

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**“REGISTROS CONTABLES DE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN, POR
EL MÉTODO DEL PORCENTAJE DE TERMINACIÓN DE UN CONDOMINIO,
CON BASE A NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA
PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF para las PYMES)”.**

TESIS



CONTADORA PÚBLICA Y AUDITORA

EN EL GRADO ACADÉMICO DE

LICENCIADA

Guatemala, septiembre de 2014

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

Decano	Lic. José Rolando Secaida Morales
Secretario	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal Primero	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Vocal Segundo	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal Tercero	Lic. Juan Antonio Gómez Monterroso
Vocal Cuarto	P.C. Oliver Augusto Carrera Leal
Vocal Quinto	P.C. Walter Obdulio Chigüichón Boror

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

Área de Matemática – Estadística	Lic. Edgar Ranulfo Valdés Castañeda
Área Contabilidad	Lic. Olivio Adolfo Cifuentes Morales
Área de Auditoría	Lic. M.Sc. Albaro Joel Girón Barahona

PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

PRESIDENTE	Lic. M.Sc. Jorge Alberto Trujillo Corzo
SECRETARIO	Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero
EXAMINADOR	Lic. Délfido Eduardo Morales Gabriel

Guatemala 24 de Junio del 2014.

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

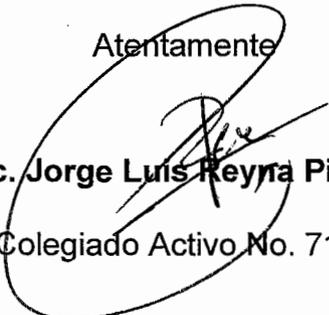
Señor Decano:

De conformidad con la designación que me fue otorgado el día diez de septiembre del año dos mil trece, según referencia DIC.AUD.CAMTEM. 19-2013. Procedí a asesorar a la estudiante **Karla Liliana González Pérez**, con carné No. 200512714, durante la investigación para la elaboración de la tesis denomina: Registros Contables de los Contratos de Construcción por el Método del Porcentaje de Terminación de una Vivienda con base a Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), aprobado a la estudiante antes mencionada designándole en esta oportunidad como nuevo tema de tesis **REGISTROS CONTABLES DE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN POR EL MÉTODO DEL PORCENTAJE DE TERMINACIÓN DE UN CONDOMINIO CON BASE A NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF para las PYMES)**. Con base en lo anteriormente expuesto informo:

- Que he revisado el trabajo en mención y considero que satisface los objetivos expuestos.
- Que se respetó la forma y contenido que el estudiante presento en el plan de investigación, que fueron aceptadas e incluidas en el trabajo.

Por lo anterior recomiendo que se acepte el trabajo en mención para sustentar el Examen Privado de Tesis, previo a optar al título de Contadora Pública y Auditora en el grado académico de Licenciada.

Atentamente


Lic. Jorge Luis Reyna Pineda

Colegiado Activo No. 7162



FACULTAD DE
CIENCIAS ECONOMICAS

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

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS. GUATEMALA,
VEINTISIETE DE AGOSTO DE DOS MIL CATORCE.**

Con base en el Punto QUINTO, inciso 5.1 del Acta 13-2014 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 14 de agosto de 2014, se conoció el Acta AUDITORÍA 177-2014 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 30 de mayo de 2014 y el trabajo de Tesis denominado: "REGISTROS CONTABLES DE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN POR EL MÉTODO DEL PORCENTAJE DE TERMINACIÓN DE UN CONDOMINIO CON BASE A NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES)", que para su graduación profesional presentó la estudiante KARLA LILIANA GONZÁLEZ PÉREZ, autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO



LIC. JOSÉ ROLANDO SECAIDA MORALES
DECANO



Smp.

Ingrid
REVISADO

ACTO QUE DEDICO

- A Dios: Quien me ha acompañado en todo momento de mi vida, gracias Señor por iluminar mi camino de sabiduría y perseverancia y por llenar mi vida de júbilo, triunfo y a ti madre santísima por cuidarme y proteger mi camino.
- A mis Padres: Carlos Jesús González Asturias y Juliana Pérez de González, con mucho amor y respeto le doy las gracias por el apoyo incondicional, desde el inicio y final de mi carrera, como recompensa y agradecimiento infinito a todos sus sacrificios que realizaron pensando en mi superación.
- A mi hermana: Ana Ivonne por darme ánimo para concluir esta etapa de mi vida.
- A mis sobrinos: Barbará Pamela y Carlitos para que este triunfo sea un ejemplo a seguir.
- A mi novio: Gracias por su cariño, apoyo incondicional por estar conmigo en todo momento y por sus palabras de aliento para seguir adelante.
- A mi asesor: Lic. Jorge Luis Reyna Pineda por brindarme su apoyo y sus consejos en la realización de este proyecto.
- A mis docentes: Que con sus conocimientos y experiencias me han formado en especial: M.Sc. Lic. Albaro Joel Girón Barahona, Lic. Roberto Salazar Casiano, Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero.
- A mis amigos : Con quienes quiero compartir mi triunfo, en especial a mis compañeros de salón con quienes conviví muy buenos momentos, anécdotas y experiencias.
- A mis amigas: Marleny, Floridalma, Paula, Heydi, gracias por el apoyo, consejos que me brindaron en esta última fase de mi carrera.
- A la universidad de San Carlos de Guatemala: Alma Mater forjadora de profesionales útiles para la sociedad. Y a todas aquellas personas profesionales que llevaré en mi corazón, quienes de una u otra forma me transmitieron sabiduría, a esos educadores que colaboraron con mi formación académica, moral y espiritual, muy especialmente a la Facultad de Ciencias Económicas por la formación profesional que en ella adquirí.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

i

CAPÍTULO I

EMPRESA CONSTRUCTORA

1.1	Empresa Constructora	1
1.2	Características de las Empresas Constructoras	3
1.3	Contratos de Construcción	5
1.3.1	El Contrato	7
1.3.2	Contrato de Construcción a Largo Plazo	8
1.3.3	Aspectos Generales de los Contratos	8
1.3.4	La Convención	8
1.3.5	El Pacto	8
1.3.6	Modificaciones de los Contratos	9
1.3.7	Reconocimiento de Ingresos de Actividades y Gastos del Contrato	9
1.4	Contratista	9
1.5	Contratante o Cliente del Contratista	9
1.6	Negociación del Contrato de Construcción	9
1.7	Actividad Económica, Mercado, Inversión y Capital de Trabajo	10
1.7.1	Actividad Económica	11
1.7.2	Mercado	12
1.7.3	Inversión y Capital de Trabajo	13

CAPÍTULO II
ASPECTOS LEGALES QUE REQUIEREN LAS EMPRESAS
CONSTRUCTORAS

2.1	Constitución Política de la República de Guatemala	15
2.1.1	Código Civil Guatemalteco	16
2.1.2	Ley del Impuesto Sobre la Renta (I.S.R.) (Decreto 10-2012)	23
2.1.3	Reglamento del libro I de la Ley de actualización tributaria, Impuesto Sobre la Renta, Acuerdo Gubernativo 213-2013	27
2.1.4	Ley del Impuesto al Valor Agregado (Decreto 27-92)	28
2.1.5	Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (IVA), Acuerdo Gubernativo	32
2.1.6	Ley del Impuesto de Solidaridad (ISO), (Decreto 73-2008)	33
2.2	Ley de Actividad Aseguradora Decreto 25-2010	34
2.2.1	Seguros de Caución en Guatemala	35
2.3	Código de Comercio de Guatemala Decreto 2-70	37
2.4	Inscripción de una Empresa Constructora ante la Administración Tributaria	38
2.5	Leyes y Reglamentos Municipales	38
2.5.1	Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles Decreto 15-98	38
2.5.2	Código Municipal del Municipio de Guatemala decreto 12-2002	39
2.5.3	Reglamento Específico para la Construcción Individuales con Áreas Comunes en Copropiedad del Municipio de Guatemala (ER-3)	40

2.5.4	Reglamentos Especifico de Normas de Urbanificación y Construcción de Proyectos de Interés Social del Municipio de Guatemala (RE-4)	42
2.5.5	Declaratoria de Áreas Residenciales del Municipio de Guatemala (RE-7)	43
2.5.6	Reglamento Específico de Construcción de Edificaciones en Áreas Residenciales del Municipio de Guatemala (RE-9)	43
2.5.7	Reglamento Específico de Evaluaciones de Impacto Vial para el Municipio de Guatemala (RE-10)	43
2.5.8	Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente del Municipio de Guatemala Decreto 68-86	44

CAPÍTULO III

MÉTODO DE CONTABILIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

3.1	Método del Porcentaje de Terminación	46
3.1.1	Contabilización del Método de Porcentaje de Terminación	49
3.2	Reconocimiento del Método de Porcentaje de Determinación	50
3.3	Agrupación y Segmentación de los Contratos de Construcción	50
3.4	Ingreso de las Actividades Ordinarias del Contrato de Construcción	53
3.5	Costos del Contrato de Construcción	56
3.6	Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias y Gastos del Contrato de Construcción	56

CAPÍTULO IV

REGISTROS CONTABLES DE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN POR EL MÉTODO DEL PORCENTAJE DE TERMINACIÓN DE UN CONDOMINIO, CON BASE A NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF para las PYMES)

4.1	Antecedentes de la Empresa Constructora	59
4.2	Aspecto General del Contrato de Construcción de un Condominio	60
4.3	Determinación del Grado de Avance por la Ejecución de la Construcción	63
4.4	Calculo para el Registro Contable del Contrato de Construcción De un Condominio por el Método de Grado de Avance	64
4.5	Determinación del Cálculo de la Utilidad Bruta Realizada	65
4.5.1	Método de Grado de Avance	65
4.6	Registros Contables	66
4.6.1	Libro Diario del Empresa Constructora Proyectos e Ideas G & P Sociedad Anónima 2012	66
4.6.2	Libro Diario del Empresa Constructora Proyectos e Ideas G & P Sociedad Anónima 2013	78
4.6.3	Libro Diario del Empresa Constructora Proyectos e Ideas G & P Sociedad Anónima 2014	90
	Conclusiones	101
	Recomendaciones	103
	Referencias Bibliográficas	104

Anexo 1 (Memoria Descriptiva)	106
Anexo 2 (Modelo de Contrato de Construcción de un Condominio)	109
Anexo 3 (Cálculos de las Partidas del Libro Diario)	125

INTRODUCCIÓN

El enfoque de esta investigación está dirigido a estudiantes, profesionales u otras personas interesadas en el tema, el cual define en forma sencilla los aspectos, importantes a considerar en los Registros Contables de los Contratos de Construcción, bajo el método de porcentaje de terminación, y el régimen de propiedad horizontal según la legislación guatemalteca.

Los condominios son adecuados para satisfacer las necesidades de espacio destinados a viviendas, oficinas y comercios; tiene varias ventajas convencionales siendo la fundamental el uso adecuado del suelo.

Derivado de lo anterior existen empresas constructoras dedicadas específicamente, a la construcción de proyectos inmobiliarios habitacionales como lo son las empresas constructoras, las cuales además de contribuir a la disminución de este problema buscan obtener beneficios económicos. Para poder alcanzar dichos beneficios, es importante conocer e implementar un adecuado método de contabilización de los contratos de construcción.

Por eso es importante saber identificar y diferenciar las formas o métodos que existen para lograr una correcta contabilización de sus ingresos, costos y gastos. Derivado de la importancia de la contabilización de los ingresos, es que ha sido uno de los temas más debatidos en la teoría de la contabilidad. Determinar el momento en que se reflejan los ingresos y egresos en la contabilidad, condiciona la determinación del resultado del ejercicio, es de vital importancia conocer el método para la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el reconocimiento de los ingresos, costos y gastos de la construcción de un condominio en Guatemala.

El presente trabajo de tesis tiene como propósito, dar a conocer la forma adecuada para el registro contable de los contratos de construcción en base a Norma

Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), el presente trabajo de investigación ha sido estructurado en cuatro capítulos a través de los cuales se desarrollan los fundamentos metodológicos necesarios para aplicar procedimientos adecuados para su contabilización.

En el primer capítulo trata principalmente del conocimiento general de la empresa constructora de condóminos y propiedad horizontal en Guatemala, tratando de resaltar las principales características.

En el segundo capítulo trata, en la normativa aplicable para los contratos de construcción y generalidades que la ley permite utilizar para la contabilización de los contratos de construcción de un condominio.

En el tercer capítulo se basa en los aspectos de Información Financiera de la empresa constructora, sin embargo, para ello necesita que el sistema financiero sea confiable y que proporcione información oportunamente, también estudia las etapas que pasa un contrato de construcción, como los principales métodos de contabilización que, marca la norma internacional de información financiera, como reconocimiento de los costos y gastos de administración e ingresos que son los que determinan la correcta aplicación del método de contabilización de los contratos, y que conlleva al cálculo del resultado del ejercicio.

En el capítulo cuatro, se presenta un caso práctico donde se ejemplifica la aplicación de un tratamiento contable con base a las NIIF para las Pymes.

Para la realización del presente trabajo de tesis fueron utilizados los distintos métodos de investigación como: inductivo, deductivo, analítico y sistemático, así como las distintas tectónicas de investigación documental y de campo dentro de las cuales se entran: lectura, resúmenes, observación. Con lo anterior se logró la recopilación de información de fuentes primarias y secundarias, que luego fue

procesada y analizada con el fin de lograr los objetivos propuestos en el plan de investigación.

Por último se presentan las conclusiones y recomendaciones, resultado de la investigación.

CAPÍTULO I

EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Para definir las empresas de construcción, se debe considerar que, una empresa es un ente jurídico que participa activamente en un sistema económico social, mediante la producción de bienes y servicios, tendentes a satisfacer las diferentes necesidades humanas, poniendo en juego los factores de la producción, como los son: recursos naturales, capital, capacidad que tiene el hombre para organizarse y crear los medios necesarios, a efecto de aprovechar los recursos naturales y transformarlos ya sea en medios de producción o productos para el consumo final. La empresa en sí, comprende el conjunto de elementos, materiales, trabajo, capacidad organizacional y recursos financieros, orientados a generar una oferta permanente de bienes y servicios, para satisfacer las diversas necesidades que se presenten, tendentes a buscar el desarrollo del país en el cual operan.

1.1 Empresa constructora

Pertenecen a un sector productivo que generalmente se subdivide en tres sectores: viandas, obras públicas y obra civil (equipamientos empresariales).

“La empresa en sí, comprende el conjunto de elementos, materiales trabajo, capacidad organizacional y recursos financieros, orientados a generar una oferta permanente de bienes y servicios, para satisfacer las diversas necesidades que se presenten, a la búsqueda del desarrollo del país en el cual operan”. (17:180)

Las empresas constructoras pertenecen a un sector que se caracteriza por la falta de autonomía, es decir, por la dependencia de las llamadas industrias auxiliares (cemento, siderurgia, cerámica, vidrio, plásticos y madera); por lo que la paralización de las empresas constructoras repercute indirectamente en el funcionamiento de las industrias auxiliares.

La dimensión de la constructora viene determinada por la inmovilidad del producto final, razón por la que existen numerosas empresas pequeñas, de tipo local, y algunas grandes de ámbito nacional. La mano de obra posee en la construcción una gran movilidad y el personal no calificado, empleado con carácter eventual por el sector que favorece a la construcción.

La empresa constructora es un ente jurídico que realiza actividades económicas gracias a las aportaciones de capital de personas ajenas a la actividad de la empresa, los accionistas. La empresa sigue existiendo aunque las acciones cambien de propietario o éstos fallezcan. Una empresa o compañía posee una serie de activos; cuando se crea una empresa hay que redactar una serie de documentos públicos en los que se definirá el objetivo de la misma, cuál es su razón social, su domicilio fiscal, quiénes son los socios fundadores, cuál es el volumen de capital social inicial, en cuántas acciones o participaciones se divide el capital social y cuáles son los estatutos de la sociedad, entre otros. La actividad y la estructura legal de las empresas se regulan mediante el Derecho Mercantil.

En virtud de lo anterior, se define a las empresas de construcción, como aquellos entes económicos que operan en un sistema económico social, aportando servicios de construcción, para el desarrollo de la infraestructura de un país, mediante el proceso de poner en juego su capacidad instalada, empleando recursos humanos, materiales y financieros, con la finalidad de realizar obras que demanda el medio en el cual operan, conforme estándares de calidad y requerimientos del cliente.

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

- Calidad de producción
- Originalidad de las edificaciones
- Cumplimiento de los plazos de entrega
- Búsqueda de bajos costos de operación
- Obtención de una utilidad razonable

1.2 Características de las empresas constructoras

Dentro de las características básicas de las empresas de construcción, se sabe que el trabajo es ejecutado mediante condiciones contractuales y la utilización de los servicios de un Ingeniero Civil para la dirección del proyecto, elaboración de planos, así como la diversidad de documentos técnicos que se requieran.

Los trabajos de construcción y la supervisión son ejecutados en lugar distinto a la sede o talleres de la empresa constructora, salvo que utilicen piezas prefabricadas. Cada contrato requerirá la construcción de un bien único y no la producción repetitiva de bienes idénticos. La construcción en sí, se efectúa en la propiedad del cliente, por tal motivo la empresa traslada su equipo de trabajo al lugar que requiera de sus servicios de, mano de obra y los materiales que sean necesarios. Se utiliza grandes contingentes de personal; mano de obra altamente calificada y no calificada, personal que es contratado regularmente en la localidad donde se realiza la construcción, por otra parte, este tipo de empresas tiene que costear constantemente las obras que van a cotizar debido a los diferentes planos y especificaciones que se presentan; las circunstancias locales y climáticas, así como la consideración del factor inflacionario.

Entre otras particularidades, se tiene que la producción de una empresa constructora, consiste básicamente en la transformación de materiales en obras de construcción; así también ofrecen una serie de servicios que están dentro de su competencia, como lo son: diseño, cálculo y planificación de obras en general, movimientos de tierra, introducción de agua y drenajes, instalación de sistemas de ventilación y aire acondicionado, pavimentación,

descombramientos, adoquinamientos, supervisión y topografía, arrendamiento de maquinaria pesada y consultorías en general.

Clasificación de la producción de las empresas constructoras puede estructurarse de la siguiente forma:

Los edificios urbanos populares se clasifican de la siguiente forma:

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

Los edificios públicos se clasifican de la siguiente forma:

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

Los edificios industriales se clasifican de la siguiente forma:

- Plantas de procesamiento o instalaciones industriales
- Bodegas, silos y depósitos
- Estructuras prefabricadas
- Hotelería y restaurantes
- Instalación y suministros de sistema de aire acondicionado y calderas

Las obras municipales se clasifican de la siguiente forma:

- Sistema de introducción de agua potable
- Pavimentación y adoquinamientos
- Banquetas y bordillos

Las construcciones para infraestructura pública se clasifican de la siguiente forma:

- Carreteras y Puentes
- Túneles
- Instalaciones de hidroeléctrica
- Acueductos
- Presase pluviales
- Drenajes

Como se muestra en la clasificación anterior, el campo de acción de las empresas constructoras es diversificado, por lo tanto, se encontrará que estas empresas se van especializando en la producción de determinadas obras o servicios, aspecto que va delimitando la actividad que realizan.

1.3 Contratos de construcción

Este tipo de contrato, está diseñado específicamente, para la construcción de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados, son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien relacionado con su último destino o utilización.

El contrato de construcción no es más que un convenio entre dos o más personas, con el fin específico de realizar la construcción de un bien o la presentación de un servicio.

Un proyecto lo constituye: estudio y ejecución de la construcción (edificios, viviendas, puentes, carreteras, etc.), y su grado de complejidad requiriera mayores o menores esfuerzos técnicos, profesionales y económicos así como la utilización del tiempo prudencial necesario para la culminación del proyecto.

“Es un contrato específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización”. (15:492)

“Un contrato de precio fijo es un contrato de construcción en el que el contratista acuerda un precio fijo, o una cantidad fija por unidad de producción en algunos casos tales precios está sujetos a cláusulas de revisión por si aumentaran los costos”. (15:492)

“Un contrato de margen sobre el costo es un contrato de construcción en el que se reembolsan al contratista los costos satisfechos por él y definidos previamente en el contrato, más un porcentaje de esos costos o una cantidad fija”. (15:492)

“Un contrato de construcción puede acordarse para la fabricación de un solo activo, tal como un puente, un edificio, un dique, un oleoducto, una carretera, un barco o un túnel. “(15:492)

Un contrato de margen sobre el costo es un contrato de construcción en el que se reembolsan al contratista los costos satisfechos por él definidos previamente en el contrato, más un porcentaje de esos costos o una cantidad fija.

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

- Se han presentado propuestas económicas separadas para cada activo.
- Cada activo ha estado sujeto a negociación separada, el constructor y el cliente tienen la posibilidad de aceptar o rechazar la parte del contrato relacionado al activo.
- Pueden identificarse los ingresos de actividades ordinarias y los costos de cada activo”. (16:145)

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

- El grupo de contratos se negocia como un único paquete.
- Los contratos están tan estrechamente relacionados que son, efectivamente, parte de un único proyecto con un margen de beneficios global.
- Los contratos se ejecutan simultáneamente, o bien, en una secuencia continua.” (16:145)

1.3.1 El Contrato

Se aplica a todo acuerdo de voluntades reconocido por el derecho civil, dirigido a crear obligaciones civilmente exigibles. “Estos llegaron a constituir una de las fuentes más fecundas de los derechos de crédito. Estaba siempre protegido por una acción que le atribuía plena eficacia jurídica, cosa que también ocurría con algunos pactos que no entraban en la categoría de contratos, pero existía también un gran número de convenciones o pactos que, a diferencia de los contratos, no estaban provistos de acción para exigir su cumplimiento y carecían de nombre.”(18:27)

El hecho de que la voluntad de las partes constituya el elemento fundamental de las convenciones, de donde se sigue que la convención forma ley entre las partes, y las obligaciones conforme a las disposiciones que contiene, este principio es reconocido por los romanos como de derecho natural, y por lo tanto

admiten que toda convención no reprobada, hace nacer una obligación natural entre las partes contratantes, pero para que la obligación tuviese fuerza ejecutoria, era preciso que además tuviese una causa civil.

1.3.2 Contratos de construcción a largo plazo

Los contratos de construcción por la complejidad en su contabilización, dado que por motivo de su larga duración, estos cubren más de un ejercicio contable, en ocasiones muchos años, esto es, la fecha en la cual se inicia la construcción y la fecha de terminación en que concluyen los periodos contables diferentes.

Para la presentación de estados financieros, los contratos de construcción presentan un problema de contabilización en cuanto a la distribución de los ingresos y costos relacionados entre periodos contables a través del tiempo de duración.

1.3.3 Aspectos generales de los contratos

Para el estudio de los contratos, es necesario recurrir a la historia, para ver los términos que utiliza el sistema contractual romano, no han perdido vigencia.

1.3.4 La convención

Es el acuerdo de voluntades que recae sobre un negocio jurídico que tenga por objeto crear, modificar o extinguir algún derecho, destinado a producir efectos, es decir, a reglamentar los derechos de las partes.

1.3.5 El pacto

Se diferencia de la convención, que se refiere a aquellas relaciones que carecen de acción, obligación una excepción; con el paso del tiempo, el pacto se fue asimilando al contrato al otorgarle acciones para exigir su cumplimiento.

1.3.6 Modificaciones en los contratos

Es una instrucción del cliente para cambiar el alcance del trabajo que se va a ejecutar bajo las condiciones del contrato.

1.3.7 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias y gastos del contrato

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con facilidad, a los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad productiva por el contrato al final del período sobre el que se informa.

1.4 Contratista

Es una persona o entidad con la capacidad técnica profesional necesaria para contraer obligaciones y adquirir derechos, con el objeto de prestar sus servicios al cliente o contratante.

El contratista puede constituirlo un profesional o una agrupación de profesionales de la ingeniería civil o arquitectura, empresas constructoras organizadas en forma de sociedades mercantiles u otras que esencialmente, reúnan las cualidades técnicas directamente necesarias para la planificación, dirección y ejecución de un proyecto de construcción.

1.5 Contratante o cliente del contratista

Es una persona individual o jurídica, con la capacidad de contraer obligaciones y adquirir derechos, interesada en los servicios del contratista para la ejecución de un proyecto de construcción mediante el pago de un precio u honorarios.

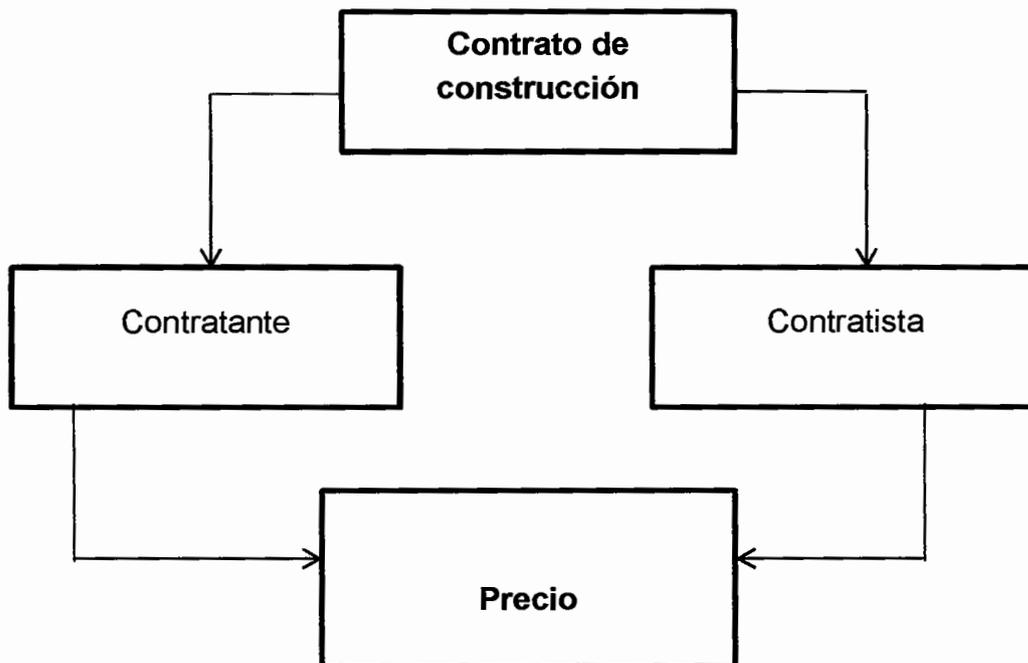
1.6 Negociación del contrato de construcción

Al final de la fase del diseño, el contratista ofrece un precio de contrato por la construcción del proyecto. Posteriormente de la negociación, el contratante y el

contratista pueden convenir en el precio y el contratista continuo con la construcción. Si el contratante y el contratista no convienen en el precio, el contratante negociará a menudo con otros contratistas con otras personas que necesiten viviendas.

Flujograma de negociación del contrato de construcción

Figura No. 1



Fuente: Elaboración Propia.

1.7 Actividad económica, mercado, inversión y capital de trabajo

En toda empresa constructora es importante conocer y saber que producto o servicio se fabricará o comercializará, a quienes estará enfocado o dirigido, como se producirá y cuánto costará hacerlo. Estos factores son determinantes para alcanzar el éxito deseado del negocio.

1.7.1 Actividad económica

Se le llama actividad económica a cualquier proceso donde se adquieren productos, bienes y los servicios que cubren necesidades para la obtención de ganancia.

Las actividades económicas son aquellas que permiten la generación de riqueza dentro de un país mediante, la extracción, transformación y distribución de los recursos naturales o un bien de algún servicio, teniendo como fin la satisfacción de las necesidades humanas.

Las actividades económicas abarcan tres fases:

- Producción
- Distribución
- Consumo

Existe una gran diversidad y clasificación de las actividades económicas, dentro de las principales podemos mencionar: La agricultura, la ganadería, la minería, la industria, el comercio, las comunicaciones, el turismo, la infraestructura, etc.

a. La industria

Es la principal de las actividades económicas secundarias y se denomina como el conjunto de procesos cuya finalidad es la transformación de materias primas en bienes o productos de forma masiva. La economía le ha otorgado un papel clave en el crecimiento de las naciones, utilizando el término de país industrializado como sinónimo de desarrollo.

Tras la revelación industrial surgieron mejores organizativas que permitieron especialización de funciones, la estandarización de procedimientos y producción en cadena, logrando con estos la generación de empleo, la reducción de los costos por unidad producida y el aumento del consumo.

Las industrias en función del tipo de producto que producen, se clasifican en:

- Ligeras o livianas: Producen y transforman bienes de consumo directo.
- Intermedias o de equipamiento: Producen bienes que serán utilizados a su vez como materias primas en otras industrias.
- Pesadas: Producen bienes semi-elaborados para la fabricación y que a su vez son instrumentos de producción.

La industria se divide en varias clases según su actividad productiva, dentro de ellas podemos mencionar: La industria textil, la industria química, la industria alimenticia, industrias de infraestructura, etc.

b. La industria constructora en Guatemala

“La industria de la construcción en el municipio de Guatemala avanza con paso firme, prueba de ello es que actualmente hay más de 2900 procesos constructivos vigentes en toda la ciudad.

El desarrollo también implica mayor responsabilidad. Para la municipalidad capitalina representa la modernización constante de los procesos y el aumento de los controles para que se cumpla con la ley que regula la industria de la construcción en el municipio.” (22)

1.7.2 Mercado

Se conoce como mercado a la interacción del conjunto de consumidores (que demandan) y oferentes (que ofrecen) bienes y servicios, realizando entre si transacciones comerciales. El mercado se diversifica según las necesidades y exigencias de los consumidores e implica el comercio formal y regulado, donde existe competencia entre los participantes.

Entre las distintas clases de mercados se pueden distinguir los mercados al por menor o minorista, de bienes y servicios, los mercados de acciones, etc.

1.7.3 Inversión y capital de trabajo

Representa los valores financieros y económicos que se pondrán en circulación para la adquisición de instrumentos de producción, refiriéndose al empleo de un capital en un negocio con el objetivo de incrementarlo.

a. Inversión

En términos empresariales la inversión es el acto mediante el cual se adquieren bienes a través de la materialización de medios financieros que van a ser utilizados en el proceso productivo de una empresa, con el objetivo de obtener ingresos o rentas a corto, mediano o largo plazo.

Existen tres factores que condicionan a las decisiones de inversión:

- Rendimiento esperado: Representa la compensación que se espera recibir por inversión, pudiendo ser positivo o negativo.
- Riesgo aceptado: Corresponde a la incertidumbre sobre si la inversión podrá pagar los resultados al inversionista, dependiendo del reconocimiento real que se obtenga.
- Horizonte temporal: Es el período durante el cual se mantendrá la inversión puede ser a corto, mediano o largo plazo.

b. Capital de trabajo

Se considera capital de trabajo a los recursos que necesita la empresa para poder operar, pues se deben cubrir las readquisiciones de materia primas, mano de obra, insumos, reposiciones de activos fijos, etc. Deben estar disponibles a corto plazo para responder a las necesidades de la empresa a tiempo.

El capital de trabajo neto contable, se determina restando a los activos corrientes de la empresa los pasivos corrientes, esto supone la determinación de

con cuántos recursos cuenta la empresa y si se podrán pagar todos los pasivos corrientes a corto plazo.

Los principales usos y aplicaciones del capital de trabajo son:

- Compra de adquisición de activos no corrientes
- Distribución de dividendos en efectivo
- Reducción de deudas a largo plazo
- Financiamiento espontaneo en créditos comerciales y cuentas por pagar

CAPÍTULO II

ASPECTOS LEGALES QUE REQUIEREN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

En el presente capítulo, se presentan los aspectos legales vigentes en Guatemala, relacionados con las empresas constructoras, debe estar respaldada legalmente y cumplir con las leyes locales, cuyo fin es regular las actividades de producción, intercambio y servicio.

2.1 Constitución Política de la República de Guatemala

Artículo 39. Propiedad Privada: Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcancen el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos.

Comentario: Este artículo, el estado le garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos.

Artículo 43. Libertad de industria, comercio y trabajo: Se reconoce la libertad de industria, de comercio y de trabajo, salvo las limitaciones que por motivos sociales de interés nacional impongan las leyes.

Comentario: Este artículo trata del comercio como actividad lucrativa que ejerce cualquier persona física o jurídica, sea en forma individual o colectiva,

intermediando directa o indirectamente entre productores y consumidores, con el objeto de facilitar y promover la circulación de la riqueza.

2.1.1 Código Civil Guatemalteco

De acuerdo con el tema desarrollado, se han citado varios artículos los cuales se han escrito textualmente de acuerdo al Código Civil guatemalteco, para sustentar el marco legislativo.

- **Propiedad Horizontal**

Artículo 528. Propiedad singular en edificio de varios pisos, departamento y habitaciones: (Artículo 18 del Decreto-Ley 218). Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Artículo 529. Como se origina la Propiedad Horizontal: En el régimen de propiedad horizontalmente dividida puede originarse:

- Cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen, para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez se hayan inscrito en el registro de propiedad como fincas independientes.
- Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito.
- Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.

Artículo 530. El inmueble debe estar libre de gravámenes: Todo inmueble, para que pueda organizarse en el régimen de propiedad horizontal, debe encontrarse libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquiera naturaleza. En caso contrario, debe presentar su consentimiento expreso la persona a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones.

Artículo 531. Debe constituirse por escritura pública: El régimen de la propiedad horizontal se debe constituir por escritura pública, que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmuebles.

La escritura pública, constitutiva debe obtener los requisitos siguientes:

- Declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad.
- Situación medidas y colindancias de terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce.
- Descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación.
- El valor del inmueble y el de cada piso.
- Descripción de los elementos y partes comunes del edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes.
- Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.

Artículo 532. Piso, Departamento, Habitación: (Artículo 19 del Decreto - Ley 218): Se entiende por piso el conjunto de departamentos y habitaciones construidas en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas; por departamento de construcción que ocupa parte de un piso, y por habitación el espacio constituido por un solo aposento.

Artículo 533. Propiedad singular y condominio: Cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio total.

Son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta.

Artículo 534. Indivisión forzosa: Los elementos y partes comunes se han de mantener en indivisión forzosa, mientras dure el régimen de propiedad horizontal, siendo nulo cualquier pacto en contrario.

Artículo 535. Facultades del Propietario: (Artículo 20 del Decreto – Ley 218): Cada piso, departamento o habitación puede transmitirse o gravarse con independencia edificio total de que forma parte. El propietario tiene derecho de usar, gozar y disponer de él con las limitaciones que establecen las leyes, escritura constitutiva del régimen y reglamento de copropiedad y administración.

Artículo 536. Prohibiciones: (Artículo 21 del Decreto – Ley 218): Cada propietario de piso, departamento o habitación debe abstenerse de destinar su propiedad a usos contrarios a la mora y buenas costumbres, hacerla servir a otros objetos que los convenidos en la escritura consecutiva, efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, o realizar hechos que comprometen la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Artículo 537. Acción contra el propietario que viole las prohibiciones: (Artículo 22 del Decreto – Ley 218): Si el dueño de un piso, departamento o habitación faltare en forma grave a las obligaciones que determina el artículo anterior, los propietarios pueden acudir al juez para que comprobados los hechos, declare la exclusión del demandado del goce profesional de la unidad y

responda de los daños y perjuicios causados a los dueños u ocupantes de los demás departamentos.

Artículo 538. Infracciones cometidas por inquilinos: Las infracciones a que se refieren los artículos anteriores cometidos por inquilinos u ocupantes, son causales para el desahucio; y la acción puede ejercitarla el administrador como representante legal de los propietarios.

Artículo 539. Prohibición a los dueños del primero y último piso: (Artículo 23 del Decreto-Ley 218): El propietario del último piso, departamento o habitación situados en la planta más alta, no podrá elevar el nivel de dicha planta sin el consentimiento unánime de los demás propietarios y la autorización municipal respectiva. Sin cumplir estos mismos requisitos, el propietario de la planta baja o del subsuelo o de departamento o habitación situados en los mismos, no podrá hacer sótanos o excavaciones en los mismos, no podrá hacer sótanos o excavaciones de ninguna especie.

Artículo 540. Mejoras comunes: Las reformas a todo el edificio, destinadas al mejoramiento del mismo o al uso más cómodo de los elementos comunes, así como las modificaciones que alteren su estructura, deben ser acordadas por todos los propietarios, y cuando afecten específicamente alguna planta, consentimiento de su propietario es indispensable.

Artículo 541. Obras urgentes: Cuando el edificio o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación para su seguridad o conservación, cualquier propietario de piso, en ausencia del administrador, puede hacerlas a sus expensas y tiempo derecho a repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante la presentación de los comprobantes respectivos.

Artículo 542. Autorización de obras urgentes: La estimación de la urgencia o necesidad de las obras y su importe, corresponde a la mayoría de los propietarios o, en su defecto, al juez competente, cuando lo solicite cualquiera de ellos, si no hubiera acuerdo.

Artículo 543. Mejoras en cada piso: Cada propietario puede hacer toda clase de obras y reparaciones en su piso, siempre que no dañe la estructura o partes esenciales del edificio, perjudicando su seguridad, solidez o salubridad.

Artículo 544. Oposiciones a las mejoras: En caso de que cualquier interesado considere que las obras o reparaciones perjudican el edificio o imiten el libre uso y goce a otras unidades del mismo, puede acudir al juez ejercitando las acciones procedentes.

Artículo 545. Gastos comunes: Cada propietario debe contribuir a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, pago de servicios generales y primas de seguros sobre el edificio total; así como al pago de los impuestos que a este correspondan, sin perjuicio de cubrir por su cuenta los impuestos de su propiedad particular.

Artículo 546. Adeudos al enajenarse el piso: La obligación de los propietarios de pagar los gastos comunes se transmite al causahabiente, siendo éste responsable solidariamente con el enajenante por los adeudos pendientes ocurridos ante de la enajenación.

Artículo 547. Administración del edificio: Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal deben ser administrados por la persona que designe la mayoría de propietarios.

El administrador ejercerá su cargo con sujeción a las disposiciones que deben contener el reglamento de copropiedad y administración.

Artículo 548. Facultades del administrador: El administrador es el representante legal de los propietarios en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos.

Artículo 549. El administrador tendrá las facultades generales que la ley otorga a todo mandatario, y las que requieran cláusula especial que se le confieran por el reglamento de copropiedad y administración, o en disposición tomada por los propietarios con el voto favorable de la mayoría.

Artículo 550. Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, así como aquellos que correspondan a este pero que los propietarios estimen conveniente conocer personalmente, deben ser resueltos por la mayoría de los mismos propietarios.

Artículo 551. Informe y rendición de cuentas: La asamblea de propietarios debe anualmente conocer del informe del administrador y de la cuenta que este debe rendir. Aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma en que deben allegarse los fondos necesarios para cubrirlo.

Las dispersiones legalmente adaptadas por la asamblea obligan a todos los propietarios.

Artículo 552. Seguros comunes: El edificio total debe ser asegurado contra los riesgos que pueda sufrir, determinados en la escritura constitutiva, sin perjuicio de los seguros particulares a que igualmente estén obligados los titulares o que acuerde la mayoría de propietarios.

Artículo 553. Destino de la indemnización: En caso de siniestro que destruya el edificio, la indemnización del seguro se entregará al administrador, previo afianzamiento de su responsabilidad, para que pague en primer lugar los

gravámenes si los hubiera y en seguida, la reparación o reconstrucción del edificio.

Artículo 554: Si la indemnización no alcanzare a cubrir los gastos de reconstrucción, el costo adicional se debe satisfacer por los titulares perjudicados por el siniestro, en proporción al valor de su propiedad, salvo lo que dispongan en cada caso los propietarios afectados.

Artículo 555. Extinción del régimen: (Artículo 24 del Decreto-Ley 218). El régimen de propiedad horizontal puede extinguirse por resolución expresa de los dueños de unidades singulares del edificio, tomada con el voto de las dos terceras partes del total de propietarios. Sin embargo, la minoría inconforme con esta determinación puede adquirir las unidades singulares de los que hayan votado por la extinción del régimen, a efecto de mantenerlo.

Artículo 556. (Artículo 25 del Decreto-Ley 218): La extinción no puede otorgarse sino en el caso de que todas las unidades singulares del inmueble se encuentren libres de gravamen y anotación o, en contrario, que los interesados presten su consentimiento.

Artículo 557. Los propietarios de unidades singulares del edificio, al extinguirse el régimen quedan como dueños en común del terreno, de la construcción, o de los materiales aprovechables según el caso.

Artículo 558. La cancelación del régimen de propiedad horizontal de un inmueble, deben hacerla constar los propietarios en escritura pública que deben inscribirse en el Registro de la Propiedad. Las fincas filiales se refundirán en la finca matriz en la cual se harán inscripciones respectivas a favor de los comuneros y los gravámenes y anotaciones que pasaren sobre las fincas canceladas, en su caso.

Artículo 559. Reglamento de copropiedad y administración: (Artículo 26 del Decreto-Ley 218): Para la regulación de las recíprocas relaciones de vecindad y condominio, así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes, deberán los otorgantes del régimen aprobar e incluir en la escritura constitutiva el Reglamento de copropiedad y administración y determinar en el las formas de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que requieran el voto de los propietarios.

El Reglamento puede ser modificado en la misma forma y a sus dispersiones deben sujetarse los nuevos adquirentes inquilinos y ocupantes.

2.1.2 Ley del Impuesto Sobre la Renta (I.S.R) (Decreto 10-2012) y su reglamento

Artículo 1. Objeto: Se decreta un impuesto sobre toda renta que obligan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifiquen en este libro, sean éstos nacionales o extranjeros, residentes o no en el país.

El impuesto se genera cada vez que se producen rentas gravadas, y se determina de conformidad con lo que establece el presente libro.

Artículo 21. Costos y gastos deducibles: Se consideran costos y gastos deducibles, siempre que sean útiles, necesarios, pertinentes o indispensables para producir o conservar la fuente productora de rentas gravadas.

Numeral 1. El costo de producción y de venta de bienes.

Numeral 2. Los gastos incurridos en la presentación de servicios.

Numeral 13. Los arrendamientos de bienes muebles o inmuebles utilizados para la producción de la renta.

Artículo 34. Actividades Constructoras y Similares: Los contribuyentes que realicen trabajos sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, o las actividades similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un periodo de liquidación, deben establecer su renta imponible del periodo correspondiente, mediante la aplicación de cualquiera de los métodos siguientes:

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

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

Para los casos en que el constructor sea el propietario del inmueble, la renta imponible de los periodos de liquidación posteriores al de la finalización de la construcción se determina de la siguiente forma:

- Se suma el total de costo y gastos incurridos en la construcción.
- Dicho total se incorpora al valor del inmueble.
- El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior, se divide por el número de metros cuadrados de la construcción.
- El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido.

Si se trata de obras que se realicen en dos (2) periodos de liquidación, pero su duración total no excede de doce (12) meses el resultado puede declararse en el periodo de liquidación en que se termina la obra.

El método elegido debe ser aplicado a todas las obras y trabajos que el contribuyente realice, incluso la construcción de obras civiles y obras públicas en general y sólo puede ser cambiado con autorización previa de la Administración Tributaria y rige para el período de liquidación inmediato siguiente a aquel en que se autorice el cambio.

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

Los ingresos provenientes de las lotificaciones deben ser declarados por el sistema de lo percibido.

El valor de las áreas cedidas a título gratuito, destinadas a calles, porqués, áreas deportivas, áreas verdes, centros de recreo y reservas forestales, se considera incorporada al costo del área vendible y en consecuencia, se deducción no procede efectuarla separadamente por tal concepto, aunque dichas áreas hayan sido traspasadas a la municipalidad correspondiente o a otra entidad estatal.

Artículo 36. Tipo impositivo en el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas: los contribuyentes inscritos a este régimen aplican a la base imponible determinada el tipo impositivo del veinticinco por ciento (25%).

Artículo 37. Período de liquidación definitiva anual. El periodo de liquidación definitiva anual en este régimen, principia al uno (1) de enero y

termina el treinta y uno (31) de diciembre de cada año y debe coincidir con el ejercicio contable del contribuyente.

La Administración Tributaria a solicitud de éstos, puede autorizar periodos especiales de liquidación definitiva anual, los cuales inician y concluyen en las fechas en que se produzcan la iniciación y el cese de la actividad, respectivamente.

Artículo 52. Sistema de Contabilidad: Los contribuyentes que estén obligados a llevar contabilidad completa de acuerdo con el Código de Comercio, deben atribuir los resultados que obtengan en cada período de liquidación, de acuerdo con el sistema contable de lo devengado, tanto para los ingresos como para los costos y gastos, excepto en los costos especiales autorizados por la Administración Tributaria. Los otros contribuyentes pueden optar entre el sistema contable mencionado o el de lo percibido, pero una vez seleccionado uno de ellos, solamente puede ser cambiado con autorización expresa y previa de la Administración Tributaria.

Se entiende por sistema contable de lo devengado, el sistema contable consistente en registrar los ingresos o los costos y gastos en el momento en que nacen como derechos u obligaciones y no cuando se hacen efectivos.

Las personas jurídicas cuya vigencia e inspección estén a cargo de la Superintendencia de Bancos, deben atribuir los resultados que obtenga en cada periodo de liquidación; de acuerdo con las dispersiones sobre el sistema de contabilidad que hayan sido emitidas por las autoridades monetarias.

Artículo 53. Libros y registros: Los contribuyentes obligados a llevar contabilidad de acuerdo con el Código de Comercio, deben cumplir con las obligaciones contenidas en dicho Código, en material de llevar libros, registros y estados financieros.

Los contribuyentes deben preparar y tener a disposición de la Superintendencia Administración Tributaria (S.A.T) el balance general, el estado de resultado, estado de flujo de efectivo y el estado de costo de producción, este último cuando se lleve contabilidad de costos; todos a la fecha de cierre de cada periodo de liquidación definitiva anual. Dichos estados financieros deben ser debidamente auditados cuando corresponda.

2.1.3 Reglamento del libro I de la ley de actualización tributaria, Impuesto Sobre la Renta, Acuerdo Gubernativo 213-2013.

Artículo 25. Sistema Contable para actividades de construcción y similares:

Conforme lo dispuesto en el artículo 34, primer párrafo, de la Ley, el contribuyente asignará la renta bruta conforme a lo realmente ejecutado, documentándolo con un informe que consigne el avance de ejecución de la obra al final del periodo de liquidación definitiva anual.

Se entenderá por costos y gastos incurridos efectivamente los devengados, sin incluir los costos de los materiales que no se han incorporado de la obra.

Artículo 36. Cambio de sistema de lo devengado al de lo percibido o viceversa: Para que la Administración Tributaria autorice un cambio del sistema de contabilidad de lo devengado al de lo percibido o viceversa, conforme al artículo 52 de la Ley (I.S.R.), el contribuyente deberá solicitarlo por escrito adjuntando la información siguiente:

- La actividad económica principal a que se dedica.
- Si el inventario es necesario para determinar la renta neta de la actividad económica antes indicada.
- La razón por la cual solicita el cambio del sistema contable.

- Los ajustes que se harán para reflejar en la contabilidad el cambio de sistema, detallando las partidas contables que se consignaran y sus efectos fiscales.

La Administración Tributaria, previo a resolver, verificará la información indicada en los numerales anteriores y podrá requerir cualquier otra que sea necesaria. La resolución de autorización correspondiente regirá a partir del periodo de liquidación definitiva anual inmediato siguiente a aquel en que se autorice el cambio.

La Administración Tributaria deberá resolver respecto del cambio del sistema contable solicitado, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

El mismo procedimiento y requisitos serán observados por los contribuyentes que se dediquen a las actividades de la construcciones y similares, cuando soliciten autorización para realizar cambio de método contable, conforme lo establecido en el artículo 34 de la Ley (I.S.R.).

2.1.4 Ley del Impuesto al Valor Agregado (Decreto 27-92) y su reglamento

Artículo 2. Definiciones: Por los efectos de esta ley se entenderá.

- Por venta: Todo acto o contrato que sirva para transferir a título oneroso el dominio total o parcial de bienes muebles o inmuebles situados en el territorio nacional, o derechos reales sobre ellos, independientemente de la designación que le den las partes y del lugar en que se celebre el acto o contrato respectivo
- Por servicio: La acción o prestación que una persona hace para otra y por la cual percibe un honorario, interés, prima, comisión o cualquiera otra forma de remuneración, siempre que no sea en relación de dependencia.

- Por importación: La entrada o internación, cumplidos los trámites legales, de bienes muebles extranjeros destinados al uso o consumo definitivo en el país, provenientes de terceros países o de los países miembros del Mercado Común Centroamericano.
- Por exportación de bienes: La venta, cumplidos todos los trámites legales, de bienes muebles nacionales o nacionalizados para su uso o consumo en el exterior.

Por exportación de servicios: La prestación de servicios en el país, cumplidos todos los trámites legales, a usuarios que no tienen domicilio ni residencia en el mismo y que estén destinados exclusivamente a ser utilizados en el exterior, siempre y cuando las divisas hayan sido negociadas conforme a la legislación cambiaria vigente.

- Por nacionalización: Se produce la nacionalización en el instante en que se efectúa el pago de los derechos de importación que habilita el ingreso al país de los bienes respectivos.
- Por contribuyentes: Toda persona individual o jurídica, incluyendo el Estado y sus entidades descentralizadas o autónomas, las copropiedades, sociedades irregulares, sociedades de hecho y demás entes aun cuando no tengan personalidad jurídica, que realicen en el territorio nacional, en forma habitual o periódica, actos gravados de conformidad con esta ley.
- Por período Impositivo: Un mes calendario.
- Por dirección: La Dirección General de Rentas Internas.

Artículo 3. Hecho Generador: El impuesto es generado por:

- La venta o permuta de bienes muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.
- La presentación de servicios en el territorio nacional.
- Las importaciones.
- El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.

- Las adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago, salvo las que se efectúen con ocasión de la partición de la masa hereditaria o la finalización del proindiviso.
- Los retiros de bienes muebles efectuados por un contribuyente o por el propietario, socios, directores o empleados de la respectiva empresa para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de su propia producción o comprados para la reventa, o la auto prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa.
- La destrucción, pérdida o cualquier hecho que implique faltante de inventario, salvo cuando se trate de bienes perecederos, casos fortuitos, de fuerza mayor o delitos contra el patrimonio. Cuando se trate de casos fortuitos o de fuerza mayor, debe hacerse constar lo ocurrido en acta notarial. Si se trata de casos de delitos contra el patrimonio, se deberá comprobar mediante certificación de la denuncia presentada ante las autoridades policiales y que hayan sido ratificadas en el juzgado correspondiente. En cualquier caso, deberán registrarse estos hechos en la contabilidad fidedigna en forma cronológica.
- La primera venta o permuta de bienes inmuebles.
- La donación entre vivos de bienes muebles e inmuebles.
- La aportación de bienes inmuebles a sociedades, al tenor de lo establecido en el numeral 3 literal d) del artículo 7 de esta ley.

En los casos señalados en los numerales 5,6 y 9 anteriores, para los efectos del impuesto, la base imponible en ningún caso será inferior al precio de adquisición o al costo de fabricación de los bienes.

Artículo 7. De las exenciones generales: Están exentos del impuesto establecido en esta ley:

La venta de vivienda con un máximo de ochenta (80) metros cuadrados de construcción cuyo valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales

(Q.250, 000.00) y la de lotes urbanizados que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados, cuyo valor no exceda de ciento veinte mil quetzales (Q.120, 000.00). Además, el adquirente deberá acreditar que él y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles. Todo lo anterior deberá hacerse constar en la Escritura Pública respectiva.

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

Artículo 56. Base imponible en el caso de bienes inmuebles: Para la primera venta o permuta de bienes inmuebles o para los otros casos de transferencias de bienes inmuebles, la base del impuesto la constituye el precio de venta consignado en la factura, Escritura Pública o el que consta en la matricula fiscal, el que sea mayor. Si el vendedor es contribuyente registrado de este impuesto y su actividad de la construcción o la venta de bienes inmuebles, incluyendo terrenos con o sin construcción la base imponible es el precio de venta o permuta o el que consta en la matricula fiscal, el que sea mayor.

Cuando el enajenante no sea contribuyente del impuesto o siendo contribuyente su giro habitual no sea comerciar con bienes inmuebles, en cualquier forma de transferencia de dominio de bienes inmuebles gravada por esta Ley, la base imponible es el precio de la enajenación que deberá ser consignado en la Escritura Pública o el que consta en la matricula fiscal, el que sea mayor. En todo caso deberá consignarse Número de Identificación Tributaria (NIT) de las partes contratantes e identificar el medio de pago que se utilizó en la compraventa.

Cuando las aportaciones de bienes inmuebles se encuentren gravadas, la base imponible la constituirá el valor del inmueble que un valuador autorizado hubiere

estimado. Copia autenticada de dicho avalúo deberá agregarse, como atestado al testimonio de la Escritura Pública que para los efectos registrales se emita. Los registros públicos están obligados a exigir la presentación de este documento.

2.1.5 Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A), Acuerdo Gubernativo 5-2013

Artículo 1. Objeto: El presente reglamento tiene por objeto normar la aplicación de lo establecido en la Ley del Impuesto al Valor Agregado y lo relativo al cobro administrativo de dicho impuesto, así como los procedimientos para facilitar su recaudación y control.

Artículo 3. Bienes muebles: Conforme al artículo 3 numeral (a), de la Ley de IVA, en las entregas de bienes de vienes en consignación que efectuó un vendedor a otro vendedor, no se genera el IVA mientras el consignatario no venda, permute o donde los bienes recibidos en consignación. No se generará el impuesto en las entregas en consignación, la cuales deberán documentarse con notas de envío.

Artículo 4. Retiro de bienes muebles de empresa: En los casos a que se refiere el artículo 3 numeral (f) de la Ley, deberá emitir la factura, que generara únicamente débito fiscal.

Artículo 6. Primera venta o permuta de bienes inmuebles: La primera venta o permuta de bienes inmuebles a que se refiere el artículo 3 numeral (h) de la Ley, es la operación traslativa de dominio del bien inmueble que se efectúe después de la primera inscripción de dominio del mismo, que se regula en el artículo 1130 del Decreto 106 del Jefe de Gobierno de la República, Código Civil, que conste en los libros correspondientes del Registro General de la Propiedad.

Artículo 7. Venta exenta de viviendas y lotes: De conformidad con el artículo 7 numeral (m) de la Ley, la primera transferencia de dominio de una vivienda o lote urbanizado, en los términos indicados en el artículo 6 del presente Reglamento que no cumpla con las medidas y valores establecidos en el numeral indicado, estar sujeta al pago del impuesto.

El impuesto pagado en la adquisidor de bienes y servicios que se utilicen en la construcción de viviendas o en la urbanización de lotes, cuya venta está exenta del impuesto, formará parte del costo de adquisición de los mismos.

Para los efectos de la aplicación de la exención en la compra de vivienda o lote urbanizado a que se refiere la norma legal citada, se entenderá por núcleo familiar el conjunto formado por el padre, la madre y los hijos solteros, así como el conjunto formado por un hijo casado y su padre o madre soltera. En circunstancias especiales, que se acrediten documentalmente y para ese caso en particular, la Administración Tributaria podrá establecer otra conformación del núcleo familiar.

Artículo 8. Aportación de bienes a sociedades: Conforme lo dispuesto en el artículo 3, numeral 10 y 7, numeral 3, literal (d) de la Ley, los bienes inmuebles que hayan sido previamente apartados a sociedades que se dediquen al desarrollo inmobiliario, estarán afectos al Impuesto al Valor Agregado y su base imponible, al tenor de lo establecido en el artículo 56 de la Ley, será el valor indicado en el avalúo que realice un valuador autorizado.

2.1.6 Ley del Impuesto de Solidaridad -ISO- (Decreto 73-2008)

Artículo 1. Materia del impuesto: Se establece un impuesto de solidaridad, a cargo de las personas individuales o jurídicas que a través de sus empresas mercantiles o agropecuarias, así como de los fideicomisos, los contratos de participación, las sociedades irregulares, las sociedades de hecho, en el cargo

de confianza, las sucursales, agencias o establecimientos permanentes o temporales de personas extranjeras que operen en el país, las copropiedades, las comunidades, de bienes los patrimonios comunitarios y indivisos y otras formas de organización empresarial, que disponga de patrimonio propio, realiza actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional y que obtengan un margen bruto superior al cuatro por ciento (4%) de sus ingresos brutos.

Artículo 3. Hecho Generador: El impuesto se genera por realización de actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional por las personas, entes o patrimonios a que se refiere el artículo 1 de esta ley.

Artículo 7. Base Imponible: La base imponible de este impuesto la constituye, la que sea mayor entre:

- La cuarta parte del monto del activo neto.
- La cuarta parte de ingresos brutos.

En el caso de los contribuyentes cuyo activo neto sea mayor de cuatro (4) veces sus ingresos brutos, aplicara la base imponible establecida en el literal (b) del párrafo anterior.

Artículo 8. Tipo Impositivo: El tipo impositivo de este impuesto es del uno por ciento (1%).

2.2 Ley de Actividad Aseguradora Decreto 25-2010

Artículo 1. Objeto: La presente Ley tiene por objeto regular lo relativo a la constitución, organización, fusión, actividades, operaciones, funcionamiento, suspensión de operaciones y liquidación de las aseguradoras o reaseguradoras, así como el registro y control de los intermediarios de seguros y reaseguros y de los ajustadores independientes de seguros que operen en el país.

2.2.1 Seguros de Caución (Fianzas) en Guatemala

Con la actualización de la Ley de la Actividad Aseguradora en enero de 2011, las compañías aseguradoras en Guatemala pueden comercializar seguros de caución que sustituyen a la fianza mercantil emitida por las entidades afianzas.

El seguro de caución se define: como aquel que comprende los contratos por los que el asegurador se obliga, en caso, de incumplimiento por el tomador del seguro de sus obligaciones legales o contractuales, a indemnizar al asegurado a título de resarcimiento o penalidad los daños patrimoniales sufridos, dentro de los límites establecidos en la Ley o en el contrato. Todo pago hecho por el asegurador deberá serle reembolsado por el tomador del seguro.

En esta definición aparecen las tres partes que configuran el seguro de caución:

- Tomador del seguro o contratante.
- Asegurado o beneficiario
- Asegurador

Las relaciones entre las partes que configuran los seguros de caución son las siguientes:

- **Entre el tomador del seguro y el asegurado:** Existe normalmente un contrato, y en garantía del cumplimiento de este contrato, el asegurado exige al tomador una caución.
- **Entre el asegurado y el asegurador:** El vínculo viene establecido por el certificado individual de seguro de caución. Por este documento el asegurador garantiza al asegurado que el tomador del seguro va a cumplir sus obligaciones contractuales, comprometiéndose en caso contrario a pagar, como indemnización o penalización, el importe establecido en el certificado individual de caución.

- **Entre el asegurador y el tomador del seguro:** El vínculo lo establece la póliza. Este documento confirma el derecho de repetición, que reconoce la Ley a todo fiador, es decir, el derecho del asegurador a reclamar al tomador del seguro las cantidades que hubiera tenido que pagar como consecuencia de la incautación de la garantía por el asegurado.
- **Cumplimiento de Contrato:** Garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones estipuladas en el contrato y todos aquellos documentos que forman parte del contrato. Para el caso de obras, esta fianza cubrirá las fallas o desperfectos que aparecieran durante la ejecución del contrato, antes de que se constituya la fianza de conservación de obra.
- **Anticipo:** Garantiza el uso del anticipo especificado en las condiciones particulares, recibido o a recibir por el Tomador del Asegurado, de acuerdo al contrato celebrado entre ambos.
- **Conservación de Obra o Calidad y/o Funcionamiento:** Garantiza que el contratista mantendrá en buenas condiciones todo o parte de un proyecto de construcción; al estar ésta aprobada automáticamente libera las fianzas de cumplimiento de contrato y de anticipo. Garantiza el valor de las reparaciones de las fallas o desperfectos que le sean imputables al contratista que aparecieran durante el tiempo de vigencia de la fianza (de 12 a 18 meses contados a partir de la fecha de recepción de la obra). Tratándose de bienes y suministros, deberá otorgarse fianza de garantía y/o funcionamiento. Esta garantía no exime al contratista de las responsabilidades por destrucción o deterioro de la obra debido a dolo o culpa de su parte, por el plazo de 5 años, a partir de la recepción definitiva de la obra.

2.3 Código de Comercio de Guatemala Decreto 2-70

Las sociedades mercantiles se regirán por las estipulaciones de la escritura social y por las dispersiones del Código de Comercio Guatemalteco.

En este código se regula todo lo que son las sociedades, contratos y actos de las personas individuales y jurídicas que están organizadas en cualquiera de las formas que nos presenta el Artículo 10 que lleva por nombre Sociedades Mercantiles

Son sociedades organizadas bajo forma mercantil, exclusivamente las siguientes:

- La Sociedad Colectiva
- La Sociedad en Comandita Simple
- La Sociedad de Responsabilidad Ilimitada
- La Sociedad Anónima
- La Sociedad en Comandita por Acciones

También una empresa constructora de viviendas puede ser constituida bajo otro tipo de propiedad como lo son las empresas individuales.

Una vez se tiene definido qué tipo de sociedad que se desea formar, el siguiente paso es la obtención de la personalidad jurídica según el artículo 14 del Código de Comercio; se obtiene cuando se inscribe en el Registro Mercantil, dándole a la sociedad personalidad jurídica propia y distinta de la de los socios, individualmente considerados.

Una vez que la empresa constructora ha tomado personalidad jurídica propia, bajo una figura legal diferente a la de los socios en el caso de una sociedad mercantil o incluso como persona individual, aunque normalmente una empresa de este tipo, no se registra como persona individual por la necesidad de capital

de trabajo, y las deudas que pueden adquirir en el proceso de construcción de un puente, la figura legal más común en una empresa constructora de puentes, es la de sociedad anónima pues el Código de Comercio indudablemente protege a los socios haciéndolos responsables únicamente hasta el monto de su aportación, según el artículo 86 del código antes mencionado.

2.4 Inscripción de una empresa constructora ante la Administración Tributaria

Una vez la empresa constructora cuente con personalidad jurídica propia deberá inscribirse ante la administración tributaria, según el artículo 2 del Acuerdo Gubernativo 206-2004, Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, presentando para el efecto:

Testimonio de la Escritura Pública de su constitución.

- Patente de comercio y patente de sociedad donde conste la fecha de inscripción provisional.
- Documento donde conste el nombramiento de representante legal, debidamente inscrito en el registro que corresponda.

Todo lo anterior debe realizarse en un plazo no mayor de treinta días hábiles siguientes a los contados a partir de la inscripción en el registro mercantil, según el artículo 120 del Código Tributario.

2.5 Leyes y Reglamentos Municipales

2.5.1 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles Decreto 15-98

Artículo 1. Impuesto Único: Se establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República.

Artículo 3. Objeto del impuesto: El impuesto establecido en la presente ley, recae sobre los bienes inmuebles, rústicos o rurales y urbanos, integrado los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes.

Artículo 4. Determinación de la base impositiva: La base del impuesto estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenecen a un mismo contribuyente en calidad de sujeto positivo del impuesto. Al efecto se considerará:

- El valor del terreno.
- El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras.
- El valor de los cultivos permanentes.
- El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topografías, geográficos y ambientales
- La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.

2.5.2 Código Municipal del municipio de Guatemala decreto 12-2002

Artículo 68. Competencias propias del municipio: Dentro de las competencias propias que deberán cumplirse por el municipio, por dos o más municipios bajo convenio, o por mancomunidad de municipios se encuentra la siguiente:

- Autorización de las licencia de construcción de obras, públicas o privadas, en la circunscripción del municipio.

Artículo 147. Licencia o autorización municipal de urbanización: La municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento

territorial y de desarrollo integral de su municipio, en los términos establecidos por las leyes. Las lotificaciones, parcela mitos, urbanizaciones y cualquier otra forma de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como personas individuales o jurídicas, deberán contar con licencia municipal. Tales formas de desarrollo deben cumplir con los requisitos que señalen otras leyes y en todo caso, cumplir como mínimo con los servicios públicos siguiente:

- Vías, avenidas, calles, callejones y aceras de las dimensiones sugeridas y calidades adecuadas, según su naturaleza.
- Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución.
- Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliar.
- Alcantarillado, drenajes generales y conexiones domiciliarias.
- Área recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros y centros de salud, cuando aplique.

2.5.3 Reglamento Específico para la construcción de viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad del municipio de Guatemala (RE-3)

Artículo 1. El presente reglamento regula el desarrollo en terrenos hasta de diez mil metros cuadrados, de proyectos habitacionales de dos o más unidades de vivienda susceptibles de propiedad individual, que deben tener áreas verdes de circulación para uso común en copropiedad. Para los efectos de estas normas se conceptúan áreas comunes en copropiedad o partes de la finca matriz diseñadas exclusivamente para área verde, área de circulación vehicular y peatonal y área de estacionamiento de vehículos, que son o pueden ser utilizadas por los adquirentes de las viviendas individuales, quienes serán conductores de tales áreas y sobre las cuales se constituirán servidumbres de

uso de área verde y de rodamiento vehicular (servidumbre de paso, favor de las áreas susceptibles de propiedad particular).

Artículo 2. El área útil del terreno en el cual se desarrollará el proyecto, se distribuirá dentro de los siguientes porcentajes.

- Sector residencial.
 - a. Área susceptible de propiedad individual 60% mínimo y un 70% máximo.
 - b. Área verde comunal 10% mínimo y un 12% máximo.
 - c. Área de circulación 25% máximo y un 22% mínimo.

El exceso que pudiera existir entre el área total útil del terreno y la suma de las áreas que en el proyecto respectivo constituyen que se refiere con los numerales I, II y III anteriores, podrá incorporarse al área verde privada y con esa adición se entenderá aumentado el porcentaje respectivo. Se considera área útil, aquella que tenga una inclinación no mayor del dieciséis por ciento (16%). La que tuviere una inclinación mayor podrá destinarse, a opción del propietario del proyecto, a incrementar el área verde comunal o el área verde privada.

Artículo 4. El área verde comunal no podrá pasar a formar parte de las áreas de usos privado. En terrenos hasta de cinco mil metros cuadrados podrá permitirse la división de dicha área en dos partes. En terrenos mayores de cinco mil metros cuadrados la decisión podrá hacerse en tres partes, teniendo una de ellas un área mínima equivalente a una sexta parte del área total. En ambos casos, las otras dos partes deberán guardar entre si una proporción en el que el lado menor sea un quinto (1/5) del lado mayor. Estos requerimientos se aplicarán al área mínima obligatoria, pudiendo tener los excesos, la forma dimensiones y ubicación más adecuadas al proyecto. La calificación de las áreas cuya proporción o distribución no pueda ser estimada en las formas mencionadas,

queda a criterio de la unidad de planificación urbana a través de la dependencia respectiva.

Artículo 13. Para la ejecución de los proyectos habitacionales a que se refiere este reglamento, el propietario queda obligado a realizar las obligaciones de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del conjunto. Cuando el conjunto habitacional esté dotado de agua municipal, se observarán las dispersiones de EMPAGUA sobre el particular. El sistema de drenajes será separativo dentro de cada área privada y se conectará al colector o colectores privados conformes a las normas de EMPAGUA (Empresa Municipal de Agua).

2.5.4 Reglamento Específico de normas de urbanización y construcción de proyectos habitacionales de interés social del municipio de Guatemala (RE-4)

Artículo 3. Cualquier forma de desarrollo urbanístico residencial destinado a la vivienda de interés social que se encuentre dentro de los límites municipales de Guatemala, se registrará por estas disposiciones, siendo de observancia y obligatoria para todas aquellas personas individuales y jurídicas, públicas o privadas que realicen actividades que se relacionen con el desarrollo de urbanizaciones de Quinta Categoría.

- Se exceptúan de estas disposiciones todos aquellos proyectos urbano-residenciales que se localicen o ubiquen dentro de la zonificación de vigor del plan regulador y su Reglamento de Construcción.
- Las urbanizaciones de interés social se ubicarán en las áreas definidas en el plan de zonificación y su respectivo reglamento.
- Las urbanizaciones para vivienda dirigidas a los sectores de interés social, deberán cumplir con estas dispersiones de acuerdo a su clasificación.

2.5.5 Declaratoria de áreas residenciales del municipio de Guatemala RE-7

Artículo 1. Objeto. Tiene por objeto establecer las áreas residenciales dentro de la jurisdicción del municipio de Guatemala, con la finalidad de proteger, conservar y manejar adecuadamente las áreas que se definen en esta declaratoria y evitar los usos incompatibles en su interior.

2.5.6 Reglamento Específico de construcción de edificaciones en áreas residenciales del municipio de Guatemala (RE-9)

Artículo 1. Objeto. Este reglamento tiene por objeto normar el desarrollo urbano a través de la adecuada localización, diseño y construcción de edificaciones en áreas residenciales, de manera que contribuya a garantizar la salud, la seguridad, la convivencia social y el bienestar de los ciudadanos de las áreas residenciales del municipio.

Artículo 2. Ámbito. Se establecen los requerimientos mínimos de orden urbanístico y arquitectónico para edificaciones en los sectores declarados como “Áreas residenciales” por Acuerdo del Consejo Municipal. Este reglamento es aplicable a edificaciones a ser localizadas en dichas áreas, indistintamente de si éstas se constituyen bajo el régimen de propiedad horizontal o en su totalidad propiedades individuales.

2.5.7 Reglamento Específico de evaluaciones de impacto vial para el municipio de Guatemala (RE-10)

Artículo 1. Objeto: El objeto del presente reglamento es normar los proyectos de construcción, remodelación o cambio de uso en inmuebles colindantes a la vía pública que estén afectados a evaluaciones de impacto vial.

Artículo 3. Ámbito de aplicación: Este reglamento aplica a todos los proyectos de construcción, remodelación, ampliación, cambio de uso o localización de establecimientos abiertos al público en el jurisdicción del municipio, sean estos públicos o privados y que usualmente no son utilizados como parte de la vía pública.

Artículo 4. Licencias de construcción, remodelación y cambio de uso: Cualquier proyecto sujeto a evaluaciones de impacto vial, según lo cognado en los artículos 3 y 8 de este reglamento, debe contar con dictamen positivo del departamento previo a que pueda atenderse licencia de construcción, de remodelación o de cambio de usos por parte del Departamento de Control de la Construcción Urbana.

2.5.8 Ley de protección y mejoramiento del medio ambiente del municipio de Guatemala Decreto 68-86

El artículo 12 se refiere a los objetivos específicos de la Ley, de los cuales se mencionan los siguientes:

- La protección, conservación y mejoramiento de los recursos naturales del país así como la prevención del deterioro y mal uso o destrucción de los mismos y la duración del medio ambiente en general.
- La protección, regulación y control de cualesquiera de las causas o actividades que originen deterioro del medio ambiente y contaminación los sistemas ecológicos y excepcionalmente, la prohibición en casos que afecten la calidad de vida y el bien común, calificados así, previa dictámenes científicos y técnicos emitidos por organismos competentes.
- Orientar los sistemas educativos, ambientales y culturales, hacia la formación de desusos humanos calificados en ciencias ambientales y la ocupación a todos los niveles para formar una conciencia ecológica en toda la población.

- El diseño de la política ambiental y coadyuvar en la correcta ocupación del espacio.
- La creación de toda clase de incentivos y estímulos para fomentar programas e iniciativas que se encaminen a la protección, mejoramiento y restauración del medio ambiente.
- Uso integral y manejo racional de las cuencas y sistema hídricos.
- La promoción de tecnología apropiada y aprovechamiento de fuentes limpias para la obtención de energía.
- La promoción de tecnología apropiada y aprovechamiento de fuentes limpias para la obtención de energía.
- Salvar y curar aquellos cuerpos de agua que estén amenazados o en grave peligro de extinción.
- Cualesquiera otros medios que se consideren necesarios para el logro de esta Ley.
 - a. El artículo 13 indica que para los efectos de esta ley, el medio ambiente comprende: Los sistemas atmosféricos (aire); hídrico (agua); lítico (rocas y minerales); edáfico (suelos); biótico (animales y plantas); elementos audiovisuales y recursos naturales y culturales.

En lo referente a la elaboración de un proyecto inmobiliario habitacional el artículo 8 indica que para todo proyecto, obra, industria o cualquier otra actividad que por sus características puede producir deterioro a los recursos naturales, renovables o no, al ambiente, o introducir modificaciones nocivas o notorias al paisaje y a los recursos culturales del patrimonio nacional, será necesario previamente a su desarrollo un estudio de evaluación del impacto ambiental, realizado por técnicos en la materia y aprobado por la Comisión de Medio Ambiente.

CAPÍTULO III

MÉTODO DE CONTABILIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

La contabilización de una empresa constructora registra sus ingresos al momento de ejecutar sus contratos. Principalmente por su larga duración (cubren más de un ejercicio contable), los contratos de construcción a largo plazo presentan un problema difícil para la preparación de Estados Financieros.

Para preinscribir el tratamiento contable de los ingresos y actividades ordinarias, los costos relacionados en los contratos de construcción se basa en la sección 23 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), concerniente al reconocimiento de los ingresos en los contratos de construcción resuelven esta situación, permitiendo el empleo del Método del Porcentaje de Terminación.

3.1 Método del porcentaje de terminación

El método de porcentaje de terminación se le conoce también como método de grado de avance, este método es aceptado por la NIIF para las PYMES.

El desarrollo de este método, pasa por la necesidad de que se vayan realizando estimaciones parciales de la obra, a medida que se vayan terminando la ejecución de las obras realizadas por el contrato.

Este método se utiliza para reconocer los ingresos de actividades ordinarias por prestación de servicios y por contratos de construcción. La entidad evaluará las estimaciones de ingresos de actividades ordinarias y los costos a medida que avance la transacción del servicio o el contrato de construcción.

En este método se analiza, "Cuando el resultado de una transacción que involucre la prestación de servicios pueda ser estimado con fiabilidad, una

entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias asociados con la transacción, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del período sobre el que se informa (a veces conocido también como el método del porcentaje de terminación).

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan las condiciones siguientes.

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad”. (16:144)

“Cuando el resultado de la transacción que involucre la presentación de servicios no pueda estimarse de forma fiable, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias, solo en la medida de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.

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

- El grupo de contratos se negocia como un único paquete.
- Los contratos están estrechamente relacionados que son, efectivamente parte de un único proyecto con un margen de beneficio global.
- Los contratos se ejecutan simultáneamente, o bien, en una secuencia continua”. (16:145)

Conforme al método porcentaje de avance, los ingresos se reconocen como base a la etapa de ejecución del contrato al final de cada ejercicio. La ventaja de reconocer los ingresos por este método, es que refleja la utilidad en el ejercicio durante el cual se llevó a cabo la actividad generadora de la misma.

Los porcentajes de avance usados para determinar los ingresos que se reconocen, pueden calcularse de acuerdo al siguiente orden de preferencia.

- Por medición de trabajo terminado.
- Calculando la proporción que guardan los costos incurridos hasta la fecha, con los costos totales (estimados) del contrato.
- Por una combinación de los procedimientos anteriores.

Los montos de las evaluaciones no reflejan, necesariamente el grado de avance y por lo tanto no pueden tratarse como un equivalente de los ingresos devengados, estos montos deberán acreditarse a una cuenta de pasivo similar a facturación anticipada en obras no terminadas hasta el total finiquitado de la obra.

Si el porcentaje de avance se calculara por la proporción existente entre los costos incurridos y los costos totales del contrato, según la más reciente información, deben hacerse ajustes necesarios para incluir solo aquellos costos que reflejan el trabajo ejecutado. Las siguientes son partidas que pueden requerir ajustes.

- Los costos de materiales comprobados para el contrato, pero que no han sido instalados o usados durante la ejecución del contrato.
- Pagos por anticipos a subordinados para el contrato, hasta el grado en que no reflejen la cantidad de trabajo ya ejecutado.

3.1.1 Contabilización del Método del Porcentaje de Terminación

Debe observarse los siguientes puntos, al utilizar el método del porcentaje de terminación:

- Los gastos de fabricación y los costos directos deben cargarse a una cuenta de construcción en proceso (activo).
- Las facturas adelantadas enviadas a los clientes o el efectivo de los clientes recibido por anticipado, deben acreditarse a la cuenta de anticipos por construcción en proceso (pasivo).
- Se registra la utilidad bruta estimada devengada en cada período por medio de un cargo a la cuenta de construcción en proceso y un crédito a una cuenta de utilidad bruta realizada.
- La utilidad o pérdida bruta se registra en cada período basándose en la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Costo total hasta la fecha}}{\text{Costo total estimado}} * \text{Utilidad o pérdida bruta total estimada} - \text{Utilidad bruta registrada hasta la fecha} = \text{Utilidad bruta realizada}$$

Cuando se estima que el contrato dará una pérdida, ésta se registra inmediatamente. Cualquier ganancia o pérdida bruta registrada en años anteriores se suma o deduce de la pérdida total estimada.

Los contratos generalmente se versarán sobre la ejecución de hechos materiales (como obras de construcción) o la prestación de servicios, los cuales a medida que transcurra el tiempo se irán cumpliendo hasta completarse. Esta situación permitirá calificar que existe un grado de avance a períodos cortados convencionalmente y que pueden determinarse ingresos parciales para ser reconocidos en el estado de resultados.

3.2 Reconocimiento del Método de Porcentaje de Determinación

La aplicación del método porcentaje de determinación puede adaptarse, solamente si el resultado del contrato puede estimarse confiablemente. Este grado de confiabilidad se proporcionaría solo si se satisfacen las siguientes condiciones:

- Podrán estimarse confiablemente el total de ingresos por recibir del contrato.
- Tanto los costos para terminar el contrato, como la etapa de ejecución a la fecha de los estados financieros, alcanzan estimarse de modo confiable.
- Los costos atribuibles al contrato alcanza identificarse claramente, para que se puedan comparar con las estimaciones previas.

Las principales ventajas del método del porcentaje de terminación, radican en que reflejan los trabajos efectuados en los contratos no terminados y permite el registro corriente y periódico de los ingresos. Los ingresos se registran a medida que adelantan los trabajos de acuerdo con el contrato determinado o por el efecto del grado de avance o magnitud de la construcción.

La principal desventaja de este método es la necesidad de estimar los costos totales. Lo que la NIIF para las PYMES, recomienda para el registro de las utilidades requiere que se determine el porcentaje realizado de la utilidad total por medio de: estimación del grado de avance. “Una entidad determinará el grado de terminación de una transacción o contrato utilizando el método que mida con mayor fiabilidad el trabajo ejecutado”. (16:145)

3.3 Agrupación y Segmentación de los Contratos de Construcción

Los requisitos contables que se deben aplicar con base a la Norma Internacional Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), generalmente, por separado para cada contrato de construcción. No

obstante en ciertas circunstancias y a fin de reflejar mejor la esencia económica de operación, es necesario aplicar la norma independiente a los componentes identificables de un contrato único, o juntar un grupo de contratos a efectos de su tratamiento contable.

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

- Se han presentado propuestas económicas diferentes para cada activo.
- Cada activo ha estado sujeto a negociación separada, y el constructor y el cliente han tenido la posibilidad de aceptar o rechazar la parte del contrato relativo a cada uno de los activos.
- Pueden identificarse los ingresos de actividades ordinarias y los costos de cada activo” (16:145).

“Un grupo de contratos, con uno o más clientes, debe ser tratado como un único contrato de construcción cuando:

- El grupo de contratos se negocia como un único paquete.
- Los contratos están íntimamente relacionados que son, efectivamente parte de un único proyecto con un margen de beneficios global.
- Los contratos se ejecutan simultáneamente, o bien en una secuencia continua”. (16:145).

Un contrato puede contemplar, a voluntad del cliente, la construcción de un activo adicional a lo pactado originalmente, puede ser modificado para incluir la construcción de tal activo. La construcción de este activo adicional debe tratarse como un contrato separado cuando:

- El efectivo difiere significativamente en términos de diseño, tecnología o función del activo, los activos cubiertos por el contrato original.

- El precio del activo se negocia sin tener como referencia el precio fijado en el contrato original.

La construcción de un activo adicional debe tratarse como un contrato separado cuando.

- El activo difiere significativamente en términos de diseño, tecnología o función del activo o activos cubiertos por el contrato original.
- El precio del activo se negocia sin tener como referencia el precio fijado en el contrato original.

3.4 Ingreso de las Actividades Ordinarias del Contrato de Construcción

“Los ingresos de actividades ordinarias del contrato de construcción, deben comprender las siguientes características:

- El importe inicial del ingreso de actividades ordinarias acordado en este contrato
- Las modificaciones en el trabajo contratado, así como reclamaciones o incentivos
 - a. En la medida que sea probable que de los mismos resulte un ingreso de actividades ordinarias.
 - b. Sean susceptibles de medición fiable.

Los ingresos de las actividades ordinarias del contrato se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. La medición de los ingresos de actividades ordinarias procedentes del contrato estará afectada por diversas incertidumbres, que dependen del desenlace de hechos futuros. Las estimaciones necesitan a menudo ser revisadas a medida que tales hechos ocurren o se resuelven las incertidumbres. Por lo tanto, la cuantía de los ingresos de actividades ordinarias del contrato puede aumentar o disminuir de un período a otro. Por ejemplo:

- El contratista y el cliente, acordar modificaciones o reclamaciones, que aumenten o disminuyan los ingresos de actividades ordinarias del contrato, es un período posterior a aquel en que el contrato fue inicialmente pactado.
- El importe de ingreso de actividades ordinarias acordado en un contrato de precio fijo, aumentar como resultado de las cláusulas de revisión de precios.
- La cuantía de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de un contrato puede disminuir a consecuencia de las penalizaciones por demoras, causadas por el contratista, en la terminación de la obras.
- Cuando un contrato de precio fijo supone una cantidad constante por unidad de obra, los ingresos de actividades ordinarias del contrato aumentan si el número de unidades de obra se modifica al alza.”(15:494).

Una modificación es una instrucción del cliente, para cambiar el alcance de trabajo que ejecutara bajo las condiciones del contrato. Una modificación puede llevar a aumentar o disminuir los ingresos procedentes del contrato. Ejemplo: de modificaciones son los cambios en la especificación o diseño del activo, así como los cambios en la evaluación del contrato. La modificación se incluyen en los ingresos de actividades ordinarias del contrato cuando:

- Es probable que el cliente apruebe el plan modificado, así como la cuantía de los ingresos de actividades ordinarias que surgen de las modificaciones.
- La cuantía, que la modificación supone, puede ser mediada con suficiente fiabilidad.

3.5 Costo del Contrato de Construcción

Para poder determinar el costo de un contrato de construcción se debe tener en cuenta las siguientes características:

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

Los costos que se relacionan directamente con cada contrato específico deberán incluir los siguientes procedimientos:

- Costos de mano de obra en el lugar de la construcción, comprendiendo también la supervisión que allí se lleva a cabo.
- Costos de los materiales usados en la construcción.
- Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del proyecto.
- Costos de desplazamiento de los elementos que componen las propiedades, planta y equipo desde y hasta la localización de la obra.
- Costos de alquiler de las propiedades, planta y equipo.
- Costos del diseño y asistencia técnica que están directamente relacionados con el contrato.
- Costos estimados de los trabajos de rectificación y garantía, incluyendo los costos esperados de las garantías.
- Reclamaciones de terceros.

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

Los costos que pueden ser atribuibles a la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados a cada contrato específico, incluyen los siguientes:

- Seguros.
- Costos del diseño y asistencia técnica no relacionados directamente con ningún contrato específico.
- Costos indirectos de la construcción.

Entre los costos que son específicamente atribuibles al cliente, bajo los términos pactados en el contrato de construcción, se pueden encontrar algunos costos generales de administración, así como costos de desarrollo siempre que el reembolso del mismo este especificado en el acuerdo convenido por las partes.

Los costos que no pueden ser atribuidos a la actividad de contratación, o no puedan ser atribuidos a los contratos específicos, se excluirán de los costos del contrato de construcción. Entre tales costos a excluir se encuentran:

- Los costos generales de administración, para los que no se hayan especificado ningún tipo de reembolso en el contrato.
- Los costos de venta.
- Los costos de investigación y desarrollo para los que, en el contrato, no se especifica reembolso alguno.
- La depreciación que corresponde a infrautilización, porque las propiedades, propiedad planta y equipo no han sido utilizados en ningún contrato específico.

Los costos del contrato comprenden todos los costos atribuibles al mismo desde la fecha en que este se convierte en firme, hasta el final de la ejecución de la obra correspondientemente.

No obstante, los costos que se relacionan directamente con un contrato, porque se han incurrido en el trámite de negociación del mismo, pueden ser incluidos como parte de los costos del contrato siempre que puedan ser identificados por separado los medios con fiabilidad, si no es probable que el contrato llegue a obtenerse. Cuando los costos, incurridos al obtener un contrato, se reconozcan como un gasto del período en que han sido incurridos, no podrán ser ya incluidos en el costo del contrato cuando este se llegue a obtener, en el período posterior.

3.6 Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias y Gastos del Contrato de Construcción

El resultado de un contrato de construcción alcanza suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos como ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del período sobre el que se informa.

Cual pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto.

En el caso de contrato a precio fijo, el desenlace del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, siempre que se den las siguientes condiciones:

- Los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato alcanza medirse con fiabilidad.
- Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados del contrato.

- Tanto los costos que faltan para la terminación del contrato como el grado de realización, al final del período sobre el que se informa, pueden ser medidos con fiabilidad.
- Los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados, de manera que los costos reales del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas a los mismos.

En caso de un contrato de margen sobre el costo, el desenlace del contrato de construcción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Es posible que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados del contrato.
- Los costos atribuibles al contrato, sean o no específicamente reembolsable, pueden ser identificados.

El reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias y gastos con referencia al grado de realización al contrato de construcción de una vivienda popular, es reconocido por el método de porcentaje de terminación; bajo este método los ingresos derivados del contrato se comparan con los costos del mismos incurridos en la consecución del grado de realización en que se encuentre, con lo que se revelará el importe de los ingresos de actividades ordinarias, de los gastos y las ganancias que pueden ser atribuidas a la porción del contrato ya ejecutado. En este método suministra información útil sobre la evolución de la actividad del contrato y el rendimiento derivado del mismo en cada período contable.

Bajo el método del porcentaje de realización, los ingresos de actividades ordinarias del contrato se reconocen como tales, en el resultado del período, a lo largo de los períodos contables en los que se llevan a cabo la ejecución del

contrato. Los costos del contrato se reconocerán habitualmente con gastos en el resultado del período en que se ejecute el trabajo con el que están relacionados. No obstante, todo exceso esperado de los costos del contrato de construcción, sobre los ingresos de actividades ordinarias totales derivados del mismo, se reconocerá como un gasto inmediatamente, cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder de los ingresos de las actividades y las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente.

El contratista alcanza incurrir en los costos que se relacionen con la actividad futura del contrato de construcción, los que registran como activos, siempre que sea posible recuperarlos en el futuro, estos representan cantidades por el cliente, y son a menudo clasificados con obra en curso bajo el contrato y el avance de la construcción.

Para ver la terminación de un contrato de construcción, podrá únicamente estimarse con fiabilidad si es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados con el mismo. No obstante, cuando surgiese incertidumbre respecto a la cobrabilidad de un importe ya incluido, en los ingresos de actividades ordinarias procedentes del contrato de construcción y también reconocido en el resultado del período, el importe incobrable o el importe cuya recuperabilidad ha dejado de ser probable, se reconocerá como un gasto en lugar de ser tratado como un ajuste del importe de los ingresos de actividades ordinarias del contrato de construcción.

CAPÍTULO IV

REGISTROS CONTABLES DE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN, POR EL MÉTODO DEL PORCENTAJE DE TERMINACIÓN DE UNA VIVIENDA, CON BASE A NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES).

Para una ilustración de lo expuesto en los capítulos anteriores, se presenta un caso práctico el cual permitirá ejemplificar los registros contables de los contratos de construcción de un condominio con base a NIIF para las PYMES.

4.1 Antecedentes de la Empresa Constructora

La empresa constructora desarrolla proyectos inmobiliarios (condominios, viviendas, puentes, carreteras, escuelas, etc.), denominada Proyectos e Ideas G & P Sociedad Anónima, fue constituida el 2 enero del 2012. El objetivo principal de dicha empresa es la construcción de condominios habitacionales, que genera utilidades a través del buen manejo de los recursos. Esta empresa registra sus operaciones contables con base en Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

La partida de apertura de Proyectos e Ideas G & P Sociedad Anónima se presenta a continuación:

P # 1	02/01/2012		
Caja y Bancos		Q 2,200,000.00	
Terreno		Q 500,000.00	
Edificio		Q 2,000,000.00	
Vehículo		Q 800,000.00	
Herramienta		Q 700,000.00	
Equipo de Computo		Q 300,000.00	
	Capital		Q 6,500,000.00
Partida de apertura de la empresa Constructora.		Q 6,500,000.00	Q 6,500,000.00

Durante los meses de enero a julio, se realizaron Gastos de Operación de un millón quinientos mil quetzales exactos (1, 500,000.00).

4.2 Aspecto General del Contrato de Construcción de un Condominio

La compañía "Proyectos e Ideas G & P Sociedad Anónima" es contratada por el señor Carlos Jesús González Asturias, para llevar a cabo la construcción de un condominio habitacional, de acuerdo con los planos y especificaciones contenidas en el contrato. (Ver anexo 2).

De acuerdo con las cláusulas de este documento la empresa está obligada a presentar en el momento de firma y pago un anticipo equivalente a un 25% del total del avance de la obra de acuerdo al tiempo que se lleve a cabo la ejecución de la construcción, un seguro de caución, del contrato de construcción por una suma igual al 5% al total de contrato adjuntado.

La empresa constructora adquiere el seguro de caución referida en la afianzadora General, pagando por la misma el 5%, del importe total de la obra. De acuerdo con el convenio, al finalizar la obra los Contratistas deben sustituir el seguro de caución, de cumplimiento por uno seguro de garantía de calidad de la obra, la que debe tener vigencia de tres años después de terminada y recibida la construcción, que cubra cualquier desperfecto o falla por mala calidad de materiales o errores en la construcción del condominio. Dichos seguros de caución son suministrados por la misma compañía afianzadora General, al mismo costo y bajo las mismas condiciones de la primera. El proyecto a realizar son 200 apartamentos a un costo de Q. 750,000.00 más IVA (ver anexo 1) donde se muestra un apartamento modelo, a continuación se detalla en tres cuadros para la construcción del proyecto.

FASE 1

OBRA GRIS	Unidad de Medida	Cantidad	Costo por Unidad	Costo Total
Evaluación y Movimiento de Tierra	Mt ³	1,600	1,170.00	1,872,000.00
Preliminares de Obra Gris	Mt ²	1,200	1,040.00	1,248,000.00
Súper Estructuras y Losa	Mt ²	18,000	1,820.00	32,760,000.00
TOTAL				35,880,000.00

FASE 2

INSTALACIONES ELECTRICAS E HIDRAULICAS	Unidad de Medida	Cantidad	Costo por Unidad	Costo Total
Preliminares Eléctricas	Mt ³	20,000	130.00	2,600,000.00
Instalaciones Hidráulica	Mt ²	25,000	455.00	11,375,000.00
Instalaciones Hidráulica Drenajes	Mt ²	20,000	390.00	7,800,000.00
Instalaciones Hidráulicas Pluviales	Mt ²	15,000	195.00	2,925,000.00
TOTAL				24,700,000.00

FASE 3

ACABADOS	Unidad de Medida	Cantidad	Costo por Unidad	Costo Total
Repellos y Cernidos	Mt ²	100,000	52.00	5,200,000.00
Lavamanos, Lavatrastos, Pilas, Tinas				15,730,000.00
Instalación de pisos y Azulejos	Mt ²	95,000	156.00	14,820,000.00
Instalación de Puertas y Ventanas	Unidad	1,200	975.00	1,170,000.00
TOTAL				36,920,000.00

El período de construcción se ha estimado en tres años. La fecha de inicio es el 1 de agosto del 2012. En cada segmento de construcción concluida es presentada la factura la que debe presentar el importe total del cobro de la obra terminada.

Los informes del proceso en la construcción se presentan los siguientes datos:

- Durante el periodo 1 agosto al 31 de diciembre 2012, todo lo referente a obra gris quedando pendiente un 45% de construcción para el siguiente periodo.
- Durante el año 2013 se construyó todo lo referente, a Instalaciones Electricas e Hidráulicas se dejó un porcentaje de terminación del 15 % pendiente de construir.
- Durante el año 2014 se terminó de construir todo lo referente a acabados (pisos, azulejos, cernidos de los apartamentos).

La empresa constructora tiene considerado en cada unidad de construcción una ganancia bruta 35%.

Los gastos operacionales de cada uno de los años en que se ejecutó la construcción, fueron los siguientes.

Del 1 de Agosto al 31 de Diciembre 2012	Q	5,500,000.00
Durante el Año 2013	Q	12,500,000.00
Del 1 de Enero al 31 de Julio 2014	Q	7,000,000.00
TOTAL	Q	25,000,000.00

La construcción del condominio es entregada al señor Carlos Jesús González Asturias 1 de agosto 2014, totalmente terminada, y tal como lo establece el contrato, se sustituyó el seguro de caución de cumplimiento por uno de garantía al mismo costo de la primera.

4.3 Determinación del grado de avance por la ejecución de la construcción

El reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, y gastos con referencia al grado de realización del contrato es, a menudo, denominado método de grado de porcentaje de terminación.

Construcción	Precio Total a Ejecutar	Porcentaje (%) de Terminación
OBRA GRIS	Q 19,734,000.00	20%
INSTALACIONES ELECTRICAS E HIDRAULICAS	Q 37,141,000.00	38%
ACABADOS	Q 40,625,000.00	42%
TOTAL	Q 97,500,000.00	100%

4.4 Cálculos para el Registro contable del Contrato de Construcción de un condominio por el método de grado de avance.

	Precio	Costo	IVA
PRECIO DE LA CONSTRUCCIÓN:	Q 168,000,000.00	Q 150,000,000.00	Q 18,000,000.00

<u>Cálculo de Grado de Avance</u>	2012	2013	2014
Anticipos			
150,000,000* 25 %= 37,500,000			
Gastos de Operación	Q 5,500,000.00	Q 12,500,000.00	Q 7,000,000.00
Seguro de Caución (Fianza)			
150,000,000.00/0.05= 7,500,000.00			
(5,500,000 /25,000,000) * 7,500,000.0000	Q 1,650,000.00		
(12,500,000 /25,000,000) * 7,500,000.0000		Q 3,750,000.00	
(7,000,000 /25,000,000) * 7,500,000.0000			Q 2,100,000.00
Costos de la Construcción			
(35,880,000 *55 %)	Q 19,734,000.00		
((35,880,000 * 45%) + ((24,700,000* 85%)		Q 37,141,000.00	
((24,700,000 * 15%) +(36,920,000)			Q 40,625,000.00

4.5 Cálculo de la Utilidad Bruta Realizada

4.5.1 Método de Grado de Avance

En este cuadro se presenta el cálculo adecuado para la elección de la determinación de la utilidad bruta realizada.

COSTOS	Porcentaje (%) de Terminación	VENTA	Ganancia Bruta Realizada	Porcentaje (%) de Terminación
Q 19,734,000.00	20%	Q 30,360,000.00	Q 10,626,000.00	35%
Q 37,141,000.00	38%	Q 57,140,000.00	Q 19,999,000.00	35%
Q 40,625,000.00	42%	Q 62,500,000.00	Q 21,875,000.00	35%
Q 97,500,000.00	100%	Q 150,000,000.00	Q 52,500,000.00	35%

4.6 Registros Contables

4.6.1 Libro Diario de la Empresa Constructora Proyectos e Ideas G & P Sociedad Anónima, del año 2012, Cifras expresadas en quetzales (Q).

P# 2	31/07/2012		
Gastos de Operación	Q	1,500,000.00	
IVA por Cobrar	Q	180,000.00	
Caja y Bancos			Q 1,680,000.00
Por gastos de operación de los meses de enero a julio	Q	1,680,000.00	Q 1,680,000.00

P # 3	01/08/2012		
Seguro de Caución	Q	7,500,000.00	
IVA por Cobrar	Q	900,000.00	
Caja Y Bancos			Q 8,400,000.00
Por pago de Seguro de Caución, fue realizado el 5% del importe de la construcción de Condominio por la ejecución total de la obra	Q	8,400,000.00	Q 8,400,000.00

P # 4	01/08/2012		
Caja y Bancos	Q	37,500,000.00	
Anticipo sobre Contrato			Q 37,500,000.00
Por el 25% sobre el importe de la Construcción de un Condominio	Q	37,500,000.00	Q 37,500,000.00

NOTA: El cálculo de las partidas se encuentra localizado en el anexo 3.

P # 5	31/12/2012		
Construcciones en Proceso	Q	19,734,000.00	
Gastos de Operación	Q	5,500,000.00	
IVA por Cobrar	Q	3,028,080.00	
Gasto Seguro de Caución	Q	1,650,000.00	
			Q 28,262,080.00
			Q 1,650,000.00
Por los pagos de los Costos y Gastos del Periodo	Q	29,912,080.00	Q 29,912,080.00

P # 6	31/12/2012		
Cuentas por Cobrar	Q	34,003,200.00	
Ventas			Q 30,360,000.00
IVA por Pagar			Q 3,643,200.00
Por la Facturación del pago del Contrato de Construcción	Q	34,003,200.00	Q 34,003,200.00

P # 7	31/12/2012		
Anticipo Sobre el Contrato	Q	34,003,200.00	
Cuentas por cobrar			Q 34,003,200.00
Por el Cobro del valor facturado del periodo ejecutado	Q	34,003,200.00	Q 34,003,200.00

NOTA: El cálculo de las partidas se encuentra localizado en el anexo 3.

P # 8	31/12/2012		
Costos de la Construcción		Q 19,734,000.00	
Construcciones en Proceso			Q 19,734,000.00
Pago de las Construcciones en proceso		<u>Q 19,734,000.00</u>	<u>Q 19,734,000.00</u>

P # 9	31/12/2012		
Depreciación Edificios		Q 100,000.00	
Depreciación Vehículos		Q 160,000.00	
Depreciación Herramienta		Q 175,000.00	
Depreciación Equipo de Computo		Q 99,990.00	
Depreciación Acumulada Edificio			Q 100,000.00
Depreciación Acumulada Vehículo			Q 160,000.00
Depreciación Acumulada Herramienta			Q 175,000.00
Depreciación Acumulada Equipo de Computo			Q 99,990.00
Cálculos de depreciaciones en el periodo		<u>Q 534,990.00</u>	<u>Q 534,990.00</u>

P # 10	31/12/2012		
IVA por Cobrar		Q3,643,200.00	
IVA por Pagar			Q3,643,200.00
Regularización del Impuesto al Valor Agregado del Período		<u>Q3,643,200.00</u>	<u>Q3,643,200.00</u>

NOTA: El cálculo de las partidas se encuentra localizado en el anexo 3.

- **Libro Mayor del 2012.**

Partida	Caja y Bancos				Partida
1	Q	2,200,000.00	Q	1,680,000.00	2
4	Q	37,500,000.00	Q	8,400,000.00	3
			Q	28,262,080.00	5
	Q	39,700,000.00	Q	38,342,080.00	
			Q	1,357,920.00	
	Q	39,700,000.00	Q	39,700,000.00	

Partida	Terreno			Partida
1	Q	500,000.00		
	Q	500,000.00	Q	500,000.00

Partida	Edificio			Partida
1	Q	2,000,000.00		
	Q	2,000,000.00	Q	2,000,000.00

Partida	Vehículo			Partida
1	Q	800,000.00		
	Q	800,000.00	Q	800,000.00

Partida	Herramienta		Partida
1	Q	700,000.00	
	Q	700,000.00	Q 700,000.00

Partida	Equipo de Computo		Partida
1	Q	300,000.00	
	Q	300,000.00	Q 300,000.00

Partida	Capital		Partida
			1
			Q 6,500,000.00
	Q	6,500,000.00	Q 6,500,000.00

Partida	Gastos de Operación		Partida
2	Q	1,500,000.00	
5	Q	5,500,000.00	
	Q	7,000,000.00	Q 7,000,000.00

Partida	Seguro de Caución		Partida
3	Q 7,500,000.00	Q 1,650,000.00	5
	Q 7,500,000.00	Q 1,650,000.00	
		Q 5,850,000.00	
	Q 7,500,000.00	Q 7,500,000.00	

Partida	Anticipo sobre Contrato		Partida
7	Q 34,003,200.00	Q 37,500,000.00	4
	Q 34,003,200.00	Q 37,500,000.00	
	Q 3,496,800.00		
	Q 37,500,000.00	Q 37,500,000.00	

Partida	Construcciones en Proceso		Partida
5	Q 19,734,000.00	Q 19,734,000.00	8
	Q 19,734,000.00	Q 19,734,000.00	

Partida	Gasto Seguro de Caución		Partida
5	Q 1,650,000.00		
	Q 1,650,000.00	Q 1,650,000.00	

Partida	Cuentas por Cobrar		Partida
6	Q 34,003,200.00	Q 34,003,200.00	7
	Q 34,003,200.00	Q 34,003,200.00	

Partida	Ventas		Partida
		Q 30,360,000.00	6
	Q 30,360,000.00	Q 30,360,000.00	

Partida	Costos de la Construcción			Partida
8	Q	19,734,000.00		
	Q	19,734,000.00	Q	19,734,000.00

Partida	Depreciación Edificio		Partida	
9	Q	100,000.00		
	Q	100,000.00	Q	100,000.00

Partida	Depreciación Vehículo		Partida	
9	Q	160,000.00		
	Q	160,000.00	Q	160,000.00

Partida	Depreciación Herramienta		Partida
9	Q	175,000.00	
	Q	175,000.00	Q 175,000.00

Partida	Depreciación Equipo de Computo		Partida
9	Q	99,990.00	
	Q	99,990.00	Q 99,990.00

Partida	Depreciación Acumula Edificio		Partida
			Q 100,000.00
	Q	100,000.00	Q 100,000.00

Partida	Depreciación Acumulada Vehículo		Partida
			Q 160,000.00
	Q	160,000.00	Q 160,000.00

Partida	Depreciación Acumulada Herramienta		Partida
			Q 175,000.00
	Q	175,000.00	Q 175,000.00

Partida	Depreciación Acumulada Equipo de Computo		Partida
			Q 99,990.00
	Q	99,990.00	Q 99,990.00

Partida	IVA por Pagar		Partida
10	Q	3,643,200.00	6
	Q	3,643,200.00	

Partida	IVA por Cobrar		Partida
2	Q	180,000.00	
3	Q	900,000.00	
5	Q	3,028,080.00	
	Q	4,108,080.00	10
			Q
			3,643,200.00
			Q
			464,880.00
			Q
			4,108,080.00

- **Balance de Saldos al 31 de Diciembre 2012.**

CUENTA	Deudor	Acreedor
Ventas		Q 30,360,000.00
Depreciación Edificios	Q 100,000.00	
Depreciación Vehículos	Q 160,000.00	
Depreciación Herramienta	Q 175,000.00	
Depreciación Equipo de Computo	Q 99,990.00	
Gasto del Seguro de Caución	Q 1,650,000.00	
Gastos de Operación	Q 7,000,000.00	
Seguro de Caución	Q 5,850,000.00	
Costos de la Construcción	Q 19,734,000.00	
IVA por Cobrar	Q 464,880.00	
Anticipo Sobre el contrato		Q 3,496,800.00
Utilidad		
Caja y Bancos	Q 1,357,920.00	
Terreno	Q 500,000.00	
Edificio	Q 2,000,000.00	
Depreciación Acumulada Edificio		Q 100,000.00
Vehículo	Q 800,000.00	
Depreciación Acumulada Vehículo		Q 160,000.00
Herramienta	Q 700,000.00	
Depreciación Acumulada Herramienta		Q 175,000.00
Equipo de Computo	Q 300,000.00	
Depreciación Acumulada Equipo de Computo		Q 99,990.00
Capital		Q 6,500,000.00
ISR		Q -
Sumas Iguales	Q 40,891,790.00	Q 40,891,790.00

G & P, SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DEL RESULTADO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2012
EXPRESADO EN QUETZALES

Ventas	Q	30,360,000.00
Costos de las Construcciones	Q	19,734,000.00
Utilidad Bruta Realizada	Q	10,626,000.00
Gastos de Operación	Q	7,000,000.00
Gastos del Seguro de Caución	Q	1,650,000.00
Depreciación Edificios	Q	100,000.00
Depreciación Vehículos	Q	160,000.00
Depreciación Herramienta	Q	175,000.00
Depreciación Equipo de Computo	Q	99,990.00
Ganancia Antes de Impuesto	Q	1,441,010.00
ISR	Q	446,713.10
Utilidad Después de Impuesto	Q	994,296.90

G & P, SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN QUETZALES

Activo			
Activo No Corriente			Q 3,765,010.00
Terrenos	Q	500,000.00	
Edificio	Q	2,000,000.00	
Depreciación Acumulada Edificio	Q	100,000.00	
Vehículo	Q	800,000.00	
Depreciación Acumulada Vehículo	Q	160,000.00	
Herramienta	Q	700,000.00	
Depreciación Acumulada Herramienta	Q	175,000.00	
Equipo de Computo	Q	300,000.00	
Depreciación Acumulada Equipo de Computo	Q	99,990.00	
Construcciones en Proceso	Q	-	
Otros Activos			Q 5,850,000.00
Seguro de Caución	Q	5,850,000.00	
Activo Corriente			Q 1,822,800.00
Caja y bancos	Q	1,357,920.00	
IVA por Cobrar	Q	464,880.00	
Suma de Activo			<u>Q 11,437,810.00</u>
Pasivo			
Pasivo No Corriente			
Pasivo Corriente			Q 3,943,513.10
ISR	Q	446,713.10	
Amortización Seguro de Caución	Q	-	
Anticipos Sobre el Contrato	Q	3,496,800.00	
Patrimonio			
Utilidad del Ejercicio			
Ganancia	Q	994,296.90	
Capital	Q	6,500,000.00	Q 7,494,296.90
Suma Igual al Pasivo			<u>Q 11,437,810.00</u>

**4.6.2 Libro Diario de la Empresa Constructora Proyectos e Ideas G & P
Sociedad Anónima, del año 2013, Cifras expresadas en quetzales (Q).**

P # 11	31/03/2013		
ISR por Pagar	Q	446,713.10	
Caja y Bancos			Q 446,713.10
Por pago de Impuesto del año anterior	Q	446,713.10	Q 446,713.10

P # 12	31/12/2013		
Construcciones en Proceso	Q	37,141,000.00	
Gastos de Operación	Q	12,500,000.00	
IVA por Cobrar	Q	5,956,920.00	
Gasto Seguro de Caución	Q	3,750,000.00	
Caja y Bancos			Q 55,597,920.00
Seguro de Caución			Q 3,750,000.00
Por los pagos de los Costos y Gastos del Periodo	Q	59,347,920.00	Q 59,347,920.00

P # 13	31/12/2013		
Cuentas por Cobrar	Q	63,996,800.00	
Ventas			Q 57,140,000.00
IVA por Pagar			Q 6,856,800.00
Por la Facturación del pago del Contrato de Construcción	Q	63,996,800.00	Q 63,996,800.00

P # 14	31/12/2013		
Caja y Bancos	Q	60,500,000.00	
Anticipos sobre contrato			Q 3,496,800.00
Cuentas por cobrar			Q 63,996,800.00
Por el Cobro del valor facturado, del período	Q	63,996,800.00	Q 63,996,800.00

NOTA: El cálculo de las partidas se encuentra localizado en el anexo 3.

P # 15	31/12/2013		
Costos de la Construcción		Q 37,141,000.00	
Construcciones en Proceso			Q 37,141,000.00
Pago de las Construcciones en proceso		<u>Q 37,141,000.00</u>	<u>Q 37,141,000.00</u>

P # 16	31/12/2013		
Depreciación Edificios	Q	100,000.00	
Depreciación Vehículos	Q	160,000.00	
Depreciación Herramienta	Q	175,000.00	
Depreciación Equipo de Computo	Q	99,990.00	
Depreciación Acumulada Edificio			Q 100,000.00
Depreciación Acumulada Vehículo			Q 160,000.00
Depreciación Acumulada Herramienta			Q 175,000.00
Depreciación Acumulada Equipo de Computo			Q 99,990.00
Cálculos de depreciaciones en el periodo		<u>Q 534,990.00</u>	<u>Q 534,990.00</u>

P # 17	31/12/2013		
IVA por Pagar		Q6,856,800.00	
IVA por Cobrar			Q6,856,800.00
Regularización del Impuesto al Valor Agregado del Período		<u>Q6,856,800.00</u>	<u>Q6,856,800.00</u>

NOTA: El cálculo de las partidas se encuentra localizado en el anexo.

- **Balance de Saldos al 31 de Diciembre 2013**

Partida	ISR por Pagar		Partida
11	Q 446,713.10		
	Q 446,713.10	Q 446,713.10	

Partida	Caja y Bancos		Partida
	Q 1,357,920.00	Q 446,713.10	11
14	Q 60,500,000.00	Q 55,597,920.00	12
	Q 61,857,920.00	Q 56,044,633.10	
		Q 5,813,286.90	
	Q 61,857,920.00	Q 61,857,920.00	

Partida	Construcciones en Proceso		Partida
12	Q 37,141,000.00	Q 37,141,000.00	
	Q 37,141,000.00	37141000	

Partida	Gastos de Operación		Partida
12	Q 12,500,000.00		
	Q 12,500,000.00	Q 12,500,000.00	

Partida	Gasto Seguro de Caución		Partida
12	Q 3,750,000.00		
	Q 3,750,000.00	Q 3,750,000.00	

Partida	Seguro de Caución		Partida
	Q 5,850,000.00	Q 3,750,000.00	12
		Q 2,100,000.00	
	Q 5,850,000.00	Q 5,850,000.00	

Partida	Cuentas por Cobrar		Partida
13	Q 63,996,800.00	Q 63,996,800.00	14
	Q 63,996,800.00	Q 63,996,800.00	

Partida	Ventas		Partida
		Q 57,140,000.00	13
	Q 57,140,000.00	Q 57,140,000.00	

Partida	Anticipo Sobre el Contrato		Partida
14	Q 3,496,800.00	Q 3,496,800.00	
	Q 3,496,800.00	Q 3,496,800.00	

Partida	Costos de la Construcción		Partida
15	Q 37,141,000.00		
	Q 37,141,000.00	Q 37,141,000.00	

Partida	Terreno		Partida
	Q 500,000.00		
	Q 500,000.00	Q 500,000.00	

Partida	Edificio		Partida
	Q 2,000,000.00		
	Q 2,000,000.00	Q 2,000,000.00	

Partida	Vehículo		Partida
	Q 800,000.00		
	Q 800,000.00	Q 800,000.00	

Partida	Herramienta		Partida
	Q 700,000.00		
	Q 700,000.00	Q 700,000.00	

Partida	Terreno		Partida
Q	500,000.00		
Q	500,000.00	Q	500,000.00

Partida	Edificio		Partida
Q	2,000,000.00		
Q	2,000,000.00	Q	2,000,000.00

Partida	Vehículo		Partida
Q	800,000.00		
Q	800,000.00	Q	800,000.00

Partida	Herramienta		Partida
Q	700,000.00		
Q	700,000.00	Q	700,000.00

Partida	Equipo de Computo		Partida
Q	300,000.00		
Q	300,000.00	Q	300,000.00

Partida	Depreciación Edificio		Partida
16	Q	100,000.00	
	Q	100,000.00	Q 100,000.00

Partida	Depreciación Vehículo		Partida
16	Q	160,000.00	
	Q	160,000.00	Q 160,000.00

Partida	Depreciación Herramienta		Partida
16	Q	175,000.00	
	Q	175,000.00	Q 175,000.00

Partida	Depreciación Equipo de Computo		Partida
	Q	99,990.00	
	Q	99,990.00	Q 99,990.00

Partida	Depreciación Acumulada Edificio		Partida
		Q 100,000.00	
		Q 100,000.00	15
	Q	200,000.00	Q 200,000.00

Partida	Depreciación Acumulada Vehículo		Partida
		Q 160,000.00	
		Q 160,000.00	16
Q 320,000.00	Q 320,000.00		

Partida	Depreciación Acumulada Herramienta		Partida
		Q 175,000.00	
		Q 175,000.00	16
Q 350,000.00	Q 350,000.00		

Partida	Depreciación Acumulada Equipo de Computo		Partida
		Q 99,990.00	
		Q 99,990.00	16
Q 199,980.00	Q 199,980.00		

Partida	Capital		Partida
		Q 6,500,000.00	
Q 6,500,000.00	Q 6,500,000.00		

Partida	IVA por Cobrar		Partida
17	Q 6,856,800.00	Q 6,856,800.00	12
	Q 6,856,800.00	Q 6,856,800.00	

Partida	IVA por Pagar		Partida
	Q 464,880.00		
12	Q 5,956,920.00		
	Q 6,421,800.00	Q 6,856,800.00	17
	Q 435,000.00		
	Q 6,856,800.00	Q 6,856,800.00	

- **Balance de Saldos al 31 de Diciembre 2013.**

CUENTA	Deudor	Acreedor
Ventas		Q 57,140,000.00
Depreciación Edificios	Q 100,000.00	
Depreciación Vehículos	Q 160,000.00	
Depreciación Herramienta	Q 175,000.00	
Depreciación Equipo de Computo	Q 99,990.00	
Gasto del Seguro de Caución	Q 3,750,000.00	
Gastos de Operación	Q 12,500,000.00	
Seguro de Caución	Q 2,100,000.00	
Costos de la Construcción	Q 37,141,000.00	
IVA por Pagar		Q 435,000.00
Anticipo Sobre el contrato		
Utilidad		Q 994,296.90
Caja y Bancos	Q 5,813,286.90	
Terreno	Q 500,000.00	
Edificio	Q 2,000,000.00	
Depreciación Acumulada Edificio		Q 200,000.00
Vehículo	Q 800,000.00	
Depreciación Acumulada Vehículo		Q 320,000.00
Herramienta	Q 700,000.00	
Depreciación Acumulada Herramienta		Q 350,000.00
Equipo de Computo	Q 300,000.00	
Depreciación Acumulada Equipo de Computo		Q 199,980.00
Capital		Q 6,500,000.00
ISR		Q -
Sumas Iguales	Q 66,139,276.90	Q 66,139,276.90

G & P, SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DEL RESULTADO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2013
EXPRESADO EN QUETZALES

Ventas	Q	57,140,000.00
Costos de las Construcciones	Q	37,141,000.00
Utilidad Bruta Realizada	Q	19,999,000.00
Gastos de Operación	Q	12,500,000.00
Gastos del Seguro de Caución	Q	3,750,000.00
Depreciación Edificios	Q	100,000.00
Depreciación Vehículos	Q	160,000.00
Depreciación Herramienta	Q	175,000.00
Depreciación Equipo de Computo	Q	99,990.00
Ganancia Antes de Impuesto	Q	3,214,010.00
ISR	Q	996,343.10
Utilidad Después de Impuesto	Q	2,217,666.90

G & P, SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
EXPRESADO EN QUETZALES

Activo			
Activo No Corriente			Q 3,230,020.00
Terrenos	Q	500,000.00	
Edificio	Q	2,000,000.00	
Depreciación Acumulada Edificio	Q	200,000.00	
Vehículo	Q	800,000.00	
Depreciación Acumulada Vehículo	Q	320,000.00	
Herramienta	Q	700,000.00	
Depreciación Acumulada Herramienta	Q	350,000.00	
Equipo de Computo	Q	300,000.00	
Depreciación Acumulada Equipo de Computo	Q	199,980.00	
Construcciones en Proceso	Q	-	
Otros Activos			Q 2,100,000.00
Seguro de Caución	Q	2,100,000.00	
Activo Corriente			Q 5,813,286.90
Caja y bancos	Q	5,813,286.90	
Suma de Activo			<u>Q 11,143,306.90</u>
Pasivo			
Pasivo No Corriente			
Pasivo Corriente			Q 1,431,343.10
ISR	Q	996,343.10	
IVA por Pagar	Q	435,000.00	
Patrimonio			
Utilidad del Ejercicio	Q	994,296.90	
Ganancia del ejercicio	Q	2,217,666.90	
Capital	Q	6,500,000.00	Q 9,711,963.80
Suma Igual al Pasivo			<u>Q 11,143,306.90</u>

4.6.3 Libro Diario de la Empresa Constructora Proyectos e Ideas G & P Sociedad Anónima, del año 2014, Cifras expresadas en quetzales (Q).

P # 18	31/01/2014			
	IVA por Pagar	Q	435,000.00	
	Caja y Bancos			Q 435,000.00
	Por pago de Impuesto del año anterior	Q	435,000.00	Q 435,000.00
P # 19	31/03/2014			
	ISR por Pagar	Q	996,343.10	
	Caja y Bancos			Q 996,343.10
	Por pago de Impuesto del año anterior	Q	996,343.10	Q 996,343.10
P # 20	31/07/2014			
	Construcciones en Proceso	Q	40,625,000.00	
	Gastos de Operación	Q	7,000,000.00	
	IVA por Cobrar	Q	5,715,000.00	
	Gasto Seguro de Caucción	Q	2,100,000.00	
	Caja y Bancos			Q53,340,000.00
	Seguro de Caucción			Q 2,100,000.00
	Por los pagos de los Costos y Gastos del Periodo	Q	55,440,000.00	Q55,440,000.00
P # 21	31/07/2014			
	Cuentas por Cobrar	Q	70,000,000.00	
	Ventas			Q62,500,000.00
	IVA por Pagar			Q 7,500,000.00
	Por la Facturación del pago del Contrato de Construcción	Q	70,000,000.00	Q70,000,000.00

NOTA: El cálculo de las partidas se encuentra localizado en el anexo 3.

P # 22	31/07/2014		
Caja y bancos	Q	70,000,000.00	
Cuentas por cobrar			Q70,000,000.00
Por el Cobro del valor facturado, del período	Q	70,000,000.00	Q70,000,000.00

P # 23	31/07/2014		
Costos de la Construcción construcciones en Proceso	Q	40,625,000.00	Q40,625,000.00
Pago de las Construcciones en proceso	Q	40,625,000.00	Q40,625,000.00

P # 24	31/07/2014		
Depreciación Edificios	Q	58,333.33	
Depreciación Vehículos	Q	93,333.33	
Depreciación Herramienta	Q	102,083.33	
Depreciación Equipo de Computo	Q	58,327.50	
Depreciación Acumulada Edificio			Q 58,333.33
Depreciación Acumulada Vehículo			Q 93,333.33
Depreciación Acumulada Herramienta			Q 102,083.33
Depreciación Acumulada Equipo de Computo			Q 58,327.50
Cálculos de depreciaciones en el período	Q	312,077.49	Q 312,077.49

P # 25	31/07/2014		
IVA por Pagar		Q5,715,000.00	
IVA por Cobrar			Q5,715,000.00
Regularización del Impuesto al Valor Agregado del Período		Q5,715,000.00	Q5,715,000.00

NOTA: El cálculo de las partidas se encuentra localizado en el anexo 3.

- LIBRO MAYOR 2014

Partida	Capital		Partida
		Q 6,500,000.00	
	Q 6,500,000.00	Q 6,500,000.00	

Partida	ISR por Pagar		Partida
18	Q 996,343.10		
	Q 996,343.10	Q 996,343.10	

Partida	Caja y Bancos		Partida
	Q 5,813,286.90	Q 996,343.10	19
22	Q 70,000,000.00	Q 435,000.00	18
		Q 53,340,000.00	20
	Q 75,813,286.90	Q 54,771,343.10	
		Q 21,041,943.80	
	Q 75,813,286.90	Q 75,813,286.90	

Partida	Construcciones en Proceso		Partida
20	Q 40,625,000.00	Q 40,625,000.00	23
	Q 40,625,000.00	40625000	

Partida	Gastos de Operación		Partida
20	Q 7,000,000.00		
	Q 7,000,000.00	Q 7,000,000.00	

Partida	Gasto Seguro de Caución		Partida
20	Q 2,100,000.00		
	Q 2,100,000.00	Q 2,100,000.00	

Partida	Seguro de Caución		Partida
	Q 2,100,000.00	Q 2,100,000.00	20
	Q 2,100,000.00	Q 2,100,000.00	

Partida	Cuentas por Cobrar		Partida
21	Q 70,000,000.00	Q 70,000,000.00	22
	Q 70,000,000.00	Q 70,000,000.00	

Partida	Ventas		Partida
		Q 62,500,000.00	21
	Q 62,500,000.00	Q 62,500,000.00	

Partida	Costos de la Construcción		Partida
23	Q 40,625,000.00		
	Q 40,625,000.00	Q 40,625,000.00	

Partida	Terreno		Partida
	Q 500,000.00		
	Q 500,000.00	Q 500,000.00	

Partida	Edificio		Partida
	Q 2,000,000.00		
	Q 2,000,000.00	Q 2,000,000.00	

Partida	Vehículo		Partida
	Q 800,000.00		
	Q 800,000.00	Q 800,000.00	

Partida	Herramienta		Partida
	Q	700,000.00	
	Q	700,000.00	Q 700,000.00

Partida	Equipo de Computo		Partida
	Q	300,000.00	
	Q	300,000.00	Q 300,000.00

Partida	Depreciación Edificio		Partida
24	Q	58,333.33	
	Q	58,333.33	Q 58,333.33

Partida	Depreciación Vehículo		Partida
24	Q	93,333.33	
	Q	93,333.33	Q 93,333.33

Partida	Depreciación Herramienta		Partida
24	Q	102,083.33	
	Q	102,083.33	Q 102,083.33

Partida	Depreciación Equipo de Computo		Partida
24	Q	58,327.50	
	Q	58,327.50	Q 58,327.50

Partida	Depreciación Acumulada Edificio		Partida
		Q 200,000.00	
		Q 58,333.33	24
	Q	258,333.33	Q 258,333.33

Partida	Depreciación Acumulada Vehículo		Partida
		Q 320,000.00	
		Q 93,333.33	24
	Q	413,333.33	Q 413,333.33

Partida	Depreciación Acumulada Herramienta		Partida
		Q 350,000.00	
		Q 102,083.33	24
	Q 452,083.33	Q 452,083.33	

Partida	Depreciación Acumulada Equipo de Computo		Partida
		Q 199,980.00	
		Q 58,327.50	24
	Q 258,307.50	Q 258,307.50	

Partida	IVA por Cobrar		Partida
18	Q 5,715,000.00	Q 5,715,000.00	25
	Q 5,715,000.00	Q 5,715,000.00	

Partida	IVA por Pagar		Partida
		Q 7,500,000.00	19
25	Q 5,715,000.00	Q 7,500,000.00	
	Q 1,785,000.00		
	Q 7,500,000.00	Q 7,500,000.00	

- **Balance de Saldos al 31 de Julio 2014.**

CUENTA	Deudor	Acreedor
Ventas		Q 62,500,000.00
Depreciación Edificios	Q 58,333.33	
Depreciación Vehículos	Q 93,333.33	
Depreciación Herramienta	Q 1 02,083.33	
Depreciación Equipo de Computo	Q 58,327.50	
Gasto del Seguro de Caucción	Q 2,100,000.00	
Gastos de Operación	Q 7,000,000.00	
Seguro de Caucción	Q -	
Costos de la Construcción	Q 40,625,000.00	
IVA por Pagar		Q 1,785,000.00
Anticipo Sobre el contrato		
Utilidad		Q 3,211,963.80
Caja y Bancos	Q 21,041,943.80	
Terreno	Q 500,000.00	
Edificio	Q 2,000,000.00	
Depreciación Acumulada Edificio		Q 258,333.33
Vehículo	Q 800,000.00	
Depreciación Acumulada Vehículo		Q 413,333.33
Herramienta	Q 700,000.00	
Depreciación Acumulada Herramienta		Q 452,083.33
Equipo de Computo	Q 300,000.00	
Depreciación Acumulada Equipo de Computo		Q 258,307.50
Capital		Q 6,500,000.00
ISR		
Sumas Iguales	Q 75,379,021.29	Q 75,379,021.29

G & P, SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DEL RESULTADO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE JULIO 2014
EXPRESADO EN QUETZALES

Ventas	Q	62,500,000.00
Costos de las Construcciones	Q	40,625,000.00
Utilidad Bruta Realizada	Q	21,875,000.00
Gastos de Operación	Q	7,000,000.00
Gastos del Seguro de Caución	Q	2,100,000.00
Depreciación Edificios	Q	58,333.33
Depreciación Vehículos	Q	93,333.33
Depreciación Herramienta	Q	102,083.33
Depreciación Equipo de Computo	Q	58,327.50
Ganancia Antes de Impuesto	Q	12,462,922.51
ISR	Q	3,489,618.30
Utilidad Después de Impuesto	Q	8,973,304.21

G & P, SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE JULIO DEL 2014
EXPRESADO EN QUETZALES

Activo			
Activo No Corriente			Q 2,917,942.51
Terrenos	Q	500,000.00	
Edificio	Q	2,000,000.00	
Depreciación Acumulada Edificio	Q	258,333.33	
Vehículo	Q	800,000.00	
Depreciación Acumulada Vehículo	Q	413,333.33	
Herramienta	Q	700,000.00	
Depreciación Acumulada Herramienta	Q	452,083.33	
Equipo de Computo	Q	300,000.00	
Depreciación Acumulada Equipo de Computo	Q	258,307.50	
Otros Activos			
Seguro de Caución	Q	-	Q -
Activo Corriente			
Caja y bancos	Q	21,041,943.80	Q 21,041,943.80
Suma de Activo			
Pasivo			<u>Q 23,959,886.31</u>
Pasivo No Corriente			
Pasivo Corriente			
ISR	Q	3,489,618.30	Q 5,274,618.30
IVA por Pagar	Q	1,785,000.00	
Patrimonio			
Utilidad del Ejercicio	Q	3,211,963.80	
Ganancia	Q	8,973,304.21	
Capital	Q	6,500,000.00	
Suma Igual al Pasivo			<u>Q 18,685,268.01</u>
			<u>Q 23,959,886.31</u>

CONCLUSIONES

- 1- La norma internacional de pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) describe el método de contabilización de los contratos de construcción, el método de porcentaje de terminación o grado de avance; de acuerdo a la legislación fiscal vigente, en Guatemala, el método que más se adecua es el de porcentaje de terminación; pues muestra una relación justa entre los ingresos y costos del período de ejecución del contrato; sin embargo, el de contrato terminado reconoce los ingresos y costos hasta terminar el contrato, no importando si es un período a otro, es decir, tendrán que diferirse tanto los ingresos como los gastos hasta concluir la ejecución de la obra, lo que puede ocasionar sanciones por parte de la administración tributaria.
- 2- El método de contrato por el método de grado de avance, permite una mejor medición de las utilidades periódicas. Bajo este método, se determina la estimación del progreso de la obra con base en el trabajo realizado. Los ingresos derivados del contrato se comparan con los costos del mismo, a una fecha determinada, con lo que se revelará el importe de los ingresos y de los resultados que pueden ser atribuidos a la porción del contrato ya ejecutado.
- 3- Los costos del contrato comprenden todos los costos atribuibles al mismo, desde el proceso de negociación hasta el final de la ejecución. Los costos que se relacionan directamente con un contrato porque se han incurrido en el trámite de negociación del mismo, pueden ser incluidos como parte de los costos del contrato, siempre que pueden ser identificados plenamente. Cuando los costos incurridos al obtener un contrato, se reconocen como un gasto del periodo en que han sido incurridos, no

podrán ser acumulados en el costo del contrato cuando este se llegue a obtener, en un período posterior.

- 4- Cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder de los ingresos totales derivados del mismo, las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente como tales en la cuentas del resultados del periodo.

RECOMENDACIONES

- 1- A la administración de la empresa constructora de un condominio, se le recomienda contar con una estructura organizacional estable, y con un personal adecuado y capacitado para expandir sus operaciones al momento de la ejecución del proyecto, ya que en este trabajo de tesis se realizó como modo el proyecto de un condominio.
- 2- Se recomienda que los ingresos derivados del contrato se comparen con los costos del mismo a una fecha determinada, con lo que se revelará el importe de los ingresos de los costos y gastos y de los resultados que pueden ser atribuidos a la porción del contrato ya ejecutado.
- 3- La determinación de los costos razonables es necesaria, si existe incertidumbre sobre la estimación total de los costos a incurrir, se recomienda diferir el ingreso hasta tener la certeza razonable de los costos totales a incurrir.
- 4- Se recomienda determinar las pérdidas independientemente del estado de realización de la actividad del contrato, la cantidad de las ganancias que se espera obtener en otros contratos, siempre que aquellos y este no sean tratados como uno solo para efectos contables.
- 5- A la empresa constructora de condóminos se le recomienda que antes de iniciar un proyecto debe elaborar el presupuesto general de la obra.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio, Decreto 2-70.
2. Congreso de la República de Guatemala, Código Municipal, Decreto 12-2002.
3. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Mejoramiento del Medio Ambiente, Decreto 68-86.
4. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado -IVA-, Decreto 27-92 y su reglamento.
5. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto de Solidaridad -ISO-, Decreto Número 73-2008.
6. Congreso de la República de Guatemala, Código Civil, Decreto 106.
7. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Sobre la Renta -ISR-, Decreto 10-2012- y su reglamento.
8. Congreso de la República de Guatemala, Ley Único Sobre Inmuebles, Decreto 15-98.
9. Consejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, Declaratoria de Áreas residenciales del Municipio de Guatemala, RE-7.
10. Consejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, Reglamento de Construcción de edificaciones en Áreas Residenciales del Municipio de Guatemala RE-9.
11. Constitución Política de la República de Guatemala.
12. Construcción de edificaciones Reglamento Específico de Evaluaciones del Vial para el Municipio de Guatemala RE-10.
13. Corporación Municipal de la Ciudad de Guatemala, Reglamento Específico de Normas de Urbanización y Construcción de Proyectos Habitacionales de Interés Social del Municipio de Guatemala.
14. Corporación Municipal de la Ciudad de Guatemala, Reglamento para la construcción de viviendas individuales con Áreas Comunes en Copropiedad, RE-3.

15. Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Norma Internacional de Información Financiera –NIIF- Normas Internacional de Contabilidad –NIC- 2012.
16. Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES-. 2009.
17. Linares Ma. Carmen, Montañana Aviñon Elena Navarro Astor, Economía y organización de empresa constructora. Eduni Politec Valencia 2010.
18. Paz Álvarez Roberto. Teoría elemental del Derecho Mercantil Guatemalteco Tercera Edición 2010, Imprenta Ariel, 240 pág.
19. Tuncho Granados, Cinco Leyes Fiscales. Taller delgado. 2013

WEBGRAFIA

20. www.monografias.com
21. https://www.google.com.gt/search?q=ley+para+condominios++en+guatemala&ie=utf-8&oe=utf-8&rls=org.mozilla:es-ES:official&client=firefox-a&gws_rd=cr&ei=86dIUp_XO4ba9QTXy4DoCw.
22. <http://www.construguate.com/>

ANEXO 1



Proyecto: Apartamento Modelo, Edificio Las Margaritas

Ubicación: 24 Calle y 6ta. Avenida zona 14

MEMORIA DESCRIPTIVA

El proyecto consta de un apartamento modelo de 94.00 mts² de área de construcción, cuenta con los siguientes ambientes: Sala-comedor, Cocina más desayunador, dormitorio principal con baño, Dormitorio doble, servicio sanitario compartido, una pequeña área de lavandería en closet. En el ingreso principal del apartamento se cuenta con un módulo de gradas construidas de estructura metálica, que conecta el área.

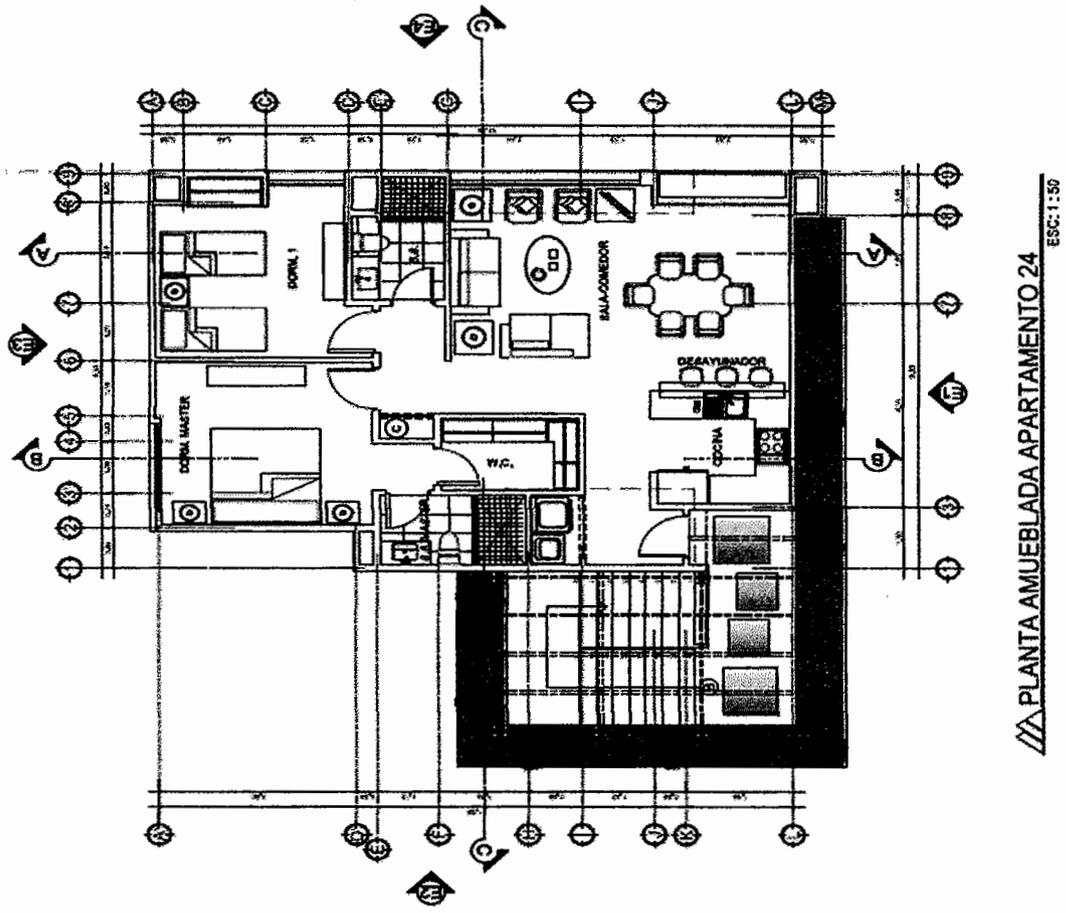
El ingreso al apartamento es techado con una cubierta de lámina tipo panel (acanalada) del mismo tipo de la cubierta principal, estructura metálica con columnas y vigas principales de 6"x4", vigas secundarias de 4"x2", pedestales de 0.25x0.25 fundidos acabado granito. Baranda de mampostería de 0.60mts de altura, mas muro de vidrio de 5mm con altura de 2.10mts.

El apartamento será construido sobre una losa de entepiso de una casa existente, por lo cual esta será anclada por medio de una solera de anclaje a la losa ya existente. Los servicios con que cuenta el apartamento son instalaciones eléctricas iluminación; tomacorrientes e instalaciones especiales únicamente se presentaran los emplacados ya que el apartamento es de tipo modelo esto no se utilizara.

La estructura del apartamento la constituye principalmente muros con planchas de DUROCK al exterior y planchas de tabla yeso en su interior a una cara y doble cara en tabiques internos. El piso será con acabado de porcelana, el acabado de los muros será el aplicado para el tabla yeso más pintura (según lo

diseñado), el cielo falso será de tabla yeso con altura variables que van desde 2.40 en los servicios sanitarios, 2.48 en la cocina y 2.70 en dormitorios y sala-comedor.

La cubierta final será con estructura metálica con columnas de doble costanera de 2"x6"x 1/16", y 2"x4"x 1/16", vigas primarias de 2"x6".



ANEXO 2

MODELO DE UN CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CONDOMINIO

Sesenta y uno (61). CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CONDOMINIO. En la ciudad de Guatemala a los 18 días del mes de julio del año dos mil doce, **ANTE MI, Carlos Leonel Alonzo González** , Notario, comparecen: **a)** por una parte la señora **Bárbara Pamela González Pérez** , de cincuenta y un años de edad, casada, guatemalteca, Secretaria Bilingüe, de este domicilio, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil quinientos cuarenta y seis veinticinco mil trescientos cincuenta y cinco cero ciento uno (2546 25355 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien comparece en representación de la entidad **Proyectos e Ideas G & P, S.A.**, en su calidad de **ADMINISTRADOR ÚNICO Y REPRESENTANTE LEGAL**, personería que acredita con su nombramiento como tal, legalizado en acta notarial autorizada en la ciudad de Guatemala por el Notario **Edwin Noriega Recinos**, el trece de marzo del año dos mil doce, acta que quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número trescientos noventa y siete mil cuatrocientos treinta y uno (397431), folio ochocientos veintiuno (821), del libro trescientos veinticuatro (324) de Auxiliares de Comercio, con fecha diecinueve de marzo del año dos mil doce, que se identificará en este instrumento como "**la contratante**"; **JULIANA PÉREZ** , quien manifiesta ser de sesenta años de edad, casada, guatemalteca, Licenciada en Administración de Empresas, de este domicilio, se identifica con el documento de identificación (DPI), con Código Único de Identificación (CUI) numero dos mil trescientos veinticinco, espacio, setenta y nueve mil noventa y uno, espacio, cero ciento uno (2325 79091 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de **ADMINISTRADORA UNICA Y REPESENTANTE LEGAL** de la entidad Proyecto e Ideas G & P, S.A., personería que acredita con su nombramiento, contenido en el acta notarial autorizada en esta ciudad, el veintisiete de abril del dos mil doce por la notaria Dolores Ivonne Asturias, el cual

se encuentra inscrito en el Registro mercantil General de la República, bajo el número trescientos setenta y siete mil cuatrocientos doce (377412), folio setecientos ochenta y uno (781) del libro trecientos cuatro (304) de auxiliares de comercio, que se identificara en este instrumento como **“la contratista”**, HAGO CONTAR **a)** De tener a la vista los documentos relacionados con que se identifica los comparecientes; **b)** Que las representaciones que se ejercitan son suficientes conforme a la ley y a mi juicio para la celebración del presente contrato; **c)** Que los otorgantes me aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y ser de los datos de identificación anteriormente relacionados y **d)** Que por el presente acto otorgan **CONTRATO OBRA**, de acuerdo al contenido de las cláusulas siguientes: **PRIMERA. ANTECEDENTES: PRIMERA. ANTECEDENTES:** La Contratante manifiesta que su representante construirá CUATENTA APARTAMENTOS (200) todos de las mismas características de modelo y proporción del espacio físico, el proyecto que se encuentra ubicado en la cincuenta y dos avenida, diez guión cero uno, zona diez, villa de Guadalupe ciudad de Guatemala departamento de Guatemala, obra que se realizará en los términos y condiciones que se detallan en las cláusulas subsiguientes del presente Contrato, y de conformidad con los Anexos que forman parte integrante del mismo. **SEGUNDA.** Manifiesta los comparecientes que de conformidad con las negociaciones realizadas entre sus representadas, el contenido del presente Contrato y sus Anexos, la contratista se compromete a construir los cuarenta apartamentos, en las cantidades y modelo ya establecido y tendrá las siguientes especificaciones: a) El ingreso al apartamento es techado con una cubierta de lámina tipo panel (acanalada) del mismo tipo de la cubierta principal, estructura metálica con columnas y vigas principales de 6"x4", vigas secundarias de 4"x2", pedestales de 0.25x0.25 fundidos acabado granito. Baranda de mampostería de 0.60mts de altura, mas muro de vidrio de 5mm con altura de 2.10mts. Los apartamentos serán contruidos sobre una losa de entepiso de una casa existente, por lo cual esta será anclada por medio de una solera de anclaje a la losa ya existente. Los servicios con que cuenta el apartamento son instalaciones eléctricas iluminación;

tomacorrientes e instalaciones especiales únicamente se presentaran los empacados ya que el apartamento es de tipo modelo esto no se utilizara. La estructura del apartamento la constituye principalmente muros con planchas de DUROCK al exterior y planchas de tabla yeso en su interior a una cara y doble cara en tabiques internos. El piso será con acabado de porcelana, el acabado de los muros será el aplicado para el tabla yeso más pintura (según lo diseñado), el cielo falso será de tabla yeso con altura variables que van desde 2.40 en los servicios sanitarios, 2.48 en la cocina y 2.70 en dormitorios y sala-comedor. La cubierta final será con estructura metálica con columnas de doble costanera de 2"x6"x 1/16", y 2"x4"x 1/16", vigas primarias de 2"x6", acordado a la oferta y ficha técnica y acabados enviados por la contratista a la contratista de fecha 1 de abril 2012. **TERCERA: Bitácora:** Continúan manifestando los comparecientes que para un mejor desarrollo de la Obra se contará con una bitácora cuyo objetivo es dejar constancia de todas las decisiones y/o modificaciones aprobadas por los Representantes de las Partes, así como el avance de los trabajos. La Bitácora deberá ser llenada diariamente y contar con las firmas de los Representantes nombrados por escrito de La Contratista y La Contratante. Se utilizará un libro de Actas, el cual debe mantenerse en Obra para poder consultarlo en todo momento. **CUARTA: Del Precio y la forma de pago: Del Precio:** Manifiestan los comparecientes, en la calidad con que actúan, que la construcción de la Obra descrita en el presente Contrato y sus Anexos, tendrá un costo de: **CUARENTA MILLONES DE QUETZALES (150, 000,000.00), a) De la Forma de Pago.** El Precio de la Obra objeto del presente Contrato será pagado por la Contratante en **QUETZALES**; que realizarán mediante cheque o transferencia electrónica, en las oficinas de la Contratante. La revisión de la estimación se efectuará todos los jueves de cada semana que dure el presente contrato por parte de la persona designada por la Contratante quien deberá emitir un informe de aprobación o rechazo en un tiempo no mayor a tres (3) días hábiles posteriores al día de la revisión. En caso de aprobación, la Contratista deberá presentar el requerimiento de pago que la Contratante determine. En caso de

rechazo, la Contratista deberá presentar una nueva estimación para su aprobación por parte de La Contratante.

QUINTA: Del Plazo: El plazo para la realización de la Obra contratada será de **Doscientos Setenta y Cinco (275) días** iniciando a partir de fecha a ser indicada en la bitácora de obra por la Contratante por lo que la misma deberá ser entregada a más tardar el día 30 de julio 2014. Las entregas parciales se harán de acuerdo a los anexos adjuntos al primer testimonio de la presente escritura. La contratante tendrá la opción de postergar el inicio de construcción de ciertas casas de acuerdo a su conveniencia, por lo tanto modificar el cronograma trabajo, haciéndoselo saber a la contratista mediante carta o ampliación de los anexos del presente contrato, **SEXTA: Obligaciones de las Partes: Obligaciones de la Contratista.** Además de las obligaciones que se encuentran establecidas en las cláusulas anteriores y en los Anexos, la Contratista se obliga a lo siguiente: **a)** Coordinar los trabajos pactados en el presente Contrato; **b)** Proveer el Equipo, Personal especializado, y los obreros necesarios para la ejecución de la Obra. La Contratista será la única responsable ante las autoridades laborales por su Personal contratado, ya que el Contrato que se celebra es de naturaleza civil única y exclusivamente. En tal virtud el pago de salarios, prestaciones, compensaciones e indemnizaciones, incluyendo todas las que por ley o por relación laboral se hayan acordado entre el Personal y la Contratista, será responsabilidad exclusiva de la Contratista. En caso la Contratante determinara el incumplimiento de esta cláusula por parte de la Contratista, ésta tendrá un plazo de quince (15) días para cumplir con dichas obligaciones, de lo contrario, la Contratante podrá dar por terminado el presente Contrato sin responsabilidad alguna para la Contratante de acuerdo con lo indicado en la Cláusula Décima Séptima, literal e);; **c)** Velar porque el Personal haga buen uso del equipo asignado, aceptando desde ya su responsabilidad por el uso del mismo; **d)** La Contratista se hace responsable por la protección total de fachadas, drenajes y servicios y ductos que comunican a las casas; deberán construir o colocar una estructura que garantice la protección de los mismos. Cualquier daño provocado será responsabilidad de La Contratista. **e)** La

Contratista es responsable de los trabajos preliminares; **f)** La Contratista se hace responsable de haber calculado y revisado todos los volúmenes de trabajo y de materiales de los rubros que aparecen en los anexos, los cuáles serán los necesarios para llevar a cabo la Obra en su totalidad; **g)** La Contratista se hace responsable por cualquier daño causado a la Contratante y a terceros, por el Personal, contratistas, subcontratistas o asesores durante la construcción de la Obra, a excepción de cuando no hayan sido respetadas las indicaciones de la Contratista; **h)** Velar porque el Equipo esté en óptimas condiciones para la realización de la Obra, y reparar o reponer inmediatamente aquel Equipo que sea reportado como dañado o deteriorado; **i)** Movilizará y transportará del Equipo y Personal entre los sitios donde se realizará la Obra; **j)** Contratación y asignación de un Ingeniero o Arquitecto, con experiencia en la materia, para la supervisión de la Obra de forma permanente; **k)** Asignación de Gerente de Proyecto para la Supervisión del Proyecto; **l)** Asegurar los acabados de la Obra de conformidad con los planos debidamente aprobados y que forman parte del presente contrato como Anexo; **m)** Proveer del Equipo de Seguridad necesario para todo su Personal de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato; **n)** La Contratista será la única responsable ante su Personal de cualquier accidente, lesión o muerte que sufra el mismo cuando esté realizando los trabajos de la Obra, por lo que en ningún caso, se responsabilizará a la Contratante del pago de cualquier cantidad en concepto de accidentes, lesiones o muerte, así como ningún pago de daños y perjuicios por el mismo concepto; **ñ)** La Contratista se compromete a tramitar a favor de la Contratante y pagadas por la Contratante, la seguro de caución **de Conservación de Obra**, La Contratista responderá por la conservación de la Obra, mediante depósito en efectivo, seguro de caución por garantía o prenda que cubrirá el valor de las fallas o desperfectos que le sean imputables y que aparecieran durante el tiempo de responsabilidad de tres (3) años, contados a partir de la recepción de la Obra. El valor de esta garantía será del uno por ciento por ciento (5%), del valor original del Contrato ya detallado anteriormente y como consecuencia el valor del seguro de caución será de siete millones quinientos mil quetzales exactos(7,500,000.00), debiéndose otorgar

como requisito previo a la recepción de la Obra; **o)** Cumplir con el Plazo pactado en el presente Contrato para la entrega y recepción de las entregas parciales; **p)** Velar porque el Personal no consuma, venda o posea narcóticos, drogas, licor o sustancias ilícitas dentro del perímetro la Obra o fuera de ésta. Todas las sustancias ilegales que se encuentren serán confiscadas y entregadas a las autoridades judiciales y policiales y puede motivar el enjuiciamiento penal de la persona responsable del hecho. El consumo ilegal de drogas, dentro de las áreas de construcción por parte de su Personal, será causa para el cobro de una penalización de acuerdo al Plan de Mitigación; **q)** Obligación de dar aviso de terminación de las entregas parciales: La Contratista deberá comunicar la terminación de las entregas parciales para su inspección final a la Contratante, La Contratante deberá rendir su informe dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la indicación hecha constar en la Bitácora de Obra, a fin de manifestar si acepta o no la entrega parcial. En caso que existan objeciones sobre aspectos de la Obra pendientes de realizar que no permitan su aceptación, la Contratista deberá fijar un tiempo para la ejecución de las correcciones, si éstas no fueren ejecutadas en ese plazo, se aplicarán las sanciones establecidas por incumplimiento del presente Contrato. La Contratante podrá realizar los trabajos que se refieran a las correcciones pendientes una vez pasado el plazo dado para la realización de las mismas, a costo de la Contratista; **r)** Cumplir con la totalidad de las condiciones de la recepción final de las entregas parciales, pactadas en el presente Contrato; **s)** El Contratista protegerá toda propiedad contra daños, incluyendo las propiedades aledañas al área que está prevista intervenir como consecuencia de la construcción de la Obra. Los trabajos que la Contratista tenga que realizar y que se encuentren cerca de propiedades, servicios privados y públicos, teléfonos, líneas de conducción eléctrica, tuberías de conducción de agua, etc., se harán con todas las precauciones y avisos necesarios. Siempre y cuando hayan estado a la vista o notificados desde antes de iniciar los trabajos del presente Contrato, cualquier interrupción o irregularidad causada por la ejecución de la Obra en los servicios privados o públicos, que afecten a las propiedades vecinas

o dentro de la propiedad en donde se construye la Obra directamente, será responsabilidad de la Contratista, quien por este acto se obliga a mitigar los efectos causados y dar fin a dichas interrupciones o irregularidades, y reparar cualquier daño que sea causado. **t)** Las áreas dañadas que no estén incluidas en los trabajos a ejecutar, se repararán por cuenta de la Contratista dejándolas en las mismas condiciones en las que las encontró; su reparación deberá ser de inmediato y bajo la total responsabilidad de La Contratista quien por este acto, acepta que deberá cubrir con cualquier demanda por daños y perjuicios derivada del incumplimiento de esta obligación; **u)** La Contratista será responsable de la preservación y reparación de los servicios existentes como agua, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, etc., durante el periodo de construcción. **v)** Si durante la ejecución de la Obra, o a criterio del Representante de la Contratista, se considera algún tipo de peligro inminente en la realización de algún trabajo o condición existente del área a intervenir, la Contratante y la Contratista, de común acuerdo acordarán las correcciones y reparaciones correspondientes. Lo anterior no exime a la Contratista de las responsabilidades contraídas en el presente Contrato; **w)** La Contratista, al finalizar la ejecución de la Obra, realizará la limpieza, retirará los materiales, sobrantes, estructuras provisionales, equipos, etc., y reparará la propiedad pública o privada que pudo haber sido dañada a causa de la ejecución de la Obra objeto del presente Contrato, previo a la Entrega y Recepción Final de la Obra; **x)** La Contratista será la responsable de colocar las señales y avisos de seguridad y precaución, así como lo indispensable para la protección de trabajo, seguridad y el bienestar del personal contratado; **y)** Para el efecto de cualquier prueba técnica que sea requerida por parte de la Contratante, la Contratista deberá efectuar las pruebas que sean requeridas para comprobar la calidad y/o la resistencia de los materiales a lo largo de todo el tiempo de construcción de la Obra; **z)** La Contratista asumirá todos los impuestos y obligaciones a que esté afecto el cumplimiento del presente Contrato; **a. A)** La Contratista es responsable de la seguridad física de la Obra pero únicamente en lo relacionado a la ejecución del presente Contrato; **a)** La Contratista deberá entregar todos los

martes su Programa de obra. Si no hubiera cambios en el Programa anterior deberá hacerlo saber de forma escrita. Este programa deberá llenar requisitos mínimos establecidos por La Contratante; **a)** Utilizar únicamente materiales nuevos y de la mejor calidad en el mercado debidamente aprobados por la contratante; **b)** Establecer y operar por su cuenta todas las instalaciones provisionales de la Obra, tales como agua potable, energía eléctrica, drenajes, bodegas, oficinas, servicios sanitarios, vestidores y todas las demás facilidades necesarias para llevar a cabo durante la ejecución de la obra, objeto del Contrato. La Contratista en caso lo requiera será responsable de gestionar y pagar ante la entidad correspondiente la conexión temporal de electricidad, durante todo el proceso constructivo; así como también, deberá efectuar por su propia cuenta los respectivos pagos por consumo y al final de la obra, deberá efectuar los trámites necesarios para el retiro de dichos servicios provisionales en caso de ser necesario. **Obligaciones de la Contratante:** Además de las obligaciones que se encuentran establecidas en las cláusulas anteriores y en los Anexos, la Contratante se obliga a lo siguiente: **a)** Realizar el pago en el Plazo y del Precio por la realización de la Obra de acuerdo con lo pactado en el presente Contrato; en pagos sub parciales como consecuencia de entregas parciales recibidas; **b)** Cubrir el costo y obtener la Licencia de Construcción o cobro aplicable por este concepto, así como todos los impuestos imputables al inmueble; **c)** Hacer del conocimiento de la Contratista, por escrito, de cualquier tipo de anomalías o deficiencias que observe en el Personal contratado, así como en los **SEPTIMA: Recepción de la Obra** La Obra será recibida finalmente por la Contratante, cuando la Contratista haya cumplido con todas las estipulaciones pactadas en el presente Contrato y la Contratante haya manifestado su aceptación a satisfacción de la misma por medio de la firma de un Finiquito donde se acepten como cumplidas, a su satisfacción, todas las Obligaciones de la Contratista contenidas en el presente Contrato y sus Anexos en un plazo no mayor a cinco (5) días calendario luego del aviso por escrito. Por un periodo dieciocho (18) meses a partir de la fecha de la Certificación de la Recepción Definitiva, la Contratista tendrá obligación de reparar o sustituir los

trabajos o materiales que presentasen defectos de mano de obra o de fabricación. Como requisitos mínimos para la recepción de la Obra se encuentran: a) Área libre limpia completa (totalmente libre de materiales y equipo de trabajo); b) Libre de Personal y Sub Contratistas de la Contratista. Como requisitos mínimos para la liquidación de la Obra se encuentran: a) Carta de garantía; b) Entrega del seguro de caución; c) Planos actualizados de los cambios efectuados en obra; d) Carta de recepción definitiva; e) Sin maquinarias de trabajo; f) Bodegas desocupadas y área utilizada en condiciones tal y como fue entregada de acuerdo a cómo se hará constar en la Bitácora de Obra.

OCTAVA: Inspecciones, Supervisión de la Obra y Logística

La Contratista permitirá el acceso a Representantes de la Contratante a todas las áreas de la Obra, con el fin de ejercer funciones de supervisión, inspección, verificación, atestiguamiento, auditoria o investigación de cualquier índole, relacionadas con la construcción de la Obra, y facilitará el desempeño de las actividades de dichos representantes. **NOVENA: Penalizaciones:** La Contratista reconoce que en caso de atraso en la entrega de la Obra parcial pagará a la Contratante en concepto de penalización por cada día de atraso, una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%), del costo de la obra **DÉCIMA: Resolución del Contrato:**

Si la Contratista realizara alguno de los supuestos que a continuación se detallan, la Contratante podrá dar por terminado el Contrato de pleno derecho y en forma inmediata sin responsabilidad de pago de indemnización alguna por daños y perjuicios; no habrá necesidad de declaración judicial ni de trámite alguno. Los siguientes supuestos de incumplimiento se consideran como graves y acarrearán la resolución inmediata del Contrato: **a)** El retardo o demora injustificada evidenciado, retardos en los avances de la Obra o en la finalización de los trabajos en la Fecha de Entrega; **b)** Por cualquier interrupción o paralización parcial o total de los diferentes trabajos que componen la Obra, sin causa justificada por más de tres (3) días hábiles; **c)** Por incumplimiento por parte de la Contratista de las instrucciones impartidas por la Contratante relacionadas con la ejecución de la Obra; **d)** Por una ejecución deficiente en la realización de la Obra, sea total o parcialmente o por displicencia o negligencia de la Contratista o su Personal en el cumplimiento de los

trabajos en los plazos y/o los estándares de calidad exigidos en el presente Contrato y documentos Anexos; **e)** Por incumplimiento de la Contratista en sus obligaciones de acuerdo a las leyes laborales, y en general cualquier incumplimiento material de la legislación vigente; **f)** Por notoria insolvencia, disolución, quiebra, liquidación o disminución notoria de la disponibilidad económica de la Contratista; salvo incumplimiento de pago por parte de la contratante; **g)** Por incumplimiento de parte de la Contratista de cualesquiera de las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Contrato; **h)** Por cualquier otro incumplimiento por parte de la Contratista de sus obligaciones contractuales; **i)** Cuando la Contratista ceda o subcontrate la totalidad o parte de los Servicios sin autorización previa y por escrito de la Contratante; **j)** Por no cumplir lo concerniente a la contratación y vigencia de las fianzas ya estipuladas en éste contrato. En caso de terminación del Contrato por cualquiera de las causales señaladas en ésta cláusula, la Contratante solamente pagará a la Contratista en carácter de liquidación, el valor de las prestaciones correctas y los renglones de trabajo efectivamente ejecutadas hasta la fecha de la terminación; sin perjuicio del derecho que la Contratante se reserva de realizar el cobro de daños y perjuicios causados en la vía judicial correspondiente. **DÉCIMA**

PRIMERA: Orden de Cambio o Extensión de la Obra

La Contratante se reserva el derecho de introducir y solicitar por escrito los cambios o modificaciones que estime conveniente en la Obra, antes o después de iniciados los trabajos, de acuerdo con las estipulaciones de esta Cláusula. En todo caso en que un cambio involucre una reducción o aumento del costo para la Contratista, modifique el plazo o la Fecha de Entrega de la Obra, y/o afecte adversamente el trabajo de la Contratista, ésta notificará a la Contratante por escrito antes de comenzar los trabajos relativos a tal Orden de Cambio o Extensión de la Obra, haciendo referencia a los detalles que considere convenientes o razonables, incluyendo una estimación de los costos adicionales o reducción de los mismos, si aplica, y del efecto de la modificación sobre la duración de la ejecución de la Obra. En caso la Contratista haga dicha notificación en tiempo oportuno, las Partes deberán acordar la reducción o aumento del Precio, la modificación al Plazo o a la Fecha de Entrega parcial de

la Obra y cualquier otro término o condición que se requiera cambiar. Cualquier acuerdo entre las Partes basado en esta cláusula se entenderá como una modificación a este Contrato en cuanto al objeto de dicho acuerdo. En caso haya necesidad de realizar algún trabajo adicional en la Obra, que resulte de la negligencia o irresponsabilidad de la Contratista, la Contratista correrá con los costos adicionales que estos conlleven. El plazo solo podrá ser modificado por aceptación por escrito de la Contratante. Las ampliaciones solicitadas serán cobradas de conformidad con los valores aceptados en los anexos. **DECIMA SEGUNDA: Notificaciones** Todos los avisos, peticiones y demandas a las partes respectivas según este Contrato deberán hacerse por escrito para que tengan validez y se deberán enviar por mensajería o por correo certificado, con aviso de recepción. Dichas comunicaciones deberán ir dirigidas a cada una de las partes y ser notificadas, cuando se dirijan a Soluciones E ideas G & P, S.A., en la diecisiete calle, veinte guion noventa, zona diez, empresarial zona pradera, torre dos, nivel ocho, Ciudad de Guatemala; y cuando se dirijan a Condominios GUADALUPANA, S.A. En la diagonal seis, diez guion cero uno zona diez, centro Gerencial las Margaritas, octavo nivel, oficina treinta y uno, Ciudad de Guatemala. Estos lugares se entenderán como lugares para recibir notificaciones, a menos que la parte que haya modificado la dirección para recibir notificaciones, compruebe que ha informado por escrito a la otra parte de dicho cambio; en caso de modificarse, deberán notificarlo inmediatamente a la otra Parte por escrito y si en caso no lo hiciera así, se tendrán por válidas y bien hechas las notificaciones que se efectúen en los lugares señalados. **DECIMA TERCERA: Representantes de las Partes** Las Partes acuerdan que para todo lo relativo al manejo del presente Contrato, así como para el seguimiento de los avances de la Obra, tendrán capacidad para actuar en nombre de las Partes las siguientes personas, en todo lo relativo a cambios a la Obra y comunicaciones entre las Partes: Luis Alejandro Pérez Asturias, y en representación de la Contratista Bárbara Pamela González Pérez. Las partes se reservan el derecho de remover o nombrar a otras personas, pudiendo hacerlo únicamente los representantes Legales de las Partes por medio de comunicación escrita a la

otra Parte. **DECIMA CUARTA: Cesión del Contrato y Subcontratación** La Contratante podrá: **a)** Ceder en garantía a cualquier institución financiera sus derechos bajo este Contrato; **b)** Ceder a cualquier casa matriz, afiliada y/o subsidiaria de la Contratante todos sus derechos y obligaciones bajo este Contrato. La Contratista manifiesta, que el ejercicio e estos derechos, por parte de la Contratante, será de forma libre y discrecional, por lo que la Contratante no estará sujeta a ningún tipo de consentimiento, autorización o ratificación posterior por parte de la Contratista. La Contratista no podrá ceder, transferir o subcontratar ninguno de los trabajos relacionados o que formen parte de los trabajos destinados a la construcción de la Obra, sin autorización previa por escrito por parte de la Contratante. En el caso que se realicen subcontrataciones, bajo estas condiciones, la Contratista se compromete a asegurar la calidad del trabajo subcontratado y queda solidariamente responsable a favor de la Contratante. Cualquier cesión, transferencia o subcontratación sin el consentimiento de la Contratante será nula. **DECIMA DECIMA SEXTA: Disposiciones en Conflicto.** En el caso de existir un conflicto entre los términos pactados en el Contrato y los que se encuentran definidos dentro de los documentos que conforman Anexos, la interpretación de lo pactado deberá hacerse de conformidad con el siguiente orden de prioridad: **a)** Las modificaciones u otras enmiendas al Contrato y los Anexos (incluyendo las Ordenes de Cambio emitidas por la Contratante) debidamente firmadas por los Representantes de las Partes en la Bitácora; **b)** El presente Contrato, incluyendo todas sus cláusulas; **c)** Especificaciones conformidad con el Técnicas; **d)** Especificaciones Generales; **e)** Planos arquitectónicos; **f)** Planos estructurales; **g)** Detalles específicos; **h)** Detalles generales; **i)** Plantas generales. En caso de conflicto entre las disposiciones que se encuentren contenidas en alguno de los documentos que se enumeran anteriormente, que tengan el mismo nivel de prioridad según el orden de prioridad descrito, los requerimientos más rigurosos que sean aplicables a las obligaciones de la Contratista tendrán preeminencia sobre los requerimientos menos rigurosos aplicables. La Contratista deberá avisar inmediatamente a la Contratante de cualquier ambigüedad aparente,

controversia o inconsistencia entre cualquiera de los documentos del Contrato o secciones de éste, para que la Contratante pueda resolver la interpretación de dicha controversia o ambigüedad, sin embargo, dicho aviso no libera a la Contratista de cumplir con los requerimientos más rigurosos para la ejecución de la Obra de párrafo previo, salvo que la Contratante lo especifique de otra forma por escrito o lo haga constar en la Bitácora. **DECIMA SEPTIMA: Evento de Fuerza Mayor.** En caso que cualquiera de las Partes de este Contrato no cumpla sus obligaciones de acuerdo con el mismo, dicho incumplimiento no será considerado como falta durante el tiempo y hasta donde dicho incumplimiento sea causado por un Evento de Fuerza Mayor. Para los propósitos de este Contrato, el término “Evento de Fuerza Mayor” significa cualquier evento o circunstancia más allá del control razonable de la parte obligada a realizar la obligación relevante. Si cualquiera de las Partes no puede cumplir total o parcialmente con sus obligaciones como resultado de un Evento de Fuerza Mayor, ésta será excusada del cumplimiento de dicha obligación hasta donde fue afectada por dicha Fuerza Mayor, en el entendido que: Tan pronto como sea práctico después del Evento de Fuerza Mayor, la Parte afectada por dicho evento dará un aviso del mismo a la otra Parte, incluyendo una descripción del evento; **a)** La suspensión de la realización no se extenderá por un período mayor que el requerido razonablemente en vista del Evento de Fuerza Mayor; **b)** Ninguna de las obligaciones de cualquiera de las Partes que surja antes de la ocurrencia del evento que causó la suspensión de la realización de las obligaciones derivadas del presente Contrato, será excusa como resultado de dicho evento, y la obligación de las Partes de pagar todas las cantidades adeudadas no será excusada como resultado de cualquier Evento de Fuerza Mayor, en el entendido, sin embargo, que el derecho de demandar el pago ha surgido antes de la ocurrencia del evento; **c)** La Parte afectada hará todo lo que sea razonablemente posible, dentro de su capacidad para remediar esa inhabilidad y restaurar su completa realización bajo este Contrato, tan pronto como sea posible; **d)** Ninguna de las Partes se verá relevada de cumplir con sus obligaciones correspondientes debido al incremento en los costos o a cualquier

otra consecuencia económica adversa y previsible en que pudo haber incurrido por la realización de dichas obligaciones de las Partes; **e)** La Parte afectada dará un aviso detallado por escrito a la otra Parte, referente a su plan de remediar la situación y empezará a hacer las reparaciones o a tomar las medidas razonables que puedan ser necesarias para remediar su inhabilidad de cumplir con sus obligaciones, todo esto dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la suspensión inicial de la realización; y, **f)** En caso que cualquiera de las obligaciones de la Contratista se suspenda de acuerdo con esta disposición, entonces las obligaciones de pago de la Contratante que se acumulan después de dicho Evento de Fuerza Mayor también serán suspendidas. La Parte afectada notificará inmediatamente a la otra Parte tan pronto dicho evento haya terminado y que no le impedirá ya más cumplir con sus obligaciones y deberá inmediatamente, de allí en adelante, reanudar los pagos en cumplimiento con este Contrato. **DECIMA OCTAVA: Arbitraje.** La Contratante y La Contratista, a través de su Representante Legal, convienen expresamente en que toda disputa o reclamación que se relacione con la aplicación, interpretación y/o cumplimiento de este Contrato, por cualquier causa, deberá solucionarse de buena fe Evento de Fuerza Mayor; **b)** Ninguna de las obligaciones de cualquiera de las Partes que surja antes de la ocurrencia del evento que causó la suspensión de la realización de las obligaciones derivadas del presente Contrato, será excusa como resultado de dicho evento, y la obligación de las Partes de pagar todas las cantidades adeudadas no será excusada como resultado de cualquier Evento de Fuerza Mayor, en el entendido, sin embargo, que el derecho de demandar el pago ha surgido antes de la ocurrencia del evento; **c)** La Parte afectada hará todo lo que sea razonablemente posible, dentro de su capacidad para remediar esa inhabilidad y restaurar su completa realización bajo este Contrato, tan pronto como sea posible; **d)** Ninguna de las Partes se verá relevada de cumplir con sus obligaciones correspondientes debido al incremento en los costos o a cualquier otra consecuencia económica adversa y previsible en que pudo haber incurrido por la realización de dichas obligaciones de las Partes; **e)** La Parte afectada dará un aviso detallado por escrito a la otra Parte, referente a su plan de remediar la

situación y empezará a hacer las reparaciones o a tomar las medidas razonables que puedan ser necesarias para remediar su inhabilidad de cumplir con sus obligaciones, todo esto dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la suspensión inicial de la realización; y, **f)** En caso que cualquiera de las obligaciones de la Contratista se suspenda de acuerdo con esta disposición, entonces las obligaciones de pago de la Contratante que se acumulan después de dicho Evento de Fuerza Mayor también serán suspendidas. La Parte afectada notificará inmediatamente a la otra Parte tan pronto dicho evento haya terminado y que no le impedirá ya más cumplir con sus obligaciones y deberá inmediatamente, de allí en adelante, reanudar los pagos en cumplimiento con este Contrato.

ANEXO 3

Partida 1	Registro de la partida inicial de las cuentas de balance	
Partida 2	Registro de los Gastos operacionales de los meses de enero a julio 2012	
Partida 3	Pago del seguro se toma de base el total del importe de la obra a ejecutar por el porcentaje determinado. Y para la determinación del IVA	$150,000,000.00 * 5\% = 7,500,000.00$ $7,500,000.00 * 12\% = 900,000.00$
Partida 4	Cálculo para la determinación del anticipo sobre el contrato	$150,000,000.00 * 25\% = 37,500,000.00$
Partida 5	Cálculo para los gastos y costos del período se hace de acuerdo al porcentaje de terminación de la ejecución del proyecto las cantidades están expresadas en el cuadro del cálculo de grado avance	<u>Construcciones en proceso</u> $((55,200,000 * 65\%) * 55) = 19,734,000.00$ $19,734,000.00 * 12\% = 17,619,642.00$ <u>Gastos de Operación</u> $5,500,000.00 * 12\% = 4,910,714.29$ Estos valores ya está calculado el IVA
Partida 6	Es el ingreso de la construcción	<u>Del total de la fase 1</u> $55,200,000.00 * 55\% = 30,360,000.00$ este valor tiene incluido el IVA
Partida 7	Pago del anticipo 25% del total del importe de la obra	$150,000,000.00 * 25\% = 37,500,000.00$ $37,500,000.00 * 33.33\% = 12,500,000.00$
Partida 8	Para el registro del costo del primer período	Este cálculo esta mejor ejemplificado en el cuadro de la utilidad bruta realizada
Partida 9	Registro de las Depreciaciones.	

Partida 10	Pago del ISR año anterior	
Partida 11	Calculo para los gastos y costos del período se hace de acuerdo al porcentaje de terminación de la ejecución del proyecto las cantidades están expresadas en el cuadro del cálculo de grado avance	<u>Construcciones en proceso</u> $((55,200,000 * 65%) * 45) + (38,000,000.00 * 65%) * 85% = 37,141,000.00$ <u>Gastos de Operación</u> $12,500,000.00 * 12% = 11,160,714.26$
Partida 12	Es el ingreso de la construcción	<u>Del total de fase 2</u> 57,140,000.00 es el total de los gastos esta valor no incluye IVA
Partida 13	Pago del anticipo del pago de la construcción	3,496,800.00
Partida 14	Para el registro del primer año de ganancia	Este cálculo esta mejor ejemplificado en el cuadro de la utilidad bruta realizada
Partida 15	Registro de las Depreciaciones	
Partida 16	Pago del IVA por Pagar	
Partida 17	Pago del ISR año anterior	
Partida 18	Cálculo para los gastos y costos del período se hace de acuerdo al porcentaje de terminación de la ejecución del proyecto las cantidades están expresadas en el cuadro del cálculo de grado avance	$((35,880,000 * 45%) + ((24,700,000 * 85%) = 37,141,000.00$
Partida 19	Es el ingreso de la construcción	<u>Del total de fase 2</u> 62,500,000.00 es el total de los gastos esta valor no incluye IVA
Partida 20	Pago de la cuentas por Cobrar	Q. 70,000,000.00
Partida 21	Pago de los Costos de la Construcción	Q. 40,625,000.00
Partida 22	Registro del cálculo de las deprecantes	