

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

**“SISTEMATIZACIÓN CONTABLE DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA
DEDICADA A LA URBANIZACIÓN DE LOTES Y A LA CONSTRUCCIÓN DE
CASAS”**

TESIS

**Presentada a la honorable Junta Directiva de la
Facultad de Ciencias Económicas**

Por

WILLIANS GEOVANY LOHOL CALDERÓN

**Previo a conferírsele el Título de
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR**

En el Grado Académico de

LICENCIADO

Guatemala, Octubre de 2013

**MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

DECANO	Lic. José Rolando Secaida Morales
SECRETARIO	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
VOCAL 1°.	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
VOCAL 2°.	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
VOCAL 3°.	Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso
VOCAL 4°.	P.C. Oliver Augusto Carrera Leal
VOCAL 5°.	P.C. Walter Obdulio Chigüichón Boror

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

ÁREA MATEMÁTICA-ESTADÍSTICA	Lic. José de Jesús Portillo Hernández
ÁREA CONTABILIDAD	Lic. José Adán de León
ÁREA AUDITORÍA	Lic. Jorge Luis Monzón Rodríguez

PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

PRESIDENTE	Lic. Carlos Humberto Hernández Prado
SECRETARIO	Lic. Juan José Rosales
EXAMINADOR	Lic. Mario René Ruano Torres

Guatemala, 17 de Septiembre de 2013

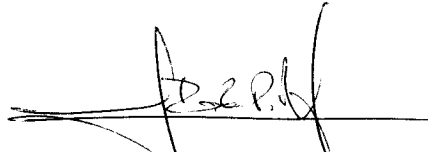
Lic.
José Rolando Secaida Morales
Decano
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente

Lic. Secaida:

De conformidad con la providencia DIC. AUD. 126-2011 emitida por la Decanatura de la Facultad de Ciencias Económicas, fui designado como asesor de tesis del alumno Willians Geovany Lohol Calderón con número de carné 94-11747, quien efectuó la investigación del punto de tesis titulado "SISTEMATIZACIÓN CONTABLE DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA DEDICADA A LA URBANIZACIÓN DE LOTES Y A LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS ", el cual deberá presentar para poder someterse al examen de graduación profesional, previo a optar al título de Contador Público y Auditor en el grado académico de Licenciado.

El trabajo presentado por el alumno Lohol Calderón reúne los requisitos profesionales exigidos por la Universidad de San Carlos y estimo que es buen aporte tanto para los estudiantes como para catedráticos interesados en conocer el tema en mención.

Atentamente,



Licda. Irma Teresa Posadas Rosado
Contador Público y Auditor
Colegiado 2661

LICENCIADA
Irma Teresa Posadas Rosado
CONTADORA PÚBLICA Y AUDITORA
COLEGIADA CPA 1581
GUATEMALA, G. A.



**FACULTAD DE
CIENCIAS ECONOMICAS**

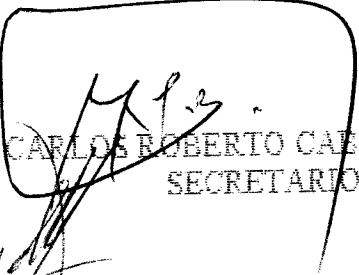
Edificio "S-8"
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS. GUATEMALA,
CUATRO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRECE.**

Con base en el Punto SEXTO, inciso 6.1, subinciso 6.1.1 del Acta 15-2013 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 12 de octubre de 2013, se conoció el Acta AUDITORIA 214-2013 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 28 de agosto de 2013 y el trabajo de Tesis denominado: "SISTEMATIZACIÓN CONTABLE DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA DEDICADA A LA URBANIZACIÓN DE LOTES Y A LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS", que para su graduación profesional presentó el estudiante WILLIAMS GEOVANY LOHOL CALDERÓN, autorizándose su impresión.

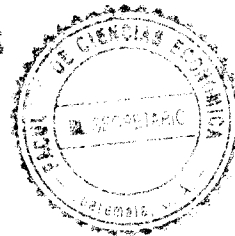
Arentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"


LIC. CARLOS ROBERTO CAERERA MORALES
SECRETARIO


LIC. JOSE ROLANDO SECAIDA MORALES
BECANO

Smp.



Ingrid
REVISADO

DEDICATORIA

- A DIOS: Quien es mi luz y mi fortaleza y me lleva de victoria en victoria en Cristo Jesús. Gracias Dios todo poderoso.
- A MI MADRE: Elizabeth, por todo su apoyo, ayuda y comprensión, tanto en los buenos momentos como en los malos, y comprendo que ella ha sido parte fundamental en el logro de mis metas, te amo madre.
- A MIS HERMANOS: Sandy y Eddy, por estar siempre conmigo a pesar de mis defectos, y apoyarme en mis decisiones.
- A MI FAMILIA: Abuelita Güichi (Q.E.P.D), tía Thelmi, tía Delia, tía Vero, tío Tulio, a mis primos Alejandra, André e Iván, muchas gracias por todo.
- A MI ESPOSA: Lisbeth por ser ayuda idónea en mi vida, te quiero mucho.
- A MI HIJA: Luisa Fernanda por ser lo más valioso en mi vida y enseñarme lo que es tener una familia, te amo chiquitita.
- A MIS SOBRINOS: Jonathan y Stefany por ser muy especiales en mi vida y los quiero mucho.
- A MIS AMIGOS: Brenda, Abraham, Ana, Henry, Elsa y en especial a Tere por su apoyo y gran ayuda. Mil gracias a todos.
- LOS LICENCIADOS: Teresa Posadas, Hugo Requena Beltetón.
- A: La Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Económicas, por haber sido mi casa de estudios.

ÍNDICE

	Página
INTRODUCCIÓN	i
CAPÍTULO I	
1. EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y URBANIZADORAS	1
1.1 Generalidades	1
1.2 Antecedentes en Guatemala	4
1.3 Importancia y características de la urbanización y construcción	6
1.4 Estructura y organización de las empresas inmobiliarias dedicadas a la urbanización y construcción	8
1.5 Disposiciones legales y fiscales que regulan el funcionamiento de las empresas inmobiliarias dedicadas a la urbanización de lotes y construcción de casas	11
1.5.1 Código de Comercio	12
1.5.2 Código de Trabajo	14
1.5.3 Reglamento inscripción de Patronos en el Régimen de Seguridad Social y Reglamento sobre recaudación de Contribuciones al Régimen de Seguridad Social	16
1.5.4 Código Tributario	17
1.5.5 Código Civil	18
1.5.6 Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala	20
1.5.7 Ley de Parcelamientos Urbanos	21
1.5.8 Ley de Protección y Mejoramiento al Medio Ambiente	23
1.5.9 Ley del Impuesto al Valor Agregado	24
1.5.10 Ley del Impuesto Sobre la Renta	27
1.5.11 Ley del Impuesto de Solidaridad	30
1.5.12 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles	32
1.5.13 Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado para Protocolos	33
1.5.14 Ley de Actualización Tributaria. Libro I Impuesto Sobre la Renta	34

CAPÍTULO II

2.	CONTABILIDAD DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA DEDICADA A LA URBANIZACIÓN DE LOTES Y CONSTRUCCIÓN DE CASAS	38
2.1	Definición	38
2.2	Objetivos	39
2.3	Importancia	40
2.4	Características	41
2.5	Clasificación de los sistemas contables	43
2.5.1	Sistema de lo devengado	43
2.5.2	Sistema de lo percibido	45
2.6	Registro de transacciones	47
2.6.1	Sistemas de costeo	47
2.6.2	Costos de adquisición de terrenos	48
2.6.3	Costos generales de urbanización	49
2.6.4	Costos específicos de urbanización	50
2.6.5	Otros costos capitalizados	51
2.6.6	Sistemas utilizados por las empresas lotificadoras en Guatemala para reconocer contablemente sus ventas	52
2.6.7	Regulaciones contables	54

CAPÍTULO III

3.	CONTROL INTERNO	68
3.1	Definición	68
3.2	Objetivos del control interno	73
3.2.1	Objetivos estratégicos	73
3.2.2	Objetivos operativos	74
3.2.3	Objetivos de reporte o información	74
3.2.4	Objetivos de cumplimiento	74
3.3	Elementos del control interno	75
3.3.1	Ambiente de control	75

3.3.2	Establecimiento de objetivos	76
3.3.3	Identificación de riesgos	76
3.3.4	Evaluación de riesgos	76
3.3.5	Respuestas a los riesgos	77
3.3.6	Actividades de control	77
3.3.7	Información y comunicación	77
3.3.8	Monitoreo	78
3.4	Clasificación del control interno	78
3.4.1	Control interno administrativo	78
3.4.2	Control interno contable	78
3.5	Regulaciones en el control interno para los sistemas contables	79

CAPÍTULO IV

4.	SISTEMATIZACIÓN CONTABLE	82
4.1	Sistema	82
4.2	Sistematización	82
4.3	Clases de sistemas de contabilidad	84
4.4	Objetivos de la sistematización	85
4.5	Importancia de la sistematización	85
4.6	Manual contable	86
4.6.1	Políticas contables	87
4.6.2	Procedimientos de control	91
4.6.3	Catálogo de cuentas	91
4.6.4	Manual de aplicación de cuentas	106
4.6.5	Formas	125
4.6.5.1	Formas contables	125
4.6.5.2	Formas administrativas	134
4.6.6	Organigrama del Departamento de contabilidad	138

CAPÍTULO V

5.	CASO PRÁCTICO	139
----	---------------	-----

5.1	<i>Determinación de costo total de adquisición y área vendible en metros cuadrados (mts²)</i>	139
5.1.1	Costo total de adquisición	140
5.1.2	Área vendible en mts ²	140
5.1.3	Costo de adquisición por mt ² o costo unitario	140
5.1.4	Registro contable	141
5.2	Costos de urbanización	141
5.2.1	Costo unitario de urbanización por mt ²	141
5.3	Ventas de lotes	143
5.4	Costo de construcción de casas	145
5.4.1	Costo unitario por mt ² de urbanización para casas	146
5.4.2	Costo unitario por casa construida	147
5.5	Ventas de casas	157
5.5.1	Desembolso de casas	158
5.5.2	Pago de retenidos	159
5.6	Balance de Situación General	160
5.7	Estado de Resultados	162
5.8	Estado de Flujo de Efectivo	164
5.9	Estado Patrimonial	165
	CONCLUSIONES	166
	RECOMENDACIONES	168
	BIBLIOGRAFÍA	170

INTRODUCCIÓN

El tema a desarrollar en la presente tesis es la "Sistematización contable de una empresa inmobiliaria dedicada a la urbanización de lotes y construcción de casas", permitirá conocer cuáles son los tipos de operaciones y que requisitos deben cumplir estas empresas según las leyes fiscales vigentes en Guatemala. Este tema es de gran importancia porque en la actualidad, estas empresas están en expansión, debido a la necesidad de la población de adquirir un lugar propio donde vivir, y es necesario brindarles los requisitos y obligaciones ante el Estado.

Las empresas inmobiliarias dedicadas a la urbanización de lotes y construcción de casas, deben cumplir con una serie de requisitos legales que se les impone para poder urbanizar y construir. Este tipo de operaciones van encaminadas a proporcionar a la gente de cualquier status social una vivienda o un terreno donde puedan edificar, ya que las distintas facilidades o financiamientos que se les concede permiten que puedan adquirir su lote o casa propia.

Por lo anterior, es muy importante que se conozca a cabalidad la sistematización contable de las empresas inmobiliarias dedicadas a la construcción de casas y urbanización de lotes, por lo complicado de sus operaciones.

El objetivo de esta tesis es dar a conocer los aspectos más importantes de la sistematización contable, en este tipo de empresas, poder orientarlas de la mejor manera ante los cumplimientos legales y fiscales que se les exigen, así como los sistemas contables a aplicar en sus operaciones y registros contables, esto permitirá tener la información financiera de forma razonable y oportuna para la adecuada toma de decisiones, con un adecuado control interno que permitirá crear mejores políticas y procedimientos contables.

Dentro de la presente investigación se utilizaron el método científico como instrumento básico de acción y técnicas que sirvieron en el proceso de consulta de bibliografía durante toda la investigación; se aplicará la síntesis para

documentar el marco teórico más formal, mismo que sirve de base a la hipótesis.

Ésta investigación se encuentra contenida en cinco capítulos descritos a continuación:

El primero contempla a las empresas constructoras y urbanizadoras, antecedentes históricos con el propósito de conocer sus orígenes, definiciones, importancia, características, estructura y organización y las disposiciones legales y fiscales que regulan su funcionamiento.

El segundo capítulo abarca la contabilidad como tal en estas empresas, y empieza con algunas definiciones, objetivos, importancia, características y clasificación de los sistemas y procedimientos contables.

El tercer capítulo tiene como objetivo primordial mostrar cuáles son los lineamientos a seguir para cumplir a cabalidad con el control interno en estas empresas.

El cuarto capítulo contiene la sistematización contable de estas empresas, desde definiciones, clases de sistemas, objetivos, importancia y manual contable. El manual contable muestra algunos componentes que se deben incluir, como son: políticas contables, procedimientos de control, catálogo de cuentas, manual de aplicación de cuentas y formas contables y administrativas.

El quinto capítulo presenta un caso práctico que tiene como objetivo mostrar las principales operaciones contables que realizan estas empresas, así como un ejemplo de sus estados financieros.

Y por último se presentan las conclusiones, recomendaciones de la investigación y su respectiva bibliografía.

CAPÍTULO I

EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y URBANIZADORAS

1.1 GENERALIDADES

“Una empresa es un ente jurídico que participa activamente en un sistema económico social, mediante la producción de bienes y servicios, tendentes a satisfacer las diferentes necesidades humanas, al poner en juego los factores de la producción, como son los recursos naturales, el capital, la capacidad que tiene el hombre para organizarse y crear los medios necesarios a efecto de aprovechar dichos recursos y transformarlos ya sea en medios de producción o productos para el consumo final.” (14:4)

“Las empresas que se dedican directa o indirectamente con ánimo de lucro, a efectuar operaciones de parcelamientos urbanos, efectuando división de una o varias fincas con el fin de formar otras menores, reciben el nombre de empresas lotificadoras.” (27:1)

“Las empresas lotificadoras son aquellas que se dedican a la proyección, planificación diseño y ejecución de proyectos de parcelamientos, urbanizaciones, construcciones de vivienda, administración por medio de contratos de negocios que les encomiendan, y efectúan operaciones con toda clase de títulos de crédito, valores y demás obligaciones que permiten las leyes.” (16:12)

“Se define a las empresas de construcción, como aquellos entes económicos que operan en un sistema económico social, al aportar servicios de construcción, para el desarrollo de la infraestructura de un país, mediante el proceso de poner en juego su capacidad instalada, al emplear recursos humanos, materiales y financieros, con la finalidad de realizar obras que demanda el medio en el cual operan, conforme estándares de calidad y requerimientos del cliente.” (16:9)

“Por lo general, los accionistas de la empresa tienen una responsabilidad limitada: sólo responden por las deudas de la empresa con la cuantía de su aportación, medida por el valor de las acciones. Existen distintos tipos de compañías que, en función del grado de responsabilidad de los socios o accionistas, reciben distintos nombres. En primer lugar hay que distinguir entre públicas y privadas: las públicas pertenecen al sector público (administración central o local), mientras que las privadas pertenecen a individuos particulares y pueden vender sus acciones en bolsa. Las compañías o empresas públicas en ocasiones venden parte de sus acciones a individuos particulares, pero se consideran públicas siempre que el 51% de las acciones estén en manos del sector público.” (10:22)

Para llevar a cabo sus actividades deben contar con infraestructura (maquinaria, equipo y mano de obra) en el área a lotificar, realizando un análisis y evaluación del medio ambiente que rodea la propiedad o finca rústica; debe haber planificación de la urbanización e indicar que se elaboraron todos los planos que cumplen con los requisitos que se necesitan para la autorización de desarrollo del *proyecto de lotificación*.

Las empresas de Construcción, para obras de infraestructura de gran envergadura, se han incrementado paulatinamente debido a que se necesita inversión de mucho capital tanto en el rubro de activo fijo como capital de trabajo propiamente dicho, en virtud que la maquinaria pesada utilizada para las obras de ingeniería civil tiene costos de adquisición elevados. Por otra parte, el mantenimiento de dicha maquinaria, representa erogaciones elevadas. Sin embargo, existen empresas constructoras que se valen de otras para el desarrollo de su trabajo, mediante el arrendamiento de la maquinaria que necesitan o por medio de la sub-contratación de determinadas partes del contrato principal.

Este crecimiento se debe a que en la actualidad existe demanda en el sector de vivienda, lo cual origina que el gobierno establezca políticas de ayuda a la

población en la adquisición de terrenos para beneficio de todos, a través de programas de financiamiento que sean accesibles.

“Para desarrollar sus proyectos urbanísticos las empresas lotificadoras necesitan de los siguientes elementos:

- Bienes inmuebles: el elemento primordial de estas empresas son fincas rústicas para urbanizarse (los parcelamientos urbanos), los cuales están constituidos por áreas denominadas manzanas con el objeto de realizar desmembraciones de lotes (terrenos).
- Clientes: es indudable que uno de los objetivos principales que persigue la empresa es captar clientes, ya que sin ellos sería inútil el producto (venta de terrenos y casas).
- Recurso de capital: es un elemento importante para la realización de operaciones del giro normal del negocio, así también se determina la rentabilidad sobre el capital invertido, por lo que es indispensable verificar el rendimiento de la empresa a niveles inmediatos y mediatos. El capital de trabajo es necesario y está compuesto por valores, acciones, obligaciones u otros títulos valores.
- Bienes materiales: son las instalaciones donde se ubica la empresa lotificadora, la maquinaria y equipo, los materiales a utilizar, suministros y accesorios para realizar la urbanización.
- Elemento humano: es el elemento eminentemente activo de la empresa por ejemplo: los obreros, maestros de obra, supervisores, empleados administrativos, ejecutivos, directores, ingenieros, arquitectos, etc.
- Sistemas: son las relaciones estables en que deben coordinarse las diversas actividades y personas. Puede decirse que son los bienes inmateriales de la empresa y que se pueden clasificar en sistemas de avances de urbanización, de ventas, de finanzas (contable, créditos, cobranza, etc.), de organización y administración.

Para mantenerse en el medio, las empresas de construcción deben velar por el apego a los siguientes aspectos:

- a) La calidad de la producción
- b) La originalidad de las edificaciones
- c) El cumplimiento de los plazos de entrega
- d) La búsqueda de bajos costos de operación
- e) La obtención de una utilidad razonable” (16:15)

1.2 ANTECEDENTES EN GUATEMALA

La industria constructora en Guatemala está organizada de manera tal que fue creada la Cámara Guatemalteca de la Construcción, esta entidad es la cúpula representativa del sector Construcción de Guatemala a nivel nacional e internacional. “Fue constituida en el mes de noviembre de 1970 y aprobados sus estatutos el 15 de enero de 1974. Es una asociación civil, apolítica y no lucrativa. Se constituye básicamente por las empresas constructoras de todo tipo de infraestructura para el país, empresas fabricantes, proveedoras, consultoras, financieras y de servicios, vinculados a la industria de la construcción.

La Cámara surge a partir de la fusión de dos entidades gremiales que, aún en la actualidad, constituyen su columna vertebral. Se trata de la Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción y la Asociación Nacional de Viviendas (ANACОВI). En 1966, la Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción había obtenido su personalidad jurídica, tras cumplir con todos los requisitos que exigía la ley. Esta asociación se conformó principalmente por personas y empresas dedicadas a la contratación y ejecución de obra pública, esquema que aún se mantiene. Dos años más tarde, en 1968, otro grupo de empresarios de la construcción, pero con la diferencia que estaban dedicados y concentrados en el ramo de la vivienda, obtiene también su personalidad jurídica, lo que da lugar a la conformación de la ANACОВI.” (37)

Posteriormente, a finales del año 1969 las dos asociaciones comienzan a encontrar rasgos de coincidencia y la unión ya no parece ser una cuestión tan difícil o lejana. Se trató de la coincidencia que la misma persona individual, el Ing. Víctor Kaire, asume el cargo de presidente, tanto de la Asociación de contratistas como la de ANACOVÍ.

Así en 1970, la idea sobre la conformación de la Cámara Guatemalteca de la Construcción (CGC) se consolida y en noviembre de ese mismo año se constituye formalmente para asumir el rol de organismo representativo del sector construcción en el país, no obstante que sería hasta el 15 de enero de 1974, cuando obtendría la aprobación y reconocimiento de su personalidad jurídica.

Con el transcurrir del tiempo lógicamente, ésta fue generando trabajo y posibilitando la promoción necesaria para poder ir captando a los nuevos socios que no sólo robustecieron a la propia Cámara, sino también a las mismas dos asociaciones. En un principio, se consideró importante que fuera el sector construcción el que mantuviera la jerarquía dentro de la CGC ya que en ésta, a nivel de estatutos, quedó abierta la posibilidad de que además de los socios puramente constructores, pudieran adherirse socios fabricantes, comerciantes, consultores y otros.

De esa cuenta, en los propios estatutos quedó establecida la forma de cómo se integra la junta directiva de la Cámara. En ellos se especifica que entre los 14 miembros de junta directiva, entre titulares y suplentes, ocho siendo una mayoría, forman parte de las dos asociaciones (Asociación de Constructores y la ANACOVÍ), con esta mayoría en la junta directiva se garantiza que no haya una desviación de los objetivos y propósitos que inspiraron la creación de la cámara y el trabajo y misión que le corresponde cumplir en el contexto nacional.

La industria de la construcción está integrada por empresas individuales y sociedades mercantiles dedicadas a una gran variedad de actividades como lo son

contratistas de edificaciones en general; contratistas de la construcción pesada, que a su vez incluye construcción de autopistas y carreteras, presas, puentes, etc., por consiguiente constituye un engranaje importante en la economía del país donde opera. A través de esta industria se generan grandes inversiones monetarias, empleándose numerosa cantidad de fuerza humana de trabajo y, por ende, contribuyen en alguna medida al producto interno bruto de diferentes países del mundo.

1.3 IMPORTANCIA Y CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

“La importancia de las empresas dedicadas a la urbanización y construcción, se deriva a que regularmente se constituyen para: comprar, mejorar, lotificar, urbanizar, fraccionar y vender tierras y se pueden regular como sociedades anónimas, los fines para los cuales se crean son la planificación y urbanización de todo tipo de proyecto específicamente en el área urbana y suburbana.” (16:35)

Dentro de las características básicas de las empresas de construcción, se tiene que el trabajo es ejecutado mediante condiciones contractuales y la utilización de los servicios de un Ingeniero Civil para la dirección del proyecto, elaboración de planos, así como la diversidad de documentos técnicos que se requieran. Cada contrato requerirá la construcción de un bien único y no la producción repetitiva de bienes idénticos. La construcción en sí, se efectúa en la propiedad del cliente, debiéndose trasladar a dichos lugares el equipo, mano de obra y los materiales que sean necesarios. Se utiliza grandes contingentes de personal; mano de obra altamente calificada y no calificada, personal que es contratado regularmente en la localidad donde se efectúa la construcción, por otra parte, este tipo de empresas tienen que costear constantemente las obras que van a cotizar debido a los diferentes planos y especificaciones que se presentan; las circunstancias locales y climáticas, así como la consideración del factor inflacionario. Entre otras particularidades, está que la producción de una empresa constructora, consiste básicamente en la transformación de materiales en obras de construcción; así

también ofrecen una serie de servicios que están dentro de su competencia, como lo son: diseño, cálculo y planificación de obras en general, movimientos de tierra, introducción de agua y drenajes, instalación de sistemas de ventilación y aire acondicionado, pavimentación, descombramientos, adoquinamientos, supervisión y topografía, arrendamiento de maquinaria pesada y consultorías en general.

Una característica principal de las constructoras y urbanizadoras y por lo que son de gran importancia para la sociedad es porque su campo de acción es muy diversificado, por lo tanto, se encontrará que se especializan en la producción de determinadas obras o servicios, aspecto que delimita la actividad que realizan; a continuación se muestra la clasificación de la producción de estas empresas, siendo de la siguiente manera:

a) Edificios urbanos particulares

- Casas tipo residencia
- Casas económicas y populares
- Edificios para oficinas
- Condominios y hoteles
- Almacenes comerciales

b) Edificios públicos

- Edificios para oficinas públicas
- Edificios escolares
- Mercados
- Aeropuertos
- Hospitales
- Estaciones ferroviarias y marítimas
- Centros de detención

c) Edificios industriales

- Plantas de procesamiento o instalaciones industriales

- Bodegas, silos y depósitos
 - Estructuras prefabricadas
 - Hotelería y restaurantes
 - Instalación y suministros de sistemas de aire acondicionado y calderas
- d) Obras municipales
- Sistemas de introducción de agua potable
 - Pavimentaciones y adoquinamientos
 - Banquetas y bordillos
- e) Construcciones para infraestructura pública
- Carreteras y puentes
 - Túneles
 - Instalaciones para hidroeléctricas
 - Acueductos
 - Presas pluviales

1.4 ESTRUCTURA Y ORGANIZACIÓN DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEDICADAS A LA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Una empresa está organizada cuando sus elementos están escogidos, acondicionados y coordinados con miras a alcanzar una finalidad o a realizar una función.

“Las empresas lotificadoras y constructoras y las empresas en general para un adecuado desarrollo de sus actividades están organizadas por un orden jerárquico. El orden de organización y administración puede variar de acuerdo a su funcionamiento como empresa individual o jurídica. Su estructura jerárquica es:

a) Asamblea General de Accionistas

Está integrado por los accionistas de la empresa lotificadora y constructora, generalmente las acciones de la empresa pueden ser al portador y nominativas ya

que éstas pueden ser negociables. En este tipo de empresas las decisiones o acciones a tomar son controladas por el Consejo de Administración de acuerdo a la Asamblea General de Accionistas.

b) Consejo de Administración

Representa el segundo órgano superior después de la Asamblea de Accionistas; está integrado por los socios o accionistas de la empresa, por ejecutivos y terceras personas. Está compuesta la directiva por el presidente, vice-presidente, secretario, tesorero, vocales y suplentes. El Consejo de Administración es el que nombra al representante legal quien tiene el mandato de representar a la empresa en cualquier acto. Este órgano cumple con los acuerdos de la Asamblea General de Accionistas e instrumentar el control y sistematización en la organización para eficientar sus operaciones.

c) Gerencia General

Tiene a su cargo la autorización de programas de trabajo por departamentos (operaciones, ventas, finanzas, ingeniería, etc), autorización de presupuestos anuales y el manejo total de las operaciones de la empresa.

d) Gerencia de Ingeniería

Proporciona información sobre la planeación, urbanización y control del proyecto. Tiene a su cargo la supervisión del personal de campo, coordinación del trabajo general de la urbanización, solicitud de materiales, maquinaria o servicios de contratistas a efectuarse en el proyecto. Emitir reporte de planilla de obreros por la mano de obra utilizada.

e) Gerencia de Mercadeo y Ventas

Su función es planificar las actividades que se realizarán para la presentación del proyecto, promoción, publicidad y ventas. Tiene como objetivo contactar clientes, dar a conocer el proyecto directamente al posible cliente y actualizar el listado de precios de los terrenos.

f) Gerencia Financiera-Administrativa

Tiene a su cargo la administración de la empresa, análisis de la información financiera, toma de decisiones, autorización de compras y pagos, obtención de recursos financieros. Realiza reporte de variaciones de estados financieros a la gerencia general y su comparación con el presupuesto anual.

g) Departamento de Contabilidad

Es el departamento encargado de la operación y registro contable de la empresa, presentación de estados financieros mensuales a la gerencia administrativa-financiera y declaraciones juradas de impuestos.

h) Departamento de Créditos y Cobros

La función principal de este departamento es de mantener la cartera de clientes al día, dar seguimiento a la solicitud de crédito del cliente. Reporta directamente a la gerencia administrativa-financiera y proporciona los reportes de saldos de la cartera por proyecto.

i) Departamento Jurídico

Está integrado por un asesor en el área legal o jurídica y un asistente o procurador, quienes son las personas encargadas de elaborar los contratos de promesa de compra-venta o escrituración de lotes y casas, realizar rescisiones, daciones y trámites legales que correspondan al giro normal del negocio.

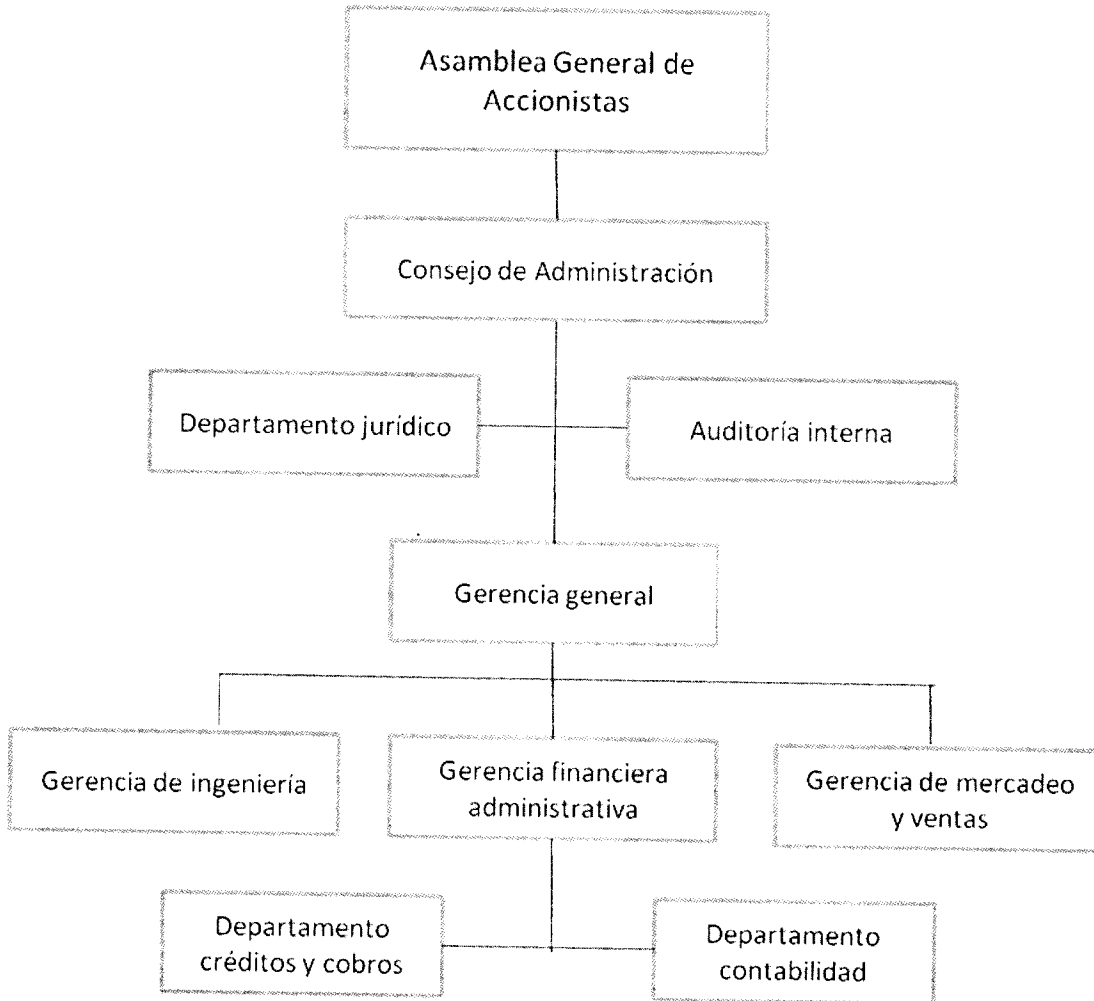
j) Departamento de Auditoría Interna

Encargada del control en general de la empresa; sus funciones serán las siguientes:

- Preparar, ejecutar y controlar los programas de auditoría interna.
- Planificar y dirigir la auditoría interna.
- Colaborar con la auditoría externa.
- Realizar en forma continua y detallada auditorías totales o parciales a los estados financieros.

- Revisar y evaluar el sistema de control interno." (16:63-65)

ORGANIGRAMA



Fuente: Empresa Constructora Pino Alto, S.A.

1.5 DISPOSICIONES LEGALES Y FISCALES QUE REGULAN EL FUNCIONAMIENTO DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS DEDICADAS A LA URBANIZACIÓN DE LOTES Y CONSTRUCCIÓN DE CASAS

Las empresas inmobiliarias dedicadas a la urbanización de lotes y construcción de casas se pueden constituir como sociedades anónimas, y los fines para los cuales

fueron creadas son para la planificación, urbanización y construcción de casas de todo tipo de proyecto específicamente en el área urbana y suburbana.

Este tipo de empresas tienen que cumplir con una serie de requerimientos legales y fiscales previo y después a su constitución, los cuales son:

1.5.1 Código de Comercio (Decreto 2-70)

“Artículo 14. Personalidad Jurídica. La sociedad mercantil constituida de acuerdo a las disposiciones de este Código e inscrita en el Registro Mercantil, tendrá personalidad jurídica propia y distinta de la de los socios individualmente considerados.” (18:10)

De acuerdo a lo que indica el artículo 17 del Código de Comercio, establece que el testimonio de la escritura constitutiva “deberá presentarse al Registro Mercantil, dentro del mes siguiente a la fecha de la escritura.” (18:10,11)

El artículo 24 de éste Código indica que “el plazo de la sociedad principia desde la fecha de inscripción de la misma en el Registro Mercantil. Las sociedades mercantiles pueden constituirse para plazo indefinido.” (18:11)

“Artículo 86. 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.” (18:24)

Según el artículo 90 del Código de Comercio, “el capital pagado inicial de la sociedad anónima debe ser por lo menos de cinco mil quetzales (Q. 5,000.00). (18:24)

“Artículo 334. Obligados al Registro. Es obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil jurisdiccional:

- 1º. De los comerciantes individuales que tengan un capital de dos mil quetzales o más.
- 2º. De todas las sociedades mercantiles.
- 3º. De empresas y establecimientos mercantiles comprendidos dentro de estos extremos.
- 4º. De los hechos y relaciones jurídicas que especifiquen las leyes.
- 5º. De los auxiliares de comercio.

La inscripción de comerciantes individuales, auxiliares de comercio y de las empresas y establecimientos mercantiles, deberá solicitarse dentro de un mes de haberse constituido como tales o de haberse abierto la empresa o el establecimiento.

El de las sociedades, dentro del mes siguiente al otorgamiento de la escritura de constitución. Este mismo plazo rige para los demás hechos y relaciones jurídicas.” (18:82)

“Artículo 341. 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 provisional y la pondrá en conocimiento del público por medio de un aviso por cuenta del interesado publicado en el diario oficial.” (18:84)

“Artículo 343. Inscripción definitiva. Ocho días hábiles después de la fecha de la publicación, sino 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.” (18:85)

El artículo 344 del Código de Comercio indica que “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.” (18:85)

“Artículo 368. Contabilidad y registros indispensables. Los comerciantes están obligados a llevar su contabilidad en forma organizada, de acuerdo con el sistema de partida doble y usando principios de contabilidad generalmente aceptados.

Para ese efecto deberán llevar, los siguientes libros o registros:

- 1º. Inventarios
- 2º. De primera entrada o diario.
- 3º. Mayor o centralizador.
- 4º. De Estados Financieros.” (18:91)

Estos libros deberán ser autorizados por el Registro Mercantil, según el artículo 372 de este Código.

Según el artículo 374 del Código de Comercio, “el comerciante deberá establecer, tanto al iniciar sus operaciones como por lo menos una vez al año, la situación financiera de su empresa, a través del balance general y del estado de pérdidas y ganancias que deberán ser firmados por el comerciante y el contador.” (18:92)

1.5.2 Código de Trabajo (Decreto 1441)

El Código de Trabajo en su artículo 1. Establece que “regula los derechos y obligaciones de patronos y trabajadores, con ocasión del trabajo, y crea instituciones para resolver sus conflictos.” (19:4)

“Artículo 2. Patrono es toda persona individual o jurídica que utiliza los servicios de uno o más trabajadores, en virtud de un contrato o relación de trabajo.” (19:4)

“Artículo 3. Trabajador es toda persona individual que presta a un patrono sus servicios materiales, intelectuales o de ambos géneros, en virtud de un contrato o relación de trabajo.” (19:4)

De acuerdo al Código de Trabajo en su artículo 25, indica que el contrato individual de trabajo puede ser:

- a) Por tiempo indefinido
- b) A plazo fijo
- c) Para obra determinada

El contrato individual de trabajo puede ser:

- a) Verbal
- b) Escrito

“El contrato individual de trabajo debe extenderse por escrito, en tres ejemplares: uno que debe recoger cada parte en el acto de celebrarse y otro que el patrono queda obligado a hacer llegar al Departamento Administrativo de Trabajo, directamente o por medio de autoridad de trabajo más cercana, dentro de los quince días posteriores a su celebración, modificación o renovación.” (19:16)

Entre algunas de las obligaciones de los patronos de acuerdo al Código de Trabajo están:

Según el artículo 58 de este Código, “todo patrono que ocupe en su empresa permanentemente diez o más trabajadores, queda obligado a elaborar y poner en vigor su respectivo reglamento interior de trabajo.” (19:33)

“Artículo 61. Enviar dentro del improrrogable plazo de los dos primeros meses de cada año a la dependencia administrativa correspondiente del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, un informe impreso que por lo menos debe contener estos datos:

- 1) Egresos totales que hayan tenido por concepto de salarios, bonificaciones y cualquier otra prestación económica durante el año anterior, con la debida separación de las salidas por jornadas ordinarias y extraordinarias.
- 2) Nombres y apellidos de sus trabajadores con expresión de edad aproximada, nacionalidad, sexo, ocupación, número de días que haya trabajado cada uno y el salario que individualmente les haya correspondido durante dicho año.”
(19:35,36)

“Artículo 102. Todo patrono que ocupe permanentemente a diez o más trabajadores, debe llevar un libro de salarios autorizado y sellado por el Departamento Administrativo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social el que está obligado a suministrar modelos y normas para su debida impresión.” (19:71)

1.5.3 Reglamento inscripción de Patronos en el Régimen de Seguridad Social (Acuerdo 1123) y Reglamento sobre recaudación de contribuciones al Régimen de Seguridad Social (Acuerdo 1118)

El Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, a través de sus reglamentos, establece a las empresas lo siguiente:

Según el artículo 2 del Reglamento de inscripción de patronos en el régimen de seguridad social, “todo patrono, persona individual o jurídica, que ocupe tres o más trabajadores, está obligado a inscribirse en el Régimen de Seguridad Social. Los patronos que se dediquen a la actividad económica del transporte terrestre de carga, de pasajeros o mixto (carga y pasajeros), utilizando para el efecto vehículos motorizados, están obligados a inscribirse cuando ocupen los servicios de uno o más trabajadores.” (32:1)

De acuerdo al artículo 6 del Reglamento sobre recaudación de contribuciones al Régimen de Seguridad Social, “todo patrono formalmente inscrito en el Régimen de Seguridad Social debe entregar al Instituto, bajo su responsabilidad, dentro de los veinte primeros días de cada mes, la planilla de seguridad social y sus soportes respectivos, y las cuotas correspondientes a los salarios pagados dentro del mes calendario anterior, salvo que el Instituto establezca su propio calendario de pagos. Planilla de seguridad social, es la declaración del patrono de las cuotas que debe hacer efectivas al Instituto, lo que genera el derecho a prestaciones reglamentarias.” (32:3)

1.5.4 Código Tributario (Decreto 6-91)

El Código Tributario define en su artículo 21, que “son contribuyentes las personas individuales, prescindiendo de su capacidad legal, según el derecho privado y las personas jurídicas, que realicen o respecto de las cuales se verifica el hecho generador de la obligación tributaria.” (20:9)

En el artículo 22, establece que “serán responsables del cumplimiento de las obligaciones tributarias formales y materiales, los sujetos que en cada caso se indica:

SITUACIONES	RESPONSABLES
1. Fideicomisos	EL Fiduciario
2. Contrato de participación	El gestor, ya sea éste una persona individual o persona jurídica; en cuyo caso el responsable será el representante legal de la misma.
3. Copropiedad	Los copropietarios
4. Sociedades de hecho	Los socios
5. Sociedades irregulares	Los socios
6. Sucesiones indivisas	El Albacea, administrador o herederos.

En los casos anteriores, la Administración Tributaria a solicitud del responsable, hará la inscripción correspondiente. El régimen tributario aplicable a los ingresos o bienes gravados, será determinado en cada ley, evitando la doble o múltiple tributación en cumplimiento de las normas y principios de equidad y justicia tributaria.” (20:9,10)

1.5.5 Código Civil (Decreto Ley 106)

El Código Civil define en su artículo 1124 al Registro de la Propiedad, como “una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.” (34:143)

En su artículo 1125 establece que se inscribirán en el Registro de la Propiedad:

1. “Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
2. Los títulos traslativos de dominio de inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;

7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.” (34:143,144)

En toda inscripción, según el artículo 1131 deberá expresar:

1. “Si la finca es rústica o urbana, su ubicación, indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.
Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros

cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior.

2. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;
3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derecho sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;
4. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;
5. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;
6. El juez, funcionario o notario que autorice el título;
7. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y
8. Firma y sello del registrador, así como el sello del Registro.

Los requisitos a que se refiere el inciso 1. Sólo serán necesarios en la primera inscripción.” (34:145,146)

1.5.6 Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala

Las empresas urbanizadoras y constructoras deberán solicitar las licencias municipales de construcción respectivas, ante la dependencia u oficina municipal competente, según lo establece el artículo 4 de este Reglamento.

De acuerdo al artículo 25 del Reglamento de Construcción, “corresponde con exclusividad a la Municipalidad, por medio de La Oficina, la concesión de las licencias respectivas para construir, ampliar, modificar, reparar y demoler una edificación.” (31:3)

Este Reglamento, establece la tasa Municipal de licencias de Construcción, de la siguiente manera:

“Artículo 183. El beneficiario de una licencia de construcción deberá efectuar un depósito de garantía de Q 5.00 sobre construcciones hasta un costo de Q 5,000.00 y 0.01% sobre el costo de la construcción si éste excediera de Q 5,000.00, el cual será reintegrado al estar concluida la obra y devolver la licencia con el “conforme” de La Oficina.

Artículo 184. Si pasado un año del vencimiento de una licencia, el interesado no se presentare a reclamar el valor de su depósito, éste pasará automáticamente al patrimonio municipal.

Artículo 185. La Municipalidad cobrará a los propietarios por la alineación de sus terrenos, una tasa de Q 0.20 por metro lineal.

Artículo 186. Cuando se extienda una licencia de construcción, el interesado deberá pagar a la Municipalidad, además del costo de la licencia, el valor correspondiente a la tasa de alineación cuando sea necesario efectuarla.”
(31:49,50)

1.5.7 Ley de Parcelamientos Urbanos (Decreto 14-27)

Según el Artículo 1 de esta ley, “Parcelamiento urbano es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras de áreas menores. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que cada municipalidad ponga en vigor de conformidad con la autonomía de su régimen.” (27:1)

Quedan obligados según esta ley, artículo 2 “Toda persona individual o colectiva que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de las conceptuadas en el artículo anterior, queda obligada a registrarse en la municipalidad a cuya jurisdicción corresponda el inmueble que se va a parcelar.” (27:1)

Las empresas lotificadoras deberán solicitar autorización a la municipalidad jurisdiccional, donde se encuentre el o los inmuebles destinados a ser parcelados, de acuerdo a lo que establece el artículo 4 de esta ley, para lo cual deberán acompañar lo siguiente:

- a) "Certificación de fecha reciente expedida por el Registro General de la Propiedad Inmueble correspondiente, haciendo constar la primera y última inscripción de dominio, desmembraciones, gravámenes, anotaciones y limitaciones del inmueble o inmuebles que se pretenda parcelar;
- b) Testimonio de la escritura pública que establezca la personería con que actúa el solicitante, en su caso;
- c) Promesa formal de garantizar la construcción o el pago de las obras de urbanización y demás que establezcan los reglamentos o disposiciones de la municipalidad respectiva; y
- d) Planos del parcelamiento urbano que contenga la distribución de los lotes, vías públicas y áreas de uso común y de servicios públicos, debidamente acotadas y en curvas a nivel, así como localización del parcelamiento en relación con la cabecera municipal de que se trate, marcando las vías de acceso y su ajuste a los planos reguladores. Los planos que se presenten deberán ceñirse a las condiciones y requisitos que establezcan los reglamentos o disposiciones de la municipalidad autorizante. Los planos deberán ser certificados por ingeniero colegiado.

Una vez cumplidos los requisitos anteriores, la municipalidad correspondiente acordará la autorización para llevar a cabo el parcelamiento, pero la venta de las fracciones de terreno se sujetará a nueva autorización." (27:2)

Para las ventas de fracciones de terreno sólo podrán efectuarse con la previa autorización municipal y para ello se rige por lo establecido en el artículo 5, que comprobará antes de entregarlas:

- a) "Que las obras de urbanización que figuran en los planos aprobados al concederse la autorización para el parcelamiento, se han realizado o que por lo menos se han ejecutado los trabajos de introducción de energía eléctrica,

- agua potable y drenajes para cada lote y pavimento de las calles. En su defecto, deberá prestarse garantía suficiente a juicio de la municipalidad, de su realización o bien contratar con ésta la ejecución de los mismos;
- b) Que el propietario o gestor del parcelamiento ha fijado el precio de cada parcela de acuerdo con el valor de la totalidad del terreno, los gastos de urbanización, la libre competencia y otros factores que sean aplicables;
 - c) Que se ha efectuado la nueva declaración fiscal del o de los inmuebles que van a ser parcelados con base en la revalorización a que se refiere el inciso anterior, para los efectos fiscales y catastrales; y
 - d) Que han sido satisfechos todos los demás requisitos que establezcan los reglamentos municipales respectivos.

Todos los trabajos a que alude el inciso a, deberán realizarse de conformidad con las exigencias municipales para la zona en que esté ubicado y el tipo de parcelamiento de que se trate.” (27:2)

1.5.8 Ley de Protección y Mejoramiento al Medio Ambiente (Decreto 68-86 y sus reformas)

“Esta ley tiene por objeto velar por el mantenimiento del equilibrio ecológico y la calidad del medio ambiente para mejorar la calidad de vida de los habitantes del país.” (28:4)

Para los efectos de esta ley según el artículo 13, “el medio ambiente, comprende: Los sistemas atmosféricos (aire); hídrico (agua); lítico (rocas y minerales); edáfico (suelos); biótico (animales y plantas); elementos audiovisuales y recursos naturales y culturales.

Los proyectos de urbanización y construcción deben cumplir con un estudio de impacto ambiental previo a iniciar el mismo. Esto basado en el artículo 8 de esta ley que establece “Para todo proyecto, obra, industria o cualquier otra actividad que por sus características pueda producir deterioro a los recursos naturales renovable o no, al ambiente, o introducir modificaciones nocivas o notorias al

paisaje y a los recursos culturales del patrimonio nacional, será necesario previamente a su desarrollo un estudio de evaluación del impacto ambiental, realizado por técnicos en la materia y aprobado por la Comisión del Medio Ambiente.

El funcionario que omitiere exigir el estudio de Impacto Ambiental de conformidad con este Artículo será responsable personalmente por incumplimiento de deberes, así como el particular que omitiere cumplir con dicho estudio de Impacto Ambiental será sancionado con una multa de Q 5,000.00 a Q 100,000.00. En caso, de no cumplir con este requisito en el término de seis meses de haber sido multado, el negocio será clausurado en tanto no cumpla.” (28:3)

La gestión de este tipo de estudios deberá hacerse directamente ante las oficinas centrales o regionales del Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales. El plazo para resolver un estudio de impacto ambiental, por parte de esta entidad será de 60 días hábiles a partir de la presentación del estudio. Estos deberán ser elaborados por técnicos en la materia, debidamente inscritos en el Registro de Consultores adscritos a la Secretaría General de Planificación y Programación de la Presidencia.

1.5.9 Ley del Impuesto al Valor Agregado (Decreto 27-92 y sus reformas)

La Ley del Impuesto al Valor Agregado, establece cuales son los documentos obligatorios que los contribuyentes afectos al impuesto deben tener, y son:

Según artículo 29, son:

- “Facturas
- Facturas de pequeño contribuyente
- Notas de débito
- Notas de crédito
- Otros documentos que, en casos concretos y debidamente justificados, autorice la Administración Tributaria.” (22:30)

Y de acuerdo al artículo 37, son:

- Independientemente de los libros que establece el Código de Comercio que son Inventarios, Diario, Mayor y Estados Financieros, los contribuyentes deberán llevar y mantener al día un libro de compras y ventas; los cuales, de acuerdo al artículo 37 del Reglamento del Impuesto al Valor Agregado, deben ser habilitados por la Administración Tributaria.

La aplicación de esta ley según el artículo 1 “se establece un impuesto al valor agregado sobre los actos y contratos gravados por las normas de la presente ley, cuya administración, control, recaudación y fiscalización corresponde a la Dirección General de Rentas Internas.” (22:5)

De acuerdo con esta ley, el artículo 2 inciso 7), es contribuyente “Toda persona individual o jurídica, incluyendo el Estado y sus entidades descentralizadas o autónomas, las copropiedades, sociedades irregulares, sociedades de hechos y demás entes aún cuando no tengan personalidad jurídica, que realicen en el territorio nacional, en forma habitual o periódica, actos gravados de conformidad con esta ley.” (22:6)

Según el artículo 3 de esta ley, el impuesto es generado por:

1. “La venta o permuta de bienes muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.
2. La prestación de servicios en el territorio nacional
3. Las importaciones
4. El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles
5. Las adjudicaciones de bienes muebles o inmuebles en pago, salvo las que se efectúen con ocasión de la partición de la masa hereditaria o la finalización del proindiviso.
6. Los retiros de bienes muebles efectuados por un contribuyente o por el propietario, socios, directores o empleados de la respectiva empresa para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de su propia producción o

comprados para la reventa, o la autoprestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa.

7. La destrucción, pérdida o cualquier hecho que implique faltante de inventario, salvo cuando se trate de bienes perecederos, casos fortuitos, de fuerza mayor o delitos contra el patrimonio. Cuando se trate de casos fortuitos o de fuerza mayor, debe hacerse constar lo ocurrido en acta notarial. Si se trata de casos de delitos contra el patrimonio, se deberá comprobar mediante certificación de la denuncia presentada ante las autoridades policiales y que hayan sido ratificadas en el juzgado correspondiente. En cualquier caso, deberán registrarse estos hechos en la contabilidad fidedigna en forma cronológica.
8. La primera venta o permuta de bienes inmuebles
9. La donación entre vivos de bienes muebles e inmuebles
10. La aportación de bienes inmuebles a sociedades, al tenor de lo establecido en el numeral 3 literal d) del artículo 7 de esta ley.” (22:7)

Según el artículo 10, “los contribuyentes afectos a las disposiciones de esta ley pagarán el impuesto con una tarifa del doce por ciento (12%) sobre la base imponible. La tarifa del impuesto en todos los casos deberá estar incluida en el precio de venta de los bienes o el valor de los servicios.” (22:13)

Los bienes inmuebles tienen exenciones al Impuesto al Valor Agregado, de acuerdo a lo que se establece a continuación:

En las aportaciones, según el artículo 7 numeral 3 literal d) “la aportación de inmuebles a sociedades. No estará exenta la aportación de inmuebles a sociedades cuando el inmueble a aportar sea todo o parte de un inmueble previamente aportado a una sociedad que se dedique al desarrollo inmobiliario.” (22:10)

Para la venta de lotes y casas, según el artículo 7 y numeral 12 de esta ley, si, “la venta de vivienda con un máximo de sesenta (60) metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil Quetzales (Q. 250,000.00) y la de lotes urbanizados, que incluyan los servicios básicos, con un

área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados, cuyo valor no exceda de ciento veinte mil Quetzales (Q. 120,000.00). Además el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar, carecen de vivienda propia o de otros bienes inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en la escritura pública respectiva.

A excepción de las viviendas indicadas en el párrafo anterior, la segunda y subsiguientes transferencias de dominios de viviendas por cualquier título, tributarán conforme a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.” (22:11)

Un aspecto importante a considerar como resultado de tener ventas exentas, es: Según el reglamento del impuesto al valor agregado establece en el Artículo 11 “De conformidad al artículo 7, numeral 12; y artículo 16 de la ley, el impuesto pagado en la adquisición de bienes y servicios que se utilicen en la construcción de viviendas o en la urbanización de lotes, cuya venta está exenta del impuesto, formará parte del costo de adquisición de los mismos.” (22:51)

1.5.10 Ley del Impuesto Sobre la Renta (Decreto 26-92 y sus reformas)

De acuerdo con esta ley, el artículo 3, establece quiénes son contribuyentes: “Son contribuyentes del impuesto, las personas individuales y jurídicas domiciliadas o no en Guatemala, que obtengan rentas en el país, independientemente de su nacionalidad o residencia y por tanto están obligadas al pago del impuesto cuando se verifique el hecho generador del mismo.” (25:5,6)

El artículo 4 de esta ley da la definición de renta, “se considera renta de fuente guatemalteca todo ingreso que haya sido generado por capitales, bienes, servicios y derechos de cualquier naturaleza invertidos o utilizados en el país, o que tenga su origen en actividades de cualquier índole desarrolladas en Guatemala, incluyendo ganancias cambiarias, cualquiera que sea la nacionalidad, domicilio o

residencia de las personas que intervengan en las operaciones y el lugar de celebración de los contratos.” (25:6)

Esta ley para el cálculo del impuesto establece el régimen general según artículos 44 y 44 “A” de esta ley donde indica una tarifa del 5% sobre la renta imponible que obtengan todas las personas individuales o jurídicas, y un impuesto del 10% sobre las ganancias de capital.

Pero también está el régimen optativo según el artículo 72 de esta ley, el que indica que se pagará “el impuesto aplicándole a la renta imponible determinada conforme a los artículos 38 y 39 de esta ley, y a las ganancias de capital, el tipo impositivo del treinta y uno por ciento (31%). En este régimen, el impuesto se determinará y pagará por trimestres vencidos, sin perjuicio de la liquidación definitiva del período anual” (26:49), el cual principia el uno de enero y termina el treinta y uno de diciembre de cada año y deberá coincidir con el ejercicio contable del contribuyente.

Los pagos trimestrales a los que se refiere esta ley están establecidos de acuerdo a lo que indica el artículo 61, y son las siguientes formas:

- a) “Efectuar cierres contables parciales o liquidación preliminar de sus operaciones al vencimiento de cada trimestre.
- b) Sobre la base de una renta imponible estimada en un cinco por ciento (5%) del total de las rentas brutas obtenidas en el trimestre respectivo, con exclusión de las rentas exentas y las ganancias de capital.
- c) Pagar trimestralmente una cuarta parte del impuesto determinado en el período de liquidación definitiva anual anterior.” (25:43,44)

En este régimen optativo, la tarifa del impuesto sobre ganancias de capital también será del treinta y uno por ciento (31%) con la ventaja de que a sus ganancias les puede compensar las pérdidas de capital, incluso las que se

produzcan en años posteriores hasta por un plazo máximo de cinco años, según lo establecido por el artículo 29 de esta ley.

La legislación específica para este tipo de empresas se encontrará en los artículos 51 y 52 de esta ley siempre y cuando se encuentren dentro del régimen optativo, los cuales se mencionan a continuación:

El siguiente artículo establece tanto la forma de operación de la renta bruta que obtenga durante su ejecución como que al terminarse la obra deberá efectuarse una liquidación para determinar el verdadero resultado de las operaciones realizadas de ventas y de costo final de la construcción, y es:

“Artículo 51. Empresas de construcción y similares. Las empresas de construcción o que realicen trabajos sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, o las empresas similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un período de imposición, deben establecer su renta neta del período correspondiente, mediante la aplicación de cualesquiera de los métodos siguientes:

- a) Asignar el porcentaje de renta estimada para toda la obra, al monto total efectivamente percibido de renta bruta durante el período impositivo.
- b) Asignar como renta bruta del período, la proporción que corresponda a lo realmente ejecutado y que devengó a su favor. A dicha renta bruta deberá deducirse el monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el período.
- c) Asignar como renta bruta lo que correspondió percibir en el período, según el contrato de obra y, a dicho monto, deducir los costos y gastos efectivamente realizados en el mismo período; y
- d) Asignar como renta bruta el total de lo percibido. Para tal renta, deberá deducirse el costo y gastos realizados en el mismo período.

En cualesquiera de los casos mencionados, al terminarse la construcción de la obra deberá efectuarse el ajuste pertinente, en cuanto al verdadero resultado de

las operaciones realizadas de ventas y de costo final de la construcción. Para los casos en que el propietario sea también el constructor de la obra, la renta neta de los ejercicios posteriores al de su finalización, se determinará en la proporción correspondiente, considerando el costo y gastos de construcción como factor fijo, apropiándolos y deduciéndolos del monto de las ventas de cada ejercicio.

Si se trata de obras que se realicen en dos períodos de imposición, pero su duración total no excede de doce meses, el resultado puede declararse en el período de imposición en que se termina la obra.” (25:39)

El siguiente artículo aplica específicamente para las lotificadoras, y determina que el método de contabilización para sus ingresos se hará por el sistema de lo percibido, independientemente del que se hubiera optado para el resto de sus operaciones, el que dice:

“Artículo 52. Lotificaciones. La ganancia obtenida por la venta mediante la lotificación de terrenos con o sin urbanización, se considerará renta ordinaria y no ganancia de capital y la misma estará constituida por la diferencia entre el valor de venta del terreno y su costo de adquisición a cualquier título, más las mejoras introducidas en su caso, hasta la fecha de lotificación o urbanización. Cualquiera que fuera el sistema de contabilidad por el que hubiere optado el contribuyente para el resto de sus operaciones, los resultados provenientes de las lotificaciones deben ser declarados por el sistema de lo percibido.

El valor de las áreas cedibles a título gratuito, destinadas a calles, parques, áreas escolares, deportivas, áreas verdes, centro de recreo, y reservas forestales, se considera incorporado al costo del área vendible y, en consecuencia, su deducción no procede efectuarla separadamente, por tal concepto, aunque dichas áreas hayan sido traspasadas a la municipalidad correspondiente o a otra entidad estatal.” (25:39,40)

1.5.11 Ley del Impuesto de Solidaridad (Decreto 73-2008)

Las empresas de construcción y lotificación, como toda institución mercantil deben cumplir con lo establecido en la “Ley del Impuesto de Solidaridad” si se acogen al

régimen optativo del artículo 72 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, para lo cual se presentan los artículos que esta ley hace referencia.

Según el artículo 1 de esta ley, “se establece un Impuesto de Solidaridad, a cargo de las personas individuales o jurídicas, los fideicomisos, los contratos de participación, las sociedades irregulares, las sociedades de hecho, el encargo de confianza, las sucursales, las agencias o establecimientos permanentes o temporales de personas extranjeras que operen en el país, las copropiedades, las comunidades de bienes, los patrimonios hereditarios indivisos y de otras formas de organización empresarial, que dispongan de patrimonio propio, realicen actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional y obtengan un margen bruto superior al cuatro por ciento (4%) de sus ingresos brutos” (23:1,2)

La base para el cálculo de este impuesto se constituye según lo establecido por el artículo 7 de esta ley, por la que sea mayor entre:

- a) “La cuarta parte del monto del activo neto; o
- b) La cuarta parte de los ingresos brutos.

En caso de los contribuyentes cuyo activo neto sea más de cuatro (4) veces sus ingresos brutos, aplicarán la base imponible establecida en la literal b) del párrafo anterior.” (23:4)

La tarifa de este impuesto será del uno por ciento (1%), se determina al multiplicar el tipo impositivo por la base imponible establecida en el artículo 7; si la base imponible fuere la cuarta parte del monto del activo neto, al impuesto determinado en cada trimestre, se le restará el Impuesto Único Sobre Inmuebles efectivamente pagado durante el mismo trimestre.

Este impuesto y el Impuesto Sobre la Renta podrán acreditarse entre sí, según como lo establece el artículo 11, “los contribuyentes podrán optar por una de las formas siguientes:

- a) El monto del Impuesto de Solidaridad, pagado durante los cuatro trimestres del año calendario, conforme los plazos establecidos en el artículo 10 de esta ley, podrá ser acreditado al pago del Impuesto Sobre la Renta hasta su agotamiento durante los tres años calendario inmediatos siguientes, tanto el que debe pagarse en forma mensual o trimestral, como el que se determine en la liquidación definitiva anual, según corresponda.
- b) Los pagos trimestrales del Impuesto Sobre la Renta, podrán acreditarse al pago del Impuesto de Solidaridad en el mismo año calendario. Los contribuyentes que se acojan a esta forma de acreditación podrán cambiarla únicamente con autorización de la Administración Tributaria.

El remanente del Impuesto de Solidaridad que no sea acreditado conforme lo regulado en este artículo, será considerado como un gasto deducible para efectos del Impuesto Sobre la Renta, del período de liquidación definitiva anual en que concluyan los tres años a los que se refiere la literal a) de este artículo.” (23:4,5)

1.5.12 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles (Decreto 15-98)

Según el artículo 1 de esta ley, “Se establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República.” (26:1)

Para la determinación de este impuesto, se hará de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 de esta ley, “la base del impuesto estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto. Al efecto se considerará:

El valor del terreno;

El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras;

El valor de los cultivos permanentes;

El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales;

La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.” (26:3)

Esta ley establece quienes son responsables del pago del impuesto, según el artículo 9, “son responsables solidarios y mancomunados con los contribuyentes referidos en el artículo anterior, por el pago del impuesto:

Los albaceas, representantes de una mortual, herederos o legatarios de los bienes inmuebles;

Los fiduciarios por los bienes inmuebles administrados en fideicomiso;

Los usufructuarios de bienes inmuebles inscritos como tales en la matrícula fiscal;
y,

Las personas individuales o jurídicas por el impuesto y multas que se adeuden a la fecha de la adquisición de bienes inmuebles a cualquier título.” (26:3,4)

La tarifa de este impuesto, de acuerdo al artículo 11, “para la determinación del impuesto anual sobre inmuebles, se establecen las escalas y tasas siguientes:

Hasta Q 2,000.00 Exento

De Q 2,000.01 a Q 20,000.00 2 por millar

De Q 20,000.01 a Q 70,000.00 6 por millar

De Q 70,000.01 en adelante 9 por millar” (26:4)

1.5.13 Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos (Decreto 37-92 y sus reformas)

La Ley del Impuesto de Timbres Fiscales, establece en su artículo 2 numeral 9, que las “segundas y subsiguientes ventas o permutas de bienes inmuebles” (24:2), estarán afectas al 3% de timbres y no pagarán I.V.A.

Esta ley en su artículo 19 establece que, “en el caso del testimonio de la escritura pública en el que se documente la segunda o subsiguiente ventas o permutas de bienes inmuebles, la base imponible del impuesto lo constituye el valor mayor entre los siguientes:

1. El valor consignado por quien vende, permuta y adquiere bajo juramento, en la escritura pública;
2. El valor establecido por un valuador autorizado; o,
3. El valor inscrito por el contribuyente en la matrícula fiscal o municipal.” (24:11)

1.5.14 Ley de Actualización Tributaria. Libro I Impuesto Sobre la Renta (Decreto 10-2012)

Aunque este Decreto 10-2012 en lo referente al Impuesto Sobre la Renta tendrá vigencia a partir del 01 de Enero del 2013, se enumerarán los efectos que tendrá para las empresas constructoras y urbanizadoras a partir de esa fecha.

Esta ley del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo al artículo 2, estará compuesta por tres categorías de rentas según su procedencia:

1. “Las rentas de las actividades lucrativas
2. Las rentas del trabajo
3. Las rentas del capital y las ganancias de capital” (21:2)

Las rentas de las actividades lucrativas

Según el artículo 10 de esta Ley “se entiende por actividades lucrativas las que suponen la combinación de uno o más factores de producción, con el fin de producir, transformar, comercializar, transportar o distribuir bienes para su venta o prestación de servicios, por cuenta y riesgo del contribuyente.” (21:3)

De acuerdo al artículo 14, para éstas actividades lucrativas se establecen dos regímenes, y son:

1. Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.
2. Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas.

En el Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, según el artículo 19, “deben determinar su renta imponible, deduciendo de su renta bruta las rentas

exentas y los costos y gastos deducibles de conformidad con esta Ley y debe sumar los costos y gastos para la generación de rentas exentas.” (21:4)

Para la construcción de casas, será aplicable el artículo 34 en lo referente a que, “Los contribuyentes que realicen actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, o las actividades similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un período de liquidación, deben establecer su renta imponible del período correspondiente, mediante la aplicación de cualesquiera de los métodos siguientes:

1. Asignar como renta bruta del período, la proporción de la obra total que corresponda a lo realmente ejecutado. A dicha renta bruta debe deducírsele el monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el período.
2. Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período. A dicha renta debe deducirse el costo y gastos incurridos efectivamente en el mismo período.

En ambos métodos, al terminar la construcción de la obra, el contribuyente debe efectuar el ajuste pertinente, en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de la construcción.” (21:7)

Para las lotificaciones, aplicará el artículo 35: “la utilidad obtenida por la venta de terrenos lotificados con o sin urbanización, se considera renta de actividades lucrativas y no ganancia de capital. La utilidad está constituida por la diferencia entre el valor de venta del terreno y su costo de adquisición a cualquier título, más las mejoras introducidas hasta la fecha de lotificación o urbanización.

Los ingresos provenientes de las lotificaciones deben ser declarados por el *sistema de lo percibido*.” (21:8)

El tipo impositivo en el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, lo establece el artículo 36, y que es aplicarle a la base imponible el tipo impositivo del 25%; pero en su artículo 172 transitorio, indica que el tipo impositivo se reducirá gradualmente, así:

1. "Para el período de liquidación del 1 de enero al 31 de diciembre del 2013, el tipo impositivo será el 31%.
2. "Para el período de liquidación del 1 de enero al 31 de diciembre del 2014, el tipo impositivo será el 28%.
3. "Para el período de liquidación del 1 de enero al 31 de diciembre del 2015, el tipo impositivo será el 25%." (21:24)

En esta nueva Ley sólo quedarán 2 formas para los pagos trimestrales de I.S.R. según el artículo 38, y son:

1. "Efectuar cierres contables parciales o una liquidación preliminar de sus actividades al vencimiento de cada trimestre, para determinar la renta imponible; o,
2. Sobre la base de una renta imponible estimada en 8% del total de las rentas brutas obtenidas por actividades que tributan por este régimen en el trimestre respectivo, excluidas las rentas exentas." (21:8)

Para el Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas según el artículo 43, "deben determinar su renta imponible deduciendo de su renta bruta las rentas exentas." (21:8)

Según el artículo 44 el tipo impositivo de este régimen aplicable a la renta imponible, será de la siguiente manera:

"Rango de renta imponible mensual de Q 0.01 a Q 30,000.00 un 5%, y sobre una renta imponible mensual de Q 30,000.01 en adelante un importe fijo de Q 1,500.00 y un 7% sobre el excedente de Q 30,000.00" (21:8)

Pero según el artículo 173 transitorio el tipo impositivo del Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas, se ajustará gradualmente de la forma siguiente:

1. "Del 1 de enero al 31 de diciembre del año 2013 el tipo impositivo será del 6%.
2. A partir del 1 de enero del año 2014 en adelante, será el 7%" (21:24)

Las rentas del trabajo

Según el artículo 68 de esta Ley “Constituye hecho generador del Impuesto Sobre la Renta regulado en este título, la obtención de toda retribución o ingreso en dinero, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, que provenga del trabajo personal prestado en relación de dependencia, por personas individuales residentes en el país.” (21:11)

El tipo impositivo según el artículo 73, será aplicable a la renta imponible en la siguiente escala:

“Rango de renta imponible de Q 0.01 a Q 300,000.00 el 5% sobre la renta imponible, y del rango de Q 300,000.01 en adelante un importe fijo de Q 15,000.00 y un 7% sobre el excedente de Q 300,000.00.” (21:12)

Rentas del capital y las ganancias de capital

De acuerdo al artículo 83 “Constituye hecho generador la obtención de rentas de capital y realización de ganancias y pérdidas de capital, en dinero o en especie y que provengan directa o indirectamente de elementos patrimoniales, bienes o servicios, cuya titularidad corresponda al contribuyente.” (21:12)

El campo de aplicación de las ganancias de capital según el artículo 84, se clasifica en:

1. Rentas del capital inmobiliario.
2. Rentas del capital mobiliario.
3. Ganancias y pérdidas de capital.

De acuerdo al artículo 92 el tipo impositivo para las rentas del capital inmobiliario, mobiliario y ganancias de capital es el 10%, y para la distribución de dividendos, ganancias y utilidades el 5% según lo establece el artículo 93.

CAPÍTULO II

CONTABILIDAD DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA DEDICADA A LA URBANIZACIÓN DE LOTES Y CONSTRUCCIÓN DE CASAS

2.1 DEFINICIÓN

La contabilidad es un medio para brindar información histórica en relación con las actividades financieras realizadas por una persona o por una organización pública o privada. Antes que se desarrollara la contabilidad, los negociantes del mundo antiguo advirtieron la necesidad de mantener registros de sus operaciones mercantiles, deudas e impuestos, y por ello utilizaron un sistema de registro, aunque muy rudimentario. Con el tiempo estas técnicas de registro mejoraron y se desarrollaron métodos sencillos de teneduría de libros, los cuales evolucionaron gradualmente hasta llegar a los métodos modernos, más complejos, que se usan en la actualidad.

“La contabilidad es una técnica que se utiliza para producir sistemática y estructuralmente información financiera expresada en unidades monetarias de las transacciones que realiza una entidad económica y de ciertos eventos económicos identificables y cuantificables que la afecta, con el objeto de facilitar a los diversos interesados el tomar decisiones en relación con dicha entidad económica.” (12:3)

“Algunas personas piensan equivocadamente que la contabilidad es un campo altamente técnico que solamente pueden entender los contadores profesionales. En realidad, casi todo el mundo practica la contabilidad diariamente en una u otra forma; es el arte de interpretar, medir y describir la actividad económica. Ya sea que se prepare un presupuesto para el hogar, se concilie la chequera, se haga la declaración de renta, o manejar una empresa, se trabaja con conceptos e información contable.” (10:44)

2.2 OBJETIVOS

El propósito básico de la contabilidad es proveer información financiera acerca de una entidad económica, y en el caso de las empresas lotificadoras facilita la toma de decisiones por sus diferentes usuarios (accionistas, acreedores, inversionistas, clientes, empleados y público en general).

En las empresas lotificadoras y de construcción quienes toman decisiones administrativas necesitan información financiera para ayudarse en la planeación y el control de las actividades de la organización. “Ésta información también la requieren personas externas que proporcionan dinero a la empresa o quienes tienen algún interés en el negocio para conocer su posición financiera y los resultados de sus operaciones. El papel del sistema contable de la organización es desarrollar y comunicar dicha información.” (15:16)

“Sin embargo, su primordial objetivo es suministrar información razonada, con base en registros técnicos, de las operaciones realizadas por un ente privado o público. Para ello deberá realizar:

- Registros con bases en sistemas y procedimientos técnicos adaptados a la diversidad de operaciones que pueda realizar un determinado ente.
- Clasificar operaciones registradas como medio para obtener objetivos propuestos.
- Interpretar los resultados con el fin de dar información detallada y razonada.

Con relación a la información proporcionada, esta deberá cumplir con un objetivo administrativo y uno financiero:

Administrativo: ofrecer información a los usuarios internos para suministrar y facilitar a la administración intrínseca la planificación, toma de decisiones y control de operaciones. Para ello, comprende información histórica presente y futura de cada departamento en que se subdivide la organización de las empresas lotificadoras y de construcción.

Financiero: proporcionar información a usuarios externos de las operaciones realizadas por un ente, fundamentalmente en el pasado por lo que también se le denomina contabilidad histórica.” (16:23,24)

2.3 IMPORTANCIA

La contabilidad es de gran importancia para las empresas lotificadoras y constructoras porque tienen la necesidad de llevar un control de sus negociaciones mercantiles y financieras. Así obtendrá mayor productividad y aprovechamiento de su patrimonio. Por otra parte, los servicios aportados por la contabilidad, son imprescindibles para obtener información de carácter legal.

“Vivimos en una era en que se explica todo. Aunque la contabilidad ha logrado su progreso más notable en el campo de los negocios, la función contable es vital en todas las unidades de nuestra sociedad. Una persona debe explicar sus ingresos y presentar una declaración de renta. A menudo, una persona debe proporcionar información contable personal para poder comprar un automóvil o una casa, recibir una beca, obtener una tarjeta de crédito o conseguir un préstamo bancario. Las grandes compañías por acciones son responsables ante sus accionistas, ante las agencias gubernamentales y ante el público. El gobierno, los Estados, las ciudades y los centros educativos, deben utilizar la contabilidad como base para controlar sus recursos y medir sus logros. La contabilidad es igualmente esencial para la operación exitosa de un negocio, una universidad, una comunidad, un programa social o una ciudad.” (10:3)

Lo anterior deja ver una serie de ventajas muy importantes como pueden ser:

- Verificar las cuentas por cobrar y por pagar.
- Controlar los costos, gastos e inversiones que conlleva la lotificación y construcción.
- Ayuda a diferenciar los gastos de los propietarios con los de su negocio.

- Proporciona el costo por mt² de urbanización y el costo por casa y en cuanto se pueden vender.
- Conocer oportunamente los resultados financieros de la operación.
- Con una contabilidad organizada será más fácil conseguir préstamos y asesoría.
- Es orientadora, porque nos permite conocer en un momento dado, la situación financiera (BALANCE GENERAL) y situación económica (ESTADO DE RESULTADOS) de las empresas lotificadoras y constructoras.

2.4 CARACTERÍSTICAS

“Las características fundamentales de la información contable son: utilidad, confiabilidad, oportunidad, objetividad, verificabilidad y provisionalidad.

Utilidad: es la cualidad de adecuarse al propósito del usuario y estos son diferentes en detalle para cada uno, pero todos tienen en común un interés monetario en la entidad económica. Entre estos interesados se encuentran la administración, inversionistas, accionistas, trabajadores, proveedores, acreedores, autoridades gubernamentales, etc. Dada la imposibilidad de preparar información que cumpla con las necesidades de cada usuario específico se presenta información general por medio de estados financieros: balance general, estado de resultados, estado de utilidades retenidas y estado de flujos de efectivo. La utilidad de esta información está en función de su contenido informativo.

Contenido informativo: esta característica de la información contable se refiere básicamente al valor intrínseco que posee dicha información. Está basada a su vez en las siguientes cuatro:

- a. *Significación:* mide la capacidad que tiene la información contable para representar simbólicamente –con palabras y cantidades– la entidad y su evolución, su estado en diferentes puntos en el tiempo y los resultados de su operación.

- b. *Relevancia*: seleccionar los elementos de la información financiera que mejor permitan al usuario captar el mensaje y operar sobre ella para lograr sus fines particulares.
- c. *Veracidad*: incluir en la información contable eventos realmente sucedidos y de su correcta medición de acuerdo con las reglas aceptadas como válidas por el sistema.
- d. *Comparabilidad*: la cualidad de la información de ser cotejable y confrontable en el tiempo por una entidad determinada y de ser válidamente confrontables dos o más entidades entre sí, le permite juzgar la evolución de las entidades económicas.

Confiabilidad: es aquella por la cual el usuario la acepta y utiliza para tomar decisiones basándose en ella. Esta es una cualidad que refleja la relación entre el usuario y la información contable.

Oportunidad: es el aspecto esencial que llegue a manos del usuario la información cuando éste pueda usarla para tomar sus decisiones a tiempo para lograr sus fines, aunque dicha información se obtenga al partir convencionalmente la vida de la entidad económica, y se presenten cifras estimadas de eventos cuyos efectos no se conocen totalmente.

Objetividad: implica que las reglas del sistema no han sido deliberadamente distorsionadas y que la información representa la realidad de acuerdo con dichas reglas.

Verificabilidad: permite que toda operación sea revisada posteriormente, y que se puedan aplicar pruebas para comprobar la información producida.

Provisionalidad: significa que la contabilidad no representa hechos totalmente acabados ni terminados. La necesidad de tomar decisiones obliga a hacer cortes en la vida de la empresa para presentar los resultados de operación y la situación

financiera y sus cambios que incluyen eventos cuyos efectos no terminan a la fecha de los estados financieros.

Las características de la información contable son los antecedentes de la teoría de la contabilidad financiera. Estas son las que justifican la existencia y la validez de los principios de contabilidad y de las reglas particulares de valuación y presentación. Si la información contable deja de tener las características mencionadas, es necesario revisar la teoría básica de la contabilidad financiera.” (14:47-49)

2.5 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS CONTABLES

Los sistemas contables que pueden utilizar las empresas constructoras y urbanizadoras pueden ser el sistema de lo devengado y el sistema de lo percibido; “éstas empresas para la venta de los lotes deben utilizar el sistema de lo percibido conforme lo establece el artículo 52 de la ley del Impuesto Sobre la Renta” (25:40) a partir del 01 de Enero del 2013 será lo establecido por el artículo 35 de la ley de Actualización Tributaria Libro I Impuesto Sobre la Renta, y para sus demás operaciones incluyendo venta de casas el sistema de lo devengado.

2.5.1 Sistema de lo devengado

“Son transacciones realizadas, independientemente de la fecha de pago, por ejemplo: son derechos adquiridos por servicios prestados, ventas efectuadas al crédito, seguros y alquileres pagados por anticipado, alquileres cobrados por anticipado, los cuales se registran durante un período contable.

Los ingresos son definidos en el marco conceptual para la preparación y presentación de Estados Financieros, como incremento en los beneficios económicos producidos a lo largo del período contable, en forma de entradas o incremento del valor de los activos o bien como disminución de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio neto y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios de la empresa.” (6:23,24)

“Los ingresos propiamente dichos surgen del curso de las actividades ordinarias de las empresas lotificadoras y constructoras y adoptan una gran variedad de nombres, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos y regalías. El ingreso es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la empresa y éstos beneficios pueden ser medidos con fiabilidad, o sea que exista certeza, que se cobrará los montos dados a crédito y se traslada la propiedad al cliente.

Los ingresos por intereses deben reconocerse sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, sin dejar de tener en cuenta el rendimiento efectivo del activo, que es la tasa de interés que iguala la corriente descontada de cobros futuros esperados a lo largo de la vida del mismo. Cuando se cobran los intereses de una determinada inversión, y parte de los mismos se han acumulado (o devengado) con anterioridad a su adquisición se procederá a distribuir el interés total entre los períodos pre y post adquisición, y así reconocer como ingreso solo los que corresponde al período posterior a la adquisición.” (16:45,46)

Las ventas a plazo, donde la contraprestación se recibe fraccionada en varios pagos, los ingresos imputables al precio de venta, sin incluir los intereses de la operación, se reconocen en el momento de la venta. El precio de venta es el valor presente de la contraprestación, determinado por el medio del descuento de los plazos a recibir, para lo cual se usa una tasa de interés imputada. El componente de interés se reconocerá a medida que se va ganando, se toma como base la proporción de tiempo transcurrido y se tiene en cuenta la tasa de interés imputada.

“Las ventas de bienes inmuebles, los ingresos se reconocerán normalmente, cuando la titularidad legal pasa al comprador. No obstante, algunas jurisdicciones reconocen derechos del comprador sobre el bien antes de que se traspase la propiedad en cuyo caso los riesgos y ventajas de la propiedad han de considerarse transferidos en ese momento.” (16:46)

“Al respecto el Impuesto Sobre la Renta en el artículo 47 menciona que los contribuyentes que estén obligados a llevar contabilidad completa, deben atribuir los resultados que obtengan en cada período de imposición, de acuerdo con el sistema contable de lo devengado tanto para los ingresos, como para los egresos, excepto en los casos especiales autorizados por la dirección. En el caso de las lotificadoras deben enmarcarse en el artículo 52 de la citada ley.” (25:37)

2.5.2 Sistema de lo Percibido

“Son ingresos reales por venta de bienes y servicios causados en el momento en que se cobran, aunque estén pendientes el servicio o entrega de los bienes.” (6:25)

“La naturaleza del crédito de ventas a plazos capacita al cliente para comprar bienes costosos cuando no está capacitado para cubrir, o no desea pagar el importe total de lo que compra en una sola vez. El comprador es requerido usualmente para que haga el pago al contado cuando los bienes son vendidos. Se agrega un interés o recargo, por el privilegio del crédito al precio de la venta y el mero importe total será pagado por el comprador en iguales cantidades, a plazos determinados, dentro de un período de tiempo definido.” (14:16)

“Las condiciones de un contrato de ventas a plazos consta de cuatro elementos básicos: el enganche, pagos periódicos iguales, el recargo y el vencimiento de la deuda. Actualmente las empresas que venden a plazos requieren a los compradores un enganche mínimo del 10% al 25% del precio de venta. El porcentaje varía según la categoría de la capacidad de pago del comprador. El saldo (constituido por el precio de ventas menos el enganche, más los recargos), en un contrato a plazos se hace pagadero en cantidades iguales, por regla puede ser semanal o mensual. La fecha en la cual la unidad de pago es vencida, constituye la fecha de vencimiento del contrato. Varios factores determinan la

política de la empresa vendedora para fijar las unidades de pago o las fechas máximas de vencimiento.

Las ventas a plazos se hacen bajo contratos escritos. El comprador generalmente firma un pagaré, así como un contrato de compra venta condicional o una hipoteca de bienes muebles o inmuebles.” (16:48)

El crédito a plazos en donde los pagos se hacen a intervalos establecidos y en períodos de semanas o meses, usualmente se basa en la necesidad. Un servicio o intereses por cobrar o ambos generalmente se agrega al costo inicial de compras a plazos.

Las empresas lotificadoras y constructoras que se dedican a vender terrenos urbanizados deben observar lo que indica la Ley del Impuesto Sobre la Renta (Decreto 26-92) en su “artículo 52, respecto a que su sistema de contabilidad debe ser por el sistema de lo percibido, independientemente de las otras operaciones que realice.” (25:40)

El sistema de lo percibido identifica la utilidad que se obtiene en la venta de cada terreno, como una utilidad diferida en ese momento; pero al efectuarse los cobros y los enganches, se debe aplicar la proporción de la utilidad diferida a los cobros recibidos para poder determinar la utilidad realizada. El porcentaje de la utilidad diferida resulta de dividir el margen de ganancia entre el valor de la venta. Las demás operaciones que realiza una empresa lotificadora, las declara por el Sistema de lo Devengado.

En este tipo de actividad la utilidad bruta realizada forma parte de la renta bruta. Los documentos legales y contables que deben observarse en este tipo de empresas son: Escritura de Promesa de Venta y/o Escritura de Compra Venta, Facturas, Notas de Crédito y Débito.

2.6 REGISTRO DE TRANSACCIONES

En las empresas constructoras y lotificadoras puede darse a través de los siguientes sistemas:

2.6.1 Sistemas de costeo

La correcta asignación de los costos constituye la columna vertebral de todo el sistema de registro e información financiera en una empresa de bienes raíces; las principales interrogantes que suelen presentarse en el registro de los costos en este tipo de empresa son:

- a. ¿Qué hacer para registrar el costo de los lotes vendidos cuándo al momento de formalizar la venta aún no está urbanizado, es decir, aun no conoce su costo completo?

Con base a los costos ya ejecutados y costos estimados se determina un costo unitario por mt². Que es el que se le aplica al lote al momento de su venta.

- b. ¿Qué hacer con los costos incurridos sobre terrenos aun no vendidos?

Estos se van acumulando en cuentas de activos.

- c. ¿Qué costo asignarle a las áreas que requieren ser cedidas por prescripción legal, tal es el caso de las áreas deportivas, áreas verdes, áreas escolares, etc. y cómo hacer para incorporar al costo de la tierra vendible dichas áreas?

Las áreas verdes, deportivas, escolares, etc. Se trasladan a valor matrícula y los costos que tengan, se acumularán como parte de los costos de urbanización, que luego servirán para determinar costo por mt² de las áreas vendibles.

- d. ¿Qué hacer con la carga que soporta la tierra, tal es el caso de los impuestos territoriales y gastos financieros, capitalizarla o imputarla a resultados de operación en el ejercicio en que se incurre?

Los impuestos territoriales y gastos financieros se van al resultado de operación en el año en que se originan, excepto por las licencias de construcción, que estas si se capitalizan y formarán parte del costo del terreno.

- e. ¿Cómo distribuir a las áreas vendibles el costo de las áreas no aprovechables, tal es el caso de los barrancos, laderas, área de calles etc.?

Las áreas vendibles soportan el costo de terreno de las áreas no aprovechables, en el momento en que se toma el total del terreno y se divide únicamente entre las áreas vendibles para determinar un costo por mt².

- f. ¿Cómo implantar un sistema de costos donde se pueda medir la eficiencia en el aprovechamiento de la tierra y en la ejecución de las obras, así como conocer el efecto en los costos originado por el alza en los precios de los insumos utilizados?

A través de un estudio de prefactibilidad se determina el mejor aprovechamiento de la tierra; y con la supervisión adecuada de ingenieros y arquitectos se determina la implementación correcta de los costos de urbanización.

- g. ¿Cómo conocer en forma anticipada los costos para poder determinar los precios de venta?

El precio de venta por mt² se determina bajo un estudio de mercado y bajo el análisis correcto de una proyección de costos.

2.6.2 Costos de adquisición de terrenos

“El inversionista que decide emprender un negocio de bienes raíces, específicamente una lotificadora, deberá como primer paso adquirir los terrenos para ser desarrollados de acuerdo al concepto urbanístico aplicable. Es decir, la transformación de dichos terrenos que generalmente no tienen incorporado ningún tipo de obra de infraestructura.

En éste medio la unidad de medida es por metro cuadrado (mt²) y también se usa la unidad de medida por vara cuadrada, que equivale a 0.69876 de metro cuadrado. El costo de adquisición dividido entre los metros cuadrados vendibles da como resultado lo que se conoce como “costo de adquisición por mt² vendible” o costo de adquisición unitario.” (16:63)

“El costo de adquisición en la industria de bienes raíces, es formado por el precio de compra de los “terrenos no desarrollados” más los gastos necesarios para que dicha compra se halla llevado a cabo. Así como en la compra de materia prima en cualquier empresa industrial, al inventario se le puede cargar todas aquellas erogaciones que se hicieran necesarias para poner en las bodegas las materias primas, tales como los fletes, y el seguro, en la industria de bienes raíces al costo de adquisición es permitido y aceptable le sean capitalizados todas aquellas erogaciones necesarias para su compra.” (16:65)

Entre ellos están:

- a. Estudios previos de ingeniería.
- b. Estudios de prefactibilidad y factibilidad.
- c. Honorarios del notario que faccionó la escritura de compra-venta.
- d. Gastos del registro de propiedad de inmueble.
- e. Avisos de cambio de propietario a la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles (DICABI) y a la municipalidad jurisdiccional para efectos de cobro de los impuestos territoriales y renta inmobiliaria.

2.6.3 Costos generales de urbanización

En su mayoría los proyectos urbanísticos se desarrollan por sectores, con el fin de poder coordinar y programar todas las actividades empresariales, tales como ventas y urbanización. La mayoría de las actividades del proceso urbanístico pueden adjudicarse a un sector específico o centro de costo, pero existen algunas actividades que por su naturaleza no pueden cargarse de esa manera, ya que su objetivo es prestar un servicio al resto de sectores.

“Los departamentos de servicio están constituidos por determinadas actividades u obras necesarias para el buen funcionamiento de los sectores, como son:

- a. Calle de acceso de la lotificación.
- b. Introducción de energía eléctrica.
- c. Planta de tratamiento de aguas negras.
- d. Colectores generales de drenajes de todo el proyecto.

e. Mejoras de áreas sociales, deportivas y de recreación.” (16:71)

La cuantía de este tipo de costos suele ser de volumen considerable por lo que la problemática contable se traduce en cómo adjudicarlos o prorratearlos en las áreas vendibles o centros de costo. Esta problemática se resuelve capitalizando dichos costos en la cuenta que registró la adquisición de los terrenos.

2.6.4 Costos específicos de urbanización

La industria de bienes raíces conlleva una transformación, la que específicamente consiste en transformar la tierra no desarrollada en lotes urbanizados. Dicha transformación es el fruto de la incorporación de los tres elementos del costo (materia prima, mano de obra y gastos de fabricación) en las diferentes actividades necesarias para obtener un producto acabado final.

“En las empresas de bienes raíces dedicadas a lotificar, las actividades necesarias para obtener lotes urbanizados son:

- a. Planeamiento (topografía, diseño, dibujo etc.)
- b. Drenajes (sanitarios y pluviales)
- c. Agua potable.
- d. Electricidad.
- e. Asfalto y bordillo.

El problema contable al registrar estos costos consiste en que en la mayoría de los casos estos se incurren con posterioridad a la venta, y originan una falta de apareamiento entre los productos y costos. La solución a este problema se encuentra al anticipar los costos mediante una cuantificación técnica (presupuesto predeterminado sobre la base de costos estándar) e incorporándola a la contabilidad.” (16:74)

Además de solucionar el problema de equiparación de productos y costos expuestos anteriormente el uso de los costos standard, revela problemas de

actuación gerencial al medir la eficiencia en el comportamiento de los costos al ser comparados con los costos reales incurridos.

2.6.5 Otros costos capitalizados

Entre otros costos capitalizables que se pueden dar en las empresas lotificadoras, están los siguientes:

- **Costos financieros**

“Puede darse el caso que para la adquisición de los terrenos a lotificar la empresa haya recurrido a obtener un financiamiento bancario. También suele suceder que para poder incurrir en obras de tipo general, la empresa requiera un fuerte financiamiento; en ambos casos la problemática contable se traduce en como registrar los intereses de dichos créditos.” (16:77)

Algunos de los tratamientos que se les da son asignarlos a resultados de operación en el año en que se incurren, es lo más conservador. Otro tratamiento es el de capitalizar los intereses en los inventarios de tierra para luego incorporarlos al costo cuando los terrenos se vendan.

Ambos tratamientos son adecuados y su selección dependerá de la materialidad de las cifras y de las circunstancias específicas de la empresa.

- **Costos tributarios**

Son aquellos que representan como registrar correctamente la carga tributaria que soporta la tierra comprada.

2.6.6 Sistemas utilizados por las empresas lotificadoras en Guatemala para reconocer contablemente sus ventas.

Un contrato de construcción puede acordarse para la fabricación de un solo activo, o puede, asimismo, referirse a la construcción de varios activos que estén

íntimamente relacionados entre sí o sean interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

- **Con base a contratos provisionales suscritos con los clientes**

Es una práctica común en las empresas lotificadoras, suscribir un contrato provisional con sus clientes previo a otorgarles la escritura traslativa de dominio definitiva. Estos contratos provisionales son denominados de diferentes formas entre ellos están:

- a. Promesa de venta.
- b. Solicitud de compra.
- c. Opción de compra.

En ellos se establecen los derechos y obligaciones de ambas partes, tales como condiciones de venta, fecha de compromiso de entrega de la urbanización, descripción del terreno etc.

Ventajas:

- a. Da flexibilidad a las empresas lotificadoras a disponer del terreno pignorándolo. Hipotecándolo mientras le otorga la escritura traslativa de dominio al comprador.
- b. Estabilidad y garantía en la cobranza, ya que el incumplimiento de pago del comprador generalmente da derecho a la empresa sin mucho trámite a rescindir el contrato provisional.
- c. Este aspecto favorece a las empresas ya que no requieren el registro de provisiones especiales para cuentas de cobro dudoso.

Desventajas

- a. El reconocimiento de un producto con un mínimo enganche es arriesgado, ya que el comprador por no tener un título definitivo rescinde con facilidad el contrato provisional. Suele darse el caso de empresas lotificadoras que

distribuyen utilidades generadas por ventas suscritas con documentos provisionales con mínimos enganches que son de dudosa recuperación.

- b. El comprador se encuentra totalmente desprotegido con relación a la inversión que realizó, ya que el único título que puede garantizar es la escritura traslativa de dominio inscrita en el Registro General de la Propiedad.
- c. La empresa mantiene la obligación tributaria del impuesto territorial hasta que le transfiere el dominio de la propiedad en escritura al comprador.

- **Con base a escrituras traslativas de dominio**

Como método para reconocimiento contable es el más adecuado, ya que en él se formaliza en definitiva la traslación en propiedad del inmueble.

Ventajas

- a. Se traslada la carga tributaria al comprador inmediatamente.
- b. Se perfecciona la compra-venta legalmente.
- c. El cliente queda protegido.

Desventajas

- a. La recuperación de las cuentas morosas suele convertirse muy onerosa al tener que incurrir en gastos *legales de ejecución*.

- **Sistemas combinados**

La flexibilidad de operación y la conservación del dominio de las tierras como medida de presión de cobranza por un lado y lo poco conservador de reconocer las ventas sobre la base de contratos provisionales han originado métodos de reconocimiento de los productos sobre la base de efectivo o sobre lo percibido.

La asignación de los costos va estrechamente vinculada con el reconocimiento contable de las ventas. La información financiera se basa en cortes en la vida de la empresa para poder presentar los resultados de operación y la situación

financiera y sus cambios deben incluir eventos cuyos efectos no terminan a la fecha de los estados financieros.

Esta característica de la contabilidad exige que se adopte el sistema de apareamiento entre productos y costos que reflejan en la forma más razonable posible la situación financiera y sus cambios, así como los resultados de operación.

Es por ello que el reconocimiento de las ventas y la correcta asignación de los costos es uno de los factores de mayor importancia que el auditor debe observar y evaluar al ser contratado para dar la opinión con relación a los estados financieros de una empresa constructora y lotificadora.

2.6.7 Regulaciones contables

A continuación se presentan algunas Normas Internacionales de Contabilidad que tienen relación con el proceso constructivo:

- **Norma Internacional de Contabilidad (NIC No. 11) Contratos de construcción**

“Un contrato de construcción es un contrato, específicamente negociado, para la elaboración de un activo o un grupo de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.” (8:224)

“Un contrato de construcción puede estipularse para la elaboración de un solo activo, tal como un puente, un edificio, un dique, un oleoducto, una carretera, un barco o un túnel.” (8:224)

Los ingresos del contrato se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. La medición de los ingresos procedentes del contrato estará

afectada por distintas incertidumbres, que dependen del desenlace de hechos futuros.

Las estimaciones requieren, a menudo, ser revisadas a medida que tales hechos ocurren o se resuelven las incertidumbres.

Costos del contrato

Estos deben comprender:

- a. Los costos que se relacionen directamente con el contrato específico;
- b. Los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al contrato específico, y
- c. Cualesquiera otros costos que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato.

Los anteriores costos pueden disminuirse por cualquier ingreso eventual que no se haya incluido entre los ingresos del contrato, por ejemplo los ingresos por venta de materiales sobrantes o la liquidación de las propiedades, planta y equipo, una vez acabado el contrato.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y costos asociados con el mismo deben ser reconocidos en resultados como tales, con referencia al estado de terminación de la actividad producida por el contrato en la fecha de cierre del balance. Toda pérdida esperada en el contrato de construcción debe ser reconocida como tal inmediatamente.

El desenlace de un contrato de construcción podrá únicamente estimarse con fiabilidad si es probable que la empresa obtenga los beneficios económicos asociados con el mismo. No obstante, cuando surgiese incertidumbre respecto a la cobrabilidad de una partida ya incluida en los ingresos procedentes del contrato, e incorporada al estado de resultados, el saldo incobrable o la partida cuya *recuperabilidad haya dejado de ser probable, se reconocerá como un gasto del*

período, en lugar de ser tratada como un ajuste en el importe de los ingresos del contrato.

La empresa es, generalmente, capaz de hacer estimaciones fiables tras negociar un contrato en el que se establecen:

- a. Los derechos de disposición de cada una de las partes contratantes sobre el activo a construir;
- b. La contrapartida a satisfacer, y
- c. La forma y plazos de pago.

Reconocimiento de las pérdidas esperadas

Cuando haya probabilidad que los costos totales del contrato vayan a exceder de los ingresos totales derivados del mismo, las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente como tales en la cuenta de resultados del período.

La cuantía de tales pérdidas se determina con independencia de:

- a. Si los trabajos del contrato han comenzado o no;
- b. El estado de realización de la actividad del contrato;
- c. La cantidad de ganancias que se espera obtener en otros contratos, siempre que aquellos y éste no sean tratados como uno sólo a efectos contables.

Cambios en las estimaciones

El método del porcentaje de obra efectuada se aplicará acumulativamente, en cada período contable, a las estimaciones de ingresos y costos totales hasta la fecha. Por tanto, el impacto de un cambio en las estimaciones de los ingresos o costos del contrato en cuestión, o el efecto de un cambio en el desenlace esperado del contrato, serán tratados como cambios en las estimaciones contables.

Información a revelar

La empresa debe revelar, en sus estados financieros, información sobre:

- a. El importe de los ingresos del contrato reconocidos como tales en el período;
- b. Los métodos utilizados para determinar la porción de ingreso del contrato reconocido como tal en el período;
- c. Los métodos usados para determinar el grado de realización del contrato en curso.

La empresa debe revelar, para los contratos en curso en la fecha de cierre, cada una de las siguientes informaciones:

- a. La cantidad acumulada de costos incurridos, y de ganancias reconocidas (menos las correspondientes pérdidas reconocidas) hasta la fecha;
- b. La cuantía de los anticipos recibidos, y
- c. De las retenciones en los pagos.

- **Norma Internacional de Contabilidad (NIC No. 18) Ingresos**

“Los ingresos comprenden solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir, por parte de la empresa, por cuenta propia. Las cantidades recibidas por cuenta de terceros, tales como impuestos sobre las ventas, sobre productos o servicios o sobre el valor añadido, no constituyen entradas de beneficios económicos para la empresa y no producen aumentos en su patrimonio neto. Por tanto, tales entradas se excluirán de los ingresos. De la misma forma, en una relación de comisión, entre un principal y un comisionista, las entradas brutas de beneficios económicos del comisionista incluyen importes recibidos por cuenta del principal, que no suponen aumentos en el patrimonio neto de la empresa. Los importes recibidos por cuenta del principal no constituirán ingresos, que quedarán limitados en tal caso a los importes de las comisiones.”
(8:452)

Venta de bienes

“Los ingresos procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. La empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b. La empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c. El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad;
- d. Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y
- e. Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.” (8:454)

“El proceso de evaluación de cuándo una empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos, que implica la propiedad, requiere un examen de las circunstancias de la transacción. En la mayoría de los casos, la transferencia de los riesgos y ventajas de la propiedad coincidirá con la transferencia de la titularidad legal o el traspaso de la posesión al comprador. Este es el caso en la mayor parte de las ventas al por menor.

En otros casos, por el contrario, la transferencia de los riesgos y las ventajas de la propiedad tendrá lugar en un momento diferente del correspondiente a la transferencia de la titularidad legal o el traspaso de la posesión de los bienes. Si la empresa retiene, de forma significativa, riesgos de la propiedad, la transacción no será una venta y por tanto no se reconocerán los ingresos, una empresa puede retener riesgos significativos de diferentes formas.

Ejemplos de situaciones en las que la empresa puede conservar riesgos y ventajas significativos, correspondientes a la propiedad, son los siguientes:

- a. Cuando la empresa asume obligaciones derivadas del funcionamiento insatisfactorio de los productos, que no entran en las condiciones normales de garantía;

- b. Cuando la recepción de los ingresos de una determinada venta es de naturaleza contingente porque depende de la obtención, por parte del comprador, de ingresos derivados de la venta posterior de los bienes;
- c. Cuando los bienes se venden junto con la instalación de los mismos y la instalación es una parte sustancial del contrato, siempre que ésta no haya sido todavía completada por parte de la empresa, y
- d. Cuando el comprador, en virtud de una condición pactada en el contrato, tiene el derecho de rescindir la operación y la empresa tiene incertidumbre acerca de la posibilidad de que esto ocurra.” (8:455)

Si una empresa conserva sólo una parte insignificante de los riesgos y las ventajas derivados de la propiedad, la transacción es una venta y por tanto se procederá a reconocer los ingresos.

Un ejemplo de una empresa que retiene sólo una parte insignificante del riesgo que comporta la propiedad, puede ser la venta al por menor, cuando se garantiza la devolución del importe si el consumidor no queda satisfecho. En tales casos, los ingresos se reconocen en el momento de la venta, siempre que el vendedor pueda estimar con fiabilidad las devoluciones futuras, y reconozca una deuda por los reembolsos a efectuar, basándose en su experiencia previa o en otros factores relevantes.

“Los ingresos se reconocerán sólo cuando sea probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la empresa. En algunos casos, esto puede no ser probable hasta que se reciba la contraprestación o hasta que desaparezca una determinada incertidumbre.

No obstante, cuando aparece una incertidumbre relacionada con el cobro de un saldo incluido previamente entre los ingresos, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se reconocerá como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido, los

ingresos y gastos, relacionados con una misma transacción o evento, se reconocerán de forma simultánea. Este proceso se denomina habitualmente con el nombre de correlación de gastos con ingresos.

Los gastos, junto con las garantías y otros costos a incurrir tras la entrega de los bienes, podrán ser medidos con fiabilidad cuando las otras condiciones para el reconocimiento de los ingresos hayan sido cumplidas. No obstante, los ingresos no pueden reconocerse cuando los gastos correlacionados no puedan ser medidos con fiabilidad; en tales casos, cualquier contraprestación ya recibida por la venta de los bienes se registrará como un pasivo.” (8:456)

Información a revelar

“La empresa debe revelar la siguiente información en sus estados financieros:

Las políticas contables adoptadas para el reconocimiento de los ingresos, incluyen los métodos utilizados para determinar el porcentaje de terminación de las operaciones de prestación de servicios.

La cuantía de cada categoría significativa de ingresos, reconocida durante el período, con indicación expresa de los ingresos procedentes de:

- a. Venta de bienes;
- b. Prestación de servicios;
- c. Intereses;
- d. Regalías;
- e. Dividendos, y
- f. El importe de los ingresos producidos por intercambios de bienes o servicios incluidos en cada una de las categorías anteriores de ingresos.” (8:461)

Los ingresos se reconocerán cuando los bienes se entregan efectivamente al comprador. No obstante, algunas jurisdicciones reconocen derechos del comprador sobre el bien incluso antes de que se le traspase la propiedad, en cuyo

caso los riesgos y ventajas de la propiedad han de considerarse transferidos en ese momento.

En un caso, si el vendedor está obligado a realizar actuaciones sustanciales tras el traspaso de los derechos o la titularidad al comprador, el ingreso no se reconocerá hasta que tales actos se han ejecutado.

Son ejemplos de estas situaciones los acuerdos de venta con recompra posterior, que incluyan opciones de venta o de compra, así como los contratos donde el vendedor garantice la ocupación de los inmuebles por un período de tiempo específico, o garantice el rendimiento de la inversión del comprador durante un período de tiempo prefijado. En tales casos, la naturaleza y extensión de la participación continua del vendedor tras la venta determinará el tratamiento contable de la transacción.

Puede ser contabilizada como una venta, o como una operación financiera, un arrendamiento financiero u otro acuerdo de participación en las ganancias.

Si se contabiliza como una venta, la participación continua o compromiso del vendedor puede diferir el reconocimiento de los ingresos. El vendedor debe, asimismo, considerar los medios de pago y la evidencia que tenga sobre el compromiso del comprador para completar la contraprestación prometida. Por ejemplo, cuando la suma de los cobros recibidos y la entrada inicial, o los cobros periódicos recibidos del comprador, no suministran evidencia suficiente sobre el compromiso del vendedor para completar los pagos restantes, los ingresos se reconocen sólo en la medida de los cobros que se han recibido.

- **Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) Sección 23. Ingresos de Actividades Ordinarias “Ventas de bienes**

Una entidad reconocerá ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes cuando se satisfagan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La entidad haya transferido al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes.
- b) La entidad no conserve ninguna participación en la gestión de forma continua en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retenga el control efectivo sobre los bienes vendidos.
- c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- d) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados de la transacción.
- e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

La evaluación de cuándo ha transferido una entidad al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad requiere un examen de las circunstancias de la transacción. En la mayoría de los casos, la transferencia de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad coincidirá con la transferencia de la titularidad legal o el traspaso de la posesión al comprador. Este es el caso en la mayor parte de las ventas al por menor. En otros casos, la transferencia de los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad tendrá lugar en un momento diferente del de la transferencia de la titularidad legal o del traspaso de la posesión de los bienes.

Una entidad no reconocerá ingresos de actividades ordinarias si conserva riesgos significativos inherentes a la propiedad. Ejemplos de situaciones en las que la entidad puede conservar riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, son:

- a) Cuando la entidad conserva una obligación por funcionamiento insatisfactorio, no cubierta por las condiciones normales de garantía.
- b) Cuando el cobro de ingresos de actividades ordinarias procedentes de una determinada venta está condicionado a la venta por parte del comprador de los bienes.
- c) Cuando los bienes se venden sujetos a instalación y ésta es una parte sustancial del contrato que no se ha completado todavía.
- d) Cuando el comprador tiene el derecho de rescindir la compra por una razón especificada en el contrato de venta, o a discreción exclusiva del comprador sin ningún motivo, y la entidad tiene incertidumbre acerca de la probabilidad de devolución.

Si una entidad conserva sólo una parte insignificante de la propiedad, la transacción es una venta y la entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias. Por ejemplo, un vendedor reconocerá los ingresos de actividades ordinarias cuando conserve la titularidad legal de los bienes con el único propósito de asegurar el cobro de la deuda. De forma similar, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias cuando ofrezca una devolución si los bienes están defectuosos o si el cliente no está satisfecho por otros motivos, y la entidad pueda estimar con fiabilidad las devoluciones. En estos casos, la entidad reconocerá una provisión por devoluciones de acuerdo con la Sección 21 *Provisiones y Contingencias.*” (1:143,144)

“Contratos de construcción

Cuando el resultado de un contrato de construcción pueda estimarse con fiabilidad, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias del contrato y los costos del contrato asociados con el contrato de construcción como ingresos de actividades ordinarias y gastos por referencia al grado de terminación de la actividad del contrato al final del período sobre el que se informa (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación). La estimación fiable del

resultado requiere estimaciones fiables del grado de terminación, costos futuros y cobrabilidad de certificaciones.

Generalmente, los requerimientos de esta sección se aplicarán por separado a cada contrato de construcción. Sin embargo, en ciertas circunstancias, es necesario aplicar esta sección a los componentes identificables por separado de un único contrato, o a un grupo de contratos para reflejar mejor la esencia económica de éstos.

Si un contrato cubre varios activos, la construcción de cada activo deberá tratarse como un contrato de construcción separado cuando:

- a) Se han presentado propuestas económicas separadas para cada activo;
- b) Cada activo ha estado sujeto a negociación separada, y el constructor y el cliente tienen la posibilidad de aceptar o rechazar la parte del contrato relacionada con cada activo; y
- c) Pueden identificarse los ingresos de actividades ordinarias y los costos de cada activo.

Un grupo de contratos, con uno o más clientes, deberá tratarse como un único contrato de construcción cuando:

- a) El grupo de contratos se negocia como un único paquete;
- b) Los contratos están tan estrechamente relacionados que son, efectivamente, parte de un único proyecto con un margen de beneficios global; y
- c) Los contratos se ejecutan simultáneamente, o bien, en una secuencia continua.”
(1:146)

“Método del porcentaje de terminación

Este método se utiliza para reconocer los ingresos de actividades ordinarias por prestación de servicios y por contratos de construcción. Una entidad examinará y, cuando sea necesario, revisará las estimaciones de ingresos de actividades

ordinarias y los costos a medida que avance la transacción del servicio o el contrato de construcción.

Una entidad determinará el grado de terminación de una transacción o contrato utilizando el método que mida con mayor fiabilidad el trabajo ejecutado. Los métodos posibles incluyen:

- a) La proporción de los costos incurridos por el trabajo ejecutado hasta la fecha, en relación con los costos totales estimados. Los costos incurridos por el trabajo ejecutado no incluyen los costos relacionados con actividades futuras, tales como materiales o pagos anticipados.
- b) Inspecciones del trabajo ejecutado.
- c) La terminación de una proporción física de la transacción del servicio o del contrato de trabajo.

Los anticipos y los pagos recibidos del cliente no reflejan, necesariamente, la proporción del trabajo ejecutado.

Una entidad reconocerá los costos relacionados con la actividad futura de la transacción o el contrato, tales como materiales o pagos anticipados, como un activo si es probable que los costos se recuperen.

Una entidad reconocerá inmediatamente como gasto cualquier costo cuya recuperación no sea probable.

Cuando el desenlace de un contrato de construcción no pueda estimarse con suficiente fiabilidad:

- a) Una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos del contrato incurridos, y
- b) La entidad reconocerá los costos del contrato como un gasto en el período en que se hayan incurrido.

Cuando sea probable que los costos totales del contrato de construcción vayan a exceder los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato, las pérdidas esperadas se reconocerán inmediatamente como un gasto, con la provisión correspondiente por un contrato oneroso.

Si la cobrabilidad de un importe ya reconocido como un ingreso de actividades ordinarias de un contrato deja de ser probable, la entidad reconocerá el importe incobrable como un gasto y no como un ajuste del importe de ingresos de actividades ordinarias del contrato.” (1:145,146)

“Información a revelar relacionada con los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de construcción

Una entidad revelará la siguiente información:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias de contratos reconocidos en el período.
- b) Los métodos utilizados para determinar los ingresos de actividades ordinarias del contrato reconocidos en el período.
- c) Los métodos usados para determinar el grado de realización del contrato en proceso.

Una entidad presentará:

- a) Los importes brutos debidos por los clientes por contratos ejecutados, como un activo.
- b) Los importes brutos debidos a los clientes por contratos ejecutados, como un pasivo.” (1:147,148)

2.7 Procedimientos contables

El procedimiento para la contabilización de los contratos de construcción, que se realizan por el método de contrato terminado, es el siguiente:

- a) Los costos directos y los gastos de fabricación deben cargarse a una cuenta de construcciones en proceso.

- b) Las facturas por adelantos enviadas a los clientes por el efectivo recibido, deben acreditarse a la cuenta de anticipo por construcciones en proceso.
- c) Al terminarse el contrato se debe registrar la utilidad o pérdida de dicho proyecto, se deduce al precio del contrato, los costos totales, para determinar así la ganancia o pérdida obtenida.
- d) En los balances generales de fechas intermedias se debe clasificar como activo corriente, el excedente de la cuenta de construcciones en proceso sobre la cuenta de anticipo por construcciones en proceso.
- e) Cuando el saldo de la cuenta anticipo por construcciones en proceso, excede al saldo de la cuenta de construcciones en proceso se debe clasificar como un pasivo corriente.
- f) Las pérdidas en los contratos se deben determinar así:
 - A los costos estimados para terminar la obra se le suman los costos incurridos hasta la fecha, con ello se determina el total del costo del contrato.
 - A los cobros futuros adicionales se suman los anticipos ya recibidos para determinar el ingreso total por el contrato.
 - La pérdida total en el contrato es igual a la diferencia de los dos puntos indicados anteriormente.

CAPÍTULO III CONTROL INTERNO

3.1 DEFINICIÓN

“Según el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) se define como un proceso realizado por la dirección, la gerencia y el personal de una entidad diseñado para proporcionar una seguridad razonable con respecto al cumplimiento de los objetivos de la organización.” (2:16)

“El control interno se entiende como el proceso que ejecuta la administración con el fin de evaluar operaciones específicas con seguridad razonable en tres principales categorías: efectividad y eficiencia operacional, confiabilidad de la información financiera y cumplimiento de políticas, leyes y normas.” (9:11)

“Un sistema de control interno incluye todas las medidas que toma la organización con el fin de:

- Proteger sus recursos contra el desperdicio, fraude o uso ineficiente.
- Asegurar la exactitud y confiabilidad de los datos de contabilidad y de las operaciones.
- Asegurar el cumplimiento de las políticas de la empresa, y
- Evaluar el desempeño de todas las divisiones de la empresa.

En resumen, el sistema de control interno incluye todas las medidas y procedimientos que hacen posible que una organización opere de conformidad con los planes y políticas de la gerencia.” (17:26,27)

“Para lograr un control interno sólido, es necesario identificar varias medidas útiles como:

Establecer líneas claras de responsabilidad: cada organización debería indicar claramente las personas o departamentos responsables de funciones tales como ventas, compras, recibo de mercancías, pago de facturas y mantenimiento de

registros contables. Las líneas de autoridad y responsabilidad se pueden mostrar en un organigrama. Este debe basarse en descripciones escritas del trabajo y en los manuales de procedimientos que explican en detalle la autoridad y responsabilidad de cada persona o departamento que aparece en el mismo.

Establecer procedimientos de rutina para procesar cada tipo de transacción:

si la gerencia va a dirigir las actividades de una empresa de acuerdo a un plan, cada transacción debe pasar por cuatro etapas separadas; debe ser autorizada, aprobada, ejecutada y registrada. Por ejemplo, considerar las ventas de mercancía al crédito. La alta gerencia tiene la responsabilidad por la autorización de las ventas a crédito según las clases de clientes. El gerente del departamento de crédito es responsable de la aprobación de una venta a crédito por un determinado valor a un cliente específico. La transacción es ejecutada por el departamento de envíos que tiene a su cargo el despacho de la mercancía al cliente. Finalmente la transacción es registrada en el departamento de contabilidad mediante un débito cuentas por cobrar y un crédito a ventas.

Subdivisión de funciones: quizás el elemento más importante para el logro del control interno es una adecuada subdivisión o separación de funciones. Las responsabilidades deben asignarse de tal forma que ninguna persona o departamento maneje una transacción completamente desde el comienzo hasta el fin. Si las funciones se dividen de esta manera, el trabajo de un empleado sirve para verificar el de otro y cualquier error que ocurra tiende a ser detectado rápidamente.

Un ejemplo de esto puede ser, los procedimientos para una venta de mercancía al crédito; el departamento de ventas de la empresa es el responsable de asegurar el pedido del cliente; el departamento de crédito debe aprobar el crédito del cliente antes de llenar la orden; la bodega reúne las mercancías ordenadas; el departamento de despachos empaca y envía las mercaderías; el departamento de facturación prepara la factura de la venta; y el departamento de contabilidad

registra la transacción. Cada departamento recibe una evidencia escrita de la acción de los otros departamentos y revisa los documentos que describen la transacción para verificar que las acciones tomadas correspondan en todos los detalles. Por ejemplo, el departamento de despachos no libera la mercancía hasta que el departamento de créditos haya aprobado el crédito al cliente. El departamento de contabilidad no registra la venta hasta que haya recibido la evidencia de un documento sobre la llegada de una orden de un cliente, la aprobación del otorgamiento del crédito, el envío de la mercancía al cliente, y la preparación y despacho de la factura de venta al cliente.

La función contable y la custodia de activos deben estar separadas: básico en la separación de funciones es el concepto de que un empleado que tiene la salvaguarda de un activo (o el acceso al mismo) no debe llevar los registros contables de dicho activo. Si una persona tiene la custodia de un activo y también lleva los registros contables, existe tanto la oportunidad como el aliciente para falsificar los registros y encubrir su falta. Sin embargo, la persona que custodia un activo no va a estar inclinado a desperdiciarlo, robarlo o regalarlo si es consciente que otro empleado está llevando el registro del activo.

Prevención de fraudes: si se permite a un empleado manejar todos los aspectos de una transacción, se aumenta el peligro de fraude. Los estudios sobre casos de fraude sugieren que muchas personas están tentadas a cometer actos deshonestos si se les permite un completo control sobre los activos de la empresa. Sin embargo, muchas de estas personas no se involucrarían en fraudes si para lograrlo van a requerir de la colaboración de otro empleado. Las pérdidas por deshonestidad de los empleados ocurren a través de una variedad de formas: robo de mercancía; retención de los pagos de los clientes; pagos por mayor valor a los proveedores con el objeto de obtener restituciones secretas; y fijar precios más bajos para favorecer clientes. Las oportunidades de fraude son casi interminables si todos los aspectos de una transacción de compra o venta se concentran en manos de un solo empleado.” (17:38-40)

“Entre otras medidas importantes para el logro del control interno, están:

1. **Auditoría interna:** virtualmente casi todas las empresas constructoras y lotificadoras tienen un departamento de auditoría interna. Los objetivos de los auditores internos son los de controlar y mejorar el sistema de control interno. Los auditores internos prueban y evalúan los controles contables y administrativos en todas las áreas de la organización y preparan informes para la alta gerencia sobre sus hallazgos y recomendaciones.
2. **Pronósticos financieros:** cada año se prepara un plan de operaciones para establecer metas de cada división de la empresa, como por ejemplo, el volumen esperado en ventas, el monto de los gastos, y los saldos futuros de caja. Los resultados reales se comparan mes a mes con los valores pronosticados. Esta comparación fortalece el control porque se investigan rápidamente las variaciones con respecto a los resultados planeados.
3. **Documentos prenumerados:** documentos como cheques, órdenes de compra y facturas de venta deben tener una numeración en serie. Si se esconde o se pierde un documento, la interrupción en la secuencia numérica llamará la atención sobre esta discrepancia.
4. **Personal competente:** aún el sistema de control interno mejor diseñado no funcionará bien mientras la gente que lo utilice no sea competente. La competencia e integridad de los empleados se desarrolla en parte a través de programas de entrenamiento, pero también se relaciona con las políticas de selección de personal y la adecuada supervisión.” (3:46,47)

- **Limitaciones y costo del control interno**

Aún cuando el control interno es una herramienta altamente efectiva para las empresas constructoras y lotificadoras, para aumentar la confiabilidad de sus datos contables y obtener una adecuada protección contra fraudes, ningún sistema de control interno puede decirse que sea infranqueable. Dos o más empleados deshonestos que trabajen en conjunto pueden derrotar al menos transitoriamente- los controles que se basan en la subdivisión de funciones. Otra limitación que podría existir en estas empresas en algún grado consiste en el

descuido de los empleados y la mala interpretación de las instrucciones. Tales situaciones pueden ocasionar resquebrajamientos en los controles internos.

Finalmente, en las empresas constructoras y lotificadoras no se puede ignorar el aspecto relacionado con el costo del control. Un sistema de control interno demasiado complejo puede implicar un gasto mayor del que se justifica con la protección recibida. Por esta razón, el sistema de control interno debe estar diseñado para suplir las necesidades de cada empresa en particular.

- **Estructura del Control Interno**

La estructura de control interno de una empresa constructora y lotificadora, consiste en las políticas y procedimientos establecidos, para proporcionar seguridad razonable de poder lograr los objetivos específicos de la entidad.

“Es el sistema por el cual se da efecto al conjunto de actividades necesarias para lograr los objetivos de la empresa. Actividades de dirección, financiamiento, estudio de mercado, promociones, publicidad, ventas, compras, relaciones públicas, adiestramiento de personal, registros, informes y custodia de valores.”
(17:59)

El tamaño y localización de los bienes inmuebles o proyectos pueden exigir a las entidades a establecer una oficina de contabilidad en el proyecto y la parte de la función contable, que incluye nóminas, ventas, pagos por ventas y control de escrituración, pueda ser ejecutada en el sitio del proyecto. En estas entidades es de vital importancia evaluar constantemente el control interno para determinar el grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos, y poder realizar los cambios necesarios. El estudio apropiado y evaluación del mismo servirá de base para confiar en él y para determinar la extensión necesaria de las pruebas a las que deberán concretarse los procedimientos de auditoría.

“La gerencia general por medio de la auditoría interna debe realizar evaluaciones sobre el control interno, con la finalidad de: determinar el grado de confiabilidad en las operaciones; cumplimiento de políticas establecidas y protección de activos, de esta manera se podrá mejorar sistemas, estimar costos futuros, prevenir errores y fraudes, reorganizar procedimientos y distribuir funciones, para obtener seguridad razonable en las operaciones que realizan y confiabilidad en los registros e informes.” (3:69)

3.2 OBJETIVOS DEL CONTROL INTERNO

“Los objetivos deben ser definidos a modo de identificar los criterios para medir el rendimiento y establecer factores críticos de éxito (que pueden ser a nivel de actividad o unidad operacional); deben ser también coherentes y compatibles.” (9:26)

Los objetivos del control interno según COSO II se pueden clasificar en cuatro categorías:

- “Estratégicos: objetivos a alto nivel, alineados con la misión de la entidad y dándole apoyo.
- Operativos: objetivos vinculados al uso efectivo y eficiente de recursos.
- Reporte o información: confiabilidad de los reportes.
- Cumplimiento: objetivos relativos al cumplimiento de leyes y regulaciones aplicables.” (39)

3.2.1 Objetivos estratégicos

Se denomina objetivos estratégicos a las metas y estrategias planteadas por una organización para reforzar a largo plazo, la posición de la organización en un mercado específico, es decir, son los resultados que la empresa espera alcanzar en un tiempo mayor a un año, realizando acciones que le permitan cumplir con su misión, inspirados en la visión.

3.2.2 Objetivos operativos

Estos se refieren a la eficacia y eficiencia de las operaciones de la entidad en el uso adecuado de los recursos mediante la movilización de la empresa hacia sus metas finales. Así mismo estos objetivos deben reflejar los entornos empresarial, sectorial, económico, rentabilidad y desempeño en los que actúa la entidad. Se hacen generalmente para un plazo no mayor de un año.

3.2.3 Objetivos de reporte o información

Consisten en la fiabilidad de la información suministrada por la organización que incluye información interna, externa, financiera y no financiera aplicando las normas financieras para la elaboración de los estados financieros.

3.2.4 Objetivos de cumplimiento

Se refieren a los diseñados para la verificación y medición del cumplimiento con las regulaciones de carácter legal y formal tanto de forma interna como externa a la entidad, al proporcionar a la dirección una herramienta para el seguimiento de las actividades y apego a las normas aplicables.

El cumplimiento de los objetivos estratégicos y operacionales, sin embargo, está sujeto a acontecimientos externos que no siempre están bajo el control de la entidad y en consecuencia, para estos objetivos, se puede proporcionar una garantía razonable de que la administración, en su función de supervisión, estarán al tanto de forma oportuna de la medida en que la entidad está avanzando hacia el logro de sus objetivos.

“Otros objetivos del control interno pueden ser:

- a) Obtención de información financiera, razonable y oportuna:

La información financiera constante, razonable y oportuna es básica para el desarrollo del negocio, pues en ella descansan todas las decisiones que deban tomarse y los programas que han de normar las actividades futuras.

b) Protección de sus activos:

La finalidad del control interno es mantener una adecuada protección de los activos de la compañía, contra pérdidas por utilización o disposición no autorizadas y la confianza de que han utilizado para lo mismo registros contables adecuados.

c) Eficiencia operativa:

Se logra cuando todas las operaciones de una empresa se desarrollan con eficiencia; para esto se formulan principios, se adecúan métodos al desarrollo operacional de la empresa, se trata de obtener un beneficio mayor, que el costo de su implantación.” (17:33)

3.3 ELEMENTOS DEL CONTROL INTERNO

Se establecen ocho elementos del control interno según COSO II y son los siguientes:

- “Ambiente de control.
- Establecimiento de objetivos.
- Identificación de riesgos.
- Evaluación de riesgos.
- Respuestas a los riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Monitoreo.” (39)

3.3.1 Ambiente de control

Sirve como la base fundamental para los otros componentes de la administración de riesgos de la empresa, dándole disciplina y estructura.

Dentro de la empresa sirve para que los empleados creen conciencia de los riesgos que se puedan presentar.

3.3.2 Establecimiento de objetivos

Es importante para que la empresa prevenga los riesgos, tenga una identificación de los riesgos, una evaluación y una clara respuesta a los riesgos.

La empresa debe tener una meta clara que se alineen y sustenten con su visión y misión, pero siempre teniendo en cuenta que cada decisión con lleva un riesgo que debe ser previsto por la misma.

3.3.3 Identificación de riesgos

Se debe identificar los riesgos que afectan los objetivos de la organización, aunque éstos sean positivos, negativos o ambos, para que la empresa los pueda enfrentar y proveer de la mejor forma posible.

Identificar y separar riesgos de las oportunidades

- Impacto negativo: riesgos, evaluarlos y administrarlos.
- Impacto positivo: oportunidades, recanalizarlos a estrategias y objetivos.

Identificar riesgos internos y externos

- Información histórica.
- Indicadores de comportamiento de excepción.
- Tendencias de mercados y tecnológicas.
- Análisis de los flujos de procesos.

3.3.4 Evaluación de riesgos

Evaluar los riesgos considerando su probabilidad e impacto en el logro de los objetivos de la entidad y determinar cómo gestionarlos:

- Riesgo inherente.
- Riesgo residual.
- Evaluación cuantitativa y cualitativa del riesgo.

3.3.5 Respuestas a los riesgos

Una vez evaluado el riesgo la gerencia identifica y evalúa posibles respuestas al riesgo en relación a las necesidades de la empresa.

Las respuestas al riesgo pueden ser:

- Evitarlo: se descontinúan las actividades que generan riesgo.
- Reducirlo: se reduce el impacto o la probabilidad de ocurrencia o ambas.
- Compartirlo: se reduce el impacto o la probabilidad de ocurrencia al transferir o compartir una porción del riesgo.
- Aceptarlo: no se toman acciones que afecten el impacto y probabilidad de ocurrencia del riesgo.

3.3.6 Actividades de control

Políticas y procedimientos establecidos para asegurar que las respuestas a los riesgos se llevan eficazmente.

Tipos de actividades:

- Preventivas.
- Detectivas.
- Manuales.
- Computacionales.
- Controles gerenciales.

3.3.7 Información y comunicación

La información es necesaria en todos los niveles de la organización para hacer frente a los riesgos identificando, evaluando y dando respuesta a los riesgos. La comunicación se debe realizar en sentido amplio y fluir por toda la organización en todos los sentidos.

3.3.8 Monitoreo

Sirve para monitorear que el proceso de administración de los riesgos sea efectivo a lo largo del tiempo y que todos los componentes del marco de la administración de riesgos de la empresa funcionen adecuadamente.

El monitoreo se puede medir a través de:

- Actividades de monitoreo continuo.
- Evaluaciones puntuales por entes internos o externos.
- Una combinación de ambas formas.

3.4 CLASIFICACIÓN DEL CONTROL INTERNO

Las empresas lotificadoras y constructoras deben implementar los controles internos que se agrupan en dos clases principales: controles administrativos y contables.

3.4.1 Control interno administrativo

“Los controles administrativos son medidas diseñadas para mejorar la eficiencia operacional; no tienen relación directa con la confiabilidad de los registros contables. Ejemplo: el requisito de que los vendedores del proyecto presenten informes para mostrar los nombres de los clientes interesados en adquirir lotes o casas cada día.” (17:105)

3.4.2 Control interno contable

“Los controles contables son medidas que se relacionan directamente con la protección de los activos o con la confiabilidad de la información contable. Ejemplo: la presentación inmediata de la boleta de depósito por las reservas para originar un registro inmediato de los ingresos de caja; otro es la política de hacer un conteo físico anual del inventario de materiales de construcción así sea que se emplee el sistema de inventario permanente.” (17:105)

Relación entre el sistema de contabilidad y el sistema de control interno

“El objetivo básico de un sistema de contabilidad es proveer información financiera útil. El objetivo del sistema de control interno es mantener la operación de la empresa de acuerdo con los planes y políticas de la gerencia. Estos dos sistemas están estrechamente relacionados; de hecho, cada uno depende considerablemente del otro.

El sistema de contabilidad depende de los procedimientos de control interno para asegurar la confiabilidad de los datos contables. Por su parte, muchos de los procedimientos de control interno hacen uso de los datos de contabilidad para seguirle la pista a los activos y controlar el desempeño de los departamentos. La necesidad por un adecuado control interno explica la naturaleza y la existencia misma de muchos registros, informes, documentos y procedimientos contables. Por tanto, el tema de control interno y el estudio de la contabilidad van de la mano.” (3:44)

3.5 REGULACIONES EN EL CONTROL INTERNO PARA LOS SISTEMAS CONTABLES

A continuación se presenta la Norma Internacional de Auditoría, que tiene relación con el control interno y con los sistemas contables:

Norma Internacional de Auditoría 315 Identificación y valoración de los riesgos de incorrección material mediante el conocimiento de la entidad y de su entorno.

Componentes del control interno — El sistema de información, incluidos los procesos de negocio relacionados, relevante para la preparación de la información financiera, y la comunicación

El sistema de información, incluidos los procesos de negocio relacionados, relevante para la información financiera y la comunicación

“A81. El sistema de información financiera relevante para los objetivos de la información financiera, que incluye el sistema contable, comprende los procedimientos y registros diseñados y establecidos para:

- Iniciar, registrar y procesar las transacciones de la entidad (así como los hechos y condiciones) e informar sobre ellas, así como para rendir cuentas sobre los activos, pasivos y patrimonio neto correspondientes;
- Resolver el procesamiento incorrecto de transacciones, por ejemplo, ficheros de espera automatizados y procedimientos aplicados para reclasificar oportunamente las partidas pendientes de aplicación;
- Procesar y dar cuenta de elusiones del sistema o evitación de los controles;
- Transferir información desde los sistemas de procesamiento de las transacciones al libro mayor;
- Capturar información relevante para la información financiera sobre los hechos y las condiciones distintos de las transacciones, tales como la depreciación y la amortización de activos, así como los cambios en la recuperabilidad de las cuentas a cobrar; y
- Asegurar que se recoge, registra, procesa, resume e incluye adecuadamente en los estados financieros la información que el marco de información financiera aplicable requiere que se revele.” (4:369,370)

“Asientos en el libro diario

A82. Habitualmente, el sistema de información de la entidad implica la utilización de asientos estándar en el libro diario requeridos de manera recurrente para registrar las transacciones. Los ejemplos pueden ser los asientos en el libro diario para registrar ventas, compras y pagos en el libro mayor, o para registrar estimaciones contables realizadas periódicamente por la dirección, tales como cambios en la estimación de las cuentas incobrables.

A83. El proceso de información financiera de la entidad también implica la utilización de asientos no estándar en el libro diario para el registro de transacciones no recurrentes, inusuales o de ajustes. Ejemplos de dichas anotaciones incluyen los ajustes de consolidación y los asientos de una combinación de negocios o de la venta de un negocio o de estimaciones no recurrentes, como el deterioro del valor de un activo. En los sistemas de libros mayores manuales, los asientos no estándar en el libro diario pueden ser identificados mediante la inspección de los libros, diarios y documentación de soporte. Cuando se utilizan procesos automatizados para la llevanza de los libros y la preparación de los estados financieros, es posible que dichas anotaciones existan sólo en formato electrónico y puedan ser por tanto más fácilmente identificadas mediante el uso de técnicas de auditoría asistidas por ordenador.”
(4:370)

CAPÍTULO IV

SISTEMATIZACIÓN CONTABLE

4.1 SISTEMA

“Es un conjunto de partes o elementos organizadas y relacionadas que interactúan entre sí para lograr un objetivo. Los sistemas reciben (entrada) datos, energía o materia del ambiente y proveen (salida) información, energía o materia.

Los sistemas pueden ser físicos o concretos (una computadora, un televisor, un humano) o pueden ser abstractos o conceptuales (un software). Cada sistema existe dentro de otro más grande, por lo tanto un sistema puede estar formado por subsistemas y partes, y a la vez puede ser parte de un supersistema.

Sistema informático es un conjunto de partes que funcionan relacionándose entre sí con un objetivo preciso. Sus partes son: hardware, software y las personas que lo usan.” (36)

4.2 SISTEMATIZACIÓN

“Proviene de la idea de sistema, de orden o clasificación de diferentes elementos bajo una regla o parámetro similar. La sistematización es, entonces, el establecimiento de un sistema u orden que tiene por objetivo, permitir obtener los mejores resultados posibles de acuerdo al fin que se tenga que alcanzar. Se puede aplicar en los ámbitos científicos y académicos pero también hay muchas situaciones de la vida cotidiana que implican cierta sistematización a modo de lograr un objetivo específico.” (38)

También consiste en el análisis de las áreas problemáticas que tenga la empresa, la determinación de las causas y medidas correctivas. La sistematización contable, comprende el diseño e implementación de una serie de políticas, manuales, registros y documentos, los cuales permitirán que exista un control adecuado

sobre las operaciones financieras de la empresa constructora y lotificadora, así como también que la información financiera que se produzca sea confiable, ya que servirá a la administración para toma de decisiones.

Es decir, “sistematización o sistema contable, puede verse como un sistema cuyo objetivo o producto final son los estados financieros y el registro contable de todas las operaciones de la empresa. Se organiza esta información en partidas de diario y luego de ser procesada se obtiene los reportes contables que son parte de la salida del sistema. Los recursos que forman el sistema son: el personal que labora en contabilidad y el equipo que utilizan para procesar la información.” (5:163)

La operación del sistema contable se inicia con la preparación de una forma o un documento comercial; por ejemplo, una factura o un cheque, continúa después con la captación de los datos registrados en el documento y su respectivo flujo a través de los pasos del sistema, que son el registro, la clasificación, el proceso de resumen y la fase de información.

En realidad el sistema contable es un sistema de procesamiento de datos. Los que comúnmente son utilizados, desde sistemas manuales que se utilizan a diario para facilitar los procesos de asientos en el diario y mayorización, hasta sistemas computarizados que procesan los registros contables en forma electrónica.

El sistema de contabilidad que utilice una empresa constructora y lotificadora, debe estar especialmente ajustado a su tamaño y a las necesidades de información que requiera; será eficaz si existen una serie de métodos que aseguren que:

- a) Se identifican y registran todas las transacciones válidas.
- b) Se describe el tipo de transacción y se mide el valor de la misma.
- c) Se determina el momento en el cual se producen las transacciones.” (5:166)

“El sistema contable y sus cuatro elementos esenciales:

- Producto o salida esperada: estados financieros y registro contable de todas las operaciones de la empresa.
- Entradas o insumos: documentos que respaldan operaciones de la empresa.
- Recursos con que se cuenta: personal que labora en el departamento, equipo como computadoras, sumadora entre otros.
- Proceso: elaboración de los estados financieros y el registro de operaciones de la empresa.” (5:169)

4.3 CLASES DE SISTEMAS DE CONTABILIDAD

Existen varias clases de sistemas que pueden ser utilizados por un departamento de contabilidad:

- Manuales
- Mecánicos
- Electromecánicos
- Electrónicos

Sistema manual

Es aquel en el cual las actividades se realizan a través del esfuerzo físico y se auxilian de algunos útiles de oficina y escritorio, tales como: tinta y papel para las anotaciones respectivas y efectuar las operaciones aritméticas.

Sistema mecánico

En este se utilizan máquinas para auxiliar la labor contable, lo que dio lugar a la mecanización del trabajo manuscrito, siendo ésta variable según la empresa y el volumen de operaciones. Con este sistema se adoptan ciertas normas para suprimir en la medida de lo posible todo trabajo manuscrito y los cálculos mentales, para reemplazarlos por la escritura mecanográfica y el cálculo automático.

Sistema electromecánico

Este utiliza algunas máquinas electrónicas que no son sofisticadas y que realizan alguna función específica, por ejemplo: máquinas de escribir eléctricas, máquinas registradoras, etc.

Sistema electrónico

Son los que utilizan la electricidad en sus componentes a través de microcircuitos activados por impulsos electrónicos en vez de usar movimientos mecánicos, por ejemplo: la computadora en la cual se procesa la información en forma rápida.

4.4 OBJETIVOS DE LA SISTEMATIZACIÓN

“Entre estos se pueden mencionar los siguientes:

- a) Incrementar la productividad, al medir la carga de trabajo de cada empleado y hacer el mejor uso del tiempo.
- b) Liberar a los ejecutivos de tomas de decisiones rutinarias.
- c) Reducir el costo del proceso.
- d) Aumentar el valor de la información, haciéndola más significativa, oportuna y confiable.
- e) Reducir errores con el establecimiento de controles.
- f) Optimizar la utilización de espacio.
- g) Utilizar eficientemente los recursos humanos, crear políticas internas de personal.
- h) Facilitar la revisión de las operaciones.
- i) Mejorar el control interno.” (5:175)

4.5 IMPORTANCIA DE LA SISTEMATIZACIÓN

Su aplicación es importante, porque en estas empresas constructoras y lotificadoras hay grupos de operaciones similares, que si previamente no han sido sistematizadas, durante el desarrollo de las actividades, pueden llegar a confundirse o a entrecruzarse.

Así mismo, cuando se analiza una entidad desde el punto de vista de sistema, se ordenan los pensamientos e ideas con respecto a la misma. A su vez, permite visualizarla completamente y ver las interacciones entre sus elementos.

También se puede decir que la importancia de los sistemas es funcionar con mayor eficiencia, facilitar el entendimiento de las operaciones, perfeccionar las rutinas de trabajo, y permitir resolver de mejor manera las necesidades de la administración.

La sistematización está unida a la organización administrativa de cada empresa constructora y lotificadora, y forma parte de un todo, por lo que no se puede pensar que la administración prescindiera del servicio de la contabilidad para controlar la entidad. Tampoco se puede concebir una contabilidad aislada de la estructura de la empresa.

Debido a que los sistemas se interrelacionan de manera dinámica, la sistematización permite obtener reportes en corto tiempo.

4.6 MANUAL CONTABLE

“Es un libro por separado, donde además de los números y títulos de las cuentas, se describe en forma detallada y exacta lo que se debe registrar en cada una de ellas, los documentos que soportan la transacción, así como de lo que representa su saldo. Este manual sirve de referencia al registrar la información contable”.
(5:112)

“El manual contable debe comprender, por lo menos lo siguiente:

- a) Un catálogo de cuentas que incluya el número y nombre de la cuenta contable, así como la información adecuada acerca de dónde proceden los asientos contables, cómo y cuándo deben hacerse.
- b) Los modelos y registros que se usarán, con muestra de cada uno e instrucciones referentes a su uso.

- c) Deben de fijarse las funciones de cada persona que conforma el departamento contable.
- d) Normas que deben de observar para los registros de las transacciones.”
(5:115)

Consiste en los componentes que se deben considerar e implementar dentro de un sistema de información contable. Entre éstos se encuentran:

4.6.1 Políticas contables

Son las directrices que la dirección de una empresa constructora y lotificadora deberá adoptar para efectuar el control. Una política constituye la base para el desarrollo e implementación de procedimientos.

La Norma Internacional de Contabilidad, NIC 8, para la selección y aplicación de políticas contables establece lo siguiente: Cuando una norma o interpretación sea específicamente aplicable a una transacción, otro evento o condición, la política o políticas contables aplicadas a esa partida se determinarán aplicando la norma o interpretación en cuestión, y considerando además cualquier guía de implementación relevante emitida por el IASB para esa norma o interpretación.

En ausencia de una norma o interpretación que sea aplicable específicamente a una transacción o a otros hechos o condiciones, la gerencia deberá usar su juicio en el desarrollo y aplicación de una política contable, a fin de suministrar información que sea:

- a) Relevante para las necesidades de toma de decisiones económicas de los usuarios; y
- b) Fiable, en el sentido de que los estados financieros:
 - Presenten de forma fidedigna la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la entidad;
 - Reflejen la esencia económica de las transacciones, otros eventos y condiciones, y no simplemente su forma legal;
 - Sean neutrales, es decir, libres de prejuicios o sesgos;

- Sean prudentes; y
- Estén completos en todos sus extremos significativos.

Al realizar los juicios descritos en el párrafo 10, la gerencia deberá referirse, en orden descendente, a las siguientes fuentes y considerar su aplicabilidad:

- a) Los requisitos y directrices establecidos en las Normas e Interpretaciones que traten temas similares y relacionados; y
- b) Las definiciones, así como los requisitos de reconocimiento y medición, establecidos para activos, pasivos, ingresos y gastos en el marco conceptual.

Al realizar los juicios descritos en el párrafo 10, la gerencia podrá considerar también los pronunciamientos más recientes de otras instituciones emisoras de normas, que empleen un marco conceptual similar al emitir normas contables, así como otra literatura contable y las prácticas aceptadas en los diferentes sectores de actividad, en la medida que no entren en conflicto con las fuentes señaladas en el párrafo 11.

Con base en lo descrito anteriormente, las empresas constructoras y lotificadoras encuentran en las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente el marco conceptual, NIC1 y NIC8, las bases para la selección y aplicación de sus políticas contables que le permitirán una adecuada preparación y presentación de sus estados financieros, y cuando estos no se adapten a sus necesidades, deben formular sus políticas de acuerdo a las consideraciones de estas normas.

Las políticas contables usadas por la empresa constructora y lotificadora en la preparación de sus estados financieros deben ser reveladas a través de notas a los estados financieros, según establece la NIC1 en los párrafos 72 al 74 para información del balance y párrafos 75 al 77 para el estado de resultados.

Entre las más importantes en una empresa constructora y lotificadora, están las siguientes:

a) Sistema de registro

Los activos, pasivos, capital, ingresos y gastos, son registrados por el sistema de lo devengado, significa que deberán reconocerse en la contabilidad en el momento que ocurra, no importa cuando se recibe o paga el efectivo, esto para todas las operaciones que sean distintas a las realizadas por ventas de terrenos o lotes, ya que éstas deberán registrarse por el sistema de lo percibido.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

La empresa constructora y lotificadora utiliza un sistema contable de ventas a plazos, en el cual al momento de recibirse los ingresos se operan en forma proporcional a cada cobro las utilidades, este método no se encuentra de acuerdo a Normas Internacionales de Contabilidad, sin embargo, es utilizado por la empresa para cumplir con lo que establece el artículo 52 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de la República de Guatemala que establece que las empresas que se dedican a la lotificación y venta de terrenos deben operar las ventas de los terrenos por este método, cualquiera que sea el método que utilice la empresa para registrar sus otras operaciones.

c) Estimaciones contables

La empresa no registra la estimación para absorber cuentas de dudosa recuperación ya que todas las ventas al crédito cuentan con garantía de hipotecas a favor de la empresa.

d) Unidad monetaria

Las transacciones contables y los estados financieros se encuentran expresados en Quetzales, moneda de curso legal en la República de Guatemala.

e) Efectivo y equivalentes de efectivo

La empresa constructora y lotificadora considera como efectivo y equivalentes de efectivo, el efectivo en caja y bancos, así como instrumentos financieros a la vista y valores con alta liquidez, fácilmente convertibles en importes de efectivo menor a tres meses.

f) Propiedad, planta y equipo

Los activos fijos se registran al costo de adquisición, las mejoras importantes se capitalizan, mientras que los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a resultados del ejercicio en que se incurren. Estos activos se deprecian por el método de línea recta a las tasas que especifica la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

g) Inventarios

Están formados básicamente por materiales de construcción, herramientas, insumos y combustible que se utiliza en la urbanización de los terrenos para la venta y la construcción de las casas, por lo que en ningún momento los datos que aparecen en esta cuenta se facturan al público directamente. Estos inventarios son valuados al costo promedio de adquisición y conforme se utilizan en las urbanizaciones o construcciones de casas se cargan a la cuenta obras en proceso de donde pasan a formar parte del costo conforme se cobran las ventas realizadas.

h) Obras en construcción

En esta cuenta se acumulan los costos en que se incurre para la urbanización de los terrenos y la construcción de las casas que la empresa comercializa, al venderse un terreno o una casa, esta cuenta se regulariza con un costo predeterminado al inicio del proyecto, al finalizar cada una de las etapas del mismo se regularizan estos costos y se ajustan contra costo o ingreso las diferencias existentes.

i) Reserva de indemnizaciones

De acuerdo con las leyes laborales del país las indemnizaciones de los empleados deben pagárseles a razón de un mes por año laborado en caso de despido o muerte, estas prestaciones son operadas como gasto en el momento en que se devengan o bien son provisionadas a razón del 8.33% sobre los sueldos pagados.

j) Ley del Impuesto Sobre la Renta

La empresa debe cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el cual indica que “cualquiera que sea el sistema de contabilidad que la empresa adopte para el resto de sus operaciones en el caso las lotificadoras deben utilizar el sistema de lo percibido.” (26:40) Este artículo de la ley del Impuesto Sobre la Renta Dto. 26-92 estuvo vigente hasta el 31 de Diciembre del 2012; a partir del 01 de Enero del 2013, es el artículo 35 del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria.

4.6.2 Procedimientos de control

Es un conjunto de ordenamientos que están contenidos en el sistema, los que han de respetarse y ejecutarse como está previsto, los mismos deben guardar cierta flexibilidad al cambio, sometiéndolo a evaluación y análisis para el logro de los objetivos.

Desde el punto de vista contable, los procedimientos son aquellos establecidos por la gerencia con el propósito de asegurar la autorización de actividades, segregación de funciones, elaboración de documentos y registros apropiados, implementación de dispositivos de seguridad y el diseño de pruebas sustantivas.

4.6.3 Catálogo de cuentas

“Este catálogo debe relacionar los números y los nombres o títulos de las cuentas, y éstas deben colocarse en el orden de las cinco partes o clasificaciones básicas: activo, pasivo, capital, ingresos y gastos”. (5:108)

“Las principales ventajas de un catálogo de cuentas son las siguientes:

- a) Facilita la clasificación lógica de las cuentas al estructurar la contabilidad al principio y sobre todo la clasificación de las cuentas que se añaden después.
- b) Proporciona la denominación más exacta y descriptiva de las cuentas.
- c) Ayuda a clasificar en debida forma las operaciones en cargos y abonos ya que obliga a tomar como referencia una cuenta determinada, y no deja nada a discreción del contador.
- d) Permite la pronta preparación de reportes.
- e) Economiza mucho espacio y tiempo en el registro de las operaciones. Esto es más evidente cuando se usa un sistema de cómputo en donde sólo debe digitarse el código de la cuenta.
- f) Los códigos, números y letras, son muy convenientes para referirse oralmente a las cuentas y es fácil de memorizar.” (5:110)

La descripción siguiente contiene una adecuada clasificación que puede ser fácilmente adaptable a las necesidades de las empresas constructoras y lotificadoras, así como los fines que persigue la contabilidad dentro de la empresa, incluye títulos bajo los cuales se agrupan y analizan las diversas operaciones, a su vez deben observarse algunas recomendaciones como las siguientes:

- a) Aplicación acorde con los conceptos de activo, pasivo, capital, ingresos y egresos.
- b) La clasificación y aplicación de las cuentas, debe obedecer a la necesidad de involucrar el sentido exacto de su contenido y finalidad, se debe partir de lo general a lo específico;
- c) En la aplicación de las cuentas a los registros contables, debe observarse los lineamientos que establece el Marco Conceptual y Norma Internacional de Contabilidad NIC1 para preparación y presentación de estados financieros, y NIC8 sobre aplicación de políticas contables.

Esta clasificación, también tiene la cualidad de ser lo suficientemente flexible, y debe permitir agregar cuentas nuevas, según las necesidades que se presenten

en la empresa constructora y lotificadora, ya sea por crecimiento o ampliación de los diferentes productos de ventas y servicios.

- **Estructura de codificación contable:**

A continuación se describe los diferentes niveles que integran la estructura del Balance General y Estado de Resultados:

Nivel		Descripción
1er.	1	Grupo
2do.	1.1	Clasificación del grupo
3er.	1.1.01	Cuentas de mayor
4to.	1.1.01.01	Sub-agrupación
5to.	1.1.01.01.001	Cuentas de registro o detalle

En la clasificación anterior se consideró un máximo de nueve caracteres con el fin de facilitar el registro. Donde las cuentas de mayor utilizan cuatro dígitos, de esa manera se cuenta con cinco dígitos adicionales para llevar a cabo detalles; inclusive con alguna sub-agrupación. Con esa alternativa se cuenta hasta 99 sub-agrupaciones para cuentas de mayor, y hasta 999 cuentas de registro o detalle dentro de cada sub-agrupación.

En un sistema computarizado el contador deberá de digitar el código de la cuenta de registro o aplicación.

Los principales grupos del catálogo son:

- 1 Activo
- 2 Pasivo
- 3 Capital
- 4 Ingresos
- 5 Ventas y servicios
- 6 Costos de ventas y servicios
- 7 Gastos

8 Otros productos financieros

9 Otros gastos financieros

- **Ilustración del catálogo de cuentas para una empresa constructora y lotificadora:**

<u>Código</u>	<u>Nombre de la cuenta</u>
1	Activo
1.1	Activo Corriente
1.1.1	Caja y bancos
1.1.1.01	Caja
1.1.1.01.01	Caja general
1.1.1.01.01.001	Caja general
1.1.1.01.02	Cajas chicas
1.1.1.01.02.001	Caja chica compras
1.1.1.01.02.002	Caja chica jurídico
1.1.1.01.02.003	Caja chica ventas
1.1.1.01.02.004	Caja chica proyecto casas
1.1.1.01.02.005	Caja chica proyecto urbanización
1.1.1.01.02.999	Cajas chicas varias
1.1.1.02	Bancos
1.1.1.02.01	Depósitos monetarios
1.1.1.02.01.001	Banco G&T Continental, S.A.
1.1.1.02.02	Depósitos de ahorro
1.1.1.02.02.001	Banco G&T Continental, S.A. (ahorro)
1.1.1.02.03	Depósitos en moneda extranjera
1.1.1.02.03.001	Banco G&T Continental, S.A. (moneda extranjera)
1.1.1.02.03.002	Diferencial moneda extranjera banco G&T Continental
1.1.2	Cuentas por cobrar
1.1.2.01	Cuentas por cobrar clientes
1.1.2.01.01	Clientes

1.1.2.01.01.001	.....	Iglesia xxx
1.1.2.01.01.999	.....	Clientes varios
1.1.2.02	.....	Cuentas por cobrar cartera corto plazo
1.1.2.02.01	.....	Residenciales San José
1.1.2.02.01.001	.....	Cuentas por cobrar capital RSJ
1.1.2.02.98	.....	Otras cuentas por cobrar
1.1.2.02.98.001	.....	Cuentas por cobrar casas banco G&T Continental
1.1.2.02.98.002	.....	Cuentas por cobrar retenidos banco G&T Continental
1.1.2.03	.....	Cuentas por cobrar diversas
1.1.2.03.01	.....	Cuentas por cobrar anticipos a proveedores
1.1.2.03.01.001	.....	Drenajes y tuberías, S.A.
1.1.2.03.01.002	.....	Cementos progreso, S.A.
1.1.2.03.01.999	.....	Anticipos a proveedores varios
1.1.2.03.02	.....	Cuentas por liquidar funcionarios y empleados
1.1.2.03.02.001	.....	Cuentas por liquidar Juan Pérez
1.1.2.03.02.002	.....	Cuentas por liquidar Willians Lohol
1.1.2.03.03	.....	Cuentas por cobrar diversas
1.1.2.03.03.001	.....	Cuentas por cobrar industria de madera el horizonte
1.1.2.03.03.999	.....	Cuentas por cobrar diversas
1.1.2.04	.....	Cuentas por cobrar impuestos
1.1.2.04.01	.....	Cuentas por cobrar Impuestos
1.1.2.04.01.001	.....	IVA crédito fiscal
1.1.2.04.01.002	.....	Retenciones IVA
1.1.2.04.01.003	.....	Pagos trimestrales de ISR
1.1.2.04.01.004	.....	Pagos trimestrales de ISO
1.1.3	.....	Inventarios
1.1.3.01	.....	Inventario de materiales, repuestos, herramientas y combustible
1.1.3.01.01	.....	Bodegas urbanización Residenciales San José
1.1.3.01.01.001	.....	Inventario de repuestos urb. RSJ
1.1.3.01.01.002	.....	Inventario de materiales urb. RSJ

1.1.3.01.01.003	.....	Inventario de combustibles y lubricantes urb. RSJ
1.1.3.01.01.004	.....	Inventario de herramientas urb. RSJ
1.1.3.01.02	.....	Bodegas casas Residenciales San José
1.1.3.01.02.001	.....	Inventario de repuestos casas RSJ
1.1.3.01.02.002	.....	Inventario de materiales casas RSJ
1.1.3.01.02.003	.....	Inventario de combustibles y lubricantes casas RSJ
1.1.3.01.02.004	.....	Inventario de herramientas casas RSJ
1.1.3.02	.....	Inventario de terrenos para la venta
1.1.3.02.01	.....	Inventario de terrenos urbanizados para la venta
1.1.3.02.01.001	.....	Terrenos RSJ
1.1.3.02.02	.....	Inventario de terrenos recuperados para la venta
1.1.3.02.02.001	.....	Terrenos RSJ recuperados
1.1.3.03	.....	Inventario de casas para la venta
1.1.3.03.01	.....	Inventario de casas para la venta
1.1.3.03.01.001	.....	Inventario de casas RSJ
1.1.3.03.02	.....	<i>Inventario de casas recuperadas para la venta</i>
1.1.3.03.02.001	.....	Inventario de casas RSJ recuperadas
1.1.4	.....	Obras en construcción
1.1.4.01	.....	Obras en construcción RSJ
1.1.4.01.01	.....	Obras en construcción terrenos RSJ
1.1.4.01.01.001	.....	Mano de obra urb. RSJ
1.1.4.01.01.002	.....	Materiales urb. RSJ
1.1.4.01.01.003	.....	Sub-contratos urb. RSJ
1.1.4.01.01.004	.....	Otros costos urb. RSJ
1.1.4.01.01.005	.....	Costo de terreno RSJ
1.1.4.01.01.006	.....	Costo aplicado terrenos RSJ
1.1.4.01.01.007	.....	<i>Costo aplicado terrenos de casas RSJ</i>
1.1.4.01.02	.....	Obras en construcción casas RSJ
1.1.4.01.02.001	.....	Mano de obra casas RSJ
1.1.4.01.02.002	.....	Materiales casas RSJ
1.1.4.01.02.003	.....	Sub-contratos casas RSJ

1.1.4.01.02.004	.....	Otros costos casas RSJ
1.1.4.01.02.005	.....	Costo aplicado de casas RSJ
1.2	.....	Activo no corriente
1.2.1	.....	Propiedades
1.2.1.01	.....	Inmuebles
1.2.1.01.01	.....	Terrenos y casas
1.2.1.01.01.001	.....	Terreno RSJ
1.2.1.01.01.002	.....	Inmueble zona 9
1.2.1.02	.....	Maquinaria y equipo
1.2.1.02.01	.....	Maquinaria y equipo de construcción
1.2.1.02.01.001	.....	Maquinaria
1.2.1.02.01.002	.....	Vehículos de proyecto
1.2.1.02.01.003	.....	Formaleta para casas
1.2.1.02.01.004	.....	Equipo
1.2.1.03	.....	Vehículos
1.2.1.03.01	.....	Vehículos
1.2.1.03.01.001	.....	Vehículos de administración
1.2.1.03.01.002	.....	Vehículos de ventas
1.2.1.04	.....	Mobiliario y equipo de oficina
1.2.1.04.01	.....	Mobiliario y equipo de oficina
1.2.1.04.01.001	.....	Mobiliario y equipo de oficina
1.2.1.04.01.002	.....	Equipo de computación
1.2.1.04.01.003	.....	Equipo de radio
1.2.2	.....	Depreciaciones acumuladas
1.2.2.01	.....	Depreciaciones acumuladas de propiedad
1.2.2.01.01	.....	Depreciación acumulada de edificios e instalaciones
1.2.2.01.01.001	.....	Depreciación acumulada de edificios e instalaciones
1.2.2.01.01.002	.....	Depreciación acumulada edificio zona 9
1.2.2.01.02	.....	Depreciación acumulada de maquinaria y equipo
1.2.2.02.02.001	.....	Depreciación acumulada de maquinaria
1.2.2.02.02.002	.....	Depreciación acumulada de vehículos de proyecto

1.2.2.02.02.003	Depreciación acumulada de formaleta para casas
1.2.2.02.02.004	Depreciación acumulada de equipo
1.2.2.01.03	Depreciación acumulada de vehículos
1.2.2.01.03.001	Depreciación acumulada de vehículos de administración
1.2.2.01.03.002	Depreciación acumulada de vehículos de ventas
1.2.2.01.04	Depreciación acumulada mobiliario y equipo de oficina
1.2.2.01.04.001	Depreciación acumulada mobiliario y equipo de oficina
1.2.2.01.04.002	Depreciación acumulada equipo de computación
1.2.2.01.04.003	Depreciación acumulada equipo de radio
1.2.3	Cuentas por cobrar a largo plazo
1.2.3.01	Cuentas por cobrar cartera a largo plazo
1.2.3.01.01	Residenciales San José
1.2.3.01.01.001	Cuentas por cobrar capital RSJ
1.2.4	Derechos y depósitos
1.2.4.01	Derechos y depósitos
1.2.4.01.01	Derechos
1.2.4.01.01.001	Derechos telefónicos
1.2.4.01.02	Depósitos
1.2.4.01.02.001	Depósitos por alquiler
1.2.4.01.02.002	Depósitos empresa eléctrica
1.2.5	Cargos diferidos
1.2.5.01	Cargos diferidos
1.2.5.01.01	Cargos diferidos
1.2.5.01.01.001	Gastos de organización
1.2.5.01.02	Amortización cargos diferidos
1.2.5.01.02.001	Amortización gastos de organización
2	Pasivo
2.1	Pasivo corriente
2.1.1	Cuentas por pagar
2.1.1.01	Cuentas por pagar proveedores
2.1.1.01.01	Proveedores

2.1.1.01.01.001	Proveedores locales
2.1.1.01.01.002	Proveedores del exterior
2.1.1.02	Cuentas por pagar sueldos y salarios y retenciones a empleados
2.1.1.02.01	Cuentas por pagar sueldos y salarios
2.1.1.02.01.001	Cuentas por pagar nóminas de oficinas
2.1.1.02.01.002	Cuentas por pagar nóminas de proyectos
2.1.1.02.01.003	Cuentas por pagar planillas
2.1.1.02.02	Cuentas por pagar retenciones sobre sueldos y salarios
2.1.1.02.02.001	Cuentas por pagar cuota laboral IGSS
2.1.1.02.02.002	Cuentas por pagar cuota laboral IGSS proyectos
2.1.1.02.02.003	Cuentas por pagar préstamo banco de los trabajadores
2.1.1.02.02.004	Cuentas por pagar ISR en relación de dependencia
2.1.1.02.02.999	Cuentas por pagar otras retenciones
2.1.1.03	Cuentas por pagar impuestos, cuotas y arbitrios
2.1.1.03.01	Cuentas por pagar impuestos y cuotas
2.1.1.03.01.001	IVA debito fiscal
2.1.1.03.01.002	IVA de facturas especiales
2.1.1.03.01.003	ISR de facturas especiales
2.1.1.03.01.004	ISR de proveedores
2.1.1.03.01.005	Cuotas patronales IGSS, IRTRA e INTECAP
2.1.1.03.01.006	Cuotas patronales IGSS, IRTRA e INTECAP proyectos
2.1.1.03.01.007	Cuenta por pagar ISO
2.1.1.04	Cuentas por pagar reservas
2.1.1.04.01	Cuentas por pagar reservas
2.1.1.04.01.001	Cuentas por pagar reservas terrenos
2.1.1.04.01.002	Cuentas por pagar reservas casas
2.1.1.04.01.999	Cuentas por pagar reservas varias
2.1.1.05	Cuentas por pagar prestaciones laborales
2.1.1.05.01	Cuentas por pagar prestaciones laborales
2.1.1.05.01.001	Cuentas por pagar prestaciones laborales oficinas

2.1.1.05.01.002	Cuentas por pagar prestaciones laborales proyectos
2.1.1.99	Cuentas por pagar diversas
2.1.1.99.01	Cuentas por pagar diversas
2.1.1.99.01.001	Cuentas por pagar cajas chicas
2.1.1.99.01.999	Cuentas por pagar diversas
2.1.2	Pasivos a corto plazo
2.1.2.01	Préstamos por pagar
2.1.2.01.01	Préstamos bancarios
2.1.2.01.01.001	Préstamo banco G&T Continental, S.A.
2.2	Pasivo no corriente
2.2.1	Pasivo a largo plazo
2.2.1.01	Préstamos bancarios
2.2.1.01.01	Préstamos bancarios locales
2.2.1.01.01.001	Préstamo banco G&T Continental, S.A.
2.2.1.01.02	Préstamos bancarios del exterior
2.2.1.01.02.001	Bank trust company Ltd.
2.2.1.02	Créditos diferidos de carteras
2.2.1.02.01	Utilidades por realizar cartera Residenciales San José
2.2.1.02.01.001	Utilidad por realizar capital RSJ
2.2.1.03	Reservas de operación
2.2.1.03.01	Reserva indemnizaciones laborales
2.2.1.03.01.001	Reserva indemnización oficinas
2.2.1.03.01.002	Reserva indemnización proyectos
2.2.1.03.02	Reserva cuentas incobrables
2.2.1.03.02.001	Reserva para cuentas incobrables
3	Capital
3.1	Capital Social
3.1.1	Capital, reservas y superávit
3.1.1.01	Capital
3.1.1.01.01	Capital autorizado, suscrito y pagado
3.1.1.01.01.001	Capital autorizado

3.1.1.01.01.002	Acciones por suscribir
3.1.1.01.01.003	Aportes a futuros aumentos de capital
3.1.1.02	Reservas
3.1.1.02.01	Reserva legal
3.1.1.02.01.001	Reserva legal
3.1.1.03	Utilidades y pérdidas
3.1.1.03.01	Utilidades y pérdidas
3.1.1.03.01.001	Utilidades y pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores
3.1.1.03.01.002	Utilidad (pérdida) del presente ejercicio
3.1.1.03.01.003	Ganancia por revaluación de inmuebles
4	Ingresos
4.1	Utilidades realizadas
4.1.1	Utilidades realizadas
4.1.1.01	Utilidades realizadas de cartera
4.1.1.01.01	Utilidades realizadas de cartera Residenciales San José
4.1.1.01.01.001	Utilidades realizadas de capital RSJ
5	Ventas y servicios
5.1	Ventas y servicios
5.1.1	Ventas
5.1.1.01	Ventas de casas
5.1.1.01.01	Ventas de casas Residenciales San José
5.1.1.01.01.001	Ventas de casas RSJ
5.1.1.99	Ventas diversas
5.1.1.99.01	Ventas diversas
5.1.1.99.01.001	Ventas de materiales
5.1.1.99.01.999	Ventas varias
5.1.2	Servicios
5.1.2.01	Servicios
5.1.2.01.01	Servicios por arrendamientos y usufructos
5.1.2.01.01.001	Servicios por arrendamientos y usufructos

5.1.2.01.99	Servicios varios
5.1.2.01.99.001	Servicios cartas de pago
5.1.2.01.99.002	Ingresos por arras
5.1.2.01.99.999	Servicios varios
5.1.9	Descuentos y rebajas sobre ventas y servicios
5.1.9.01	Descuentos y rebajas sobre ventas
5.1.9.01.01	Descuentos y rebajas sobre ventas
5.1.9.01.01.001	Descuentos y rebajas sobre ventas
5.1.9.02	Descuentos y rebajas sobre servicios
5.1.9.02.01	Descuentos y rebajas sobre servicios
5.1.9.02.01.001	Descuentos y rebajas sobre servicios
6	Costos de ventas y servicios
6.1	Costos de ventas y servicios
6.1.1	Costos de ventas
6.1.1.01	Costos de ventas de casas
6.1.1.01.01	Costos de ventas de casas Residenciales San José
6.1.1.01.01.001	Costos de ventas de casas RSJ
6.1.1.99	Costos de ventas diversas
6.1.1.99.01	Costos de ventas diversas
6.1.1.99.01.001	Costos de ventas de materiales
6.1.1.99.01.999	Costos de ventas varias
6.1.2	Costos de servicios
6.1.2.01	Costos de servicios
6.1.2.01.01	Costos de servicios por arrendamientos y usufructos
6.1.2.01.01.001	Costos de servicios por arrendamientos y usufructos
6.1.2.01.99	Costos de servicios varios
6.1.2.01.99.001	Costos de servicios varios
7	Gastos
7.1	Gastos de operación
7.1.1	Gastos de venta y administración
7.1.1.01	Gastos de venta

7.1.1.01.01	Gastos de personal
7.1.1.01.01.001	Sueldos ordinarios
7.1.1.01.01.002	Sueldos extraordinarios
7.1.1.01.01.003	Bonificación incentivo legal
7.1.1.01.01.004	Prestaciones laborales
7.1.1.01.01.005	Cuota patronal IGSS, IRTRA E INTECAP
7.1.1.01.01.006	Seguro de vida y médico
7.1.1.01.01.007	Gasolina
7.1.1.01.02	Gastos de publicidad
7.1.1.01.02.001	Publicidad
7.1.1.01.02.002	Gastos de promoción
7.1.1.01.99	Gastos generales de ventas
7.1.1.01.99.001	Comisiones
7.1.1.01.99.002	Telecomunicaciones
7.1.1.01.99.003	Energía eléctrica y agua
7.1.1.01.99.004	Papelería y útiles
7.1.1.01.99.005	Depreciaciones
7.1.1.01.99.999	Gastos varios de ventas
7.1.1.02	Gastos de administración
7.1.1.02.01	Gastos de personal
7.1.1.02.01.001	Sueldos ordinarios
7.1.1.02.01.002	Sueldos extraordinarios
7.1.1.02.01.003	Bonificación incentivo legal
7.1.1.02.01.004	Prestaciones laborales
7.1.1.02.01.005	Cuota patronal IGSS, IRTRA E INTECAP
7.1.1.02.01.006	Seguro de vida y médico
7.1.1.02.01.007	Gasolina
7.1.1.02.01.008	Gastos de viaje y representación
7.1.1.02.01.009	Atenciones al personal
7.1.1.02.01.010	Capacitación
7.1.1.02.02	Gastos de impuestos y arbitrios

7.1.1.02.02.001	Impuesto sobre inmuebles
7.1.1.02.02.002	Impuesto de circulación de vehículos
7.1.1.02.02.003	Impuestos varios
7.1.1.02.99	Gastos generales de administración
7.1.1.02.99.001	Telecomunicaciones
7.1.1.02.99.002	Energía eléctrica y agua
7.1.1.02.99.003	Papelería y útiles
7.1.1.02.99.004	Depreciaciones
7.1.1.02.99.005	Honorarios
7.1.1.02.99.006	Alquileres
7.1.1.02.99.007	Cuentas incobrables
7.1.1.02.99.999	Gastos varios de administración
8	Otros productos financieros
8.1	Productos financieros
8.1.1	Productos financieros
8.1.1.01	Intereses
8.1.1.01.01	Intereses bancarios depósitos monetarios y ahorro
8.1.1.01.01.001	Intereses bancarios
8.1.1.01.02	Intereses varios
8.1.1.01.02.001	Intereses varios
8.1.1.02	Ganancias de capital
8.1.1.02.01	Ganancia en venta de activos
8.1.1.02.01.001	Ganancia en venta de activos
8.1.1.99	Productos diversos
8.1.1.99.01	Productos diversos
8.1.1.99.01.001	Diferencial cambiario
8.1.1.99.01.002	Productos de escrituración
8.1.1.99.01.999	Productos varios
9	Otros gastos financieros
9.1	Otros gastos
9.1.1	Gastos financieros

9.1.1.01	Intereses
9.1.1.01.01	Intereses sobre préstamos bancarios
9.1.1.01.01.001	Intereses sobre préstamos bancarios
9.1.1.01.01.999	Intereses otros
9.1.1.02	Comisiones y gastos bancarios
9.1.1.02.01	Comisiones bancarias
9.1.1.02.01.001	Comisiones bancarias
9.1.1.02.01.002	Gastos bancarios
9.1.1.02.01.003	Gastos de préstamos
9.1.1.03	Pérdida de capital
9.1.1.03.01	Pérdida en baja y venta de activos
9.1.1.03.01.001	Pérdida en venta de activos fijos
9.1.1.03.01.002	Pérdida en baja de activos fijos
9.1.1.99	Gastos diversos
9.1.1.99.01	Gastos diversos
9.1.1.99.01.001	Diferencial cambiario
9.1.1.99.01.002	Gastos de escrituración
9.1.1.99.01.003	Trámites y gastos de registro
9.1.1.99.01.004	Honorarios de escrituración
9.1.1.99.01.999	Gastos varios

Con el objetivo de disminuir en gran medida el número de cuentas contables de gastos dentro del catálogo, debe hacerse uso de los centros de costo, de esa manera se podrá tener un catálogo de cuentas categorizado. Es decir sólo habrá una cuenta contable para registrar por ejemplo los sueldos de cualquier departamento, y a través de los centros de costos se podrá analizar los sueldos incurridos en cada departamento o área. Ejemplo:

Cuenta de gasto	Código	Centro de costo	
Sueldos	7.1.1.02.01.001	23	Financiero
Sueldos	7.1.1.02.01.001	25	Auditoría

Su funcionalidad es posible si el sistema o software contable que se adopte, incluya la opción de usar centro de costos; para lo cual deberá crearse una nomenclatura de códigos (centros de costos); los que se relacionarán a las cuentas contables de gastos.

Por otro lado, esta función permite llevar el registro de los presupuestos por departamento, y obtener un comparativo entre la realidad y el presupuesto por departamento.

4.6.4 Manual de aplicación de cuentas

No puede esperarse que ningún sistema de contabilidad funcione por sí mismo, tampoco que sea siempre posible consultar en cada duda a la persona que lo proyectó. Por eso siempre es parte indispensable en todo sistema de contabilidad, las instrucciones detalladas para su funcionamiento.

Los objetivos del manual de aplicación de cuentas, son:

1. Registrar en forma ordenada y sistemática la información relacionada con el proceso contable que se desarrolla en sintonía con el aspecto legal y las normativas contables que se practiquen en cada país de origen.
2. Es el medio para la orientación e información de los empleados que coordinan la parte financiera y contable de la empresa, asignando responsabilidades en el proceso contable, evitando omisiones en el mismo.
3. Facilitar la ejecución correcta del proceso contable, proporcionando la uniformidad de ciertos principios contables o bien de las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).
4. Orientar a todo el personal de nuevo ingreso para facilitarle su inducción e incorporación al debido proceso contable de la empresa.
5. Servir como base a futuros cambios toda vez estén en sintonía con la necesidad de adaptarse a modernizaciones o requisitos de estar en

constante cambio a las necesidades de una globalización de conceptos o contenidos que cada día es una realidad mundial.

A continuación se presenta el manual de aplicación de cuentas, para una empresa constructora y lotificadora, donde se describen las cuentas más importantes y los motivos principales por los cuales debe afectarse cada una.

1 ACTIVO

1.1 Activo corriente

Son aquellos saldos que la empresa constructora y lotificadora espera realizar en el transcurso de un año. Los rubros que se clasifican en este grupo son: efectivo, cuentas por cobrar e inventarios.

1.1.1.01 Caja

1.1.1.01.01 Caja general

Cuenta deudora, su saldo representa dinero en efectivo, cheques recibidos, disponible de forma inmediata.

Se carga:

Con los ingresos en efectivo y cheques, provenientes de las operaciones propias de la empresa constructora y lotificadora.

Se abona:

Por el efectivo que se retire de la caja general debidamente autorizado, para depositarlo en el banco.

1.1.1.01 Caja

1.1.1.01.02 Cajas chicas

Cuenta deudora, registra y controla los fondos fijos que se destinan para cubrir gastos menores e inmediatos.

Se carga:

Con la emisión de cheque para constituir el fondo fijo.

Se abona:

Por la cancelación del fondo fijo.

1.1.1.02 Bancos

1.1.1.02.01 Depósitos monetarios

1.1.1.02.02 Depósitos de ahorro

1.1.1.02.03 Depósitos en moneda extranjera

Cuenta deudora, representa el valor del dinero a favor de la empresa constructora y lotificadora constituidos en bancos del sistema, básicamente en cuentas de cheque y ahorro y en moneda nacional y extranjera.

Se carga:

Con los depósitos en efectivo o en cheques.

Por préstamos obtenidos de las instituciones de crédito.

Por el traslado de fondos de otras cuentas bancarias.

Con los intereses acreditados por el banco.

Se abona:

Con el importe de los cheques expedidos.

Con los cargos que el banco efectúa por comisiones, intereses, cheques rechazados, etc.

Por el traslado de fondos a otras cuentas bancarias.

1.1.2 Cuentas por cobrar

1.1.2.01 Cuentas por cobrar clientes

Cuenta deudora, agrupa las cuentas que se relacionan con los derechos que la empresa posee sobre ventas o servicios al crédito.

Se carga:

Con los saldos totales o parciales por créditos concedidos por ventas y servicios varios a los clientes, a un plazo menor de un año.

Se abona:

Con los pagos de los clientes, sobre el saldo parcial o total del crédito concedido.

1.1.2.02 Cuentas por cobrar cartera a corto plazo

1.1.2.02.01 Residenciales san José

En esta cuenta se registran los créditos por las ventas de terrenos, que se operan a través de una cuenta corriente por cliente, a un plazo menor de un año.

1.1.2.02.98 Otras cuentas por cobrar

En estas cuentas se registran los saldos de las ventas al crédito de casas y lotes que van a ser descontadas por alguna institución bancaria o de financiamiento.

Se carga:

Con los saldos totales o parciales por crédito concedido por la venta de lotes y casas y servicios a los clientes, a un plazo menor de un año.

Se abona:

Con los cheques girados por los clientes e instituciones bancarias o de financiamiento a favor de la empresa constructora y lotificadora, por pago parcial o total del crédito concedido.

1.1.02.03 Cuentas por cobrar diversas

En estas cuentas se registran los anticipos otorgados a los proveedores por trabajos a realizar, así como anticipos a funcionarios y empleados por gastos que necesitan cubrir de forma inmediata y que posteriormente liquidarán a la empresa con el o los documentos legales de respaldo.

Se carga:

Con el valor total del anticipo concedido a proveedores o a funcionarios y empleados.

Se abona:

Con la liquidación del anticipo a través de la presentación de los documentos legales que respaldarán el gasto realizado.

1.1.2.04 Cuentas por cobrar impuestos

En esta cuenta se contabilizan los pagos de impuestos al fisco directa o indirectamente, como IVA crédito fiscal, pagos ISR y pagos de ISO por la empresa.

Se carga:

Con el aporte pagado al fisco por concepto de impuestos directos e indirectos.

Se abona:

Con el acreditamiento de los impuestos en liquidaciones mensuales o anuales.

1.1.3 Inventarios

1.1.3.01 Inventario de materiales, repuestos y herramientas y combustible

Cuenta deudora, y representa la compra de materiales que se almacenarán en las bodegas y que posteriormente se usarán en el proceso productivo para la construcción de casas y urbanización de lotes.

Se carga:

Con el valor de las compras de materiales.

Se abona:

Con el consumo de materiales de acuerdo al avance de las obras de construcción y urbanización.

1.1.3 Inventarios

1.1.3.02 Inventario de terrenos para la venta

1.1.3.03 Inventario de casas para la venta

Estas cuentas contienen los terrenos y casas que se trasladan a inventarios después de una liquidación parcial o total de algún proyecto de obra; y también por los lotes y casas recuperadas por clientes que por algún motivo devolvieron o dejaron de pagar.

Se carga:

Con el inventario de lotes y casas por liquidación de obras o por recuperación.

Se abona:

Con la venta de algún lote o casa a nuevos clientes.

1.1.4 Obras en construcción

1.1.4.01.01 Obras en construcción terrenos

1.1.4.01.02 Obras en construcción casas

Estas cuentas son las que acumulan los costos por las obras ejecutadas en casas y urbanización de lotes.

Se carga:

Con el valor de costos realizados en la construcción de casas y urbanización de lotes.

Se abona:

Con la liquidación parcial o total de estos costos al finalizar la obra de construcción y urbanización.

Cuando hay ventas de lotes y/o casas.

1.2.1 Propiedades

Cuenta deudora, que representa las inversiones en inmuebles, maquinaria, vehículos y cualquier otro activo fijo propiedad de la empresa constructora y lotificadora contabilizada a su valor de adquisición.

Se carga:

Con el importe de la adquisiciones de los activos fijos.

Se abona:

Con la venta o baja del bien, el importe será por la misma cantidad registrada en el cargo.

1.2.2 Depreciaciones acumuladas

Cuenta acreedora, reguladora de activo, que representa la cancelación o disminución del costo de los activos fijos como vehículos, maquinaria, mobiliario y equipo, etc. a lo largo de su vida útil estimada.

Se carga:

Con la venta o baja del bien y errores cometidos durante el registro de la depreciación de los activos.

Se abona:

Con el valor de la depreciación mensual, calculada sobre el valor de adquisición de los activos fijos, que figura en la cuenta respectiva.

1.2.3 Cuentas por cobrar a largo plazo

1.2.3.01 Cuentas por cobrar cartera a largo plazo

En esta cuenta se registran los créditos por las ventas de terrenos, que se operan a través de una cuenta corriente por cliente, a un plazo mayor de un año.

Se carga:

Con el saldo o el valor por cobrar a los clientes por las ventas al crédito.

Se abona:

Con los abonos parciales o totales que hagan los clientes sobre el saldo de su crédito.

1.2.4 Derechos y depósitos

En esta cuenta de saldo deudor se registran las cantidades entregadas en fianza o depósito de garantía. Así como también se registran los depósitos por la concesión de algún servicio para uso del público, como pueden ser de energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.

Se carga:

Con el registro del valor de depósito que servirá de garantía para la prestación del bien o servicio.

Se abona:

Con la devolución del depósito por parte del proveedor del servicio.

2 PASIVO

2.1 Pasivo corriente

Representa los saldos de las obligaciones adquiridas por la empresa constructora y lotificadora, que deben de liquidarse o pagarse dentro del período de un año.

2.1.1 Cuentas por pagar

2.1.1.01 Cuentas por pagar proveedores

Cuenta acreedora, que representa el importe por pagar por las compras de materiales u otros a utilizar en la construcción y urbanización de lotes.

Se carga:

Con el cheque de pago parcial o total sobre el valor de las facturas.

Se abona:

Con el registro de las compras al crédito.

2.1.1.02 Cuentas por pagar sueldos y salarios y retenciones a empleados

Se registran las obligaciones que tiene la empresa constructora y lotificadora, con los empleados en relación de dependencia y por planilla, y los pagos de impuestos que derivan el registro de sueldos.

Se carga:

Con el pago de sueldos y salarios y el pago de cuotas.

Se abona:

Con el valor del sueldo y salario y cuotas pendientes de pago derivadas de descuentos a empleados.

2.1.1.03 Cuentas por pagar impuestos, cuotas y arbitrios

Cuenta acreedora, que representa el importe de los impuestos por pagar a la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) o a las diferentes dependencias del Estado.

Se carga:

Con los pagos de los impuestos que se realicen a la SAT o a las diferentes dependencias del Estado.

Se abona:

Con la provisión y registro de impuestos.

2.1.1.04 Cuentas por pagar reservas

Esta cuenta de saldo acreedor, registra los anticipos, reservas o enganches que da un cliente para la compra de una casa o lote.

Se carga:

Con la devolución del anticipo, reserva o enganche al cliente o con la aplicación del enganche en el momento en que se escritura la casa o lote.

Se abona:

Con el registro del anticipo, reserva o enganche recibido por parte del cliente.

2.1.1.05 Cuentas por pagar prestaciones laborales

Cuenta acreedora, que representa el importe del pasivo laboral a favor de los empleados de la empresa constructora y lotificadora.

Se carga:

Con los pagos que se realicen a los empleados por concepto de vacaciones, bono 14, aguinaldo, indemnización, etc.

Se abona:

Con la provisión que se constituye legalmente.

2.1.1.99 Cuentas por pagar diversas

Cuenta acreedora, representa los adeudos que la empresa posee con terceros o dependencias públicas por concepto de servicios como: agua, luz, teléfono, reintegros de fondos cajas chicas, etc.

Se carga:

Con el importe de los pagos efectuados.

Se abona:

Con el valor de los servicios que se adeudan a terceros.

2.1.2 Pasivos a corto plazo

2.1.2.01 Préstamos por pagar

Cuenta acreedora, que registra los préstamos bancarios que la empresa adquirió para sus operaciones y que será pagado a menos de un año.

Se carga:

Con el pago parcial o total del préstamo.

Se abona:

Con el ingreso del préstamo a las cuentas bancarias.

2.2 Pasivo no corriente

Cuenta acreedora donde se clasifican los pasivos a largo plazo tales como préstamos bancarios, obligaciones por pagar, etc., cuyo vencimiento es mayor a un año.

2.2.1 Pasivo a largo plazo

2.2.1.01 Préstamos bancarios

Cuenta acreedora, está representado por el endeudamiento de la empresa constructora y lotificadora con instituciones financieras y bancarias originado por la necesidad de financiamiento, a través de la concesión de préstamos fiduciarios o hipotecarios en moneda local o extranjera pagaderos a varios años.

Se carga:

Con los pagos que la empresa realice a la institución financiera o bancaria.

Se abona:

Con el importe del dinero recibido de la institución financiera y bancaria.

2.2.1.02 Créditos diferidos de carteras

En estas cuentas se registra la utilidad diferida o por realizar de las ventas de lotes, por ser operaciones a través del método de lo percibido.

Se carga:

Al realizar la utilidad por el pago recibido, reflejando el efecto en el estado de resultados.

Se abona:

Con el registro de las ventas al crédito de lotes.

2.2.1.03 Reservas de operación

Estas registran las provisiones de alguna obligación que la empresa tiene que cumplir, por ejemplo: reserva de indemnización, reserva para cuentas incobrables, etc.

Se carga:

Con el pago de la obligación.

Se abona:

Con la provisión de la reserva para reflejar la obligación.

3 CAPITAL

3.1 Capital social

Representa el valor de los aportes recibidos por los socios, así como también la acumulación de pérdidas y ganancias que haya tenido la empresa por sus operaciones en el transcurso de los años.

3.1.1.01 Capital

Esta formado por el capital autorizado, suscrito y pagado de la empresa, donde se registran los aportes recibidos y las amortizaciones a capital por parte de los socios, es representado a través de acciones nominativas o al portador.

Se carga

Con amortizaciones a capital o disolución de la sociedad.

Se abona:

Con los aportes recibidos de los socios o terceras personas interesadas en invertir en la empresa.

3.1.1.02 Reservas

Cuenta acreedora, representa el importe de la reserva legal del 5% sobre las utilidades de cada ejercicio de acuerdo a lo estipulado en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Se carga:

Por errores al momento del registro de la transacción.

Por liquidación de la empresa.

Se abona:

Con el importe que se separa de la utilidad, obtenida al final del ejercicio.

3.1.1.03 Utilidades y pérdidas

Cuenta acreedora, representa el importe de los resultados obtenidos por la empresa constructora y lotificadora desde su fundación. Aquí también se reflejan las ganancias por revaluación de inmuebles.

Se carga:

Con el importe de la reserva legal.

Por déficit del ejercicio.

Por liquidación de la empresa.

Por errores al momento del registro de la transacción.

Se abona:

Con las ganancias obtenidas en cada período fiscal.

Con las ganancias por la revaluación de inmuebles.

4 INGRESOS

4.1 Utilidades realizadas

Se registra la utilidad obtenida por la venta de lotes en proporción al pago recibido.

Se carga:

Por error en el registro de la transacción.

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

Se abona:

Con la utilidad de acuerdo al pago recibido.

5 VENTAS Y SERVICIOS

Cuenta acreedora, que representa el importe de las ventas y servicios prestados por la empresa constructora y lotificadora.

5.1.1.01 Ventas de casas

5.1.1.99 Ventas diversas

Se registran las ventas de casas al contado y al crédito y otras independientemente del método contable que tenga la empresa.

Se carga:

Por error en el registro de la transacción.

Por las devoluciones y/o descuentos sobre ventas

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

Se abona:

Con el registro de las ventas al contado y al crédito.

5.1.2 Servicios

5.1.2.01 Servicios

Registra los servicios prestados por la empresa constructora y lotificadora a diversos clientes. Ej.: Arrendamientos, cartas de pago, ingresos por arras, etc.

Se carga:

Por error en el registro de la transacción.

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

Se abona:

Con el valor de los servicios prestados.

5.1.9 Descuentos y rebajas sobre ventas y servicios

Estas cuentas registran los descuentos y rebajas sobre ventas y servicios que la empresa le conceda a sus clientes.

Se carga:

Con el registro del descuento o rebaja.

Se abona:

Por error en el registro de la transacción.

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

6 COSTOS DE VENTAS Y SERVICIOS

Estas cuentas registran el costo de ventas correspondiente a cada venta de casas o servicios prestados por la empresa constructora y lotificadora.

Se carga:

Por el registro del costo de ventas de casas y/o servicios prestados.

Se abona:

Por error en el registro de la transacción.

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

7 GASTOS

Son los desembolsos incurridos por la empresa para realizar sus actividades y objetivos.

7.1.1.01 Gastos de venta

Son los relacionados con la preparación y almacenamiento de los artículos para la venta, la promoción de ventas, los gastos en que se incurre al realizar las ventas; tales gastos pueden ser: sueldos de ventas, publicidad, gastos de promoción, gasolina, seguros de vida y médicos, comisiones y otros gastos.

Se carga:

Con el desembolso o pago de dichos gastos.

Se abona:

Por error en el registro de la transacción.

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

7.1.1.02 Gastos de administración

Son los gastos que se generan por la actividad administrativa de la empresa y que no están directamente ligados al proceso productivo, tales como: sueldos de administración, seguros de vida y médico, gastos de viaje, energía eléctrica, telecomunicaciones, capacitaciones al personal, papelería y útiles, depreciaciones, alquileres, etc.

Se carga:

Con el registro o pago de los gastos.

Se abona:

Por error en el registro de la transacción.

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

8 OTROS PRODUCTOS FINANCIEROS

Se registran los ingresos provenientes de actividades financieras o de aquellos que no están ligados directamente a la actividad principal de la empresa. Tales como: intereses bancarios, ganancias de capital, diferencial cambiario, otros productos.

8.1.1.01 Intereses

Cuenta acreedora, representa el valor de los intereses que los bancos del sistema acreditan mensualmente en el estado de cuenta.

Se carga:

Por error en el registro de la transacción.

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

Se abona:

Con el importe de los intereses acreditados en las cuentas bancarias.

8.1.1.02 Ganancias de capital

Registra las ganancias que se obtengan por la venta de bienes de capital.

Se carga:

Por error en el registro de la transacción.

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

Se abona:

Con el registro de la ganancia en la venta de bienes de capital.

8.1.1.99 Productos diversos

Cuenta acreedora, representa el importe de otros ingresos que obtuvo la empresa, tales como: diferencial cambiario, productos de escrituración, productos por ajustes de saldos, etc.

Se carga:

Por error en el registro de la transacción.

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

Se abona:

Con el importe del ingreso devengado o percibido.

9 OTROS GASTOS FINANCIEROS

Son los gastos provenientes de actividades financieras o que no cuentan con cuenta específica dentro de los gastos de operación.

9.1.1.01 Intereses

Registra los intereses pagados por los préstamos bancarios obtenidos para la realización de las operaciones.

Se carga:

Con el pago o desembolso de los intereses.

Se abona:

Por error en el registro de la transacción

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

9.1.1.02 Comisiones y gastos bancarios

Cuenta deudora, que representa las comisiones que cobran las instituciones bancarias por los diferentes servicios que le prestan a la empresa, por ejemplo: compra de cheque de gerencia, emisión de un nuevo estado de cuenta, etc.

Se carga:

Con el valor pagado de las comisiones o gastos bancarios.

Se abona:

Por error en el registro de la transacción.

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

9.1.1.03 Pérdida de capital

Son las pérdidas obtenidas por la baja o venta de activos.

Se carga:

Con el registro de la baja del activo.

Con el registro de la pérdida en venta de bienes de capital.

Se abona:

Por error en el registro de la transacción.

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

9.1.1.99 Gastos diversos

Cuenta deudora, que registra los diversos gastos que la empresa tuvo para la realización de sus operaciones, tales como: diferencial cambiario, gastos de escrituración, trámites y gastos en el registro, honorarios de escrituración, etc.

Se carga:

Con el pago de los gastos incurridos.

Se abona:

Por error en el registro de la transacción.

Por cierre de la cuenta al final del ejercicio.

4.6.5 Formas

El tipo de registro más conocido es la forma, y su propósito es registrar y suministrar información. Una forma quizá podría denominarse posteriormente como **forma impresa** o **formas de negocios**, no es otra cosa que un objeto sobre el cual se imprimen informes constantes y que cuenta con espacios para que se anote en ellos una información variable.

Las formas contables en una empresa constructora y lotificadora son los documentos o formatos diseñados para dejar constancia de las transacciones, que a su vez se constituyen en el soporte de los registros contables.

Al diseñarse una forma debe tenerse en cuenta su control y archivo, para ello es recomendable que:

- a) Sean impresos y prenumerados.
- b) Original y copia(s).
- c) Que indique nombre de la persona quien prepara, revisa y autoriza, etc.


4.6.5.1 Formas contables

Entre estas se presentan algunos formatos que son utilizados en el proceso contable y fácilmente adaptables a cualquier sistema de contabilidad. Entre estos formatos están:

- Póliza de egresos
- Póliza de ingresos
- Póliza de diario
- Integración contable
- Conciliación bancaria
- Recibo
- Factura

Póliza de egresos

Conocido como cheque voucher o póliza de cheque, y sirve para documentar y contabilizar la emisión de un cheque.

EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, S.A.		CHEQUE No. 00000	
	LUGAR Y FECHA _____		Q. _____
PAGUESE A LA ORDEN DE _____			
QUETZALES _____			
BANCO LOCAL S.A. _____			
		_____ (Firma Autorizada)	_____ (Firma Autorizada)
Cuenta No 545654-98787-121			
NO NEGOCIABLE			

CHEQUE No. 00000
CONCEPTO _____

CUENTA	DESCRIPCIÓN	DEBE	HABER

Hecho por	Revisado por	Autorizado por	Recibido por: Fecha y Hora
-----------	--------------	----------------	-------------------------------

Póliza de ingresos

Este tipo de póliza se utiliza para documentar los registros contables relacionados con el ingreso de efectivo.

EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, S.A.			
Departamento de Contabilidad Mes. _____ Año _____			Póliza de Ingreso No. _____
CUENTA	DESCRIPCIÓN	DEBE	HABER
Hecho por:	Operado por:	Revisado por:	

Póliza de diario

Esta póliza sirve para documentar los asientos contables que no tengan que ver con efectivo.

EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, S.A.		Póliza de Ingreso	
Departamento de Contabilidad		No _____	
Mes: _____			
Año: _____			
CUENTA	DESCRIPCIÓN	DEBE	HABER
Hecho por		Operado por	Revisado por

Integración contable

Este documento se elabora mensualmente con todos los movimientos que integran el saldo de una cuenta. Debe llenarse con la fecha, referencia del documento, descripción y el valor de las transacciones operadas en la cuenta contable correspondiente.

EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, S.A. Departamento de Contabilidad Integración Contable al _____ Cuenta: _____			
FECHA	DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN	VALOR
Total Integración			0.00
Saldo Según Contabilidad			0.00
Diferencia			0.00
Hecho por		Revisado por	

Conciliación bancaria

Es el proceso que permite comparar y conciliar los valores que una empresa posee en una cuenta bancaria de ahorros o monetaria, con los valores que el banco suministra por medio del estado de cuenta bancario.

Los elementos que integran la conciliación bancaria son:

- Saldo del banco
- Saldo contable
- Depósitos en tránsito
- Cheques en circulación
- Notas de abono ó crédito
- Notas de cargo o débito
- Ajustes bancarios y contables

Existen dos formas de elaborar la conciliación bancaria:

a) Conciliación simple

La conciliación parte tanto del saldo del banco ó libros contables, normalmente se inicia con el saldo según el estado de cuenta para llegar a conciliar con el saldo contable.

b) Conciliación cuadrática

La conciliación se elabora a cuatro columnas, y representa cuatro conciliaciones en una:

Primera columna – saldos iniciales: muestra la conciliación del saldo bancario y contable a principios de período.

Segunda columna – débitos: conciliación de las entradas de efectivo según estado de cuenta bancario con entradas según libros contables.

Tercera columna – créditos: conciliación de las salidas de efectivo según estado de cuenta del banco con las salidas según libros contables.

Cuarta columna – saldos finales: conciliación del saldo bancario y contable a la fecha de corte o finalizar el período.

EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, S.A.								
CONCILIACIÓN BANCARIA CUADRÁTICA								
<i>Banco:</i> _____								
<i>No. Cuenta:</i> _____								
<i>Mes:</i> _____								
<i>Moneda:</i> _____								
DESCRIPCIÓN	SALDO INICIAL	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDO FINAL				
Estado de Cuenta - Banco	0 00	0 00	0 00	0 00				
(-) Cheques en Circulación								
A finales del mes anterior	(0 00)		(0 00)	--				
A finales del mes actual			0 00	(0 00)				
(+) Depósitos en Tránsito								
A finales del mes anterior	0 00	(0 00)		--				
A finales del mes actual		0 00		0 00				
(+/-) Ajustes Bancarios	0 00	0 00	0 00	0 00				
SALDO BANCARIO AJUSTADO	0.00	0.00	0.00	0.00				
Saldos - Libros contables	0 00	0 00	0 00	0 00				
(+/-) Ajustes Contables	0 00	0 00	0 00	0 00				
SALDO CONTABLE AJUSTADO	0.00	0.00	0.00	0.00				
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> <p>F: _____ Elaborado por: Contador</p> </td> <td style="width: 50%; border: none;"> <p>F: _____ Revisado por: Administrador</p> </td> </tr> <tr> <td style="border: none; text-align: center;"> <p>_____ Fecha de elaboración</p> </td> <td style="border: none; text-align: center;"> <p>_____ Fecha de revisión</p> </td> </tr> </table>					<p>F: _____ Elaborado por: Contador</p>	<p>F: _____ Revisado por: Administrador</p>	<p>_____ Fecha de elaboración</p>	<p>_____ Fecha de revisión</p>
<p>F: _____ Elaborado por: Contador</p>	<p>F: _____ Revisado por: Administrador</p>							
<p>_____ Fecha de elaboración</p>	<p>_____ Fecha de revisión</p>							

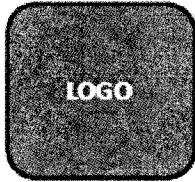
Recibo

Este documento se utiliza para soportar todos los ingresos que percibe la empresa. Es recomendable que contenga una copia, la original se extiende al cliente o entidades y la copia para contabilidad, la cual sirve de soporte de la póliza de ingresos.

LOGO	EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, S.A.	
	5a. calle 4-25 zona 9 P.B.X.: 2424-3232 Guatemala, Guatemala	
RECIBO No. 0000		
FECHA.	VALOR.	
RECIBIMOS DE: _____		
DIRECCIÓN: _____		
LA CANTIDAD DE: _____		
PAGADO DE LA FORMA SIGUIENTE:		
BANCO	CHEQUE No.	VALOR
Original: Cliente	EFFECTIVO	
Copia: Contabilidad	TOTAL	

Factura

Este es el documento que se utiliza para respaldar las ventas y servicios de la empresa.



EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, S.A.

5a. Calle 4-25 zona 9.

P.B.X.: 2424-3232

Guatemala, Guatemala.

FACTURA serie "A" No. **125**

Guatemala, ___ de _____ de _____

NIT: **3025607-5**

CLIENTE: _____ NIT: _____

DIRECCION: _____

CONCEPTO	VALOR
TOTAL:	
TOTAL EN LETRAS: _____	

Original: Cliente

Duplicado: Contabilidad

Triplicado: Archivo

Cuadruplicado: Registro

4.6.5.2 Formas administrativas

Algunos formatos que son de uso común en una empresa constructora y lotificadora, son los siguientes:

Escritura de compra-venta

Se utiliza para soportar la compra-venta de lotes y casas entre la empresa constructora y lotificadora y los clientes. El cliente interesado debe proporcionar sus datos generales y firmar la escritura donde acepta las condiciones de dicha venta, que puede ser al contado o al crédito; en este documento firman ambos comparecientes y el abogado que autorice esta operación.

NÚMERO UNO (1).- En la ciudad de Guatemala, el veinte de abril de dos mil diez, Ante Mi: OLGA PEREZ, Notaria, comparecen: Jorge Cifuentes, de cuarenta (40) años de edad, casado, guatemalteco, Ejecutivo, de este domicilio, se identifica con cédula de vecindad número de orden A guión UNO (A-1) y registro cuatrocientos sesenta y dos mil trescientos cuarenta y cinco (462,345) extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala del departamento de Guatemala, en su carácter de Administrador Único y Representante Legal de la entidad **EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, calidad que acredita con el Acta Notarial de su nombramiento, autorizada en esta ciudad por la Infrascrita Notaria el dieciocho de septiembre de dos mil siete, dicho nombramiento quedó debidamente inscrito en el Registro Mercantil General de la República al número ciento veintitres mil quinientos sesenta y dos (123,562), folio setecientos (700), del libro doscientos (200) de Auxiliares de Comercio, con fecha seis de octubre de dos mil siete; y a cuya representada en el transcurso del presente instrumento será designada como "**LA PARTE VENDEDORA**"; La Señora **VALERIA GUZMÁN DE FUENTES**, de treinta y siete (37) años de edad, casada, guatemalteca, Ama de Casa, de este domicilio, se identifica con cédula de vecindad número de orden A guión Uno (A-1) registro setecientos noventa y siete mil trescientos sesenta y uno (797,361) extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala del Departamento de Guatemala; a quien en adelante se le denominará como "**LA PARTE COMPRADORA**". Yo, la Notaria, HAGO CONSTAR: a) Que tengo a la vista la documentación relacionada; b) que tengo a la vista la documentación con la que se acredita la representación que se ejercita la cual es amplia y suficiente a mi juicio y de conformidad con la Ley para el presente acto; c) que los comparecientes me aseguran encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y de ser de los datos de identificación consignados, y por el presente acto otorgan el **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLE Y MUEBLES**, contenido en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: DE LA PROPIEDAD**. Manifiesta el Representante Legal de EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, SOCIEDAD ANÓNIMA, que su representada es legítima propietaria de los siguientes bienes: a) finca número **OCHO MIL CIEN (8100)** folio **DOSCIENTOS CINCUENTA (250)** del libro **QUINIENTOS ELECTRÓNICO (500E)** del **Departamento de Guatemala**. **SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**. Jorge Cifuentes, en representación de la entidad **EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, declara: que la finca urbana de su propiedad inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número **OCHO MIL CIEN (8100)** folio

DOSCIENTOS CINCUENTA (250) del libro **QUINIENTOS ELECTRÓNICO (500E)** del **Departamento de Guatemala**; que consiste en el lote número **SEIS (6)** manzana F del Sector **CAYALA**, en Condominio de San José y que se localiza en el municipio de San José Pinula, del Departamento de Guatemala, con las medidas siguientes: con un área total de **CIENTO DOCE PUNTO CERO CERO (112.00) METROS CUADRADOS**. La entidad **EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, construyó una casa de dos niveles que consiste en: Primer nivel: a) áreas para sala-comedor, un medio baño, cocina. En el segundo nivel: tres dormitorios, dos baños completos y sala familiar, con carport para un vehículo, con cimientos de cimentación de corrido rectangular, muros de block y techos de losas de concreto fundidas in-situ y con un área de construcción de **CIENTO DIECISIETE PUNTO SETENTA Y SIETE (117.77) METROS CUADRADOS**. El inmueble goza del servicio de agua lo que se acredita mediante título de derecho, conexión y suministro de agua en virtud de un título de media paja de agua número **TRES MIL CIEN (3100) REGISTRO CAYALÁ**. La Parte Vendedora manifiesta que tanto el inmueble como su edificación, el agua de que goza ya relacionado están libres de todo gravamen, limitación o anotación y que en todo caso se obliga al saneamiento de ley exceptuándose las servidumbres que devienen de la finca matriz. **TERCERA: COMPRAVENTA DEL INMUEBLE.** LA PARTE VENDEDORA manifiesta que por el precio de **TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUETZALES EXACTOS (Q325,000.00)**, precio que incluye el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) que asciende a la cantidad de **TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN QUETZALES CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS (Q 34,821.43)**, que la entidad vendedora declara tener recibidos en este momento y en efectivo a su entera satisfacción, vende a **VALERIA GUZMÁN DE FUENTES**, el inmueble y la construcción identificados en la cláusula anterior, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, incluyendo el agua de que goza. La factura emitida por la parte vendedora es la serie F número **CERO CIEN (0100)** de fecha **VEINTE DE ABRIL DE DOS MIL DIEZ**. Por advertencia de la Infrascrita Notaria sobre las obligaciones y responsabilidades consiguientes, el representante legal de la entidad vendedora declara que sobre los bienes inmueble y mueble objeto de la presente compraventa no pesan gravámenes, anotaciones y/o limitaciones que puedan afectar los derechos de la parte compradora, salvo los siguientes: a) Sobre la fracción de terreno ya relacionada, una servidumbre de paso, de la cual indica la parte vendedora se obliga a que la misma no afecte a la parte compradora, y que en lo futuro se obliga a sustituir por cualesquiera de las calles o avenidas del proyecto en favor de los predios dominantes. Ambas situaciones son del pleno conocimiento de la parte compradora y desde ya la acepta y se obliga a cumplirlas y aceptarlas en las condiciones descritas en esta cláusula. **CUARTA: ACEPTACIÓN DE LA VENTA.** Manifiesta **VALERIA GUZMÁN DE FUENTES**, que acepta la venta del inmueble con construcción y la media paja de agua que le hace este instrumento en los términos relacionados. **QUINTA: OTRAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LA VENTA.** **VALERIA GUZMÁN DE FUENTES**, y la parte vendedora acuerdan respecto de la compraventa las siguientes estipulaciones: A) Por el pago del precio relacionado en esta escritura, la entidad vendedora se obliga a realizar las siguientes obras de urbanización, de acuerdo a la licencia aprobada por la Municipalidad de San José Pinula, del Departamento de Guatemala: vías de acceso pavimentadas, bulevar de acceso, calles totalmente pavimentadas de dimensiones variables, banquetas y bordillos de concreto, área verde forestal y área deportiva, sistemas de drenajes separativos (pluviales y aguas negras), planta de tratamiento de aguas negras, pozos para alimentar la red de agua potable, red de agua potable propia, tanques cisterna con una capacidad variable, sistemas de clorificación para la red de agua potable. b) **VALERIA GUZMÁN DE FUENTES** reconoce que el bien inmueble con construcción que adquiere está sujeto en forma Registral a un Régimen de Convivencia que serán normas de cumplimiento obligatorio, y a las normas de administración de

las áreas comunes del Condominio Cayalá.. En todo caso expresamente manifiesta **VALERIA GUZMÁN DE FUENTES** que desde este momento se sujeta a las normas del régimen de convivencia, a los estatutos y artículos de la entidad que administrará el condominio y a las normas contractuales y disposiciones relativas.

c) Continúa manifestando **VALERIA GUZMÁN DE FUENTES** que por este acto reconoce que adicionalmente deberá pagar a la **ASOCIACIÓN DE VECINOS DE RESIDENCIALES CAYALÁ**, una cuota única e indivisible mínima mensual, que en este momento es de **DOSCIENTOS CINCUENTA QUETZALES EXACTOS (Q250.00)**, en concepto de los servicios que la asociación de vecinos preste. En el precio anterior se incluye el valor de agua potable, pero no el exceso de consumo, y siempre que previamente se haya adquirido el derecho a servicio de agua con la entidad que prestará tal servicio o con la asociación de vecinos, también incluye el pago de seguridad, la extracción de basura, limpieza y mantenimiento de áreas comunes y áreas verdes y el tratamiento de aguas negras, pluviales o servidas. Esta cuota es obligatoria e indivisible y se pagará en el momento en que se conecte en el lote o casa el servicio de agua. Dicha cuota podrá variar en atención a la variación del costo de los servicios, fluctuaciones de precios, salarios mínimos, tarifas de energía eléctrica, tasas de inflación, impuestos y cargas tributarias sin necesidad de previo aviso y a discreción de la Asociación de Vecinos como ente administrador; d) **Que desde este momento recibe a su entera satisfacción la posesión formal del inmueble con construcción**, e) Que desde este momento le corresponde a la parte compradora el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles. **SEXTA: ACEPTACIÓN GENERAL:** Manifiestan los comparecientes en las calidades con que actúan su conformidad y aceptación con el contenido del presente contrato en los términos relacionados. Yo, la Notaria, Doy Fe: a) De cuanto me ha sido expuesto; b) Que tuve a la vista el título de propiedad del inmueble objeto de la negociación consistente en el Primer Testimonio de la Escritura Pública número ocho (8) de fecha nueve de junio de dos mil siete, autorizada por la Notaria Juana Pinto; c) Que impuse a **VALERIA GUZMÁN DE FUENTES** de las obligaciones relativas al pago del impuesto fiscal correspondiente y de la necesidad de Inscripción del testimonio de la presente Escritura Pública en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central; y d) Que leí íntegramente lo escrito a los comparecientes, quienes bien impuestos de su contenido, objeto, validez y advertidos de sus efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman **JORGE CIFUENTES** y **VALERIA GUZMÁN DE FUENTES**, juntamente con la Infrascrita Notaria que de todo lo relacionado **DOY FE.-**

Solicitud de crédito

Se utiliza para soportar la aprobación de los créditos por la venta de lotes y casas de la empresa. En el documento se debe consignar los datos generales del cliente, monto y plazo del crédito, observaciones y la firma de los funcionarios que autorizan el crédito.

EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, S.A.

SOLICITUD DE CRÉDITO

Guatemala ____ de _____ de _____

Señores:

EMPRESA CONSTRUCTORA PINO ALTO, S.A.

Yo _____ No. Cta. _____
de _____ años de edad, de estado civil _____ nacionalidad
_____, de profesión u oficio _____ empleado
de _____, con
D.P.I. _____ extendido por el Alcalde Municipal de
_____, solicito me sea aprobado el crédito por la compra del
inmueble _____ por un monto de Q. _____ el cual
cancelaré en un plazo de _____ años. Plazo máximo 20 años.

(f) _____
SOLICITANTE

DEPARTAMENTO DE CRÉDITO

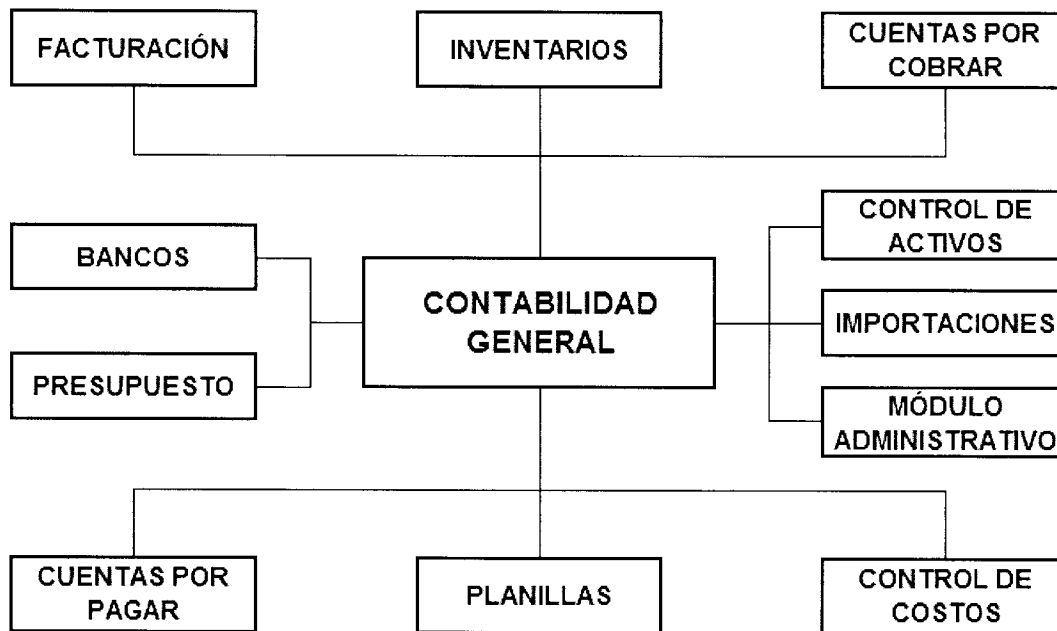
OBSERVACIONES:

(f) Autorizado

(f) Autorizado

4.6.6 Organigrama de sistema contable

Las empresas deben contar con un organigrama que les muestre los diferentes módulos que contiene su sistema contable



Fuente: Empresa Constructora Pino Alto, S.A.

Como se puede observar, en el organigrama, todos los módulos están centralizados en el módulo de contabilidad general, que es el que procesa la información final, para presentarla, a través de informes, como Balance General y Estado de Resultados y algunos auxiliares.

CAPÍTULO V
CASO PRÁCTICO

**“SISTEMATIZACIÓN CONTABLE DE UNA EMPRESA INMOBILIARIA
DEDICADA A LA URBANIZACIÓN DE LOTES Y A LA CONSTRUCCIÓN DE
CASAS”**

**5.1 DETERMINACIÓN DE COSTO TOTAL DE ADQUISICIÓN Y ÁREA
VENDIBLE EN MTS²**

La empresa denominada “Empresa Constructora Pino Alto, S.A.” decide adquirir terrenos localizados en jurisdicción municipal de San José Pinula, para desarrollar proyecto de venta de lotes residenciales para futura construcción de viviendas. El área del terreno adquirido mide 550,000 mts² y el precio en que se compró fue de Q 7,500,000.00 más I.V.A. y fue adquirido el 15-01-2010. La empresa para la adquisición de los terrenos incurrió en las siguientes erogaciones:

Concepto	Valor	
Estudio topográfico	Q	20,000.00
Estudio de factibilidad	Q	25,000.00
Honorarios por faccionar escritura de compra – venta	Q	12,000.00
Gastos de escritura, así:		
Gastos en el registro de la propiedad	Q	17,900.00
Avisos al DICABI y municipalidad sobre cambio de dueño	Q	500.00
Total:	Q	75,400.00

El estudio preliminar de ingeniería determinó que 45,000 mts² de los terrenos comprados no son aprovechables por estar constituidos por barrancos y áreas de ladera cuyas características topográficas no permiten la incorporación de lotes.

Además se tendrán como áreas no vendibles, las siguientes:

	Metros²
Áreas deportivas	27,500
Áreas escolares	33,000
Áreas verdes	55,000
Áreas de calles (según diseño preliminar)	55,000
Total de áreas no vendibles en mts²	170,500

5.1.1 Costo total de adquisición

Precio de adquisición del terreno a ser lotificado	Q 7,500,000.00
(+) Erogaciones necesarias para la adquisición del terreno (estudio topográfico, honorarios y gastos de escrituración de compra – venta)	Q 75,400.00
Costo total de adquisición	Q 7,575,400.00

5.1.2 Área vendible en metros²

	metros²
Total de metros ² del terreno adquirido para ser lotificado	550,000
(-) Terreno no aprovechable	(45,000)
(-) Áreas deportivas	(27,500)
(-) Áreas escolares	(33,000)
(-) Áreas verdes	(55,000)
(-) Áreas de calles, según diseño preliminar	(55,000)
Total de metros² vendibles	334,500

5.1.3 Costo de adquisición por metro² o costo unitario

Costo unitario	$\frac{\text{Costo total de adquisición}}{\text{metro}^2 \text{ vendible}}$
Costo unitario	$\frac{Q 7,575,400}{334,500 \text{ metros}^2}$
Costo unitario:	Q 22.65 cada metro²

5.1.4 Registro contable

Partida No. 1

1.1.5.01.01.001 Costo de terrenos RSJ	Q	7,500,000.00	
1.1.4.01.01.004 Otros costos urb. RSJ	Q	75,400.00	
1.1.2.04.01.001 IVA crédito fiscal	Q	906,840.00	
1.1.1.02.01.001 Banco G&T Continental, S.A.	Q	8,482,240.00	
Registro de compra de terreno en San José			
Pinula	Q	8,482,240.00	Q 8,482,240.00

5.2 COSTOS DE URBANIZACIÓN

Los costos ejecutados al 31-07-2010 para la urbanización del terreno fueron de Q 25,580,500.00, (no incluyen I.V.A.). De estos costos el 60% fueron costos de mano de obra, por los cuales no se pago I.V.A. y el resto de costos en la misma proporción entre materiales y sub-contratos.

Partida No. 2

1.1.2.04.01.001 IVA Crédito fiscal	Q	1,227,864.00	
1.1.4.01.01.001 Mano de obra urb. RSJ	Q	15,348,300.00	
1.1.4.01.01.002 Materiales urb. RSJ	Q	5,116,100.00	
1.1.4.01.01.003 Sub-contratos urb. RSJ	Q	5,116,100.00	
1.1.1.02.01.001 Banco G&T Continental, S.A.	Q	26,808,364.00	
Registro de costos de urbanización en el			
terreno de San José Pinula	Q	26,808,364.00	Q 26,808,364.00

5.2.1 Costo unitario de urbanización por metro cuadrado

Costo de adquisición del terreno	Q	7,500,000.00
Estudio topográfico	Q	20,000.00
Estudio de factibilidad	Q	25,000.00
Honorarios del abogado	Q	12,000.00
Gastos en el registro de la propiedad	Q	17,900.00
Avisos al DICABI y municipalidad	Q	500.00
Costos de urbanización	Q	25,580,500.00
Total de costos:	Q	33,155,900.00

Costo unitario	Costos totales
	<hr/> metro ² vendible
Costo unitario	Q 33,155,900.00
	<hr/> 334,500 metros ²
Costo unitario:	Q 99.12 cada metro²

Hoja técnica de costo por metro cuadrado de urbanización

DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	UNIDAD	COSTO UNITARIO	TOTAL COSTOS
1) <u>MATERIA PRIMA</u>				
Terreno	Mt2	1.00	Q 22.42	Q 22.42
Erogaciones para la adquisición del terreno (estudio topográfico, honorarios, gastos escrituración)	Mt2	1.00	Q 0.22	Q 0.22
Subcontratos (asfalto)	Mt2	1.00	Q 11.14	Q 11.14
Arrendamiento de maquinaria	hr	1.00	Q 7.39	Q 7.39
Pozos cisternas y equipo de bombeo	Unidad	1.00	Q 4.66	Q 4.66
Cloradores	Unidad	1.00	Q 0.34	Q 0.34
Acometidas	Unidad	1.00	Q 0.58	Q 0.58
Transformadores	Unidad	1.00	Q 0.44	Q 0.44
Tanques elevados e interconexiones	Unidad	1.00	Q 3.17	Q 3.17
Red de energía eléctrica y luminarias	Unidad	1.00	Q 0.89	Q 0.89
Movimiento de tierras	hr	1.00	Q 0.86	Q 0.86
Material de base para calles	Unidad	1.00	Q 0.38	Q 0.38
Mantenimiento	hr	1.00	Q 0.19	Q 0.19
Costos de taller	Unidad	1.00	Q 0.12	Q 0.12
Otros costos	Unidad	1.00	Q 0.25	Q 0.25
Imprevistos	Unidad	1.00	Q 0.18	Q 0.18
Total M.P. =====>				Q 53.23
DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	UNIDAD	COSTO UNITARIO	TOTAL COSTOS
2) <u>MANO DE OBRA</u>				
Mano de obra por día	H.H.	1.00	Q 31.41	Q 31.41
Mano de obra por trato	H.H.	1.00	Q 14.48	Q 14.48
Costo unitario por mt2 de urbanización =====>				Q 99.12

5.3 VENTAS DE LOTES

De acuerdo a la distribución de áreas de metros cuadrados se determinó que los lotes a vender serán de 7 x 16 mts = 112 mts² cada uno, para hacer un total de 2,986 lotes a vender.

Durante el año 2010 se vendieron 215 lotes a un precio de Q 45,000.00 cada uno más I.V.A.

De los lotes vendidos 55 fueron al contado, por un total de Q 2,475,000.00 más I.V.A.

Y las ventas al crédito fueron de 160, entre los que 95 están afectos al IVA por un total de Q 4,275,000.00 más I.V.A. y recibimos un total de Q 2,550,000.00 en reservas, y 65 están exentos de IVA según artículo 7 numeral 12 y fue un total de Q 2,925,000.00 de los que recibimos Q 1,765,500.00 en concepto de reservas o anticipos.

Partida No. 3

1.1.1.02.01.001 Banco G&T Continental	Q	2,772,000.00	
1.1.4.01.01.006 Costo aplicado terrenos RSJ	Q	610,579.20	
2.1.1.03.01.001 IVA débito fiscal	Q	297,000.00	
4.1.1.01.01.001 Utilidad realizada de capital RSJ	Q	1,864,420.80	
Registro de la venta de 55 lotes urbanizados			
al contado, de San José Pinula	Q	2,772,000.00	Q 2,772,000.00

Partida No. 4

1.1.1.02.01.001 Banco G&T Continental	Q	2,550,000.00	
2.1.1.04.01.001 Cuentas por pagar reservas terrenos	Q	2,550,000.00	
Registro de las reservas o anticipos recibidos			
por los 95 lotes de San José Pinula	Q	2,550,000.00	Q 2,550,000.00

Datos generales:

Precio de venta de 1 lote	Q	45,000.00
Costo por lote (112 mts x Q 99.12)	Q	11,101.44
Utilidad por lote	Q	33,898.56
% de utilidad		75.330133%

De las reservas de Q 2,550,000.00 se descuenta el I.V.A. de Q 513,000.00 el resto se aplica a capital.

Cálculos para utilidad realizada:

Reservas	Q	2,550,000.00
-) I.V.A.	Q	<u>513,000.00</u>
Reservas a capital	Q	2,037,000.00
X % de utilidad		75.330133%
Utilidad realizada	Q	1,534,474.81

Venta (95 x Q 45,000.00)	Q	4,275,000.00
-) Utilidad realizada	Q	1,534,474.81
-) Costo aplicado (95 x 112 x 99.12)	Q	1,054,636.80
Utilidad por realizar	Q	1,685,888.39

Partida No. 5

1.2.3.01.01.001 Cuentas por cobrar			
capital RSJ	Q	2,238,000.00	
2.1.1.04.01.001 Cuentas por pagar reservas			
terrenos	Q	2,550,000.00	
1.1.4.01.01.006 Costo aplicado terrenos RSJ	Q	1,054,636.80	
2.1.1.03.01.001 IVA débito fiscal	Q	513,000.00	
2.2.1.02.01.001 Utilidad por realizar capital RSJ	Q	1,685,888.39	
4.1.1.01.01.001 Utilidad realizada de capital RSJ	Q	1,534,474.81	
Registro de la venta de 95 lotes urbanizados			
al crédito, de San José Pinula	Q	4,788,000.00	Q 4,788,000.00

Cálculos para utilidad realizada:

Reservas	Q	1,765,500.00
X % de utilidad		75.330133%
Utilidad realizada	Q	1,329,953.50

Venta (65 x Q 45,000.00)	Q	2,925,000.00
-) Utilidad realizada	Q	1,329,953.50
-) Costo aplicado (65 x 112 x 99.12)	Q	721,593.60
Utilidad por realizar	Q	873,452.90

Partida No. 6

1.2.3.01.01.001 Cuentas por cobrar			
capital RSJ	Q	1,159,500.00	
2.1.1.04.01.001 Cuentas por pagar reservas			
terrenos	Q	1,765,500.00	
1.1.4.01.01.006 Costo aplicado terrenos RSJ	Q	721,593.60	
2.2.1.02.01.001 Utilidad por realizar capital RSJ	Q	873,452.90	
4.1.1.01.01.001 Utilidad realizada de capital RSJ	Q	1,329,953.50	
Registro de venta de 65 lotes urbanizados			
al crédito exentos IVA, San José Pinula	Q	2,925,000.00	Q 2,925,000.00

5.4 COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE CASAS

La Empresa Constructora Pino Alto, S.A. en el terreno que adquirió también construyó casas tipo "Cayalá" las cuales constan de dos niveles y son hechas con acabados de lujo; la empresa construyó 115 casas de este tipo ubicadas en cuatro manzanas A, B, C y D, en la construcción de estas casas invirtió un total de Q. 24,500,450.00 (no incluyen I.V.A.).

De este total de costos ejecutados el 40% corresponde a costos por mano de obra y el resto en proporciones iguales entre sub-contratos y materiales.

La empresa decidió crear un sector exclusivo para estas casas, para lo cual invirtió en muros perimetrales, garita principal, parque del sector y un club social y deportivo, lo que representó un costo adicional para la urbanización de Q. 1,100,000.00 (no incluyen I.V.A.) y todo el trabajo fue sub-contratado.

Partida No. 7

1.1.2.04.01.001 IVA Crédito fiscal	Q	1,764,032.40	
1.1.4.01.02.001 Mano obra casas RSJ	Q	9,800,180.00	
1.1.4.01.02.002 Materiales casas RSJ	Q	7,350,135.00	
1.1.4.01.02.003 Sub-contratos casas	Q	7,350,135.00	
1.1.1.02.01.001 Banco G&T Continental, S.A.	Q		26,264,482.40
Registro de costos de construcción de 115 casas en las manzanas A, B, C y D en San José Pinula			
	Q	26,264,482.40	Q 26,264,482.40

Partida No. 8

1.1.2.04.01.001 IVA Crédito fiscal	Q	132,000.00	
1.1.4.01.01.003 Sub-contratos casas	Q	1,100,000.00	
1.1.1.02.01.001 Banco G&T Continental, S.A.	Q		1,232,000.00
Registro de costos de urbanización para sector exclusivo de casas Cayalá en las manzanas A, B, C y D en San José Pinula			
	Q	1,232,000.00	Q 1,232,000.00

5.4.1 Costo unitario por mt² de urbanización para casas

Costo total de parque, garita, club social y muros para las 115 casas	Q	1,100,000.00
115 casas x 112 mt ² =		12,880 mts ²

	Costos totales
Costo unitario	<u>metro² vendible</u>
Costo unitario	Q 1,100,000.00
	<u>12,880 mts²</u>

Costo unitario:	Q	85.40 cada metro ²
+ Costo unitario de urbanización	Q	99.12 cada metro ²
Costo unitario para terrenos de casas	Q	184.52 cada metro²

Hoja técnica del costo por metro cuadrado de urbanización para casas

DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	UNIDAD	COSTO UNITARIO	TOTAL COSTOS
1) MATERIA PRIMA				
Costo unitario por mt2 urbanización	Mt2	1.00	Q 99.12	Q 99.12
Muros perimetrales	Mt2	1.00	Q 14.19	Q 14.19
Garita principal	Mt2	1.00	Q 17.13	Q 17.13
Parque	Mt2	1.00	Q 12.50	Q 12.50
Club social y deportivo	Mt2	1.00	Q 20.47	Q 20.47
Total M.P. =====>				Q 163.41
2) MANO DE OBRA				
Mano de obra por día	H.H.	1.00	Q 14.05	Q 14.05
Mano de obra por trato	H.H.	1.00	Q 7.06	Q 7.06
Costo unitario por mt2 de urbanización para casas =====>				Q 184.52

5.4.2 Costo unitario por casa construida

Total de costos de construcción Q 24,500,450.00

Total de casas construidas 115

Costos totales

Costo unitario

Total de casas

Costo unitario

Q 24,500,450.00

115

Costo unitario de casa construida Q 213,047.39

Hoja técnica del costo unitario de construcción de casas "Cayalá"(1/10)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD UNITARIA	P. U. M.P.	P. U. M.O.	COSTO TOTAL M.P.	COSTO TOTAL M.O.
PRELIMINARES					290.54	3,052.77
Trazo y puentado	Unidad	1.00		241.24		241.24
Excavación estructural	m3	2.60		80.73		210.08
Ayudantes fijos	Día	15.00		173.43		2,601.45
Regla 3" x 1" x 12' (5 usos)	Unidad	10.00	22.39		223.93	
Clavo de 3"	Lbs	5.00	13.32		66.61	
CIMIENTO CORRIDO Y PLACA DE CIMENTACIÓN					6,195.77	7,880.49
Cimiento corrido	mL	32.53				
Concreto	m3	1.69				
Cemento gris	Sacos	15.22	66.50		1,012.40	
Arena de Río	m3	1.01	84.89		86.16	
Piedrín de 1/2"	m3	1.27	160.79		203.98	
hierro Ø 7.20	Var	49.94	24.75		1,235.93	
Alambre de amarre	Lbs	28.54	13.29		379.11	
MANO DE OBRA						
Fabricación de tacos	Unidad	130.12		25.21		3,279.73
Armadura, Centrado y fundición de cimiento corrido	MI	32.53		50.43		1,640.48
Placa de cimentación	m2	42.65				
Cemento gris	Sacos	26.87	66.50		1,786.82	
Arena de río	m3	1.79	84.89		152.07	
Piedrín	m3	2.24	160.79		360.02	
Electromalla 6x6 7/7	Unidad	4.06	241.09		979.28	
MANO DE OBRA						
Colocación de electromalla en piso	m2	42.65		26.24		1,119.32
Fundición de piso	m2	42.65		43.16		1,840.95
COLUMNAS PRIMER NIVEL					1,593.71	5,518.24
PRIMER NIVEL						
REFUERZO R-1	Unidad	4.00				
Varilla de acero de alta resistencia	Var	9.16	24.75		226.62	
Alambre de amarre	Lbs	5.23	13.29		69.51	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	MI	10.80		56.28		607.84
Centrado de columna	MI	10.80		55.38		598.15
REFUERZO R-2	Unidad	0.50				
Varilla de acero de alta resistencia	Var	1.80	24.75		44.50	
Alambre de amarre	Lbs	0.55	13.29		7.35	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	MI	1.35		58.09		78.42
Centrado de columna	MI	1.35		56.28		75.98
Varilla de acero de alta resistencia	Var	3.93	24.75		97.26	
Alambre de amarre	Lbs	1.21	13.29		16.06	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	MI	10.80		58.09		627.36
Centrado de columna	MI	10.80		56.28		607.84
REFUERZO R-4	Unidad	1.00				
Varilla de acero de alta resistencia	Var	4.58	24.75		113.37	
Alambre de amarre	Lbs	2.62	13.29		34.78	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	MI	2.70		56.28		151.96
Centrado de columna	MI	2.70		55.38		149.54
REFUERZO R-6	Unidad	0.50				

Hoja técnica del costo unitario de construcción de casas "Cayalá"(2/10)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD UNITARIA	P. U. M.P.	P. U. M.O.	COSTO TOTAL M.P.	COSTO TOTAL M.O.
Varilla de acero de alta resistencia	Var	1.64	24.75		40.49	
Alambre de amarre	Lbs	0.93	13.29		12.42	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	MI	1.35		56.28		75.98
Centrado de columna	MI	1.35		55.38		74.77
REFUERZO R-7	Unidad	1.00				
Varilla de acero de alta resistencia	Var	5.28	24.75		130.70	
Alambre de amarre	Lbs	3.02	13.29		40.09	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	2.70		58.09		156.84
Centrado de columna	ml	2.70		56.28		151.96
REFUERZO R-8	unidad	0.50				
Varilla de acero de alta resistencia	var	1.64	24.75		40.49	
Alambre de amarre	Lbs	0.93	13.29		12.42	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	1.35		58.09		78.42
Centrado de columna	ml	1.35		56.28		75.98
REFUERZO R-9	unidad	1.00				
Varilla de acero de alta resistencia	var	5.49	24.75		135.76	
Alambre de amarre	Lbs	4.39	13.29		58.30	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	2.70		58.09		156.84
Centrado de columna	ml	2.70		56.28		151.96
REFUERZO R-10	unidad	1.00				
Varilla de acero de alta resistencia	var	6.57	24.75		162.61	
Alambre de amarre	Lbs	5.26	13.29		69.83	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	2.70		58.09		156.84
Centrado de columna	ml	2.70		56.28		151.96
REFUERZO R-11	unidad	2.00				
Varilla de acero de alta resistencia	var	2.95	24.75		72.95	
Alambre de amarre	Lbs	2.36	13.29		31.33	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	5.40		58.09		313.68
Centrado de columna	ml	5.40		56.28		303.92
REFUERZO R-12	unidad	0.50				
Varilla de acero de alta resistencia	var	1.27	24.75		31.53	
Alambre de amarre	Lbs	1.02	13.29		13.54	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	1.35		58.09		78.42
Centrado de columna	ml	1.35		56.28		75.98
REFUERZO R-13	unidad	1.00				
Varilla de acero de alta resistencia	var	0.98	24.75		24.32	
Alambre de amarre	Lbs	0.79	13.29		10.44	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	2.70		58.09		156.84
Centrado de columna	ml	2.70		56.28		151.96
REFUERZO R-14	unidad	1.00				
Varilla de acero de alta resistencia	var	2.74	24.75		67.88	
Alambre de amarre	Lbs	2.19	13.29		29.15	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	2.70		58.09		156.84

Hoja técnica del costo unitario de construcción de casas "Cayalá"(3/10)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD UNITARIA	P. U. M.P.	P. U. M.O.	COSTO TOTAL M.P.	COSTO TOTAL M.O.
Centrado de columna	ml	2.70		56.28		151.96
COLUMNAS SEGUNDO NIVEL					1,670.56	8,580.69
REFUERZO R-1	unidad	7.00				
Varilla de acero de alta resistencia	var	14.88	24.75		368.26	
Alambre de amarre	Lbs	8.50	13.29		112.96	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	18.90		56.28		1,063.73
Centrado de columna	ml	18.90		55.38		1,046.76
REFUERZO R-2	unidad	3.50				
Varilla de acero de alta resistencia	var	11.69	24.75		289.24	
Alambre de amarre	Lbs	3.60	13.29		47.77	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	9.45		58.09		548.94
Centrado de columna	ml	9.45		56.28		531.86
REFUERZO R-3	unidad	12.50				
Varilla de acero de alta resistencia	var	11.40	24.75		282.24	
Alambre de amarre	Lbs	3.51	13.29		46.62	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	33.75		58.09		1,960.49
Centrado de columna	ml	33.75		56.28		1,899.51
REFUERZO R-6	unidad	1.00				
Varilla de acero de alta resistencia	var	3.04	24.75		75.19	
Alambre de amarre	Lbs	1.74	13.29		23.06	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	2.70		58.09		156.84
Centrado de columna	ml	2.70		56.28		151.96
REFUERZO R-13	unidad	2.00				
Varilla de acero de alta resistencia	var	1.82	24.75		45.16	
Alambre de amarre	Lbs	1.46	13.29		19.39	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	5.40		58.09		313.68
Centrado de columna	ml	5.40		56.28		303.92
REFUERZO R-15	unidad	1.00				
Varilla de acero de alta resistencia	var	6.78	24.75		167.84	
Alambre de amarre	Lbs	5.43	13.29		72.08	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	2.70		56.28		151.96
Centrado de columna	ml	2.70		55.38		149.54
REFUERZO R-16	unidad	1.00				
Varilla de acero de alta resistencia	var	3.41	24.75		84.48	
Alambre de amarre	Lbs	2.73	13.29		36.28	
MANO DE OBRA						
Armado de columna	ml	2.70		56.28		151.96
Centrado de columna	ml	2.70		55.38		149.54
VIGAS PRIMER NIVEL					1,232.04	2,185.65
VIGA V1 0.50*0.08	mL	5.40				
Hierro # 5	var	1.93	73.15		141.08	
Hierro # 3	var	4.50	34.16		153.72	
Alambre de amarre	Lbs	4.19	13.29		55.71	
MANO DE OBRA						
Armado, centrado y fundición de viga	ml	5.40		82.26		444.22
VIGA V2 0.30*0.08	mL	5.00				

Hoja técnica del costo unitario de construcción de casas "Cayalá"(4/10)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD UNITARIA	P. U. M.P.	P. U. M.O.	COSTO TOTAL M.P.	COSTO TOTAL M.O.
Hierro # 5	var	1.79	73.15		130.63	
Hierro # 3	var	2.50	34.16		85.40	
Alambre de amarre	Lbs	4.34	13.29		57.67	
MANO DE OBRA						
Armado, centrado y fundición de viga	ml	5.00		132.26		661.32
VIGA V3 0.30*0.08	mL	4.20				
Hierro # 5	var	1.50	73.15		109.73	
Hierro # 3	var	3.15	34.16		107.61	
Alambre de amarre	Lbs	3.97	13.29		52.73	
MANO DE OBRA						
Armado, centrado y fundición de viga	ml	4.20		182.26		765.50
VIGA V4 0.50*0.15	mL	2.00				
Hierro # 4	var	1.40	53.65		75.30	
Hierro # 3	var	4.50	34.16		153.72	
Alambre de amarre	Lbs	2.19	13.29		29.05	
MANO DE OBRA						
Armado, centrado y fundición de viga	ml	2.00		90.00		180.01
VIGA DINTEL D1	mL	1.00				
Varilla de acero de alta resistencia Ø 7.20 mm.	var	1.23	24.75		30.53	
Alambre de amarre	Lbs	3.70	13.29		49.16	
MANO DE OBRA						
Armado, centrado y fundición de viga	ml	1.00		134.60		134.60
VIGAS SEGUNDO NIVEL					2,056.22	2,422.03
VIGA V1 0.50*0.08	mL	4.60				
Hierro # 5	var	1.64	73.15		120.18	
Hierro # 3	var	3.83	34.16		130.95	
Alambre de amarre	Lbs	3.57	13.29		47.46	
MANO DE OBRA						
Armado, centrado y fundición de viga	ml	4.60		87.26		401.41
VIGA V5 0.35*0.08	mL	1.00				
Hierro # 4	var	0.35	53.65		18.83	
Hierro # 3	var	0.92	34.16		31.31	
Alambre de amarre	Lbs	0.32	13.29		4.29	
MANO DE OBRA						
Armado y fundición de viga	ml	1.00		87.26		87.26
VIGA DINTEL D1	mL	1.60				
Varilla de acero de alta resistencia Ø 7.20 mm.	var	1.97	24.75		48.84	
Alambre de amarre	Lbs	5.92	13.29		78.65	
MANO DE OBRA						
Armado y fundición de viga	ml	1.60		87.26		139.62
BORDILLO	mL	8.00				
Varilla de acero de alta resistencia	var	26.00	24.75		643.50	
Alambre de amarre	Lbs	8.00	13.29		106.29	
MANO DE OBRA						
Armado y fundición de viga	ml	8.00		86.26		690.10
VIGA CANAL	mL	8.00				
Varilla de acero de alta resistencia Ø 7.20 mm.	var	22.98	24.75		568.86	
Alambre de amarre	Lbs	13.13	13.29		174.49	
MANO DE OBRA						
Armado y fundición de viga	MI	8.00		93.29		746.33

Hoja técnica del costo unitario de construcción de casas "Cayalá"(5/10)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD UNITARIA	P. U. M.P.	P. U. M.O.	COSTO TOTAL M.P.	COSTO TOTAL M.O.
VIGA V-L	mL	3.83				
Varilla de acero de alta resistencia	var	2.55	24.75		63.20	
Alambre de amarre	Lbs	1.46	13.29		19.38	
MANO DE OBRA						
Armado y fundición de viga	ml	3.83		93.29		357.31
ARMADO Y FUNDICION DE PRIMER NIVEL					24,604.56	14,035.26
PAREDES PRIMER NIVEL	m2	62.13				
Vol. De concreto en paredes	m3	5.39				
Concreto premezclado	m3	5.39	1,001.00		5,399.66	
Electromalla 6x6 6/6	unidad	6.57	241.09		1,585.07	
Varilla de acero de alta resistencia	varilla	15.00	24.75		371.25	
Alambre de amarre	Libra	15.00	13.29		199.29	
Desencofrante Separol	cubeta	1.00	325.47		325.57	
Formaleta primer nivel	global	1.00	592.32		592.32	
Moldura de duroport	unidad	10.00	24.63		246.25	
Rollo de polifom de 1/16	unidad	0.05	529.82		26.49	
Maskin tape	rollo	5.00	22.52		112.61	
Separadores plásticos para muros	unidad	300.00	9.76		2,927.68	
Separadores plásticos de 2.5 cm	unidad	250.00	6.45		1,611.61	
Separadores plásticos de 6.5 cm	unidad	250.00	6.45		1,611.61	
Separadores plásticos para muro 14 cms	unidad	10.00	9.76		97.59	
Block de 14x19x39 de 50 Kg.	Unidad	86.25	11.66		1,005.74	
MANO DE OBRA						
Hacer andamios	ml	30.43		33.78		1,028.05
Levantado de block	m2	6.90		57.61		397.54
Armado de formaleta	m2	62.13		47.04		2,922.87
Colocación de electromalla	m2	62.13		60.67		3,769.53
Fundición de paredes	m2	0.00		14.84		0.00
LOSA PRIMER NIVEL	m2	38.40				
Concreto premezclado	m3	3.67	1,001.00		3,672.67	
Hierro # 3	var	20.00	34.16		683.21	
Electromalla 6x6 4.5/4.5	unidad	5.78	278.64		1,611.43	
Alambre de amarre	Lbs	20.00	13.29		265.71	
Paral metálico extensible	unidad	140.00	9.88		1,382.50	
Sikalatex	galones	3.50	76.83		268.91	
Emulsika	galones	3.00	56.90		170.71	
Antisol	galones	0.75	101.68		76.26	
Sikadur 32	kit	1.00	144.42		144.42	
Sikadur 31	kit	1.00	107.48		107.48	
Impermeabilizante blanco	galones	0.75	144.71		108.54	
MANO DE OBRA						
Colocación de electromalla en losa	m2	38.40		62.83		2,412.82
Fundición de losa	m2	0.00		14.84		0.00
Paraleado y entarimado de losa	m2	38.40		47.04		1,806.50
Desentarimado de losa	m2	38.40		44.22		1,697.96
ARMADO Y FUNDIDO DE SEGUNDO NIVEL					27,614.47	18,607.77
PAREDES SEGUNDO NIVEL	m2	86.94				
Vol. De concreto en paredes	m3	7.47				
Concreto premezclado	m3	7.47	1,001.00		7,474.44	
Electromalla 6x6 4.5/4.5	unidad	7.42	277.64		2,060.73	

Hoja técnica del costo unitario de construcción de casas "Cayalá"(6/10)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD UNITARIA	P. U. M.P.	P. U. M.O.	COSTO TOTAL M.P.	COSTO TOTAL M.O.
Varilla de acero de alta resistencia	varilla	20.00	24.75		495.00	
Alambre de amarre	Libra	20.00	13.29		265.71	
Desencofrante Separol	cubeta	1.00	325.47		326.36	
Piedra para pulir paredes	unidad	1.00	58.57		58.57	
Formaleta segundo nivel	global	1.00	597.32		597.32	
Rollo de polifom de 1/16	unidad	0.05	817.76		40.89	
Separadores plásticos para muros	unidad	500.00	5.76		2,879.46	
Separadores plásticos de 2.5 cm	unidad	300.00	7.45		2,233.93	
Separadores plásticos de 6.5	unidad	300.00	9.45		2,833.93	
Masking tape	rollo	5.00	18.82		94.11	
MANO DE OBRA						
Hacer andamios	ml	34.10		43.78		1,493.04
Armado de formaleta	m2	86.94		52.04		4,524.72
Colocación de electromalla	m2	86.94		65.67		5,709.47
Fundición de paredes	m2	0.00		14.84		0.00
LOSA FINAL	m2	41.93				
Concreto premezclado	m3	5.21	992.00		5,173.08	
Hierro # 3	var	25.00	25.16		629.02	
Hierro # 4	var	0.00	44.65		0.00	
Electromalla 6x6 6/6	var	6.31	232.09		1,465.59	
Alambre de amarre	Lbs	25.00	4.29		107.14	
Paral metálico extensible	unidad	193.00	0.88		168.88	
Sikalatex	galones	3.50	67.83		237.41	
Sikadur 32	kit	1.00	135.42		135.42	
Emulsika	galones	3.00	52.90		158.71	
Antisol	galones	0.75	97.68		73.26	
Impermeabilizante blanco	galones	0.75	140.71		105.54	
MANO DE OBRA						
Colocación de electromalla en losa	m2	41.93		67.83		2,844.27
Fundición de losa	m2	0.00		14.84		0.00
Paraleado y entarimado de losa	m2	41.93		52.04		2,182.21
Desentarimado de losa	m2	41.93		44.22		1,854.05
GRADAS					790.33	1,681.74
Electromalla 6x6 6/6	unidad	1.00	237.09		237.09	
Electromalla 6x6 9/9	unidad	1.00	138.93		138.93	
Varilla de acero de alta resistencia	var	3.06	20.75		63.50	
Alambre de amarre	Lbs	3.00	9.29		27.86	
Clavo de 3"	Lbs	3.00	9.32		27.96	
Tabla de 1" x 12" x 10' (5 usos)	tabla	5.00	59.00		295.00	
MANO DE OBRA						
Formaleteado para gradas	m2	10.20		70.00		714.04
Armado y fundición de gradas	m2	10.20		94.87		967.69
RESANADO					2,055.91	6,049.84
PAREDES Y CIELOS						
Resanado paredes y cielos	m2	436.02		13.88		6,049.84
Cemento Gris	sacos	27.25	62.50		1,703.20	
Arena de Río	m3	4.36	80.89		352.71	
AGUA POTABLE					3,011.96	0.00
AGUA FRIA						
Tubo PVC Ø 3/4" de 250 psi	Tubos	9.50	25.45		241.74	
Tubo PVC Ø 1/2" de 315 psi	Tubos	6.00	21.11		126.64	
Tee PVC Ø 3/4"	unidad	16.00	6.64		106.29	

Hoja técnica del costo unitario de construcción de casas "Cayalá"(7/10)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD UNITARIA	P. U. M.P.	P. U. M.O.	COSTO TOTAL M.P.	COSTO TOTAL M.O.
Tee PVC Ø 1/2"	unidad	0.00	6.04		0.00	
Codo 90° PVC Ø 3/4"	unidad	19.00	6.44		122.31	
Codo 90° PVC Ø 1/2"	unidad	19.00	5.85		111.12	
Reductor Bushig PVC 3/4"x1/2"	unidad	15.00	6.14		92.14	
Reductor de 1/2 a 1/4" H.G.	unidad	1.00	8.57		8.57	
Codo 90° HG Ø 1/2"	unidad	21.00	8.44		177.19	
Contrallaves	unidad	6.00	29.02		174.11	
Coplas HG 1/2" con rosca	unidad	0.00	6.79		0.00	
Niples HG con rosca 1/2"x3"	unidad	19.00	7.68		145.89	
Teflón rollo 3/4"	unidad	22.00	8.04		176.79	
Adaptador Macho PVC con rosca	unidad	15.00	5.54		83.04	
Tapón liso PVC 1/2"	unidad	0.00	1.04		0.00	
Tapón Macho de 1/2" H. G.	unidad	14.00	7.46		104.38	
Tapón Hembra de 1/2 H.G.	unidad	19.00	8.35		158.62	
Tee de 1/2 H.G.	unidad	1.00	8.57		8.57	
Tapón liso PVC 3/4"	unidad	1.00	5.82		5.82	
Llave de compuerta de 1/2"	unidad	1.00	32.68		32.68	
Pegamento Tangit	galones	1.00	384.46		384.46	
AGUA CALIENTE						
Tubería CPVC 1/2"	Tubos	6.00	56.46		338.79	
Tee CPVC DE 3/4"	unidad	0.00	2.23		0.00	
Tee CPVC Ø 1/2"	unidad	6.00	8.31		49.88	
Codo 90° CPVC Ø 1/2"	unidad	14.00	8.04		112.50	
Adaptador Macho CPVC Ø 1/2"	unidad	14.00	8.88		124.38	
Tapón liso CPVC 1/2"	unidad	1.00	8.88		8.88	
Tapón liso CPVC 3/4"	unidad	2.00	6.12		12.23	
Coplas lisas CPVC 1/2"	unidad	1.00	8.84		8.84	
Pegamento CPVC (50ml)	galones	0.25	384.46		96.12	
DRENAJE SANITARIO					1,626.46	0.00
Tubo PVC Ø 2" 80 psi para drenaje	Tubos	5.00	40.28		201.38	
Tubo PVC Ø 4" 80 psi para drenaje	Tubos	3.00	123.31		369.94	
Sifones terminal Ø 2"	unidad	6.00	14.25		85.50	
Reposadera de 3"	unidad	3.00	19.73		59.20	
Tee Ø 2"	unidad	5.00	10.58		52.90	
Codo 45° Ø 2"	unidad	8.00	11.54		92.29	
Codo 90° Ø 2"	unidad	16.00	10.89		174.29	
Tee Ø 3"	unidad	5.00	15.76		78.79	
Tee Ø 4"	unidad	2.00	28.20		56.39	
Yee Ø 4"	unidad	1.00	32.01		32.01	
Codo 90° Ø 3"	unidad	6.00	19.37		116.20	
Codo 45° Ø 3"	unidad	3.00	13.04		39.11	
Codo 45° Ø 4"	unidad	2.00	22.30		44.61	
Reductor de campana de 4"x2"	unidad	1.00	13.63		13.63	
Reductor de campana de 4"x3"	unidad	1.00	13.63		13.63	
Reductor de campana de 3"x2"	unidad	7.00	10.36		72.50	
Caja Para pila	unidad	1.00	124.09		124.09	
DRENAJE PLUVIAL					1,042.21	0.00
Tubo PVC Ø 3" para drenaje	Tubos	9.00	62.72		564.51	
Tubo PVC Ø 4" para drenaje	Tubos	1.00	123.31		123.31	
Codo 90° Ø 3"	unidad	4.00	19.37		77.46	
Yee Ø 4"	unidad	0.00	32.01		0.00	
Tee Ø 4"	unidad	1.00	28.20		28.20	

Hoja técnica del costo unitario de construcción de casas "Cayalá"(8/10)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD UNITARIA	P. U. M.P.	P. U. M.O.	COSTO TOTAL M.P.	COSTO TOTAL M.O.
Tee Ø 3"	unidad	1.00	15.76		15.76	
Codo 45° Ø 4"	unidad	0.00	22.30		0.00	
Codo 45° Ø 3"	unidad	3.00	20.63		61.88	
Codo 45° Ø 2"	unidad	0.00	6.54		0.00	
Reductor de campana de 4"x3"	unidad	2.00	13.63		27.27	
Caja para reposadera	unidad	1.00	47.71		47.71	
Pegamento Tangit	Gal	0.25	384.46		96.12	
INSTALACIONES HIDRAULICAS					0.00	7,543.56
AGUA POTABLE						
Excavación para tubería	m3	5.58		51.15		285.44
Colocación de tubos de PVC 3/4"	mL	57.00		31.84		1,814.65
Colocación de tubos de PVC 1/2"	mL	36.00		31.22		1,124.06
Colocación de grifos para mangueras	unidad	3.00		40.32		120.97
Ayudante de plomero	día	3.11		137.80		428.56
AGUA CALIENTE						
Colocación de tubos de CPVC 1/2"	mL	36.00		12.46		448.50
Ayudante de plomero	día	1.02		127.80		130.36
DRENAJE SANITARIO						
Excavación para tubería	m3	11.88		41.15		488.92
Colocación de tubo PVC Ø 1 1/2"	ml	0.00		0.00		0.00
Colocación de tubo PVC Ø 2"	mL	30.00		14.19		425.77
Colocación de tubo PVC Ø 4"	mL	18.00		18.12		326.15
Fabricar caja para pila	unidad	1.00		115.75		115.75
DRENAJE PLUVIAL						
Excavación para tubería	m3	21.60		36.15		780.94
Colocación de tubo PVC Ø 3"	mL	54.00		13.09		706.83
Colocación de tubo PVC Ø 4"	mL	6.00		18.12		108.72
Ayudante de plomero	día	1.77		112.80		199.89
Fundición de caja para reposadera	unidad	1.00		38.06		38.06
POSTE DE ACOMETIDAD ELECTRICA					248.18	280.99
Cemento Gris	saco	1.07	71.50		76.25	
Arena de Río	m3	0.07	89.89		6.39	
Piedrín de 1/2"	m3	0.08	165.79		13.75	
Hierro # 4	var	1.50	58.65		87.98	
Hierro # 3	varilla	0.25	39.16		9.79	
Hierro # 2	var	2.00	22.44		44.88	
Alambre de amarre	Lbs	0.50	18.29		9.14	
MANO DE OBRA						
Construcción de poste de acometida	unidad	0.50		561.99		280.99
INSTALACIÓN ELÉCTRICA					9,540.18	
Subcontrato instalación eléctrica	global	1.00	9,540.18		9,540.18	
REVESTIMIENTO PLASTICO					9,674.16	0.00
Revestimiento plástico paredes y cielos	m2	436.02	22.19		9,674.16	
AZULEJO, PISOS Y ZOCALOS					5,956.14	0.00
Azulejo nacional, blanco	M²	4.00	49.84		199.36	
Azulejo Brasilia	M²	25.82	43.36		1,119.48	
Azulejos Alaska	M²	4.00	47.86		191.43	
Cemento PEGAMIX	sacos	16.91	21.96		371.42	
Cemento para ESTUCADO	sacos	2.82	31.21		87.97	
PISOS						
Zócalo cerámico brasilia beige	M²	11.90	41.16		489.92	

Hoja técnica del costo unitario de construcción de casas "Cayalá"(9/10)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD UNITARIA	P. U. M.P.	P. U. M.O.	COSTO TOTAL M.P.	COSTO TOTAL M.O.
Piso cerámico brasilia beige	M²	67.38	39.16		2,638.59	
Piso mosaico antideslizante	M²	3.00	53.21		159.64	
Cemento PEGAMIX	sacos	23.46	21.96		515.27	
Cemento para ESTUCADO	sacos	5.86	31.21		183.07	
COLOCACION DE PISO, AZULEJO Y ZOCALO					0.00	3,246.43
Colocación Piso, azulejo y zocalo	global	1.00		3,246.43		3,246.43
PASAMANOS					2,222.14	0.00
Pasamanos	global	1.00	2,222.14		2,222.14	
PUERTAS					6,696.43	0.00
PUERTAS INSTALADAS						
Puerta Madera + chapa (tipo tableros)	P-1	4.00	1,674.11		6,696.43	
VENTANAS					6,250.00	0.00
Aluminio Blanco + Vidrio	v-1	1.00	625.00		6,250.00	
ARTEFACTOS Y ACCESORIOS DE BAÑO					4,818.23	0.00
Lavamanos Corona Avanti beige	unidad	3.00	397.86		1,193.57	
Inodoro Corono color beige	unidad	3.00	550.00		1,650.00	
Grifos	unidad	3.00	26.43		79.29	
Mezcladora para ducha Ø 1/2"	unidad	2.00	348.57		697.14	
Lavatrastos de 1 depósito	unidad	1.00	222.84		222.84	
Pila de un lavadero	unidad	1.00	273.21		273.21	
Kit de accesorios para baño	unidad	3.00	215.18		645.54	
Tubo cortina de baño	unidad	2.00	28.32		56.64	
INSTALACION DE ACCESORIOS Y ARTEFACTOS					0.00	1,633.57
Instalación de inodoro	unidad	3.00		127.87		383.60
Instalación de mezcladora para ducha	unidad	2.00		104.60		209.20
Instalación de pila	unidad	1.00		92.12		92.12
Instalación de lavatrastos	unidad	1.00		155.36		155.36
Instalación de lavamanos	unidad	2.00		123.64		247.28
Instalación de accesorios	unidad	12.00		45.50		546.00
CARRILERAS Y BORDILLOS					2,039.91	955.51
Cemento Gris	sacos	24.46	62.50		1,528.99	
Arena de Río	m3	1.63	90.89		148.24	
Piedrín de 1/2"	m3	2.17	166.79		362.69	
MANO DE OBRA						
Fundición de Bordillos	ml	10.74		22.91		246.04
Fundición de carrileras de ingreso	M²	18.59		38.16		709.47
MURO PERIMETRAL					2,414.21	0.00
Muro de 2.10 m de alto	ml	11.00	264.93		2,414.21	
GRAMA					423.48	0.00
Grama	M²	31.62	13.39		423.48	
SHINGLE					1,320.69	0.00
Suministro e instalación de shingle	m2	37.28	49.64		1,320.69	
FACHALETA Y JUNTA					593.43	810.00
Vol. De concreto	m3	0.15				
Cemento	saco	1.35	62.50		84.38	
Arena de Río	M3	0.09	80.89		7.28	
Granito	M3	0.11	165.71		17.40	
Pegamix	bolsa	1.50	21.96		32.95	
Chovatec	Rollo	0.50	622.01		311.00	
Sikadur 32	kit	1.00	140.42		140.42	

Hoja técnica del costo unitario de construcción de casas "Cayalá"(10/10)

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD UNITARIA	P. U. M.P.	P. U. M.O.	COSTO TOTAL M.P.	COSTO TOTAL M.O.
MANO DE OBRA						
Fabricación y colocación de granito lavado	global	1.00		530.00		530.00
Colocación de Chovatec en Juntas	global	1.00		280.00		280.00
EXTRACCION DE RIPIO					0.00	1,040.93
MAQUINARIA						
Retroexcavadora	Hrs	1.25		527.28		659.10
Camión de Volteo	Hrs	1.00		381.83		381.83
OTROS COSTOS					2,040.00	
Licencias de construcción	Unidad	1.00	1,530.00		1,530.00	
Inspecciones del F.H.A.	Unidad	3.00	170.00		510.00	
TOTALES					127,521.92	85,525.47
Costo unitario de construcción de casas tipo "Cayalá"						213,047.39

5.5 VENTAS DE CASAS

Durante el año 2010 se vendieron 96 casas a un precio de Q 325,000.00 (incluye I.V.A.) cada una.

De las casas vendidas 64 fueron al contado, por un total de Q 20,800,000.00.

Y las ventas al crédito fueron de 32 casas para un total de Q 10,400,000.00 y recibimos un total de Q 6,800,000.00 en reservas o anticipos. Estas casas serán descontadas por el Banco G&T Continental, S.A.

Cálculos:

Venta casas (325,000.00 / 1.12 x 64) Q 18,571,428.57

Terreno casas (64 x 112 x 184.52) Q 1,322,639.36

Casas (64 x 213,047.39) Q 13,635,032.96

Partida No. 9

1.1.1.02.01.001 Banco G&T Continental Q 20,800,000.00

6.1.1.01.01.001 Costo de ventas casas Q 14,957,672.32

1.1.4.01.01.007 Costo aplicado terrenos casas RSJ Q 1,322,639.36

1.1.4.01.02.005 Costo aplicado de casas RSJ Q 13,635,032.96

2.1.1.03.01.001 IVA débito fiscal Q 2,228,571.43

5.1.1.01.01.001 Venta de casas RSJ Q 18,571,428.57

Registro de la venta de 64 casas Cayalá al

contado, en San José Pinula

Q. 35,757,672.32 Q 35,757,672.32

Partida No. 10

1.1.1.02.01.001 Banco G&T Continental	Q	6,800,000.00	
2.1.1.04.01.002 Cuentas por pagar reservas casas	Q		6,800,000.00
Registro de reservas o anticipos recibidos por			
las 32 casas Cayalá, San José Pinula	Q	6,800,000.00	Q 6,800,000.00

Cálculos:

Venta casas (325,000.00 / 1.12 x 32)	Q	9,285,714.29
Terreno casas (32 x 112 x 184.52)	Q	661,319.68
Casas (32 x 213,047.39)	Q	6,817,516.48

Partida No. 11

1.1.2.02.98.001 Cuentas por cobrar casas			
Banco G&T Continental	Q	3,600,000.00	
2.1.1.04.01.002 Cuentas por pagar reservas			
casas	Q		6,800,000.00
6.1.1.01.01.001 Costo de ventas casas	Q	7,478,836.16	
1.1.4.01.01.007 Costo aplicado terrenos casas RSJ	Q		661,319.68
1.1.4.01.02.005 Costo aplicado de casas RSJ	Q		6,817,516.48
2.1.1.03.01.001 IVA débito fiscal	Q		1,114,285.71
5.1.1.01.01.001 Venta de casas RSJ	Q		9,285,714.29
Registro de la venta de 32 casas Cayalá al			
crédito, en San José Pinula	Q	17,878,836.16	Q 17,878,836.16

5.5.1 Desembolso de casas

El Banco G&T Continental, S.A. el día 29-12-2010 nos acreditó a nuestra cuenta el desembolso de 25 casas, en la liquidación de estas casas nos descontó Q 10,000.00 por cada casa en concepto de retenidos bancarios y un porcentaje del 15% por gastos administrativos relacionados con dichas casas.

Liquidación de una casa:

Total del crédito (Q 3,600,000.00 / 32)	Q	112,500.00
-) Retenido bancario	Q	(10,000.00)
-) 15% gastos administrativos	Q	(16,875.00)

Líquido a recibir:	Q	85,625.00
---------------------------	----------	------------------

Partida No. 12

1.1.1.02.01.001 Banco G&T Continental	Q	2,140,625.00
1.1.2.02.98.002 Cuentas por cobrar retenidos		
banco G&T Continental	Q	250,000.00
9.1.1.99.01.999 Gastos varios	Q	421,875.00
1.1.2.02.98.001 Cuentas por cobrar casas		
banco G&T Continental	Q	2,812,500.00

Registro de desembolso de 25 casas Cayalá

por el Banco G&T continental	Q	2,812,500.00	Q	2,812,500.00
------------------------------	----------	---------------------	----------	---------------------

5.5.2 Pago de retenidos

El 31-12-2010 el Banco G&T Continental, S.A. nos acreditó a nuestra cuenta bancaria la cantidad de Q 200,000.00 por concepto de pago de 20 de los retenidos.

Partida No. 13

1.1.1.02.01.001 Banco G&T Continental	Q	200,000.00
1.1.2.02.98.002 Cuentas por cobrar retenidos		
banco G&T Continental	Q	200,000.00

Registro del acreditamiento de 20 retenidos

por el Banco G&T Continental	Q	200,000.00	Q	200,000.00
------------------------------	----------	-------------------	----------	-------------------

5.6 BALANCE DE SITUACIÓN GENERAL

Empresa Constructora Pino Alto, S.A.

Balance de Situación General

Al 31 de Diciembre del 2010

ACTIVO

ACTIVO NO CORRIENTE

Propiedad, planta y equipo	Q	825,200.00	
(-) Depreciación acumulada	Q	<u>(645,325.00)</u>	Q 179,875.00
Cuentas por cobrar a largo plazo			Q 3,397,500.00
Derechos y depósitos			Q <u>35,010.50</u>
Suma el activo no corriente			Q 3,612,385.50

ACTIVO CORRIENTE

Inventarios			Q 3,450,500.50
Obras en construcción			Q 34,216,462.86
Cuentas por cobrar			Q 1,402,825.34
Caja y bancos			Q <u>7,288,036.90</u>
Suma el activo corriente			Q <u>46,357,825.60</u>
Suma el activo			Q <u>49,970,211.10</u>

PASIVO Y CAPITAL

CAPITAL Y RESERVAS

Capital			Q 10,000,000.00
Reserva legal			Q 375,455.60
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores			Q 1,545,430.84
Utilidad del ejercicio			Q <u>3,243,420.72</u>
Suma el capital			Q 15,164,307.16

V A N: Q 15,164,307.16

Empresa Constructora Pino Alto, S.A.

Balance de Situación General

Al 31 de Diciembre del 2010

VIENEN: Q 15,164,307.16

PASIVO NO CORRIENTE

Préstamos bancarios a largo plazo	Q 7,500,000.00
Créditos diferidos de cartera	Q 2,617,772.23
Reserva para indemnizaciones	Q <u>564,323.11</u>
Suma el pasivo no corriente	Q 10,682,095.34

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagar	Q 22,623,808.60
Préstamos bancarios	Q <u>1,500,000.00</u>
Suma el pasivo corriente	Q <u>24,123,808.60</u>
Suma el pasivo y capital	Q <u><u>49,970,211.10</u></u>

5.7 ESTADO DE RESULTADOS

Empresa Constructora Pino Alto, S.A.

Estado de Resultados

Del 01 de Enero al 31 de Diciembre del 2010

Ingresos

Utilidades realizadas Q 4,728,849.11

Ventas Q 27,857,142.86

Q 32,585,991.97

-) Costo de ventas Q 22,436,508.48

Utilidad bruta en ventas Q 10,149,483.49

Gastos de operación

Gastos de venta

Gastos de personal de ventas Q 650,745.65

Publicidad y promociones Q 2,650,676.55

Comisiones Q 355,655.98

Gastos generales de ventas Q 224,445.67

Q 3,881,523.85

Gastos de administración

Gastos de personal de administración Q 1,244,698.12

Alquileres Q 78,000.00

Depreciaciones y amortizaciones Q 165,000.00

Energía eléctrica y agua Q 31,200.00

Seguros y fianzas Q 12,456.99

Gastos generales de administración Q 356,990.67

Q 1,888,345.78

Total de gastos Q 5,769,869.63

Utilidad en operación Q 4,379,613.86

V A N: Q 4,379,613.86

Empresa Constructora Pino Alto, S.A.

Estado de Resultados

Del 01 de Enero al 31 de Diciembre del 2010

VIENE N: Q 4,379,613.86

Otros gastos y productos financieros

Productos financieros

Intereses bancarios Q 1,567.90

Otros productos Q 12,569.12

Q 14,137.02

Gastos financieros

Intereses Q 728,455.16

Otros gastos Q 421,875.00

Q 1,150,330.16 Q 1,136,193.14

Utilidad del ejercicio

Q 3,243,420.72

5.8 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Empresa Constructora Pino Alto, S.A.

Estado de Flujo de Efectivo

Al 31 de Diciembre del 2010

Utilidad del ejercicio Q 3,243,420.72

Operaciones que no requieren capital de trabajo

Depreciaciones Q 165,000.00

FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LA OPERACIÓN

Aumento en C x C largo plazo Q (2,338,525.50)

Disminución en inventarios Q 455,301.10

Disminución en obras en construcción Q 6,507,559.63

Aumento en cuentas por cobrar Q (2,155,398.34)

Aumento en créditos diferidos cartera Q 645,221.34

Disminución reservas indemnizaciones Q (315,390.11)

Disminución en cuentas por pagar Q (3,234,299.12) Q (435,531.00)

Efectivo provisto por actividades de operación Q 2,972,889.72

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Disminución de activos fijos Q 58,161.75

Efectivo provisto por actividades de inversión Q 3,031,051.47

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Disminución préstamos bancarios C.P. Q (1,000,000.00)

Aumento préstamos bancarios L.P. Q 7,500,000.00

Disminución de capital Q (2,500,000.00) Q 4,000,000.00

Variación en caja y bancos Q 7,031,051.47

Efectivo de caja y bancos al inicio del período Q 256,985.43

Saldo en caja y bancos al final del ejercicio Q 7,288,036.90

5.9 ESTADO PATRIMONIAL

Empresa Constructora Pino Alto, S.A.

Estado Patrimonial

Al 31 de Diciembre del 2010

Capital suscrito y pagado

Saldo inicial	Q 12,500,000.00	
Aportes a capital	Q 2,000,000.00	
Amortizaciones a capital	<u>Q (4,500,000.00)</u>	
Saldo al final del período		Q 10,000,000.00

Reserva legal

Saldo inicial	Q 342,248.54	
Traslado de utilidades disponibles	<u>Q 33,207.06</u>	
Saldo al final del período		Q 375,455.60

Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores

Saldo inicial	Q 914,496.62	
Utilidad ejercicio anterior	Q 962,523.60	
Traslado a reserva legal	Q (33,207.06)	
Impuesto sobre la renta año anterior	<u>Q (298,382.32)</u>	
Saldo al final del período		Q 1,545,430.84

Utilidad del ejercicio		Q 3,243,420.72
------------------------	--	----------------

Patrimonio total		Q 15,164,307.16
-------------------------	--	------------------------

CONCLUSIONES

Derivado de la investigación realizada se presentan las siguientes conclusiones:

1. La sistematización contable es muy necesaria en las empresas dedicadas a la urbanización de lotes y construcción de casas ya que muestra los lineamientos a seguir para sus operaciones contables y permite tener información de una manera inmediata y oportuna.
2. Las empresas lotificadoras para el registro de sus ventas, tienen que hacerlo basados en el artículo 52 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y a partir del 01 de Enero del 2013 lo que establece el artículo 35 del libro I Impuesto Sobre la Renta de la Ley de Actualización Tributaria, decreto 10-2012, que establece que las ventas de los lotes tienen que hacerse bajo el sistema de lo percibido independientemente de cuál sea su sistema de contabilización.
3. Las empresas constructoras y lotificadoras, deben tener presente, que al terminarse la obra de construcción, deben efectuar el ajuste pertinente en cuanto al verdadero resultado de los costos, esto según el artículo 51 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y a partir del 01 de Enero del 2013 según el artículo 34 del libro I Impuesto Sobre la Renta de la Ley de Actualización Tributaria.
4. Debido a los cambios constantes en el entorno, es necesario que las empresas constructoras y lotificadoras inviertan recursos, con el fin de actualizar la estructura del control interno, para que no deje de ser eficaz y siempre puedan disminuir riesgos dentro de la empresa.
5. Es importante que las empresas constructoras y lotificadoras al momento de urbanizar y construir casas hagan estudios de pre-factibilidad, construyan

plantas de tratamiento de aguas negras, etc. para evitar el daño y contaminación al medio ambiente.

6. Las empresas inmobiliarias dedicadas a la urbanización de lotes y construcción de casas sin una adecuada sistematización contable provocaría la contabilización errónea en los ingresos percibidos por las ventas de casas y lotes, la información contable y financiera no sería veraz, oportuna y confiable y también tendría efectos fiscales como pagos incorrectos de impuestos, presentación extemporánea de los mismos y hasta algunos ajustes fiscales por presentación inadecuada en las ventas de lotes.

RECOMENDACIONES

De acuerdo a las conclusiones planteadas anteriormente se presentan las siguientes recomendaciones:

1. Implementar un adecuado sistema contable en la empresa constructora y lotificadora, que incluya elementos esenciales como el catálogo de cuentas, manual de aplicación de cuentas, políticas contables que garanticen tener sus operaciones y resultados en forma oportuna, confiable e inmediata.
2. Tener el adecuado conocimiento de lo que requieren las leyes fiscales, en particular para las operaciones de las empresas constructoras y lotificadoras, como por ejemplo lo que establece el artículo 52 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que dice, que no importando el método de contabilización, las empresas lotificadoras, deben operar sus ventas bajo el sistema de lo percibido; y a partir del 01 de Enero del 2013 según lo que establece el artículo 35 del libro I Impuesto Sobre la Renta de la Ley de Actualización Tributaria.
3. Las empresas constructoras y lotificadoras el estimar el costo unitario por casas y costo por metro cuadrado de lotes, deben tomar en cuenta todos los costos, para evitar, que al finalizar la obra, tengan ajustes inesperados a los mismos.
4. Si se tiene una estructura de control interno, es muy importante que se estén actualizando los procedimientos, debido a los constantes cambios que existen en el entorno, y si no se pueden actualizar por falta de recursos financieros, se deben hacer los cambios en las áreas más importantes o significativas de la empresa.
5. La empresa debe de realizar los estudios de pre-factibilidad necesarios, antes de empezar con la construcción de casas y la urbanización de lotes, y

que construyan plantas de tratamiento de aguas negras, para evitar daños irreversibles en el medio ambiente.

6. Las empresas constructoras y lotificadoras deben tener una adecuada sistematización contable, porque esto les ayudaría con la presentación verídica y oportuna de la información financiera y contribuye con la correcta presentación de impuestos.

BIBLIOGRAFÍA

1. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB. **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES)**. Londres, 2009. 257 páginas.
2. Coopers & Lybrand. **Los nuevos conceptos del control interno, informe COSO**. Ediciones Días de Santos, S.A. Madrid. Edición 1997. 543 páginas.
3. Cook, John W. y Winkle, Gary M. **Auditoría**. Editorial McGraw-Hill, Buenos Aires, Argentina. 3a. edición 1987. 466 páginas.
4. Federación Internacional de Contadores (IFAC). **Normas Internacionales de Auditoría y Control de Calidad**. Parte I. Impreso en México D.F. 12ª. Edición, noviembre 2011. 975 páginas.
5. Guajardo Cantú, Gerardo. **Contabilidad financiera**. Editorial McGraw-Hill. México. 2ª. Edición 1998. 619 páginas.
6. Horngren, Charles T. **Biblioteca de contabilidad financiera**. Editorial Prentice-Hall Hispanoamericana, S.A. México. 5ª. Edición, 1996. 290 páginas.
7. Horngren, Charles T. **Contabilidad**. Editorial Prentice-Hall Hispanoamericana, S.A. México. 1ª edición, 1991 641 páginas.
8. International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF). **Normas Internacionales de Contabilidad**. Publicado en Guatemala por el Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores. Enero 2001. 1799 páginas.
9. Kell, Walter G., Zigler, Richard E., Boynton, William C. **Auditoría moderna**. Editorial Continental, S.A. de C.V. México. 1999. 246 páginas.

10. Meigs, Robert F. **Contabilidad: La base para decisiones gerenciales**. Editorial Mc Graw-Hill. España. 8ª edición, 1993. 670 páginas.
11. Perdomo Salguero, Mario Leonel. **Contabilidad avanzada I**. Imprenta Jois. Guatemala. 4ª edición, 2000. 433 páginas.
12. Perdomo Salguero, Mario Leonel. **Contabilidad básica**. Impresos Garve, S.A. Guatemala. 1ª edición, 1998. 135 páginas.
13. Perdomo Salguero, Mario Leonel. **Problemas y soluciones de contabilidad II parte I**. Editorial Edeca. Guatemala. 5ª edición, 1999 143 páginas.
14. Ramírez Padilla, David Noel. **Contabilidad administrativa**. Editorial Mc Graw-Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V. México. 6ª edición, 2002. 601 páginas.
15. Romero López, Alvaro Javier. **Principios de contabilidad**. Editorial Mc Graw-Hill/Interamericana de México, S.A. de C.V. 1ª edición, 1996. 540 páginas.
16. Walton, D. **Manual práctico de construcción**. México. 1ª edición, 2010. 282 páginas.
17. Wholmes Arthur. **Auditoría moderna, principios y procedimientos**. Tipografía editorial Hispanoamericana de México, S.A. de C.V. Edición 1999. 202 páginas.

LEYES:

18. Congreso de la República de Guatemala. **Código de Comercio** (Decreto 2-70).

19. Congreso de la República de Guatemala. **Código de Trabajo** (Decreto 1441).
20. Congreso de la República de Guatemala. **Código Tributario** (Decreto 6-91).
21. Congreso de la República de Guatemala. **Ley de Actualización Tributaria** (Decreto 10-2012).
22. Congreso de la República de Guatemala. **Ley del Impuesto al Valor Agregado** (Decreto 27-92 y sus modificaciones).
23. Congreso de la República de Guatemala. **Ley del Impuesto de Solidaridad** (Decreto 73-2008).
24. Congreso de la República de Guatemala. **Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos**. (Decreto 37-92 y sus reformas).
25. Congreso de la República de Guatemala. **Ley del Impuesto Sobre la Renta** (Decreto 26-92 y sus modificaciones).
26. Congreso de la República de Guatemala. **Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles** (Decreto 15-98).
27. Congreso de la República de Guatemala. **Ley de Parcelamientos Urbanos** (Decreto 14-27).
28. Congreso de la República de Guatemala. **Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente** (Decreto 68-86 y sus reformas).
29. Congreso de la República de Guatemala. **Ley de Vivienda y Asentamientos humanos**. (Decreto 120-96).

30. Congreso de la República de Guatemala. **Ley Orgánica del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social.** (Decreto 295).
31. Consejo Municipal. **Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala.**
32. Instituto Guatemalteco de Seguridad Social. **Reglamento de Inscripción de Patronos en el Régimen de Seguridad Social.** (Acuerdo No. 1123).
33. Instituto Guatemalteco de Seguridad Social. **Reglamento sobre Recaudación de Contribuciones al Régimen de Seguridad Social.** (Acuerdo 1118).
34. Presidencia de la República de Guatemala. **Código Civil.** (Decreto Ley 106).
35. Presidencia de la República de Guatemala. **Ley Preliminar de Urbanismo.** (Decreto presidencial 583).

PAGINAS DE INTERNET:

36. <http://www.alegsa.com.ar>. 03 de Noviembre del 2012
37. <http://www.construguate.com>. 14 de Julio del 2012
38. <http://www.definicionabc.com/general/sistematizacion.php>. 03 de Noviembre del 2012
39. http://www.coso.org/documents/COSO_ERM_ExecutiveSummary_SpanishColumbia.pdf. 07 de Septiembre del 2013