

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**“EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR EN EL CUMPLIMIENTO  
DE LAS OBLIGACIONES FISCALES SEGÚN EL DECRETO 27-92 LEY DEL IMPUESTO  
AL VALOR AGREGADO, EN UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO, PROMOCIÓN  
Y VENTA DE UN PROYECTO INMOBILIARIO CONSISTENTE EN LOTES URBANIZADOS”**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva de la  
Facultad de Ciencias Económicas

POR

**EDGAR GEOVANNI LÓPEZ GONZÁLEZ**

Previo a conferírsele el Título de

**CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR**

En el Grado Académico de

**LICENCIADO**

Guatemala, Noviembre de 2013

**Lic. Raúl F Lemus G**  
**Contador Público y Auditor**  
**CPA-188**

---

Guatemala, 03 de mayo de 2013

Licenciado  
José Rolando Secaida Morales  
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas  
**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
Presente.

Estimado Señor Decano:


De acuerdo al oficio DIC-AUD.050-2011, he procedido a asesorar a **Edgar Geovanni López González**, en su trabajo de tesis "El Contador Público y Auditor como Asesor en el cumplimiento de las obligaciones fiscales según el Decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado, en una empresa dedicada al desarrollo, promoción y venta de un proyecto Inmobiliario consistente en lotes urbanizados" Por lo que a continuación me permito rendir el dictamen correspondiente.

El trabajo en mención incluye un análisis profesional sobre la participación del Contador Público y Auditor en el ámbito de la asesoría tributaria y empresarial, en ese sector específico de proyectos inmobiliarios con énfasis en su aplicación formal según regulaciones impositivas así como el control financiero que se requiere para mantener un orden y una presentación de información profesional que refleje la situación real del proyecto inmobiliario en sus estados financieros y un adecuado cumplimiento de sus obligaciones fiscales. Es un trabajo que puede ser fuente de apoyo para los maestros del área tributaria y contable, así como estudiantes y público en general que se interesen en el tema y con el valor agregado que esta aplicado a nuestro país, Guatemala. Este trabajo esta avalado por la experiencia en manejo de proyectos, que posee **Edgar Geovanni López González**.

Por lo anterior y con mi opinión favorable me permito recomendar que el presente trabajo sea aceptado para su discusión y defensa en el exámen privado de tesis previo a optar el título de Contador Público y Auditor en el grado académico de Licenciado.

Atentamente,

**"ID Y ENSEÑAD A TODOS"**

  
MBA. Lic. Raúl F. Lemus G.  
Asesor.

---



FACULTAD DE  
CIENCIAS ECONOMICAS

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

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS. GUATEMALA,  
VEINTICINCO DE OCTUBRE 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 18 de octubre de 2013, se conoció el Acta AUDITORÍA 205-2013 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 22 de agosto de 2013 y el trabajo de Tesis denominado: "EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES SEGÚN EL DECRETO 27-92 LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, EN UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO, PROMOCIÓN Y VENTA DE UN PROYECTO INMOBILIARIO CONSISTENTE EN LOTES URBANIZADOS", que para su graduación profesional presentó el estudiante EDGAR GEOVANNI LÓPEZ GONZÁLEZ, autorizándose su impresión.

Atentamente,

**"D Y ENSEÑAD A TODOS"**

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES  
SECRETARIO



LIC. JOSE ROLANDO SECAIDA MORALES  
DECANO



Smp.

## ACTO QUE DEDICO

- A DIOS**  
(PADRE, HIJO Y ESPÍRITU SANTO):  
**Fuente de Sabiduría**  
**y Conocimiento**
- Creador del cielo, la tierra y lo que el conocimiento pretende descubrir, a quien debo lo que soy y tengo. En Tu Nombre es que he logrado esto Señor.
- A MI MADRE:**  
**Candelaria López**
- Por tu Amor eterno y por estar siempre a mi lado, brindándome tu incondicional apoyo.  
¡¡Te Amo Cande!!
- A MI PADRE:**  
**Lic. Byron Arriaga**
- Por la enseñanza y educación inculcada desde mi infancia, dándome tu buen ejemplo académico y profesional, Muchas Gracias... Te Amo.
- A MI SOBRINITO BEBÉ:**  
**Dieguito Sebastián Arriaga**
- Por enseñarme a entender el milagro de la vida, y permitirme apreciar el rostro y la sonrisa de Dios cuando duermes sobre mis brazos...  
¡Has logrado cambiar mi vida Sebas!
- A MI AMIGO DE**  
**LA INFANCIA:**  
**Ing. Danilo Hernández**
- Por tu amistad y apoyo... Ya que desde niños sabíamos que con dedicación y esfuerzo este día pronto llegaría.
- A MI AMIGO**  
**DE LA VIDA:**  
**Sergio Ortiz Moguel**
- Por estar en los momentos más importantes de mi vida brindándome tu amistad, y compartir la filosofía que es el Ejercicio Profesional, el que hace verdaderamente a un Contador Público y Auditor.

**A MIS AMIGOS  
UNIVERSITARIOS:  
Tita Dueñas y Mau Andrade**

Por los desvelos y discusiones que durante cada semestre se hacían presente para la entrega de trabajos e investigaciones en la Facultad de Ciencias Económicas de la USAC, pues más que un aporte de puntos para aprobar un curso, eran investigaciones para alimentar el conocimiento profesional.

**A MIS AMIGOS:  
En especial a: Daniel Arodi,  
Diego García, Herson López y  
Selvin Lemus**

Por su amistad y porque con ustedes fue que despertó la vocación que hoy me hace lograr esta segunda meta académica.

**A MI ASESOR DE TESIS:  
MBA. Lic. Raúl Lemus**

Por su tiempo, confianza y experiencia transmitida para redactar el presente trabajo de tesis.  
¡Mi más merecida admiración y respeto Lic. Lemus!

**A MIS CATEDRÁTICOS:**

Por transmitir en cada cátedra, su conocimiento a través de su vocación docente.

**A LA BENDITA PROFESIÓN  
DE CONTADOR PÚBLICO  
Y AUDITOR:**

La cual se ha convertido en mi vocación y que día con día me apasiona, e insta a seguir en capacitación continua.

**AL CONOCIMIENTO:**

El cual todos los académicos pretendemos descubrir y sobre todo aportar y compartir.

**A MI ALMA MÁTER**

**LA GLORIOSA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

***“Id y Enseñad a Todos”***

# ÍNDICE GENERAL

Tema	Página
INTRODUCCIÓN.....	i - iv
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO, PROMOCIÓN Y VENTA DE UN PROYECTO INMOBILIARIO DE LOTES URBANIZADOS</b>	
1.1. Empresa Comercial.....	001
1.1.1. Definición.....	001
1.1.2. Clasificación.....	002
1.1.3. Elementos.....	003
1.1.4. Funciones.....	005
1.2. Actividad Inmobiliaria en Guatemala.....	007
1.2.1. Crecimiento de la Actividad Inmobiliaria en Guatemala.....	007
1.2.2. Beneficios del Estado para el Desarrollo Inmobiliario.....	007
1.2.3. Clasificación Inmobiliaria.....	008
1.3. Constitución Legal de una Empresa Dedicada al Desarrollo, Promoción y Venta de un Proyecto Inmobiliario de Lotes Urbanizados.....	010
1.3.1. Aspectos Legales.....	010
1.3.2. Integración de la Sociedad.....	011
1.3.3. Beneficios Económicos para los Socios.....	012
1.4. Visión y Misión de una Empresa Dedicada al Desarrollo, Promoción y Venta de un Proyecto Inmobiliario de Lotes Urbanizados.....	013
1.4.1. Visión.....	013
1.4.2. Misión.....	013
1.5. Organización Administrativa.....	013
1.5.1. Organigrama.....	013
1.6. Operaciones de Desarrollo, Promoción y Venta.....	019
1.6.1. Desarrollo Urbanístico por Subcontrataciones.....	019
1.6.2. Promoción de Lotes Urbanizados.....	020
1.6.3. Venta de Lotes Urbanizados.....	020
1.6.4. Proceso de Urbanización.....	021
1.7. Legislación Aplicable a la Actividad Inmobiliaria.....	025
1.7.1. Aspectos Generales.....	025

## ÍNDICE GENERAL

Tema

Página

### CAPÍTULO II TRIBUTOS Y OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

2.1.	Aspectos Generales.....	027
2.2.	Definición del Tributo.....	027
2.3.	Origen y Evolución Histórica.....	028
2.4.	Características de los Tributos.....	029
2.5.	Relación Jurídica Tributaria.....	030
2.5.1.	Definición de la Relación Jurídica Tributaria.....	030
2.5.2.	Obligación Tributaria.....	030
2.5.3.	Elementos de la Obligación Tributaria.....	031
2.5.4.	Extinción de la Obligación Jurídica Tributaria.....	036
2.5.5.	Concepción de la Relación Jurídica Tributaria.....	040
2.5.6.	Características de la Relación Jurídica Tributaria.....	040
2.6.	Clasificación de los Tributos.....	040
2.6.1.	Impuestos.....	040
2.6.2.	Arbitrios.....	045
2.6.3.	Contribuciones Especiales.....	045
2.6.4.	Contribuciones por Mejoras.....	047

### CAPÍTULO III LA PROFESIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR Y LA ASESORÍA FISCAL

3.1.	Antecedentes Históricos de la Profesión en Guatemala.....	049
3.2.	Definición de Contador Público y Auditor.....	049
3.3.	Organismos y Pronunciamientos que Regulan el Actuar del Contador Público y Auditor.....	050
3.3.1.	Organismos Internacionales y Nacionales.....	050
3.3.2.	Pronunciamientos Locales e Internacionales.....	062
3.3.3.	Normas de Ética Profesional.....	064
3.3.4.	Normas Jurídicas.....	066
3.4.	Áreas del Ejercicio Profesional del Contador Público y Auditor.....	071
3.4.1.	Contabilidad.....	072
3.4.2.	Auditoría.....	073
3.4.3.	Finanzas.....	076
3.4.4.	Asesorías.....	076
3.4.5.	Consultorías.....	077
3.5.	Responsabilidades del Contador Público y Auditor.....	077

## ÍNDICE GENERAL

Tema	Página
3.5.1.	Responsabilidades Éticas..... 078
3.5.2.	Responsabilidades Jurídicas..... 078
3.6.	El Contador Público y Auditor como Asesor Fiscal de una Empresa..... 078
3.6.1.	Importancia..... 080
3.6.2.	Objetivos..... 080

### CAPÍTULO IV

#### OBLIGACIONES Y BENEFICIOS CONTENIDOS EN EL DECRETO 27-92, LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, PARA UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO, PROMOCIÓN Y VENTA DE UN PROYECTO INMOBILIARIO DE LOTES URBANIZADOS

4.1.	Aspectos Doctrinarios..... 082
4.1.1.	Naturaleza del Impuesto..... 082
4.1.2.	Antecedentes Históricos del Impuesto al Valor Agregado..... 082
4.1.3.	Formas de Imposición..... 084
4.1.4.	Características del Impuesto..... 085
4.2.	Generalidades del Decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado..... 086
4.2.1.	Materia del Impuesto..... 086
4.2.2.	Hecho Generador..... 086
4.2.3.	Sujeto Pasivo del Impuesto..... 087
4.2.4.	Base Imponible del Impuesto..... 088
4.2.5.	Tarifa del Impuesto..... 090
4.2.6.	Fecha de Pago..... 090
4.2.7.	Exenciones del Impuesto..... 091
4.2.8.	Débito y Crédito Fiscal..... 095
4.3.	Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales Contenidas en el Decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado, para las Empresas Dedicadas al Desarrollo, Promoción y Venta de Proyectos Inmobiliarios de Lotes Urbanizados..... 098
4.3.1.	Registro Como Contribuyente ante la Superintendencia de Administración Tributaria ..... 098
4.3.2.	Autorización de Documentos Obligatorios..... 098
4.3.3.	Elaboración del Libro de Compras y Ventas..... 100
4.3.4.	Declaración Mensual y Pago del Impuesto..... 102



## ÍNDICE GENERAL

Tema	Página
4.3.5.	Exigir los Documentos Obligatorios en la Adquisición de Bienes o Servicios..... 104
4.3.6.	Emisión de Facturas Especiales por Cuenta del Vendedor..... 104
4.3.7.	Emisión de Facturas en Venta de Inmuebles y Prestación de Servicios ..... 106
4.4.	Sanciones por el incumplimiento de las Obligaciones Contenidos en el Decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado, para las Empresas Dedicadas al Desarrollo, Promoción y Venta de Proyectos Inmobiliarios de Lotes Urbanizados..... 109
4.4.1.	Registro Como Contribuyente ante la Superintendencia de Administración Tributaria..... 110
4.4.2.	Autorización de Documentos Obligatorios..... 110
4.4.3.	Elaboración del Libro de Compras y Ventas..... 112
4.4.4.	Declaración Mensual y Pago del Impuesto..... 112
4.4.5.	Exigir los Documentos Obligatorios en la Adquisición de Bienes o Servicios..... 115
4.4.6.	Emisión de Facturas Especiales por Cuenta del Vendedor..... 115
4.4.7.	Emisión de Facturas en Venta de Inmuebles y Prestación de Servicios..... 116
4.5.	Análisis de los Beneficios Fiscales Contenidos en el Decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado, para las Empresas Dedicadas al Desarrollo, Promoción y Venta de Proyectos Inmobiliarios de Lotes Urbanizados..... 117
4.5.1.	Aspectos Generales..... 117
4.6.	Aspectos Contables de Observancia General, para Empresas Dedicadas al Desarrollo, Promoción y Venta de Proyectos Inmobiliarios de Lotes Urbanizados..... 117
4.6.1.	Aspectos Generales..... 117
4.6.2.	Conciliación entre el tratamiento fiscal (sistema de lo percibido) y el tratamiento financiero (sistema de lo devengado)..... 123

## ÍNDICE GENERAL

Tema	Página
<b>CAPÍTULO V</b>	
<b>OBLIGACIONES Y BENEFICIOS CONTENIDOS EN EL DECRETO 27-92, LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, PARA UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO, PROMOCIÓN Y VENTA DE UN PROYECTO INMOBILIARIO DE LOTES URBANIZADOS (CASO PRÁCTICO)</b>	
<b>5.1.</b>	Planteamiento del Caso Práctico..... 126
<b>5.1.1.</b>	Asesoría para Registro como Contribuyente ante la Superintendencia de Administración Tributaria y Afiliación al Impuesto al Valor Agregado..... 128
<b>5.1.2.</b>	Asesoría para Autorización e Impresión de Documentos Obligatorios..... 133
<b>5.1.3.</b>	Asesoría para la Habilitación en la Superintendencia de Administración Tributaria, del Libro de Compras y Servicios Recibidos y, Libro de Ventas y Servicios Prestados.. 137
<b>5.1.4.</b>	Asesoría para Sustentar el Crédito Fiscal en la Adquisición de Bienes y Servicios, por Costos de Desarrollo, Gastos de Promoción y Gastos de Venta de Lotes Urbanizados..... 142
<b>5.1.5.</b>	Asesoría en la Emisión de Facturas Especiales..... 146
<b>5.1.6.</b>	Asesoría en la Emisión de Facturas, por la Primera Venta de Inmuebles y Prestación de Servicios por el Manejo de Cuenta en la Venta a Plazos..... 151
<b>5.1.7.</b>	Asesoría para Elaboración de Declaración y Pago Mensual del Impuesto..... 165
<b>CONCLUSIONES</b> .....	173
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	175
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	177
<b>ANEXOS</b> .....	180

## ÍNDICE DE CUADROS

<b>Cuadro</b>		<b>Página</b>
CUADRO No. 1:	Análisis de los Socios que Conforman una Sociedad Dedicada al Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.....	012
CUADRO No. 2:	Marco Legal de Observancia Obligatoria para una Empresa Dedicada al Desarrollo, Promoción y Ventas de un Proyecto Inmobiliario de Lotes Urbanizados.....	026
CUADRO No. 3:	Conciliación Entre el Tratamiento Fiscal y Financiero en la Venta a Plazos.....	124
CUADRO No. 4:	Formulario SAT 14 Formulario de Inscripción y Actualización de Información de Contribuyentes en el Registro Tributario Unificado.....	131
CUADRO No. 5:	Formulario SAT 162 Acreditación de Imprentas en el Registro Fiscal de Imprentas.....	134
CUADRO No. 6:	Modelo de Factura.....	135
CUADRO No. 7:	Modelo de Nota de Débito.....	135
CUADRO No. 8:	Modelo de Nota de Crédito.....	136
CUADRO No. 9:	Modelo de Factura Especial.....	136
CUADRO No. 10:	Formulario SAT 52 Solicitud de Habilitación de Libros.....	139
CUADRO No. 11:	Modelo de Libro de Compras y Servicios Recibidos....	140
CUADRO No. 12:	Modelo de Libro de Ventas y Servicios Prestados.....	141
CUADRO No. 13:	Distribución Porcentual de Venta (sin IVA) de Lotes Urbanizados Afectos y Exentos.....	142
CUADRO No. 14:	Estimación de Costos y Gastos para el Desarrollo, Promoción y Venta de un Proyecto Inmobiliario de Lotes Urbanizados.....	144

## ÍNDICE DE CUADROS

<b>Cuadro</b>		<b>Página</b>
CUADRO No. 15:	Detalle y Cálculo de Retención del Impuesto al Valor Agregado a Facturas Especiales.....	147
CUADRO No. 16:	Recibo de Pago, Compra-Venta de Bienes Inmuebles, Retenciones a Facturas Especiales SAT-2086.....	150
CUADRO No. 17:	Datos Sobre la Venta, Costo y Utilidad por Realizar, de Lotes Urbanizados Exentos y Afectos, al Impuesto al Valor Agregado Durante el Período de Enero de 2011.....	154
CUADRO No. 18:	Tabla de Amortización, por la Venta de un Lote Exento a plazo de 1 año, calculado a una tasa de 22%.....	159
CUADRO No. 19:	Tabla de Amortización, por la Venta de un Lote Afecto a plazo de 1 año, calculado a una tasa de 22%.....	163
CUADRO No. 20:	Ejemplo de Libro de Compras y Servicios Recibidos Para la Elaboración de la Declaración y Pago Mensual del Impuesto al Valor Agregado.....	168
CUADRO No. 21:	Ejemplo de Libro de Ventas y Servicios Prestados Para la Elaboración de la Declaración y Pago Mensual del Impuesto al Valor Agregado.....	169
CUADRO No. 22:	Declaración Jurada y Recibo de Pago Mensual del Impuesto al Valor Agregado.....	170

## ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica		Página
GRÁFICA 1:	Organigrama Funcional de una Empresa Dedicada al Desarrollo, Promoción y Ventas de un Proyecto Inmobiliario de Lotes Urbanizados.....	014

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo		Páginas
ANEXO No. 1:	Recaudación de Ingresos Tributarios del Gobierno Central 2011, 2010 Clasificados por Impuesto (Millones de Quetzales).....	181
ANEXO No. 2:	Ejemplo de Carencia de Bienes Extendida por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI).....	182
ANEXO No. 3:	Tabla de Amortización de Cuota Nivelada al 22% Pagadera en 12 Cuotas Mensuales.....	183
ANEXO No. 4:	Sanciones por el Incumplimiento a las Obligaciones Contenidas en el Decreto. 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado, para Empresas Dedicadas al Desarrollo, Promoción y Venta, de Proyectos Inmobiliarios de Lotes Urbanizados.....	184
ANEXO No. 5:	Formulario SAT-361 Autorización de Tercera Persona para Realizar Gestión.....	185
ANEXO No. 6:	Formulario SAT-15 Formulario de Inscripción de Información de Contribuyentes en el Registro Tributario Unificado.....	186
ANEXO No. 7:	Ejemplo de Recibo de Ingresos Cobranza SAT-No. 0811.....	187

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo		Páginas
ANEXO No. 8:	Ejemplo de <i>stickers</i> de Habilitación para Libro de Compras y Ventas.....	189

## INTRODUCCIÓN

Los servicios que presta el Contador Público y Auditor no se limitan exclusivamente a la práctica de la contabilidad o la auditoría a través de la emisión de dictámenes que indiquen la razonabilidad de un juego completo de estados financieros; actualmente el profesional en Contaduría Pública y Auditoría presta una diversidad de servicios con auditorías de diferente tipo, servicios para gerenciar el área financiera de una entidad, asesorías y consultorías en distintas áreas de una empresa y así varios servicios en los que el Contador Público y Auditor cuenta con la capacidad profesional para desarrollar su trabajo, tanto en la iniciativa privada como en el sector público.

La presente investigación se limita a la asesoría fiscal que pueda prestar un Contador Público y Auditor de forma interna o dependiente a empresas privadas dedicadas a la venta de lotes urbanizados, ya que el incumplimiento a las obligaciones fiscales, contenidas en las leyes, atenta al supuesto de negocio en marcha; incluso, en algunos casos, las sanciones pueden llegar al cierre temporal del establecimiento y en casos de reincidencia al cierre definitivo de la misma, o bien afectar a sus finanzas cuando dichas sanciones son de carácter pecuniario.

Sin embargo, las infracciones a las normas tributarias no necesariamente ocurren por actuación dolosa del contribuyente, ya que en algunas circunstancias estas se cometen por desconocimiento o falta de interpretación de la legislación fiscal. Por ello la importancia de contar con una asesoría fiscal que oriente al personal encargado de realizar las operaciones fiscales sobre la adecuada aplicación de la ley y así evitar ser sujeto de sanciones por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria.

También, dentro de los servicios de asesoría fiscal que ofrece el Contador Público y Auditor está el plantear a la Gerencia General propuestas para hacer uso del beneficio de las exenciones que otorgan las leyes, así como la debida administración de la carga tributaria.

El estudio realizado tiene como finalidad dar a conocer a profesionales de la Contaduría Pública y Auditoría y a usuarios en general especialmente a aquellas empresas dedicadas al desarrollo, promoción y venta de proyectos inmobiliarios de lotes urbanizados dentro de la ciudad de Guatemala, las obligaciones tributarias bajo las cuales se encuentran sometidas, según lo prescrito por el decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado.

La elección de la actividad o negocio inmobiliario obedece a la demanda existente en la actualidad de propiedades inmobiliarias, la mayoría de la población guatemalteca está interesada por la adquisición de un lote urbanizado para edificar su vivienda, ya sea como una solución habitacional o bien como una inversión. La demanda inmobiliaria es tan evidente que año con año la Cámara de la Construcción presenta los mejores proyectos inmobiliarios de Guatemala para celebrar la denominada ExpoCasa y así reunir a oferentes y demandantes de propiedades inmobiliarias.

En ese sentido, la presente investigación se estructura en cinco capítulos. Desarrollados de la siguiente manera: El Capítulo I desarrolla generalidades de lo concerniente a la actividad inmobiliaria en Guatemala y las empresas dedicadas a ello a través de las distintas áreas de desarrollo, promoción o venta, con énfasis en aquellos proyectos inmobiliarios que comercializan lotes urbanizados. En este capítulo se identifica la forma de constitución legal para emprender el negocio inmobiliario en Guatemala, así como la integración de los empresarios que deseen conformar la empresa y los beneficios que estos obtienen de la misma. Finalmente, se desarrolla un modelo organizacional para este tipo de empresas y las actividades operativas más importantes realizadas durante el proceso de urbanización.

El Capítulo II contiene aspectos doctrinarios en cuanto al derecho tributario guatemalteco, desarrolla algunas definiciones, origen y evolución histórica, características y clasificación de los tributos. También se estudian los elementos, características, concepción y extinción de la relación jurídica tributaria ya que de ella deviene la obligación fiscal para empresas dedicadas al desarrollo, promoción y venta de proyectos inmobiliarios de pagar los impuestos.



El Capítulo III se refiere a la profesión del Contador Público y Auditor, inicia con los antecedentes históricos que dieron origen a la profesión de la Contaduría Pública y Auditoría, así como algunas de las instituciones locales e internacionales que rigen su actuar a través del pronunciamiento de normas o guías de observancia general y obligatoria, dentro de las cuales se incluyen los códigos de ética. También se plantean algunas de las áreas en las que el Contador Público y Auditor puede ejercer la profesión de forma decorosa y las responsabilidades éticas y jurídicas (civiles, laborales, fiscales y penales) que asume en el ejercicio profesional.

Finalmente, se desarrolla la asesoría fiscal interna o dependiente como uno de los servicios que presta el Contador Público y Auditor, la cual representa el punto de vista de la presente investigación.

El Capítulo IV desarrolla las obligaciones y el beneficio de la exención que se encuentran contenidas en el decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado, para empresas dedicadas al desarrollo, promoción y venta de proyectos inmobiliarios de lotes urbanizados.

Inicialmente, se desarrollan los antecedentes históricos del impuesto y sus aspectos doctrinarios como una modalidad del impuesto a las ventas; seguidamente, se estudia, en términos generales, las disposiciones contenidas en el decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus últimas reformas (Decreto 4-2012 -Disposiciones para el Fortalecimiento del Sistema Tributario y Combate a la Defraudación y al Contrabando-, Decreto 9-2012 -Ley de Vivienda-, Decreto 10-2012 -Ley de Actualización Tributaria-), para así dar paso al estudio de las obligaciones fiscales o tributarias y administrativas contenidas en dicha ley. A la vez es desarrollado, dentro del capítulo, un apartado sobre las sanciones aplicadas por la Superintendencia de Administración Tributaria a los contribuyentes que incumplan las obligaciones contenidas en la Ley.

Finalmente, se presenta el Capítulo V, donde se desarrolla la aplicación práctica como resultado del proceso de investigación, en el cual se da a conocer al usuario de este documento, las obligaciones contenidas en el decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor

Agregado para empresas dedicadas al desarrollo, promoción y venta de proyectos inmobiliarios de lotes urbanizados.

Para terminar, se presentan las conclusiones y recomendaciones producto del análisis de la información contenida en cada capítulo y las referencias bibliográficas que sirvieron de base para el desarrollo de la investigación.

# CAPÍTULO I

## EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO, PROMOCIÓN Y VENTA DE UN PROYECTO INMOBILIARIO DE LOTES URBANIZADOS

### 1.1. Empresa Comercial

En Guatemala, se garantiza la libre empresa según lo establece la Constitución Política de la República en su artículo 43 donde *“se reconoce la libertad de industria, de comercio y de trabajo, salvo las limitaciones que por motivos sociales o de interés nacional impongan las leyes”*. (1:9)

Actualmente, las empresas se han convertido en el núcleo de la actividad mercantil, las cuales han generado un acelerado desarrollo económico a través de la creación de fuentes de empleo, capacitación a la población trabajadora, generación de tributos, entre otros. Hoy en día, el comercio es más eficiente si el comerciante estructura una organización en donde interactúen los factores de capital y trabajo con el propósito de optimizar sus recursos y obtener beneficios económicos capaces de garantizar resultados óptimos, y evitar la improvisación de sus negocios.

#### 1.1.1. Definición

La empresa *“es un objeto al cual el derecho considera como una unidad; que es un instrumento para el ejercicio profesional de las actividades que la ley califica mercantiles o, dicho en otras palabras, propias de los comerciantes, ya que les es consubstancial el propósito de lucro y al ser sistemáticas; y que se forma por la coordinación de un conjunto de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos”*. (26:218)

El Código de Comercio de Guatemala en su artículo 655, establece que empresa mercantil es *“el conjunto de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos coordinados, para ofrecer al público, con propósito de lucro y de manera sistemática, bienes o servicios”*. (3:98)

Se puede decir entonces, que la empresa es una unidad económica, núcleo de la actividad mercantil que organiza elementos personales, materiales e incorpóreos con el objetivo de lograr el lucro y la satisfacción de la demanda económica. Es importante indicar también que la empresa es considerada un bien mueble y en consecuencia una cosa mercantil la cual puede transmitirse en propiedad, gravarse, ser intervenida, ser objeto de usufructo y de arrendamiento.

### **1.1.2. Clasificación**

Según establece Salvador Mercado las empresas pueden clasificarse de la siguiente manera:

#### **a) Por su giro o actividad:**

- Empresas industriales: Son aquellas que procesan y transforman las materias primas producidas por otras empresas para convertirlas en productos finales o bienes tangibles.
- Empresas comerciales: Son aquellas que venden o distribuyen las mercaderías que producen las empresas industriales.
- Empresas de servicio: Son aquellas que prestan servicios especializados, por ejemplo, los bancos, los hospitales, las escuelas y universidades, los servicios de comunicación, los servicios de profesionales liberales, entre otros.
- Otros: Son aquellas que se dedican básicamente a la obtención o crianza de materias primas, por ejemplo, las empresas agrícolas, ganaderas, pesqueras, mineras, entre otros.

#### **b) Clasificación por su magnitud:**

- Grandes: Son aquellas empresas de gran tamaño y sobre todo empresas que cuentan con un gran volumen de recursos humanos, materiales y financieros.
- Medianas: Son las empresas de tamaño intermedio de recursos, el principal criterio para su clasificación en esta categoría, es contar con un número de empleados superior a 50 pero que no exceda los 500.

- Pequeñas: Son aquellas empresas donde el administrador, quien generalmente es el propietario, reúne la dirección de todas las áreas funcionales de la empresa (ventas, producción, finanzas, personal, entre otros), esto derivado de la carencia de un segundo nivel directivo para esas responsabilidades. El criterio principal para la clasificación de una empresa en esta categoría, es contar con un número de empleados inferior a los 50.

**c) Clasificación por su propósito:**

- Empresas públicas: Son aquellas que tienen como misión el bienestar social ya que están orientadas hacia el beneficio de la sociedad en general, son estas las que constituyen el llamado sector público y también llamadas empresas no lucrativas.
- Empresas privadas: Son aquellas que persiguen el lucro o la obtención de ganancias para ser distribuidas a sus propietarios, estas son propiedad de particulares y forman parte de la llamada iniciativa privada.
- Empresas mixtas: Son empresas que prestan servicios o comercializan bienes de utilidad pública o seguridad nacional, se constituyen como sociedades accionadas con participación pública y privada simultáneamente.

**1.1.3. Elementos**

En toda empresa comercial existen los siguientes elementos:

**a) Elementos Personales:** Son todos los que involucren al ser humano.

- El empresario: Es el sujeto que ejerce una actividad mercantil en nombre propio y mediante una empresa. Ese sujeto puede ser una persona individual o una persona jurídica (sociedad mercantil) y es el propietario de la empresa.
- El personal de la empresa: Está constituido por todo el recurso humano que trabaja para la empresa de forma dependiente o independiente.
- La clientela: Lo constituyen personas individuales y jurídicas que adquieren los bienes y servicios que la empresa comercializa.

**b) Elementos Materiales:** Son todos aquellos que son perceptibles por los sentidos del ser humano.

- El establecimiento: Lo constituye el lugar donde se tiene la sede de la empresa y que también podrá ser el domicilio fiscal.
- La mercadería: *“Comprende a los activos mantenidos para ser vendidos en el curso normal de operación; en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales y suministros, para ser consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios”*. (18:2)
- El dinero: Constituye la moneda de curso legal, que se utiliza para el intercambio de mercaderías o servicios.
- El mobiliario y equipo: Se refiere a la propiedad, planta y equipo que la empresa utiliza para realizar su actividad económica.
- Los derechos de crédito: Constituyen las deudas constituidas a favor de la empresa por actividades comerciales o crediticias.
- Los contratos de arrendamiento: Se refiere a los documentos en los que se hace constar el arrendamiento del o de los locales en arrendamiento que ocupa la empresa.

**c) Elementos inmateriales o valores incorpóreos de la empresa:** Lo constituyen los bienes no perceptibles por los sentidos, pero cognoscibles con el pensamiento.

- Nombre comercial: Es el signo denominativo con el que se identifica una empresa.
- Marca: Representa el signo que se usa para distinguir las mercancías de otras similares.
- Emblema: Es un signo figurativo que identifica y distingue a una empresa.
- Denominación de origen: Representa la identificación del lugar o región donde se produce la mercadería que la empresa comercializa.
- Expresión o señal de publicidad: Es toda aquella frase o diseño original el cual es utilizado con el propósito de despertar la necesidad en los consumidores para acercarlos a la empresa a realizar una compra.

- Patente de invención: Se puede decir que una patente es el título exclusivo que el Estado concede a los particulares para explotar un invento.
- Fama comercial: Se refiere a la opinión pública favorable que se tiene del servicio o de las mercancías que vende la empresa.

#### 1.1.4. Funciones

a) **Funciones Comerciales:** Las funciones comerciales persiguen dos finalidades

- Creación de la demanda: Toda empresa debe adoptar las providencias necesarias para crear entre los consumidores y clientes potenciales el interés o deseo de comprar sus productos. Esta actividad desarrollada para crear la demanda en los consumidores es la denominada promoción de ventas. A este respecto, la propaganda cumple una misión de particular significado para la atracción de la clientela. Sin embargo, también pueden adoptarse otras medidas tendientes a fomentar las ventas, como lo son: la reducción de precios, concesión de descuentos, otorgamiento de créditos, facilidades en la entrega de la mercadería y otros similares.
- Realización de las ventas: La función de vender requiere una organización eficiente y por distintas vías o conductos puede llegarse hasta el consumidor. Así por ejemplo, las sucursales, distribuidores mayoristas, representantes, agentes y minoristas, son las vías utilizadas con mayor frecuencia para la realización material de las ventas. Todo esto exige el recurso humano capacitado, pues de lo contrario no ha de lograrse un alto volumen de negocios.

b) **Funciones Financieras:** El financiamiento de las operaciones de compra y venta constituye un problema de suma importancia en toda empresa. Para que la actividad comercial pueda desenvolverse sin tropiezos, es necesario contar con los recursos indispensables para hacer frente a las adquisiciones, gastos y compromisos que derivan de esa actividad. Además, hay que tener presente que las ventas no siempre se realizan al contado, puesto que la concesión de crédito a la clientela está muy arraigada como arma para la promoción de los negocios. Por todo ello, resulta de

absoluta necesidad disponer de capitales propios abundantes y de un gran crédito bancario y comercial que permitan el normal desenvolvimiento de la empresa, sin angustias o apremios financieros.

- c) **Funciones Contables:** La contabilidad, de acuerdo con sus finalidades, cumple también una señalada misión en los establecimientos comerciales. Permite controlar, hasta en sus menores detalles, el patrimonio de la empresa, el desarrollo de la actividad comercial, el costo de ventas y los ingresos provenientes de las ventas. Sin exageración alguna, puede afirmarse que, si se carece de este valioso recurso, no ha de ser posible dirigir con acierto una empresa, cualquiera que sea su magnitud y objeto.
- d) **Funciones Administrativas:** La función administrativa es fundamental para la dirección de toda empresa. Pero ello no significa que sea únicamente el personal superior quien realice funciones administrativas, ya que también intervienen en ellas los jefes de categoría inferior y personal subalterno, ocupados en tareas relacionadas con la dirección de empresa.

Toda empresa requiere de elementos de organización y dirección para que el negocio funcione de una forma adecuada. El proceso administrativo es la combinación de las actividades que realiza la planificación, la organización, la dirección y el control de una empresa. En ese sentido, se puede definir a la función administrativa como el proceso de planificar, organizar, dirigir y controlar las actividades de los miembros de la organización.

- **Planificación:** Es la aplicación racional de la mente humana en la toma de decisiones anticipadamente, con base en el conocimiento previo de la realidad, para controlar las acciones presentes y prever sus consecuencias futuras, encausadas al logro de un objetivo plenamente deseado.
- **Organización:** *“Tiene su origen en la palabra organismo, de la cual se desprende la definición siguiente: Organización es la estructura técnica de las relaciones que deben existir entre las funciones, niveles y actividades de*



*los elementos materiales y humanos de un organismo social, con el fin de lograr su máxima eficiencia dentro de los planes y objetivos señalados”.* (20:267)

- Dirección: *“La dirección es aquel elemento de la administración con el que se logra la realización efectiva de todo lo planeado, por medio del ejercicio de la autoridad del administrador, a base de decisiones, ya sea tomadas directamente o con más frecuencia delegando dicha autoridad”.* (20:611)
- Control: Es el *“proceso diseñado, implementado y mantenido por... la administración, para proporcionar la seguridad... sobre el logro de los objetivos de la entidad...”.* (20:39)

## **1.2. Actividad inmobiliaria en Guatemala**

### **1.2.1. Crecimiento de la actividad inmobiliaria en Guatemala**

A partir del terremoto suscitado el día miércoles 4 de febrero de 1976 a las 03:03:33 horas en la República de Guatemala, donde aproximadamente más de un millón de personas quedaron sin vivienda por el fuerte sismo de 49 segundos con una intensidad de 7.9° en la escala de Richter, se incrementó el déficit habitacional y, en consecuencia, la oportunidad para soluciones habitacionales.

*“En el estudio denominado Asentamientos Marginales en el Área Metropolitana de Guatemala, se estimó que un alto porcentaje del déficit de vivienda se encuentra en áreas de población marginal. En 1980, alrededor del 40 por ciento — o quizás un porcentaje mayor — de viviendas se encontraría en esta situación debido a las secuelas generadas por el terremoto de 1976”.* (17:112)

### **1.2.2. Beneficios del Estado para el desarrollo inmobiliario**

El Estado, por medio del Organismo Ejecutivo otorga beneficios a la población guatemalteca en pobreza o pobreza extrema para la adquisición de vivienda, a través de la asignación de subsidios directos otorgados actualmente por el Fondo Guatemalteco para la Vivienda -FOGUAVI-, el cual será sustituido por el Fondo para la Vivienda -FOPAVI- según lo establece el decreto 9-2013, Ley de Vivienda.

Otra forma de facilitar la adquisición de vivienda para las familias guatemaltecas es por medio de asegurar la inversión en financiamiento a largo plazo que ofrecen las entidades financieras, otorgado por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-.

### **1.2.3. Clasificación inmobiliaria**

Para establecer una clasificación de la actividad o negocio inmobiliario, inicialmente es necesario definir el concepto inmobiliario, y según el Diccionario de la Real Academia Española, inmobiliaria es aquella empresa que se dedica a la construcción, arrendamiento, venta y administración de viviendas.

Sin embargo, actualmente la actividad o negocio inmobiliario va mas allá de la construcción de viviendas, ya que también atiende a otros sectores de la economía como el sector comercial en la construcción de centros comerciales y oficinas; al sector industrial en el desarrollo de parques y complejos industriales; y así a varios sectores donde también se puede incluir el desarrollo de camposantos o cementerios.

En ese sentido, dada la diversificación de la actividad inmobiliaria, actualmente no se cuenta con una clasificación doctrinaria de la misma. Sin embargo, se logró entrevistar a Empresarios, Ingenieros Civiles, Ingenieros Agrónomos y Arquitectos expertos en la materia y se llegó a las siguientes clasificaciones:

#### **a) Por el producto que ofrecen:**

- Parcelamientos urbanos: Inmobiliarias dedicadas únicamente a la división de una o varias fincas, con el fin de formar áreas menores.
- Lotificaciones o urbanizaciones: Inmobiliarias dedicada al desarrollo urbanístico de terrenos destinados a la construcción de vivienda. La característica fundamental de este tipo inmobiliaria es, que las áreas no vendibles destinadas a calles, parques, áreas escolares, deportivas, áreas verdes, centro de recreo y reservas forestales son cedibles a título gratuito a la Municipalidad jurisdiccional.
- Condominios: Son lotificaciones o urbanizaciones con la diferencia que estas no ceden las áreas comunes a la Municipalidad, más bien, establecen

un régimen de copropiedad con los demás condóminos, de manera que cada propietario de un lote es, a la vez, copropietario de las áreas comunes, lo cual queda consignado en el Reglamento de copropiedad y administración de dicho condominio.

- Residenciales: Son condominios con la diferencia que son diseñados con elementos o acabados de lujo.
- Propiedades comerciales e industriales: Inmobiliarias dedicadas al desarrollo de propiedades dedicadas a la actividad comercial como: centros comerciales, complejos deportivos, ofibodegas o edificios para oficinas; o bien propiedades de uso industrial como complejos industriales, parques industriales, entre otros.
- Cementerios: Inmobiliarias dedicadas al desarrollo de propiedades destinadas para el entierro de difuntos.

**b) Por la labor que realizan:**

Con el propósito de administrar la carga tributaria, reducir los riesgos legales por la interposición de demandas en contra de las empresas, o simplemente para optimizar los recursos financieros de estas, algunos grupos empresariales prefieren separar o distribuir en diferentes empresas cada una de las fases o etapas de sus operaciones. Un ejemplo de esta práctica es la constitución de distintas empresas donde cada una tiene una atribución específica como la importación de materias primas, la producción, la distribución, la administración del recurso humano, entre otros.

En ese sentido, las inmobiliarias pueden clasificar sus operaciones en empresas dedicadas a las siguientes actividades:

- Desarrolladores inmobiliarios: Empresas que se dedican únicamente a la fase de desarrollo urbanístico (urbanización) a través de su capacidad instalada o bien por medio de subcontrataciones.
- Promotores inmobiliarios: Este tipo de empresas, son las encargadas de realizar la publicidad del proyecto inmobiliario con el objetivo de que el usuario se dirija a comprarlo. Es decir, que la empresa promotora trabaja

para la empresa vendedora y es quien hará posible que el proyecto inmobiliario pueda ser comercializado. Los promotores inmobiliarios se sirven de los medios de comunicación como la radio, la televisión, la prensa, entre otros. para lograr concretar dichos negocios de venta.

- **Vendedores inmobiliarios:** Es la empresa inmobiliaria que tiene encomendada la venta del proyecto, por lo que recibe una comisión por sus servicios, también suele ser llamada agente inmobiliario, representante de comercialización, asesor de ventas, entre otros. En algunos otros casos este tipo de empresas se dedican a la compra inmuebles disponibles para el uso, para posteriormente venderlos, y obtener un margen de ganancia.
- **Mixtos:** Empresa inmobiliaria que realiza las operación de desarrollo, promoción y venta simultáneamente, la cual es objeto de análisis en el presente trabajo de investigación.

**c) Por el tipo de propiedad que comercializan:**

- **Vendedores en propiedad horizontal:** Ocurre, generalmente, en la venta de edificios o construcciones en altura donde cada titular es dueño exclusivo de su propiedad y copropietario del terreno y demás instalaciones comunes sobre el cual se edificó el mismo.
- **Vendedores en propiedad vertical:** Ocurre cuando la propiedad del inmueble que se vende es absoluta del que la compra sin ningún régimen de copropiedad.

**1.3. Constitución legal de una empresa dedicada al desarrollo, promoción y venta de un proyecto inmobiliario de lotes urbanizados**

**1.3.1. Aspectos legales**

La opción más favorable para constituir una empresa dedicada al desarrollo, promoción y venta de un proyecto inmobiliario de lotes urbanizados es por medio de una sociedad anónima. Para constituir la basta únicamente tener un capital pagado no menor de cinco mil quetzales y la responsabilidad de los socios por las obligaciones contraídas por la sociedad, se limita al monto de las acciones que han suscrito.

Para evitar confusiones, es necesario recordar que una sociedad mercantil se origina de un contrato sustentado en la voluntad de formar una sociedad con personalidad jurídica por parte de los socios para ejercer una actividad económica y dividirse las ganancias; en tanto, una empresa es el conjunto de bienes intangibles y tangibles los cuales configuran un conjunto de elementos que permiten desarrollar una actividad comercial.

Por ello se dice que una empresa puede ser una sociedad pero también puede pertenecer a una sola persona (empresa unipersonal), por lo tanto, es correcto llamar empresa a una sociedad mercantil pero no es estrictamente apropiado. Siempre una sociedad mercantil es una empresa comercial, pero no siempre una empresa comercial es una sociedad mercantil.

### **1.3.2. Integración de la sociedad**

La sociedad se conforma por dos grupos de empresarios dispuestos a emprender el negocio o actividad inmobiliaria, con vistas a la obtención de beneficios económicos y el desarrollo de la comunidad donde se pretenda ejecutar el proyecto inmobiliario.

#### **a) Grupo promotor:**

Es la persona individual o jurídica propietaria del inmueble a lotificar, quien vende a la empresa que constituirá con otro grupo de empresarios con experiencia en el negocio o actividad inmobiliaria.

#### **b) Grupo desarrollador:**

Son personas que cuentan con un conjunto de conocimientos como la capacidad empresarial, las habilidades técnicas, la pericia del negocio, el diseño del proyecto, los métodos de manera conjunta y ordenada, la selección del personal humano y el desarrollo de planes para el óptimo funcionamiento del negocio inmobiliario.

Este conocimiento no precisamente lo han adquirido de forma académica sino a través de la práctica y el perfeccionamiento diario de los negocios y es lo que se conoce en comercio internacional como *Know How* o conocimiento fundamental.

### 1.3.3. Beneficios económicos para los socios

Los socios fundadores de la sociedad, además de contar con las utilidades que les genera el proyecto inmobiliario, cuentan con los siguientes beneficios económicos:

#### a) Promotores inmobiliarios:

Además del valor catastral sobre el cual venden el inmueble sujeto a urbanización a la lotificadora, reciben el pago por el valor comercial del inmueble soportado a través de un contrato privado de prestación de servicios celebrado entre la empresa y los promotores, en su calidad de personas individuales.

Los promotores para garantizarse del cumplimiento del contrato, toman en prenda como garantía el 90% de las acciones de los desarrolladores, liberándolas gradualmente conforme se cancele el monto adeudado.

#### b) Desarrolladores inmobiliarios:

Como pago por el conocimiento fundamental o *know how*, reciben el equivalente a la tercera parte del valor comercial del inmueble pagado a los promotores, soportado a través de un contrato privado por prestación de servicios, celebrado entre la empresa lotificadora y el grupo desarrollador en su calidad de personas individuales.

A continuación se presenta un cuadro que resume las figuras jurídicas y de negocios que se presentan en la sociedad de una empresa dedicada al desarrollo inmobiliario:

### CUADRO No. 1

#### Análisis de los socios que conforman una sociedad para el desarrollo de proyectos inmobiliarios

Socios	Cualidad para participar en la Sociedad	Porcentaje de participación	Beneficio económico además de las utilidades del proyecto	Cargo en Asamblea General de Accionistas	Garantías	Contrato Jurídico	Forma de Pago
Promotores	Inmueble para urbanizar	60%	Precio comercial del inmueble a urbanizar	Presidencia del Consejo de Administración	Prenda sobre acciones de desarrolladores	Contrato de prestación de servicios	Según porcentaje de ingresos mensuales
Desarrolladores	Experiencia y pericia en el negocio inmobiliario	40%	Know how del proyecto inmobiliario	Gerencia General con Representación Legal			

**Fuente:** Elaboración propia basada en entrevistas sostenidas con empresarios involucrados en el negocio inmobiliario.

#### **1.4. Visión y misión de una empresa dedicada al desarrollo, promoción y venta de un proyecto inmobiliario de lotes urbanizados**

##### **1.4.1. Visión**

Ser la empresa líder, innovadora y de alto prestigio en el mercado de desarrolladores de proyectos inmobiliarios a nivel nacional antes del 2020, enfocándose en la velocidad de comercialización y suministro de soluciones inmobiliarias.

##### **1.4.2. Misión**

Promover el desarrollo de infraestructura del país, a través de productos que satisfagan necesidades de índole habitacional, comercial, social y económica, a través de proyectos inmobiliarios, con altos estándares de calidad, innovación y a precios competitivos.

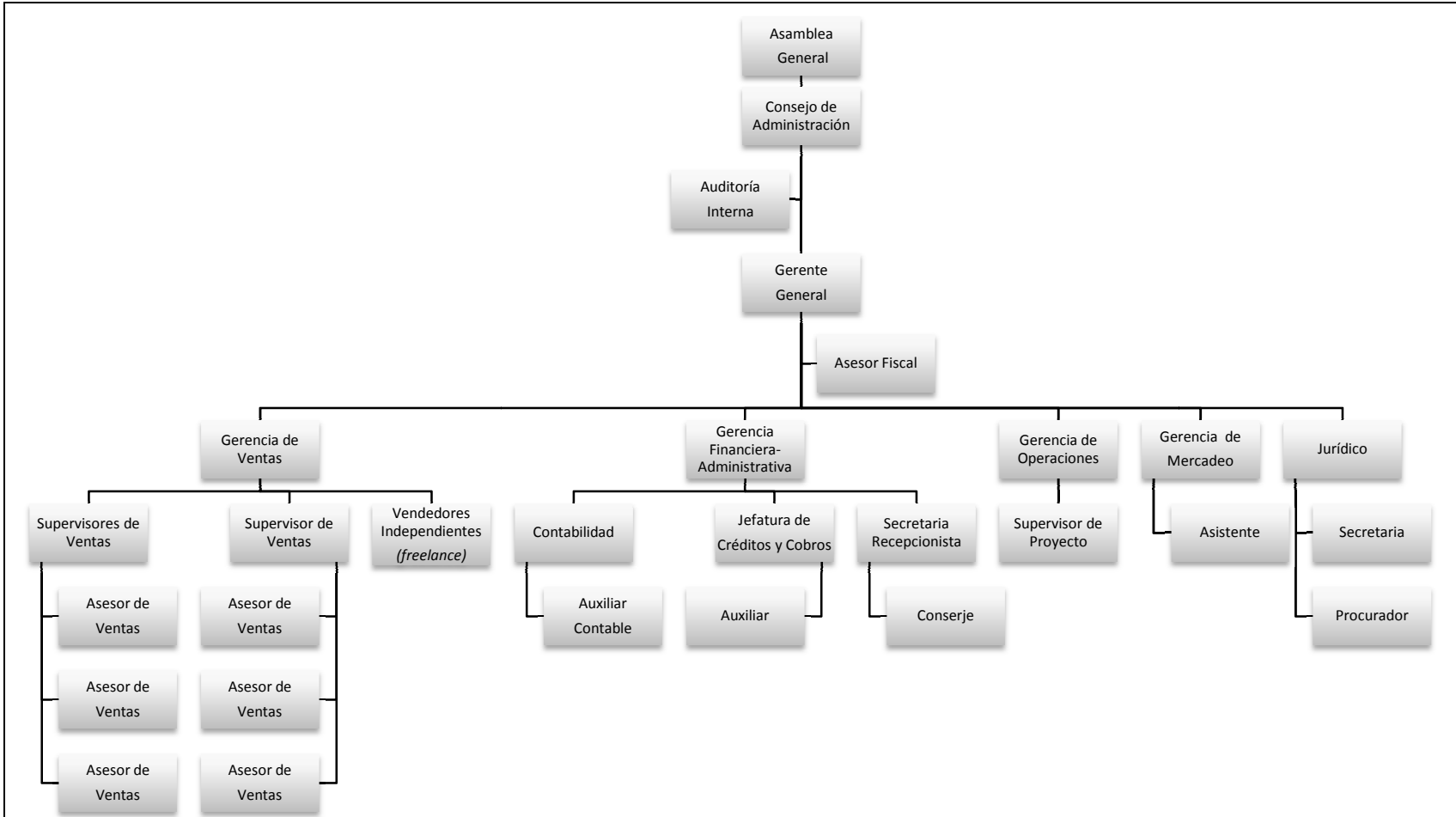
#### **1.5. Organización administrativa**

##### **1.5.1. Organigrama**

En lo que se refiere al recurso humano es importante mencionar que estos son contratados por la prestación de servicios, lo cual libera a la empresa de la obligación de inscribirlos al seguro social, en consecuencia los colaboradores deben presentar mensualmente su factura para recibir su remuneración.

**GRÁFICA No. 1**

**Organigrama funcional de una empresa dedicada al desarrollo, promoción y ventas de un proyecto inmobiliario de lotes urbanizados**



**Fuente:** Elaboración propia basada en entrevistas sostenidas con empresarios involucrados en el negocio inmobiliario.



**a) Asamblea general de accionistas:**

Está conformada por la totalidad de accionistas promotores y desarrolladores legalmente convocados y reunidos; asimismo representa el órgano supremo de la sociedad y expresa la voluntad social en la celebración de sus asambleas ordinarias y extraordinarias.

Entre sus principales funciones está el discutir los estados financieros del órgano de administración, nombrar y remover a los administradores o gerentes, conocer y resolver el proyecto de distribución de utilidades y otras que indica el Código de Comercio.

**b) Consejo de administración o junta directiva:**

Este puede estar integrado por los mismos accionistas o por terceras personas y tienen a su cargo la dirección de los negocios de la empresa, según lo decidan los socios en asamblea general. Entre sus principales funciones está el celebrar actos y contratos del giro normal de la empresa, velar por el cumplimiento de los acuerdos de las asambleas generales y otras que especifique la escritura social de constitución.

**c) Auditoría interna:**

Es el departamento dirigido por un profesional en auditoría, cuya relación de trabajo es directa y subordinada al consejo de administración y, que además tiene como propósito realizar *“una actividad objetiva, de certidumbre y consultoría diseñada para agregar valor y mejorar los servicios de una organización. Le ayuda a una organización a lograr sus objetivos aportando un enfoque sistemático, disciplinado para evaluar y mejorar la eficiencia de la administración de riesgos, el control y los procesos del ejercicio del poder”*. (28:692-693) Su objetivo final es emitir un dictamen interno para el consejo de administración, sobre las actividades de toda la empresa, que permita diagnosticar la actuación administrativa, operativa y funcional de empleados y funcionarios de las áreas que se auditen.

**d) Gerencia general:**

Es la persona con participación social o no, designada por el consejo de administración o junta directiva para llevar a cabo la gestión y dirección administrativa de la empresa y, que además se encarga de hacer cumplir las decisiones tomadas por el consejo de administración.

**e) Asesor fiscal:**

Es el profesional contratado por la gerencia general para formar parte de la estructura organizacional de la empresa como asesor interno; su función principal es brindar asesoría a la gerencia general, en cuanto al cumplimiento de las obligaciones fiscales así como la optimización de los beneficios que contienen las normas tributarias y sus constantes actualizaciones.

**f) Gerencia de ventas:**

Departamento que tiene encomendada la venta del proyecto por medio de personal con el que cuenta a su cargo o personal de ventas autónomo (*Freelance*).

Cabe indicar, que en las ventas de lotes a plazos, la empresa conserva el derecho de dominio sobre el bien hasta el momento en que el comprador realiza el último pago y los servicios de urbanización ofrecidos se han concluido. En ese sentido, por entrevistas sostenidas con Empresarios y Abogados involucrados en la actividad o negocio inmobiliario, para la formalización de las ventas a plazos, entre las prácticas más comunes se puede hacer uso de los siguientes contratos:

➤ **Contrato de promesa de compra venta:**

Se define, según los artículos 1674, 1676, 1679, y 1683 del Código Civil, como un contrato preparatorio que crea un estado de derecho preliminar para la celebración de otro contrato diferente, que en la actualidad no se puede o no se quiere celebrar.

Para el caso de las ventas a plazos de lotes urbanizados, se puede decir que el contrato de promesa de compraventa, es aquel contrato en el cual ambas

partes (promitente comprador y promitente vendedor) se obligan en un futuro a celebrar un contrato de compraventa de bien inmueble.

Por lo tanto, sus principales características son el hecho de ser un contrato bilateral, ya que ambas partes quedan obligadas al cumplimiento del mismo como lo establece el artículo 1587 del Código Civil y, para el caso de compraventa de bienes inmuebles, la obligatoriedad de quedar inscrito en el Registro General de la Propiedad, conforme lo prescrito el artículo 1680 del Código Civil.

➤ **Contrato de opción a compra venta:**

El artículo 1676 del Código Civil, hace referencia a este contrato como una modalidad del contrato de promesa de compraventa, ya que la única diferencia con la promesa, es que este no es bilateral, por el contrario la opción es un contrato unilateral y la obligación recae únicamente sobre una de las partes contratantes, es decir, que será una sola persona (optante vendedor) quien podrá exigir el cumplimiento del contrato definitivo en el tiempo que quiera, en tanto la otra parte (optante comprador) solo tendrá la obligación de otorgar el contrato definitivo o contrato de compra venta sin poder revocar la promesa que ha hecho.

➤ **Contrato de compraventa por abonos con reserva de dominio:**

Representa una modalidad del contrato de compraventa, el cual también es inscrito en el Registro General de la Propiedad y válido únicamente mientras el comprador no pague la totalidad del precio de venta. Según establece el artículo 1834 del Código Civil, en el contrato de compraventa por abonos con reserva de dominio, el comprador obtiene el uso y posesión del lote urbanizado, sin embargo, debido a que aún no ha adquirido la plena propiedad del inmueble, le queda prohibido cualquier enajenación o gravamen de su derecho sin previa autorización escrita del vendedor. Por lo tanto, una vez cancelada la totalidad del inmueble en el plazo establecido, la

propiedad plena se transfiere al comprador sin necesidad de declaración, ya que la empresa vendedora dará el aviso respectivo al Registro General de la Propiedad dentro de los siguientes ocho días de haberse cancelado el último abono del inmueble.

➤ **Financiamiento hipotecario:**

En esta modalidad, la empresa vendedora suscribe convenios con instituciones bancarias para que sean estas las que otorguen un crédito con la garantía del lote que el comprador desea adquirir; de esa cuenta, la empresa vendedora recibe el precio de contado del inmueble por el crédito que el comprador ha adquirido y el comprador adquiere la propiedad del inmueble con el gravamen hipotecario que garantiza el cumplimiento de su préstamo.

**g) Gerencia financiera-administrativa:**

Departamento que tiene a su cargo la gestión del proceso administrativo y los recursos económicos de la empresa.

**h) Contabilidad:**

Está bajo la supervisión de la Gerencia Financiera-Administrativa y es la unidad responsable de presentar la información financiera oportuna y confiable de todos los hechos económicos y no económicos que afecten a la empresa y se rige por las políticas contables que establezca el consejo de administración.

**i) Jefatura de créditos y cobros:**

Está bajo la supervisión de la Gerencia Financiera-Administrativa y tiene a su cargo la aprobación del financiamiento en la venta de los lotes a plazos. Esta unidad rige su criterio con base en las políticas de venta que haya establecido la Gerencia General.

La aprobación del financiamiento depende del resultado de la investigación y de la información contenida en el contrato con el que se haya formalizado la venta entre

la empresa y el interesado en adquirir el lote urbanizado. A la vez, también gestiona el cobro de la cartera e identifica a clientes caídos en mora para darles seguimiento, a efecto de mantener una cartera limpia de clientes morosos.

**j) Gerencia de operaciones:**

Departamento que tiene a su cargo la planificación, ejecución y supervisión del proceso de urbanización.

**k) Supervisor de proyecto:**

Está bajo el cargo de la Gerencia de Operaciones y supervisa la ejecución de las obras de urbanización que la empresa subcontrata con constructoras locales.

**l) Gerencia de mercadeo:**

Departamento que pretende lograr que el usuario se dirija a comprar los lotes urbanizados que la empresa comercializa, sirviéndose de la publicidad en varios medios de comunicación como la radio, la televisión o la prensa y así lograr concretar los negocios de venta. En ese sentido, la gerencia de mercadeo juega un papel muy importante convirtiéndose en el promotor del proyecto inmobiliario.

**m) Departamento jurídico:**

Este es el departamento que tiene a su cargo el proceso de desmembración de la finca matriz, así como la elaboración de los contratos de compra-venta para su inscripción en el Registro General de la Propiedad.

**1.6. Operaciones de desarrollo, promoción y venta**

**1.6.1. Desarrollo urbanístico por subcontrataciones**

Dentro de las actividades de desarrollo se pueden mencionar todas aquellas obras de urbanización que se realizan sobre un inmueble rústico, agrícola o de cualquier otro uso que no sea destinado a la vivienda. Es este desarrollo inmobiliario, el que genera la plusvalía para el inmueble y se puede mencionar, entre alguna de estas obras: la garita de acceso, el

muro perimetral, el tratamiento de las aguas residuales, la red de drenaje de aguas negras, la red de energía eléctrica, las calles pavimentadas, la red de agua potable, entre otros.

Con el propósito de evitar costos por la adquisición de maquinaria, su mantenimiento, traslado y manipulación, las obras de urbanización pueden realizarse por medio de subcontrataciones a través de contratos de construcción.

### **1.6.2. Promoción de lotes urbanizados**

La promoción de lotes urbanizados o promoción inmobiliaria se refiere a la serie de incentivos de corto plazo dirigido a los consumidores, para acelerar e incrementar el ritmo de venta en el proyecto inmobiliario. Es decir, que mientras la publicidad y las ventas dan las razones por las que se debe comprar el inmueble, la promoción inmobiliaria da los motivos por los que se debe comprar lo más pronto posible.

### **1.6.3. Venta de lotes urbanizados**

La labor de venta se refiere al proceso a través del cual se pretende encontrar a un verdadero cliente potencial o visitar al que ya está en cartera y que muestre mayor capacidad de compra, para despertar o crear en él, el deseo por comprar el inmueble, ya sea como una solución habitacional o simplemente para realizar una inversión personal.

Por el importe de este tipo de bienes, la venta de lotes urbanizados puede presentarse de la siguiente forma:

- a) **Venta al contado:** Cuando el precio del lote no incluye ningún tipo de recargo adicional, esta modalidad a su vez se clasifica en las categorías siguientes, las cuales se basan según el momento de recibir el pago:

- **Contado:**

Cuando el precio del lote es recibido en un solo pago, independientemente si este es realizado con capital propio del comprador o producto de un crédito obtenido de alguna institución financiera. La característica fundamental de este tipo de categoría, es que en la negociación no se pacta ningún plazo para el pago, el cual se realiza de forma inmediata.

➤ **Al contado pagado en cuotas:**

Cuando el precio del lote es fraccionado en determinadas mensualidades, las cuales usualmente suelen ser menores a un año. La característica fundamental de este tipo de categoría, es que en la negociación no se pacta ningún tipo de recargo por la facilidad de pago ofrecida.

**b) Venta a plazos:** Cuando el precio del lote es cubierto en pagos periódicos, los cuales llevan incluidos un recargo por dicha facilidad; cabe indicar que el recargo cobrado por la venta a plazos es comúnmente tipificado como manejo de cuenta o comisión administrativa y en ningún momento como interés por financiamiento, ya que las empresas vendedoras de lotes urbanizados no son entidades sujetas a supervisión por parte de la Superintendencia de Bancos.

#### **1.6.4. Proceso de urbanización**

La urbanización es el proceso de hacer urbano o sociable un lugar por medio del acondicionamiento de una porción de terreno, con calles y dotándolas de agua, luz, drenajes y demás servicios. A continuación se presenta el proceso de una manera breve para un entendimiento general. Este proceso puede variar según el criterio del profesional encargado de su ejecución:

**a) Planificación y diseño:**

Inicialmente se debe realizar el trabajo de describir y delinear detalladamente la superficie del terreno sobre el cual se pretende urbanizar, a este trabajo es al que se le conoce como topografía y con él se obtienen las curvas de nivel del terreno.

Ya con la topografía, se puede realizar el diseño integral de la urbanización, es decir, se puede cuantificar la cantidad de metros vendibles o dicho en otras palabras, la cantidad de lotes que se dispondrán a la venta, el diseño de los drenajes, su pendiente y su conducción a las plantas de tratamiento, el diseño de las calles, el diseño de la distribución del agua potable y energía eléctrica, entre otros.

**b) Licencia de urbanización:**

Consiste en contar con la autorización expresa de la Municipalidad donde se desarrollará el proyecto, pues se debe tomar en cuenta que es esta institución quien tiene a su cargo la responsabilidad y el derecho de aprobar o negar cualquier licencia para la construcción dentro de sus perímetros jurisdiccionales.

**c) Limpieza del terreno y amojonamiento:**

Consiste en cortar toda la capa vegetal como arbustos o plantas altas para facilitar el señalamiento de los linderos o mojones de cada uno de los lotes y calles previamente diseñados.

**d) Movimiento de tierras:**

Esta fase se subdivide de la siguiente manera:

➤ **Corte y nivelación de calles:**

Consiste en cavar la formaleta que contendrá los distintos materiales que forman las bases y sub-bases de las calles.

➤ **Zanjeo para drenajes:**

Es la excavación larga y estrecha que se hace en la tierra para echar los cimientos que conducirán las aguas por medio de tuberías.

**e) Instalación de drenajes:**

Los sistemas de drenajes son los medios por los cuales se evacuan las aguas pluviales y servidas que provienen de la población usuaria de estos. En el sistema de drenajes es donde se contempla la forma de desagüe sobre la cual se conducirán las aguas hacia las plantas de tratamiento para su reciclaje.

Se conoce como sistema de drenajes separativos cuando la tubería de los drenajes sanitarios, aguas negras o aguas servidas es más profunda que el de aguas pluviales o provenientes de la lluvia.



Un sistema de drenajes une uno o varios ramales generales de la red, por medio de los llamados pozos de visita, los cuales recogen los caudales de cada vivienda por medio de las candelas domiciliarias.

**f) Red de distribución de agua potable:**

Esta fase se subdivide de la siguiente manera:

➤ **Perforación de pozo de agua:**

La perforación se hará por medio de maquinaria especializada la cual trabaja mediante percusión o rotación y es utilizada de acuerdo con las características específicas del terreno.

➤ **Tanque de almacenamiento y distribución:**

Los tanques de almacenamiento y distribución son de gran ayuda en lugares donde el caudal no es constante durante los días de servicio. Los tanques se ubican en la parte más alta del proyecto, ya que estos trabajan por medio de la gravedad y, de esa cuenta, se toma la decisión si se utiliza un tanque elevado o enterrado. El tanque de almacenaje se debe de colocar entre la red de conducción (pozo-tanque) y la red de distribución (tanque-lote) con el fin de abastecer la red directamente y, a la vez, llenar el tanque para que dé servicio durante períodos de escases.

➤ **Instalación de tubería:**

Consiste en la instalación de la tubería de conducción del agua proveniente del pozo hacia el tanque y la instalación de la tubería de distribución que va desde el tanque hacia cada uno de los lotes.

**g) Calles:**

Las calles son los medios de acceso por medio de los cuales se transportan todos los vehículos y peatones dentro del proyecto. Esta obra debe ser ejecutada una vez compactada la tierra de las zanjas por la finalización de las redes de drenajes pluviales, sanitarios y de distribución de agua potable; en esta fase también se incluye la elaboración de las banquetas o aceras y bordillos. El tipo de material de

las calles puede variar según la planificación y circunstancias que se tengan, estas puede ser de concreto, asfalto, adoquín o empedrados.

**h) Red de energía eléctrica:**

Los trabajos de instalación de la red de distribución de energía eléctrica exterior del proyecto (postes y accesorios, líneas primarias y secundarias de distribución) están en poco al alcance de la gerencia de operaciones, ya que en su mayoría son efectuados desde el diseño, hasta la instalación por la Empresa distribuidora de energía bajo normas del Instituto Nacional de Electrificación -INDE-.

La gerencia de operaciones debe coordinar los estudios y guiar a los elementos de la empresa eléctrica para la instalación de postes, de modo que estos no afecten parte de los servicios que se encuentran en las aceras como drenajes y tuberías de agua potable y telefonía.

**i) Muro perimetral:**

Consiste en la instalación de un muro de materiales prefabricados en el perímetro del proyecto, el cual va desde un extremo de la garita de acceso, rodeando el proyecto hasta el otro extremo de la misma. Este tiene como propósito resguardar la privacidad de los vecinos, para evitar el ingreso de personas al proyecto y obligar a hacerlo a través de la garita de acceso.

**j) Garita de acceso:**

Es la construcción del lugar principal de acceso vehicular y peatonal del proyecto de urbanización. Generalmente, es cuidadosamente diseñado con acabados artísticos para brindar una fachada agradable a los vecinos y visitantes del proyecto.

**k) Áreas verdes, sociales y jardinería:**

Las áreas verdes, además de ser exigidas por la Municipalidad jurisdiccional, son obras dirigidas hacia los vecinos y elaboradas con decoración de jardines naturales para disfrutar de momentos de esparcimiento dentro del proyecto, las cuales se

pueden complementar con juegos infantiles, fuentes de agua, caminamientos, entre otros.

El área social representa un valor agregado que el proyecto inmobiliario ofrece a los vecinos para poder disponer de él y realizar actividades sociales. Lo conforma la edificación de una casa club o salón social con sus servicios básicos, acabados de lujo y toda la capacidad instalada para realizar eventos sociales.

## **1.7. Legislación aplicable a la actividad inmobiliaria**

### **1.7.1. Aspectos generales**

Como toda persona jurídica, una empresa inmobiliaria está sujeta a las regulaciones que el Estado impone a sus pobladores, de esa cuenta, son varias las leyes a las cuales debe acogerse la empresa y sería complicado enumerar y describir cada una de ellas; sin embargo, conforme se desarrolle el presente trabajo de investigación, se tomará muy en cuenta el marco jurídico para consignar lo prescrito en las leyes correspondientes.

De forma muy general, se presenta a continuación una tabla con las leyes y reglamentos que regulan determinadas operaciones para una empresa que desarrolla, promueve y vende lotes urbanizados:

**CUADRO No. 2**

**Marco legal de observancia obligatoria para una empresa dedicada al desarrollo, promoción y ventas de un proyecto inmobiliario de lotes urbanizados**

REGULACIÓN	SITUACIONES
Constitución Política de la República de Guatemala	Protección a la propiedad privada
Código civil	Propiedad, copropiedad y propiedad horizontal
Código de comercio	Comercialización y gobierno social
	Formalidades en compra-venta de inmuebles
Código y leyes tributarias	Pago de impuestos
Código municipal, Reglamento Especifico de Urbanización y Fraccionamientos, y Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la municipalidad jurisdiccional correspondiente	Ordenamiento territorial
Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente	Medio ambiente
Decreto 9-2012 Ley de Vivienda que sustituyó al decreto 120-96 Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos	Vivienda

**Fuente:** Elaboración propia basada en entrevistas sostenidas con empresarios y abogados involucrados en el negocio inmobiliario.

## CAPÍTULO II

### TRIBUTOS Y OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

#### 2.1. Aspectos generales

La necesidad de crear tributos surge del instinto gregario del ser humano, ya que cuando este resuelve integrarse en sociedad, supone diversos ideales comunes como el de defenderse recíprocamente, crear normas de convivencia y velar por su efectivo cumplimiento, o en su defecto, buscar los medios para resolver las controversias y castigar las infracciones a las mismas. En consecuencia, la existencia de esos ideales originan necesidades públicas (defensa del territorio, salud pública, administración de justicia, entre otros) las cuales son sufragadas por el Estado, y este, en su necesidad de cumplirlas impone tributos como principal fuente de ingresos.

#### 2.2. Definición del tributo

Existen varias definiciones del tributo, entre las cuales se puede mencionar:

La Doctora Catalina García expone que el tributo, *“es toda prestación obligatoria, en dinero o en especie, que el Estado exige, en su poder de imperio, en virtud de ley”*. (14:39)

El tributo *“se trata de una prestación pecuniaria obligatoria, es debida a un ente público, se origina como consecuencia de la revelación de la capacidad contributiva, está establecida en ley, y su destino es sufragar el gasto público”*. (16:151)

De forma más adaptada a la legislación guatemalteca, los tributos se definen como *“la más importante institución que provee de recursos públicos al Estado, pero más que eso, el factor de redistribución de la riqueza, al proveer de ingresos al Estado que extrae de quienes poseen fuentes de ingresos, bienes de capital y poder de consumo, para trasladarlos a quienes poseen poco o nada por medio de los gastos públicos”*. (23:117)

También el decreto 6-91 Código Tributario establece que los *“tributos son las prestaciones comúnmente en dinero que el Estado exige en ejercicio de su poder tributario, con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines”*. (6:6)

En definitiva, el tributo es la prestación en especie o más comúnmente en dinero exigido coercitivamente a través de la voluntad soberana del Estado en virtud de una ley dirigida a la población, el cual representa su principal fuente de ingresos para atender el cumplimiento de sus fines constitucionales, e incluso, en algunos casos para lograr ciertos objetivos extra fiscales, como ocurre con los tributos que tienden a suprimir manifestaciones de la vida económica o social nocivas para la colectividad.

En Guatemala, los tributos cualesquiera que sea su naturaleza, los recargos, los intereses, las multas, en materia tributaria, gozan del derecho general de privilegio sobre todos los bienes del deudor y tienen, aún en caso de quiebra o liquidación, prioridad para el pago sobre los demás créditos, según lo establece el decreto 6-91 Código Tributario en su artículo 15.

### **2.3. Origen y evolución histórica**

Los tributos surgen como una solución a la problemática del financiamiento del Estado, ya que en civilizaciones primitivas era el jefe de la tribu o sociedad quien aportaba los recursos necesarios para sufragar los gastos del gobierno. En la actualidad, con el establecimiento de un Estado de derecho, se imponen tributos a la población para lograr dicho financiamiento y de esa manera, se atiende el fin supremo del Estado.

Como bien es sabido, el bien común o fin supremo del Estado se logra a través de la prestación de servicios públicos como: la educación, salud, medios de comunicación, vivienda, administración de justicia, seguridad, entre otros, los cuales son realizadas únicamente si se cuenta con los recursos o medios económicos necesarios, por eso la importancia de la imposición de tributos hacia la población.

Se tiene conocimiento que los tributos han existido en varias civilizaciones a lo largo de la historia. En Egipto por ejemplo, los recaudadores eran llamados escribas; en Grecia se recaudaban tributos para el financiamiento de las guerras y en Roma se constituyeron tributos por importación y exportación, sobre ventas y sobre herencias.

Fue precisamente en la civilización Romana, donde Jesucristo reconoció la obligatoriedad de la tributación, refiriéndose de la siguiente manera: “...*dad, pues, a César lo que es de César...* ”, lo que deja en evidencia la existencia de los tributos de esa época y la obligatoriedad del pago hacia los gobernantes.

También en la Edad Media se observa la existencia de los tributos, cuando los nobles o principales del reino, en su ambición de adquirir nuevas tierras o más súbditos y aumentar su patrimonio, realizaban guerras con los demás poblados y con el estallido de estas se hacía necesaria la conformación de ejércitos, los cuales al inicio eran financiados por el propio rey; sin embargo, a medida que estos se fortalecían e incrementaban en número de elementos, dicho financiamiento se lograba a través de la imposición de contribuciones hacia los súbditos.

#### **2.4. Características de los tributos**

- a) Graban normalmente una determinada manifestación de capacidad económica.
- b) Constituye el más típico exponente de los ingresos públicos.
- c) Es un recurso generalmente de carácter monetario, aunque en ocasiones puede consistir en la entrega de bienes no dinerarios.
- d) Se basa en ley, basado en el principio de legalidad o de reserva de ley.
- e) No tiene carácter confiscatorio.
- f) Se encuentran obligados al pago los ciudadanos y todos aquellos que tengan intereses económicos y patrimoniales en el territorio.

## **2.5. Relación jurídica tributaria**

### **2.5.1. Definición de la relación jurídica tributaria**

La potestad del Estado, así como la manifestación del poder soberano, se ejercen y se agotan a través del proceso legislativo con la expedición de leyes, las cuales se establecen de manera general, impersonal y obligatoria a situaciones jurídicas o de hecho, que al realizarse generan un vínculo entre los sujetos comprendidos en dicha disposición legal. Es entonces, la relación jurídica, aquella relación que se genera al darse la situación concreta prevista por la norma legal, la cual cuando su materia se refiere a actos tributarios es conocida como relación jurídica tributaria.

La relación jurídica tributaria es el vínculo jurídico entre dos personas, una acreedora (fisco) que tiene derecho a exigir la prestación y otra, el deudor (contribuyente) que tiene por obligación o deber de efectuar la prestación de dar, de hacer, de no hacer, o de tolerar.

En definitiva, la relación jurídica tributaria se define como *“el vínculo que une a diferentes sujetos respecto de la generación de consecuencias jurídicas, consistentes en el nacimiento, modificación, transmisión, o extinción de derechos y obligaciones en materia tributaria”*. (2:114)

### **2.5.2. Obligación tributaria**

*“A efecto de precisar los conceptos de obligación y relación jurídica tributaria es conveniente partir de la presencia de una norma jurídica, que en sí y por sí, no obliga a nadie mientras no se realice el presupuesto normativo. Una vez realizado este supuesto previsto por la norma se producirán las consecuencias jurídicas; es decir, que se inicia la relación jurídica tributaria de la cual surgirá la obligación tributaria”*. (2:114)

En ese sentido, la obligación tributaria se circunscribe a -dar- (tributar) considerándose como la obligación principal, mientras que el -hacer-, -no hacer- y, -tolerar- (inscribirse en determinados registros, llevar controles, no destruir documentación, no llevar dobles sistemas de contabilidad) como una obligación tributaria accesoria o secundaria remitiéndola como parte del derecho administrativo.



Esto se hace más evidente si se considera que el fin esencial de la obligación tributaria es la recaudación de los recursos que el Estado necesita, por lo que la materia sustancial del derecho tributario es la relativa a la recaudación, sin embargo, es preciso resaltar que ambas son necesarias en la gestión de la recaudación fiscal.

Es así como el decreto 6-91, Código Tributario guatemalteco en su artículo 14, define la obligación tributaria como *“el vínculo jurídico, de carácter personal, entre la administración tributaria y otros entes públicos acreedores del tributo y los sujetos pasivos de ella. Tiene como objeto la presentación de un tributo, surge al realizarse el presupuesto del hecho generador previsto en la ley y conserva su carácter personal a menos que su cumplimiento se asegure mediante garantía real o fiduciaria, sobre determinados bienes o con privilegios especiales. La obligación tributaria pertenece al derecho público y es exigible coactivamente”*. (6:7)

### **2.5.3. Elementos de la obligación tributaria**

Los siguientes elementos son indispensables para la existencia de la relación jurídica tributaria y constituyen su base fundamental:

#### **a) Elemento personal:**

La relación jurídica tributaria se establece entre un ente público y los particulares.

##### **➤ Sujeto activo**

Es el ente al que la ley le confiere el derecho de recibir una prestación pecuniaria con la cual se materializa el tributo, el decreto 6-91 Código Tributario establece que es *“sujeto activo de la obligación tributaria el Estado o el ente público acreedor del tributo”*. (6:8) En ese sentido, corresponde a la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT- ejercer la administración del régimen tributario, aplicar la legislación tributaria, la recaudación, control y fiscalización de todos los tributos internos y todos los tributos que gravan el comercio exterior y que debe percibir el Estado, con excepción de los que por ley administran y recaudan las Municipalidades.

➤ **Sujeto pasivo**

Es la persona individual o jurídica que por estar sometida al poder tributario, resulta obligada por la ley a satisfacer el tributo comúnmente denominado contribuyente.

Sin embargo, existen otras personas individuales o jurídicas obligadas a satisfacer el tributo o a cumplir con determinada obligación basada en ley, sin ser necesariamente contribuyentes, como es el caso de los agente de retención del Impuesto Sobre la Renta -ISR- los cuales tienen la obligación de descontar o retener el impuesto y entregarlo al fisco.

El artículo 18 del decreto 6-91 Código Tributario, define al sujeto pasivo como la persona individual o jurídica en calidad de contribuyente o responsable obligada al cumplimiento de las prestaciones tributarias. En ese sentido, los responsables son definidos como aquellas personas que sin tener carácter de contribuyente deben por disposición expresa de la ley, cumplir con las obligaciones atribuidas por el contribuyente.

Para un mejor entendimiento, los responsables de la obligación tributaria, estos se pueden clasificar de la siguiente manera:

- Los responsables por representación: Son responsables sin que por ello afecte su propio patrimonio, salvo en el caso de dolo del representante, por las obligaciones tributarias derivadas de los bienes que administre o disponga; por ejemplo, los representantes legales de las personas jurídicas, los padres o tutores de bienes de menores de edad.
- Los responsables solidarios: Son responsables cuando se adquieren bienes y derechos, ya que en estos casos los nuevos propietarios son responsables, con los anteriores propietarios, por el cumplimiento de las obligaciones generadas por el dominio y transferencia de los

respectivos bienes, por ejemplo, las personas individuales o jurídicas que adquieran empresas por fusión.

- Los agentes de retención: Son responsables de retención por el importe retenido al pagar o acreditar a los contribuyentes cantidades gravadas, es decir, que están obligados legalmente a retener del pago a sus proveedores (que sean contribuyentes), una parte a cuenta del tributo, para posteriormente y según lo establezca la ley enterarlo al fisco. Así por ejemplo, la retención del Impuesto Sobre la Renta que realizan los patronos a sus empleados en relación de dependencia.
- Los agentes percepción: Son las personas individuales o jurídicas que deben percibir el impuesto y enterarlo al fisco, tal el caso de los bancos del sistema, que al percibir el pago de los impuestos, tienen un determinado tiempo que establece la ley para enterarlo a la Superintendencia de Administración Tributaria.

**b) Hecho imponible o hecho generador:**

*“También es llamado “presupuesto de hecho”, “hecho generador”, “soporte fáctico”, “fattispecie”, ”tatbestand”, “fait générateur”, “pressuposto”. Constituye la hipótesis legal condicionante que al acaecer en la realidad genera la obligación tributaria, en la medida en la que no se hayan configurado hipótesis legales neutralizantes (exenciones y desgravaciones o beneficios tributarios). El hecho imponible es un hecho jurídico, aunque en sustancia se podría afirmar que constituye, en principio, un hecho económico, al cual el derecho le atribuye trascendencia jurídica. Puede consistir en un hecho, acto, actividad, o conjunto de hechos, actos o actividades, de los particulares; en una actividad administrativa o jurisdiccional particularizada en los sujetos; etc., previstos en forma abstracta por una norma jurídica como presupuesto del nacimiento de la obligación tributaria” (14:485)*

El hecho generador *“adquiere en la relación jurídico-tributaria una importancia fundamental, hasta el punto de constituir el elemento imprescindible de la misma,*

*con la consecuencia de que el tributo sólo se debe cuando se realiza este, y de que la administración tributaria no puede obligar al pago de un tributo a aquellas personas respecto de las cuales no se haya realizado el hecho imponible”. (16:170)*

*“Es el presupuesto material del tributo, el cual es un hecho determinante en la relación jurídico tributaria, ya que esta relación nace como consecuencia de un hecho que la ley tributaria contempla y, cuyo acaecimiento sujeta al que realiza el hecho al pago de un tributo”. (2:122)*

Así por ejemplo, en el decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado en su artículo número, 3 se establece como hecho generador la venta de bienes inmuebles o lotes urbanizados, así como también la prestación de servicios por el manejo de cuenta en la venta a plazos de dicho inmueble.

Es importante mencionar que todo hecho imponible debe de contener indispensablemente los siguientes elementos:

- La descripción objetiva de un hecho o situación.
- Los datos necesarios para individualizar a las personas que deben de realizar el hecho o encuadrarse en la situación en que objetivamente fueron descritos.
- El momento en que debe configurarse o tenerse por configurada la realización del hecho imponible.
- El lugar en donde debe acaecerse o tener por acaecida la realización del hecho imponible.

El artículo 31 del Código Tributario Guatemalteco establece que el *“hecho generador o hecho imponible es el presupuesto establecido por la ley para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria”*. (6:14)

**c) Objetivo u objeto impositivo:**

Si se toma en cuenta que los tributos persiguen una finalidad de carácter económico, todo tributo lleva implícito en la ley que lo crea, el objeto que persigue gravar. Dicho elemento está constituido por la materia sobre la que recae el poder del sujeto activo y el deber del sujeto pasivo, el cual principalmente lo constituyen los actos humanos (prestaciones, servicios) y las cosas (materiales o inmateriales).

Entre alguna de las materias sobre las que recaen los tributos, se puede mencionar: la renta, el patrimonio, el capital, los actos formales y el consumo.

**d) Base imponible:**

Cuando el hecho imponible o hecho generador acaece tácitamente, surge la potencial consecuencia de que el sujeto pasivo pague al fisco una suma pecuniaria denominada -importe tributario-, sin embargo, para precisar la cuantía de este importe, es necesario darle un valor al elemento objetivo u objeto impositivo, ya que según el valor que se le dé, así será el monto del impuesto a pagar, por ejemplo, en la venta de un inmueble, es preciso establecer el valor de la venta, para con base en el mismo, establecer el monto del impuesto a pagar de conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

**e) Elemento cuantitativo:**

Sirve para concretar la cuantía de la deuda tributaria mediante la aplicación del tipo fiscal correspondiente. El elemento cuantitativo se define como el parámetro que se utiliza para determinar el monto del impuesto que el sujeto pasivo debe de pagar al sujeto activo y, puede determinarse de la siguiente manera:

➤ **Fijo**

Cuando la cuantía del impuesto a pagar está especificada desde el inicio y directamente en la ley, por ejemplo, la Ley del Impuesto al Valor Agregado establece en su artículo 55 una tarifa fija de Q1,000.00 en concepto del impuesto por la venta, permuta o donación entre vivos de vehículos

automotores (excepto motocicletas) terrestres con modelo de dos a tres años anteriores al año en curso.

➤ ***Ad valorem***

Se presenta cuando la cuantía del tributo no está directamente especificada en el mandato de pago, sino que hay que aplicar el porcentaje o tanto por ciento que se indica en la ley al valor del elemento objetivo, por ejemplo, lo prescrito en el artículo 10 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado en la cual se establece que los contribuyentes afectos a las disposiciones de esa ley, pagarán el impuesto con una tarifa del doce por ciento (12%) sobre la base imponible.

**f) Elemento temporal:**

El elemento temporal es importante para establecer el momento o la oportunidad en que los impuestos pueden ser exigidos por el sujeto activo. Cada impuesto establece en su ley respectiva la fecha de pago, para que así el sujeto pasivo pueda realizar de una forma oportuna el cumplimiento de la obligación tributaria, y así evitar la generación de las multas e intereses. En ese sentido, el decreto 6-91, Código Tributario en su artículo 38 establece que *“el pago debe efectuarse en el lugar, fecha, plazo y forma que la ley indique”*. (6:16)

**g) Elemento material:**

Este elemento nace en el momento en que tanto las bases de recaudación como la descripción del hecho generador se encuentran debidamente tipificados en la ley y se hace efectivo el pago del tributo.

**2.5.4. Extinción de la obligación jurídica tributaria**

La extinción de la obligación tributaria es la desaparición de la relación jurídica tributaria entre el sujeto activo (Estado) y el sujeto pasivo (contribuyente o responsable). De acuerdo con el decreto 6-91, Código Tributario, la obligación tributaria se extingue por los siguientes medios:

**a) Pago:**

Es el modo de extinción por excelencia y el que satisface plenamente los fines y propósitos de la relación tributaria, porque satisface la prestación del sujeto activo hasta el límite de su derecho, ya que de lo contrario los pagos realizados en exceso deberá devolverlos previa solicitud del interesado.

Los pagos se pueden realizar en efectivo, por medio de formularios en papel autorizados por la Superintendencia de Administración Tributaria, los cuales pueden presentarse en cualquiera de los bancos del sistema que ofrezcan este servicio. Otra opción, es por medio de débitos bancarios en cuentas monetarias o de ahorro que el contribuyente tenga registradas en los bancos del sistema, a través de formularios electrónicos que ofrece el sistema denominado Bancasat, el cual opera por medio de internet.

También hay otra alternativa de pago, ya que para realizar pagos a través de bancasat es necesario llenar ciertas formalidades con los bancos que ofrezcan este servicio; en ese sentido, la Superintendencia de Administración Tributaria en mayo de 2012 presentó una alternativa más accesible para el pago de los impuestos denominada Declaraguat.

Declaraguat es el sistema que no requiere de código de usuario ni contraseña de parte de los contribuyentes, ya que estos pueden acceder a él vía internet, si se ingresa a la página web [www.declaraguat.gt](http://www.declaraguat.gt). y en ella llenar los diferentes formularios electrónicos para la declaración y el pago de los impuestos. Posteriormente se genera la denominada boleta SAT-2000 para realizar la presentación o pago, por medio de los siguientes canales:

- Ventanilla Bancaria
- Sitio Web del Banco
- Cajero Automático
- Mensaje de Texto

Todos, previamente autorizados por la Superintendencia de Administración Tributaria y el banco correspondiente.

Es importante mencionar, que según Acuerdo de Directorio Número 13-2013, a partir del primero de septiembre de 2013, quedó derogado el uso de formularios en papel o a través de la herramienta Bancasat, obligando así a hacer uso de la herramienta Declaragate. Esta disposición es aplicable a todos los tributos que recaude la Superintendencia de Administración Tributaria, excepto para la presentación o pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) Régimen General e Impuesto de Solidaridad (ISO).

**b) Compensación:**

Es la anulación de dos obligaciones cuyos titulares son, al mismo tiempo, deudor y acreedor, hasta la medida en que una de ellas alcanza el importe de la otra. El decreto 6-91 Código Tributario en su artículo 43 establece que *“se compensarán de oficio o a petición del contribuyente o responsable, los créditos tributarios líquidos y exigibles de la Administración Tributaria, con los créditos líquidos y exigibles del contribuyente o responsable, referentes a períodos no prescritos, empezando por los más antiguos y aunque provenga de distinto tributo, siempre que su recaudación esté a cargo del mismo órgano de la Administración Tributaria. La compensación entre saldos deudores y acreedores de carácter tributario, tendrá efectos en la cuenta corriente hasta el límite del saldo menor”*. (6:18)

**c) Confusión:**

Se presenta cuando en el sujeto activo de la obligación tributaria, se reúnen las calidades de acreedor y deudor, por lo cual se extingue la obligación.

**d) Condonación o remisión:**

También conocida como exoneración y constituye el perdón o liberación de la deuda concedida por el acreedor (Estado), es aplicable a multas y recargos, la cual corresponde al Presidente de la República autorizar a la Superintendencia de



Administración Tributaria para ejercitar dicha facultad, por ejemplo, el Acuerdo Gubernativo No. 46-2011, publicado en el Diario Oficial el día de jueves 17 de febrero de 2011, establecía la exoneración de multas en rangos que iban del 75% al 95% por incumplimiento de obligaciones tributarias dentro de los plazos legales, o por actos u omisiones de carácter administrativo, en todos los período impositivos vencidos al 31 de diciembre de 2010.

Es importante mencionar que existe una diferencia entre la exención y la exoneración ya que la primera es decretada por el Organismo Legislativo y está contenida dentro de la ley respectiva, por lo tanto, no nace a la vida jurídica y en consecuencia no puede incurrirse en multas, moras o recargos. Mientras tanto, la exoneración es decretada por el Organismo Ejecutivo y la obligación tributaria ya ha nacido a la vida jurídica por la expedición de la ley, por lo cual debe cumplirse con el pago del tributo, ya que de lo contrario, se incurrirá en multas y recargos, los cuales podrán ser exonerados a excepción del tributo.

**e) Prescripción:**

Consiste en el transcurso de un determinado tiempo sin que el sujeto activo de la obligación tributaria haga uso del derecho a exigir el pago correspondiente al sujeto pasivo.

Conforme al decreto 6-91, Código Tributario, el derecho de la Superintendencia de Administración Tributaria para hacer verificaciones, ajustes, rectificaciones o determinaciones de las obligaciones tributarias, liquidar intereses, multas y exigir su cumplimiento y pago a los contribuyentes o los responsables, es de cuatro años para los contribuyentes inscritos y de ocho para los no inscritos en la Superintendencia de Administración Tributaria.

En la legislación guatemalteca, el inicio de la prescripción se cuenta a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento de la obligación para pagar el tributo, según lo establece el artículo 49 del decreto 6-91, Código Tributario.

De igual manera, en el mismo plazo relacionado en los párrafos anteriores, los contribuyentes o los responsables pueden ejercitar su derecho de repetición, en cuanto a lo pagado en exceso o indebidamente cobrado por concepto de tributos, intereses, recargos y multas, sin embargo, el plazo para ejercitar su derecho de repetición inicia desde el día siguiente a aquél en que se realizó el pago indebido o se constituyó el saldo en exceso.

#### **2.5.5. Concepción de la relación jurídica tributaria**

La relación jurídico tributaria nace en el momento en que el hecho generador, debidamente tipificado en la ley específica como un acto abstracto, se concretiza cuando el sujeto pasivo hace efectivo el pago del tributo, en el período que establece la ley, el cual puede ser semanal, mensual, trimestral o anual.

#### **2.5.6. Características de la relación jurídica tributaria**

- a) **De vínculo personalísimo:** El vínculo es entre el Estado y los contribuyentes.
- b) **De obligatoriedad pecuniaria:** Consiste en dar el pago en dinero.
- c) **Debe de ser legal:** En base al principio de legalidad, su única fuente es la ley.
- d) **Es de tipicidad expresa:** Nace en la ley identificada en la misma como hecho generador o hecho imponible.
- e) **Es de autonomía relacional:** Tiene características de autonomía por ser propio del derecho tributario.

### **2.6. Clasificación de los tributos**

Según establece el artículo 10 del Código Tributario, los tributos se clasifican en *“impuestos, arbitrios, contribuciones especiales y contribuciones por mejoras”*. (6:16)

#### **2.6.1. Impuestos**

*“Es una prestación obligatoria establecida en ley, que debe pagar el particular al Estado como consecuencia de la realización del hecho imponible previsto en la ley. Los rasgos distintivos del impuesto son por una parte, la ausencia de contraprestación del Estado y la no prestación de servicios públicos individualizados”*. (16:154)

*La Doctora Catalina García define al impuesto como “toda prestación obligatoria, en dinero o en especie, que el Estado, en ejercicio de su poder de imperio, exige, en virtud de la ley, sin que se obligue a una contraprestación respecto del contribuyente, directamente relacionada con dicha prestación. Por medio del impuesto son retribuidos funciones y servicios indivisibles prestados por el Estado, es decir, aquellos que si bien son útiles a toda la comunidad, no se da la posibilidad práctica de efectuar su particularización en personas determinadas”. (14:71)*

El Código Tributario define que *“impuesto es el tributo que tiene como hecho generador, una actividad estatal general no relacionada concretamente con el contribuyente”. (6:6)* También se dice que *“impuesto es una carga establecida por la autoridad que representa el Estado y como consecuencia a la sociedad, sufrida por el contribuyente que puede ser nacional o extranjero”. (2:97)*

Se dice entonces, que impuesto es la prestación pecuniaria exigida por el Estado en virtud de su potestad de imperio establecida en ley para personas individuales y jurídicas, conforme a su capacidad tributaria.

**a) Características de los impuestos:**

Los impuestos en general deben cumplir con las siguientes características:

- Ser cuotas privadas, ya que generalmente grava rentas privadas.
- Ser coercitivos, ya que el Estado exige el cumplimiento y lo establece en el solo uso de su poder tributario.
- Ser de carácter general, ya que deben ser cumplidos por personas individuales y jurídicas siempre que realicen el hecho generador.
- Ser pagaderos al Estado, pues no originan la realización de un beneficio específico a favor del contribuyente.
- Ser basados al principio de legalidad, que establece la Constitución Política de la República, deben decretarse conforme a las necesidades del Estado y de acuerdo a la equidad y justicia tributaria.
- Destinados a la satisfacción de las necesidades del Estado.

## b) Clasificación de los impuestos:

### ➤ Impuestos directos

Estos gravan a las clases productivas, ya que la norma jurídica de su creación grava directamente la renta o el patrimonio de una persona y no le conceden el derecho a resarcirse del pago efectuado.

Los impuestos directos son aquellos en que el legislador se propone alcanzar inmediatamente el verdadero contribuyente, esto es logrado a través de la supresión de todo intermediario entre el pagador y el fisco, es decir, los impuestos directos son aquellos que *“recaen sobre las personas, la posesión y el disfrute de la riqueza, gravan situaciones normales y permanentes y, pueden percibirse según listas nominativas conocidas como padrones de los contribuyentes”*. (2:99)

En los últimos dos años, los impuestos directos recaudados por el gobierno central que más han contribuido al ingreso público han sido el Impuesto Sobre la Renta, especialmente el que grava a las personas jurídicas, y el Impuesto de Solidaridad -ISO-; estos han aportado en 2011, un 24% y 6% respectivamente del total de ingresos recaudados por la Superintendencia de Administración Tributaria como se refleja el anexo 1.

Características de los impuestos directos:

- El hecho generador lo constituyen las rentas obtenidas periódicamente por el sujeto pasivo, por ejemplo, el Impuesto Sobre la Renta.
- El hecho generador lo constituyen el patrimonio total del sujeto pasivo, por ejemplo, el Impuesto de Solidaridad (ISO).
- Gravan el patrimonio del contribuyente en forma parcial, por ejemplo, el Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI).

Ventajas de los impuestos directos:

- El fisco identifica quien es el contribuyente, lo que facilita tener control sobre la recaudación y verificar su exactitud.
- El gravamen es fijo, por lo que el Estado puede determinar el ingreso que obtendrá.
- Se facilita su recaudación debido a que es un ingreso constante, aún en época de crisis.
- Tributan las personas que tienen más riqueza.
- Son más difíciles de trasladar.

Desventajas de los impuestos directos:

- Al afectar directamente a la persona, estimulan la vigilancia de estos sobre el manejo de los fondos públicos.
- Son pocos los afectados, por lo que la mayoría de la población no se encuentra afecta a la tributación.
- Como es un gravamen fijo, el Estado tiende a tener un grado mayor oposición para aumentar la carga tributaria.

### ➤ **Impuestos indirectos**

Los impuestos indirectos gravan a las clases económicamente improductivas y afectan en forma indirecta la riqueza social al gravar el consumo de bienes. En este tipo de impuestos, la norma jurídica concede al sujeto pasivo la facultad de resarcirse del pago, es decir, permite el traslado del pago del impuesto al consumidor final.

Los impuestos indirectos *“son aquellos que gravan la riqueza no por su existencia en sí, sino por una manifestación de dicha riqueza de manera mediata. En los impuestos indirectos no se grava el verdadero contribuyente, sino que lo grava por persecución. Las calidades del sujeto del impuesto y pagador son distintas. El legislador grava al sujeto a sabiendas de que este trasladará el impuesto al pagador”*. (2:101)

En lo que va de los últimos dos años, los impuestos indirectos representaron el mayor aporte a los ingresos tributarios recaudados por el gobierno central los cuales han aportado un 69.6% en 2011 y 71.3% en 2010 del total de ingresos recaudados por la Superintendencia de Administración Tributaria como se refleja el anexo 1.

Características de los impuestos indirectos:

- Gravan la venta, transferencia y exportación de bienes y servicios, por ejemplo, el Impuesto al Valor Agregado.
- Gravan la importación de bienes y servicio, por ejemplo, los derechos arancelarios.
- Gravan la distribución de algunos productos, por ejemplo, el impuesto sobre distribución de bebidas.

Ventajas de los impuestos indirectos:

- Grava a la mayoría de la población, lo cual genera una tributación de acuerdo con cada poder adquisitivo, por lo que se establece una relativa uniformidad y universalidad.
- Para el Estado son los más productivos ya que la mayoría tributa.
- Por su flexibilidad, permiten al Estado aumentarlos sin mayor oposición del contribuyente.

Desventajas de los impuestos indirectos:

- Su intermediación no permite conocer a la persona que ha de satisfacerlos.
- Fomenta la traslación del pago real del impuesto al consumidor final.
- El control del pago del impuesto se dificulta por la facilidad de trasladarlo.
- No son justos ya que gravan la adquisición de artículos de primera necesidad.

### **2.6.2. Arbitrios**

El Artículo 12, del decreto 6-91, Código Tributario define al arbitrio como el *“impuesto decretado por ley a favor de una o varias municipalidades”*. (6:6)

Los arbitrios son prestaciones que el municipio exige a los vecinos con el propósito de proveerse de recursos para restituirlos a los mismos vecinos por medio de servicios públicos, los cuales proporcionarán bienestar a toda la comunidad, por ejemplo, el boleto de ornato municipal.

El principal objetivo de los arbitrios es desarrollar obras públicas de beneficio comunitario hacia los vecinos que los tributan.

#### Características de los arbitrios

- Ser pecuniarios, porque su pago siempre es en efectivo.
- Lo deben pagar todos los vecinos del territorio municipal.
- Se origina en una ley.
- La obligación de pagarlo se limita a los vecinos de un territorio.

### **2.6.3. Contribuciones especiales**

*“La raíz latina de la palabra contribución es “contribúere” de “tribúere”, y es la acción de contribuir, que significa dar, como otras personas, cierta cantidad para algún fin. También es sinónimo de tributo, que es el pago que por distintos conceptos establecidos, están obligados a hacer los ciudadanos para sostener los gastos del Estado, la provincia o el municipio. Especial proviene del latín “species”, forma de “spécere” del cual se forma el castellano especie, que significa limitado a cierta cosa o para cierta cosa o persona, pero no para todas; diferente de lo ordinario o corriente; no cualquiera; extraño; distinto a lo acostumbrado”* (16: 161, 163)

Una contribución especial *“es toda prestación obligatoria, en dinero o en especie, que el Estado, en ejercicio de su poder de imperio, exige, en virtud de ley, por beneficios individuales o de grupos sociales derivados de la realización de obras o gasto públicos, o de especiales actividades estatales”*. (14:131)

*“Contribuciones especiales son las contraprestaciones que el Estado fija unilateralmente y con carácter obligatorio a uno o varios sectores de la población, con el objeto de atender en forma parcial el costo de una obra o servicio de interés general y que se traducen en un beneficio manifiesto a quien se presta”. (2:104)*

El decreto 6-91 Código Tributario define en su artículo 13 que la *“contribución especial es el tributo que tiene como determinante del hecho generador, beneficios directos para el contribuyente, derivados de la realización de obras públicas o de servicios estatales”*. (6:6-7)

Clasificación de las contribuciones especiales

- **Contribución por mejoras:**

En este tributo, el beneficio lo reciben los contribuyentes que tienen propiedades cercanas a los lugares que fueron objeto de las mejoras, por lo que se considera efectivo que sean los beneficiarios directos los que paguen el tributo. Es importante mencionar que la mayoría de tratadistas, incluyen en su clasificación de contribuciones especiales, las contribuciones especiales por mejoras. Sin embargo, dentro del marco jurídico guatemalteco, el decreto 6-91, Código Tributario manifiesta una clasificación la cual no incluye como una subclasificación de las contribuciones especiales a las contribuciones especiales por mejoras, sino por el contrario, las describe como dos clases de géneros independientes, lo cual se desarrollará con mayor detalle más adelante.

- **Peaje:**

*“Constituye la prestación exigida por la circulación a lo largo de una vía de comunicación terrestre o hidrográfica (camino, ruta, autopista, puente, túnel subfluvial, etc.). La finalidad del peaje es el financiamiento de la construcción y la conservación de las vías de comunicación. La palabra “peaje” alude al paso a pie*



*por un camino en general, dando lugar al derecho que se cobraba desde tiempos remotos por el simple tránsito por un lugar del territorio perteneciente a un rey, príncipe o señor feudal. Antiguamente, el derecho por el tránsito en puentes recibía el nombre de “pontaje” o “pontazgo”. En la actualidad, en materia de tránsito con vehículos debería llamárselo “rodaje””. (14:138) Peaje es entonces, el tributo exigido por la Municipalidad jurisdiccional por la utilización del contribuyente de una vía de circulación vial o de cualquier otra índole.*

- **Contribuciones parafiscales:**

*“Son las contribuciones especiales recaudadas por ciertos entes públicos para asegurar su funcionamiento autónomo. Tienen por destino la seguridad social, bolsas de comercio, colegios profesionales, etc.”. (14:134) Es decir, que las contribuciones parafiscales son aquellas contribuciones recabadas por ciertos entes públicos autónomos para su financiamiento, por ejemplo, la cuota laboral cobrada a los afiliados al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social -IGSS-.*

#### **2.6.4. Contribuciones por mejoras**

El decreto 6-91, Código Tributario, en su artículo 13 define que *“es la establecida para costear la obra pública que produce una plusvalía inmobiliaria y que tiene como límite para su recaudación, el gasto total realizado y como límite individual para el contribuyente, el incremento de valor del inmueble beneficiado”*. (6:7)

Las contribuciones especiales por mejoras, tienen un objeto análogo con las contribuciones especiales, gravar el hecho generador que origine beneficios al contribuyente, sin embargo, tal como lo regula el decreto 6-91 Código Tributario sus alcances son distintos, mientras que las contribuciones especiales generan beneficios por obras públicas o la prestación de servicios estatales (no se establecen para costear la obra o para prestar el servicio) las

contribuciones especiales por mejoras si se establecen para contribuir al costo de la obra que se realiza y como beneficio el contribuyente obtiene plusvalía.

## CAPÍTULO III

### LA PROFESIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR Y LA ASESORÍA FISCAL

#### 3.1. Antecedentes históricos de la profesión en Guatemala

*“La palabra auditor, proviene del latín (audire = oír) y significa <el que oye>; era apropiada en una época en que los documentos contables del gobierno eran aprobados solo después de una lectura pública de los informes en voz alta. Desde la Edad Media hasta la Revolución Industrial, se realizaban auditorías para determinar si los funcionarios de gobierno y del comercio obraban con honestidad y presentaban informes veraces” (28: 7)*

La profesión del Contador Público y Auditor fue creada como una necesidad de controlar ciertas debilidades que presentan las empresas en las diversas actividades económicas, es por ello que en Guatemala se crea a través del decreto Gubernativo No. 1972 del 25 de mayo de 1937 aprobado por la Asamblea Legislativa, decreto 2270 del 19 de marzo de 1938, creando así la Facultad de Ciencias Económicas adscrita a la Universidad Nacional, dependiente del poder ejecutivo, naciendo la profesión de Contador Público y Auditor.

Una institución que ha jugado un papel importante y que ha contribuido al desarrollo de la profesión del Contador Público y Auditor -CPA- por medio de la actualización de los conocimientos en forma permanente, ha sido el Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores -IGCPA-. Este fue creado el 18 de mayo de 1968 por profesionales de la Contaduría Pública y Auditoría ante la necesidad de crear una entidad que velara por la superación de la profesión.

#### 3.2. Definición de Contador Público y Auditor

Según el *Diccionario de la Real Academia Española*, un Auditor es aquella persona que pertenece a un colegio profesional y está capacitada para realizar auditorías en empresas u

otras instituciones. En ese sentido, se puede definir que una auditoría es “*el examen integral sobre la estructura, las transacciones y el desempeño de una entidad económica, para contribuir a la oportuna prevención de riesgos, la productividad en la utilización de los recursos y el acatamiento permanente de los mecanismos de control implantados por la administración*” (25:2), y el auditor como el profesional calificado para realizar tal trabajo.

El Contador Público y Auditor es aquel profesional que por su formación académica, tiene la capacidad de analizar, revisar y practicar un examen crítico y sistemático de las operaciones e informes generados en una empresa. El resultado de su trabajo, lo expresa en la elaboración de informes, los cuales contienen su opinión sobre la razonabilidad de las cifras y propuestas de cambios para el mejoramiento del sistema de control interno, las cuales coadyuvan a mejorar la eficiencia y eficacia de tipo contable, administrativo y financiero.

### **3.3. Organismos y pronunciamientos que regulan el actuar del Contador Público y Auditor**

#### **3.3.1. Organismos internacionales y nacionales**

El desarrollo y tecnificación de la contabilidad y auditoría como una disciplina y profesión, ha obligado a la creación y fomento de instituciones u organismos que emitan normas, guías y reglas encaminadas a tecnificar y profesionalizar al Contador Público a nivel nacional e internacional.

Entre algunas de las instituciones se puede mencionar:

##### **a) Federación Internacional de Contadores (-IFAC- *International Federation of Accountants*):**

Es la organización mundial para la profesión contable, fundada en 1977 con sede en Nueva York, integrada por 164 miembros y asociados en 125 países y jurisdicciones que representan a más de 2,5 millones de contadores empleados en la práctica pública, la industria y el comercio, el gobierno y el mundo académico.

La Federación Internacional de Contadores (*IFAC*, siglas en inglés) tiene como misión servir al interés público y contribuir al desarrollo, adopción y aplicación de

alta calidad de normas y directrices internacionales. La federación también pretende contribuir con el desarrollo de organizaciones profesionales de contabilidad, así como el promover el valor de los contadores profesionales a nivel mundial.

Para poder llevar a cabo una mejor gestión, la Federación Internacional de Contadores ha nombrado a varios consejos y comités independientes para la emisión de pronunciamientos que coadyuven a lograr su misión, los cuatro consejos que se han conformado son los siguientes:

➤ **Consejo de Normas Internacionales de Formación en Contaduría (-IAESB- *International Accounting Education Standards Board*)**

Su visión es trabajar por el interés público, a través del desarrollo de estándares de alta calidad de enseñanza contable. El Consejo de Normas Internacionales de Formación en Contaduría (*IAESB*, siglas en inglés) se centra en el desarrollo del conocimiento profesional, habilidades, valores, ética y actitudes de la profesión contable. Entre las publicaciones que emite se pueden mencionar: Las Normas Internacionales de Educación (-*IES's- International Education Standards*), Declaraciones Internacionales de Prácticas de Educación (-*IEPS's- International Education Practice Statements*), Documentos Internacionales de Información Educativa (-*IEIP's- International Educational Information Practice*) y material de apoyo como las guías o directrices de interpretación.

➤ **Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (-IAASB- *International Auditing and Assurance Standards Board*)**

El objetivo del Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (*IAASB*, siglas en inglés) es servir al interés público mediante la creación de altas normas de calidad en materia de auditoría y seguridad. Este consejo facilita la convergencia de auditorías internacionales y nacionales para mejorar la calidad y coherencia de la

práctica a lo largo del mundo, así como el fortalecimiento de la confianza pública en la profesión del Contador Público y Auditor.

Entre los pronunciamientos del Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento se puede mencionar: Las NIA's Normas Internacionales de Auditoría (*-ISA's - International Standards on Auditing*); Las Normas Internacionales de Compromisos de Aseguramiento (*-ISAE's- International Standards on Assurance Engagements*); Las Normas Internacionales de Servicios Relacionados (*-ISRS's- International Standards on Related Services*); Las Normas Internacionales de Control de Calidad (*-ISQC's- International Standards on Quality Control*) y Las Declaraciones Internacionales de Prácticas de Auditoría (*-IAPS's- International Auditing Practice Statements*).

Las Normas Internacionales de Auditoría fueron adoptadas localmente a partir del año 2008 con base en una resolución del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala publicada en el Diario Oficial el 20 de diciembre de 2007.

➤ **Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (*-IESBA- International Ethics Standards Board for Accountants*)**

El objetivo del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (*IESBA*, siglas en inglés) es servir al interés público mediante el establecimiento de estándares de alta calidad en materia de ética para Contadores Públicos y Auditores.

En el cumplimiento de ese objetivo, el Consejo de Normas Internacionales de Ética desarrolla y expide El Código de Ética para contadores profesionales, el cual establece un marco conceptual de aplicación sobre los principios de ética profesional para los Contadores Públicos.

Es importante mencionar, que estas normas fueron adoptadas como obligatorias por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala a partir del 5 de marzo de 2013.

➤ **Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (-IPSASB- *International Public Sector Accounting Standards Board*)**

Esta es una organización independiente que desarrolla las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (-IPSAS- *International Public Sector Accounting Standards*), las cuales sirven de orientación para entidades del sector público en todo el mundo, así como guía en la presentación de informes financieros de propósito general. Su implementación en Guatemala inició en 2005, cuando el Banco Mundial, como parte del Proyecto de Sistema Integrado de Administración Financiera -SIAF-, preparó un manual para su implementación; formalizándose hasta marzo de 2011 cuando quedó oficialmente conformado el Comité Directivo de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público.

**b) Comité de Estándares Internacionales de Contabilidad (-IASB- *International Accounting Standard Committee*):**

El Comité de Estándares Internacionales de Contabilidad (*IASB*, siglas en inglés) tuvo su origen en 1973 y nació del acuerdo de los representantes de profesionales contables de varios países (Alemania, Australia, Estados Unidos, Francia, Holanda, Irlanda, Japón, México y Reino Unido) como un ente privado para la formulación de una serie de normas contables que pudieran ser aceptadas y aplicadas con generalidad en distintos países, con la finalidad de favorecer a la armonización de los datos y su comparación. Es decir, que su misión se centra en alcanzar convergencia de estándares de la contabilidad alrededor del mundo.

El Comité de Estándares Internacionales de Contabilidad promulgó un cuerpo sustancial de normas, interpretaciones, un marco conceptual y otras guías que son

acogidas directamente por muchas compañías y que también se espera sean acogidas por muchos emisores en el desarrollo de las normas contables nacionales. Entre estas normas se puede mencionar Las NIC's Normas Internacionales de Contabilidad (*-IAS- International Accounting Standards*) las cuales han desarrollado un papel muy importante puesto que son aceptadas cada vez y con mayor frecuencia por empresas, organizaciones, mercados de valores y organismos internacionales.

**c) Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*-IASB- International Accounting Standards Board*):**

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB*, siglas en inglés) es un organismo independiente del sector privado que sirve al interés público, el cual está a cargo del desarrollo de un único conjunto de normas contables de carácter global, de alta calidad, comprensibles, de cumplimiento obligatorio y para la generación de estados financieros y otros tipos de información financiera, y así facilitar a los usuarios a tomar decisiones económicas.

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB*, siglas en inglés) fue constituida en abril de 2001, con sede en Londres, para sustituir al Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB*, siglas en inglés). La sustitución se debió al replanteamiento de los objetivos de este, ya que actualmente orienta el privilegio de la información para los participantes en el mercado de capitales.

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB*, siglas en inglés) desarrolla y aprueba Las NIIF's Normas Internacionales de Información Financiera (*-IFRS- International Financial Reporting Standard*) y demás documentos relacionados con ellas como son las Interpretaciones desarrolladas por El CINIIF Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (*-IFRIC- International Financial Reporting Interpretations Committee*).

En el transcurso de la transformación del Comité de Estándares Internacionales de Contabilidad (*IASB*, siglas en inglés) por la Junta de Normas Internacionales de



Contabilidad (*IASB*, siglas en inglés) surgieron cambios en su estructura, donde esta dispuso adoptar como propias las Normas Internacionales de Contabilidad emitidas por el Comité de Estándares Internacionales de Contabilidad (*IASC*, siglas en inglés), hasta tanto, las mismas se modifiquen o reformulen a las emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas Internacionales de Información Financiera).

Localmente, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Internacionales de contabilidad (NIC) fueron adoptadas como Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados -PCGA- a que se refiere el Código de Comercio de forma optativa para el año 2008 y de forma obligatoria en 2009, según resolución del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, publicada en el Diario Oficial el 20 de diciembre de 2007.

Adicionalmente, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad también promulga Las NIIF PYMES Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (*-IFRS for SMEs- International Financial Reporting Standard for Small and Medium Entities*). Estas fueron consideradas como parte Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala a que se refiere el Código de Comercio a partir del año 2011, según resolución del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala de fecha 7 de julio de 2010.

**d) Normas de Contabilidad Financiera (*-FASB- Financial Accounting Standards Board*):**

Creada en 1973, las Normas de Contabilidad Financiera (*FASB*, siglas en inglés) es una organización privada independiente al Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados (*-AICPA- American Institute Of Certified Public Accountants*), constituida sin fines de lucro cuyo objetivo principal es desarrollar los -PCGA EUA- Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de Estados Unidos (*-U.S. GAAP- United States Generally Accepted Accounting Principles*).

La organización de las Normas de Contabilidad Financiera, lleva a cabo un proyecto de convergencia entre los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de Estados Unidos (*USGAAP*, siglas en inglés) con las Normas Internacionales de Contabilidad y las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB*, siglas en inglés).

**e) Comité de Organizaciones Patrocinadoras (-COSO- *Committee Of Sponsoring Organizations*):**

Es una organización voluntaria del sector privado, establecida en 1985 en los Estados Unidos y dedicada a proporcionar orientación al ámbito privado y gubernamental sobre aspectos de:

- La gestión del riesgo empresarial (*-ERM- Enterprise Risk Management*).
- El control interno de la entidad.
- La disuasión del fraude.

Este comité fue organizado para patrocinar a la Comisión Nacional Sobre la Información Financiera Fraudulenta, con el propósito de emitir recomendaciones para las empresas públicas y los auditores independientes de la Comisión de Valores y Bolsa de los Estados Unidos de América (*-U.S. SEC- Security and Exchange Commission from United States*), así como para otros entes reguladores e instituciones educativas.

Emitió un documento conocido como -Informe C.O.S.O.- que especifica un modelo común de control interno, con el cual las organizaciones pueden implantar, gestionar y evaluar sus sistemas de control interno, para asegurar que estos se mantengan funcionales, eficaces y eficientes.

En materia de control interno, el Comité de Organizaciones Patrocinadoras ha publicado los siguientes modelos:

En 1992      El Marco Integrado de Control Interno (*-IF- Integrated Framework*),  
usualmente conocido como COSO I.

- En 1996 Cuestiones del Control Interno en el uso de Derivados.
- En 2004 El Marco Integrado de la Gestión del Riesgo Empresarial (*-ERM IF- Enterprise Risk Management Integrated Framework*), usualmente conocido como COSO II.
- En 2006 Control Interno sobre Reporte Financiero - Guía para las Pequeñas Empresas Públicas, usualmente conocido como COSO III.
- En 2009 Guía de Supervisión de Sistemas de Control Interno.

Las organizaciones patrocinadoras del Comité de Organizaciones Patrocinadoras son:

➤ **Asociación Americana de Contabilidad (-AAA- *American Accounting Association*):**

La Asociación Americana de Contabilidad (*AAA*, siglas en inglés), es una organización que promueve en todo el mundo la excelencia en la educación, investigación y práctica de la contabilidad. Fue fundada en 1916 con el nombre de Asociación Americana de Instructores de Contabilidad y es en 1936 cuando los directivos deciden cambiar su nombre al que actualmente tiene.

La Asociación Americana de Contabilidad, es una organización voluntaria de personas interesadas en la enseñanza de la contabilidad y la investigación, entre sus aportes más importantes están: En 1936, La Declaración Provisional de Principios de Contabilidad que Sustentan los Estados Financieros, declaraciones que, aún cuando no cubrían totalmente el campo de la teoría contable, trataba los temas que se consideraban más relevantes para la presentación de informes; así mismo, en 1996, presenta La Declaración de la Teoría Básica de la Contabilidad que produjo cambios en el pensamiento contable de esos años al redefinir la contabilidad y entregar normas y directrices muy diferentes a las que ya existían.

Su propósito es la supervisión de la implementación y operación del Programa de Cumplimiento de miembros de la Federación Internacional de Contadores.

➤ **Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados (-AICPA- *American Institute Of Certified Public Accountants*):**

Este instituto fue fundado en 1887 y con oficinas en los Estados Unidos de América, el Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados (*AICPA*, siglas en inglés) es la organización profesional nacional de Contadores Públicos Autorizados en los Estados Unidos, distinguida por sus rigurosos requisitos de formación, un alto nivel profesional, un estricto código de ética profesional, un estado de la licencia y el compromiso de servir al interés público.

Suministra exámenes a los candidatos que desean pertenecer a dicho instituto, independientemente de la universidad en que hayan cursado sus estudios, con el propósito que acrediten sus conocimientos en áreas como: contabilidad financiera, contabilidad administrativa, auditoría, impuestos y derechos de los negocios.

➤ **Ejecutivos Financieros Internacionales (-FEI- *Financial Executives International*):**

Esta organización sin fines de lucro, fue fundada originalmente en 1931, en Nueva York bajo el nombre de Instituto de Contadores de América (-CIA- *Controllers Institute of America*), estuvo conformada inicialmente por altos ejecutivos financieros de empresas de todos tamaños, públicas, privadas, y de todas las industrias de los Estados Unidos de América. El Instituto de Contadores de América cambió su nombre en 1962 al Instituto de Ejecutivos Financieros (-FEI- *Financial Executives Institute*) para reflejar el crecimiento de las responsabilidades entre los ejecutivos financieros en la formación de políticas federales sobre finanzas. Fue finalmente en el 2000,

derivado de la apertura de los miembros ejecutivos financieros a todo el mundo, cuando el Instituto de Ejecutivos Financieros decide cambiar su nombre al cual se le conoce en la actualidad, Ejecutivos Financieros Internacionales (-FEI- *Financial Executives International*).

La organización de Ejecutivos Financieros Internacionales, brinda apoyo en la recopilación de información y difusión de una serie de políticas públicas y asuntos regulatorios que afectan a los ejecutivos financieros. Además, ofrece a sus asociados asesoría en materia de impuestos, contabilidad, normas de auditoría y los informes financieros, finanzas, tecnología de la información, pensiones, asistencia sanitaria, contratos con el gobierno y política, entre otras.

➤ **Instituto de Contadores Administrativos (-IMA- *Institute of Management Accountants*):**

Fundada en Buffalo, Nueva York, en 1919 como la Asociación Nacional de Contadores de Costos (-NACA- *National Association of Cost Accountants*), la cual se constituye para promover el conocimiento y el profesionalismo entre los contadores de costos y fomentar una comprensión más amplia del papel de la contabilidad de costos. El nombre de la institución ha sufrido cambios desde su fundación, ya posteriormente su nombre fue reemplazado por el de Asociación Nacional de Contadores (-NAA- *National Association of Accountants*), y es hasta el año de 1991 cuando se definió el nombre con el que actualmente se le conoce.

El Instituto de Contadores Administrativos, es una organización mundial al servicio de contadores y profesionales de las finanzas para ampliar sus conocimientos profesionales, mejorar la gestión dentro de la organización donde ejerzan laboralmente y mejorar su profesión. Esto se logra a través de la creación de foros para la investigación, el desarrollo de la práctica, la educación, el intercambio de conocimientos y la promoción de las más

éticas, altas y mejores prácticas comerciales en la gestión contable y las finanzas.

➤ **Instituto de Auditores Internos (-IIA- *Institute of Internal Auditors*):**

Fundado en 1941, con sede mundial en Altamonte Springs, Florida, Estados Unidos y con miembros en más de 165 países donde se incluye Guatemala, este instituto representa la voz mundial de la profesión de auditoría interna, ya que en la actualidad es el principal impulsor y educador de los auditores que se dedican a la Auditoría Interna.

La designación primaria profesional ofrecida por el Instituto de Auditores Internos, es la de Auditor Interno Certificado (-CIA- *Certified Internal Auditor*) y representa un reconocimiento a nivel mundial por los estándares que los profesionales pueden demostrar por su competencia y profesionalismo en el campo de la auditoría interna. Adicionalmente, el Instituto de Auditores Internos ofrece otras certificaciones, entre las cuales se puede mencionar:

- Certificación en Autoevaluación de Control (-CCSA- *Certification in Control Self Assessment*).
- Certificado Profesional en Auditoría Gubernamental (-CGAP- *Certified Government Auditing Professional*).
- Auditor Certificado de Servicios Financieros (-CFSA- *Certified Financial Services Auditor*).
- Certificación de Aseguramiento de Gestión de Riesgo (-CRMA- *Certification in Risk Management Assurance*).

Los pronunciamientos emitidos por el Instituto de Auditores Internos reciben el nombre de Normas para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna (-IPPF- *International Professional Practices Framework*) los cuales se clasifican en los siguientes niveles:

- Orientación Obligatoria (La definición de la Auditoría Interna, el Código de Ética, las Normas sobre Atributos y Normas sobre Desempeño).
- Orientación Recomendable (Documentos de Posición, Consejos para la Práctica y Guías de Práctica).

Para garantizar el adecuado cumplimiento de los pronunciamientos emitidos por el Instituto de Auditores Internos, este ha desarrollado el Programa de Aseguramiento de Calidad, el cual otorga a instituciones la calificación más alta por el cumplimiento de las Normas Internacionales para el Ejercicio Profesional de la Auditoría Interna. Así por ejemplo, el Banco de Guatemala fue sujeto de revisión externa por parte del Instituto de Auditores Internos, y obtuvo en septiembre de 2011 dicha certificación.

**f) IMCP (Instituto Mexicano de Contadores Públicos):**

Es una institución mexicana conformada por aquellos profesionales que concluyeron sus estudios y recibieron el título de Contador Público en alguna de las universidades acreditadas ante el gobierno federal y, en algunos casos, ante los gobiernos estatales. Agrupa a sesenta colegios y a más de veinte mil contadores en todo el país mexicano. Localmente uno de los pronunciamientos más utilizados en el medio guatemalteco son los Boletines de Auditoría Operacional.

**g) IGCPA (Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores):**

Como anteriormente se mencionó, el Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores es una institución que juega un papel importante para la profesión del Contador Público y Auditor, ya que contribuye al desarrollo de la profesión a través de la investigación, estudio, definición, actualización y capacitación de asuntos de interés para los profesionales.

El Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, ha emitido pronunciamientos tales como El Código de Ética, Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala (PCGAG), Las Normas de Auditoría

Generalmente Aceptadas (NAGA's), estas últimas derogadas a partir del año 2008 según resolución del Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores de fecha 18 de diciembre de 2007.

### **3.3.2. Pronunciamientos Locales e Internacionales**

Cada una de las instituciones que anteriormente fueron mencionadas, emiten pronunciamientos para el ejercicio profesional de la contaduría pública y auditoría, y fue en el apartado de cada institución, donde se indicó los pronunciamientos que cada una de estas emite.

A continuación se desarrollarán algunos pronunciamientos que no fueron mencionados anteriormente:

#### **a) SIAF - SAG (Sistema Integrado de Administración Financiera y Control – Sistema de Auditoría Gubernamental):**

El Sistema Integrado de Administración Financiera -SIAF-, es la integración que se ha hecho de las actividades, procesos y sistemas de registro que se emplean en las áreas de presupuesto, contabilidad y tesorería del sector público guatemalteco, con el propósito de evitar duplicidad de esfuerzos y funciones, y así alcanzar la eficiencia y eficacia de las operaciones que son propias de la administración financiera pública.

Por otra parte, el Sistema de Auditoría Gubernamental -SAG-, es el conjunto de acciones técnicas y legales ejercidas por la Contraloría General de Cuentas, para evaluar todo ámbito operacional, funcional y legal de los entes públicos, por medio de la realización de auditorías integrales, ejecutadas por profesionales que no intervienen en las actividades u operaciones sujetas a revisión.

Las auditorías son realizadas con un enfoque objetivo y profesional, cuyos resultados se sintetizan en recomendaciones para mejorar la administración pública. Estas auditorías son desarrolladas con base en ciertos pronunciamientos emitidos por la Contraloría General de Cuentas, los cuales se detallan a continuación:



- Las Normas de Auditoría para el Sector Gubernamental,
- El Marco Conceptual de las Normas de Auditoría Gubernamental,
- Las Normas Generales de Control Interno Gubernamentales,
- El Marco Conceptual de las Normas Generales de Control Interno Gubernamental.

**b) MIC (Manual de Instrucciones Contables):**

Es el documento emitido por un ente supervisor que tiene por objeto regular y uniformar el registro contable y la presentación de la información financiera de las instituciones sujetas a su supervisión. El manual pretende que todas las instituciones mantengan un registro uniforme de las operaciones que realizan, las cuales se vean reflejadas en la presentación de sus estados financieros.

Un Manual de Instrucciones Contables permite la consolidación de la información económico-financiera del sector supervisado a nivel nacional, lo cual contribuye al análisis de la economía del país; así como el poder económico de las instituciones bancarias.

Un Manual de Instrucciones Contables contiene las normas contables generales, el catálogo de cuentas, la descripción de cuentas, la jurnalización de las operaciones típicas y el formato de los estados financieros que el ente supervisor desea que se presente.

En Guatemala, un ente que emite Manuales de Instrucciones Contables es la Superintendencia de Bancos -SIB-, algunos de sus manuales son:

- Manual de Instrucciones Contables para Empresas de Seguro
- Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos.
- Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradoras -FHA-.

### **3.3.3. Normas de Ética Profesional**

En términos generales, la ética es una rama de la filosofía, y como ciencia se encarga de estudiar el comportamiento de los seres humanos. Cuando estas normas, se encuentran integradas en un documento de forma sistemática para establecer criterios, conceptos y actitudes estrechamente vinculadas, con el propósito de guiar el ejercicio profesional de cualquier persona, este documento recibe el nombre de Código de Ética.

Es decir, un código de ética es aquel documento que contiene de forma sistemática varias normas de ética, las cuales pretenden regir el actuar del gremio profesional al cual este dirigido.

Para el ejercicio profesional del Contador Público y Auditor, existen varias instituciones locales e internacionales que emiten códigos de ética, entre alguna de ellas se pueden mencionar las siguientes:

**a) La Federación Internacional de Contadores (-IFAC- International Federation of Accountants, por sus siglas en inglés).**

Adoptado localmente por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala a partir del 5 de marzo de 2013.

**b) El Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores (IGCPA).**

**c) El Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala.**

Este código de ética es de observancia obligatoria a partir del 22 de agosto de 2008 para todo Contador Público y Auditor que sea miembro activo al Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala y que ejerzan o no la profesión dentro del territorio nacional; también es aplicable para aquellos profesionales que posean adicionalmente alguna otra profesión aparte a la de Contador Público y Auditor.

El código de ética del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala centra su interés sobre tres postulados principales, basados en la responsabilidad que el Contador Público y Auditor debiera tener hacia:

- **La sociedad guatemalteca:** Ya que el profesional debe mostrar una independencia mental; la calidad profesional y debida diligencia en los servicios que preste; la adecuada preparación académica y profesional; y la responsabilidad personal que asuma sobre los trabajos que realice, supervise o firme.
- **Quien contrata sus servicios:** Ya que el profesional está obligado a guardar el secreto profesional; el rechazo a trabajos que falten a la moral y ética; la lealtad hacia el usuario que contrató sus servicios; y una retribución económica decorosa.
- **La profesión:** Ya que durante el ejercicio de la profesión se debe practicar el respeto hacia sus colaboradores en la ejecución de sus servicios y demás colegas; la dignificación de su imagen sin damnificar la de algún colega; y la difusión y enseñanza de sus conocimientos técnicos.

El Código de Ética desarrolla estos postulados sobre las distintas áreas en las cuales el Contador Público y Auditor ejerce su profesión.

- Como profesional independiente.
- Como auditor externo.
- Como consultor tributario.
- En los sectores públicos y privados.
- En la docencia.

Finalmente, indica el procedimiento y tipifica las infracciones y sanciones para aquellos profesionales que violaren alguna de las normas descritas en dicho código.

Es importante mencionar, que con la adopción del Código de Ética de la Federación Internacional de Contadores (-IFAC-, por sus siglas en ingles), estas normas quedaron derogadas a partir del 4 de marzo de 2013.

### 3.3.4. Normas jurídicas

La profesión del Contador Público y Auditor también está regida por leyes que debe cumplir para poder desempeñarse en forma decorosa. Entre algunas de estas se puede mencionar:

**a) La Constitución Política de la República de Guatemala:**

De acuerdo al artículo 34, se establece el derecho de libre asociación, el cual indica que nadie está obligado a formar parte de grupos o asociaciones de autodefensa o similares a excepción de la asociación profesional. En ese sentido, se indica en el artículo 90 que la colegiación profesional para el profesional universitario, incluido el Contador Público y Auditor, es de carácter obligatorio. Esta tendrá por fines la superación moral, científica, técnica y material de las profesiones universitarias y el control de su ejercicio.

**b) Ley de Colegiación Profesional Obligatoria (decreto 72-2001 del Congreso de la República):**

La ley de colegiación profesional obedece a un mandato constitucional y fue creada con el fin de defender el ejercicio decoroso, ético y eficiente de los profesionales universitarios, para así promover su mejoramiento cultural.

*Esta ley establece que deben colegiarse obligatoriamente, “Todos los profesionales egresados de las facultades de las universidades autorizadas para funcionar en el país y que hubieren obtenido título que los habilite para el ejercicio de una profesión por lo menos en el grado de licenciatura. Los profesionales incorporados a la Universidad de San Carlos de Guatemala. Los profesionales graduados en las distintas universidades del extranjero, cuyos títulos sean reconocidos en Guatemala, en virtud de tratados y convenios internacionales aceptados y ratificados por el Estado y que deseen ejercer su profesión en el país. Los profesionales universitarios graduados en el extranjero que formen parte de programas de postgrado, entrenamiento u otras actividades organizadas para desarrollarse en el territorio de la república por las distintas universidades del país, instituciones no estatales o internacionales, que por tal motivo deban ejercer*

*la profesión en Guatemala, durante un lapso de tiempo máximo de dos años, no prorrogables, podrán hacerlo por el tiempo que dure la actividad respectiva, para lo cual se inscribirán en el registro de colegiados temporales que deberá llevar cada colegio profesional". (9:1)*

Toda persona individual o jurídica, pública o privada, que contrate los servicios de personas que de conformidad con esta ley deban ser colegiados, está obligada a exigir a dichos profesionales la debida acreditación en su calidad de colegiados activos.

Por lo anterior, se entiende por colegiado activo al profesional universitario que llene los requisitos siguientes:

- Haber satisfecho las normas de inscripción y registro establecidas en los estatutos y reglamentos del colegio respectivo.
- No estar sujeto a sanción por resolución de autoridad judicial competente que lo inhabilite para el ejercicio legal de su profesión.
- Estar solvente en sus cuotas universitarias y gremiales, tanto ordinarias como extraordinarias, de acuerdo con los estatutos y reglamentos del colegio.
- Cumplir los créditos profesionales anuales que cada colegio reglamente.

**c) Estatutos del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala:**

Todo Contador Público y Auditor, como miembro del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, debe regirse de acuerdo con el conjunto de normas con efectos legales que rigen la dirección y gobierno de dicha institución. Este conjunto de normas, son los llamados Estatutos del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala; su entrada en vigencia fue a partir del 1 de junio de 2005, a través de la resolución número 1233.3.05 de fecha 28 de abril del mismo año, la cual fue emitida por la Asamblea de Presidentes de Colegios Profesionales, por medio de la cual se aprobó el registro y constitución del Colegio de Contadores Públicos y Auditores.

Estos estatutos, son una adaptación del decreto 72-2001 Ley de Colegiación Profesional Obligatoria para el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala y entre las normas más importantes establece:

- La forma en que se integra la institución, la ubicación de sus sedes, los requisitos que debe contar un asociado para llenar la calidad de Colegiado Activo y, el establecimiento de sus fines principales y específicos;
- La forma de organización, las funciones y atribuciones de la Asamblea General, Junta Directiva, Tribunal de Honor y Tribunal Electoral;
- Los derechos y obligaciones de los colegiados;
- Las sanciones y los recursos para los colegiados;
- El régimen económico financiero con que opera la institución;
- La forma en que pudieran reformarse los estatutos y la forma en que pudiera disolverse la institución.

**d) Código Civil (decreto ley No. 106):**

En lo que se refiere a la prestación de los servicios profesionales que el Contador Público y Auditor pueda prestar, el Código Civil, en sus artículos del 2027 al 2036, establece: *“El profesional está obligado a prestar sus servicios con toda dedicación y diligencia y con arreglo a las prescripciones de la ciencia o arte de que se trate, siendo responsable de los daños y perjuicios que cause por dolo, culpa o ignorancia inexcusable, por la divulgación de los secretos de su cliente. Las personas que sin tener título facultativo o autorización legal, prestaren servicios profesionales para los cuales la ley exige ese requisito además de incurrir en las penas respectivas, no tendrán derecho a retribución y serán responsables de los daños y perjuicios que hubiesen ocasionado”*. (24:165)

**e) Código Tributario (decreto No. 6-91 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas):**

Con base en el artículo 95 del decreto 6-91 Código Tributario, cuando un Contador Público y Auditor, por disposición legal, preste servicios profesionales en materia de su competencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los

sujetos pasivos, el Contador Público y Auditor es responsable si por dolo se produce incumplimiento de dichas obligaciones tributarias o en las circunstancias siguientes:

- Cuando se cometan delitos contra la economía nacional, el comercio, la industria y el régimen tributario, es decir, defraudación fiscal.
- Cuando dada una investigación, surjan indicios de la comisión de un delito o de una falta contemplada en la legislación penal.

**f) Código Penal (decreto No. 17-73 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas):**

El Código Penal contiene sanciones aplicables al Contador Público y Auditor, si se involucrare en las circunstancias siguientes:

➤ **Estafa mediante información contable**

Cuando, desempeñándose en relación de dependencia o como profesional independiente, participe de alguna estafa mediante información contable a través de la elaboración de dictámenes, comunicaciones al público, firmas o certificaciones, memorias o proposiciones, inventarios, integraciones, estados contables o financieros y que consignen datos contrarios a la verdad o a la realidad y fueren simulados con el ánimo de defraudar al público o al Estado, o con el fin de atraer inversiones o aparentar una situación económica o financiera que no se tiene. Según el artículo 271 este delito está penalizada con prisión incommutable de uno a seis años y una multa de cinco mil a diez mil quetzales, además de quedar inhabilitado por el plazo que dure la condena y en caso de ser reincidencia, quedar inhabilitado de por vida.

➤ **Revelación del secreto profesional**

Cuando, sin justa causa el Contador Público y Auditor *“revele o empleare en provecho propio o ajeno un secreto del que se ha enterado por razón de su estado, oficio, empleo, profesión o arte, sin que con ello ocasionare o pudiere ocasionar perjuicio, será sancionado con prisión de seis meses a dos años o multa de cien a un mil quetzales”*. (9:48)

➤ **Usurpación de calidad**

Cuando, el Contador Público y Auditor ejerza actos que competen a profesionales, sin tener título o colegiación profesional, será sancionado con prisión de cinco a ocho años y, multa de cincuenta mil a doscientos mil quetzales. *“Si del resultado del ilegal ejercicio se derivare perjuicio a tercero, la sanción señalada en el párrafo que antecede, se elevará en una tercera parte”*. (5:48)

**g) Código de Trabajo (decreto 1441 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas):**

Si bien es cierto, el Código de Trabajo es el marco jurídico que regula las relaciones laborales que pudieran existir entre una o más personas denominadas empleados y empleador o patrono, esta es otra norma legal que el Contador Público y Auditor debe cumplir derivado de los cargos para los cuales es contratado. En ese sentido, la ley le establece en el numeral g) de su artículo 63 como una de sus obligaciones, *“guardar los secretos técnicos, comerciales o de fabricación de los productos a cuya elaboración concurren directa o indirectamente, con tanta más fidelidad cuanto más alto sea el cargo del trabajador o la responsabilidad que tenga de guardarlos por razón de la ocupación que desempeña, así como los asuntos administrativos reservados, cuya divulgación pueda causar perjuicio a la empresa”*. (4:33)

**h) Decreto 26-92 Ley del Impuesto Sobre la Renta y su reglamento, Acuerdo Gubernativo 206-2004:**

Esta Ley no menciona la profesión del Contador Público y Auditor, sin embargo, es su reglamento en el que establece la responsabilidad que tiene el Contador Público y Auditor cuando ejerza en calidad de Contador para algún contribuyente del impuesto sobre la renta. En ese sentido, el artículo 44 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre Renta establece que *“los Contadores Públicos y Auditores y Peritos Contadores, inscritos ante la dirección como tales, son responsables por las operaciones contables registradas, así como por cualquier otra documentación que*



*certifique o dictamine, según corresponda, en su calidad de Contador del contribuyente”.*

Cabe mencionar que el juego completo de estados financieros de una empresa es responsabilidad de la administración del mismo. El reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta responsabiliza al profesional únicamente por las operaciones contables registradas, las certificaciones o dictámenes avalados por este.

Es importante indicar, que el Decreto 26-92 Ley del Impuesto Sobre la Renta quedó derogado a partir del primero de enero de dos mil trece, y en su lugar se encuentra vigente el Libro I del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria que establece el Impuesto Sobre la Renta. En ese sentido, esta nueva ley del Impuesto Sobre la Renta originó la expedición de un nuevo Reglamento (Acuerdo Gubernativo 213-2013), el cual no menciona nada sobre la responsabilidad de los profesionales, técnicos y entidades que actúan ante la Administración Tributaria, especialmente cuando a Contadores Públicos y Auditores se refiere.

#### **3.4. Áreas del ejercicio profesional del Contador Público y Auditor**

Antiguamente, se tenía la idea que el Contador Público y Auditor se dedicaba únicamente a la detección de errores, fraudes y el cuadro de las cuentas, sin embargo, derivado del constante crecimiento de las economías, el campo de aplicación del ejercicio profesional del Contador Público y Auditor se hace cada vez más extenso.

En la actualidad, el Contador Público y Auditor puede prestar sus servicios en varias áreas de la economía como: la industria, el agro, el comercio, el sistema financiero e incluso en entidades del Estado, su preparación le permite proponer el incremento del grado de productividad y rentabilidad de las instituciones, lo cual genera un aumento en la economía y en consecuencia, mayor recaudación tributaria para el Estado.

Estos servicios profesionales los puede ejercer de forma independiente como Auditor Externo, Consultor o Asesor, o bien como asalariado en relación de dependencia dentro de una institución como Auditor Interno, Gerente Financiero, Contador General, entre otros. A continuación se listan algunas de las áreas en las cuales el Contador Público y Auditor puede desarrollar su profesión tanto para el sector público como en la iniciativa privada.

### **3.4.1. Contabilidad**

Esta es el área de actuación más favorecida dentro del ejercicio profesional del Contador Público y Auditor, ya que la contabilidad, como técnica de registro y clasificación de las transacciones económicas y no económicas de una entidad, es de vital importancia para la toma de decisiones.

La finalidad del trabajo de un Contador, será la elaboración y presentación del juego completo de Estados Financieros, los cuales están integrados de la siguiente manera:

- a) **Balance general:** Que presenta la posición financiera de la institución al término de un período determinado.
- b) **Estado de resultados:** Este presenta el desempeño financiero obtenido por la institución en un período específico de tiempo.
- c) **Estado de flujo de efectivo:** Que presenta la fluctuación del efectivo de la institución durante un período determinado, y clasifica dichos movimientos del efectivo en actividades de operación, inversión y financiamiento.
- d) **Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas:** Este revela el movimiento que ha tenido la inversión de los accionistas durante un período determinado.
- e) **Las notas a los estados financieros:** Son las que amplían información económica, legal, fiscal, financiera y otras, sobre cada uno de los rubros de los estados financieros anteriores.

Dicha finalidad será útil si los estados financieros son presentados a la Gerencia Financiera de forma confiable, oportuna y segura.

### 3.4.2. Auditoría

Es la realización profesional por excelencia que un Contador Público y Auditor pueda ejercer, ya que la auditoría constituye la revisión independiente de alguna o algunas actividades, funciones específicas, resultados u operaciones de una organización, con el propósito de evaluar su correcta realización y emitir una opinión autorizada sobre la razonabilidad de sus resultados y el cumplimiento de sus operaciones.

Los servicios de auditoría pueden ser clasificados de la siguiente manera:

#### a) Auditoría por el lugar de aplicación:

##### ➤ Auditoría externa:

Ocurre usualmente cuando el Contador Público y Auditor pertenece a una firma de auditores. El propósito fundamental de este tipo de auditoría es evaluar el desempeño de las actividades, operaciones y funciones que realizan en la organización que lo contrata. A la vez, evalúa la razonabilidad en la emisión de sus resultados financieros y el adecuado apego al marco de referencia que ha servido de base para la presentación y cálculo de los mismos.

Dado a que la relación de trabajo del auditor externo es ajena a la institución donde se aplica la auditoría, esto le permite emitir un dictamen libre e independiente.

##### ➤ Auditoría interna:

Se lleva a cabo cuando la revisión que realiza el Contador Público y Auditor se ejecuta en una relación de trabajo directa y a nivel de *staff* dentro de la línea organizativa, es decir, que el auditor interno se encuentra subordinado a la institución donde realizará los trabajos de auditoría, con la salvedad que reporta sus resultados directamente a la Junta Directiva.

El propósito de este tipo de auditoría, es evaluar en forma interna el desempeño y cumplimiento de las actividades, operaciones y funciones que

se desarrollan en la organización y sus áreas administrativas, así como evaluar la razonabilidad en la emisión de sus resultados financieros.

El objetivo final, es contar con un informe interno sobre las actividades de toda la organización, que permita diagnosticar la actuación administrativa, operacional y funcional de empleados y funcionarios de las áreas que se auditan.

**b) Auditoría por el área de aplicación:**

➤ Auditoría financiera:

Es la auditoría que practica el Contador Público y Auditor a los libros, documentos contables y controles internos de una institución, en su proceso de generación de estados financieros. El propósito final de este tipo de auditoría es la emisión de un dictamen que manifieste la razonabilidad de las cifras contenidas en los estados financieros que fueron sujetos a revisión.

➤ Auditoría administrativa:

Consiste en la elaboración de un examen completo realizado por el Contador Público y Auditor a la actividad administrativa de una empresa (planeación, organización, ejecución y control), en cuanto a las relaciones entre sus integrantes y el cumplimiento de las funciones y actividades que regulan sus operaciones.

Su propósito es evaluar tanto el desempeño administrativo de las áreas de la empresa, como la planeación y control de los procedimientos administrativos, así como los métodos y técnicas de trabajo establecidos en la institución, los cuales, incluyen la observancia de las normas, políticas y reglamentos que regulan el uso de todos sus recursos.

➤ Auditoría operacional:

Es la auditoría realizada por el Contador Público y Auditor a las actividades específicas de una empresa, tiene como propósito evaluar la eficiencia y eficacia en el establecimiento y cumplimiento de los métodos, técnicas y procedimientos de trabajo necesarios para el desarrollo de sus operaciones, conforme a las normas, políticas y procedimientos que regulan el buen funcionamiento de la empresa.

Es decir, que la auditoría operativa analiza los procesos operativos de cualquier departamento o área con la finalidad de verificar que estos sean adecuados para alcanzar los objetivos de la institución, con el propósito de realizar recomendaciones que tiendan a mejorar el buen funcionamiento de la entidad.

➤ Auditoría integral:

Es la auditoría en la que participa el Contador Público y Auditor, ya que es realizada por un equipo multidisciplinario de profesionales, dirigida a todas las actividades y operaciones de una empresa, con el propósito de evaluar de forma integral el correcto desarrollo de las funciones de todas sus áreas administrativas, así como los resultados conjuntos y las relaciones de trabajo encaminadas a lograr el objetivo institucional.

➤ Auditoría gubernamental:

Es la auditoría realizada por el Contador Público y Auditor a todas las actividades y operaciones de entidades que manejen fondos públicos. Esta revisión se ejecuta con el fin de evaluar el correcto desarrollo de las funciones de todas las áreas y unidades administrativas de dichas entidades; los procedimientos administrativos que se hayan empleado; la revisión de la ejecución presupuestaria y el cumplimiento de los programas y políticas de la entidad en la prestación de servicios a la sociedad.

### 3.4.3. Finanzas

Dado a que *“las finanzas afectan las decisiones individuales de cuánto dinero gastar de los ingresos, cuánto ahorrar y cómo invertir los ahorros. En el contexto de una empresa, las finanzas implican el mismo tipo de decisiones: cómo incrementar el dinero de los inversionista, como invertir el dinero para obtener una utilidad, y de qué modo conviene reinvertir las ganancias de la empresa o distribuirlas entre los inversionistas.”* (15: 3) En ese sentido, puede entonces definirse a las finanzas como el arte y la ciencia de administrar el dinero.

Las principales áreas de oportunidad en las cuales puede participar el Contador Público y Auditor en las finanzas son las siguientes:

- a) **Servicios financieros:** Cuando el Contador Público y Auditor se dedica a diseñar y proporcionar asesoría de productos financieros a los individuos, empresas y gobiernos, por ejemplo, en el área de la banca, planeación financiera personal, inversiones, bienes raíces y seguros.
  
- b) **Finanzas administrativas:** Cuando el Contador Público y Auditor ocupa tareas de administrador financiero de una organización, es decir, que administra activamente los asuntos financieros de cualquier tipo de empresa, financiera o no, privada o pública, grande o pequeña, lucrativa o sin fines de lucro, por ejemplo, la extensión de crédito a clientes, evaluación de fuertes gastos propuestos o recaudación de dinero para financiar las operaciones de la organización.

### 3.4.4. Asesorías

El asesor se define como la persona que emite una opinión técnica o profesional sobre una materia en que está especializado, con el objeto de ayudar o asistir a una entidad.

Los servicios que actualmente presta el Contador Público y Auditor como asesor abarca diferentes áreas como:

- a) La planeación y ejecución de auditorías
- b) Administración

- c) Implementación de sistemas de costos
- d) Contabilidad
- e) Sistemas de informática
- f) Aspectos fiscales

### **3.4.5. Consultorías**

Consultor se define como la persona que da su parecer acerca de algún asunto de su especialidad. Es decir, que cuando el Contador Público y Auditor presta servicios como consultor lo hace con el objetivo de analizar las operaciones consultadas, para proponer alternativas que mejoren las mismas y supervisar su adecuado funcionamiento. Esto lo obliga a poseer vastos conocimientos en aspectos económicos, políticos, jurídicos, financieros, tecnológicos, entre otros, todos basados en su experiencia profesional, para generar un valor agregado en el servicio que presta.

### **3.5. Responsabilidades del Contador Público y Auditor**

La responsabilidad se refiere al compromiso u obligación de tipo moral que surge de la posible equivocación cometida por un individuo en un asunto específico. Es decir, que la responsabilidad es la obligación de cumplir con algo previamente acordado o de reparar un error y compensar los males ocasionados cuando la situación lo amerite.

Aplicado a la profesión que ejerce el Contador Público y Auditor, la responsabilidad es la virtud por la cual puede tomar una serie de decisiones de manera consciente y en consecuencia responder por las posibles equivocaciones a las mismas, de forma moral o ética y jurídica según corresponda.

Con anterioridad se desarrollaron las normas de ética profesional y jurídicas sobre las cuales el Contador Público y Auditor debe regir su actuar en el ejercicio de la profesión, con base en ello se presenta la clasificación de las responsabilidades según las normas descritas anteriormente.

### **3.5.1. Responsabilidades éticas**

Estas son las descritas por el Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, y como se indicó con anterioridad, son clasificadas de la siguiente manera:

- a) Responsabilidad hacia la sociedad.
- b) Responsabilidad hacia quien contrata los servicios del Contador Público y Auditor.
- c) Responsabilidad ante la profesión.

### **3.5.2. Responsabilidades jurídicas**

Estas son de carácter coercitivo y corresponden a las normas prescritas en las leyes contenidas dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, y como se indicó con anterioridad, entre las más importantes se puede mencionar las siguientes:

- a) Responsabilidad constitucional.
- b) Responsabilidad civil.
- c) Responsabilidad ante el fisco.
- d) Responsabilidad penal.
- e) Responsabilidad laboral.

### **3.6. El Contador Público y Auditor como asesor fiscal de una empresa**

Definitivamente, el objetivo de cualquier inversionista que constituya una empresa, será la recuperación de su capital inicial y la obtención de ganancias o utilidades. Estas utilidades se logran por la realización de ventas y la administración de los costos y gastos de la empresa. Sin embargo, en la ambición de lograr esas utilidades, el inversionista no debe olvidar el adecuado cumplimiento de la legislación vigente en el país donde realice su inversión, especialmente la legislación fiscal que permite el recaudo de la mayor parte de los ingresos públicos para un país.

El adecuado cumplimiento de las disposiciones fiscales, reviste mayor importancia cuando a causa del incumplimiento reincidente de estas, la empresa pudiera ser sancionada con el cierre temporal o definitivo de sus operaciones y en consecuencia la cancelación de su patente de comercio.



De esa cuenta nace la necesidad de contar con personal altamente calificado en el área fiscal y contable para lograr el cumplimiento de las obligaciones fiscales dentro de una empresa, o en su defecto, contar con la asesoría de un Contador Público y Auditor de preferencia de forma interna o bien de forma externa que coadyuve a lograr los objetivos empresariales y el pago adecuado de los impuestos.

En ese sentido, el Contador Público y Auditor que la empresa decida contratar para brindar la asesoría en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, debe cumplir como mínimo las siguientes cualidades:

- a) **Principios éticos:** Capaces de regir su ejercer en todo momento, para lograr administrar la carga tributaria impuesta por el Estado, de manera que su propuesta sea pagar al fisco lo adecuado con base en estrategias que ley no prohíba.
  
- b) **Capacidad y experiencia profesional:** Es la pericia obtenida durante la trayectoria del ejercicio profesional en los distintos ámbitos de la carrera del Contador Público y Auditor, y sobre la cual basa su toma de decisiones. Sin embargo, en situaciones especiales de ambigüedad o incertidumbre, el Contador Público y Auditor puede contar con la opinión de otros colegas, Abogados y Notarios una vez no sea violado el secreto profesional.
  
- c) **Conocimientos fiscales:** Es la especialidad por la cual se contratan sus servicios como asesor, los cuales están constituidos por aquellos conocimientos en materia fiscal o tributaria, comprendida desde los aspectos doctrinarios, el conjunto de leyes vinculadas al derecho tributario, las normas jurídicas y su adecuada interpretación, así como las recientes reformas a las mismas.
  
- d) **Entendimiento de la empresa y su entorno:** Es el proceso por el cual el asesor obtiene conocimiento de la situación financiera de la empresa a través de la situación administrativa y operativa que contenga su Planeación Estratégica, la situación contable que muestren los Estados Financieros y los procesos que

conlleven la generación de los saldos de cada una de sus cuentas, los aspectos de carácter legal, entre otros.

- e) **Creatividad:** Para proponer soluciones prácticas dentro del marco legal y fiscal establecido, que facilite los procesos dentro de la empresa.

### **3.6.1. Importancia**

La asesoría en el cumplimiento de las obligaciones fiscales en cualquier empresa reviste mayor importancia debido a lo complejo y ambiguo que actualmente resulta tributar, la elección de regímenes que las mismas leyes dan opción, la determinación de las bases imponibles de cada impuesto o simplemente la inadecuada interpretación de la ley requieren contar con la opinión de un experto en materia contable y tributaria.

Con el propósito de expandir los negocios y generar mayor rentabilidad, generalmente los directivos de las empresas desarrollan estrategias mercadológicas, financieras o de negocios que no pueden ser llevadas a cabo sin considerar el impacto fiscal que estas pudieran ocasionar a la empresa, ya que el incumplimiento de las mismas, genera sanciones pecuniarias y en caso de reincidencia el cierre temporal o definitivo de la empresa misma.

Además, si se toma en cuenta que los tributos representan la mayor parte de los ingresos públicos y que el Estado se sirve de su poder de imperio para la recaudación de los mismos, también es de suma importancia que todos los sujetos pasivos contribuyan al financiamiento del Estado para lograr el desarrollo económico del país donde desarrollan su actividad empresarial.

### **3.6.2. Objetivos**

- a) Evitar costos innecesarios por generación de multas y moras derivado de la inadecuada aplicación de las leyes tributarias.
- b) Hacer uso de aquellos beneficios fiscales o disposiciones que favorezcan o estimulen las operaciones de la empresa, como lo es la aplicación de exenciones generales.

- c) Realizar una interpretación de la norma jurídica dentro de un marco legal y defender los intereses de la empresa.
- d) Hacer uso de los acreditamientos de impuestos que las leyes permitan.
- e) Implementar procesos y controles que eviten riesgos y contingencias fiscales, por la aplicación incorrecta de las leyes tributarias.
- f) Realizar pagos óptimos y oportunos de impuestos, para contribuir al interés social.
- g) Contar con capacitación constante al personal involucrado en los procesos donde se vea afectado el impacto fiscal por reformas tributarias.
- h) Cumplir con lo que establecen las leyes tributarias.
- i) Optimizar el pago de impuestos.

## **CAPÍTULO IV**

### **OBLIGACIONES Y BENEFICIOS CONTENIDOS EN EL DECRETO 27-92, LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, PARA UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO, PROMOCIÓN Y VENTA DE UN PROYECTO INMOBILIARIO DE LOTES URBANIZADOS**

#### **4.1. Aspectos doctrinarios**

##### **4.1.1. Naturaleza del impuesto**

El Impuesto al Valor Agregado, es una derivación del impuesto a las ventas que económicamente impacta al consumo o consumidor final de un bien determinado. Sin embargo, no es el consumidor final por lo general el sujeto pasivo o contribuyente desde el punto de vista jurídico, sino otra persona que se halla en cierta vinculación con el bien destinado al consumo antes que este llegue a manos del consumidor, por ejemplo, el productor, el importador, el industrial o comerciante. Esto se debe que los sujetos pasivos o contribuyentes cargan el impuesto pagado en el precio de la mercadería para que la carga sea soportada por el consumidor.

##### **4.1.2. Antecedentes históricos del Impuesto al Valor Agregado**

Según el tratadista Héctor Villegas, este impuesto remota su historia a la época de la constitución de grandes imperios como el de Egipto, Grecia y Roma; y es en este último, donde el Emperador Tiberio Julio Cesar Augusto impone la *Centesima Rerum Venalium* que gravaba el 1% de las ventas y subastas establecidas.

Durante la Primera Guerra Mundial, comenzó a conocerse y expandirse el impuesto a las ventas, el cual inicia en Alemania y luego a Francia para continuar su expansión en otros países europeos.

En la Unión Americana el impuesto a las ventas es legislado en forma particular por algunos Estados.

En Guatemala, durante la época colonial en el siglo XVI, se estableció la *Alcabala*, la cual era un impuesto del 2% que gravaba a las colonias por la primera y todas las demás ventas, trueques y cambios de mercancías. También durante la época independiente comprendida entre 1821-1944 el Gobierno de Mariano Gálvez, introdujo una tasa del 4% en las ventas y trueques de todos los frutos y efectos que se comerciaran en el territorio guatemalteco.

Ya en la actualidad, este impuesto ha representado la mayor parte de la recaudación para los países europeos y de América pero bajo la forma de impuesto al valor agregado.

En Guatemala, fue hasta julio de 1983 en el Gobierno del General Ríos Montt cuando se publicó el decreto - Ley 72-83 Ley del Impuesto al Valor Agregado con un tipo impositivo del 10 % sobre los actos gravables que tenga por fin último la transferencia de dominio de mercancías. Sin embargo, este decreto no fue del agrado y aceptación de varios sectores de la población, y es en el cambio de Gobierno en septiembre de 1983, cuando Humberto Mejía Víctores introduce reformas al sistema tributario, ya que incluye en el decreto 72-83, la reducción del impuesto del 10 al 7 por ciento, además de ampliar la lista de exenciones a un poco más de 300 artículos.

Transcurrido un tiempo y derivado del naciente sistema democrático que atravesaba la República de Guatemala, sumado a la crisis económica que había heredado el Gobierno de Serrano Elías, era indispensable alcanzar una modernización tributaria, y fue entre mayo y noviembre de 1992 cuando se publicó en el diario oficial la ley que actualmente regula el Impuesto al Valor Agregado, el decreto 27- 92 Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Esta ley estableció el regreso de la tarifa al 10 por ciento, además de eliminar la tasa cero para todos los sectores a excepción de las exportaciones no tradicionales y los servicios financieros. También fueron eliminadas las exenciones a servicios y se suprimió la lista de exenciones a productos alimenticios, se creó la figura del pequeño contribuyente, se

estableció la factura especial para aquellas personas que no emitían facturas, eliminándose las infracciones y sanciones, las cuales fueron trasladadas al decreto 6-91 Código Tributario, el cual había sido aprobado en 1991.

Es entonces, el decreto 27- 92 Ley del Impuesto al Valor Agregado el que actualmente rige las disposiciones tributarias respecto al Impuesto al Valor Agregado. Sin embargo, desde su entrada en vigencia ha sufrido de múltiples reformas. Entre las más significativas se puede mencionar el decreto 32-2001 durante el Gobierno de Alfonso Portillo, en el cual se aumentó la tasa del 10 al 12 por ciento.

Así también, a principios del año 2012 fueron publicados los decretos 4-2012, -Disposiciones para el Fortalecimiento del Sistema Tributario y el Combate a la Defraudación y al Contrabando-; decreto 9-2012, -Ley de Vivienda- y decreto 10-2012, - Ley de Actualización Tributaria- los cuales también han venido a reformar sustancialmente la actual Ley del Impuesto al Valor Agregado (Dto.27-92).

También es importante mencionar, que el Acuerdo Gubernativo 424-2006 como Reglamento al Decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado, fue derogado con la entrada en vigencia del Acuerdo Gubernativo 5-2013 a partir del nueve de enero de dos mil trece.

#### **4.1.3. Formas de imposición**

Si se toma en cuenta que el Impuesto al Valor Agregado -IVA- es una derivación o una modalidad del Impuesto a las Ventas, este puede imponerse por parte del Estado a través de las siguientes formas:

##### **a) Impuesto a las ventas de etapas múltiples:**

Se presenta cuando es aplicada una tasa a todas y cada una de las operaciones de venta de que sean objeto las mercaderías o productos. Esta forma de imposición grava cada una de las etapas por las cuales atraviesa un bien o servicio, desde su producción o fabricación, su comercialización, hasta su consumo, lo cual afecta directamente al consumidor final, ya que el gravamen efectivo es demasiado alto

derivado a que cada uno de los sujetos pasivos mencionados, traslada el impuesto en el proceso en que se ve involucrado.

**b) Impuesto a las ventas de etapa única:**

Consiste en gravar el producto o servicio en una sola de las etapas del proceso de producción o comercialización, y puede presentarse en alguna de las siguientes etapas de circulación económica del bien o servicio:

- **Manufacturera:** Cuando lo paga el productor o fabricante del bien o servicio, es decir, que quien lanza el producto al mercado es el encargado de tributar, con lo cual deja exentas del impuesto a las sucesivas etapas de circulación económica.
- **Mayorista.** Cuando se realiza la etapa de distribución, es decir, cuando la venta la hace el mayorista hacia el minorista.
- **Minorista:** Cuando es la última etapa de la circulación económica del bien o servicio, es decir, en el consumo.

**c) Impuesto al valor agregado:**

En esta modalidad, se pagan en todas las etapas de circulación económica del bien, pero solo en relación al valor que se ha incorporado a la mercadería o producto. Es decir, que los comerciantes o sujetos pasivos involucrados en cada una de las etapas por las cuales atraviesa un bien o servicio son los que gravan la mercadería, únicamente en proporción al aumento de valor que ellos han generado.

Esta es la forma de imposición que en la actualidad ha tomado el impuesto a las ventas y la cual rige en el sistema tributario guatemalteco.

**4.1.4. Características del impuesto**

- a)** Es un impuesto indirecto ya que grava los consumos, los cuales representan manifestaciones mediatas de exteriorización de capacidad contributiva.
- b)** Se rigen en base al decreto 27- 92 Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas.

- c) Su recaudación, control, administración y fiscalización corresponden a la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT- según el artículo 3 del decreto 1-98 Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria.
- d) Corresponde a una derivación o modalidad del impuesto a las ventas.
- e) Representa en esencia la desfragmentación del valor de los bienes que se enajenan y de los servicios que se prestan, para someterlos a impuesto en cada una de las etapas de negociación de dichos bienes y servicios, en forma tal que en la etapa final queda gravado el valor total de ellos.

## **4.2. Generalidades del decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado**

### **4.2.1. Materia del impuesto**

Son todos aquellos actos y contratos que sean tipificados como hechos generadores del impuesto en el decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado.

### **4.2.2. Hecho generador**

Según lo establece artículo 3, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, son hechos generadores del impuesto, los siguientes actos:

1. La venta o permuta de bienes muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos, salvo en las consignaciones sí el consignatario no vende, permuta o dona los bienes recibidos en consignación.
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 e inmuebles en pago, salvo las que se efectúen con ocasión o motivo 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 personal o de su familia, ya sean de su propia producción o comprados para la reventa, o la autoprestación de servicios, cualesquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa.



7. La destrucción, pérdida o hecho que implique faltante de inventario, para lo cual debe cumplirse con los procedimientos descritos a continuación, registrándose el hecho en la contabilidad de forma cronológica y fidedigna.
  - **Cuando se trate de bienes percederos:** Se debe documentar lo sucedido mediante acta suscrita por un auditor de la Superintendencia de Administración Tributaria y el contribuyente, o en su defecto mediante acta notarial en la que se haga constar el hecho, y emitir la factura correspondiente por la cual no se reconoce crédito fiscal. Es de tomar en cuenta, que no se considera percedero aquel producto que haya sido objeto de proceso que alargue su vida útil.
  - **Cuando se trate de casos fortuitos:** Se debe documentar lo sucedido mediante acta notarial.
  - **Cuando se trate de delitos contra el patrimonio:** Se debe documentar el hecho ocurrido mediante acta notarial, presentar la certificación de la denuncia y ratificación de la misma realizada ante autoridad competente, y el informe fehaciente de las liquidaciones de seguros, cuando los bienes de que se trate estén asegurados.
8. Hasta antes del trece de marzo de dos mil doce, se consideraba como hecho generador toda venta o permuta de bienes inmuebles; sin embargo, con las reformas contenidas en el decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, queda grabada únicamente la primera venta o permuta de estos, lo cual deja las subsecuentes afectas al impuesto del timbre.
9. La donación entre vivos de bienes muebles e inmuebles.
10. La aportación de bienes 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.

#### **4.2.3. Sujeto pasivo del impuesto**

Los artículos 5 y 6 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, establecen que son sujetos pasivos del impuesto, aquellas personas que celebren actos gravados o tipificados como

hechos generadores que establece la misma ley, por el monto de su comisión o remuneración.

En ese sentido, se considera como sujeto pasivo del Impuesto al Valor Agregado a:

1. El importador habitual o no.
2. El contribuyente comprador, cuando el vendedor no esté domiciliado en Guatemala.
3. El beneficiario del servicio, si el que efectúa la prestación no está domiciliado en Guatemala.
4. El comprador, cuando extienda facturas por cuenta del vendedor o prestador de servicio.
5. Las sociedades civiles, las mercantiles, las irregulares, las de hecho y las copropiedades, salvo las comunidades hereditarias cuando efectúen con motivo de partición de la masa hereditaria o la finalización del proindiviso. Si dichos sujetos no cubrieran el impuesto, cada adjudicatario es responsable de su pago en la parte correspondiente a los bienes que le sean adjudicados.

#### **4.2.4. Base imponible del impuesto**

La base imponible del impuesto se determina de la siguiente manera:

- a) **En las ventas:** Conforme al artículo 11 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la base imponible en las ventas, es el precio de la operación menos los descuentos concedidos de acuerdo con las prácticas comerciales, al cual debe adicionarse aún cuando se facturen o contabilicen en forma separada los siguientes rubros:
  - Los reajustes de cualquier tipo y recargos o gastos financieros pactados antes, al momento o posteriormente de celebrarse la venta.
  - Los intereses, con inclusión de los moratorios que se devenguen con motivo del pago efectuado fuera del plazo estipulado.
  - Cualquier otra suma cargada por los contribuyentes a sus adquirentes, que figure en las facturas.
  
- b) **En la prestación de servicios:** Según lo establece el artículo 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la base imponible en la prestación de servicios es el

precio de los mismos menos los descuentos concedidos de acuerdo a las prácticas comerciales, adicionándose aún cuando se facturen o contabilicen en forma separada los siguientes rubros:

- Los reajustes y recargos financieros.
- El valor de los bienes que se utilicen para la prestación del servicio.
- Cualquier otra suma cargada por los contribuyentes a sus adquirientes, que figuren en las facturas, salvo contribuciones o aportaciones establecidas por leyes específicas.

**c) En las importaciones:** Conforme al artículo 13 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la base imponible es el valor que resulte de adicionar al precio de costo, seguro y flete (-CIF- *Cost, Insurance and Freight*, siglas en inglés) de las mercancías importadas, el monto de los derechos arancelarios y demás recargos que se cobren con motivo de la importación o internación.

Cuando en los documentos respectivos no figure el precio de costo, seguro y flete, la base imponible será determinada por la aduana de ingreso, la cual adicionará al valor libre a bordo (-FOB- *Free On Board*, siglas en inglés) el monto del flete y del seguro, si lo hubiere.

**d) En el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles:** Según el artículo 13 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la base imponible es el valor de la renta, al cual debe adicionarse el valor de los recargos financieros, si los hubiere.

**e) En las adjudicaciones en pago:** El valor de la adjudicación respectiva, la cual no debe ser inferior al precio de adquisición o al costo de fabricación del bien, según lo establece el artículo 13 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

**f) En los retiros de bienes muebles, faltantes de inventarios y donaciones entre vivos o retiros destinados a la distribución gratuita con fines promocionales o de propaganda:** El precio de adquisición o fabricación de los bienes, la cual no

debe ser inferior al precio de adquisición o al costo de fabricación del bien, según lo establece el artículo 13 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

- g) En las aportaciones de bienes inmuebles a sociedades:** El valor indicado en el avalúo que emita un valuador autorizado, si el inmueble a aportar es todo o parte de un inmueble previamente aportado a una sociedad que se dedique al desarrollo inmobiliario, según lo establece el artículo 27 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

#### **4.2.5. Tarifa del impuesto**

Los contribuyentes afectos a las disposiciones de la Ley del Impuesto al Valor Agregado deben pagar el impuesto con una tarifa del 12% sobre la base imponible, según lo establece el artículo 10 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. *“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”.* (11:9)

#### **4.2.6. Fecha de pago**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el impuesto determinado por la realización del hecho generador debe ser pagado de acuerdo a los casos siguientes:

- a) En la venta o permuta:** Según los casos siguientes:
- **Bienes muebles:** Cuando se haga la entrega real del bien o en la fecha de la emisión de la factura.
  - **Por la prestación de servicios:** En la fecha en que el contribuyente perciba la remuneración o en la fecha de la emisión de la factura.
  - **Venta o permuta de vehículos:** El impuesto se debe pagar por el adquirente en la fecha en que se emita la factura, o conforme lo dispuesto específicamente en la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
  - **Cuando conforme a la ley, la venta sea otorgada en escritura pública:** El testimonio que registre el pago del impuesto debe extenderse dentro de quince días a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura, bajo la

responsabilidad del comprador, si el testimonio se compulsó después del plazo indicado, se debe cargar los intereses y multas que legalmente procedan, lo cual debe hacerse constar en la razón del testimonio extemporáneo.

- b) **En las importaciones:** Cuando se efectúe el pago de los derechos respectivos, conforme recibo legalmente extendido.
- c) **En las adjudicaciones:** Cuando se documente o entregue el bien respectivo.
- d) **En los retiros de bienes por el propietario, socios, directores o empleados de una empresa:**
  - **Destinados a la reventa, o la autoprestación de servicios:** Cuando se haga la entrega real del bien o en la fecha de la emisión de la factura.
  - **Destinados a la distribución gratuita con fines promocionales o de propaganda:** Cuando se emita la factura correspondiente.
- e) **En los arrendamientos y en la prestación de servicios periódicos:** Al término de cada período fijado para el pago de la renta o remuneración efectivamente percibida.
- f) **En los faltantes de inventarios:** Cuando se descubra el faltante.
- g) **En los seguros y fianzas:** Cuando las primas o cuotas sean efectivamente percibidas.

#### **4.2.7. Exenciones del impuesto**

Según el artículo 7 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, son exenciones generales del impuesto las siguientes actividades:

1. Las importaciones de bienes muebles efectuadas por las siguientes personas:

- Las cooperativas, federaciones y confederaciones de cooperativas, cuando se trate de maquinaria, equipo y otros bienes de capital directa y exclusivamente relacionados con las actividades de estas, previa solicitud al Ministerio de Economía a través del dictamen favorable del Instituto Nacional de Cooperativas (INACOP).
- Las personas individuales o jurídicas amparadas por régimen de importación temporal.
- Los viajeros que ingresen al país, bienes muebles en calidad de equipaje, sobre los cuales no tienen que pagar derechos de importación de acuerdo con la legislación aduanera.
- Los funcionarios y empleados guatemaltecos diplomáticos y consulares que retornen al país al concluir su misión en cuanto al menaje de casa, efectos personales y un vehículo.
- Las misiones diplomáticas y consulares acreditadas ante el Gobierno de la República y las personas a que se refiere la Convención de Viena sobre relaciones diplomáticas y consulares, con la condición de que los países a que pertenezcan dichas misiones y personas otorguen igual tratamiento como reciprocidad.
- Los organismos internacionales de acuerdo con los respectivos convenios suscritos entre el Gobierno de la República de Guatemala y dichos organismos.

2. Las exportaciones de:

- Bienes muebles nacionales o nacionalizados, si cumplen con todos los trámites legales para su uso o consumo en el exterior.
- Servicios, si cumplen todos los trámites legales a usuarios que no tienen domicilio ni residencia en el país y que estén destinados exclusivamente a ser utilizados en el exterior. En ambos casos las divisas deben haber sido negociadas conforme a la legislación cambiaria vigente.

3. La transferencia de dominio de bienes muebles e inmuebles en los casos siguientes:

- Fusiones de sociedades.
- Herencias, legados y donaciones por causa de muerte.

- La aportación de bienes muebles a sociedades.
  - La aportación de inmuebles a sociedades, si el aportante declarara bajo juramento en la escritura pública de aportación del bien o en acta notarial, que dicho inmueble no ha sido con anterioridad parcial o totalmente aportado a una sociedad que se dedique al desarrollo inmobiliario.
4. Los servicios que presten las instituciones fiscalizadas por la Superintendencia de Bancos y las bolsas de valores autorizadas para operar en el país. En lo que respecta a la actividad aseguradora y afianzadora, están exentas exclusivamente las operaciones de reaseguros y reafianzamientos.
  5. Las ventas y prestación de servicios que realicen las cooperativas exclusivamente con sus asociados, cooperativas, federaciones, centrales de servicio y confederaciones de cooperativas, excepto las cooperativas de ahorro y crédito las cuales tienen exentos los servicios que presten tanto a sus asociados como a terceros.
  6. La creación, emisión, circulación y transferencia de títulos de crédito, títulos valores y acciones de cualquier clase, a excepción la factura cambiaria, cuando la emisión, aceptación o negociación corresponda a actos gravados por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
  7. Los intereses que devenguen los títulos de crédito y otras obligaciones emitidas por las sociedades mercantiles y que se negocien a través de una bolsa de valores, debidamente autorizada y registrada conforme a la legislación vigente.
  8. La constitución de fideicomisos y la devolución de los bienes fideicometidos al fideicomitente, sin embargo, los actos gravados conforme a la Ley del Impuesto al Valor Agregado que efectúe el fiduciario están afectos al pago del impuesto.
  9. Los aportes y donaciones a asociaciones, fundaciones e instituciones, educativas, culturales de asistencia o de servicio social y las religiosas no lucrativas, constituidas legalmente y debidamente registradas como tales.
  10. Los pagos por el derecho de ser miembro y las cuotas periódicas a las asociaciones o instituciones sociales, gremiales, culturales, científicas, educativas y deportivas, así como a los colegios de profesionales y los partidos políticos.

- 11.** La venta al menudeo de carnes, pescado, mariscos, frutas y verduras frescas, cereales, legumbres y granos básicos a consumidores finales en mercados cantonales y municipales, siempre que tales ventas no excedan de cien quetzales por cada transacción.
- 12.** Con la entrada en vigencia del decreto 9-2012 Ley de Vivienda, goza de exención la venta de vivienda con un máximo de ochenta metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales y la de lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con una área máxima de ciento veinte metros cuadrados cuyo valor no exceda de ciento veinte mil quetzales.
- 13.** Los servicios que prestan las asociaciones, fundaciones e instituciones educativas, de asistencia o de servicio social y las religiosas, siempre que estén debidamente autorizadas por la ley, que no tengan por objeto el lucro y que en ninguna forma distribuyan utilidades entre sus asociados e integrantes.
- 14.** La venta de activos de bancos o sociedades financieras a las que Superintendencia de Bancos haya aprobado un plan de regulación o en que exista Junta de Exclusión de activos y pasivos, cuando se transfieran a otros Bancos o sociedades financieras, previa autorización de la Junta Monetaria. Esta exención tiene validez siempre que la operación no sea para eludir responsabilidades civiles, penales, o de otra naturaleza.
- 15.** La compra y venta de medicamentos genéricos y alternativos de origen natural, inscritos como tales en el Registro Sanitario del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, así como la compra y venta de medicamentos antirretrovirales que adquieran personas que padezcan la enfermedad VIH/SIDA, cuyo tratamiento esté a cargo de entidades públicas y privadas debidamente autorizadas y registradas en el país dedicadas al combate de dicha enfermedad.

También están exentas de soportar el impuesto y no cargar el impuesto en sus operaciones de venta, según lo establece el artículo 8 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, las personas detalladas a continuación:



1. Los centros educativos públicos y privados, en lo que respecta a la matrícula de inscripción, colegiaturas y derechos de examen a cursos que tengan autorizados por la autoridad competente.
2. Las universidades autorizadas para funcionar en el país.
3. La Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala y el Comité Olímpico Guatemalteco.
4. El Instituto Guatemalteco de Seguridad Social.
5. Las misiones diplomáticas y consulares acreditadas ante el Gobierno de la República, así como los agentes diplomáticos, los funcionarios y empleados diplomáticos y consulares, incluidos en la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas y Consulares, con la condición de que los países a que pertenezcan dichas misiones y personas otorguen igual tratamiento como reciprocidad.
6. Los organismos internacionales a los que de acuerdo con los respectivos convenios suscritos entre el Gobierno de la República de Guatemala y dichos organismos se les haya otorgado la exención de impuestos.

En las compras que las personas anteriormente descritas realicen, pueden recibir la factura correspondiente de quien les venda o preste servicios, con la salvedad de no pagar el impuesto generado a cambio de entregar la constancia de exención debidamente autorizada por la Superintendencia de Administración Tributaria, excepto cuando realicen importaciones ya que en esos casos se debe solicitar previamente y cada vez a la Superintendencia de Administración Tributaria, resuelva si procede la exención o franquicia respectiva.

#### **4.2.8. Débito y crédito fiscal**

- a) **Débito fiscal:** Según el artículo 14 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, es la suma del impuesto que se carga o incluye en el precio de venta de los bienes o servicios que se comercializan dentro de un mismo período impositivo. Para efectos tributarios, la base de cálculo del débito fiscal lo constituye el precio de venta del bien o prestación de servicios menos los descuentos concedidos.

Del débito fiscal cuando corresponda, se deben rebajar los impuestos generados por la emisión de notas de crédito por las situaciones siguientes:

- Devoluciones parciales o totales.
- Anulación de facturas declaradas indebidamente.
- Otorgamiento de bonificaciones y descuentos posteriores a la facturación.

A la vez, también se debe aumentar el impuesto incluido en las notas de débito, las cuales son emitidas por posibles recargos o reajustes posteriores a la facturación.

Tanto las notas de débito como las notas crédito deben ser emitidas dentro del plazo de dos meses, contados a partir de la fecha en que fue emitida la factura que es sujeta a modificación o cancelación, las cuales deben consignar el número y la fecha de la factura que se afecta.

En el caso de las empresas dedicadas al desarrollo inmobiliario, el débito fiscal resultante del impuesto efectivamente cargado a las personas que compren los inmuebles, podrá ser recuperado del crédito fiscal generado en la compra de materiales y servicios de construcción, hasta su agotamiento.

- b) Crédito fiscal:** Según el artículo 15, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, es la suma del impuesto cargada y pagada en las operaciones tipificadas como hechos generadores, realizadas durante un mismo período impositivo.

La procedencia del derecho a crédito fiscal para su compensación se genera por la importación, adquisición de bienes y la utilización de servicios que se vinculen directamente a la actividad económica de la empresa y sin los cuales sea imposible la producción o comercialización de los bienes y servicios que comercialice la empresa.

Es decir, que el crédito fiscal es generado en compras que se relacionan directamente a la combinación de uno o más factores de producción (capital, tierra,

trabajo y tecnología) con el fin de producir, transformar, comercializar, transportar o distribuir los bienes para la venta o prestación de servicios a que la empresa se dedique.

En caso de ambigüedades para la determinación de las compras que puedan ser consideradas vinculadas a la actividad productiva de la empresa, puede aplicarse los criterios siguientes:

- Que los bienes o servicios formen parte de los productos o de las actividades necesarias para su comercialización nacional o internacional.
- Que los bienes o servicios se incorporen al servicio o a las actividades necesarias para su prestación dentro o fuera del país.

Del crédito fiscal, cuando corresponda, se debe rebajar los impuestos generados de las notas de crédito recibidas por las siguientes situaciones:

- Bonificaciones y descuentos posteriores a la facturación.
- Devoluciones parciales o totales.

A la vez, también debe sumarse el impuesto incluido en las notas de débito recibidas y registradas durante el mes, por aumento de precios ya facturados que los vendedores o prestadores de servicios hagan a la empresa. Dichas notas de débito o crédito deben quedar registradas dentro del plazo de dos meses, contados a partir de la fecha en que fue emitida la factura que es modificada o cancelada por medio de los referidos documentos; de lo contrario no procederá derecho a crédito fiscal.

En el caso de las empresas dedicadas al desarrollo inmobiliario, cuyas ventas gocen de la exención del impuesto, el crédito fiscal generado en la adquisición de bienes y servicios para el desarrollo urbanístico debe formar parte del costo de los mismos.

**c) Importe del impuesto:** Lo constituye la diferencia entre el débito y el crédito fiscal.

**d) Remanente de crédito fiscal:** Es generado cuando de la compensación del débito fiscal con el crédito fiscal resulta un saldo de crédito a favor de la empresa en

mismo un período impositivo, el cual es acumulativo a los créditos que tengan su origen en los períodos impositivos siguientes hasta su agotamiento.

- e) **Devolución del crédito fiscal:** Como resultado de la compensación entre créditos y débitos del contribuyente, se puede producir una devolución de los saldos pendientes del crédito fiscal por las operaciones de exportación y la venta o prestación de servicios a personas exentas en el mercado interno.

El derecho a la devolución es procedente si el crédito fiscal ha sido generado en la adquisición de bienes, insumos y servicios que estén directamente ligadas al proceso productivo o de comercialización de bienes y servicios de la empresa.

La forma, plazo y procedimientos para el reclamo del crédito fiscal están contemplados en el decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas.

#### **4.3. Cumplimiento de las obligaciones fiscales contenidas en el decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado, para las empresas dedicadas al desarrollo, promoción y venta de proyectos inmobiliarios de lotes urbanizados.**

##### **4.3.1. Registro como contribuyente ante la Superintendencia de Administración Tributaria**

La primera obligación que debe cumplir la empresa es inscribirse en el Registro Tributario Unificado -RTU- de la Superintendencia de Administración Tributaria, afiliándose como contribuyente al Impuesto al Valor Agregado e inscribir todos los negocios, establecimientos, u oficinas con las que opere.

##### **4.3.2. Autorización de documentos obligatorios**

Una vez inscrita la empresa y afiliada al Impuesto al Valor Agregado, debe contar con documentos previamente autorizados por la Superintendencia de Administración Tributaria, para respaldar y documentar sus operaciones de ventas y prestación de servicios por cada uno de los negocios, establecimientos u oficinas inscritas.

Estos documentos deben ser emitidos con caracteres legibles y permanentes o bien por medio electrónico, mediante un Generador de Facturas Electrónicas -GFACE- autorizado por la Superintendencia de Administración Tributaria.

Los documentos a que se refiere el párrafo anterior son:

- 1. Facturas:** Por las ventas realizadas incluso cuando se trate de operaciones exentas, o en la prestación de servicios, como la comisión y manejo de cuenta por la venta a plazos de los lotes.
- 2. Notas de débito:** Por aumentos del precio o recargos sobre operaciones ya facturadas.
- 3. Notas de crédito:** Por devoluciones, anulaciones o descuentos sobre operaciones ya facturadas.
- 4. Facturas especiales:** Por la facturación por cuenta del comprador, como se indicará en un apartado especial del presente capítulo.

Los documentos obligatorios, deben incluir el impuesto en el precio que se consigne en los mismos, excepto en los casos de venta de bienes y prestación de servicios que por disposición de la ley gocen de exención del Impuesto al Valor Agregado.

Los documentos obligatorios deben ser emitidos como mínimo en original, el cual se entrega al adquirente y una copia la cual queda en poder del emisor, excepto en el caso de la factura especial, en que el emisor conserva el original y entrega la copia a quien le vendió el bien o le prestó el servicio.

Los documentos obligatorios deben llenar las siguientes características:

- 1.** Tener consignado el número, rango numérico autorizado y fecha de emisión de la resolución, así como el nombre o razón social y NIT de la imprenta encargada de la impresión de los documentos. Es importante mencionar que dicha imprenta deberá estar debidamente inscrita y activa en el Registro Fiscal de Imprentas de la Superintendencia de Administración Tributaria.

Además, es importante mencionar, que a partir del nueve de enero de dos mil trece con la entrada en vigencia del acuerdo gubernativo 5-2013 Reglamento a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, también tendrá que agregarse el plazo de vigencia de la resolución respectiva. Vale la pena agregar, que este nuevo reglamento establece una vigencia de un año para todos los primeros documentos en papel que de deseen autorizar, y de dos años para los subsecuentes.

2. Tener preimpreso la identificación del documento de que se trate: Factura, nota de débito, nota de crédito o factura especial.
3. Tener preimpreso (distinto por cada establecimiento) la serie y numeración correlativa de cada tipo de documento de que se trate.
4. Tener preimpreso la razón o denominación social y nombre comercial de la empresa.
5. Tener preimpreso el NIT de la empresa.
6. Para el caso de la factura, tener preimpresa la frase que indique a que régimen del Impuesto Sobre la Renta se encuentra acogida la empresa.
7. Dirección del establecimiento u oficina en donde se emita el documento.
8. Fecha de emisión del documento.
9. Nombres y apellidos completos del adquirente en caso de ser persona individual o razón social si se trata de persona jurídica.
10. NIT del adquirente, o en su defecto consignar la frase consumidor final o las siglas C. F.
11. Detalle de la venta o el servicio prestado y de sus respectivos valores.
12. Descuentos concedidos.
13. Cargos aplicados con motivo de la transacción.
14. Precio total de la operación, con inclusión del impuesto.

#### **4.3.3. Elaboración del libro de compras y ventas**

Según el decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado, la empresa debe llevar previa habilitación de la Superintendencia de Administración Tributaria, de forma manual o computarizada los libros siguientes:

**a) Libro de compras y servicios recibidos:** En el cual deben registrarse en orden cronológico y de forma separada, las compras o importaciones de bienes y adquisición de servicios que se vinculen con el proceso de lotificación. Este libro, debe contener como mínimo los datos siguientes:

- Serie, número y fecha de las facturas, notas de débito o de crédito, declaración aduanera de importación, escrituras públicas o facturas especiales, que respalden las adquisiciones de bienes y servicios.
- El NIT y nombre completo del vendedor o prestador del servicio, en caso de facturas especiales si el vendedor no tuviere NIT se debe consignar el número de cédula de vecindad o código único de identificación.
- Precio neto (sin incluir el impuesto), conforme a la separación efectuada de las compras e importaciones de bienes y de la adquisición de los servicios de acuerdo a cada una de las actividades de ventas realizadas.
- Impuesto al Valor Agregado (crédito fiscal) conforme a la separación efectuada de las compras e importaciones de bienes y de la adquisición de los servicios de acuerdo a cada una de las actividades de ventas realizadas.
- Un resumen que separe las compras e importaciones de bienes y adquisición de servicios correspondiente a operaciones de compras locales, de importaciones y a personas exentas.

**b) Libro de ventas y servicios prestados:** En el cual deben registrarse en orden cronológico y como mínimo con los datos siguientes:

- Serie, número y fecha de la factura, nota de débito, nota de crédito, que respalden las ventas efectuadas y los servicios prestados.
- NIT y nombre completo del comprador.
- Valor total de las exportaciones y de las ventas exentas.
- Precio neto (sin incluir el impuesto), de las ventas de lotes y de los servicios prestados por comisión y manejo de cuenta, cuando se trate de ventas a plazo.
- Impuesto al Valor Agregado (débito fiscal), correspondiente a las ventas y las prestación de servicios.

Sin embargo, si el volumen de facturación es considerable o por preferencia de la empresa, está autorizado consolidar las ventas diarias. Para ello, se puede usar un renglón por cada tipo de documento e indicar únicamente el rango de documentos emitidos que se trate; sin consignar el NIT y nombre de los compradores por tratarse de varios.

En los libros de compras y ventas, como usualmente se les denomina, se deben asentar todas las operaciones declaradas hasta dos meses anteriores a la declaración que se presente a la Superintendencia de Administración Tributaria, ya que son estos los que sirven de base para la preparación de dicha declaración mensual. Estos deben llevarse por cada sucursal, negocio o establecimiento inscrito en la Superintendencia de Administración Tributaria, sin embargo, también podrán ser llevados de forma consolidada por compras y ventas, si las operaciones de estos son registrados en orden cronológico por sucursal, negocio o establecimiento. Es importante mencionar que los libros de compras y ventas deben mantenerse en el domicilio fiscal del contribuyente o en la oficina del contador de la empresa registrado ante la Superintendencia de Administración Tributaria, cuando esta sea realizada por un profesional independiente.

En lo que se refiere a la contabilización del impuesto, se debe nominar y mantener una cuenta contable especial para registrar los impuestos cargados en las ventas efectuadas o servicios prestados, la cual usualmente es nominada como: débito fiscal. Así también, otra cuenta contable que registre los cargos soportados en las facturas recibidas de los proveedores y prestadores de servicios, la cual puede ser nominada: crédito fiscal. Finalmente, para el caso de las importaciones es necesario nominar y mantener otra cuenta para registrar los impuestos pagados por dichas importaciones.

#### **4.3.4. Declaración mensual y pago del impuesto**

La empresa debe presentar durante el mes calendario inmediato siguiente al vencimiento de cada período impositivo, una declaración por el monto total de las operaciones realizadas en el mes calendario anterior, la cual también debe incluir las operaciones exentas del impuesto.



Para realizar la declaración se puede hacer uso del formulario SAT-2231/2232 con un costo de un quetzal, o por vía electrónica, a través de Bancasat o Declaraguat, por medio del formulario SAT-2238.

Esta declaración debe contener de forma consolidada todas las operaciones de los establecimientos mercantiles que hayan sido inscritos ante la Superintendencia de Administración Tributaria, la cual debe presentar de forma separada, la siguiente información:

1. La generación de créditos fiscales por:
  - Las importaciones.
  - La adquisición de bienes y servicios necesarios para las exportaciones.
  - La adquisición de bienes y servicios necesarios para las ventas o prestaciones de servicios a personas exentas.
2. La generación de débitos fiscales generados por las ventas de bienes o prestación de servicios en el territorio nacional y los créditos fiscales generados por la importación, la adquisición de bienes o de servicios necesarios para las mismas.

Si por alguna razón, la empresa no pudiera identificar sí el crédito fiscal contenido en un documento corresponde a una actividad afecta o exenta, debe hacer una distribución proporcional del mismo.

El crédito fiscal que se reporte en la declaración mensual debe estar sustentado con facturas o recibos de pago de derechos de importación, correspondientes al mes del período que se declara o de dos meses inmediatos anteriores, de lo contrario no procede derecho a compensación o devolución del impuesto según corresponda.

La declaración jurada mensual del Impuesto al Valor Agregado con la que se realiza el pago del impuesto resultante puede efectuarse en efectivo, cheque a favor de Tesorería Nacional o débito bancario a través de Bancasat en los bancos del sistema autorizados por la Superintendencia de Administración Tributaria para el efecto.

#### **4.3.5. Exigir los documentos obligatorios en la adquisición de bienes o servicios**

Como oportunamente se indicó, para el reconocimiento del derecho a crédito fiscal la empresa debe exigir las facturas, notas de débito o crédito, escrituras públicas que respalden la compra de bienes o adquisición de servicios vinculados directamente con el proceso de urbanización.

Estos documentos deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) En el caso de facturas, notas de débito o crédito, estas deben haber sido impresas por contribuyentes inscritos en el Registro Fiscal de Imprentas de la Superintendencia de Administración Tributaria.
- b) En el caso de facturas electrónicas, notas de débito y crédito electrónicas, haber sido emitidas a través de un Generador de Facturas Electrónicas (GFACE) debidamente autorizado por la Superintendencia de Administración Tributaria.
- c) Que dichos documentos sean emitidos a nombre de la razón social de la empresa y contengan su NIT.
- d) Que el documento indique, en forma detallada, el concepto, unidades y valores de la compra de los bienes y cuando se trate de servicios, debe especificarse concretamente la clase de servicio recibido y el monto de la remuneración u honorario.

Sin embargo, para concretar el derecho al crédito fiscal, la empresa debe cumplir con la obligación anteriormente descrita de registrar estos documentos en su libro de compras y en una cuenta contable por cobrar a favor de la empresa.

#### **4.3.6. Emisión de facturas especiales por cuenta del vendedor**

Bajo algunas circunstancias, dentro del proceso de urbanización es necesario adquirir bienes o contratar servicios de personas individuales que no son afiliados al Impuesto al Valor Agregado y, en consecuencia, no proporcionan factura en la compra de bienes o adquisición de sus servicios.

En esos casos, la empresa puede emitir una factura especial por cuenta del vendedor o prestador del servicio, y retener el impuesto respectivo para tener el derecho al crédito fiscal.

Estas facturas especiales deben contener como mínimo los requisitos siguientes:

1. La denominación preimpresa de factura especial.
2. Numeración correlativa preimpresa.
3. Serie preimpresa del documento, el cual debe ser distinta para cada establecimiento comercial.
4. Razón social y nombre comercial preimpreso de la empresa.
5. NIT preimpreso de la empresa.
6. Dirección preimpresa del establecimiento u oficina donde se emite el documento.
7. Fecha de emisión del documento.
8. Nombre completo de la persona individual a quien se le emite la factura especial.
9. NIT, número de la cédula de vecindad o código único de identificación del vendedor o prestador de servicios a quien se le emitió la factura especial.
10. Dirección del vendedor o prestador de servicios a quien se le emite la factura especial.
11. Detalle de la venta, prestación de servicio o de los arrendamientos y de sus respectivos valores.
12. Descuentos concedidos.
13. Cargos aplicados con motivo de la transacción.
14. Precio total de la operación, con inclusión del impuesto.

Cabe mencionar que las facturas especiales no pueden ser emitidas entre contribuyentes del impuesto, excepto en los casos que el emisor de la factura especial haga constar en la misma la frase siguiente: -El vendedor o prestador del servicio se negó a emitir la factura correspondiente-.

El impuesto que resultare retenido, producto de la emisión de facturas especiales, debe ser pagado en efectivo, a través del formulario en papel SAT-2083 o por medio de débito

bancario, a través de Bancasat por medio del formulario SAT-2086, en cualquiera de los bancos del sistema autorizados por la Superintendencia de Administración Tributaria para el efecto.

El pago debe realizarse dentro del mes calendario siguiente al de cada período impositivo, adjuntando un detalle que contenga la siguiente información:

1. La cantidad de facturas especiales emitidas.
2. El número correlativo de la factura especial.
3. El nombre completo del vendedor.
4. El NIT, número de cédula de vecindad o código único de identificación de la persona a la que se le emitió la factura especial.
5. El monto total de la venta.
6. El impuesto retenido.

#### **4.3.7. Emisión de facturas en venta de inmuebles y prestación de servicios**

Los hechos por los cuales una empresa dedicada al desarrollo, promoción y venta de proyectos inmobiliarios de lotes urbanizados debe emitir facturas, son los detallados a continuación:

##### **a) Por la primera venta de lotes urbanizados afectos al Impuesto al Valor**

###### **Agregado:**

En este tipo de facturación se pueden presentar los siguientes escenarios:

- Contado: La factura se emite en el momento de realizar la negociación, para de esa manera, proceder a la elaboración de algún contrato preparatorio de los descritos en el apartado 1.5.1 inciso f) de la presente investigación (en caso que el desarrollo urbanístico aún no haya culminado), o bien, la elaboración del contrato de compra-venta para realizar la transferencia de dominio del inmueble.
- Al contado pagado en cuotas: La factura se elabora en el momento de percibir cada uno de los pagos acordados en el contrato de preparatorio (ver apartado 1.5.1 inciso -f-), y una vez cancelada la totalidad del mismo,

proceder a la elaboración del contrato de compra-venta donde se realiza la transferencia de dominio del inmueble.

- Ventas a Plazo: La factura se elabora mensualmente conforme se perciban cada una de las cuotas niveladas consignadas en el contrato preparatorio (ver apartado 1.5.1 inciso -f-), sin embargo, la facturación de cada cuota nivelada debe describir de forma separada el importe del abono a capital (precio de contado del lote) y el recargo que se cobra por el manejo de cuenta en la venta a plazos.

De esa cuenta y una vez cancelada la totalidad de las cuotas niveladas se procede a la elaboración del contrato de compra-venta para realizar la transferencia de dominio del inmueble.

En todos los escenarios, con la emisión de la factura, el precio consignado en la misma constituye la base del Impuesto al Valor Agregado, el cual es pagado en la fecha en que esta se emita.

El contrato de compra-venta debe documentarse en escritura pública, para realizar la inscripción del inmueble en el Registro General de la Propiedad -RGP- y la Municipalidad correspondiente o, en su defecto, en la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI- del Ministerio de Finanzas Públicas. Dicha escritura debe contener el NIT de las partes contratantes y la identificación de la o las facturas con la que se pagó el impuesto al valor agregado, así como la razón final del testimonio de la misma.

**b) Por la primera venta de lotes urbanizados que gocen de la exención del Impuesto al Valor Agregado.**

Como oportunamente se indicó y según establece el artículo 7 numeral 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la venta de lotes con un área máxima de ciento veinte metros cuadrados y un precio no mayor a ciento veinte mil quetzales gozan de la exención del pago del Impuesto al Valor Agregado.

En ese sentido, al igual que la primera facturación de lotes afectos al impuesto, la facturación de los lotes que gozan del beneficio de la exención se realiza en el momento de percibir el cobro ya sea de contado, contado pagado en cuotas o a plazos. La peculiaridad en este tipo de facturación se presenta en el importe de la factura, ya que esta no incluye el valor del impuesto si el titular del inmueble y su núcleo familiar presentan la Carencia de Bienes que extiende la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (anexo 2).

Al igual que los lotes afectos, la enajenación de los lotes exentos debe documentarse en escritura pública para los efectos registrales.

**c) Por la comisión y manejo de cuenta en la venta a plazos.**

Emitida exclusivamente en caso de haber ventas a plazos, ya que esta comisión representa un recargo de cobro para el comprador, el cual se encuentra incluido en cada cuota nivelada juntamente con el valor del capital que se vende a plazos.

Esta facturación debe realizarse de forma mensual o por cada cuota nivelada que se perciba, sin embargo, por ningún motivo su descripción podrá ser intereses o financiamiento, ya que la lotificadora no es una entidad financiera sujeta a vigilancia de la Superintendencia de Bancos, ni tampoco está afiliada al Impuesto sobre Productos Financieros -IPF- según lo establece el decreto 26-92 Ley del Impuesto Sobre la Renta (vigente hasta el 31/12/2012) o a Rentas de Capital como lo establece el Libro I del Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria que establece el Impuesto Sobre la Renta (vigente a partir del 01/01/2013); en la Superintendencia de Administración Tributaria.

**d) Los recargos administrativos o mora.**

Esta facturación es generada cuando el comprador del lote se halle en incumplimiento del pago de las cuotas establecidas en el contrato preparatorio (ver apartado 1.5.1 inciso -f-) y se calcula sobre el saldo atrasado a determinado corte

mensual. La factura debe elaborarse en la fecha de percepción de los recargos, donde se paga el impuesto determinado.

**e) Los gastos incurridos por la escrituración del lote vendido.**

Una vez se ha cancelado el valor total del capital, y si fuere el caso, el recargo por manejo de cuenta en la venta a plazos del lote urbanizado, se procede a realizar las diligencias registrales en las instituciones correspondientes, para hacer efectivo el traspaso del dominio del lote vendido.

En dichas diligencias, necesariamente, se incurre en gastos y honorarios legales, los cuales son cobrados y facturados al comprador al momento de percibir efectivamente dichos ingresos.

**4.4. Sanciones por el incumplimiento de las obligaciones contenidos en el decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado, para las empresas dedicadas al desarrollo, promoción y venta de proyectos inmobiliarios de lotes urbanizados**

Si se toma en cuenta que ante la observancia de la ley no puede alegarse ignorancia, desuso, costumbre o práctica en contrario, es importante cumplir con las obligaciones prescritas en el decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado, para evitar infracciones y en consecuencia la imposición de sanciones.

Las sanciones se definen como la pena que la ley establece para sus infractores. En ese sentido, aplicado esto al ámbito fiscal, la sanción representa la pena que el decreto 6-91 Código Tributario establece a los sujetos pasivos de la obligación tributaria, cuando estos violan alguna norma tributaria sustancial o formal por medio de actos u omisiones.

Dichas infracciones son sancionadas por la Superintendencia de Administración Tributaria en tanto no constituyan delito o falta sancionados conforme a la legislación penal. En caso que un mismo hecho implique más de una infracción, estas son sancionadas de forma individual.

La reincidencia de una sanción es perpetrada cuando se comete otra infracción dentro del plazo de cuatro años siguientes a la fecha en que se aplicó una primera sanción, la cual debe ser notificada por la Superintendencia de Administración Tributaria a través de resolución correspondiente. En el caso de que la infracción sea sancionada con cierre temporal, la reincidencia es sancionada con el cierre definitivo de la empresa, establecimiento o negocio infractor, por lo cual queda cancelada su inscripción en el Registro Mercantil y patente de comercio.

Con anterioridad, se desarrollaron las obligaciones fiscales contenidas en el decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado que debe cumplir una empresa dedicada al desarrollo, promoción y venta de proyectos inmobiliarios de lotes urbanizados; y bajo el mismo orden, a continuación se desarrollan las sanciones por el incumplimiento de cada una de las obligaciones en torno a distintas situaciones.

#### **4.4.1. Registro como contribuyente ante la Superintendencia de Administración Tributaria**

##### **a) Falta de inscripción:**

Según el artículo 94 y numeral 15 del decreto 6-91 Código Tributario, cuando se realicen actividades afectas al Impuesto al Valor Agregado sin haber cumplido con la obligación formal de inscribirse y afiliarse al impuesto ante la Superintendencia de Administración Tributaria, se impondrá una multa de diez mil quetzales en las fiscalizaciones que esta realice, sin embargo, cuando por disposición voluntaria y sin requerimiento de la Superintendencia de Administración Tributaria se acepte y pague la sanción, la multa será únicamente de un mil quinientos quetzales.

#### **4.4.2. Autorización de documentos obligatorios**

##### **a) Emisión de documentos obligatorios sin autorización de la Superintendencia de Administración Tributaria:**

Conforme al artículo 85 y 86 del decreto 6-91 Código Tributario, la sanción por la infracción de emitir documentos obligatorios exigidos en la Ley del Impuesto al Valor Agregado sin previa autorización, será el cierre temporal por un plazo de diez



a veinte días hábiles y continuos o una multa equivalente hasta el diez por ciento de los ingresos brutos obtenidos en el establecimiento sancionado durante el último período mensual no menor a diez mil quetzales.

**b) Incumplimiento en formalidades de documentos obligatorios:**

Con base en el artículo 94, inciso 8 del decreto 6-91 Código Tributario, si la empresa extiende facturas, notas de débito, notas de crédito u otros documentos que no cumplan con alguno de los requisitos formales según la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se impondrá una multa a requerimiento o fiscalización de la Superintendencia de Administración Tributaria de cien quetzales por cada documento, hasta un máximo de cinco mil quetzales por cada período mensual, el cual no podrá exceder del dos por ciento de los ingresos brutos obtenidos por el contribuyente durante el último período mensual en el que haya reportado ingresos. Sin embargo, cuando voluntariamente se acepte y pague la sanción sin requerimiento o fiscalización de la Superintendencia de Administración Tributaria, se rebajará la multa en un ochenta y cinco por ciento, siempre que no se trate de reincidencia en un mismo período impositivo.

**c) Emisión ilegible de documentos obligatorios:**

Según el artículo 94 numeral 17 del decreto 6-91 Código Tributario, el emitir en forma ilegible, borrosa o incompleta las facturas, facturas especiales, notas de débito, notas de crédito, u otros documentos previamente autorizados, generará una multa de cinco mil quetzales a requerimiento o fiscalización de la Superintendencia de Administración Tributaria, por cada período mensual en el que se establezca la infracción; dicha multa no puede exceder el uno por ciento de los ingresos brutos obtenidos por la empresa durante el último período mensual en el que haya reportado ingresos.

Sin embargo, cuando por disposición voluntaria y sin requerimiento de la Superintendencia de Administración Tributaria se acepte y pague la sanción,

siempre y cuando no se trate de reincidencia en un mismo período impositivo, se pagará únicamente el quince por ciento de la multa.

#### **4.4.3. Elaboración del libro de compras y ventas**

##### **a) Falta de autorización y habilitación Registros Obligatorios:**

Con base en el artículo 85 y 86 del decreto 6-91 Código Tributario, la sanción por no haber autorizado los libros de compras y ventas, que establece la Ley del Impuesto al Valor Agregado, será el cierre temporal por un plazo de diez a veinte días hábiles y continuos o multa equivalente hasta el diez por ciento de los ingresos brutos obtenidos en el establecimiento sancionado durante el último período mensual no menor a diez mil quetzales.

##### **b) Inoportunidad en registro de libros:**

Según el artículo 94 y numeral 4 del decreto 6-91 Código Tributario, el no cumplir con el deber formal de llevar al día o asentar todas las operaciones dentro de los dos meses calendarios inmediatos siguientes de realizadas las transacciones en el libro de compras y servicios recibidos, o libro de ventas y servicios prestados, generará una multa de cinco mil quetzales por cada vez que se fiscalice, sin perjuicio de la obligación del contribuyente de operar debidamente los libros respecto de los cuales la Superintendencia de Administración Tributaria constató su atraso.

##### **c) Falta de formalidad en libros:**

Conforme al artículo 94 y numeral 5 del decreto 6-91 Código Tributario, el incumplimiento del deber formal de llevar los libros de compras y ventas en la forma prescrita en la Ley del Impuesto al Valor Agregado, generará una multa por cada vez que se fiscalice y se establezca la infracción de cinco mil quetzales.

#### **4.4.4. Declaración mensual y pago del impuesto**

##### **a) Incumplimiento en el pago de impuesto:**

Por el incumplimiento del pago en la declaración mensual del Impuesto al Valor Agregado se generan las siguientes sanciones:

- **Multa:** Conforme al artículo 89 del decreto 6-91 Código Tributario, la multa es equivalente al ciento por ciento del importe del impuesto omitido si la empresa rectifica la declaración y paga a requerimiento o fiscalización de la Superintendencia de Administración Tributaria; sin embargo, la sanción puede ser reducida al veinticinco por ciento del importe del impuesto omitido, si se rectifica y paga el impuesto antes de ser requerido o fiscalizado por la Superintendencia de Administración Tributaria. Esta sanción será aplicable sin perjuicio de cobrar los intereses resarcitorios que correspondan.
  
- **Intereses resarcitorios:** Con base en los artículos 58 al 60 del decreto 6-91 Código Tributario, cuando la empresa no pague el importe del impuesto dentro del mes inmediato siguiente al período que se declare, los intereses resarcitorios deben ser pagados, para compensar al fisco por la no disponibilidad del importe del impuesto en la oportunidad debida.

Dicho interés es calculado sobre el importe del tributo adeudado y es equivalente a la suma que resulte de aplicar a dicho impuesto omitido, la tasa de interés simple máxima anual que determine la Junta Monetaria para efectos tributarios, publicada dentro de los primeros quince días de los meses de enero y julio de cada año, para el respectivo semestre, la cual es basada en la tasa ponderada bancaria para operaciones activas del semestre anterior.

- **Mora:** Según el artículo 92 del decreto 6-91 Código Tributario, es aplicable esta sanción por cada día de atraso en el pago del impuesto y se determina multiplicando el monto del impuesto omitido o pendiente de pago por el factor 0.0005, por el número de días de atraso.

Esta sanción no es aplicable en casos de reparos, ajustes a determinaciones incorrectas, o en determinaciones de oficio efectuadas por la

Superintendencia de Administración Tributaria, en los cuales es aplicable únicamente la sanción de multa por omisión de pago de impuestos.

**b) Presentación extemporánea de declaración:**

Conforme al artículo 94 y numeral 9 del decreto 6-91 Código Tributario, el incumplimiento al deber formal de presentar la declaración mensual del Impuesto al Valor Agregado durante el mes inmediato siguiente al período que se declare, generará una multa de cincuenta quetzales por cada día de atraso, hasta un máximo de un mil quetzales.

Sin embargo, cuando por disposición voluntaria la empresa, acepte la infracción y sin requerimiento de la Superintendencia de Administración Tributaria se pague la sanción, siempre y cuando no se incurra en reincidencia durante un mismo período impositivo, se pagará únicamente siete quetzales con cincuenta centavos por cada día de atraso, hasta un máximo de ciento cincuenta quetzales.

**c) Falta de formalidad en pago de impuestos:**

Con base en el artículo 94 y numeral 16 del decreto 6-91 Código Tributario, el incumplimiento del deber formal de efectuar el pago del impuesto o proporcionar la información requerida eventual o periódicamente, por medio de los sistemas o herramientas, formas, formularios electrónicos, informáticos, digitales u otros, que han sido establecidos como de uso obligatorio para la empresa, generará una multa de un mil quetzales, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de presentar la información o pago requerido a través de dichas herramientas, formas, formularios o similares.

Sin embargo, cuando la infracción fuere detectada por la empresa y, sin requerimiento de la Superintendencia de Administración Tributaria se pague la sanción correspondiente, siempre y cuando no se incurra en reincidencia durante un mismo período impositivo, se pagará únicamente ciento cincuenta quetzales.

**d) Omisión en declaraciones del impuesto al valor agregado:**

Según el artículo 120 del decreto 6-91 Código Tributario, si la empresa se encuentra omisa en el pago del Impuesto al Valor Agregado o no es posible la ubicación de la dirección fiscal, la Superintendencia de Administración Tributaria puede suspender su afiliación al régimen de dicho impuesto y realizar la anotación especial en los registros tributarios del contribuyente.

**4.4.5. Exigir los documentos obligatorios en la adquisición de bienes o servicios**

**a) Realización de compras sin exigir factura:**

Conforme lo establece el artículo 94, numeral 3, del decreto 6-91 Código Tributario, cuando en la adquisición de bienes o servicios se incumpla al deber formal de exigir facturas, notas de débito o de crédito, declaración aduanera de importación o escrituras públicas según corresponda para soportar dichas operaciones, se generará una multa equivalente al monto del impuesto correspondiente a la transacción.

Sin embargo, la empresa podrá quedar exonerada de la sanción, si denuncia ante la Superintendencia de Administración Tributaria al contribuyente que se negó a emitir y entregar el documento legal correspondiente, o bien cuando por disposición voluntaria y sin requerimiento de la Superintendencia de Administración Tributaria se acepte y pague la sanción, siempre y cuando no se trate de reincidencia en un mismo período impositivo, con lo cual se pagaría únicamente el quince por ciento de la multa impuesta.

**4.4.6. Emisión de facturas especiales por cuenta del vendedor**

**a) Falta de retención de Impuesto al Valor Agregado:**

Con base en el artículo 94 y numeral 7 del decreto 6-91 Código Tributario, el no percibir o retener el Impuesto al Valor Agregado en la emisión de facturas especiales, generará una multa equivalente al impuesto cuya percepción o retención se omitió. La imposición de la multa no exime la obligación de enterar el Impuesto al Valor Agregado percibido o retenido.

El incumplimiento de este deber formal, puede ser rebajado en un ochenta y cinco por ciento sí por disposición voluntaria, la empresa acepta la infracción y sin requerimiento de la Superintendencia de Administración Tributaria se paga la sanción, siempre y cuando no se incurra en reincidencia durante un mismo período impositivo.

**b) Pago extemporáneo de Impuesto al Valor Agregado retenido:**

Según lo prescrito en el artículo 91 del decreto 6-91 Código Tributario, cuando la empresa actúe en calidad de agente de retención del Impuesto al Valor Agregado en la emisión de facturas especiales y deje de enterar a cajas fiscales dentro del mes inmediato siguiente de emitida la factura especial, se generará una multa equivalente al ciento por ciento del impuesto retenido si el pago es requerido o fiscalizado por la Superintendencia de Administración Tributaria; sin embargo, sí el pago se realiza antes de ser requerido por la Administración Tributaria, la sanción se reducirá en un cincuenta por ciento.

**4.4.7. Emisión de facturas en venta de inmuebles y prestación de Servicios**

**a) Incumplimiento en emisión, entrega, forma y plazos establecido de facturas:**

Conforme al artículo 85 y 86 del decreto 6-91 Código Tributario, el incumplimiento en la emisión y entrega de facturas en cuanto a la forma y plazos que establece la Ley del Impuesto al Valor Agregado, genera la sanción del cierre temporal del establecimiento infractor por un plazo de diez a veinte días hábiles y continuos o multa equivalente hasta el diez por ciento de los ingresos brutos obtenidos en el establecimiento sancionado durante el último período mensual no menor a diez mil quetzales.

#### **4.5. Análisis de los beneficios fiscales contenidos en el decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado, para las empresas dedicadas al desarrollo, promoción y venta de proyectos inmobiliarios de lotes urbanizados.**

##### **4.5.1. Aspectos generales**

Los beneficios fiscales son facilidades que otorga la ley tributaria con el fin de incentivar determinadas actividades y pueden ser de dos tipos:

- a) A través de exenciones, o
- b) A través de bonificaciones tributarias.

Estos beneficios fiscales se basan al principio de justicia tributaria, ya que permiten extinguir la obligación fiscal a sujetos o contribuyentes con capacidades económicas limitadas. Es por ello que, con el propósito de incentivar la actividad inmobiliaria que promueva soluciones habitacionales para reducir las cifras del déficit habitacional, la Ley del Impuesto al Valor Agregado contempla como único beneficio fiscal la exención en la venta de vivienda con un máximo de ochenta metros cuadrados de construcción, cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales y la de lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con una área máxima de ciento veinte metros cuadrados y cuyo valor no exceda de ciento veinte mil quetzales.

#### **4.6. Aspectos contables de observancia general, para empresas dedicadas al desarrollo, promoción y venta de proyectos inmobiliarios de lotes urbanizados.**

##### **4.6.1. Aspectos generales**

Como oportunamente se indicó, para el registro contable del Impuesto al Valor Agregado generado por operaciones afectas, según establece la Ley del Impuesto al Valor Agregado, las empresas inmobiliarias deben nominar y mantener las siguientes cuentas contables:

1. Una cuenta para poder registrar los débitos fiscales cargados en las ventas afectas que realice o servicios que preste.
2. Una cuenta donde se registre el reconocimiento del derecho a crédito fiscal con base en las facturas recibidas de sus proveedores y prestadores de servicios.
3. Una cuenta para registrar los impuestos pagados en las importaciones realizadas.

Adicionalmente, el decreto 26-92, Ley del Impuesto Sobre la Renta, señala que el reconocimiento de las ganancias o resultados en la venta de lotes urbanizados, para las empresas inmobiliarias, debe ser llevado bajo el sistema de contabilización de lo percibido, según lo establece su artículo 52: *“cualquiera que fuera el sistema de contabilidad por el que hubieren optado el contribuyente para el resto de sus operaciones, los resultados provenientes de las lotificaciones deben ser declarados por el sistema de lo percibido”*. (12:33)

Es importante indicar, que el Decreto 26-92 Ley del Impuesto Sobre la Renta quedó derogado a partir del primero de enero de dos mil trece, y en su lugar se encuentra vigente el Libro I del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria que establece el Impuesto Sobre la Renta. En ese sentido, esta nueva ley del Impuesto Sobre la Renta también establece la forma de contabilización para las lotificadoras, ya que en su artículo 35 establece que: *“Los ingresos provenientes de las lotificaciones deben ser declarados por el sistema de lo percibido. La utilidad obtenida por la venta de terrenos lotificados..., 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”*.

En ese sentido, el resultado (ganancia bruta o utilidad) a que se refiere la Ley del Impuesto Sobre la Renta (decreto 26-92 y decreto 10-2012) se obtiene de la diferencia entre el valor de venta del terreno (precio de contado) y el costo de adquisición, más las mejoras de urbanización incorporadas al mismo. Sin embargo, para la determinación del costo total de la urbanización, 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 consideran incorporadas al costo del área vendible.

El sistema de contabilización de lo percibido es usualmente utilizado en las ventas a plazos, porque el precio del bien que se pacta es cobrado periódicamente durante un tiempo determinado, el cual usualmente es mayor a un año. La venta a plazos tiene como principal



premisa, el hecho de que el vendedor conserva en todo momento la propiedad del bien, ya que no se realiza la transferencia de dominio del mismo.

En ese sentido, el sistema de lo percibido reconoce y registra las transacciones cuando estas son canceladas o efectivamente percibidas, lo cual difiere de la base de acumulación o devengo establecida en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES, por sus siglas en inglés), ya que según estas, los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen y registran cuando ocurren y no cuando se recibe o paga dinero o su equivalente.

Sin embargo, a pesar de la opción presentada en:

1. El artículo 22 del Acuerdo Gubernativo 206-2004 Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (vigente hasta el 31/12/2012), y
2. El artículo 36 del Acuerdo Gubernativo 213-2013 Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012 que establece el Impuesto Sobre la Renta (vigente a partir de 01/01/2013).

Las cuales indican, (según la vigencia de la ley en el tiempo) que es posible realizar el cambio del sistema de lo percibido que establece la misma Ley del Impuesto Sobre la Renta (Decreto 26-92 o Decreto 10-2012 respectivamente), al sistema de lo devengado que prescriben las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES, por sus siglas en inglés) como parte de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados a que se refiere el Código de Comercio, el presente trabajo de investigación debido a su enfoque fiscal, desarrolla su contenido basado en el sistema de lo percibido para el reconocimiento de los resultados provenientes de la venta de lotes urbanizados.

En un sistema percibido, para obtener los resultados en la venta de lotes a plazos se debe tomar en cuenta lo siguiente:

1. Inicialmente, debe registrarse el costo total del inventario de lotes, el cual está basado en el presupuesto técnico-financiero del proyecto. Este servirá de base para determinar la utilidad por realizar en la venta de cada lote.
2. Cuando se realice una venta a plazos, se debe establecer el monto de la utilidad que se espera obtener por dicha negociación: para ello es necesario restar del precio de contado del lote (el cual también representa la cuenta por cobrar) el valor del costo que se tiene registrado en la contabilidad.
3. Con el valor de la utilidad por realizar en la venta del lote a plazos, se determina el porcentaje que esta utilidad representa sobre el precio de venta del lote; para el efecto, se divide el valor de la utilidad por realizar entre el precio de venta.
4. Ya con el porcentaje de la utilidad por realizar, se puede establecer que valor de cada abono a capital, representa la utilidad realizada en la cuota nivelada que se cobra.

Con el propósito de ejemplificar lo descrito anteriormente, de una forma general se presentan a continuación los asientos contables en enero de 2011 de la Inmobiliaria Gio's-Sale Company, la cual según su presupuesto pretende invertir Q. 3,000,000.00 para el desarrollo de 50 lotes urbanizados. Por lo cual el registro en la contabilidad sería el siguiente:

Inventario de lotes	Q.3,000,000.00
Costo de urbanización por realizar	Q.3,000,000.00
Para registrar inventario de 50 lotes urbanizados según presupuesto.	<u><b>Q.3,000,000.00</b></u> <u><b>Q.3,000,000.00</b></u>

Ya inaugurado el proyecto, se realiza la primera venta bajo los siguientes términos:

<b>Concepto</b>	<b>Precio Neto</b>	<b>IVA</b>	<b>Total</b>
Precio de venta al contado	Q.100,000.00	Q.12,000.00	<b>Q.112,000.00</b>
Costo de urbanización	Q.60,000.00		
Ganancia por realizar	Q.40,000.00	Q.12,000.00	<b>Q. 52,000.00</b>
Porcentaje de ganancia por realizar	40%		
Cantidad de cuotas mensuales	12		
Cuota mensual (Anexo 3)	Q.9,265.88	Q.1,111.91	<b>Q.10,377.79</b>
Total a pagar en venta a plazos	Q.111,190.56		<b>Q.124,533.43</b>
Recargo por venta a plazos (22%)	Q.11,190.56	Q.1,342.87	<b>Q.12,533.43</b>

En ese sentido, el registro contable sería el siguiente:

Cuenta por cobrar capital	Q.112,000.00	
Cuenta por cobrar comisión por manejo de cuenta	Q.12,533.43	
Inventario de lotes		Q.60,000.00
Utilidad por realizar capital		Q.52,000.00
Utilidad por realizar en comisión por manejo de cuenta		Q.12,533.43
Para registrar la venta de un lote urbanizado a doce cuotas.		<u>Q.124,533.43</u> <u>Q.124,533.43</u>

De la partida anterior, se puede establecer lo siguiente:

1. La cuenta por cobrar, representa el precio de contado del lote, el cual incluye el impuesto al valor agregado.
2. Si se toma en cuenta que el monto neto de cada cuota nivelada es de Q.9,265.88 lo cual representa un monto total neto (sin IVA) de Q.111,190.56 (Q.9,265.88 por 12 meses), la diferencia entre este total y el precio neto de contado constituye el valor del recargo por la venta a plazos (comisión por manejo de cuenta), la cual se determinó de la siguiente manera  $Q.111,190.56 - Q.100,000.00 = Q.11,190.56$ ; la cual además debe de sumársele el impuesto al valor agregado ( $Q.11,190.56 + Q. 1,342.87 = Q. 12,533.43$ ).
3. El inventario de lotes, es abonado contablemente, según el costo que se tiene registrado de acuerdo al presupuesto técnico-financiero del proyecto.
4. La utilidad por realizar, se determina por la diferencia entre el precio de venta y el costo del lote ( $Q.112,000.00 - Q.60,000.00 = Q.52,000.00$ ). Este saldo se amortizará conforme se perciba el capital en cada cuota nivelada, registrándose como ingreso y débito fiscal respectivamente.
5. La utilidad por realizar en comisión por manejo de cuenta, es la contrapartida de la cuenta por cobrar comisión por manejo de cuenta, esta se reconocerá como ingreso y débito fiscal conforme se perciba cada una de las cuotas.

Finalmente, se recibe el primer abono por la venta a plazos el cual como anteriormente se indicó asciende a Q.10,377.79, sin embargo, de este, solo Q.8,506.38 corresponden como abono al capital y los restantes Q. 1,871.40 corresponden al recargo por la comisión en manejo de cuenta, por lo tanto, el registro sería el siguiente:

Caja y bancos	Q.10,377.79	
Cuenta por cobrar capital		Q.8,506.38
Cuenta por cobrar comisión por manejo de cuenta		Q.1,871.40
Para registrar el cobro 1/12.	<u>Q.10,377.79</u>	<u>Q.10,377.79</u>

Sin embargo, por el cobro recibido debe registrarse la utilidad obtenida en la transacción y sobre todo, el registro del débito fiscal como se describe a continuación:

1. La cuenta de utilidad por realizar capital, es resultado de aplicar el porcentaje de utilidad por realizar (40%) al valor neto del importe correspondiente a capital de la cuota nivelada ( $Q.8,506.38 / 1.12 = Q.7,594.98 * 40\% = Q.3,037.99$ ), al cual debe sumársele el IVA del importe a capital recibido ( $Q.8,506.38 / 1.12 = Q.7,594.98 * 12\% = Q.911.40$ ). Es decir, el monto de Q.3,949.39, se encuentra integrado por Q.3,037.99 más Q.911.40.
2. La cuenta de utilidad por realizar comisión por manejo de cuenta, está constituida por el cien por ciento del importe correspondiente a la comisión por manejo de cuenta percibida en el cobro de la cuota nivelada.
3. La cuenta utilidad realizada sobre capital, es el reconocimiento del ingreso y está constituida por el valor neto del importe a capital de la cuota nivela, multiplicado por el porcentaje de utilidad por realizar ( $Q.8,506.38 / 1.12 = Q.7,594.98 * 40\% = Q.3,037.99$ ).
4. La cuenta utilidad realizada sobre comisión por manejo de cuenta, es el reconocimiento del ingreso y está constituida por el valor neto del importe a comisión por manejo de cuenta de la cuota nivelada ( $Q.1,871.40 / 1.12 = Q.1,670.90$ ).
5. La cuenta IVA débito fiscal, corresponde al IVA de la cuota nivelada ( $Q.10,377.79 / 1.12 = Q.9,265.88 * 12\% = Q.1,111.91$ ).

Utilidad por realizar capital	Q.3,949.39	
Utilidad por realizar comisión por manejo de cuenta	Q.1,871.40	
Utilidad realizada sobre capital		Q.3,037.99
Utilidad realizada por comisión por manejo de cuenta		Q.1,670.90
IVA débito fiscal		Q.1,111.91
Para registrar el 100% de utilidad realizada sobre comisión por manejo de cuenta y 40% sobre capital percibido en cuota nivelada.		
	<b><u>Q.5,820.80</u></b>	<b><u>Q.5,820.80</u></b>

#### **4.6.2. Conciliación entre el tratamiento fiscal (sistema de lo percibido) y el tratamiento financiero (sistema de lo devengado)**

Como oportunamente se indicó, a partir del año 2011 las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES, por sus siglas en inglés) fueron consideradas como parte de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala (PCGA) a que se refiere el Código de Comercio.

Estas normas establecen como premisa fundamental, registrar las transacciones cuando ocurren, independientemente del cobro o pago de las mismas (base de acumulación, devengo o sistema de lo devengado).

Sin embargo, derivado que tanto el Decreto 26-92 Ley del Impuesto Sobre la Renta (vigente hasta el 31/12/2012), como el Libro I del Decreto 10-2012, que establece el Impuesto Sobre la Renta (vigente a partir del 01/01/2013); prescriben (según la vigencia en el tiempo de la Ley) que para las lotificadoras independientemente de cuál fuera el sistema de contabilidad por el que hubieren optado, sus resultados provenientes de la venta de lotes, deben ser declarados por el sistema de lo percibido.

Para tener una mejor comprensión acerca de cómo opera cada uno de los sistemas, se presenta a continuación el cuadro número 3, el cual, con base en los datos del numeral anterior, contiene una conciliación entre el sistema percibido (base fiscal) y el sistema devengado (base financiera).

### CUADRO No. 3

#### Conciliación entre el tratamiento fiscal y financiero en la venta a plazos

ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS <i>(sistema percibido, tratamiento fiscal)</i> <b>Inmobiliaria Gio's-Sale Company</b> Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011 <i>(Cifras en Quetzales)</i>		ESTADO DE RESULTADOS <i>(sistema devengado, tratamiento financiero)</i> <b>Inmobiliaria Gio's-Sale Company</b> Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011 <i>(Cifras en Quetzales)</i>	
<b><u>INGRESOS</u></b>		<b><u>VENTAS</u></b>	
Utilidad Realizada Sobre Capital	Q3,037.99	Venta de Lote Urbanizado	Q0.00
Utilidad Realizada por Comisión por Manejo	<u>Q1,670.90</u>	Prestación de Servicios	<u>Q1,670.90</u>
		Total Ingresos Ordinarios	<u>Q1,670.90</u>
		(-) Costo de Venta por Lote Vendido	<u>Q0.00</u>
<b>Total Utilidades Realizadas</b>	<b>Q4,708.89</b>	<b>Ganancia Marginal</b>	<b>Q1,670.90</b>
<b><u>EGRESOS</u></b>		<b><u>GASTOS DE OPERACIÓN</u></b>	
Gastos de Administración	Q500.00	Gastos de Administración	Q500.00
Gastos de Venta	<u>Q600.00</u>	Gastos de Venta	<u>Q600.00</u>
Total Gastos de Operación	<u>Q1,100.00</u>	Total Gastos de Operación	<u>Q1,100.00</u>
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>Q3,608.89</b>	<b>Ganancia Bruta</b>	<b>Q570.90</b>
Impuesto Sobre la Renta (31%)	Q1,118.76	Impuesto Sobre la Renta (31%)	Q176.98
Reserva Legal (5%)	<u>Q124.51</u> <u>Q1,243.26</u>	Reserva Legal (5%)	<u>Q19.70</u> <u>Q196.67</u>
<b>Ganancia Neta</b>	<b><u>Q2,365.63</u></b>	<b>Ganancia Neta</b>	<b><u>Q374.22</u></b>
		ISR sobre la base de lo Percibido (Tratamiento Fiscal) .....	Q1,118.76
		ISR sobre la base de lo Devengado (Tratamiento Financiero) .....	<u>Q176.98</u>
		<b>Impuesto Sobre la Renta Diferido</b>	<b><u>Q941.78</u></b>

Fuente: Elaboración propia, basada en entrevistas sostenidas con Contadores y Auditores especialistas en las ventas a plazos por el sistema de lo percibido.

Como se puede observar, para el reconocimiento de los ingresos por la venta de lote, la base fiscal (percibido) reconoce estos como la diferencia entre su precio de venta y su costo, en tanto que en la base financiera (devengado) el ingreso y costo de venta no son registrados, debido a que aún no se ha realizado la transferencia de dominio del lote, ya para ello sería necesario cobrar la totalidad de las cuotas negociadas.

Sin embargo, en ambos casos, el reconocimiento del recargo por la venta a plazos es reconocido en su totalidad, esto por haber cumplido efectivamente con la prestación de dicho servicio.

Para el reconocimiento de los gastos, en ambas bases se adoptó por el sistema de lo devengado, ya que la Ley del Impuesto Sobre la Renta (decreto 26-92 y decreto 10-2012) establece el uso del sistema de lo percibido únicamente para la determinación de los resultados en la venta de lotes, más no así para el reconocimiento de los gastos.

Como se puede observar, el importe del Impuesto Sobre la Renta es mayor en la base fiscal (percibido); esto ocurre porque en el sistema bajo lo percibido los resultados de la venta del lote a plazos se reconocen conforme se percibe cada cobro. De allí la razón por la cual las lotificadoras deben acogerse a este sistema.

Finalmente, de llevar una contabilidad conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES, por sus siglas en inglés), el cuadro número 3 presenta el efecto del Impuesto Sobre la Renta por la adopción del sistema devengado y el cumplimiento a las disposiciones establecidas por, el Decreto 26-92 Ley del Impuesto Sobre la Renta (vigente hasta el 31/12/2012), o el Libro I del Decreto 10-2012, que establece el Impuesto Sobre la Renta (vigente a partir del 01/01/2013); en cuanto al reconocimiento de los resultados bajo el sistema de lo percibido.

Dicho efecto o variación es conciliada a través de la cuenta -Impuesto Sobre la Renta Diferido-, la cual se amortiza conforme converja el reconocimiento de ingresos en ambos sistemas, ya que el impuesto será enterado en todo momento de conformidad con la Ley y, la presentación de la información financiera según las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

## CAPÍTULO V

### **OBLIGACIONES Y BENEFICIOS CONTENIDOS EN EL DECRETO 27-92, LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, PARA UNA EMPRESA DEDICADA AL DESARROLLO, PROMOCIÓN Y VENTA DE UN PROYECTO INMOBILIARIO DE LOTES URBANIZADOS (CASO PRÁCTICO)**

#### **5.1. Planteamiento del caso práctico**

La Empresa **Proyectos Inmobiliarios GL&AS, S. A.** desarrolla, promueve y vende el proyecto denominado -Residenciales Altos de San Marcos- el cual está conformado por un inventario total de 100 lotes urbanizados, el cual ofrece los servicios de calles pavimentadas, red de drenaje de aguas negras y pluviales, red de distribución de agua potable, pozo propio y tanque elevado, red de energía eléctrica, garita de acceso y muro perimetral, áreas verdes con caminamientos, cancha polideportiva, juegos para niños, salón social y parqueo para visitas.

El inventario de lotes de Residenciales Altos de San Marcos se encuentra distribuido en dos fases, la primera es denominada Tacaná, con un inventario de 50 lotes y medidas típicas de 7 x 16 mts.<sup>2</sup> (112 mts.<sup>2</sup>) cada uno, a un precio de Q. 112,000.00 (sin IVA). Esta fase pretende ser vendida gozando de la exención al Impuesto al Valor Agregado, si el comprador demuestra que él y su núcleo familiar carecen de bienes inmuebles, presentado la “Carencia de Bienes” que otorga la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (anexo 2).

Esta exención se basa en lo establecido en el artículo siete numeral doce del decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado, el cual establece que queda exento del pago del impuesto *“La venta 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 adquiriente deberá acreditar que él y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles” (11:12)*

Además, también se cuenta con una segunda fase denominada Tajumulco, la cual cuenta con un inventario de 50 lotes y medidas típicas de 10 x 20 mts<sup>2</sup> (200 mts.<sup>2</sup>) cada uno, a un precio de Q. 200,000.00 (sin IVA); la cual por tener un área mayor a ciento veinte metros cuadrados y un precio superior a ciento veinte mil quetzales, no gozará de ningún tipo de exención y a pesar que el comprador pueda demostrar que cuenta con la “carencia de bienes”, tendrá que pagar el Impuesto al Valor Agregado.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones fiscales contenidas en la Ley del Impuesto al Valor Agregado, durante el primer año de operaciones del proyecto, ya que este fue constituido el uno de enero de dos mil once, según escritura pública número uno autorizada por el notario Byron Enrique Arriaga Ortega, la Junta Directiva ha autorizado la contratación de un Contador Público y Auditor como asesor fiscal interno, para el período impositivo del año 2011.

Los servicios a recibir por parte del Contador Público y Auditor tienen como objetivo general, obtener la asesoría en cuanto al adecuado cumplimiento de las obligaciones y la optimización de los beneficios fiscales contenidos en el decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado y su reglamento Acuerdo Gubernativo 424-2006, tomando en cuenta que este estuvo vigente hasta el ocho de enero de dos mil trece, siendo sustituido por el Acuerdo Gubernativo 5-2013 el cual entrara en vigencia a partir del nueve de enero del mismo año; en ese sentido, los objetivos serian:

- 1) Establecer el procedimiento y requisitos de inscripción ante la Superintendencia de Administración Tributaria para la afiliación al Impuesto al Valor Agregado.
- 2) Identificar los documentos obligatorios y sus características, así como el procedimiento para su autorización ante la Superintendencia de Administración Tributaria.
- 3) Establecer el procedimiento y requisitos para la habilitación del libro de compras y servicios recibidos, así como el libro de ventas y servicios prestados.

- 4) Establecer la forma adecuada de sustentar el crédito fiscal en la adquisición de bienes o servicios por los costos y gastos de desarrollo, promoción y venta de lotes urbanizados, así como la contabilización y registro en el libro de compras y servicios recibidos.
- 5) Identificar situaciones para la emisión de facturas especiales, para indicar la forma en que deben registrarse, así como la forma de pago del impuesto al valor agregado retenido.
- 6) Identificar el momento para la emisión de facturas por la venta de lotes al contado o a plazos, así como los cobros por la comisión y manejo de cuenta incluido en cada cuota nivelada por las ventas a plazos y gastos de escrituración, tanto en lotes exentos como lotes afectos al Impuesto al Valor Agregado.  
A la vez, definir los registros contables bajo el sistema de lo percibido, de cada una de las transacciones descritas anteriormente y su registro en el libro de ventas y servicios prestados.
- 7) Establecer la forma para llevar a cabo la declaración y pago mensual del impuesto.

#### **5.1.1. Asesoría para registro como contribuyente ante la Superintendencia de Administración Tributaria y afiliación al Impuesto al Valor Agregado.**

Inicialmente, es conveniente indicar que hasta agosto de 2012, toda diligencia de inscripción o actualización que desee realizarse en la Superintendencia de Administración Tributaria, podrá ser efectuada únicamente por el representante legal o en su defecto por las siguientes personas:

- Contador registrado de la empresa ante la Superintendencia de Administración Tributaria.
- Persona acreditada con mandato especial debidamente legalizado por Notario.
- Gestor autorizado y registrado ante la Superintendencia de Administración Tributaria.

Cuando la gestión sea realizada por las personas descritas anteriormente, se debe adicionar al expediente el formulario SAT-361 -Autorización de Tercera Persona para Realizar

Gestión- (anexo 5), el cual debe ir firmado por el representante legal y adjuntar la siguiente papelería:

- Original y copia de nombramiento de representante legal.
- Original y copia de documento personal de identificación o cédula de vecindad del representante legal.
- Original y copia de documento personal de identificación o cédula de vecindad de la tercera persona que realiza la gestión (contador registrado, persona acreditada con mandato o gestor).

En ese sentido, la inscripción puede hacerse en una agencia de la Superintendencia de Administración Tributaria que cuente con Registro Tributario Unificado. Para ello, se debe comprar al precio de un quetzal el formulario SAT-14, el cual debe llenarse como se detalla en el cuadro número 4, al cual se debe adjuntar la papelería siguiente:

1. Original y copia de escritura de constitución (incluido el primer testimonio y razón del Registro Mercantil).
2. Original y copia de nombramiento de representante legal.
3. Original y copia de documento personal de identificación o cédula de vecindad del representante legal.
4. Original o copia de factura de agua potable, luz, teléfono (línea fija), o último recibo de pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles, todos registrados a nombre de Proyectos Inmobiliarios GL&AS, S. A. Sin embargo, si dichos documentos son emitidos a nombre del arrendante del inmueble que se ha consignado como dirección fiscal de Proyectos Inmobiliarios GL&AS, S. A., adicionalmente, se deberá adjuntar original y copia del contrato de arrendamiento.
5. Original y copia de documento personal de identificación o cédula de vecindad del Contador registrado.
6. Carta original firmada y sellada por contador que se registrará en el Registro Tributario Unificado, donde se indique el tipo de relación laboral que mantendrá con Proyectos Inmobiliarios GL&AS, S. A. y el inicio de la misma.

7. En caso de no ser el representante legal quien realice la gestión, se debe agregar al expediente el formulario SAT-361 Autorización de Tercera Persona para Realizar Gestión, e incluir los documentos que se adjuntan al mismo.

## CUADRO No. 4 1/2

### Formulario SAT 14

#### Formulario de inscripción y actualización de información de contribuyentes en el Registro Tributario Unificado

PARA LLENAR EL FORMULARIO UTILICE EL INSTRUCTIVO ADJUNTO

FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN DE CONTRIBUYENTES EN EL REGISTRO TRIBUTARIO UNIFICADO

LUGAR Y FECHA DE PRESENTACIÓN: <b>GUATEMALA</b>		01 Sin serie	<b>SAT-No.0014 5813042</b>		FORMA 70-SAT-SCC-C-V
DÍA	0 2	MES	0 1	AÑO	2 0 1 1
INDICAR:		02	03	04	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT):
INSCRIPCIÓN <input type="checkbox"/>		ACTUALIZACIÓN <input checked="" type="checkbox"/>			

DATOS DE IDENTIFICACIÓN (Persona Individual)

5 PRIMER APELLIDO:	6 SEGUNDO APELLIDO:	7 APELLIDO DE CASADA:	8 PRIMER NOMBRE:	9 SEGUNDO NOMBRE:
10 NACIONALIDAD:	11 No. DE CÉDULA O PASAPORTE:	12 FECHA DE NACIMIENTO:	13 FECHA DE FALLECIMIENTO:	
14 NÚMERO DE COLEGIACIÓN PROFESIONAL:		15 FECHA DE COLEGIACIÓN PROFESIONAL:	16 SEXO:	
			MASCULINO <input type="checkbox"/> FEMENINO <input type="checkbox"/>	

DATOS DE IDENTIFICACIÓN (Persona Jurídica, entes, patrimonios o bienes)

17 DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL:	<b>PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&amp;AS, S. A.</b>				
18 TIPO DE ORGANIZACIÓN: (Ver Instructivo)	<b>SOCIEDAD ANÓNIMA</b>				
19 FECHA DE CONSTITUCIÓN:	20 FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO QUE CORRESPONDA:	21 FECHA DE INSCRIPCIÓN DEFINITIVA EN EL REGISTRO REGISTRAL: (Ver partes de sociedad)	22 NÚMERO DE ESCRITURA:		
DÍA MES AÑO	DÍA MES AÑO	DÍA MES AÑO	1		
23 FECHA DE ESCRITURA:	24 NIT DEL NOTARIO:	25 NOMBRE DEL NOTARIO:			
DÍA MES AÑO	2 4 1 1 1 9 8 - 5	<b>BYRON ENRIQUE ARRIAGA ORTEGA</b>			
26 FECHA CAMBIO DE DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL:	27 FECHA DE CLAUSURA:				
DÍA MES AÑO	DÍA MES AÑO				

DATOS GENERALES (Persona Individual, Jurídica, entes, patrimonios o bienes)

28 NÚMERO O NOMBRE DE CALLE O AVENIDA:	29 NÚMERO (CASA):	30 APTO. O SIMILAR:	31 ZONA:	32 COLONIA O BARRIO:	33 DEPARTAMENTO:
<b>10 CALLE</b>	<b>7-71</b>	<b>N/A</b>	<b>14</b>	<b>N/A</b>	<b>GUATEMALA</b>
34 MUNICIPIO:	35 TELEFONO:	36 FAX:	37 APDO. POSTAL:	38 DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO:	
<b>GUATEMALA</b>	<b>2008-1004</b>	<b>2008-1004</b>	<b>N/A</b>	<b>glyassa@altosdesanmarcos.com</b>	
39 ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL:	40 DESCRIPCIÓN:		41 NIT DEL CONTADOR:		
CÓDIGO:	<b>7 0 1 0 0 0</b>		<b>2 1 0 5 1 9 8 - 7</b>		
42 ACTIVIDAD ECONÓMICA SECUNDARIA:	43 DESCRIPCIÓN:		44 NIT DEL CONTADOR:		
CÓDIGO:					
45 NOMBRE DEL CONTADOR:	46 FECHA NOMBRAMIENTO: (Del Contador)		47 FECHA CAMBIO: (Domicilio Fiscal)		
<b>CLAUDETH SUSANA ORDOÑEZ PEREZ</b>	DÍA MES AÑO		DÍA MES AÑO		
	0 1 0 1 2 0 1 1				

DATOS DE REPRESENTANTES LEGALES (Persona Individual, Jurídica, entes, patrimonios o bienes)

48 NIT	49 NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL	50 FECHA DE NOMBRAMIENTO	51 FECHA DE INSCRIPCIÓN	52 FECHA DE VENCIMIENTO	53 MARQUE CON UNA "X" EL PRINCIPAL
20041572-1	JUSTO RUFINO BARRIOS	02-01-2011	03-01-2011	02-01-2014	X
20021019-0	SERGIO ORTIZ MOGUEL	02-01-2011	03-01-2011	02-01-2014	

INSCRIPCIÓN O ACTUALIZACIÓN A IMPUESTOS (Persona Individual, Jurídica, entes, patrimonios o bienes)

A. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.):		B. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R.):	
54 RÉGIMEN: (pequeño contribuyente)	55 RÉGIMEN: (persona individual, jurídica, entes, patrimonios o bienes)		
SIMPLIFICADO DECLARACIÓN ANUAL <input type="checkbox"/>	SIMPLIFICADO PAGO CUOTA FIJA (5%) <input checked="" type="checkbox"/>	GENERAL <input type="checkbox"/> EXENTO <input type="checkbox"/> LEY O RESOLUCIÓN No.:	
56 INGRESOS ANUALES ESTIMADOS:		57 FECHA DE CAMBIO DE RÉGIMEN: DÍA MES AÑO	
<b>Q. 7,000,000.00</b>			
58 TIPO DE CONTRIBUYENTE: (literal B del instructivo)		59 RÉGIMEN OPTATIVO (sólo para personas jurídicas):	
<b>ACTIVIDAD MERCANTIL O AGROPECUARIA</b>		<input checked="" type="checkbox"/>	
60 FORMA DE CÁLCULO: (Ver Instructivo)		<b>RENTA IMPONIBLE TRIMESTRAL X 31%</b>	

VALOR AL PÚBLICO Q. 1.00

131

**CUADRO No. 4 2/2**  
**Formulario SAT 14**  
**Formulario de inscripción y actualización de información de contribuyentes en el**  
**Registro Tributario Unificado**

CONSULTE EL INSTRUCTIVO			
CONTINÚA IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R.):			
<b>68</b> RÉGIMEN GENERAL <input type="checkbox"/>	FORMAS DE PAGO: Artículo 44 RETENCIÓN DEFINITIVA <input type="checkbox"/> PAGO DIRECTO <input type="checkbox"/>	Artículo 44 "A" RETENCIÓN DEFINITIVA <input type="checkbox"/>	<b>69</b> RÉGIMEN ASALARIADO <input type="checkbox"/>
<b>70</b> RENTAS EXENTAS LEY O RESOLUCIÓN No. _____			
<b>71</b> SISTEMA DE VALUACIÓN DE INVENTARIOS: (Ver instructivo) <b>COSTO DE PRODUCCIÓN O ADQUISICIÓN PROMEDIO</b> <b>PONDERADO DE LA EXISTENCIA</b>		<b>72</b> SISTEMA CONTABLE: DEVENGADO <input type="checkbox"/> PERCIBIDO <input checked="" type="checkbox"/>	<b>73</b> FECHA CAMBIO DE RÉGIMEN: DÍA MES AÑO [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]
C. IMPUESTO EXTRAORDINARIO Y TEMPORAL DE APOYO A LOS ACUERDOS DE PAZ (IETAAP) (ver instructivo)			
<b>74</b> FORMAS DE ACREDITAMIENTO ISR ACREDITABLE AL IETAAP <input type="checkbox"/> IETAAP ACREDITABLE AL ISR <input type="checkbox"/>		<b>75</b> EXENTO <input type="checkbox"/>	LEY O RESOLUCIÓN No. _____
<b>76</b> BASE IMPONIBLE INICIAL: (Ver instructivo)		<b>77</b> FECHA CAMBIO DE FORMA DE ACREDITAMIENTO: DÍA MES AÑO [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]	
D. IMPUESTO SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DESTILADAS, CERVEZAS, OTRAS BEBIDAS FERMENTADAS, BEBIDAS GASEOSAS Y OTROS PRODUCTOS			
<b>78</b> FABRICANTE <input type="checkbox"/> IMPORTADOR <input type="checkbox"/> FABRICANTE-IMPORTADOR <input type="checkbox"/> FABRICANTE-EXPORTADOR <input type="checkbox"/>		<b>79</b> FECHA CAMBIO: DÍA MES AÑO [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]	
E. IMPUESTO AL TABACO Y SUS PRODUCTOS			
<b>80</b> RÉGIMEN: COSECHERO DE TABACO <input type="checkbox"/> COMPRADOR DE TABACO Y FABRICANTE DE CIGARRILLOS A MAQUINA <input type="checkbox"/>		COMPRADOR DE TABACO, FABRICANTE Y EXPORTADOR DE CIGARRILLOS A MAQUINA <input type="checkbox"/>	
IMPORTADOR DE CIGARRILLOS FABRICADOS A MAQUINA <input type="checkbox"/> FABRICANTE DE PUROS <input type="checkbox"/>		<b>81</b> FECHA CAMBIO DE RÉGIMEN: DÍA MES AÑO [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]	
F. IMPUESTO A LA DISTRIBUCIÓN DE PETRÓLEO CRUDO Y COMBUSTIBLES DERIVADOS DEL PETRÓLEO			
<b>82</b> RÉGIMEN: DISTRIBUIDOR <input type="checkbox"/> IMPORTADOR <input type="checkbox"/> DISTRIBUIDOR E IMPORTADOR <input type="checkbox"/>		<b>83</b> FECHA CAMBIO DE RÉGIMEN: DÍA MES AÑO [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]	
G. OTROS IMPUESTOS			
<b>84</b> SOBRE PRODUCTOS FINANCIEROS <input type="checkbox"/>		SOBRE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS <input type="checkbox"/>	
DISTRIBUCIÓN DE CEMENTO <input type="checkbox"/>			
OTROS (Especifique): _____			
INSCRIPCIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO (datos generales)			
<b>85</b> NOMBRE COMERCIAL: <b>GLYASSA RESIDENCIALES ALTOS DE SAN MARCOS</b>			
<b>86</b> NÚMERO O NÚMERO DE CALLE O AVENIDA: <b>10 CALLE</b>	<b>87</b> NÚMERO (CARRI): <b>7-71</b>	<b>88</b> APTO. O SIMILAR: <b>N/A</b>	<b>89</b> ZONA: <b>14</b>
<b>90</b> COLOMIA O BARRIO: <b>N/A</b>	<b>91</b> DEPARTAMENTO: <b>GUATEMALA</b>		
<b>92</b> PAÍS: <b>GUATEMALA</b>	<b>93</b> RUT: <b>2008-1004</b>	<b>94</b> RUT: <b>2008-1004</b>	<b>95</b> CORREO ELECTRÓNICO: <b>glyassa@altosdesanmarcos.com</b>
<b>96</b> FECHA INICIO DE OPERACIONES: DÍA MES AÑO <b>01 01 2011</b>		<b>97</b> FECHA CAMBIO: (Domicilio Comercial) DÍA MES AÑO [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]	
<b>98</b> FECHA CAMBIO: (Nombre Comercial) DÍA MES AÑO [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]		<b>99</b> EXENTO <input type="checkbox"/>	
LEY O RESOLUCIÓN No. _____		<b>100</b> ZONA FRANCA <input type="checkbox"/> ZOLIC <input type="checkbox"/> MAQUILA <input type="checkbox"/> FUENTES NUEVAS RENOVABLES DE ENERGÍA <input type="checkbox"/>	
FECHA DE NOTIFICACIÓN O PUBLICACIÓN: DÍA MES AÑO [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]		RESOLUCIÓN No. _____ FECHA DE NOTIFICACIÓN: _____	
<b>101</b> FECHA CAMBIO DE RÉGIMEN: DÍA MES AÑO [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]		<b>102</b> FECHA CLAUSURA DEL ESTABLECIMIENTO: DÍA MES AÑO [ ][ ] [ ][ ] [ ][ ][ ][ ]	
DECLARO Y JURO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS SON CIERTOS Y EXACTOS		PARA USO EXCLUSIVO DE LA SAT	
FIRMA: <b>JUSTO RUFINO BARRIOS</b>	CALIDAD CON QUE ACTUA: PROPIETARIO <input type="checkbox"/> REP. LEGAL <input checked="" type="checkbox"/>	FECHA FIRMA Y SELLO DE RECEPCIÓN: _____	FECHA FIRMA Y SELLO DE GRABACIÓN: _____

Finalmente, realizada la gestión en ventanilla, se recibirá el documento denominado -Constancia de Inscripción y Modificación al Registro Tributario Unificado-, como documento de identificación de Proyectos Inmobiliarios GL&AS, S. A. ante la Superintendencia de Administración Tributaria.

Cabe mencionar, que los procedimientos para inscripción o actualización al Registro Tributario Unificado de la Superintendencia de Administración Tributaria cambian con frecuencia. En ese sentido, de abril a diciembre de dos mil doce, el formulario SAT-14 fue sustituido por el SAT-15 (anexo 6), ya que a partir de enero de dos mil trece, cualquier actualización o inscripción puede realizarse sin ningún formulario de actualización, siempre y cuando dicha gestión sea realizada por: el representante legal, un Perito Contador activo ante la Superintendencia de Administración Tributaria, un gestor registrado ante la Superintendencia de Administración Tributaria, un Abogado y Notario o Contador Público y Auditor; todos, debidamente autorizados en el formulario 361, el cual debe presentarse con su papelería completa.

#### **5.1.2. Asesoría para autorización e impresión de documentos obligatorios**

Una vez inscrita en la Superintendencia de Administración Tributaria y afiliada al Impuesto al Valor Agregado, la empresa Proyectos Inmobiliarios GL&AS, S. A. en el mismo momento puede solicitar la acreditación de la imprenta que se contratará para la impresión de los documentos obligatorios al Registro Fiscal de Imprentas de la Superintendencia de Administración Tributaria.

Esta gestión, se realiza a través del formulario SAT-162, el cual debe llenarse como se detalla en el cuadro número 5, y adjuntar la siguiente papelería:

1. Original y copia de nombramiento de representante legal.
2. Original y copia de documento personal de identificación o cédula de vecindad del representante legal.
3. En caso de no ser el representante legal quien realice la gestión, agregar al expediente el formulario SAT-361 (autorización de tercera persona para realizar gestión), y agregar los documentos que se adjuntan al mismo.



Sin embargo, de contar con el sistema bancasat, la empresa podría también realizar la gestión a través del formulario electrónico SAT-168 Acreditación de Imprentas y Generador de Documentos Electrónicos en el Registro Fiscal de Imprentas.


**CUADRO No. 5**  
**Formulario SAT 162**  
**Acreditación de imprentas en el Registro Fiscal de Imprentas**

<b>ACREDITACIÓN DE IMPRENTAS EN EL REGISTRO FISCAL DE IMPRENTAS</b>					
LUGAR Y FECHA DE PRESENTACIÓN: <b>GUATEMALA</b>		<b>SAT-No.0162</b> <b>1163397</b>			
día <input type="text" value="02"/> mes <input type="text" value="01"/> año <input type="text" value="2011"/>		DATOS DE IDENTIFICACIÓN			
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA (NIT):		<input type="text" value="1412198-5"/>			
NOMBRES Y APELLIDOS / RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL: <b>PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&amp;AS, S. A.</b>					
NÚMERO O NOMBRE DE LA CALLE O AVENIDA: <b>10 CALLE</b>		NÚMERO (CALLE): <b>7-71</b>	APOC. O SIMILAR: <b>N/A</b>	ZONA: <b>14</b>	COLUMNA O BARRIO: <b>N/A</b>
DEPARTAMENTO: <b>GUATEMALA</b>		MUNICIPIO: <b>GUATEMALA</b>		TELÉFONO: <b>2008-1004</b>	FAX: <b>2008-1004</b>
APOC. FISCAL: <b>N/A</b>		CORREO ELECTRÓNICO: <b>glyassa@altosdesanmarcos.com</b>			
DECLARACIÓN DEL CONTRIBUYENTE					
1) Hago uso de los mecanismos establecidos en las DISPOSICIONES LEGALES PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA para otorgar y/o revocar la autorización a la imprenta o servicios de impresión, para que pueda solicitar en mi nombre, por medios electrónicos, la impresión de facturas, facturas especiales, notas de débito, notas de crédito y otros documentos establecidos en la ley del IVA y demás leyes tributarias.					
2) Assumo la responsabilidad de las solicitudes de autorización de impresión de facturas, facturas especiales, notas de débito, notas de crédito y otros documentos establecidos en la ley del IVA y demás leyes tributarias, que la imprenta efectúe en mi nombre.					
ACREDITACIÓN DE IMPRENTA (S) O SERVICIO (S) DE IMPRESIÓN					
1) La imprenta o servicio de impresión a acreditar debe estar inscrita en el Registro Fiscal de Imprentas.					
2) A partir de la presentación de este formulario, autorizo a la(s) siguiente(s) imprenta(s) o servicio (s) de impresión:					
No.	NIT	NOMBRE COMERCIAL	DOMICILIO COMERCIAL		
1	1410198-5	Tita's Printer	7 avenida 10-45 zona 14, Ciudad de Guatemala		
REVOCAR ACREDITACIÓN A IMPRENTA (S) O SERVICIO (S) DE IMPRESIÓN					
1) A partir de la presentación de este formulario, revoco la autorización a la(s) siguiente(s) imprenta(s) o servicio (s) de impresión:					
No.	NIT	NOMBRE COMERCIAL	DOMICILIO COMERCIAL		
INSTRUCCIONES:					
1) En las casillas de la 2 a la 14, consignar la información correspondiente al contribuyente.					
2) En la sección "ACREDITACIÓN DE IMPRENTA (S) O SERVICIO (S) DE IMPRESIÓN", consignar la información de las imprentas o servicios de impresión a acreditar en el RFI, para que pueda solicitar autorización de impresión de documentos en su nombre.					
3) En la sección "REVOCAR ACREDITACIÓN A IMPRENTA (S) O SERVICIO (S) DE IMPRESIÓN", consignar la información de las imprentas o servicios de impresión a las que desea revocar la acreditación para que no puedan solicitar autorización de impresión de documentos en su nombre.					
FIRMA: _____ PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL			FECHA, FIRMA Y SELLO DE RECEPCIÓN Y ORACIÓN		

Posteriormente de la acreditación de la imprenta, se procede a diseñar los artes o diseños de los documentos con la imprenta a la cual se le contrató para la elaboración de los mismos. Un ejemplo de los modelos que cumplen con los requisitos mínimos que exige la Ley del Impuesto al Valor Agregado y su reglamento, son los presentados en los cuadros número 6, 7, 8 y 9.




**CUADRO No. 6**  
**Modelo de factura**

	<b>PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&amp;AS, S. A.</b> Glyassa, Residenciales Altos de San Marcos 10 Calle 7-71 Zona 14 Ciudad de Guatemala. PBX: 2008-1004	FACTURA SERIE "A" <b>No. 00001</b>
NIT: 1412198-5		www.altosdesanmarcos.com glyassa@altosdesanmarcos.com
NOMBRE: DIRECCIÓN: NIT:		FECHA
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	TOTAL
**Sujeto a Pagos Trimestrales**		
TOTAL EN LETRAS:		TOTAL:

ORIGINAL: CLIENTE • DUPLICADO: CONTABILIDAD • TRIPLICADO: CARTERA • CUADRUPPLICADO: ARCHIVO


**CUADRO No. 7**  
**Modelo de nota de débito**

	<b>PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&amp;AS, S. A.</b> Glyassa, Residenciales Altos de San Marcos 10 Calle 7-71 Zona 14 Ciudad de Guatemala. PBX: 2008-1004	NOTA DE DÉBITO SERIE "A" <b>No. 00001</b>
NIT: 1412198-5		www.altosdesanmarcos.com glyassa@altosdesanmarcos.com
NOMBRE: DIRECCIÓN: NIT:		FECHA
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	TOTAL
TOTAL EN LETRAS:		TOTAL:

ORIGINAL: CLIENTE • DUPLICADO: CONTABILIDAD • TRIPLICADO: CARTERA • CUADRUPPLICADO: ARCHIVO

## CUADRO No. 8

### Modelo de nota de crédito

	<b>PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&amp;AS, S. A.</b> Glyassa, Residenciales Altos de San Marcos 10 Calle 7-71 Zona 14 Ciudad de Guatemala. PBX: 2008-1004  NIT: 1412198-5	NOTA DE CRÉDITO SERIE "A"  <b style="color: red;">No. 00001</b>  www.altosdesanmarcos.com glyassa@altosdesanmarcos.com
NOMBRE: DIRECCIÓN: NIT:		FECHA
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	TOTAL
TOTAL EN LETRAS:		TOTAL:

ORIGINAL: CLIENTE • DUPLICADO: CONTABILIDAD • TRIPLICADO: CARTERA • CUADRUPLICADO: ARCHIVO

## CUADRO No. 9

### Modelo de factura especial

	<b>PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&amp;AS, S. A.</b> Glyassa, Residenciales Altos de San Marcos 10 Calle 7-71 Zona 14 Ciudad de Guatemala. PBX: 2008-1004  NIT: 1412198-5	FACTURA ESPECIAL SERIE "A"  <b style="color: red;">No. 00001</b>  www.altosdesanmarcos.com glyassa@altosdesanmarcos.com
NOMBRE: DIRECCIÓN: NIT Ó DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:		FECHA
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	TOTAL
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <b style="color: red;">Retención</b>                      IVA: _____                      ISR: _____                 </div>		
TOTAL EN LETRAS:		TOTAL:

ORIGINAL: CLIENTE • DUPLICADO: CONTABILIDAD • TRIPLICADO: CARTERA • CUADRUPLICADO: ARCHIVO

### **5.1.3. Asesoría para la habilitación en la Superintendencia de Administración Tributaria, del Libro de Compras y Servicios Recibidos y, Libro de Ventas y Servicios Prestados**

Una vez inscrita en la Superintendencia de Administración Tributaria y afiliada al Impuesto al Valor Agregado, la empresa Proyectos Inmobiliarios GL&AS, S. A. en el mismo momento puede solicitar la habilitación del libro de compras y servicios recibidos, así como el libro de ventas y servicios prestados. Para ello debe cancelarse en cajas fiscales, ya sea en efectivo o con cheque girado a favor de Tesorería Nacional, al precio de cincuenta centavos por folio que se desee habilitar, y así obtener como constancia del pago, el Recibo de Ingresos Cobranza SAT-811 (anexo 7).

Para el efecto, se debe llenar el formulario SAT-52 como se detalla en el cuadro número 10, al cual debe adjuntarse la siguiente papelería:


1. Original y copia de nombramiento de representante legal.
2. Original y copia de documento personal de identificación o cédula de vecindad del representante legal.
3. En caso de no ser el representante legal quien realice la gestión, agregar al expediente el formulario SAT-361 (autorización de tercera persona para realizar gestión), y agregar los documentos que se adjuntan al mismo.

En el formulario SAT 52 se presenta la opción para habilitar el libro de compras y servicios recibidos y el libro de ventas y servicios prestados a través de sistemas manuales o computarizados. En ese sentido, se recomienda a Proyectos Inmobiliarios GL&AS, S. A. elegir la opción del sistema computarizado, para hacer uso de la tecnología como una herramienta en la gestión administrativa que reduzca los tiempos de operación del departamento contable.

Una vez realizada la gestión en ventanilla, se recibirán de la sección de autorización del Registro Tributario Unificado dos *stickers* adheribles, uno correspondiente al libro de compras y otro correspondiente al libro de ventas, los cuales deben ser adheridos al frente del libro que corresponda (anexo 8).

Los libros de compras y ventas como usualmente se les denomina, deben cumplir con las características mínimas que exige la Ley del Impuesto al Valor Agregado y su reglamento. El cuadro numero 11 y 12 presenta los modelos de cada uno de estos libros para poder tener una referencia en la elaboración de los mismos.

**CUADRO No. 10**  
**Formulario SAT 52**  
**Solicitud de habilitación de libros**

		SOLICITUD DE HABILITACION DE LIBROS	
LUGAR Y FECHA DE PRESENTACION: <b>GUATEMALA</b> DIA: <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="2"/> MES: <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="1"/> AÑO: <input type="text" value="2"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/>		<b>SAT - No.0052 3338902</b>	
DATOS DE IDENTIFICACION			
NUMERO DE IDENTIFICACION FISCAL (RUT): <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="4"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="2"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="9"/> <input type="text" value="8"/> - <input type="text" value="5"/>			ADMINISTRACION: <input type="text"/>
APELLIDOS Y NOMBRES O RAZON SOCIAL: <b>PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&amp;AS, S. A.</b>			
NUMERO O NOMBRE DE CALLE O AVENIDA DEL DOMICILIO SOCIAL: <b>10 CALLE</b>	NUMERO (CALLE): <b>7-71</b>	APTO. O SIMILAR: <b>N/A</b>	ZONA: <b>14</b>
		COLUMNA O BARRIO: <b>N/A</b>	DEPARTAMENTO: <b>GUATEMALA</b>
MUNICIPIO: <b>GUATEMALA</b>		TELEFONO: <b>2008-1004</b>	FAX: <b>2008-1004</b>
		APTO. POSTAL: <b>N/A</b>	E-MAIL: <b>glyassa@altosdesanmarcos.com</b>
ESTABLECIMIENTO PARA EL QUE SOLICITA LA AUTORIZACION (Unicamente Libros de Compras y Ventas)			
NUMERO DEL ESTABLECIMIENTO: <b>GLYASSA. RESIDENCIALES ALTOS DE SAN MARCOS</b>		ESTABLECIMIENTO No.: <b>1</b>	
NUMERO O NOMBRE DE CALLE O AVENIDA: <b>10 CALLE 7-71</b>	ZONA: <b>14</b>	COLUMNA, BARRIO, CASTRO, OTROS: <b>N/A</b>	MUNICIPIO: <b>GUATEMALA</b>
		DEPARTAMENTO: <b>GUATEMALA</b>	
DETALLE DE LIBROS A UTILIZAR			
LIBRO DE	MARQUE CON "X" EL SISTEMA A UTILIZAR		CANTIDAD DE HOJAS
	MANUAL	COMPUTARIZADO	
COMPRAS Y VENTAS PEQUEÑO CONTRIBUYENTE			
COMPRAS		X	300
VENTAS		X	300
INVENTARIOS			
DIARIO			
MAYOR			
DE ESTADOS FINANCIEROS			
DIARIO MAYOR GENERAL			
OTROS, ESPECIFIQUE:			
OTROS, ESPECIFIQUE:			
OTROS, ESPECIFIQUE:			
OTROS, ESPECIFIQUE:			
OTROS, ESPECIFIQUE:			
FIRMA: <b>JUSTO RUFINO BARRIOS</b> NOMBRE DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL		FECHA, FIRMA Y SELLO DE RECEPCION Y GRABACION:	

## CUADRO No. 11

### Modelo de libro de compras y servicios recibidos

**PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&AS, S. A.**  
*Glyassa, Residenciales Altos de San Marcos*  
*10 calle 7-71, Zona 14 Ciudad de Guatemala*  
**NIT: 1412198-5**

FOLIO: 0001

Periodo: \_\_\_\_\_, 2011

Resolución: 2011-1-1-01203

#### Libro de Compras y Servicios Recibidos

No.	Documento			NIT	Proveedor	Precio Neto					I.V.A.	Total Documento
	Tipo	Serie-Número	Fecha			Compras Locales		Importaciones	Compras Exentas			
						Bienes	Servicios		Bienes	Servicios		
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
<b>Sumas Totales</b>												

#### RESUMEN DEL PERÍODO

Descripción	Base	Impuesto	TOTALES
Compra de Bienes Afectos			
Adquisición de Servicios Afectos			
Importaciones			
Compra de Bienes Exentos			
Adquisición de Servicios Exentos			
<b>Totales</b>			

## CUADRO No. 12

### Modelo de libro de ventas y servicios prestados

<b>PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&amp;AS, S. A.</b> <i>Glyassa, Residenciales Altos de San Marcos</i> <i>10 calle 7-71, Zona 14 Ciudad de Guatemala</i> <b>NIT: 1412198-5</b>						FOLIO: 0001						
Período: _____, 2011						Resolución: 2011-1-1-01204						
<b>Libro de Ventas y Servicios Prestados</b>												
No.	Documento			NIT	Cliente o Comprador	Precio Neto			I.V.A.	Total Documento		
	Tipo	Serie-Número	Fecha			Ventas Locales		Exportaciones			Ventas Exentas	
						Bienes	Servicios				Bienes	Servicios
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
<b>Sumas Totales</b>												

RESUMEN DEL PERÍODO			
Descripción	Base	Impuesto	TOTALES
Venta de Bienes Afectos			
Prestación de Servicios Afectos			
Exportaciones			
Venta de Bienes Exentos			
Prestación de Servicios Exentos			
<b>Totales</b>			

**5.1.4. Asesoría para sustentar el crédito fiscal en la adquisición de bienes y servicios, por costos de desarrollo, gastos de promoción, y gastos de venta de lotes urbanizados**

La forma de sustentar el derecho a crédito fiscal se genera con la obtención y pago de facturas, notas de débito o crédito y facturas especiales en la compra de bienes o adquisición de servicios vinculados directamente al proceso de urbanización y comercialización de lotes, los cuales además deben cumplir con los requisitos que se establecen en el apartado 4.3.5 de la presente investigación.

Sin embargo, debido a que Proyectos Inmobiliarios GL&AS, S. A. vende lotes urbanizados afectos y exentos al Impuesto al Valor Agregado; durante el proceso de urbanización y en la gestión de venta se incurre en costos y gastos que generan crédito fiscal. Dicho crédito no puede ser reconocido en un cien por ciento por cada documento recibido, por lo cual se debe realizar una distribución del Impuesto al Valor Agregado para establecer que importe es el que se puede reconocer como crédito fiscal en función de las ventas afectas y exentas como se muestra en el cuadro número 13.

**CUADRO No. 13**  
**Distribución porcentual de venta (sin IVA) de lotes urbanizados**  
**afectos y exentos**

Descripción	Medidas	Área	Precio por Mts. <sup>2</sup>	Precio del Lote	Cantidad Lotes	TOTAL INGRESOS	%
Lote Exento	7 x 16 mts.	112	Q 1,000.00	Q 112,000.00	50	Q 5,600,000.00	35.90%
Lote Afecto	10 x 20 mts.	200	Q 1,000.00	Q 200,000.00	50	Q 10,000,000.00	64.10%
SUMAS					100	Q 15,600,000.00	100.00%

Ya con el porcentaje de lo que representan las ventas exentas y afectas, de la misma manera se reconocerá el crédito fiscal en cada documento de compra, es decir, que únicamente el 64% del Impuesto al Valor Agregado de cada documento de compra o adquisición de servicio, podrá ser registrado en el libro de compras como una compra afectas que genera derecho a crédito fiscal; el 36% restante, se registrará en el libro de compras, pero como una compra exenta que no genera derecho a crédito fiscal.



En otras palabras, las facturas, notas de crédito, notas de débito y facturas especiales se registrarán en su 100% en el libro de compras, con la salvedad que su base será dividida según la distribución entre actividades exentas y afectas. En cuanto a su contabilización, las compras afectas se registrarán en la cuenta contable de crédito fiscal, en tanto el porcentaje exento formará parte del costo del bien o servicios contratado.

Adicionalmente, se debe tomar en cuenta que para el registro de los costos de urbanización y derivado al reconocimiento de los ingresos por el método de contabilización bajo lo percibido, inicialmente deben registrarse las cuentas de -Inventario de Lotes para la Venta Exentos e Inventario de Lotes para la Venta Afectos-, esta estimación es basada en el presupuesto técnico-financiero del proyecto como se muestra en el cuadro número 14. Las cuentas de inventario de lotes para la venta, reflejan la existencia o disponibilidad de lotes para la venta, la cual es abonada contablemente conforme se vendan cada uno de los mismos.

### CUADRO No. 14

#### Estimación de costos y gastos para el desarrollo, promoción y venta de un proyecto inmobiliario de lotes urbanizados

No.	EGRESOS	TOTAL PROYECTO	36% Exento	64% Afecto
1	Adquisición de Tierra	Q 5,000,000.00	Q 1,800,000.00	Q 3,200,000.00
2	Servicios de Know How	Q 1,650,000.00	Q 594,000.00	Q 1,056,000.00
3	Limpieza de Terreno	Q 23,000.00	Q 8,280.00	Q 14,720.00
4	Topografía Inicial	Q 12,500.00	Q 4,500.00	Q 8,000.00
5	Planificación y Diseño	Q 150,000.00	Q 54,000.00	Q 96,000.00
6	Pago de Licencia de Urbanización	Q 165,000.00	Q 59,400.00	Q 105,600.00
7	Honorarios de Supervisión	Q 295,000.00	Q 106,200.00	Q 188,800.00
8	Amojonamiento	Q 8,000.00	Q 2,880.00	Q 5,120.00
9	Garita de Acceso	Q 205,000.00	Q 73,800.00	Q 131,200.00
10	Muro Perimetral	Q 282,500.00	Q 101,700.00	Q 180,800.00
11	Movimiento de Tierra para Corte y Nivelación	Q 15,000.00	Q 5,400.00	Q 9,600.00
12	Zanjo e Instalación de Drenajes de Aguas Negras y Pluviales	Q 182,500.00	Q 65,700.00	Q 116,800.00
13	Tratamiento de Aguas Negras	Q 78,500.00	Q 28,260.00	Q 50,240.00
14	Instalación de Red de Distribución de Agua Potable	Q 84,000.00	Q 30,240.00	Q 53,760.00
15	Perforación de Pozo	Q 262,500.00	Q 94,500.00	Q 168,000.00
16	Tanque de Almacenamiento y Bomba de Distribución	Q 205,000.00	Q 73,800.00	Q 131,200.00
17	Instalación de Red de Energía Eléctrica	Q 133,000.00	Q 47,880.00	Q 85,120.00
18	Pavimentación y Señalización	Q 650,000.00	Q 234,000.00	Q 416,000.00
19	Jardinización de Áreas Verdes	Q 16,000.00	Q 5,760.00	Q 10,240.00
20	Construcción del Área Deportiva, de Recreación Infantil y Social	Q 157,500.00	Q 56,700.00	Q 100,800.00
	<b>SUB-TOTAL COSTOS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>Q 9,575,000.00</b>	<b>82%</b>	<b>Q 3,447,000.00</b>
				<b>Q 6,128,000.00</b>
	<b>Sub-Total NETO Costos de Urbanización</b>	<b>Q 8,918,428.57</b>		<b>Q 3,447,000.00</b>
	<b>IVA</b>		<b>Q -</b>	<b>Q 656,571.43</b>
	<b>TOTAL MAS IVA COSTOS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>Q 9,575,000.00</b>		<b>Q 3,447,000.00</b>
				<b>Q 6,128,000.00</b>
21	Gastos de Mercadeo y Ventas	Q 1,248,000.00	11%	Q 449,280.00
22	Gastos Administrativos	Q 900,000.00	8%	Q 324,000.00
	<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>Q 11,723,000.00</b>	<b>100%</b>	<b>Q 4,220,280.00</b>
				<b>Q 7,502,720.00</b>

Como contrapartida de la cuenta de Inventario de Lotes para la Venta, se registra la cuenta de pasivo diferido -Costos de Urbanización por Realizar-, esta cuenta refleja el saldo de los costos pendientes de ejecutar, ya que es cargada conforme se ejecuta cada una de las obras planificadas. Para una mayor comprensión y en base al cuadro número 14 (estimación de costos y gastos para el desarrollo, promoción y venta de un proyecto inmobiliario de lotes urbanizados), se presenta a continuación la forma de registrar la partida contable del inventario de lotes para la venta.

Inventario de Lotes para la Venta	Q.3,447,000.00
Inventario de Lotes para la Venta	Q.5,471,428.57
Costos de Urbanización por Realizar	Q.3,447,000.00
Estimación de Costo de Urbanización	Q.8,918,428.57
	Q.3,447,000.00

Es oportuno indicar, que si bien el inventario es revelado en base a una estimación, los gastos de administración y venta se reconocerán cuando se tenga certeza razonable de su ejecución, en tanto el crédito fiscal, será reconocido únicamente cuando se cuente con la factura o nota de débito respectiva.

De igual forma, para una mayor comprensión y en base al cuadro número 14 (estimación de costos y gastos para el desarrollo, promoción y venta de un proyecto inmobiliario de lotes urbanizados), se presenta a continuación de una forma didáctica, la contabilización de los costos y gastos reales durante un período anual, sin embargo, en el ejercicio profesional estas cifras son registradas de forma individual y diaria según la ejecución de la planificación estratégica del proyecto, en ese sentido, los registros se llevan a cabo por cada una de las facturas recibidas por parte de los proveedores o constructores que ejecuten dichos costos y gastos.

Costos de Urbanización por Realizar	Q.5,471,428.57
Costos de Urbanización por Realizar	Q.3,447,000.00
Crédito Fiscal	Q. 656,571.43
Proveedores	<u>Q.9,575,000.00</u>
Registro de ejecución de obras de urbanización	<u>Q.9,575,000.00</u> <u>Q.9,575,000.00</u>

Para la determinación del crédito fiscal en la partida de las obras de urbanización, se toma el monto total de costos de urbanización el cual asciende a Q.9,575,000.00, al cual se le multiplica el factor del 64% que corresponde a las actividades afectas al IVA; con esto se obtiene Q. 6,128,000.00, luego esta cifra se divide entre 1.12 para obtener la base neta que es igual a Q.5,471,428.57; seguidamente esta cifra se multiplica por el 12% y así se obtiene el Impuesto al Valor Agregado generado en las obras de urbanización, la cual asciende a Q. 656,571.43. Mientras tanto, el restante 36% por ser utilizado en una actividades exentas, es considerado en su totalidad como parte del costo (Q. 9,575,000.00 \* 36% = Q. 3,447,000.00).

En cuanto a los gastos de mercadeo y ventas, el registro contable sería el siguiente:

Gastos de Mercadeo y Ventas	Q.1,114,285.71	
Gastos de Mercadeo y Ventas	Q. 48,137.14	
Crédito Fiscal	Q. 85,577.14	
Proveedores		<u>Q.1,248,000.00</u>
Registro de gastos de Mercadeo y Ventas	<u>Q.1,248,000.00</u>	<u>Q.1,248,000.00</u>

De manera similar ocurre con la partida de gastos de mercadeo y ventas, ya que para la determinación del crédito fiscal de dicha partida, el total de gastos por Q.1,248,000.00, se divide entre 1.12 para obtener la base neta que es igual a Q.1,114,285.71, luego esta cifra se multiplica por el 12% con lo cual se obtiene el Impuesto al Valor Agregado generado en la compra el cual asciende a Q. 133,714.29. Es entonces este Impuesto al Valor Agregado de Q. 133,714.29 al cual se le multiplican los factores de 36% para determinar el Impuesto al Valor Agregado generado en actividades exentas, sobre el cual no se reconocerá crédito fiscal y su importe formará parte del costo de bien o servicios que se contrata, el cual es por Q. 48,137.14; y el restante 64% que suma Q. 85,577.14 que si podrá ser reconocido como crédito fiscal por tratarse de actividades afectas al Impuesto al Valor Agregado.

Finalmente, en el caso de los gastos administrativos no se reconoce crédito fiscal por no ser actividades que se vinculen directamente al desarrollo, promoción o venta de lotes urbanizados.

Gastos de Administración	Q.900,000.00	
Proveedores		<u>Q.900,000.00</u>
Registro de gastos Administrativos	<u>Q.900,000.00</u>	<u>Q.900,000.00</u>

En cuanto al registro de estos documentos en el libro de compras y servicios recibidos, el cuadro número 21 a manera de ejemplo presenta el registro como si se tratara de una sola factura dentro de un mismo período impositivo.

#### **5.1.5. Asesoría en la emisión de facturas especiales**

La situación más común para la emisión de facturas especiales, se presenta en la contratación de la mano de obra temporal, para la ejecución de determinadas labores de albañilería o bien para el corte de la maleza que crece en cada uno de los lotes.

**CUADRO No. 15**

**Detalle y cálculo de retención de impuesto al valor agregado a facturas especiales**

No.	Fecha	Número de Factura Especial	Obrero	NIT ó No. de Identificación	IMPORTE FACTURADO		RETENCIÓN IVA		BASE NETA	RETENCIÓN ISR			LÍQUIDO A PAGAR
					Prestación de Servicio	Venta	Exento 36%	Afecto 64%		Servicio	Bien	TOTAL	
									12%				6.2%
1	20-Ene	A-1	Amilcar Pop	A1-1'359,751	Q 1,000.00	Q -	Q 38.57	Q 68.57	Q 892.86	Q 55.36	Q -	Q 55.36	Q 837.50
2	25-Ene	A-2	José Alberto Gándara	I9-10,190	Q 1,000.00	Q -	Q 38.57	Q 68.57	Q 892.86	Q 55.36	Q -	Q 55.36	Q 837.50
3	30-Ene	A-3	Carlos Rafael Fión	4263085-6	Q 1,000.00	Q -	Q 38.57	Q 68.57	Q 892.86	Q 55.36	Q -	Q 55.36	Q 837.50
<b>Sumas</b>					<b>Q 3,000.00</b>	<b>Q -</b>	<b>Q 115.71</b>	<b>Q 205.71</b>	<b>Q 2,678.57</b>	<b>Q 166.07</b>	<b>Q -</b>	<b>Q 166.07</b>	<b>Q 2,512.50</b>

Esta necesidad surge en virtud que este tipo de personas no son contribuyentes afiliados al Impuesto al Valor Agregado y en consecuencia no pueden extender facturas en la contratación de sus servicios.

Así por ejemplo, en la contratación de tres personas con una remuneración de Q. 1,000.00 por labores de limpieza a terrenos y jardinería, los cálculos de retención del Impuesto al Valor Agregado debieran realizarse como se detalla en el cuadro número 15, donde nuevamente se pone de manifiesto la distribución porcentual de venta de lotes urbanizados afectos y exentos, para la determinación del crédito fiscal.

Es importante mencionar que por la entrada en vigencia del decreto 4-2012, desde el primero de marzo al treinta y uno de diciembre de dos mil doce, la retención del Impuesto Sobre la Renta para facturas especiales en la contratación de servicios fue del 6% y en la compra de bienes del 5%.

Este porcentaje, fue nuevamente modificado por la entrada en vigencia del decreto 10-2012, el cual estableció un porcentaje de retención del 6% para el año dos mil trece y un 7% para el año dos mil catorce, en ambos casos el porcentaje aplicará sin importar si se trata de compra de un bien o la adquisición de un servicio.

Una vez realizados los cálculos para la elaboración de las facturas especiales, estas deben registrarse como adquisición de bienes o servicios según corresponda en el libro de compras, así como ventas de bienes o prestación de servicios en el libro de ventas.

Adicionalmente, el registro en la contabilidad debe llevarse a cabo como se describe a continuación:

Costos de Urbanización por Realizar	Q.2,678.57	
Costos de Urbanización por Realizar	Q.115.72	
Crédito Fiscal	Q.205.71	
Proveedores		Q.2,512.50
Retenciones ISR		Q.166.07
Débito Fiscal (Facturas Especiales)		Q.321.43
Registro de elaboración de facturas especiales por trabajos de limpieza a terrenos y jardinería	Q.3,000.00	Q.3,000.00

La cifra de Q2,678.57 de obras en proceso es el valor neto de la facturación de Q.3,000.00 por los servicios de tres personas, el cual resulta de dividir entre 1.12 el valor de la factura ( $Q. 3,000.00 / 1.12 = Q.2,678.57$ ); en tanto los Q115.71 adicionales, son el resultado de multiplicar el factor del 36% que corresponde a las actividades exentas al Impuesto al Valor Agregado los cuales deben formar parte del costo ( $Q.3,000.00/1.12 = Q.2,678.57 * 12\% = Q.321.43 * 36\% = Q115.71$ ).

Eso implica que para la determinación de lo que efectivamente se reconocerá como crédito fiscal, se debe multiplicar el Impuesto al Valor Agregado determinado por el restante 64% que corresponde al porcentaje de actividad afecta, así como lo muestran los cálculos siguientes:

$$Q.3,000.00/1.12 = Q.2,678.57 * 12\% = Q.321.43 * 64\% = Q205.71$$

El débito fiscal es el Impuesto al Valor Agregado determinado en la operación ( $Q.3,000.00/1.12 = Q.2,678.57 * 12\% = Q.321.43$ ). La retención de Impuesto Sobre la Renta, se calcula de la multiplicación de la base de la factura ( $Q.3,000.00/1.12 = Q.2,678.57$ ) por el porcentaje del 6.2% ( $Q. 2,678.57 * 6.2\% = Q. 166.07$ ). Los proveedores será el valor de la factura menos las retenciones prácticas de Impuesto al Valor Agregado e Impuesto Sobre la Renta ( $Q.3,000.00 - Q.321.43 - Q.166.07 = Q.2,512.50$ ).

Finalmente, el pago se realiza durante el mes calendario inmediato siguiente al que se emitieron las facturas especiales, para ello se hace uso del formulario electrónico SAT-2086 tal como se muestra en el cuadro número 16, al cual se debe adjuntar el -Detalle

y Cálculo de Retención de Impuesto al Valor Agregado a Facturas Especiales- que contiene el cuadro número 15.

**CUADRO No. 16**  
**Recibo de pago, compra-venta de bienes inmuebles,**  
**retenciones a facturas especiales**

<b>SAT</b> <small>Superintendencia de Administración Tributaria</small>	<b>RECIBO DE PAGOS</b> <small>Compra-Venta de Bienes Inmuebles, Retención a Facturas especiales</small>	<b>SAT-2086</b> <small>Release 1.0</small>
		<b>No. 17175412</b>
<small>Autonzado por la Contraloría General de Cuentas, según resolución No. Biv./4064 Clas.: 2130-12-8-A-17-2001 de Fecha 01-08-2001, Ampliación Bg./7386 Clas.: 2130-12-8-A-17-2001 de Fecha 24-10-2004, Decreto 20-2006 del Congreso de la República de Guatemala, C.A.</small>		
<b>CONTRIBUYENTE</b>		
<small>NIT del contribuyente</small> <b>14121985</b>	<small>Nombre, razón o denominación social del contribuyente</small> <b>PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&amp;AS, S. A.</b>	
<small>PERIODO DE IMPOSICION</small>	<small>Del</small> <b>01/01/2011</b>	<small>Año</small> <b>31/01/2011</b>
	<small>Al</small>	
<b>PAGO MENSUAL POR CONTRATO DOCUMENTADO EN ESCRITURA PÚBLICA</b>		
<small>Número de Escritura Pública:</small>		
<small>Impuesto a pagar por contratos</small>		
<b>PAGO MENSUAL POR RETENCIÓN A FACTURAS ESPECIALES</b>		
<small>Cantidad de facturas</small>	<b>3</b>	
<small>IVA retenido a facturas especiales</small>	<b>321</b>	
<b>MULTA, INTERESES Y MORA</b>		
<small>(+) Multa</small>		
<small>(+) Intereses</small>		
<small>(+) Mora</small>		
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>321</b>	
<small>A) Los documentos de soporte de la presente declaración se ajustan a la ley, permanecerán en mi poder por el plazo legalmente establecido y los exhibiré y presentaré a requerimiento de la SAT B) Declaro y juro que son verdaderos los datos contenidos en este formulario y que conozco la pena correspondiente al delito de perjurio</small>		

En cuanto al registro de estos documentos en el libro de compras y ventas, el cuadro número 20 y 21 a manera de ejemplo, presenta el registro de los mismos.



#### **5.1.6. Asesoría en la emisión de facturas, por la primera venta de inmuebles y prestación de servicios por el manejo de cuenta en la venta a plazos**

Para poder ejemplificar de una mejor manera la forma y el momento en el que se deben emitir las facturas por la venta de lotes urbanizados, el presente apartado desarrolla, de forma didáctica, la facturación por la primera venta de lotes que gozan de exención por tener dimensiones inferiores a ciento veinte metros cuadrados y un precio por debajo de los ciento veinte mil quetzales; así como la venta de lotes afectos al Impuesto al Valor Agregado. Ambos tipos de lotes (afectos y exentos) según cada tipo de negociación de venta, durante el período impositivo de enero de 2011.

Con esa intención, a continuación se desarrollan casos típicos en escenarios exentos y afectos, por cada uno de los siguientes tipos de venta: a) Venta de Contado, b) Venta Al Contado Pagado en Cuotas y c) Venta a Plazos.

Vale la pena recordar, y como se hiciera mención en el apartado 4.2.2 numeral 8 de la presente investigación (Hecho Generador – Generalidades del decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado), que a partir del trece de marzo de dos mil trece derivado de la entrada en vigencia del decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, únicamente queda afecta al Impuesto al Valor Agregado la primera venta de bienes inmuebles, quedando las subsiguientes afectas al Impuesto del Timbre (3% sobre la base imponible).

En ese sentido, se entiende por primera venta, aquella transferencia en propiedad originada por la desmembración o fraccionamiento de un inmueble, es decir, que al momento de desmembrar un inmueble, serán estas nuevas propiedades las quedarán afectas al Impuesto al Valor Agregado, en tanto sus subsiguientes transferencias de dominio quedarán afectas al Timbre, excepto que fueren desmembradas nuevamente.

Con ello, se pretende ejemplificar el momento y registro contable de la facturación por la venta de lotes; sin embargo, cabe mencionar que los asientos contables, presentados en este apartado, únicamente registran el proceso contable de la facturación, no así el proceso

integral de la contabilidad que genera la emisión del juego completo de Estados Financieros.

El cuadro número 17, en su primer apartado, contiene los datos generales sobre cada tipo de venta (contado, contado pagado en cuotas y a plazos) para lotes exentos y afectos al Impuesto al Valor Agregado. Para el caso particular de las ventas a plazo, adicionalmente se presenta el valor de cada cuota nivelada en períodos de uno a cinco años, las cuales han sido calculadas a una tasa del 22% como comisión por el manejo de cuenta.

El segundo apartado del cuadro número 17, presenta los cálculos para determinar la utilidad o ganancia diferida por la venta de cada lote exento y afecto, la cual se calcula como la diferencia entre el precio de venta (sin IVA) y el costo de cada lote. Adicionalmente, con la utilidad diferida calculada por cada tipo de lote (exento o afecto), se determina el porcentaje que esta representa con respecto al precio de venta, la cual servirá para determinar el valor de la utilidad realizada por cada abono a capital percibido.

**a) Venta de contado:**

En el caso de las ventas de contado, la facturación no presenta mayor complejidad, ya que esta se realiza en el momento de concretar la negociación, es decir, al momento de recibir el pago de la venta.

Es importante mencionar que el precio de venta que establezca la escritura de compra-venta con la cual se realizará el traspaso de dominio ante el Registro General de la Propiedad -RGP-, así como los avisos a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles -DICABI- y la Municipalidad jurisdiccional; debe ser igual al importe neto (sin IVA) por el cual fue emitida la factura de venta. Es decir, que el importe neto de la factura, será la base imponible sobre el cual el Departamento de Catastro de la Municipalidad jurisdiccional calculará el nuevo Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-.

➤ **Venta de contado, exenta al Impuesto al Valor Agregado**

En esta modalidad de venta de contado, es importante recordar nuevamente, que considerando que el lote es inferior a ciento veinte metros cuadrados, su precio está por debajo de los ciento veinte mil quetzales, y a manera de ejemplo, se está asumiendo que el comprador presenta su carencia de bienes; las facturas deben contener, como parte de su descripción, la frase: *-Exenta al Impuesto al Valor Agregado, según artículo siete numeral doce del decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado-*.

En ese sentido, los registros contables pueden ser elaborados como se sugiere a continuación:

Cuenta por cobrar capital	Q. 112,000.00	
Inventario de lotes para la venta		Q. 61,553.57
Utilidad por realizar sobre capital		Q. 50,446.43
Venta de lote exento al contado	<b>Q. 112,000.00</b>	<b>Q.112,000.00</b>
Banco de la Reforma, S. A.	Q. 112,000.00	
Cuenta por cobrar capital		Q.112,000.00
Cobro de venta de lote exento al contado	<b>Q. 112,000.00</b>	<b>Q.112,000.00</b>
Utilidad por realizar sobre capital	Q. 50,446.43	
Utilidad realizada sobre capital		Q. 50,446.43
Utilidad realizada en venta de lote exento al contado	<b>Q. 50,446.43</b>	<b>Q. 50,446.43</b>

**CUADRO No. 17**

**Datos sobre la venta, costo y utilidad por realizar, de lotes urbanizados  
exentos y afectos, al impuesto al valor agregado  
durante el período de enero de 2011**

Descripción	(Cuadro No. 14)		Total  100%
	Exentos (112 mts. <sup>2</sup> ) 36%	Afectos (200 mts. <sup>2</sup> ) 64%	
<b>I Datos de Venta</b>			
<b>a) Contado</b>			
Precio de Venta (sin IVA) por Lote (Cuadro No.14)	Q 112,000.00	Q 200,000.00	
(+) Impuesto al Valor Agregado	Q -	Q 24,000.00	
<b>Precio de Venta (con IVA) por Lote</b>	<b>Q 112,000.00</b>	<b>Q 224,000.00</b>	
Gastos de Escrituración	Q 5,000.00	Q 5,000.00	
<b>b) Al Contado Pagado en Cuotas</b>			
5 Cuotas precio de contado	22,400.00	44,800.00	
Gastos de Escrituración	Q 5,000.00	Q 5,000.00	
<b>c) A Plazos</b>			
Precio de Venta (con IVA) por Lote	Q 112,000.00	Q 224,000.00	
(-) 20% de Enganche (3 cuotas)	Q 22,400.00	Q 44,800.00	
<b>Saldo a Plazos</b>	<b>Q 89,600.00</b>	<b>Q 179,200.00</b>	
Gastos de Escrituración	Q 5,000.00	Q 5,000.00	
12 Cuotas (1 año)	Q8,302.23	Q16,604.46	
24 Cuotas (2 años)	Q4,562.49	Q9,124.97	
36 Cuotas (3 años)	Q3,332.17	Q6,664.35	
48 Cuotas (4 años)	Q2,728.98	Q5,457.97	
60 Cuotas (5 años)	Q2,376.38	Q4,752.77	
<b>II Determinación de la Utilidad Diferida</b>			
Costo Total Estimado (Cuadro No. 15)	Q 3,447,000.00	Q 6,128,000.00	<b>Q 9,575,000.00</b>
<b>Costo Total Estimado (Sin IVA)</b>	<b>Q3,077,678.57</b>	<b>Q5,471,428.57</b>	<b>Q 8,549,107.14</b>
Cantidad de Lotes para la Venta (Cuadro No.14)	50	50	100
Área por Lote (Cuadro No.14)	112	200	
<b>Total Metros<sup>2</sup> Vendibles</b>	<b>5,600</b>	<b>10,000</b>	<b>15,600</b>
Costo por Metro <sup>2</sup> Vendible	Q 549.59	Q 547.14	
<b>COSTO POR LOTE</b>	<b>Q 61,553.57</b>	<b>Q 109,428.57</b>	
Precio de Venta (sin IVA) por Metro <sup>2</sup> (Cuadro No.14)	Q 1,000.00	Q 1,000.00	
Precio de Venta (con IVA) por Metro <sup>2</sup>	<b>Q 1,000.00</b>	<b>Q 1,120.00</b>	
Precio de Venta (sin IVA) por Lote (Cuadro No.14)	Q 112,000.00	Q 200,000.00	
<b>PRECIO DE VENTA (CON IVA) POR LOTE</b>	<b>Q 112,000.00</b>	<b>Q 224,000.00</b>	
Ganancia Diferida por Metro <sup>2</sup>	Q 450.41	Q 452.86	
<b>Ganancia Diferida por Lote</b>	<b>Q 50,446.43</b>	<b>Q 90,571.43</b>	
% de Ganancia Diferida	45.04%	45.29%	

➤ **Venta de contado, afecta al Impuesto al Valor Agregado**

En esta modalidad de venta de contado, la facturación es realizada al momento de recibir el pago por la venta del lote, ya que es a través de esta como se demuestra haber realizado el pago del Impuesto al Valor Agregado.

En ese sentido, los registros contables pueden ser elaborados como se sugiere a continuación:

Cuenta por cobrar capital	Q.224,000.00	
Utilidad por realizar sobre capital		Q.114,571.43
Inventario de lotes para la venta		Q.109,428.57
Venta de lote afecto al contado	<b>Q.224,000.00</b>	<b>Q.224,000.00</b>
<hr/>		
Banco de la Reforma, S. A.	Q.224,000.00	
Cuenta por cobrar capital		Q.224,000.00
Cobro de venta de lote afecto al contado	<b>Q.224,000.00</b>	<b>Q.224,000.00</b>
<hr/>		
Utilidad por realizar sobre capital	Q.114,571.43	
Utilidad realizada sobre capital		Q. 90,571.43
Débito Fiscal		Q. 24,000.00
Utilidad realizada en venta de lote afecto al contado	<b>Q.114,571.43</b>	<b>Q.114,571.43</b>
<hr/>		

Como se puede apreciar, en la primera partida, la utilidad por realizar está integrada por la utilidad por realizar del lote Q. 90,571.43 más el Impuesto al Valor Agregado de la venta Q. 24,000.00 (Q. 90,571.43 + Q. 24,000.00 = Q. 114,571.43).

Así mismo, los Q. 224,000.00 de la segunda partida, corresponden al pago recibido en por la venta de contado.

Finalmente, en la tercera partida los Q. 90,571.43 representan la realización de la utilidad que fuera provicionada en la primera partida. En tanto, el débito fiscal por Q. 24,000.00, representa el impuesto pagado por el valor total del lote (Q.224,000.00 / 1.12 = Q. 200,000.00 \* 12% = Q. 24,000.00).

➤ **Facturación de gastos de escrituración por venta de contado**

Para ambos casos, indistintamente sí se trata de la venta de un lote exento o afecto al Impuesto al Valor Agregado, y por tratarse de ventas de contado, adicionalmente, se cobra una cuota por los gastos y honorarios legales en la escrituración del inmueble, la cual es facturada en el momento de percibir dicho ingreso (Q. 5,000.00 \* 2 Lotes = Q. 10,000.00).

En ese sentido, los registros contables pueden ser elaborados como se sugiere a continuación:

Banco de la Reforma, S. A.	Q. 10,000.00	
Servicios Prestados		Q. 8,928.57
Débito Fiscal		Q. 1,071.43
		<hr/>
Cobro de gastos de escrituración por venta de lote afecto y exento de contado	<b>Q. 10,000.00</b>	<b>Q. 10,000.00</b>
		<hr/> <hr/>

**b) Venta al Contado Pagado en Cuotas:**

En el caso de las ventas al contado pagado en cuotas, la facturación se efectúa conforme se perciba cada abono pactado.

➤ **Venta al contado pagado en cuotas, exenta al Impuesto al Valor Agregado**

Al igual que en la venta de contado, es importante recordar, que el escenario de una venta al contado pagada en cuotas, la cual goza de la exención al Impuesto al Valor Agregado, se desarrolla considerando que el lote es inferior a ciento veinte metros cuadrados, su precio está por debajo de los ciento veinte mil quetzales, y se asume que el comprador presenta su carencia de bienes. Bajo esas circunstancias, las facturas deben contener como parte de su descripción, la frase: *-Exenta al Impuesto al Valor Agregado, según artículo siete numeral doce del decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado-*.

En ese sentido, los registros contables pueden ser elaborados como se sugiere a continuación:

Cuenta por cobrar capital	Q.112,000.00	
Inventario de lotes para la venta		Q. 61,553.57
Utilidad por realizar sobre capital		Q. 50,446.43
Venta de lote exento al contado en cuotas	<u>Q.112,000.00</u>	<u>Q.112,000.00</u>
Banco de la Reforma, S. A.	Q. 22,400.00	
Cuenta por cobrar capital		Q. 22,400.00
Cobro 1/5 de venta de lote exento al contado en cuotas	<u>Q. 22,400.00</u>	<u>Q. 22,400.00</u>
Utilidad por Realizar sobre Capital	Q. 10,088.96	
Venta de Lotes Exentos al contado en cuotas		Q. 10,088.96
Utilidad realizada en cobro 1/5 por venta de lote exento al contado en cuotas	<u>Q. 10,088.96</u>	<u>Q. 10,088.96</u>

Como se puede apreciar, en la última partida, la utilidad realizada se obtiene de multiplicar del abono efectivamente percibido (Cuota 1/5 = Q. 22,400.00), el porcentaje de utilidad diferida (45.04%). (Q. 22,400.00 \* 45.04% = Q. 10,088.96)

➤ **Venta al contado pagado en cuotas, afecta al Impuesto al Valor Agregado**

De forma similar a las ventas de contado, en esta modalidad de venta al contado en cuotas, la facturación se realiza al momento de percibir cada una de las cuotas negociadas, ya que es a través de cada una de estas facturas como se demuestra haber realizado el pago del Impuesto al Valor Agregado.

En ese sentido, los registros contables pueden ser elaborados como se sugiere a continuación:

Cuenta por cobrar capital	Q.224,000.00	
Inventario de lotes para la venta		Q.109,428.57
Utilidad por realizar sobre capital		Q.114,571.43
Venta de lote afecto al contado	<u>Q.224,000.00</u>	<u>Q.224,000.00</u>

Banco de la Reforma, S. A.	Q. 44,800.00	
Cuenta por cobrar capital		Q. 44,800.00
Cobro 1/5 de venta de lote afecto al contado en cuotas	<b>Q. 44,800.00</b>	<b>Q. 44,800.00</b>
Utilidad por realizar sobre capital	Q. 22,916.00	
Utilidad realizada sobre capital		Q. 18,116.00
Débito Fiscal		Q. 4,800.00
Utilidad realizada en cobro 1/5 por venta de lote afecto al contado en cuotas	<b>Q. 22,916.00</b>	<b>Q. 22,916.00</b>

Como se puede apreciar, en la primera partida, la utilidad por realizar está integrada por la utilidad por realizar del lote Q. 90,571.43 más el Impuesto al Valor Agregado de la venta Q. 24,000.00. ( $Q. 90,571.43 + Q. 24,000.00 = Q. 114,571.43$ ).

De igual manera, el débito fiscal de Q. 4,800.00 de la última partida, corresponde al Impuesto al Valor Agregado pagado en esa primera cuota ( $Q. 44,800.00 / 1.12 = Q. 40,000.00 * 12 \% = Q. 4,800.00$ )

### c) **Venta a Plazos:**

En el caso de las ventas a plazos, la facturación presenta cierto grado de complejidad, ya que si bien es cierto, la facturación se realiza conforme se perciba cada cuota nivelada, se debe tomar en cuenta que dentro de las mismas, una parte corresponde al capital que abona la deuda inicial, en tanto otra porción, corresponde al recargo cobrado (comisión por manejo de cuenta) por la facilidad de la venta a plazos.

#### ➤ **Venta a plazo, exenta al Impuesto al Valor Agregado**

Como se ha venido recordando en los anteriores escenarios de venta (contado y contado pagado en cuotas), también en esta modalidad de venta, es importante recordar que considerando que el lote es inferior a ciento veinte metros cuadrados, su precio está por debajo de los ciento veinte mil quetzales, y a manera de ejemplo, se está asumiendo que el comprador presenta su carencia de bienes; las facturas del capital deben contener, como parte de su descripción, la frase: *-Exenta al Impuesto al Valor Agregado, según artículo*



siete numeral doce del decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado-. Es decir, la facturación de capital queda exenta del pago de Impuesto al Valor Agregado, no así la facturación del recargo por el manejo de cuenta.

Para una mejor comprensión, sobre los cálculos de esta facturación y sus registros contables, se presenta el cuadro número 18, el cual contiene la amortización de la venta a plazos, y distingue de cada cuota nivelada, lo correspondiente al capital y el manejo de cuenta. Además, de cada abono a capital que aporte la cuota nivelada, se calcula según el porcentaje de ganancia diferida (determinada en cuadro No. 18) lo correspondiente a la utilidad realizada.

### CUADRO No. 18

**Tabla de amortización, por la venta de un lote exento a plazo de 1 año,  
calculado a una tasa del 22%**

No.	Fecha	Descripción	Cuota Nivelada				Utilidad Realizada	
			Total	Manejo de Cuenta	Capital	Saldo Capital Exento	S/ Manejo 100%	S/ Capital 45.04%
		Saldo Inicial				Q 112,000.00		
1	Ene-11	Enganche 1/3			Q 7,466.67	Q 104,533.33	Q -	Q 3,362.99
2	Ene-11	Enganche 2/3			Q 7,466.67	Q 97,066.67	Q -	Q 3,362.99
3	Ene-11	Enganche 3/3			Q 7,466.67	Q 89,600.00	Q -	Q 3,362.99
		<b>Sub-Total</b>	<b>Q -</b>	<b>Q -</b>	<b>Q 22,400.00</b>		<b>Q -</b>	<b>Q 10,088.96</b>
4	Ene-11	Cuota 1/12	Q 8,302.23	Q 1,497.12	Q 6,805.11	Q 82,794.89	Q 1,497.12	Q 3,065.02
5	Feb-11	Cuota 2/12	Q 8,302.23	Q 1,383.42	Q 6,918.81	Q 75,876.08	Q 1,383.42	Q 3,116.23
6	Mar-11	Cuota 3/12	Q 8,302.23	Q 1,267.81	Q 7,034.42	Q 68,841.67	Q 1,267.81	Q 3,168.30
7	Abr-11	Cuota 4/12	Q 8,302.23	Q 1,150.27	Q 7,151.96	Q 61,689.71	Q 1,150.27	Q 3,221.24
8	May-11	Cuota 5/12	Q 8,302.23	Q 1,030.77	Q 7,271.46	Q 54,418.25	Q 1,030.77	Q 3,275.06
9	Jun-11	Cuota 6/12	Q 8,302.23	Q 909.27	Q 7,392.96	Q 47,025.30	Q 909.27	Q 3,329.79
10	Jul-11	Cuota 7/12	Q 8,302.23	Q 785.74	Q 7,516.48	Q 39,508.81	Q 785.74	Q 3,385.42
11	Ago-11	Cuota 8/12	Q 8,302.23	Q 660.15	Q 7,642.08	Q 31,866.74	Q 660.15	Q 3,441.99
12	Sep-11	Cuota 9/12	Q 8,302.23	Q 532.46	Q 7,769.77	Q 24,096.97	Q 532.46	Q 3,499.50
13	Oct-11	Cuota 10/12	Q 8,302.23	Q 402.64	Q 7,899.59	Q 16,197.37	Q 402.64	Q 3,557.98
14	Nov-11	Cuota 11/12	Q 8,302.23	Q 270.64	Q 8,031.59	Q 8,165.79	Q 270.64	Q 3,617.43
15	Dic-11	Cuota 12/12	Q 8,302.23	Q 136.44	Q 8,165.79	Q 0.00	Q 136.44	Q 3,679.50
		<b>Total</b>	<b>Q 99,626.74</b>	<b>Q 10,026.74</b>	<b>Q 112,000.00</b>		<b>Q 10,026.74</b>	<b>Q 50,446.43</b>
								45.04%

Según el cuadro número 18, antes de concretar la venta de un lote, se realiza el pago de una reserva y, posteriormente, el pago del enganche, el cual según el caso que se plantea, es del

20% sobre el precio de contado del lote (Q. 112,000.00 \* 20% = Q. 22,400.00), por lo cual, el registro contable podría ser como se sugiere a continuación:

Banco de la Reforma, S. A.	Q. 22,400.00	
Reservas y enganches		Q. 22,400.00
Cobro de enganche por venta de lote exento a plazo de 1 año	<b>Q. 22,400.00</b>	<b>Q. 22,400.00</b>

Una vez cancelado la totalidad del enganche, se puede proceder a formalizar la venta a través de uno de los primeros tres contratos desarrollados en el inciso f) del apartado 1.5.1 de la presente investigación. Será en este contrato donde se pacten términos como el plazo, el valor de cuota nivelada, la tasa de recargo por la facilidad de la venta a plazo, la posible renovación del contrato, y así, todas las condiciones necesarias que protejan los intereses de los contratantes.

Por lo tanto, el registro contable podría ser como se sugiere a continuación:

Cuenta por cobrar capital	Q. 89,600.00	
Reservas y enganches	Q. 22,400.00	
Cuenta por cobrar comisión por manejo	Q. 10,026.74	
Inventario de lotes para la venta		Q. 61,553.57
Utilidad por realizar sobre capital		Q. 50,446.43
Utilidad por realizar sobre comisión por manejo		Q. 10,026.74
Venta de lote exento a 1 año plazo.	<b>Q.122,026.74</b>	<b>Q.122,026.74</b>

Con el pago del enganche en este caso, ya se realizó un abono directo al capital y el saldo de la venta a plazos es de Q. 89,600.00, por lo que el monto del recargo por la facilidad ofrecida será de Q10,026.74.

Sin embargo, por el enganche percibido (Q. 22,400.00) debe emitirse la factura correspondiente y realizar el registro contable como se sugiere a continuación:

Utilidad por realizar sobre capital	Q. 10,088.96	
Utilidad realizada sobre capital		Q. 10,088.96
Utilidad realizada en enganche por venta de lote exento a plazo de 1 año	<b>Q. 10,088.96</b>	<b>Q. 10,088.96</b>

Los Q. 10,088.96, son resultado de multiplicar el enganche percibido, por el factor de ganancia diferida determinado en el cuadro No. 17 ( $Q. 22,400.00 * 45.04\% = Q. 10,088.96$ )

En la continuidad con el proceso de venta, una vez cancelado el enganche y después de firmado el contrato, se procede a cobrar la primera cuota nivelada, por lo cual, el registro contable podría ser como se sugiere a continuación:

Banco de la Reforma, S. A.	Q. 8,302.23	
Cuenta por cobrar capital		Q. 6,805.11
Cuenta por cobrar comisión por manejo		Q. 1,497.12
Cuota nivelada 1/12 por venta de lote exento a plazo de 1 año	<b>Q. 8,302.23</b>	<b>Q. 8,302.23</b>

De la cuota nivelada percibida, debe emitirse la factura respectiva, la cual debe separar lo correspondiente a capital, y consignar en la misma, la frase: *-Exenta al Impuesto al Valor Agregado, según artículo siete numeral doce del decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado-*. En ese sentido, por la parte correspondiente al cobro o amortización de capital, la cual se encuentra incluida dentro de la cuota nivelada, el registro contable para registrar la utilidad realizada de dicho capital, podría ser como se sugiere a continuación ( $Q. 6,805.11$  de capital en cuota nivelada \*  $45.04\%$  de porcentaje de utilidad realizada =  $Q. 3,065.02$ ):

Utilidad por realizar sobre capital	Q.3,065.02	
Utilidad realizada sobre capital		Q.3,065.02
Utilidad realizada en capital, de Cuota nivelada 1/12, por venta de lote exento a plazo de 1 año	<b>Q.3,065.02</b>	<b>Q.3,065.02</b>

Finalmente de la cuota nivelada percibida, de donde ya se facturó lo correspondiente al capital, aún queda pendiente la facturación del recargo por el manejo de cuenta, el cual, por estar afecto al Impuesto al Valor Agregado, podría registrarse contablemente como se sugiere a continuación:

Utilidad por realizar sobre comisión por manejo	Q.1,497.12	
Utilidad realizada sobre comisión por manejo		Q.1,336.72
Débito Fiscal		Q. 160.41
		<hr/>
Utilidad realizada en manejo de Cuota nivelada 1/12, por venta de lote exento a plazo de 1 año	<b>Q.1,497.12</b>	<b>Q.1,497.12</b>
		<hr/> <hr/>

➤ **Venta a plazo, afecta al Impuesto al Valor Agregado**

De forma similar a las ventas de contado pagado en cuotas, en esta modalidad de ventas, la facturación se realiza al momento de percibir cada una de las cuotas niveladas, con la peculiaridad que en este tipo de venta, se debe separar en facturas distintas, lo correspondiente a capital y lo correspondiente al manejo de cuenta cobrado por la facilidad de la venta a plazos.

Para una mejor comprensión sobre los cálculos de la facturación y sus registros contables, se presenta el cuadro número 19, el cual contiene la amortización de la venta a plazos, y distingue de cada cuota nivelada, lo correspondiente al capital y el manejo de cuenta. Además, de cada abono a capital que aporte la cuota nivelada, se calcula según el porcentaje de ganancia diferida (determinada en cuadro No. 18) lo correspondiente a la utilidad realizada.

### CUADRO No. 19

**Tabla de amortización, por la venta de un lote afecto a plazo de 1 año,  
calculado a una tasa del 22%**

No.	Fecha	Descripción	Cuota Nivelada				Utilidad Realizada		
			Total	Manejo de Cuenta	Capital (con IVA)	Saldo Capital Afecto	S/ Manejo 100%	S/ Capital (sin IVA)	
							IVA	45.29%	
		Saldo Inicial				Q 224,000.00			
1	Ene-11	Enganche 1/3			Q 14,933.33	Q 209,066.67	Q -	Q 1,600.00	Q 6,038.67
2	Ene-11	Enganche 2/3			Q 14,933.33	Q 194,133.33	Q -	Q 1,600.00	Q 6,038.67
3	Ene-11	Enganche 3/3			Q 14,933.33	Q 179,200.00	Q -	Q 1,600.00	Q 6,038.67
		<b>Sub-Total</b>	<b>Q -</b>	<b>Q -</b>	<b>Q 44,800.00</b>		<b>Q -</b>	<b>Q 4,800.00</b>	<b>Q 18,116.00</b>
4	Ene-11	Cuota 1/12	Q 16,604.46	Q 2,994.25	Q 13,610.21	Q 165,589.79	Q 2,994.25	Q 1,458.24	Q 5,503.63
5	Feb-11	Cuota 2/12	Q 16,604.46	Q 2,766.83	Q 13,837.62	Q 151,752.17	Q 2,766.83	Q 1,482.60	Q 5,595.59
6	Mar-11	Cuota 3/12	Q 16,604.46	Q 2,535.62	Q 14,068.84	Q 137,683.33	Q 2,535.62	Q 1,507.38	Q 5,689.09
7	Abr-11	Cuota 4/12	Q 16,604.46	Q 2,300.55	Q 14,303.91	Q 123,379.42	Q 2,300.55	Q 1,532.56	Q 5,784.14
8	May-11	Cuota 5/12	Q 16,604.46	Q 2,061.54	Q 14,542.91	Q 108,836.51	Q 2,061.54	Q 1,558.17	Q 5,880.79
9	Jun-11	Cuota 6/12	Q 16,604.46	Q 1,818.55	Q 14,785.91	Q 94,050.59	Q 1,818.55	Q 1,584.20	Q 5,979.05
10	Jul-11	Cuota 7/12	Q 16,604.46	Q 1,571.49	Q 15,032.97	Q 79,017.62	Q 1,571.49	Q 1,610.68	Q 6,078.96
11	Ago-11	Cuota 8/12	Q 16,604.46	Q 1,320.30	Q 15,284.15	Q 63,733.47	Q 1,320.30	Q 1,637.59	Q 6,180.53
12	Sep-11	Cuota 9/12	Q 16,604.46	Q 1,064.92	Q 15,539.54	Q 48,193.93	Q 1,064.92	Q 1,664.95	Q 6,283.80
13	Oct-11	Cuota 10/12	Q 16,604.46	Q 805.27	Q 15,799.19	Q 32,394.75	Q 805.27	Q 1,692.77	Q 6,388.80
14	Nov-11	Cuota 11/12	Q 16,604.46	Q 541.28	Q 16,063.17	Q 16,331.57	Q 541.28	Q 1,721.05	Q 6,495.55
15	Dic-11	Cuota 12/12	Q 16,604.46	Q 272.88	Q 16,331.57	Q 0.00	Q 272.88	Q 1,749.81	Q 6,595.51
		<b>Total</b>	<b>Q 199,253.48</b>	<b>Q 20,053.48</b>	<b>Q 224,000.00</b>		<b>Q 20,053.48</b>	<b>Q 24,000.00</b>	<b>Q 90,571.43</b>
									40.43%

Según el cuadro número 19, antes de concretar la venta de un lote, se realiza el pago de una reserva y posteriormente el pago del enganche, el cual, según el caso que se plantea, es del 20% sobre el precio de contado del lote ( $Q. 224,000.00 * 20\% = Q. 44,800.00$ ), por lo cual, el registro contable podría ser como se sugiere a continuación:

Banco de la Reforma, S. A.	Q. 44,800.00
Reservas y enganches	Q. 44,800.00
Cobro de enganche por venta de lote afecto a plazo de 1 año	Q. 44,800.00    Q. 44,800.00

Al igual que la venta a plazos de un lote exento, una vez cancelado la totalidad del enganche, se puede proceder a formalizar la venta a través de uno de los primeros tres contratos desarrollados en el inciso f) del apartado 1.5.1 de la presente investigación. Por lo tanto, el registro contable podría ser como se sugiere a continuación:

Cuenta por cobrar capital	Q.179,200.00	
Reservas y enganches	Q. 44,800.00	
Cuenta por cobrar comisión por manejo	Q. 20,053.48	
Inventario de lotes para la venta		Q.109,428.57
Utilidad por realizar sobre capital		Q.114,571.43
Utilidad por realizar sobre comisión por manejo		Q. 20,053.48
	<b>Q.</b>	<b>Q.</b>
Venta de lote afecto a 1 año plazo.	<b>244,053.48</b>	<b>244,053.48</b>

Como se puede apreciar, derivado a que con el pago del enganche ya se realizó un abono directo al capital, el saldo de la venta a plazos es de Q. 179,200.00, con lo cual el monto del recargo por la facilidad ofrecida será de Q20,053.48.

Sin embargo, por el enganche percibido (Q. 44,800.00) debe emitirse la factura correspondiente y realizar el registro contable, como se sugiere a continuación:

Utilidad por realizar sobre capital	Q. 22,916.00	
Utilidad realizada sobre capital		Q. 18,116.00
Débito Fiscal		Q. 4,800.00
Utilidad realizada en enganche por venta de lote afecto a plazo de 1 año	<b>Q. 22,916.00</b>	<b>Q. 22,916.00</b>

Los Q. 4,800.00 de débito fiscal, corresponden al Impuesto al Valor Agregado generado por el cobro del enganche ( $Q. 44,800.00 / 1.12 = Q. 40,000.00 * 12\% = Q. 4,800.00$ ).

En la continuidad con el proceso de venta, y una vez cancelado el enganche, firmado el contrato, se procede a cobrar la primera cuota nivelada, por lo cual el registro contable podría ser como se sugiere a continuación:

Banco de la Reforma, S. A.	Q. 16,604.46	
Cuenta por cobrar capital		Q. 13,610.21
Cuenta por cobrar comisión por manejo		Q. 2,994.25
Cuota nivelada 1/12 por venta de lote afecto a plazo de 1 año	<b>Q. 16,604.46</b>	<b>Q. 16,604.46</b>

De la cuota nivelada percibida, deben emitirse las facturas respectivas, una correspondiente al capital y la otra correspondiente al manejo de cuenta. En ese sentido, al capital abonado se le debe dar el mismo tratamiento como si se tratara del abono por enganche, por lo cual, el registro contable podría ser como se sugiere a continuación:

Utilidad por realizar sobre capital	Q.6,961.87	
Utilidad realizada sobre capital		Q.5,503.63
Débito Fiscal		Q.1,458.24
Utilidad realizada en capital de Cuota nivelada 1/12, por venta de lote afecto a plazo de 1 año	<b>Q.6,961.87</b>	<b>Q.6,961.87</b>

Como se indicó anteriormente, los Q.1,458.24 de débito fiscal, corresponden al Impuesto al Valor Agregado generado por el abono a capital contenido en la primera cuota nivelada. (Capital de cuota nivelada Q. 13, 610.21 / 1.12 = Q. 12,151.97 \* 12% = Q. 1,458.24)

Finalmente de la cuota nivelada percibida, de donde ya se facturó lo correspondiente al capital, aún queda pendiente la facturación del recargo por el manejo de cuenta, el cual, por estar afecto al Impuesto al Valor Agregado, podría registrarse contablemente como se sugiere a continuación:

Utilidad por realizar sobre comisión por manejo	Q.2,994.25	
Utilidad realizada sobre comisión por manejo		Q.2,673.43
Débito Fiscal		Q. 320.81
Utilidad realizada en manejo de Cuota nivelada 1/12, por venta de lote afecto a plazo de 1 año	<b>Q.2,994.25</b>	<b>Q.2,994.25</b>

#### 5.1.7. Asesoría para elaboración de declaración y pago mensual del impuesto

Como oportunamente se indicó, la base para la elaboración de la declaración y pago mensual del Impuesto al Valor Agregado, lo comprende:

- a) El libro de compras y servicios recibidos, y
- b) El libro de ventas y servicios prestados.

En ese sentido, y según lo contenido en los apartados de asesoría sobre: la forma de sustentar el crédito fiscal (5.1.4), la emisión de facturas especiales (5.1.5) y la emisión de facturas por venta (5.1.6); se presenta a manera de ejemplo el cuadro número 20 y 21 los cuales contienen un folio del libro de compras y un folio del libro de ventas respectivamente, ambos correspondiente al período de enero de 2011.

a) El libro de compras y servicios recibidos:

- 1 factura por desarrollo inmobiliario Q. 9,575,000.00
- 1 factura por gastos de ventas Q. 1,248,000.00
- 1 factura por gastos administrativos Q. 900,000.00
- 3 facturas especiales por labores de limpieza a terrenos y jardinería a razón de Q. 1,000.00 cada una.

b) El libro de ventas y servicios prestados:

- 1 factura de venta al contado exenta al IVA por Q. 112,000.00
- 1 factura de venta al contado afecta al IVA por Q. 224,000.00
- 2 facturas por gastos de escrituración por Q. 5,000.00 cada una.
- 1 factura de venta al contado pagado en cuotas exenta al IVA por Q. 22,400.00
- 1 factura de venta al contado pagado en cuotas afecta al IVA por Q. 44,800.00
- 1 factura por enganche en la venta a plazos de lote exento al IVA por Q. 22,400.00
- 1 factura por capital en primera cuota nivelada en la venta a plazos de lote exento al IVA por Q. 6,805.11
- 1 factura por manejo de cuenta en primera cuota nivelada en la venta a plazos de lote exento al IVA por Q. 1,497.12
- 1 factura por enganche en la venta a plazos de lote afecto al IVA por Q. 44,800.00
- 1 factura por capital en primera cuota nivelada en la venta a plazos de lote afecto al IVA por Q. 13,610.21



- 1 factura por manejo de cuenta en primera cuota nivelada en la venta a plazos de lote afecto al IVA por Q. 2,994.25

**CUADRO No. 20**  
**Ejemplo de libro de compras y servicios recibidos**  
**para la elaboración de la declaración y pago mensual del Impuesto al Valor Agregado**

PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&AS, S. A.  
*Glyassa, Residenciales Altos de San Marcos*  
*10 calle 7-71, Zona 14 Ciudad de Guatemala*  
**NIT: 1412198-5**

FOLIO: 0001

Periodo: ENERO 2011

Resolución: 2011-1-1-01203

**Libro de Compras y Servicios Recibidos**

No.	Documento			NIT	Proveedor	Precio Neto				I.V.A.	Total Documento	
	Tipo	Serie-Número	Fecha			Compras Locales		Importaciones	Compras Exentas			
						Bienes	Servicios		Bienes			Servicios
1	Fc	A-13535	15-Ene-11	321532-5	Constructora Carolina, S. A.	5,471,428.57			3,447,000.00	656,571.43	9,575,000.00	
2	Fe	A1	20-Ene-11	A1-1359751	Amílcar Pop		571.43		360.00	68.57	1,000.00	
3	Fe	A2	25-Ene-11	19-10190	José Alberto Gándara		571.43		360.00	68.57	1,000.00	
4	Fc	H-189	27-Ene-11	257526-6	Administración de Negocios, S. A.				900,000.00		900,000.00	
5	Fc	B-545135	28-Ene-11	4843215-k	Mercadeo y Negocios, S. A.		713,142.86		449,280.00	85,577.14	1,248,000.00	
6	Fe	A3	30-Ene-11	4263085-6	Carlos Rafael Fión		571.43		360.00	68.57	1,000.00	
<b>Sumas Totales</b>						<b>5,471,428.57</b>	<b>714,857.14</b>	<b>-</b>	<b>4,347,000.00</b>	<b>450,360.00</b>	<b>742,354.29</b>	<b>11,726,000.00</b>

**RESUMEN DEL PERÍODO**

Descripción	Base	Impuesto	TOTALES
Compra de Bienes Afectos	5,471,428.57	656,571.43	6,128,000.00
Adquisición de Servicios Afectos	714,857.14	85,782.86	800,640.00
Importaciones	-	-	-
Compra de Bienes Exentos	4,347,000.00		4,347,000.00
Adquisición de Servicios Exentos	450,360.00		450,360.00
<b>Totales</b>	<b>10,983,645.71</b>	<b>742,354.29</b>	<b>11,726,000.00</b>

**CUADRO No. 21**  
**Ejemplo de libro de ventas y servicios prestados**  
**para la elaboración de la declaración y pago mensual del Impuesto al Valor Agregado**

**PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&AS, S. A.**  
*Glyassa, Residenciales Altos de San Marcos*  
*10 calle 7-71, Zona 14 Ciudad de Guatemala*  
**NIT: 1412198-5**

FOLIO: 0001

Periodo: ENERO, 2011

Resolución: 2011-1-1-01204

**Libro de Ventas y Servicios Prestados**


No.	Documento			NIT	Cliente o Comprador	Precio Neto					I.V.A.	Total Documento
	Tipo	Serie-Número	Fecha			Ventas Locales		Exportaciones	Ventas Exentas			
						Bienes	Servicios		Bienes	Servicios		
1	Fe	A1	20-ene-11	A1-1359751	Amílcar Pop		892.86				107.14	1,000.00
2	Fe	A2	25-ene-11	I9-10190	José Alberto Gándara		892.86				107.14	1,000.00
3	Fc	A-1	02-ene-11	2459251-5	Vicenta Candelaria López González				112,000.00		-	112,000.00
4	Fc	A-2	02-ene-11	2459251-5	Vicenta Candelaria López González		4,464.29				535.71	5,000.00
5	Fc	A-3	03-ene-11	2459251-5	Ignacia Rosalinda de Bernardo	200,000.00					24,000.00	224,000.00
6	Fc	A-5	03-ene-11	2459251-5	Ignacia Rosalinda de Bernardo		4,464.29				535.71	5,000.00
7	Fc	A-6	04-ene-11	252423-2	Clemencia Rouselinn de Vargas				22,400.00		-	22,400.00
8	Fc	A-7	05-ene-11	3254125-5	Filadelfo Gomez	40,000.00					4,800.00	44,800.00
9	Fc	A-9	06-ene-11	451532-3	Silfides Malbina Mendoza				22,400.00		-	22,400.00
10	Fc	A-10	06-ene-11	451532-3	Silfides Malbina Mendoza				6,805.11		-	6,805.11
11	Fc	A-11	06-ene-11	451532-3	Silfides Malbina Mendoza		1,336.71				160.41	1,497.12
12	Fc	A-12	07-abr-11	6845165-k	Calvin Klose	40,000.00					4,800.00	44,800.00
13	Fc	A-13	07-abr-11	6845165-k	Calvin Klose	12,151.97					1,458.24	13,610.21
14	Fc	A-14	07-abr-11	6845165-k	Calvin Klose		2,673.44				320.81	2,994.25
15	Fe	A3	30-ene-11	4263085-6	Carlos Rafael Fión		892.86				107.14	1,000.00
<b>Sumas Totales</b>						<b>292,151.97</b>	<b>15,617.29</b>	<b>-</b>	<b>163,605.11</b>	<b>-</b>	<b>36,932.31</b>	<b>508,306.69</b>

**RESUMEN DEL PERÍODO**

Descripción	Base	Impuesto	TOTALES
Venta de Bienes Afectos	292,151.97	35,058.24	327,210.21
Prestación de Servicios Afectos	15,617.29	1,874.08	17,491.37
Exportaciones	-	-	-
Venta de Bienes Exentos	163,605.11	-	163,605.11
Prestación de Servicios Exentos	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>471,374.38</b>	<b>36,932.31</b>	<b>508,306.69</b>

Finalmente, con la información contenida en los citados folios, se presenta el cuadro 22 que contiene la declaración jurada y recibo de pago mensual a través del formulario electrónico SAT-2159.03310069, en el cual para efectos didácticos se asume un remanente de crédito fiscal por Q35,000.00.

**CUADRO No. 22 1/3**  
**Declaración jurada y recibo de pago mensual del Impuesto al Valor Agregado**

 Superintendencia de Administración Tributaria	<b>IVA</b> DECLARACIÓN JURADA Y RECIBO DE PAGO MENSUAL		<b>SAT-2159</b> Release 1.0	
			No. <b>03310069</b>	
Autorizado por la Contraloría General de Cuentas, según resolución No. Bw./5284 Clas.: 2136-12-8-A-17-2001 DEL 12-10-05 Y APLICACIÓN Bw./3909 Clas.: 2136-12-8-A-17-2001 del 23-08-06. Decreto 20-2006 del Congreso de la República de Guatemala. C.A.				
NIT del contribuyente <b>14121985</b>		Nombre o razón social del contribuyente <b>PROYECTOS INMOBILIARIOS GL&amp;AS,S.A.</b>		
		PERIODO DE IMPOSICION	Día Mes Año	
		Del	<b>01/01/2011</b>	
		Al	<b>31/01/2011</b>	
<b>DETERMINACIÓN DEL DÉBITO FISCAL</b>				
CONCEPTO	OPERACIONES LOCALES		OPERACIONES DE EXPORTACIÓN	
	BASE	DÉBITOS		
Total ventas y/o servicios exentos	<b>163,605</b>			
Total exportaciones a Centro América				
Total exportaciones al resto del mundo				
Total ventas de medicamentos genéricos, alternativos y antirretrovirales				
Total ventas no afectadas (Decreto No. 29-89 y sus reformas)				
Total venta de vehículos terrestres del modelo de dos años o más anteriores al del año en curso				
Total venta de vehículos terrestres del modelo del año en curso, del año siguiente o anterior al del año en curso		<b>0</b>		
Total ventas gravadas	<b>292,152</b>	<b>35,058</b>		
Total servicios gravados	<b>15,617</b>	<b>1,874</b>		
Sumatoria de las columnas Base y Débitos	<b>471,374</b>	<b>36,932</b>	<b>0</b>	
Total crédito fiscal recibido Régimen Especial u Optativo de Devolución de Crédito Fiscal a los Exportadores (Débito )				
Débito facturas especiales emitidas por exportadores registrados en Régimen Especial u Optativo de Devolución de Crédito Fiscal a los Exportadores (Débito)				
Total Determinación del Débito Fiscal			<b>36,932</b>	

**CUADRO No. 22 2/3**  
**Declaración jurada y recibo de pago mensual del Impuesto al Valor Agregado**

<b>DETERMINACIÓN DEL CRÉDITO FISCAL</b>				
CONCEPTO	OPERACIONES LOCALES		OPERACIONES EXPORTACION O EXENTAS	
	BASE	CRÉDITOS	BASE	CRÉDITOS
Total compras de medicamentos genéricos, alternativos y antirretrovirales				
Total compra no afectas (Decreto No. 29-89 y sus reformas)				
Total compra de vehículos terrestres del modelo de dos años o más anteriores al del año en curso				
Total compra de vehículos terrestres del modelo del año en curso, del año siguiente o anterior al del año en curso		<b>0</b>		
Total compras de combustibles		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Total compras</b>	<b>5,471,429</b>	<b>656,571</b>	<b>4,347,000</b>	<b>521,640</b>
Total servicios adquiridos	<b>714,857</b>	<b>85,783</b>	<b>450,360</b>	<b>54,043</b>
Total importaciones de Centro América		<b>0</b>		<b>0</b>
Total importaciones del resto del mundo		<b>0</b>		<b>0</b>
Total compras de activos fijos directamente vinculados con el proceso productivo		<b>0</b>		<b>0</b>
Total de importaciones de activos fijos directamente vinculados con el proceso productivo		<b>0</b>		<b>0</b>
IVA conforme constancias de exención				
Remanente de crédito fiscal del período anterior por operaciones locales		<b>35,000</b>		
Remanente de crédito fiscal del período anterior por exportaciones				
Crédito facturas especiales emitidas por exportadores registrados en Régimen Especial u Optativo de Devolución de Crédito Fiscal a los Exportadores				
(-) Retenciones practicadas por exportadores incluyendo los del Decreto No. 29-89				
<b>Sumatoria de las columnas base y créditos</b>	<b>6,186,286</b>	<b>777,354</b>	<b>4,797,360</b>	<b>575,683</b>
<b>Total Determinación del Crédito Fiscal</b>				<b>1,353,037</b>

**CUADRO No. 22 3/3**  
**Declaración jurada y recibo de pago mensual del Impuesto al Valor Agregado**

<b>DETERMINACIÓN DEL CRÉDITO O IMPUESTO A PAGAR</b>		
Crédito fiscal para el siguiente período por operaciones locales (Créditos mayor que Débitos)	<b>740,422</b>	
<b>DETERMINACIÓN POR OPERACIONES LOCALES</b> (Débitos mayor que Créditos)	<b>0</b>	
<b>DETERMINACIÓN POR OPERACIONES DE EXPORTACIÓN</b> (Débitos mayor que Créditos)	<b>0</b>	
Crédito fiscal por operaciones de exportación o exentas (Créditos mayor que Débitos)	<b>575,683</b>	
Crédito fiscal para el siguiente período por operaciones de exportación o exentas	<b>575,683</b>	
<b>SALDO DEL IMPUESTO</b>	<b>0</b>	
(-) Remanente de constancias de retenciones del IVA del período anterior		
(-) Constancias de retenciones del IVA recibidas en el período que declara		
Saldo de Retenciones para el siguiente período	<b>0</b>	
<b>IMPUESTO A PAGAR</b>	<b>0</b>	
<b>INDICADORES COMERCIALES</b>		
Indicadores comerciales, Base Débitos menos Base Créditos	<b>0</b>	
Razón ventas y compras, Base Débitos dividido Base Créditos	<b>0</b>	
<b>CANTIDAD DE OPERACIONES REALIZADAS</b>		
	EMITIDAS	RECIBIDAS
Cantidad de facturas (incluye anuladas)	<b>12</b>	<b>3</b>
Cantidad de constancias de exención		
Cantidad de constancias de adquisición de insumos de producción a proveedores locales		
Cantidad de constancias de retención del IVA		
Cantidad de facturas especiales emitidas	<b>3</b>	
<b>RECTIFICACIONES (llenar exclusivamente en caso de ser esta una rectificación)</b>		
No. de declaración que se rectifica		
(-) Valor IMPUESTO Ingresado (con la declaración que se rectifica)		
(=) Saldo a favor del contribuyente:		
<b>MULTA, INTERESES Y MORA</b>		
(+) Multa		
(+) Intereses		
(+) Mora		
(=) Saldo a pagar (Valor a ingresar más multa, intereses y mora)		
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>0</b>	
<small>A) Los documentos de soporte de la presente declaración se ajustan a la ley, permanecerán en mi poder por el plazo legalmente establecido y los exhibiré y presentaré a requerimiento de la SAT                      B) Declaro y juro que son verdaderos los datos contenidos en este formulario y que conozco la pena correspondiente al delito de perjurio</small>		

## CONCLUSIONES

1. La integración de la sociedad de empresas dedicadas al desarrollo, promoción y venta de proyectos inmobiliarios generalmente está conformada por dos grupos de empresarios, el primero denominado grupo promotor, el cual vende a la empresa en la que tiene participación social, el inmueble o finca matriz que será objeto de urbanización, a un precio levemente superior al registrado catastralmente en la Municipalidad jurisdiccional, y cobra, adicionalmente a las utilidades que el proyecto genere, el precio comercial del inmueble. El segundo, denominado grupo desarrollador, que adicionalmente a las utilidades que el proyecto genere, cobra a la empresa sobre la cual también cuenta con participación social, el *know how* o conocimiento fundamental por la pericia empresarial, habilidades y experiencia en el negocio inmobiliario.
2. Para el cumplimiento tributario es necesario tener en cuenta que la existencia de una norma jurídico-tributaria no obliga a nadie mientras no se realice el hecho generador contenido en la misma, ya que una vez se realice este, se producen las consecuencias jurídicas y, con ello, la concepción de la relación jurídica tributaria de la cual surge la obligación tributaria.
3. En cualquier actividad profesional que el Contador Público y Auditor decida ejercer, y más aún cuando de asesorías fiscales se trate, debe contar con la preparación profesional, experiencia y capacidad necesaria para llevar a cabo una gestión diligente, responsable y de alta calidad que logre generar un valor agregado al usuario que contrate sus servicios.
4. El único beneficio fiscal que contiene el decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas para las empresas dedicadas a la comercialización de lotes, es la exención al impuesto en la primera venta de lotes urbanizados si estos incluyen los servicios básicos, cuentan con una área máxima de ciento veinte metros cuadrados y su precio no excede de ciento veinte mil quetzales; no así la

compensación de débitos con créditos fiscales para la determinación del impuesto a pagar; ya que esto es una disposición establecida en la ley, para todos los sujetos pasivos o contribuyentes de la misma.

5. Finalmente, es importante mencionar que todo Contador Público y Auditor debe regir su actuar profesional con base en los principios morales y éticos que establecen los distintos Códigos de Ética, especialmente el promulgado por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores, así como el apego a las disposiciones contenidas en el ordenamiento jurídico guatemalteco.



## RECOMENDACIONES

1. Para evitar contingencias fiscales, los pagos que la empresa realice para cancelar el precio comercial del inmueble que será objeto de urbanización y los pagos al grupo desarrollador en concepto de *know how*, deberán quedar respaldados a través de contratos privados de prestación de servicios, celebrados entre la empresa y los promotores o desarrolladores, respectivamente. Adicionalmente, en ambos casos los pagos efectuados tanto a promotores como a desarrolladores deben quedar soportados y pagar el impuesto al valor agregado a través de facturas por prestación de servicios, las cuales deben ser emitidas por los promotores y desarrolladores al momento en que se pague la remuneración correspondiente.
2. Es aceptable llamar a la relación jurídico-tributaria obligación tributaria, ya que una vez cometido el presupuesto normativo contenido en la ley o hecho generador, se inicia el derecho para el sujeto activo representado por la Superintendencia de Administración Tributaria y en consecuencia la obligación para el sujeto pasivo o contribuyente.
3. La capacitación constante y, sobre todo, la actualización en materia tributaria debe ser uno de los principios básicos en el ejercicio profesional del Contador Público y Auditor como asesor fiscal.
4. Comercializar inmuebles que gocen de la exención según los requisitos contenidos en el decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus recientes reformas (Decreto 4-2012 -Disposiciones para el Fortalecimiento del Sistema Tributario y Combate a la Defraudación y al Contrabando-, Decreto 9-2012 -Ley de Vivienda-, Decreto 10-2012 -Ley de Actualización Tributaria-). Además, con el propósito de fomentar aún más la actividad inmobiliaria dentro del territorio nacional, e incentivar la constitución de empresas que brinden soluciones habitacionales, las cuales generan nuevas fuentes de empleo y pago de tributos, la exención del Impuesto al Valor Agregado debiera ser reformada con base en iniciativas realizadas por aquellas personas e instituciones facultadas constitucionalmente para

el efecto, a manera de aumentar el área máxima por lo menos en ciento cincuenta metros cuadrados y siempre a un precio que no exceda de mil quetzales por metro cuadrado.

5. Para el caso específico de las ventas a plazos, la cuota nivelada debe separarse en dos facturas diferentes. La primera, correspondiente al recargo por la comisión o manejo de cuenta en la venta a plazos. La segunda, correspondiente al capital o precio de contado del lote que se abona en cada una de las cuotas niveladas, ya que sumadas todas las facturas por este concepto, servirán para registrar el pago del impuesto al valor agregado en el testimonio de la escritura de compraventa, las cuales deberán ser presentadas físicamente para así poder realizar la transferencia de dominio del lote ante el Registro General de la Propiedad, y así quedar inscrito ante la Municipalidad jurisdiccional y por cuyo importe se calculará el Impuesto Único Sobre Inmuebles.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, Guatemala, 1985, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 77 pp.
2. Chicas Hernández, Jaime Humberto, *Apuntes de Derecho Tributario y Legislación Fiscal*, Guatemala, Litografía Orión, 2006, 251 pp.
3. Congreso de la República de Guatemala, *Código de Comercio – Decreto 2-70 y sus Reformas*, Guatemala, 1970, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 163 pp.
4. Congreso de la República de Guatemala, *Código de Trabajo – Decreto 1441 y sus Reformas*, Guatemala, 1994, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 125 pp.
5. Congreso de la República de Guatemala, *Código Penal – Decreto 17-73 y sus Reformas*, Guatemala, 1973, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 123 pp.
6. Congreso de la República de Guatemala, *Código Tributario – Decreto 6-91 y sus Reformas*, Guatemala, 1991, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 75 pp.
7. Congreso de la República de Guatemala, *Disposiciones para el Fortalecimiento del Sistema Tributario y el Combate a la Defraudación y al Contrabando – Decreto 4-2012*, Guatemala, 2012, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 40 pp.
8. Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Actualización Tributaria – Decreto 10-2012*, Guatemala, 2012, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 96 pp.
9. Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Colegiación Profesional Obligatoria – Decreto 72-2001*, Guatemala, 2001, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 5 pp.
10. Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Vivienda – Decreto 9-2012*, Guatemala, 2012, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 18 pp.
11. Congreso de la República de Guatemala, *Ley del Impuesto al Valor Agregado – Decreto 27-92 y sus Reformas*, Guatemala, 1992, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 125pp.
12. Congreso de la República de Guatemala, *Ley del Impuesto sobre la Renta – Decreto 26-92 y su Reglamento*, Guatemala, 1992, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 78pp.

13. Congreso de la República de Guatemala, *Ley Orgánica de la Superintendencia de Administración Tributaria – Decreto 1-98 y sus Reformas*, Guatemala, 1998, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 21 pp.
14. García Vizcaíno, Catalina, *Derecho Tributario: Consideraciones Económicas y Jurídicas. Tomo I*, Buenos Aires, Lexis Nexis Argentina, 3ra. Ed., 2007, 606 pp.
15. Gitman, Lawrence J. y Zutter, Chad J., *Principios de Administración Financiera*, México D.F., Pearson Educación, 12va. Edición, 2012, 720 pp.
16. González García, Alvarado Esquivel, [et...al], *Manual de Derecho Tributario*, México, Editorial Porrúa, 2da. Ed., 2008, 345 pp.
17. Instituto Centroamericano De Administración Pública, *Revista Centroamericana de Administración Pública 5*, San José, Costa Rica, 1983, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, p112.
18. International Accounting Standards Board (IASB), *Norma Internacional de Contabilidad 2*, Londres, 2011, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 8 pp.
19. International Auditing And Assurance Standards Board (IAASB), *Normas Internacionales de Auditoría*, México D. F., 2011, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 978 pp.
20. Mercado H., Salvador, *Administración Aplicada: Teoría y Práctica . Primera y Segunda Parte*, México, Limusa, 3ra. Ed., 2011, 1252 pp.
21. Ministerio De Finanzas Públicas. - *Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado – Acuerdo Gubernativo 424-2006 y sus Reformas*, Guatemala, 1992, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 125pp.
22. Ministerio De Finanzas Públicas. - *Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado – Acuerdo Gubernativo 5-2013*, Guatemala, 2013, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 22pp.
23. Monterroso Velásquez, Gladys Elizabeth, *Fundamentos Financieros, Finanzas Públicas: Sistema Financiero de la República de Guatemala*, Guatemala, Arte + Arte, 2da. Ed., 2008, 350 pp.

24. Peralta Azurdía, Enrique, *Código Civil – Decreto Ley 106 y sus Reformas*, Guatemala, 1973, Formato de Archivo: PDF/Adobe Acrobat, 171 pp.
25. Sánchez Curiel, Gabriel. *Auditoría de Estados Financieros*, México, Pearson Educación, 2da. Ed., 2006, 280 pp.
26. Vásquez Martínez, Edmundo, *Instituciones de Derecho Mercantil*, Guatemala, IUS Ediciones, 3ra. Ed., 2012, 671 pp.
27. Villegas Lara, René Arturo, *Derecho Mercantil Guatemalteco. Tomo I*, Guatemala, Editorial Universitaria USAC, 7ma. Ed., 2009, 406 pp.
28. Whittington, Pany. *Principios de Auditoría*, México, McGraw-Hill / Interamericana Editores, S. A. de C. V., 14ta. Ed., 2005, 736 pp.

#### **PÁGINAS WEB CONSULTADAS**

29. <http://www.aicpa.org/Pages/Default.aspx> (mayo/2012)
30. <http://www.coso.org/> (mayo/2012)
31. <http://www.fasb.org/home> (mayo/2012)
32. <http://www.fha.gob.gt/> (abril/2012)
33. <http://www.foguavi.gob.gt/WXFoguavi/> (abril/2012)
34. <http://www.ifac.org/> (mayo/2012)
35. <http://www.ifrs.org/Home.htm> (mayo/2012)
36. <http://www.rae.es/rae.html> (abril/2012)

# ANEXOS

**ANEXO No. 1**  
**RECAUDACIÓN DE INGRESOS TRIBUTARIOS**  
**DEL GOBIERNO CENTRAL 2011, 2010**  
**CLASIFICADOS POR IMPUESTO**  
**(Millones de Quetzales)**

DESCRIPCIÓN DE IMPUESTOS	TOTAL				VARIACIÓN	%
	2,011	%	2,010	%		
<b>RECAUDACIÓN TRIBUTARIA SAT</b>	<b>41,791.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>36,001.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>5,790.1</b>	<b>16.1%</b>
<b>IMPUESTOS DIRECTOS</b>	<b>12,710.5</b>	<b>30.4%</b>	<b>10,329.8</b>	<b>28.7%</b>	<b>2,380.6</b>	<b>23.0%</b>
<b>Impuesto Sobre la Renta</b>	<b>10,063.3</b>	<b>24.1%</b>	<b>7,743.4</b>	<b>21.5%</b>	<b>2,319.9</b>	<b>30.0%</b>
de Personas Jurídicas	8,198.0	19.6%	6,132.0	17.0%	2,066.0	33.7%
de Personas Individuales	1,461.7	3.5%	1,224.8	3.4%	236.9	19.3%
Impuesto Sobre Productos Financieros (Personas Jurídicas)	403.4	1.0%	386.4	1.1%	17.0	4.4%
Impuesto Sobre Productos Financieros (Personas Individuales)	0.2	0.0%	0.2	0.0%	(0.0)	-1.0%
<b>Impuesto a Empresas Mercantiles y Agropecuarias</b>	<b>8.0</b>	<b>0.0%</b>	<b>2.0</b>	<b>0.0%</b>	<b>6.0</b>	<b>301.5%</b>
<b>Impuesto de Solidaridad Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz</b>	<b>53.6</b>	<b>0.1%</b>	<b>43.8</b>	<b>0.1%</b>	<b>9.8</b>	<b>22.4%</b>
<b>Impuesto de Solidaridad</b>	<b>2,571.5</b>	<b>6.2%</b>	<b>2,530.0</b>	<b>7.0%</b>	<b>41.5</b>	<b>1.6%</b>
<b>Impuesto de Solidaridad, Extraordinario y Temporal</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0%</b>	<b>(0.1)</b>	<b>-87.8%</b>
<b>Impuestos Sobre el Patrimonio</b>	<b>14.2</b>	<b>0.0%</b>	<b>10.6</b>	<b>0.0%</b>	<b>3.6</b>	<b>33.5%</b>
Único Sobre Inmuebles	0.8	0.0%	0.8	0.0%	(0.1)	-11.4%
Sobre Transferencias del Patrimonio	13.4	0.0%	9.8	0.0%	3.7	37.5%
<b>IMPUESTOS INDIRECTOS</b>	<b>29,081.3</b>	<b>69.6%</b>	<b>25,671.9</b>	<b>71.3%</b>	<b>3,409.4</b>	<b>13.3%</b>
<b>Impuesto al Valor Agregado Doméstico</b>	<b>9,427.0</b>	<b>22.6%</b>	<b>7,995.1</b>	<b>22.2%</b>	<b>1,431.9</b>	<b>17.9%</b>
<b>Impuesto al Valor Agregado sobre importaciones</b>	<b>12,909.6</b>	<b>30.9%</b>	<b>11,127.3</b>	<b>30.9%</b>	<b>1,782.3</b>	<b>16.0%</b>
<b>Derechos Arancelarios</b>	<b>2,532.6</b>	<b>6.1%</b>	<b>2,367.7</b>	<b>6.6%</b>	<b>164.9</b>	<b>7.0%</b>
<b>Impuesto Sobre Timbres Fiscales y Papel Sellado</b>	<b>637.7</b>	<b>1.5%</b>	<b>571.6</b>	<b>1.6%</b>	<b>66.0</b>	<b>11.5%</b>
<b>Impuesto Sobre Tabaco y sus productos</b>	<b>259.4</b>	<b>0.6%</b>	<b>346.7</b>	<b>1.0%</b>	<b>(87.4)</b>	<b>-25.2%</b>
<b>Impuestos Sobre Distribución de Bebidas</b>	<b>523.6</b>	<b>1.3%</b>	<b>477.2</b>	<b>1.3%</b>	<b>46.5</b>	<b>9.7%</b>
Sobre Distribución de Cerveza	176.1	0.4%	158.6	0.4%	17.5	11.0%
Sobre Distribución de Bebidas Alcohólicas y Alcoholes Ind.	90.7	0.2%	88.0	0.2%	2.7	3.1%
Sobre Distribución de Bebidas Gaseosas, Isotónicas y Jugos	244.6	0.6%	219.5	0.6%	25.1	11.4%
Sobre Distribución de Vinos y Sidras	10.3	0.0%	9.5	0.0%	0.8	8.7%
Sobre Distribución de Bebidas (Otros)	1.9	0.0%	1.5	0.0%	0.3	22.1%
<b>Impuesto Sobre Distribución de Cemento</b>	<b>104.1</b>	<b>0.2%</b>	<b>98.7</b>	<b>0.3%</b>	<b>5.4</b>	<b>5.5%</b>
<b>Impuesto Sobre Circulación de Vehículos</b>	<b>558.3</b>	<b>1.3%</b>	<b>505.1</b>	<b>1.4%</b>	<b>53.1</b>	<b>10.5%</b>
<b>Impuesto Sobre Distribución de Petróleo y Derivados</b>	<b>2,125.4</b>	<b>5.1%</b>	<b>2,178.7</b>	<b>6.1%</b>	<b>(53.3)</b>	<b>-2.4%</b>
Sobre Distribución de Gasolina Superior	945.2	2.3%	997.6	2.8%	(52.4)	-5.2%
Sobre Distribución de Gasolina Regular	636.7	1.5%	635.3	1.8%	1.5	0.2%
Sobre Distribución de Diesel y Gas Oil	504.9	1.2%	515.2	1.4%	(10.3)	-2.0%
Sobre Distribución de Gasolina de Aviación	2.8	0.0%	2.8	0.0%	(0.1)	-2.5%
Sobre Distribución de Kerosina	6.9	0.0%	8.3	0.0%	(1.4)	-17.0%
Sobre Distribución de Nafta	0.1	0.0%	0.1	0.0%	(0.0)	-10.0%
Sobre Distribución de Gas Licuado	22.0	0.1%	19.2	0.1%	2.8	14.5%
Sobre Distribución de Petróleo Crudo	6.0	0.0%	0.0	0.0%	6.0	75630.6%
Sobre Distribución de Otros Derivados del Petróleo	0.8	0.0%	0.2	0.0%	0.6	317.4%
<b>Otros</b>	<b>3.6</b>	<b>0.0%</b>	<b>3.6</b>	<b>0.0%</b>	<b>(0.0)</b>	<b>-1.3%</b>
Sobre Transporte y Comunicaciones	2.7	0.0%	2.9	0.0%	(0.2)	-8.3%
Otros Impuestos Indirectos	0.9	0.0%	0.7	0.0%	0.2	26.0%

Fuente: Intendencia de Recaudación y Gestión SAT, Ministerio de Finanzas Públicas.

**NOTA TÉCNICA:**

1. La recaudación es en términos brutos, no contempla la devolución del crédito fiscal del IVA
2. Pueden existir diferencias por redondeo

ANEXO No. 2

EJEMPLO DE CARENIA DE BIENES EXTENDIDA POR LA DIRECCIÓN DE  
CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES -DICABI-

  
MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

No. 0437864  
SERIE - "A" FORMA - C2-CCC-C-V

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE REGISTROS FISCALES, DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES, CERTIFICA QUE A NOMBRE DE:

PRIMER APELLIDO MAZARIEGOS	SEGUNDO APELLIDO	APELLIDO DE CASADA
PRIMER NOMBRE REYNA	SEGUNDO NOMBRE	TERCER NOMBRE

NO FIGURAN BIENES INMUEBLES INSCRITOS EN LA MATRICULA FISCAL

Y PARA LOS EFECTOS QUE AL INTERESADO CONVENGAN, SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, LA CUAL ES ENTREGADA A:

REYNA MAZARIEGOS	QUIEN SE IDENTIFICA CON CÉDULA DE VECINDAD
------------------	--

No. ORDEN C03- REGISTRO No. 17454 EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A 04 DE 11 DEL 2011  
CÓDIGO OPERADOR DPI

IUSI113

  
DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS FISCALES

  
DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS FISCALES

  
DIRECTOR GENERAL DE REGISTROS FISCALES

ARTICULO 27 LITERAL "C", DEL DECRETO 111 AM DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA  
ACUERDO MINISTERIAL No. 485-2005

ESTADO DE GUATEMALA  
MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

ESTA CERTIFICACIÓN TIENE UN VALOR DE Q. 1.00



### ANEXO No. 3

## TABLA DE AMORTIZACIÓN DE CUOTA NIVELADA AL 22% PAGADERA EN 12 CUOTAS MENSUALES

No.	Fecha	Descripción	Cuota Nivelada				Facturación (Incluye IVA)			
			Total	Manejo de Cuenta Neto	Capital Neto	Saldo Capital	Total	Manejo de Cuenta Con IVA	Capital Con IVA	Saldo Capital
		<b>Saldo Inicial</b>				<b>Q100,000.00</b>				<b>Q112,000.00</b>
1	ene-11	Cuota 1/12	<b>Q9,265.88</b>	Q 1,670.90	Q 7,594.98	Q 92,405.02	<b>Q10,377.79</b>	Q 1,871.40	Q 8,506.38	Q103,493.62
2	feb-11	Cuota 2/12	<b>Q9,265.88</b>	Q 1,543.99	Q 7,721.89	Q 84,683.13	<b>Q10,377.79</b>	Q 1,729.27	Q 8,648.51	Q 94,845.10
3	mar-11	Cuota 3/12	<b>Q9,265.88</b>	Q 1,414.97	Q 7,850.91	Q 76,832.22	<b>Q10,377.79</b>	Q 1,584.76	Q 8,793.02	Q 86,052.08
4	abr-11	Cuota 4/12	<b>Q9,265.88</b>	Q 1,283.79	Q 7,982.09	Q 68,850.12	<b>Q10,377.79</b>	Q 1,437.84	Q 8,939.94	Q 77,112.14
5	may-11	Cuota 5/12	<b>Q9,265.88</b>	Q 1,150.41	Q 8,115.47	Q 60,734.66	<b>Q10,377.79</b>	Q 1,288.46	Q 9,089.32	Q 68,022.82
6	jun-11	Cuota 6/12	<b>Q9,265.88</b>	Q 1,014.81	Q 8,251.07	Q 52,483.59	<b>Q10,377.79</b>	Q 1,136.59	Q 9,241.19	Q 58,781.62
7	jul-11	Cuota 7/12	<b>Q9,265.88</b>	Q 876.95	Q 8,388.93	Q 44,094.66	<b>Q10,377.79</b>	Q 982.18	Q 9,395.61	Q 49,386.02
8	ago-11	Cuota 8/12	<b>Q9,265.88</b>	Q 736.78	Q 8,529.10	Q 35,565.55	<b>Q10,377.79</b>	Q 825.19	Q 9,552.60	Q 39,833.42
9	sep-11	Cuota 9/12	<b>Q9,265.88</b>	Q 594.26	Q 8,671.62	Q 26,893.94	<b>Q10,377.79</b>	Q 665.58	Q 9,712.21	Q 30,121.21
10	oct-11	Cuota 10/12	<b>Q9,265.88</b>	Q 449.37	Q 8,816.51	Q 18,077.43	<b>Q10,377.79</b>	Q 503.29	Q 9,874.49	Q 20,246.72
11	nov-11	Cuota 11/12	<b>Q9,265.88</b>	Q 302.06	Q 8,963.82	Q 9,113.60	<b>Q10,377.79</b>	Q 338.30	Q 10,039.48	Q 10,207.23
12	dic-11	Cuota 12/12	<b>Q9,265.88</b>	Q 152.28	Q 9,113.60	<b>Q 0.00</b>	<b>Q10,377.79</b>	Q 170.55	Q 10,207.23	<b>Q 0.00</b>
		<b>Sumas</b>	<b>Q111,190.56</b>	<b>Q11,190.56</b>	<b>Q100,000.00</b>		<b>Q124,533.43</b>	<b>Q12,533.43</b>	<b>Q112,000.00</b>	

## ANEXO No. 4

### SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL DECRETO. 27-92, LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, PARA EMPRESAS DEDICADAS AL DESARROLLO, PROMOCIÓN Y VENTA, DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DE LOTES URBANIZADOS

No.	Obligaciones Tributarias Contenidas en el decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus Reformas	Obligación Formal	Base Legal		M u l t a								Desc. %	Exoneración	
			Cód. Tributario	Núm.	Pecuniaria				Cierre Temporal						
					Total	%	Base	Diaria	Mínima	Máxima (Q)	Máxima (%)	Procedencia			Plazo
1.	<b>Registro en SAT como Contribuyente</b>	Si	94	15	Q 10,000.00									85% (i)	
	<b>Autorización de Documentos Obligatorios</b>														
2.	→ Emisión de documentos obligatorios sin autorización de SAT	No	85 - 86			10%	(ii)		Q 10,000.00				Si	(b)	
	→ Incumplimiento en Formalidades de Documentos Obligatorios		94	8	Q 100.00			Por c/ Documento		Q 5,000.00 (iii)	2% (ii)				85% (i)
	→ Emisión ilegible de Documentos Obligatorios		94	17	Q 5,000.00			Por c/ periodo mensual			1% (ii)				85% (i)
3.	<b>Elaboración del Libro de Compras y Ventas</b>	No	85 - 86			10%	(ii)		Q 10,000.00				Si	(b)	
	→ Falta de Autorización y Habilitación Registros Obligatorios		94	4	Q 5,000.00			Por c/ fiscalización							
	→ Inoportunidad en Registro de Libros		94	5	Q 5,000.00			Por c/ fiscalización							
	→ Falta de Formalidad en Libros														
4.	<b>Declaración Mensual y Pago del Impuesto</b>														
	→ Incumplimiento en el Pago de Impuesto														
	√ Multa		89			100%	(iv)								75% (v)
	√ Intereses Resarcitorios		58 - 60				(vi)								
	√ Mora		92			0.05%		Por c/ día de atraso							
	→ Presentación Extemporánea de Declaración	Si	94	9				Por declaración	Q 50.00		Q 1,000.00				85% (i)
	→ Falta de Formalidad en Pago de Impuestos		94	16	Q 1,000.00										85% (i)
	→ Omisión en Declaraciones del IVA		120					(vii)							
5.	<b>Exigir los Documentos Obligatorios en la Adquisición de Bienes o Servicios</b>	Si	94	3	(viii)										(x)
	→ Realización de Compras sin Exigir Factura														
6.	<b>Emisión de Facturas Especiales por Cuenta del Vendedor</b>	Si	94	7	(viii)										85% (i)
	→ Falta de Retención de IVA					100%		(ix)							85% (i)
	→ Pago extemporáneo de IVA retenido														
7.	<b>Emisión de Facturas en Venta de Inmuebles y Prestación de Servicios</b>	Si	85 - 86			10%		(ii)					Si	(b)	

(i) Por disposición voluntaria y sin requerimiento de la SAT, y no se trate de reincidencia en un mismo periodo impositivo

(ii) Ingresos brutos obtenidos en el establecimiento sancionado durante el último periodo mensual que se haya reportado ingresos

(iii) Por cada periodo mensual

(iv) Del importe del impuesto omitido a requerimiento o fiscalización de la SAT

(v) Del importe del impuesto omitido, si se rectifica y paga el impuesto antes de ser requerido o fiscalizado por la SAT

(vi) La tasa de interés simple máxima anual que determine la Junta Monetaria para efectos tributarios, publicada dentro de los primeros quince días de los meses de enero y julio de cada año, para el respectivo semestre

(vii) Si la empresa se encuentra omisa en el pago del IVA, la SAT puede suspender su afiliación al régimen del impuesto.

(viii) Impuesto correspondiente en la transacción

(ix) Impuesto retenido

(x) Si denuncia ante la SAT al contribuyente que se negó a emitir y entregar el documento legal correspondiente.


(a) Una vez se demuestre la inscripción y afiliación al impuesto

(b) Diez a veinte días hábiles y continuos

**ANEXO No. 5**

**FORMULARIO SAT-361**

**AUTORIZACIÓN DE TERCERA PERSONA PARA REALIZAR GESTIÓN**

		<b>AUTORIZACIÓN DE TERCERA PERSONA PARA REALIZAR GESTIÓN</b>	
LUGAR Y FECHA DE PRESENTACIÓN:			1
DÍA	MES	AÑO	SAT - No.0000361
			SAT No. _____
2 SERIE Y NÚMERO DE FORMULARIO DE LA GESTIÓN SOLICITADA POR EL CONTRIBUYENTE:			
DATOS DE IDENTIFICACIÓN PERSONA INDIVIDUAL O JURÍDICA, ENTES, PATRIMONIOS O BIENES			
3 NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA DEL CONTRIBUYENTE QUE AUTORIZA:			
4 NOMBRES Y APELLIDOS, RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL DEL CONTRIBUYENTE QUE AUTORIZA:			
DATOS DE IDENTIFICACIÓN Y GENERALES DE LA TERCERA PERSONA QUE SE AUTORIZA PARA REALIZAR LA GESTIÓN			
5 NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA DE LA TERCERA PERSONA AUTORIZADA:			
6 NOMBRES Y APELLIDOS:			
7 NÚMERO DE ORDEN Y REGISTRO DE CÉDULA:	8 CÓDIGO ÚNICO DE IDENTIFICACIÓN:	9 NÚMERO DE PASAPORTE: (Aplica únicamente en caso de ser extranjero):	
10 NÚMERO O NOMBRE DE LA CALLE O AVENIDA:	11 NÚMERO: (casa)	12 APARTADO SIMILAR	13 ZONA:
14 COLONIA O BARRIO:	15 DEPARTAMENTO:	16 MUNICIPIO:	17 TELÉFONO:
18 CORREO ELECTRÓNICO:			
AUTORIZO A LA PERSONA IDENTIFICADA A REALIZAR LA GESTIÓN QUE SE INDICA:			
19			
DECLARO Y JURO QUE SON VERDADEROS LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE FORMULARIO Y ESTOY SABIDO DE LOS DELITOS DE PERJURIO Y FALSEAD DE CONFORMIDAD CON LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 459 Y 460 DEL CÓDIGO PENAL			
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O RESPONSABLE:	FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O RESPONSABLE:	FIRMA DE LA TERCERA PERSONA AUTORIZADA A REALIZAR LA GESTIÓN:	
	<input type="text"/> Cantidad con que actúa: Propietario: <input type="checkbox"/> Representante Legal: <input type="checkbox"/>		
NOMBRE:		NOMBRE:	
<b>INSTRUCTIVO</b>			
EL PRESENTE FORMULARIO DEBE COMPLETARSE POR CADA GESTIÓN.			
1) En la casilla 2 consignar la serie y número correlativo del formulario de la gestión solicitada por el contribuyente (ejemplo: SAT-14, 123456).			
2) En la casilla 3 consignar el Número de Identificación Tributaria (NIT) del contribuyente que autoriza a realizar la gestión.			
3) En la casilla 4 consignar nombres y apellidos, razón o denominación social del contribuyente que autoriza a realizar la gestión.			
4) En la casilla 5 consignar el Número de Identificación Tributaria (NIT) de la tercera persona autorizada a realizar la gestión.			
5) En la casilla 6 consignar los nombres y apellidos de la tercera persona autorizada a realizar la gestión.			
6) En las casillas 7, 8 ó 9 consignar el número de identificación personal de la tercera persona autorizada. (Cédula, DPI o pasaporte)			
7) En las casillas de la 10 a la 18 consignar el domicilio fiscal y otros datos de la tercera persona autorizada.			
8) En la casilla 19 indicar la gestión que se autoriza realizar.			

**ANEXO No. 6 1/2**  
**FORMULARIO SAT 15 - FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN DE INFORMACIÓN**  
**DE CONTRIBUYENTES EN EL REGISTRO TRIBUTARIO UNIFICADO**

LUGAR Y FECHA DE PRESENTACIÓN:		01 Sin serie		SAT-No.0015 0010073		FORMA 70-SAT-SCC-C-V	
DÍA [ ] [ ] MES [ ] [ ] AÑO [ ] [ ] [ ] [ ]							
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA: (Uso exclusivo de la SAT)							
[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] - [ ]							
DATOS DE IDENTIFICACIÓN							
Persona Individual							
2 PRIMER APELLIDO:		3 SEGUNDO APELLIDO:		4 APELLIDO DE CASADA:		5 PRIMER NOMBRE:	
6 SEGUNDO NOMBRE:		7 NACIONALIDAD:		8 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:		9 NÚMERO O CÓDIGO ÚNICO DE IDENTIFICACIÓN (CUJ)	
		<input type="checkbox"/> CÉDULA <input type="checkbox"/> PASAPORTE <input type="checkbox"/> DOCUMENTO PERSONAL DE IDENTIFICACIÓN (DPI)					
9 FECHA DE NACIMIENTO:		10 NÚMERO DE COLEGIACIÓN PROFESIONAL:		11 FECHA DE COLEGIACIÓN PROFESIONAL:		12 GÉNERO	
DÍA [ ] [ ] MES [ ] [ ] AÑO [ ] [ ] [ ] [ ]		[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		DÍA [ ] [ ] MES [ ] [ ] AÑO [ ] [ ] [ ] [ ]		MASCULINO <input type="checkbox"/> FEMENINO <input type="checkbox"/>	
Persona Jurídica, Entes, Patrimonios o Bienes							
13 DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL:							
14 TIPO DE ORGANIZACIÓN: (Ver Instructivo)						15 FECHA DE CONSTITUCIÓN	
						DÍA [ ] [ ] MES [ ] [ ] AÑO [ ] [ ] [ ] [ ]	
16 FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO QUE CORRESPONDA:		17 FECHA DE INSCRIPCIÓN DEFINITIVA EN EL REGISTRO MERCANTIL: (ver patrones de sociedad)		18 FECHA DE ESCRITURA:		19 NÚMERO DE ESCRITURA:	
DÍA [ ] [ ] MES [ ] [ ] AÑO [ ] [ ] [ ] [ ]		DÍA [ ] [ ] MES [ ] [ ] AÑO [ ] [ ] [ ] [ ]		DÍA [ ] [ ] MES [ ] [ ] AÑO [ ] [ ] [ ] [ ]		[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	
20 NIT DEL NOTARIO:				21 NOMBRE DEL NOTARIO:			
[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] - [ ]							
DATOS GENERALES							
DOMICILIO FISCAL Y ACTIVIDAD ECONÓMICA (Persona individual, jurídica, entes, patrimonios o bienes)							
22 NÚMERO O NOMBRE DE CALLE, AVENIDA, CALZADA, DIAGONAL, VÍA, RUTA, MANZANA, SECTOR O SIMILAR:			23 NÚMERO, CASA O LOTE:	24 APTO. OFICINA O SIMILAR:	25 ZONA:	26 COLONIA O BARRIO, ALDEA, CASERIO, CANTÓN O SIMILAR:	27 MUNICIPIO:
28 DEPARTAMENTO:		29 TELÉFONO:		30 FAX:		31 APDO. POSTAL:	
						32 DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO:	
33 ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL:		DESCRIPCIÓN:					
CÓDIGO: [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]							
34 ACTIVIDAD ECONÓMICA SECUNDARIA:		DESCRIPCIÓN:					
CÓDIGO: [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]							
DATOS DEL CONTADOR: (Persona individual, jurídica, entes, patrimonios o bienes)							
35 NOMBRE DEL CONTADOR:			36 NIT DEL CONTADOR:			37 FECHA NOMBRAMIENTO DEL CONTADOR	
			[ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] - [ ]			DÍA [ ] [ ] M.F.S. [ ] [ ] AÑO [ ] [ ] [ ] [ ]	
REPRESENTANTES LEGALES: (Persona individual, jurídica, entes, patrimonios o bienes)							
NIT		NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL		FECHA DE NOMBRAMIENTO		FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO QUE CORRESPONDA	
38 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		39 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		40 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		41 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	
44 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		45 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		46 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		47 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	
50 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		51 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		52 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		53 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	
42 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		43 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		48 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		49 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	
54 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		55 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		56 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]		57 [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ]	
INSCRIPCIÓN A IMPUESTOS (Persona individual, jurídica, entes, patrimonios o bienes)							
A. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):							
56 RÉGIMEN PEQUEÑO CONTRIBUYENTE DECLARACIÓN JURADA MENSUAL 5% SOBRE INGRESOS BRUTOS TOTALES				57 RÉGIMEN GENERAL DECLARACIÓN JURADA MENSUAL 12% SOBRE BASE DÉBITOS MENOS BASE CRÉDITOS			
58 RÉGIMEN EXCENTO: <input type="checkbox"/> LEY O RESOLUCIÓN No.:				59 INGRESOS ANUALES ESTIMADOS:			
B. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR):							
60 TIPO DE CONTRIBUYENTE: (Ver Instructivo)							
61 RÉGIMEN OPTATIVO <input type="checkbox"/> FORMA DE CÁLCULO: (Ver Instructivo) _____							



**ANEXO No. 6 2/2**  
**FORMULARIO SAT 15 - FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN DE INFORMACIÓN**  
**DE CONTRIBUYENTES EN EL REGISTRO TRIBUTARIO UNIFICADO**

CONTINÚA IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR):			
62 RÉGIMEN GENERAL <input type="checkbox"/>	63 FORMA DE PAGO Artículo 44 (actividad Mercantil)      Artículo 44 "A" (actividad no mercantil)		64 RÉGIMEN ASALARIADO <input type="checkbox"/>
	RETENCIÓN DEFINITIVA <input type="checkbox"/>	RETENCIÓN DEFINITIVA <input type="checkbox"/>	
65 RENTAS EXCENTAS LEY O RESOLUCIÓN No.: _____	66 SISTEMA DE VALIDACIÓN DE INVENTARIOS (ver instructivo)		67 SISTEMA CONTABLE  DEVENGADO <input type="checkbox"/> PERCIBIDO <input type="checkbox"/>
C. IMPUESTO SOLIDARIDAD (VER INSTRUCTIVO)			
68 RÉGIMEN: ISR ACREDITABLE A IMPUESTO DE SOLIDARIDAD <input type="checkbox"/>		IMPUESTO DE SOLIDARIDAD ACREDITABLE A ISR <input type="checkbox"/>	
		69 EXENTO <input type="checkbox"/> LEY O RESOLUCIÓN No.: _____	
D. IMPUESTO SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE: BEBIDAS ALCOHÓLICAS, DESTILADAS, CERVEZAS, OTRAS BEBIDAS FERMENTADAS, BEBIDAS GASEOSAS Y OTROS PRODUCTOS			
70 RÉGIMEN:      FABRICANTE      IMPORTADOR      FABRICANTE/IMPORTADOR      FABRICANTE/EXPORTADOR			
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			
E. IMPUESTO AL TABACO Y SUS PRODUCTOS			
71 RÉGIMEN:			
COSECHERO DE TABACO <input type="checkbox"/>	COMPRADOR DE TABACO Y FABRICANTE DE CIGARRILLOS A MÁQUINA <input type="checkbox"/>	COMPRADOR DE TABACO, FABRICANTE Y EXPORTADOR DE CIGARRILLOS A MÁQUINA <input type="checkbox"/>	
COMPRADOR Y EXPORTADOR DE TABACO <input type="checkbox"/>	IMPORTADOR DE CIGARRILLOS FABRICADOS A MÁQUINA <input type="checkbox"/>	FABRICANTE DE PUROS <input type="checkbox"/>	
F. IMPUESTO A LA DISTRIBUCIÓN DE PETRÓLEO CRUDO Y COMBUSTIBLES DERIVADOS DEL PETRÓLEO			
72 RÉGIMEN:			
DISTRIBUIDOR <input type="checkbox"/>	IMPORTADOR <input type="checkbox"/>	DISTRIBUIDOR E IMPORTADOR <input type="checkbox"/>	
G. OTROS IMPUESTOS			
73 SOBRE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS <input type="checkbox"/>	SOBRE PRODUCTOS FINANCIEROS <input type="checkbox"/>	DISTRIBUCIÓN DE CEMENTO <input type="checkbox"/>	
OTROS (Especifique): _____			
ESTABLECIMIENTO COMERCIAL O ACTIVIDAD ECONÓMICA			
74 NOMBRES Y APELLIDOS O NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL: _____			75 EXENTO: <input type="checkbox"/> TIPO: <input type="checkbox"/>
76 CÓDIGO Y NOMBRE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL ESTABLECIMIENTO: _____		LEY O RESOLUCIÓN No.: _____	
		FECHA 77 FECHA INICIO DE OPERACIONES: DÍA      MES      AÑO <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
78 PRESTADOR DE SERVICIO DE ESPECTÁCULOS, PÚBLICOS, TEATRO Y SIMILARES <input type="checkbox"/>			
DIRECCIÓN COMERCIAL			
79 NÚMERO O NOMBRE DE CALLE, AVENIDA, CALZADA, DIAGONAL, VIA, RUTA, MANZANA, SECTOR O SIMILAR: _____	80 NÚMERO (CASA O LOTE): _____	81 APTO. OFICINA O SIMILAR: _____	82 ZONA: _____
83 COLONIA O BARRIO, ALDEA, CASERIO, CANTÓN O SIMILAR: _____		84 MUNICIPIO: _____	
85 DEPARTAMENTO: _____	86 TELÉFONO: _____	87 FAX: _____	88 APDO. POSTAL: _____
89 DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO: _____			
DECLARO Y JURO QUE SON VERDADEROS LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE FORMULARIO Y ESTOY SABIDO DE LOS DELITOS DE PERJURIO Y FALSO TESTIMONIO DE CONFORMIDAD CON LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 459 Y 460 DEL CÓDIGO PENAL			
DECLARO Y JURO QUE LOS DATOS CONSIGNADOS SON CIERTOS Y EXACTOS FIRMA: _____  NOMBRE: _____		PARA USO EXCLUSIVO DE LA SAT FECHA, NOMBRE, FIRMA Y SELLO DE RECEPCIÓN Y GRABACIÓN: _____	



**ANEXO No. 8**  
**EJEMPLO DE STIKERS DE HABILITACION**  
**PARA LIBRO DE COMPRAS Y VENTAS**

