

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

"TRATAMIENTO FISCAL DE LOS COSTOS Y GASTOS QUE REALIZA UNA
CONSTRUCTORA DE ACUERDO A LA LEY DE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA"

TESIS

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

POR

BRENDA LIZZETTE TUCH MÉNDEZ

PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

CONTADORA PÚBLICA Y AUDITORA

EN EL GRADO ACADÉMICO DE

LICENCIADA

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2015

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

Decano	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
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 Chiguichón Boror

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

Matemáticas-Estadística	Lic. Oscar Noé López Cordon
Contabilidad	Lic. Erik Roberto Flores López
Auditoría	Lic. Moisés Mardoqueo Sapón Ulin

PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

Presidente	Lic. Felipe Hernández Sincal
Secretario	Lic. Carlos Humberto García Álvarez
Examinador	Lic. Othir Misael Cardona Sales

Guatemala, 14 de Mayo de 2015

Licenciado:

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

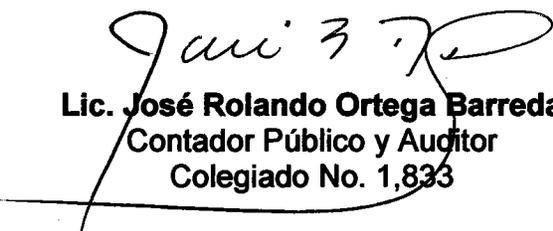
Respetable Señor Decano:

De conformidad con la designación de esa Decanatura recaída en mi persona, según Dictamen-Auditoría No. 317-2014 de fecha 09 de octubre de 2014, he procedido a asesorar el trabajo de tesis elaborado por la estudiante **Brenda Lizzette Tuch Méndez**, denominado "Tratamiento Fiscal de los Costos y Gastos Que Realiza una Constructora de Acuerdo a la Ley de Actualización Tributaria", el cual deberá presentar para someterse al Examen Privado de Tesis previo a optar al título de Contador Público y Auditor, en el grado académico de Licenciado.

En dicho trabajo la estudiante identificada anteriormente, desarrolla con bastante propiedad los aspectos de mayor relevancia del tema indicado, habiendo cubierto los contenidos básicos trazados en su plan de investigación.

Por lo anterior, recomiendo que el presente trabajo sea sometido al proceso de Examen Privado de Tesis, ya que reúne los requisitos profesionales exigidos por la Universidad de San Carlos de Guatemala y estimo que es un buen aporte para , estudiantes, profesionales y para todos aquellos interesados en conocer sobre el tema en mención.

Atentamente,


Lic. José Rolando Ortega Barreda
Contador Público y Auditor
Colegiado No. 1,833



FACULTAD DE CIENCIAS
ECONOMICAS

Edificio "S-8"

Ciudad Universitaria, Zona 12
GUATEMALA, CENTROAMERICA

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS. GUATEMALA,
VEINTIDOS DE OCTUBRE DE DOS MIL QUINCE.**

Con base en el Punto QUINTO, inciso 5.1, subinciso 5.1.1 del Acta 26-2015 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 15 de octubre de 2015, se conoció el Acta AUDITORIA 187-2015 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 11 de agosto de 2015 y el trabajo de Tesis denominado: "TRATAMIENTO FISCAL DE LOS COSTOS Y GASTOS QUE REALIZA UNA CONSTRUCTORA DE ACUERDO A LA LEY DE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA", que para su graduación profesional presentó la estudiante **BRENDA LIZZETTE TUCH MÉNDEZ**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"


LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO




LIC. LUIS ANTONIO SUÁREZ ROLDÁN
DECANO



Jacovida
BRENDA

Smp.

ACTO QUE DEDICO

- A DIOS** Por ser mi fortaleza y apoyo incondicional, gracias mi Dios por permitirme culminar esta etapa de mi vida, hoy te dedico este triunfo.
- A MIS PADRES** Por todo su esfuerzo y sacrificio que hicieron para darme estudios, valores y llegar a ser la mujer que hoy soy.
- A MI ESPOSO** Por su amor, comprensión y apoyo incondicional.
- A MIS HERMANOS** Por su cariño y buen humor lo cual hizo en varios momentos que se fuera el estrés.
- A MIS SUEGROS** Por apoyarme en una nueva etapa de mi vida.
- A MI SOBRINA** Por su cariño y compañía en todo momento.
- A MI SUPERVISOR DE TESIS** Lic. José Rolando Ortega Barreda, Por su asesoría, dedicación y tiempo lo cual fue indispensable para la elaboración de este proyecto.
- A MI CASA DE ESTUDIOS** La Tricentenario Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Económicas, Escuela de Auditoría y su personal docente y administrativo, por todo el conocimiento transmitido.

ÍNDICE

	Página
Introducción	i

CAPÍTULO I CONSTRUCTORAS

1.1	Importancia	1
1.2	Definiciones	1
1.2.1	Definiciones relacionadas con las constructoras	1
1.2.2	Definiciones relacionadas con los contratos de construcción	2
1.2.3	Definiciones relacionadas con el área tributaria	4
1.3	Características de las constructoras	7
1.4	Contratos con el Estado de Guatemala	7
1.4.1	Características de los contratos con el Estado de Guatemala	8
1.4.2	Base legal del contrato	10
1.5	Historia de las constructoras	11
1.6	Estructura organizacional de una constructora	14

CAPÍTULO II

LEYES QUE REGULAN LA ACTIVIDAD CONSTRUCTORA CON BASE A SU JERARQUÍA

2.1	Constitución Política de la República de Guatemala	19
2.2	Código Civil, Decreto Ley Número 106	20
2.3	Código de Comercio, Decreto Número 2-70	22
2.3.1	Aspectos contables	23
2.3.2	Contrato de seguro	24
2.3.2.1	Partes del contrato de seguro	24
2.4	Código Tributario, Decreto 6-91	25

2.4.1	Obligación tributaria	25
2.4.2	Obligación fiscal	25
2.4.3	Fuentes de ordenamiento jurídico	26
2.5	Código Municipal, Decreto 12-2002	26
2.5.1	Competencias propias	26
2.5.2	Autorización para construcciones a la orilla de las carreteras	27
2.5.3	Licencia municipal de urbanización	28
2.5.4	Formulación y ejecución de planes	29
2.5.5	Sanciones	29
2.6	Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012, Libro I, Impuesto Sobre la Renta	29
2.6.1	Impuesto Sobre la Renta sobre Rentas de Capital	30
2.6.2	Costos y gastos deducibles	30
2.6.3	Procedencia de las deducciones	32
2.6.4	Costos y gastos no deducibles	33
2.6.5	Actividades de construcción	35
2.6.6	Modificaciones a los métodos para determinación de los ingresos, costos y gastos	36
2.7	Ley del Impuesto al Valor Agregado -IVA-, Decreto 27-92	37
2.7.1	Exenciones	38
2.8	Ley del Impuesto de Solidaridad -ISO-, Decreto 73-2008	38
2.8.1	Hecho generador	39
2.8.2	Base imponible	39
2.8.3	Tipo impositivo	39
2.8.4	Métodos de acreditamiento	39

2.9	Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-, Decreto 15-98	40
2.9.1	Tasas a aplicar	40
2.10	Reglamento del Libro I, de la Ley de Actualización Tributaria, Acuerdo Gubernativo Número 213-2013	41
2.10.1	Costos gastos deducibles	41
2.10.2	Costos y gastos no deducibles	43
2.10.3	Actividades de construcción y similares	43
2.10.4	Integración final de los costos y gastos	44
2.11	Ley de Actividad Aseguradora, Decreto 25-2010	45
2.11.1	Seguro de caución (fianzas) en Guatemala	46
2.11.2	Cumplimiento del contrato	47
2.12	Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado -IVA-, Acuerdo Gubernativo 5-2013	47
2.12.1	Primera venta o permuta de bienes inmuebles	47
2.12.2	Venta exenta de viviendas y lotes	47
2.13	Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala, -RG-1-	48
2.13.1	Licencias	49
2.13.2	Tipos de edificaciones	49
2.13.3	Modificaciones al Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala	49
2.13.4	Licencia de construcción	50
2.13.5	Sanciones	50
2.14	Normas aplicables a las constructoras	50
2.14.1	Norma Internacional de Contabilidad -NIC- No. 11: Contratos de Construcción	51
2.14.1.1	Alcance	51
2.14.1.2	Tipos de contratos de construcción	51
2.14.1.3	Agrupación y segmentación de los contratos de construcción	52
2.14.1.4	Ingresos ordinarios del contrato	53
2.14.1.5	Costos del contrato	53

2.14.1.6	Reconocimiento de ingresos ordinarios y gastos	55
2.14.1.7	Desenlace del contrato a precio fijo	55
2.14.1.8	Desenlace del contrato de margen sobre el costo	56
2.14.1.9	Reconocimiento de las pérdidas esperadas	56
2.14.1.10	Cambios en las estimaciones	57
2.14.1.11	Información a revelar	57
2.14.1.12	Fecha de vigencia	58
2.14.2	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades -NIIF PYMES- Sección 23: Ingresos de Actividades Ordinarias	58
2.14.2.1	Reconocimiento de ingresos costos y gastos	59
2.14.2.2	Método del porcentaje de terminación	60
2.14.2.3	Puntos a considerar	60
2.14.2.4	Información a revelar de los ingresos de actividades ordinarias de construcción	61

CAPÍTULO III

DETERMINACIÓN INGRESOS COSTOS Y GASTOS POR EL MÉTODO DE PORCENTAJE DE AVANCE EN COMPARACIÓN AL DE OBRA TERMINADA

3.1	Determinación de ingresos, por el método de porcentaje de avance, en comparación al de obra terminada	62
3.1.1	Diferencia entre ambos métodos	63
3.2	Determinación de costos y gastos, por el método de porcentaje de avance, en comparación al de obra terminada	64
3.2.1	Diferencia entre ambos métodos	65
3.3	Diferencia en la determinación de la ganancia neta por ambos métodos	65
3.4	Método que más les favorece a las empresas constructoras para la determinación de sus ingresos costos y gastos	65

CAPÍTULO IV
TRATAMIENTO FISCAL DE LOS COSTOS Y GASTOS QUE REALIZA UNA
CONSTRUCTORA POR LOS MÉTODOS, PORCENTAJE DE AVANCE Y
OBRA TERMINADA
(CASO PRÁCTICO)

4.1	Generalidades	66
4.2	Planteamiento del caso práctico	67
4.3	Solicitud del caso práctico	78
4.4	Resolución caso práctico "MÉTODO PORCENTAJE DE AVANCE"	79
4.5	Resolución caso práctico "MÉTODO OBRA TERMINADA"	111
	Conclusiones	138
	Recomendaciones	140
	Referencias bibliográficas	141
	Anexo I: (Contratos de construcción)	144
	Anexo II: (Minuta)	160
	Anexo III: (Planos)	176

INTRODUCCIÓN

La industria de la construcción es una rama del sector secundario de la producción muy importante, a través de ella se satisfacen las necesidades de infraestructura de toda persona individual o jurídica, por tal razón son cada día más las empresas que se dedican a este tipo de actividades. En Guatemala, fue creada la Cámara Guatemalteca de la Construcción, quien es la representativa tanto a nivel nacional como internacional.

Es importante saber identificar y diferenciar los dos tipos de métodos que establece la Ley de Actualización Tributaria, para lograr una adecuada contabilización de sus ingresos y gastos. Determinar el momento en que se registran los ingresos en la contabilidad, condiciona la determinación del resultado del ejercicio fiscal. Para poder comprender cuál es el tratamiento fiscal de los costos y gastos por ambos métodos de contabilización se elabora la presente tesis, la cual tiene por título **“TRATAMIENTO FISCAL DE LOS COSTOS Y GASTOS QUE REALIZA UNA CONSTRUCTORA DE ACUERDO A LA LEY DE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA”**, consta de cuatro capítulos y está dirigida a toda persona que tenga conocimientos contables y tributarios.

En el capítulo I, se presentan algunas definiciones, características, historia y estructura organizacional de la empresa constructora, lo cual será indispensable para comprender los conceptos poco peculiares utilizados en los demás capítulos.

En el capítulo II, se presentan las leyes que regulan la actividad constructora, este punto es muy importante y se debe conocer a profundidad para tener en cuenta las disposiciones legales que establecen en cuanto a sus derechos y obligaciones.

El capítulo III, nos muestra la determinación de los ingresos costos y gastos por el método porcentaje de avance en comparación al de obra terminada, lo cual permitirá establecer las diferencias entre ambos métodos.

En el capítulo IV, se desarrolla el caso práctico en relación al tratamiento fiscal de los costos y gastos que realiza una constructora por los métodos, porcentaje de avance y obra terminada, lo cual ayudará a comprender de una forma gráfica, lo establecido en los capítulos anteriores.

CAPÍTULO I

CONSTRUCTORAS

1.1 Importancia

La industria de la construcción es una de las causantes del crecimiento económico de los países. Dentro de este sector forman parte las empresas constructoras de bienes inmuebles en Guatemala, creando fuentes de trabajo directo e indirectas a millares de personas, tanto en el empleo directo o la subcontratación de mano de obra, como también el suministro de materiales necesarios en los procesos de construcción.

1.2 Definiciones

Para poder comprender el presente trabajo necesitamos saber algunas definiciones referentes a las constructoras, contratos de construcción y el área tributaria.

1.2.1 Definiciones relacionadas con las constructoras

Para tener un panorama claro de lo que es una constructora y la actividad a la que se dedica, se presentan las definiciones siguientes:

a) Empresa mercantil

“Se entiende por empresa mercantil el conjunto de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos coordinados, para ofrecer al público, con propósito de lucro y de manera sistemática, bienes o servicios.”(3:121)

b) Construcción

Actividad que consiste en la transformación de materiales por medio de la industria de la construcción en edificaciones o infraestructura de cualquier tipo.

c) Empresa constructora

Entidad dedicada a realizar actividades industriales de construcción de cualquier tipo de infraestructura, debido a que cuenta con la maquinaria, mano de obra y organización necesaria, para realizar proyectos de construcción, con fines de lucro. Sus actividades son muy importantes porque contribuyen al desarrollo de la infraestructura de un país. Dentro de las construcciones que realiza pueden mencionarse; edificación de viviendas, conjuntos turísticos o recreacionales, plantas industriales, edificios para la administración pública y privada, puentes, iglesias, escuelas, entre otros. La formación, organización y constitución de una empresa constructora requiere de los elementos siguientes:

- **Humano:** Comprende el grupo de personas que mediante su capacidad física e intelectual fortalecen la actividad empresarial. El contador público y auditor, es un profesional capacitado, que puede ayudar a trazar procedimientos de control, para que las empresas cumplan con sus objetivos.
- **Material:** Se conforma por los bienes materiales y económicos que utiliza la empresa para realizar su actividad de construcción.
- **Organizacional:** Comprende los mecanismos, métodos, técnicas y procedimientos por medio de los cuales se ordena, dirige, comunica y relaciona la actividad desarrollada por el grupo humano entre sí, en el manejo de los elementos o bienes económicos. Los elementos de la organización son planeación, organización, integración, dirección y control.

1.2.2 Definiciones relacionadas con los contratos de construcción

Las constructoras realizan sus vínculos con terceros por medio de contratos de construcción, y aseguran la actividad realizada por medio de un contrato de

seguro, para poder comprender estos términos y las partes que lo conforman se presentan las siguientes definiciones:

a) Contrato

“Acuerdo de varias personas que se establece sobre una declaración de voluntad común, designada a reglar sus derechos.”(19:163)

b) Contratista

“Persona que mediante un contrato, se obliga a realizar una obra material o se encarga de un servicio para una persona de derecho público o privado.”(19:163)

c) Contratante

“Es quien requiere los servicios de una persona para que ejecute una obra o realice un servicio a cambio de una remuneración.”(19:163)

d) Contrato de Construcción

“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.”(15:1)

e) Contrato de Seguro

“Artículo 874. Contrato de seguro. Por el contrato de seguro, el asegurador se obliga a resarcir un daño o a pagar una suma de dinero al realizarse la eventualidad prevista en el contrato, y el asegurado o tomador del seguro, se obliga a pagar la prima correspondiente.”(3:158)

Las partes que intervienen en el contrato de seguro según el Código de Comercio son las siguientes:

- **Asegurador:** Es la sociedad mercantil autorizada legalmente para operar seguros, que asume los riesgos especificados en el contrato de seguro.
- **Solicitante:** Es la persona que contrata el seguro, por cuenta propia o por la de un tercero determinado o determinable y que traslada los riesgos al asegurador.
- **Asegurado:** Es la persona interesada en la traslación de los riesgos.
- **Beneficiario:** Es la persona que ha de percibir, en caso de siniestro, el producto del seguro.
- **Prima:** Es la retribución o precio del seguro.
- **Riesgo:** Es la eventualidad de todo caso fortuito que pueda provocar la pérdida prevista en la póliza.
- **Siniestro:** Es la ocurrencia del riesgo asegurado.

Se debe tomar en cuenta que una misma persona puede reunir las calidades de solicitante, asegurado y beneficiario. De igual manera que los hechos ciertos, o los físicamente imposibles, no constituyen riesgo y no pueden ser objeto del contrato de seguro, salvo la muerte.

f) Minuta

“Borrador o extracto que se hace de un contrato, negocio, tratativa o mandato, anotando los aspectos o cláusula esenciales para su posterior confección definitiva, perfeccionada y revisada en instrumento público o privado.”(19:169)

(Ver ANEXO II)

1.2.3 Definiciones relacionadas con el área tributaria

La presente tesis tiene un enfoque fiscal, para una mejor comprensión de los términos utilizados, es importante que se presenten las definiciones siguientes:

a) Sujeto activo

“Sujeto activo de la obligación tributaria es el Estado o el ente público acreedor del tributo.”(4:7)

b) Sujeto pasivo

“Sujeto pasivo es el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias, sea en calidad de contribuyentes o de responsable.”(4:7)

c) Fisco

Entidad encargada de la recaudación de los tributos de un país. En el caso de Guatemala, es la Superintendencia de Administración Tributaria, SAT.

d) Fiscal

Se relaciona al pago de los impuestos. Adjetivo que hace referencia a lo vinculado al fisco (tesoro público o grupo de las entidades públicas que se dedica a recaudar impuesto. El fiscal por tanto puede ser el ministro que se dedica a cuidar e impulsar los asuntos de interés para el fisco.

e) Ingresos

Son los valores obtenidos por la venta o prestación de servicios.

f) Ingresos brutos

Son los ingresos percibidos por la venta de bienes o prestación de servicios los cuales aún no han sido sujetos a alguna devolución o rebaja sobre ventas o descuento según su procedencia.

g) Ingresos netos

Son los ingresos percibidos por la venta de bienes o servicios menos las devoluciones y rebajas sobre ventas o descuentos.

h) Costo de venta

Es el valor económico que representa la compra o fabricación de un producto disponible para la venta.

i) Gastos deducibles

Son los gastos realizados para la adquisición de bienes y servicios los cuales son necesarios para mantener la empresa en funcionamiento. Dichos gastos deben estar respaldados por algún documento formal que establece la Ley de Actualización Tributaria como factura, importación, recibo de ingresos extendido de alguna entidad exenta y se deben deducir de los ingresos para determinación de la base imponible, del Impuesto Sobre la Renta a pagar.

j) Costos deducibles

Son los costos de los bienes y servicios necesarios para la generación de renta gravada, dichos costos se deducen de los ingresos para la determinación del margen bruto o ganancia bruta. Dicha ganancia bruta aún no tiene aplicado los gastos de operación.

k) Gastos no deducibles

Son gastos que no pueden ser deducibles a los ingresos debido a que no tienen relación con el giro habitual de la empresa o carecen de algún documento formal de respaldo.

l) Costos no deducibles

Son los costos de los bienes y servicios necesarios para la generación de renta gravada, que no se pueden deducir de los ingresos por carecer de algún documento formal de respaldo.

m) Ganancia

Es el beneficio obtenido por la realización de una venta o servicio.

n) Ganancia bruta

Es el resultado de restar los ingresos brutos menos el costo de ventas.

1.3 Características de las constructoras

Entre las características de las constructoras se pueden mencionar las siguientes:

- a) El trabajo es ejecutado mediante condiciones contractuales.
- b) Se requiere la colaboración de profesionales en la arquitectura para elaboración de los planos y documentos técnicos necesarios para los proyectos y en la ingeniería para dirigir las obras de construcción.
- c) Los trabajos de construcción y la supervisión son ejecutados en lugar distinto a la sede o talleres de la empresa constructora.
- d) Traslada su equipo de trabajo al lugar donde se realizará la construcción.
- e) Contrata gran cantidad de personal para realización de las obras de construcción.
- f) Planifican el desarrollo de todos sus proyectos de construcción.

1.4 Contratos con el Estado de Guatemala

Los contratos de construcción de obra pública, son el vínculo jurídico, sujeto a leyes y reglamentos especiales, que se celebra entre un funcionario facultado por un organismo, para que actúe en representación del Estado; y un representante del sector privado que puede ser el propietario, representante legal o mandatario de una empresa mercantil; con el objeto de contratar la construcción de una obra

para servicio público, a un precio predeterminado bajo condiciones específicas de calidad, tiempo de ejecución y garantías necesarias según los intereses del Estado.

En Guatemala, para que el Estado cumpla con uno de sus fines, se ve en la necesidad de contratar con particulares, una gama de bienes, obras y servicios naciendo aquí la suscripción de contratos, que ordinariamente se conocen como contratos de suministros, contratos de obra pública y contratos de servicio respectivamente. Para definir específicamente un contrato de construcción de obra pública, es necesario tener presente, que los contratos suscritos a través de los organismos del Estado, sus entidades descentralizadas y autónomas; unidades ejecutoras y las municipalidades, tienen calidad de contratos administrativos, y por lo tanto, se rigen por leyes y reglamentos especiales utilizando supletoriamente los preceptos del Código Civil.

1.4.1 Características de los contratos con el Estado de Guatemala

Un contrato de construcción tiene características generales y específicas; teniendo dentro del primer grupo, los siguientes aspectos:

- a) Uno de los otorgantes será siempre el Estado; que estará representado por un órgano, quien a su vez, podrá delegar tal representación en una dependencia de éste, a fin de que un funcionario público, debidamente acreditado, comparezca como persona física, para asumir los derechos y obligaciones que se pretendan negociar; siempre actuando en representación del Estado.
- b) El objeto del contrato estará, orientado a la obtención de una obra para servicio público, cuya negociación requerirá de un proceso de licitación pública, para seleccionar al oferente, más conveniente a los intereses del Estado. Debiendo ampararse en un régimen jurídico específico y

supletoriamente por las normas del derecho común, es decir, se utilizará la Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento, supletoriamente los preceptos del Código Civil.

- c) El contrato deberá redactarse en idioma español y en papel membretado de la institución que lo emita, además deberá ser aprobado por acuerdo ministerial.
- d) Por otra parte, como en todo contrato, se designa al ente fiscalizador; siendo para la evaluación del progreso físico de la obra, la supervisora y para los otros efectos contractuales, la misma institución que lo aprueba o las entidades fiscalizadoras que forman parte del Estado.

Dentro de las características específicas tenemos las siguientes:

- a) Se contratará a precios unitarios fijos, señalándose aquellos renglones, en los cuales se reconocerán sobrecostos por fluctuaciones de precios y se determinará el sistema de fórmulas específico para cada caso.
- b) La legislación circundante, exige que se garantice mediante fianza, depósito en efectivo o hipoteca, los aspectos de otorgamiento del anticipo; el cumplimiento de obligaciones contractuales, los saldos deudores y conservación de la obra.
- c) El financiamiento podrá ser con recursos nacionales y con éstos y aquellos provenientes de préstamos o donaciones, en cuyo caso, habrán determinadas circunstancias a cumplir, derivadas de otorgamiento de estos préstamos o donaciones. La forma de pago podrá pactarse en quetzales o en dólares de los Estados Unidos de América o cualquier otra moneda, a conveniencia del Estado y el contratista.

- d) La estructuración del objeto del contrato, deberá basarse tanto en las especificaciones generales para construcción de carreteras y puentes como en aquellos planos y disposiciones especiales, que el caso requiera.

- e) Estas especificaciones y disposiciones especiales, constituyen un factor determinante para los efectos de evaluar el progreso de la obra, tanto en su avance físico como financiero. toda vez que, conformen la metodología a utilizarse en la ejecución de la obra; es decir, que con lo normado en ellas, se puede en una forma práctica, traducir la magnitud de una obra, ya sea un puente o un tramo carretero, en un cuadro numérico, señalando cada fase, sección o renglón de trabajo, con su respectiva cantidad, unidad de medida y costo unitario, con el objeto de determinar los valores que correspondan tanto al costo de la obra como a los pagos que se deben efectuar al contratista, conforme el progreso de la obra.

Este extremo es de mucha utilidad, en virtud de que permite producir la información financiera, que pueda ser utilizada por otras disciplinas, tal es el caso del área contable, auditoría y otros usuarios que en un momento dado, puedan necesitar tal información, para un proceder técnico o legal.

1.4.2 Base legal del contrato

Esta cláusula, contendrá la referencia legal y administrativa, en la cual se fundamenta la suscripción del contrato, misma que regularmente serán los artículos 47, 48 y 49 del Decreto 57-92, Ley de Contrataciones del Estado y artículo 26 de su reglamento; el número y descripción de la licitación pública, con el número de la resolución que aprueba la adjudicación correspondiente; siendo necesario transcribir la parte conducente, donde también se autoriza al funcionario público, que suscribirá el contrato en representación del Estado. Para

aquellos contratos financiados con recursos provenientes de préstamos o donaciones, será necesario identificar este extremo.

1.5 Historia de las constructoras

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

La Cámara surge a partir de la fusión de dos entidades gremiales que, aún en la actualidad, constituyen su columna vertebral. Se trata de la Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción y la Asociación Nacional de Viviendas -ANACOVI-. En 1966, la Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción había obtenido su personalidad jurídica, tras cumplir con todos los requisitos que exigía la ley. Esta asociación se conformó principalmente por personas y empresas dedicadas a la contratación y ejecución de obra pública, esquema que aún se mantiene.

Dos años más tarde, en 1968, otro grupo de empresarios de la construcción, pero con la diferencia que estaban dedicados y concentrados en el ramo de la vivienda, obtiene también su personalidad jurídica, lo que da lugar a la conformación de la ANACOVI, es decir, que previamente a la constitución en sí de lo que es Cámara Guatemalteca de la Construcción, estaban ya constituidas, por separado, dos asociaciones gremiales. Esas dos asociaciones, en sus inicios, trabajaron en forma independiente.

Su funcionamiento estuvo caracterizado por el perfil que sus asociados dieron a cada una de ellas. La Asociación Guatemalteca de Contratistas de la Construcción se mantuvo más pura en cuanto a que únicamente permitía la afiliación de empresas cuyo campo de acción era la contratación de obra pública con el Estado, fundamentalmente. Por el contrario, la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas, sí permitió el ingreso como socios adherentes a varias empresas comerciales e industriales fabricantes de materiales de construcción.

Posteriormente, a finales del año 1969, las dos asociaciones comienzan a encontrar rasgos de coincidencia y la unión ya no parece ser una cuestión tan difícil o lejana. Un hecho resultó decisivo para que estas distancias se acortaran y las dos asociaciones terminaran por unirse. Se trató de la coincidencia que la misma persona individual, el Ing. Víctor Kaire, asume el cargo de presidente, tanto de la asociación de contratistas, como la de ANACOVÍ, él era presidente de las dos asociaciones en el mismo período, y ese hecho propició el surgimiento de las pláticas sobre la necesidad de la conformación de la Cámara Guatemalteca de la Construcción -CGC-, tomando la idea de otras cámaras en el ámbito latinoamericano.

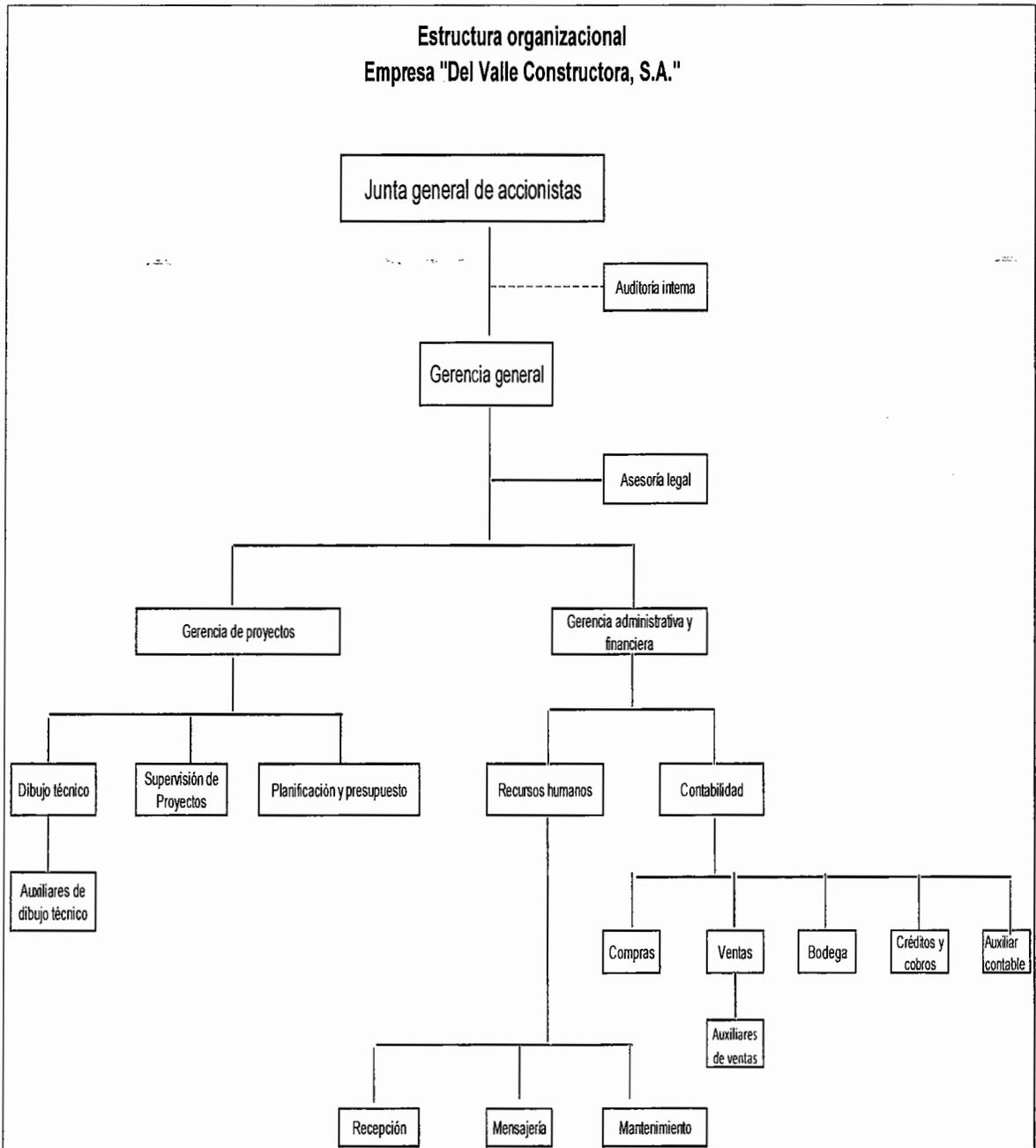
En este sentido, cabe destacar que en aquella decisión final para la conformación de la CGC tuvo una importancia determinante la Cámara Panameña de la Industria de la Construcción, pues apoyó y promovió la constitución de la Cámara Guatemalteca de la Construcción.

Así, en 1970, la idea sobre la conformación de CGC se consolida y en noviembre de ese mismo año se constituye formalmente para asumir el rol de organismo representativo del sector construcción en el país, no obstante que sería hasta el 15 de enero de 1974, cuando obtendría la aprobación y reconocimiento de su personalidad jurídica, teniendo en cuenta que ya existían las dos entidades

gremiales mencionadas, con algunos años de haberse conformado, la nueva entidad los aglutina y los toma como socios fundamentales. O sea, que formaban parte obligatoria de lo que llegó a ser la Cámara Guatemalteca de la Construcción.

1.6 Estructura organizacional de una constructora

La estructura organizacional de la empresa, Del Valle Constructora, S.A. es la siguiente:



Fuente: Elaboración propia

Según el organigrama anterior, a continuación se presenta cada uno de los departamentos, las funciones que desempeñan y la conformación de los mismos:

a) Junta general de accionistas

Es el órgano superior dentro de la organización, encargado de la toma de decisiones para el funcionamiento de la empresa constructora. Está conformado por los accionistas de la empresa.

b) Auditoría interna

Órgano independiente de la organización, encargado de mejorar los procesos de gestión de riesgos, control interno de las operaciones realizadas por la constructora. Está conformado por un auditor interno, con título universitario de Contador Público y Auditor.

c) Gerencia general

Responsable de liderar la planificación estratégica, dirigiendo y coordinando a todos los departamentos de la organización para logro de metas y objetivos. Está conformado por un gerente general, con título universitario en Administración de Empresas.

d) Asesoría legal

Responsable de asesorar a gerencia general en todo lo referente al área legal. Está conformado por un asesor legal, con título universitario de Abogado y Notario.

e) Gerencia de proyectos

Responsable de organizar y administrar los recursos materiales y humanos, para que las construcciones sean concluidas dentro de las condiciones de alcance, tiempo y costo planteados al inicio del proyecto. Tiene a su cargo supervisar las actividades de dibujo técnico, supervisión de proyectos, planificación y

presupuesto. Está conformado por un gerente de proyectos, con título universitario de Ingeniería Civil.

f) Dibujo técnico

Responsable de realizar los dibujos y planos de los proyectos de construcción. Está conformado por un jefe de dibujo técnico y su auxiliar, el primero con título universitario en Arquitectura y el segundo con título a nivel medio de Bachillerato en Dibujo Técnico.

g) Supervisión de proyectos

Responsable de supervisar la obra civil de los diversos proyectos de la constructora. Está conformado por 4 supervisores, todos con título universitario en Ingeniería Civil.

h) Planificación y presupuesto

Responsable de planificar el desarrollo de los proyectos y presupuestar los ingresos y gastos en los que se incurrirá en cada obra de construcción. Está conformado por un responsable de planificación y presupuesto, con título universitario en Ingeniería civil.

i) Gerencia administrativa y financiera

Responsable de supervisar el buen desempeño de las actividades del personal de empresa. También es el encargado asesorar a la gerencia general, en cuanto a estrategia financiera, controlando la estructura del capital de trabajo dentro de un equilibrio del riesgo y rentabilidad, además orientar la estrategia financiera, para garantizar la disponibilidad de fuentes de financiación. Tiene a su cargo supervisar las actividades de recursos humanos y contabilidad. Está conformado por un gerente administrativo y financiero, con título universitario de Contador Público y Auditor.

j) Recursos humanos

Responsable del reclutamiento de personal, nómina mensual y pago, planilla IGSS y pago cuotas laborales y patronales, trámites IGSS, IRTRA e INTECAP y todo lo referente al recurso humano. Está conformado por un responsable de recursos humano, con título a nivel medio de Perito Contador.

k) Recepción

Responsable de la recepción de papelería, atención y servicios al cliente. Está conformado por una recepcionista, con título a nivel medio de Secretariado Oficinista.

l) Mensajería

Responsable de la mensajería la cual consiste en llevar y traer la correspondencia, encomiendas, realizar depósitos en el banco y hacer trámites varios. Está conformado por un mensajero, con diploma de 3ro. Básico.

m) Mantenimiento

Responsable de la limpieza de las instalaciones de la empresa constructora. Está conformado por un encargado de mantenimiento, quien no tiene grado de estudios.

n) Contabilidad

Responsable de realizar los estados financieros de la empresa constructora, para la toma de decisiones. Tiene a su cargo supervisar las actividades de compras, ventas, bodega, créditos y cobros. Está conformado por una contadora general y una auxiliar de contabilidad. La primera con título universitario de Contadora Pública y Auditora y la segunda con título a nivel medio de Perita Contadora.

o) Compras

Responsable de las cotizaciones y compra de materiales para la realización de los proyectos de construcción. Está conformado por un encargado de compras, con título a nivel medio de Perito Contador.

p) Ventas

Responsable de realizar las negociaciones y ventas de la empresa constructora a través de planes y estrategias que incrementen los proyectos de construcción. Está conformado por un jefe de ventas y 3 vendedores. Los tres con título a nivel medio en Mercadotecnia y Publicidad.

q) Bodega

Responsable del suministro y organización de la bodega de materiales de construcción. Está conformado por un jefe de bodega y un auxiliar de bodega. El primero con título a nivel medio de Bachillerato en Computación, con experiencia como jefe de bodega y el segundo con título a nivel medio de Bachillerato en Ciencias y Letras, con experiencia como auxiliar de bodega.

r) Créditos y cobros

Responsable de los créditos y cobros, correspondientes a los proyectos realizados por la empresa constructora, según fechas estipuladas en el contrato de construcción. Está conformado por un encargado de créditos y cobros, con título a nivel medio de Perito Contador.

Nota: Es importante mencionar que Del Valle Constructora, S.A., no cuenta con departamento de mano de obra civil (albañiles y ayudantes de albañil), para desarrollo de sus proyectos, por lo cual subcontrata este tipo de servicio en relación a la cantidad de personal que necesite para ejecución de los mismos, ha tomado este tipo de política, como estrategia para reducción de su pasivo laboral.

CAPÍTULO II

LEYES QUE REGULAN LA ACTIVIDAD CONSTRUCTORA CON BASE A SU JERARQUÍA

Para poder comprender la relación jurídico-tributaria entre el Estado y las constructoras se citan las siguientes disposiciones legales las cuales se encuentran ordenadas de acuerdo a su jerarquía.

2.1 Constitución Política de la República de Guatemala

Es la ley suprema de la República de Guatemala en la cual se rige el Estado y sus demás leyes. En referencia a las constructoras se relaciona lo siguiente:

a) Propiedad privada

En relación a este inciso el Estado garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, por lo cual toda persona puede disponer de sus bienes, de acuerdo a lo que establece la ley.

b) Libertad de industria, comercio y trabajo

Según este numeral El estado reconoce la libertad de industria de comercio y de trabajo, salvo las limitaciones que por motivos sociales de interés nacional impongan las leyes.

c) Principio de legalidad

En referencia a este inciso el Estado establece que corresponde con exclusividad al Congreso de la República, decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, conforme a las necesidades del Estado y de acuerdo a la equidad y justicia tributaria, así como determinar las bases de recaudación, especialmente las siguientes:

- El hecho generador de la relación tributaria, de este hecho se deriva el pago de impuesto por ejemplo: El realizar una venta o prestar un servicio.
- Las exenciones, las cuales no se encuentran afectas al pago de impuesto.
- El sujeto pasivo del tributo y la responsabilidad solidaria. El sujeto pasivo es el Estado y la responsabilidad solidaria es el derecho que tiene el estado de reclamar dicho tributo.
- La base imponible y el tipo impositivo. La base imponible es sobre la que se calcula el impuesto y el tipo impositivo es el porcentaje de impuesto a aplicar sobre dicha base.
- Las deducciones, los descuentos, reducciones y recargos.
- Las infracciones y sanciones tributarias. Se originan por incumplimiento en el pago de los tributos establecidos.

En referencia a las jerarquías nos indica lo siguiente:

“Son nulas ipso jure las disposiciones, jerárquicamente inferiores a la ley, que contradigan o tergiversen las normas legales reguladoras de las bases de recaudación del tributo. Las disposiciones reglamentarias no podrán modificar dichas bases y se concretarán a normar lo relativo al cobro administrativo del tributo y establecer los procedimientos que faciliten su recaudación.”(1:61)

2.2 Código Civil, Decreto Ley Número 106

En referencia a los tipos de contratos relacionados con las constructoras que establece el presente código podemos deducir lo siguiente:

a) Contrato de obra o promesa

Por medio de este contrato el contratista se compromete a ejecutar y entregar una obra que le encarga otra persona mediante un precio que ésta se obliga a pagar. En base al riesgo indica que corre a cargo del contratista o empresario hasta el momento de la entrega, a no ser que el que hubiere de recibirla incurriera en mora, o hubiere convenio expreso en contrario.

También nos dice que el contratista está obligado a hacer la obra de conformidad con lo que especifica el contrato y que no puede pedir aumento del precio aunque ocurran aumentos en los salarios o en el valor de los materiales; pero podrá hacerlo cuando se haya realizado algún cambio en el plano, que produzca aumento de obra, siempre que hubiese dado su autorización el propietario.

Si hubiere alguna infracción de las leyes y reglamentos administrativos y municipales referentes a la obra que se le encomendó al contratista el debe tomar la responsabilidad, de igual forma por todo daño o perjuicio que por la construcción se cause a terceros.

En cuanto a daños deterioro o destrucción de las construcciones realizadas por el contratista, nos indica que si hubiere dolo o culpa de su parte es responsable durante cinco años, contados desde la fecha de la entrega. Si el contratista y el ingeniero arquitecto o constructor fueren personas distintas, la responsabilidad será solidaria.

En caso de muerte del contratista por razón de sus cualidades personales el contrato se rescinde. En este caso, el propietario debe abonar a los herederos del contratista en proporción del precio convenido, el valor de la parte de obra ejecutada y de los materiales preparados. También procederá la rescisión, cuando el contratista no pueda terminar la obra por causa independiente de su voluntad.

Por caso contrario si muere el dueño de la obra no se rescindirá el contrato, y sus herederos serán responsables del cumplimiento para con el contratista.

b) Contrato de compraventa

Contrato de cambio, en el que una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.

c) Contrato de promesa de compraventa

Estipulación previa al contrato definitivo con el que las mismas partes, habiendo logrado acuerdo acerca del contenido del contrato, pero sin pensar aún en concluirlo, porque no pueden o quieren resolver, sin embargo obligarse ya a estipularlos cuando llegue el momento.

2.3 Código de Comercio, Decreto Número 2-70

Las sociedades mercantiles se deben regir por las disposiciones del Código de Comercio de Guatemala. 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, el cual lleva por nombre sociedades mercantiles.

Son sociedades mercantiles exclusivamente las siguientes:

- a) La Sociedad Colectiva.
- b) La Sociedad en Comandita Simple.
- c) La Sociedad de Responsabilidad Ilimitada.
- d) La Sociedad Anónima.
- e) La Sociedad en Comandita por Acciones.

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 la sociedad en el

Registro Mercantil. Cuando ya ha tomado la personalidad jurídica procede a la inscripción en la Superintendencia de Administración Tributaria, SAT.

Los documento a presentar para que una empresa constructora se inscriba ante la SAT según el artículo 2 del Acuerdo Gubernativo 206-2004, Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, son los siguientes:

- a) Testimonio de la Escritura Pública de su constitución.
- b) Patente de comercio y patente de sociedad donde conste la fecha de inscripción provisional.
- c) 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.

2.3.1 Aspectos contables

La constructora está obligada a llevar su contabilidad en forma organizada, de acuerdo con el sistema de partida doble y usando los principios de contabilidad generalmente aceptados.

En referencia a los libros contables que debe llevar se mencionan los:

- a) Inventario.
- b) Diario.
- c) Mayor.
- d) Estado de Situación Financiera.
- e) Estado de resultados
- f) Y otros que considere necesarios por exigencias contables o administrativas en virtud de otras leyes especiales.

2.3.2 Contrato de seguro

Por medio de este contrato establece que el asegurador se obliga a resarcir un daño o a pagar una suma de dinero al realizarse la eventualidad prevista en el contrato, y el asegurado o tomador del seguro, se obliga a pagar la prima correspondiente.

2.3.2.1 Partes del contrato de seguro

El contrato de seguro consta de las siguientes partes:

- a) **Asegurador:** Sociedad mercantil autorizada legalmente para operar seguros, que asume los riesgos especificados en el contrato de seguro.
- b) **Solicitante:** Persona que contrata el seguro, por cuenta propia o por la de un tercero determinado o determinable y que traslada los riesgos al asegurador.
- c) **Asegurado:** Persona interesada en la traslación de los riesgos.
- d) **Beneficiario:** Persona que ha de percibir, en caso de siniestro, el producto del seguro.
- e) **Prima:** Retribución o precio del seguro.
- f) **Riesgo:** Eventualidad de todo caso fortuito que pueda provocar la pérdida prevista en la póliza.
- g) **Siniestro:** Ocurrencia del riesgo asegurado.

Una misma persona puede reunir las calidades de solicitante, asegurado y beneficiario. Los hechos ciertos, o los físicamente imposibles, no constituyen riesgo y no pueden ser objeto del contrato de seguro, salvo la muerte.

2.4 Código Tributario, Decreto 6-91

En el estudio de los aspectos fiscales relacionados con los contratos de construcción de obras civiles, se usará el enfoque tanto de los contratos, así como de las relaciones inherentes a los mismos, basados en la legislación guatemalteca vigente.

El Decreto 6-91, del Congreso de la República de Guatemala, “Código Tributario”, es el marco legal de derecho público y rige las relaciones jurídicas que se originan de los tributos establecidos por el estado, con excepción de las relaciones tributarias aduaneras y municipales, además establece las jerarquías del ordenamiento jurídico tributario y regula los principios aplicables a las interpelaciones, conforme a la Constitución Política de la República de Guatemala, al mismo Código Tributario, a las leyes tributarias específicas y a la Ley del Organismo Judicial.

2.4.1 Obligación tributaria

Es el vínculo de las relaciones jurídicas en materia de impuestos, entre el Estado que funge como sujeto activo y los contribuyentes que fungen como sujetos pasivos, dicha obligación es de carácter personal.

2.4.2 Obligación fiscal

Se tipifica como el hecho generador de un contribuyente, que puede ser una persona individual prescindiendo de su capacidad legal, según el derecho privado y las personas jurídicas, respecto de las cuales se verifica el hecho, de lo cual se desprende la responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones tributarias formales y materiales, determinadas así sobre los propietarios de empresas individuales o de las sociedades mercantiles por medio de sus representantes legales.

2.4.3 Fuentes de ordenamiento jurídico

Según el presente código son fuentes de ordenamiento jurídico tributario y en orden de jerarquía los que a continuación se mencionan:

- a) Las disposiciones constitucionales.
- b) Las leyes, los tratados y las convenciones internacionales que tengan fuerza de ley.
- c) Los reglamentos que por Acuerdo Gubernativo dicte el Organismo Ejecutivo.

2.5 Código Municipal, Decreto 12-2002

El presente Código Municipal tuvo unas reformas contenidas en el Decreto 22-2010, Reformas al Decreto número 12-2002 del Congreso de la República.

2.5.1 Competencias propias

Las competencias propias son las obligaciones del municipio con la población.

En relación a ello, se menciona el artículo 14 del Decreto 22-2010, el cual contiene la reforma realizada al artículo 68 del Código Municipal, Decreto 12-2002. Este artículo es referente a las competencias propias e indica que deben cumplirse por el municipio, por dos o más municipios bajo convenio o mancomunidad de municipios. Dichas competencias son las siguientes:

- a) Abastecimiento domiciliario de agua potable debidamente clorada, alcantarillado, alumbrado público, mercados, rastros, administración de cementerios, la autorización y control de los cementerios privados, limpieza y ornato, formular y coordinar políticas, planes y programas relativos a la recolección, tratamiento y disposición final de desechos y residuos sólidos hasta su disposición final.

- b) Pavimentación de las vías públicas urbanas y mantenimiento de las mismas.
- c) Promoción y gestión de parques, jardines y lugares de recreación.
- d) La prestación del servicio de policía municipal.
- e) Cuando su condición financiera y técnica se los permita, generar la energía eléctrica necesaria para cubrir el consumo municipal y privado.
- f) Delimitar el área o áreas que dentro el perímetro de sus poblaciones puedan ser autorizadas para el funcionamiento de los siguientes establecimientos: expendio de alimentos y bebidas, hospedaje, higiene o arreglo personal, recreación, cultura y otros que por su naturaleza estén abiertos al público.
- g) Desarrollo de viveros forestales municipales permanentes, con el objeto de reforestar las cuencas de los ríos, lagos, reservas ecológicas y demás áreas de su circunscripción territorial para proteger la vida, salud, biodiversidad, recursos naturales, fuentes de agua y luchar contra el calentamiento global.
- h) Las que por mandato de ley, le sea trasladada la titularidad de la competencia en el proceso de descentralización del Organismo Ejecutivo.

2.5.2 Autorización para construcciones a la orilla de las carreteras

Para construir a la orilla de las carreteras, se necesita autorización escrita de la municipalidad, la que la denegará si la distancia, medida del centro de vía a rostro de la edificación, es menor de cuarenta (40) metros en las carreteras de primera categoría y de veinticinco (25) metros en carreteras de segunda

categoría. Es prohibido construir algún tipo de establecimiento de bebidas alcohólicas o cantinas a una distancia menor de cien (100) metros del centro de la carretera.

2.5.3 Licencia municipal de urbanización

El artículo 47 del Decreto 22-2010 el cual contiene la reforma realizada al artículo 147 del Código Municipal, Decreto 12-2002. Este artículo indica que la municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento territorial, desarrollo integral y planificación urbana de sus municipios, en la forma y modalidades establecidas en el primer párrafo de artículo 142 de éste código, el cual trata de la formulación y ejecución de planes.

Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualquier otra forma de desarrollo urbano o rural que pretenda realizar o realicen las empresas de construcción deberán con licencia municipal. Tales formas de desarrollo deben cumplir con los requerimientos establecidos por la municipalidad y, en todo caso, cumplir como mínimo con los servicios públicos siguientes:

- a) Vías, avenidas, calles, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza.
- b) Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución.
- c) Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliario.
- d) Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias.
- e) Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, centros de salud, terminales de transporte y pasajeros cuando aplique.

2.5.4 Formulación y ejecución de planes

Para este apartado se menciona el artículo 46 del Decreto 22-2010 el cual contiene la reforma realizada al artículo 142 del Código Municipal, Decreto 12-2002. Este artículo establece que las municipalidades están obligadas a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de sus municipios, por consiguiente les corresponde la función de proyectar, realizar y reglamentar la planeación, proyección, ejecución y control urbanísticos, así como la preservación y mejoramiento del entorno y el ornato.

2.5.5 Sanciones

La municipalidad podrá imponer, según sea el caso, sanciones por faltas administrativas o infracciones legales administrativas cometidas contra las ordenanzas, reglamentos o disposiciones municipales y el presente código, dentro de las sanciones se mencionan las siguientes:

- a) Amonestación verbal o escrita.
- b) Multa.
- c) Suspensión hasta por tres (3) meses, según sea la gravedad de la falta administrativa o infracción de la licencia o permiso municipal, en cuyo ejercicio se hubiere cometido.
- d) Cancelación de la licencia o permiso.
- e) Cierre provisional del establecimiento.
- f) Demolición total o parcial, cuando así procediere, de la obra o construcción.

2.6 Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012, Libro I, Impuesto Sobre la Renta

Esta ley establece un impuesto a aplicar sobre toda renta que obtengan las personas individuales, jurídicas, sean nacionales o extranjeros, residentes o no residentes en el país.

2.6.1 ISR (Impuesto Sobre la Renta) sobre Rentas de Capital

Según el artículo 4, numeral 3, inciso b), de esta ley, se establece un Impuesto Sobre la Renta, sobre producto financiero. Literalmente este artículo indica lo siguiente:

“Los intereses o rendimientos pagados por personas individuales, jurídicas, entes, patrimonios o entidades residentes o que tengan establecimientos permanentes situados en el país, derivados de: i) depósitos de dinero; ii) la inversión de dinero en instrumentos financieros; iii) operaciones y contratos de créditos, tales como la apertura de crédito, el descuento, el crédito documentario o los préstamos de dinero; iv) la tenencia de títulos de crédito tales como los pagarés, las letras de cambio, bonos o los debentures o la tenencia de otros valores, en cualquier caso emitidos físicamente o por medio de anotaciones en cuenta; v) los diferenciales de precio en operaciones de reporto, independientemente de la denominación que le den las partes, u otras rentas obtenidas por la cesión de capitales propios; vi) el arrendamiento financiero, el factoraje, la titularización de activos; vii) cualquier tipo de operaciones de crédito, de financiamiento, de la inversión de capital o el ahorro.”(7:5)

El tipo impositivo a pagar sobre estos intereses según el artículo 92 de la presente ley, es del 10%.

2.6.2 Costos y gastos deducibles

En referencia a los costos y gastos el artículo 21 de la presente ley los considera deducibles siempre que sean útiles, necesarios, pertinentes o indispensables para producir o conservar la fuente productora de rentas gravadas. A continuación se mencionan los siguientes:

- a) El costo de producción y de venta de bienes.
- b) Los gastos incurridos en la prestación de servicios.

- c) Los gastos de transporte y combustibles.
- d) Los sueldos, salarios, aguinaldos, bonificaciones, comisiones, gratificaciones, dietas y otras remuneraciones en dinero.
- e) El aguinaldo y la bonificación anual (bono 14) en un 100%.
- f) Las cuotas patronales.
- g) Las asignaciones patronales por jubilaciones, pensiones y las primas por planes de previsión social.
- h) Las indemnizaciones.
- i) El cincuenta por ciento (50%) del monto que inviertan en la construcción, mantenimiento y funcionamiento de viviendas, escuelas, hospitales, servicios de asistencia médica y salubridad, medicinas, servicios recreativos, culturales y educativos, en beneficio gratuito de los trabajadores y sus familiares que no sean socios ni parientes de la persona jurídica, sujeto del impuesto.
- j) Las primas de seguros de vida.
- k) Las primas por concepto de seguro por accidente o por enfermedad del personal empleado por el contribuyente.
- l) Las primas de seguros contra incendio, robo, hurto, terremoto u otros riesgos.
- m) Los arrendamientos de bienes muebles o inmuebles.
- n) El costo de las mejoras efectuadas por los arrendatarios en edificaciones de inmuebles arrendados.
- o) Los impuestos, tasas, contribuciones y los arbitrios municipales, efectivamente pagados por el contribuyente.
- p) Los intereses, los diferenciales de precios, cargos por financiamiento o rendimientos que se paguen derivado de: Instrumentos financieros, la apertura de crédito, el crédito documentario o los préstamos de dinero, la emisión de títulos de crédito, operaciones de reporto, el arrendamiento financiero, el factoraje, la titularización de activos o cualquier tipo de operaciones de crédito o de financiamiento.

- q) Los gastos de mantenimiento y los de reparación.
- r) Las depreciaciones y amortizaciones.
- s) Las cuentas incobrables (anualmente se puede estimar una provisión hasta del 3% sobre el total de clientes y cuentas por cobrar).
- t) Las donaciones.
- u) Los honorarios, comisiones o pagos de gastos deducibles por servicios profesionales, asesoramiento técnico, financiero o de otra índole prestado en el país o desde el exterior.
- v) Los viáticos.
- w) Las regalías.
- x) Los gastos por concepto de promoción, publicidad y propaganda.
- y) Las pérdidas cambiarias originadas exclusivamente por la compra-venta de moneda extranjera.
- z) Los gastos generales y de venta.

2.6.3 Procedencia de las deducciones

Para que sean deducibles los costos y gastos detallados anteriormente deben cumplir los requisitos siguientes:

- a) Que sean útiles, necesarios, pertinentes o indispensables para producir o generar la renta gravada.
- b) Que el titular de la deducción haya cumplido con la obligación de retener y pagar el Impuesto Sobre la Renta.
- c) Tener los documentos y medios de respaldo, siguientes: Facturas, comprobantes autorizados por la Superintendencia de Administración Tributaria, facturas o documentos emitidos en el exterior, testimonio de escrituras públicas, contrato privado protocolizado, recibos de caja o notas de débito, en el caso de los gastos que cobran las entidades vigiladas e

inspeccionadas por la Superintendencia de Bancos, planillas presentadas al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social y los recibos que éste extienda, libros de salarios, planillas de sueldos y salarios, declaraciones aduaneras de importación con la constancia autorizada de pago y facturas especiales.

2.6.4 Costos y gastos no deducibles

En referencia a los costos y gastos el artículo 23 de la presente ley los considera no deducibles siempre que no sean útiles, necesarios, pertinentes o indispensables para producir o conservar la fuente productora de rentas gravadas o que no cuenten con los documentos de respaldo que establece la presente ley. A continuación se mencionan los siguientes:

- a) Los que no hayan tenido su origen en el negocio, actividad u operación que genera renta gravada.
- b) Los gastos financieros incurridos en inversiones financieras para actividades de fomento de vivienda, mediante cédulas hipotecarias o bonos del tesoro de la República de Guatemala u otros títulos valores o de crédito emitidos por el Estado, toda vez los intereses que generen dichos títulos de crédito estén exentos de impuestos por mandato legal.
- c) Los que el titular de la deducción no haya cumplido con la obligación de efectuar la retención y pagar el Impuesto Sobre la Renta.
- d) Los no respaldados por la documentación legal correspondiente.
- e) Los que no correspondan al período anual de imposición que se liquida.

- f) Los sueldos, salarios y prestaciones laborales, que no sean acreditados con la copia de la planilla de las contribuciones a la seguridad social presentada al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social.
- g) Los respaldados con factura emitida en el exterior en la importación de bienes, que no sean soportados con declaraciones aduaneras de importación debidamente liquidadas con la constancia autorizada de pago; a excepción de los servicios que deberán sustentarse con el comprobante de pago al exterior.
- h) Los consistentes en bonificaciones con base en las utilidades o en las participaciones de utilidades que se otorguen a los miembros de las juntas o consejos de administración, gerentes o ejecutivos de personas jurídicas.
- i) Los intereses y otros gastos financieros acumulados e incluidos en las cuentas incobrables, cuando se trate de contribuyentes que operen sus registros bajo el método contable de lo percibido.
- j) Los derivados de adquisición o de mantenimiento en inversiones de carácter de recreo personal.
- k) El valor de las mejoras permanentes realizadas a los bienes del activo fijo y en general, todas aquellas erogaciones por mejoras capitalizables que prolonguen la vida útil de dichos bienes o incrementen su capacidad de producción.
- l) Las pérdidas cambiarias originadas en la adquisición de moneda extranjera para operaciones con el exterior, efectuadas por las sucursales, subsidiarias o agencias con su casa matriz o viceversa.

- m) Las pérdidas cambiarias originadas de revaluaciones, reexpresiones o remedaciones en moneda extranjera, que se registren por simples partidas de contabilidad.
- n) Las primas por seguro dotal o por cualquier otro tipo de seguro que genere reintegro, rescate o reembolso de cualquier naturaleza al beneficiario o a quien contrate el seguro.
- o) El monto de las depreciaciones en bienes inmuebles, cuyo valor base ~~exceda del que conste en la matrícula fiscal o en catastro municipal.~~
- p) El monto de las donaciones realizadas a asociaciones y fundaciones sin fines de lucro, de asistencia o servicio social, a las iglesias, a las entidades y asociaciones de carácter religioso y a los partidos políticos que no estén legalmente constituidas, autorizadas e inscritas conforme a la ley, o que no cuenten con la solvencia fiscal del período al que corresponde el gasto.

NOTA: Los costos y gastos serán deducibles siempre y cuando cumplan con lo que estipulado en la Ley de Actualización Tributaria, en su Libro I, no importando el método que se utilice para determinación de los ingresos, costos y gastos; (porcentaje de avance y obra terminada).

2.6.5 Actividades de construcción

En referencia a las actividades de construcción la presente ley en su artículo 34 indica que las constructoras que realicen proyectos que abarquen más de un período de liquidación deben establecer su renta imponible del período, mediante la aplicación de los métodos siguientes:

a) Porcentaje de avance

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

b) Obra terminada

Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período. A dicha renta debe deducirse el costo y gastos incurridos efectivamente en el mismo período.

En ambos métodos, al terminar la construcción de la obra, el contribuyente debe efectuar el ajuste pertinente, en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de la construcción. Se debe tomar en cuenta que si se trata de obras que se realicen en dos períodos de liquidación, pero su duración total no excede de doce meses, el resultado puede declararse en el período de liquidación en que se termina la obra.

2.6.6 Modificaciones a los métodos para determinación de los ingresos, costos y gastos

El artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria, fue reformado por el artículo 10 del Decreto 19-2013, Reformas a la Ley de Actualización Tributaria, las modificaciones en esencia son las siguientes:

a) Porcentaje de Avance

Se debe asignar como renta bruta del período el valor total de la venta documentada a través de contratos de promesa de compraventa o escrituras de compraventa en el caso de bienes inmuebles o la factura en el caso de obra civil o construcciones, a dicha renta se le debe deducir el monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el período.

b) Obra terminada

Se debe asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período (efectivamente cobrado), a dicha renta debe deducirse el costo como se determina en el método de porcentaje de avance, aplicando la parte proporcional al porcentaje de renta bruta correspondiente a lo percibido, y los gastos incurridos efectivamente.

2.7 Ley del Impuesto al Valor Agregado -IVA-, Decreto 27-92

Las empresas contratistas de construcción de obras civiles, son consideradas dentro de la categoría de prestadoras de servicios, y para efectos de las leyes tributarias, cumple las condiciones de sujeto pasivo o contribuyente, así también de agente de percepción y de agente de retención.

El hecho generador principal, como agente de percepción del IVA, corresponde a la prestación de los servicios, percibiendo el impuesto al momento del cobro de la factura de los anticipos recibidos; estimaciones de trabajo; Documentos de cambio (órdenes de trabajos suplementarios o trabajos extras); sobre-costos definitivos y sobre-costos provisionales, la tasa que se aplica para este impuesto es del 12%.

Las funciones de agente de retención se originan, en el momento de retener el monto correspondiente al impuesto, en las facturas especiales emitidas por cuenta del vendedor, al respecto se deben cumplir algunas condiciones referidas en Ley del Impuesto al Valor Agregado -IVA-.

Sin embargo en su función de sujeto pasivo puede realizar o generar varios hechos afectos al impuesto, entre los cuales se pueden mencionar:

- a) La compra o permuta de bienes muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.

- b) La contratación de servicios en el territorio nacional.
- c) Las importaciones.
- d) El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
- e) La adjudicación de bienes muebles e inmuebles en pago.
- f) Los retiros de bienes muebles efectuados por un contribuyente o por el propietario, socios, directores o empleados de la respectiva empresa para uso personal.
- g) La venta o permuta de bienes inmuebles.
- h) La donación entre vivos de bienes muebles e inmuebles.

2.7.1 Exenciones

En esta sección establece que se encuentran exentos del IVA, 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.

2.8 Ley del Impuesto de Solidaridad -ISO-, Decreto 73-2008

Según la presente ley el Impuesto de Solidaridad recae sobre las organizaciones empresariales indicadas en el artículo 1 el cual indica lo siguiente:

“Artículo 1. Materia del impuesto. Se establece un Impuesto de Solidaridad, a cargo de las personas individuales o jurídicas, los fideicomisos, los contratos de participación, las sociedades irregulares, las sociedades de hecho, el encargo de confianza, las sucursales, las agencias o establecimientos permanentes o temporales de personas extranjeras que operen en el país, las copropiedades,

las comunidades de bienes, los patrimonios hereditarios indivisos y de otras formas de organización empresarial, que dispongan de patrimonio propio, realicen actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional y obtengan un margen bruto superior al cuatro por ciento (4%) de sus ingresos brutos.”(9:1)

2.8.1 Hecho generador

El ISO se genera por realización de actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional.

2.8.2 Base imponible

Esta base la constituye la que sea mayor entre: La cuarta parte del monto del activo neto o la cuarta parte de ingresos brutos.

En el caso que el activo neto del contribuyente sea mayor de 4 veces sus ingresos brutos, aplicará la cuarta parte de los ingresos brutos.

2.8.3 Tipo impositivo

El porcentaje a aplicar es del 1% anual y se cancela en 4 cuotas trimestrales. El pago se hace el mes siguiente al trimestre vencido.

2.8.4 Métodos de acreditamiento

El Impuesto de Solidaridad y el Impuesto Sobre la Renta pueden acreditarse entre sí. Los contribuyentes pueden optar por una de las siguientes formas:

- a) El monto del Impuesto de Solidaridad, pagado durante los cuatro trimestres del año calendario anterior al del pago del impuesto podrá ser acreditado al pago del Impuesto Sobre la Renta hasta su agotamiento durante los tres años calendario inmediatos siguientes, tanto el que debe pagarse en forma mensual o trimestral, como el que se determine en la liquidación definitiva anual, según corresponda.

- b) Los pagos trimestrales del Impuesto Sobre la Renta, podrán acreditarse al pago del Impuesto de Solidaridad en el mismo año calendario.

El remanente del Impuesto de Solidaridad que no sea acreditado conforme a lo regulado en el inciso a) será considerado como un gasto deducible para efectos del Impuesto Sobre la Renta, del período de liquidación definitiva anual en que concluyan los tres años.

2.9 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles -IUSI-, Decreto 15-98

Esta ley establece un impuesto único anual sobre el valor de los inmuebles, situados en Guatemala. Dichos inmuebles se encuentran integrados por el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras.

Para determinar la base impositiva se debe considerar lo siguiente:

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

2.9.1 Tasas a aplicar

Para poder determinar el impuesto sobre inmuebles anual a pagar se debe considerar las siguientes tasas:

Tasas para determinación del Impuesto Único Sobre Inmuebles

Valor inscrito			Impuesto
Hasta Q2,000.00			Exento
De Q2,000.01	a	Q20,000.00	2 por millar
De Q20,000.01	a	Q70,000.00	6 por millar
De Q70,000.01	en adelante		9 por millar

Fuente: Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

2.10 Reglamento del Libro I, de la Ley de Actualización Tributaria, Acuerdo Gubernativo Número 213-2013

El objeto de este reglamento es desarrollar los preceptos (mandatos) del Impuesto Sobre la Renta, así como normar lo relativo al cobro administrativo del impuesto y los procedimientos para su recaudación y control.

2.10.1 Costos gastos deducibles

En referencia a los gastos por donaciones establecidos en artículo 21 numeral 22 de la ley, para que sean deducibles el reglamento en su artículo 19 indica, que deben cumplirse las condiciones establecidas en dicha norma y poseer documento contable que compruebe el ingreso de la donación a la entidad beneficiaria. Constituyen documentos contables los siguientes:

- a) Los formularios de ingresos autorizados por la Contraloría General de Cuentas para el caso de donaciones en favor del Estado.
- b) El documento autorizado por la Administración Tributaria, emitido por la entidad beneficiaria, para el caso de entidades no estatales.

Con respecto a los documentos de soporte para deducción de viáticos para funcionarios y no funcionarios se mencionan los siguientes:

a) Deducción de viáticos quienes no son funcionarios y empleados

Para deducción de viáticos pagados, a quienes no son funcionarios y empleados, establecidos en el artículo 21 numeral 24 de la ley, el reglamento establece en su artículo 20 que deben soportarse con los documentos siguientes:

En caso de viáticos al exterior:

- Copia de la hoja del pasaporte u otro documento oficial que acredite su movimiento migratorio.
- Documento donde conste el motivo del viaje.
- Boletos del medio de transporte utilizado.
- Documento de pago de viáticos correspondiente.

En caso de viáticos en el interior del país:

- Factura correspondiente al gasto.
- Factura emitida por el viajero.
- Factura especial.

b) Deducción de viáticos quienes son funcionarios y empleados

Para deducción de viáticos pagados, a quienes son funcionarios y empleados, establecidos en el artículo 21 numeral 24 de la ley, el reglamento establece en su artículo 21 que deben soportarse con los documentos siguientes:

En caso de viáticos al exterior:

- Copia de la hoja del pasaporte, en su caso, cuando se requiera por la entidad pública respectiva, otro documento oficial que acredite su movimiento migratorio.
- Documento donde conste el motivo del viaje.
- Boletos del medio de transporte utilizado.
- Documento de pago de viáticos correspondiente.

En caso de viáticos en el interior del país:

- Factura correspondiente.
- Factura especial emitida al empleado o funcionario.

2.10.2 Costos y gastos no deducibles

En referencia a los gastos que no hayan tenido su origen en la actividad que genera renta gravada y gastos incurridos en inversiones financieras para actividades de fomento de vivienda mediante títulos valores emitidos por el Estado que establece el artículo 23 literal a) y b) este reglamento indica en su artículo 22 indica que se deben aplicar los costos y gastos directamente asociados a cada una de las rentas gravadas, exentas y no afectas.

Cuando por su naturaleza no puedan aplicarse directamente los costos y gastos a las rentas indicadas anteriormente, deberán distribuirse entre cada una de ellas de forma directamente proporcional al monto de cada una de dichas rentas.

2.10.3 Actividades de construcción y similares

El artículo 2 del Acuerdo Gubernativo 167-2014, reforma al artículo 25 del Reglamento del Libro I, de la Ley de Actualización Tributaria, Acuerdo Gubernativo 213-2013, referente a las actividades de construcción. La reforma indica que la programación de obra al iniciar un proyecto y la integración final de los costos y gastos que se deben presentar con la declaración jurada anual, deberá contener como mínimo por cada proyecto lo que a continuación se presenta:

Cuando son actividades de construcción o trabajos, sobre inmuebles propios:

- El plazo estimado de duración de la obra, indicando la fecha de inicio y la fecha probable de finalización.

- Costo de adquisición del inmueble cuando corresponda. Si este fue revaluado, deberá incluir el monto de dicha revaluación y la fecha del pago del impuesto, cuando corresponda.
- Integración de los costos y gastos de construcción estimados. Esta estimación estará constituida por los materiales, la mano de obra, servicios y subcontratos, y otros costos y gastos de obra, y otros gastos para la construcción.
- Estimado de unidades totales del proyecto (casas) identificando los metros cuadrados de la construcción, con una estimación de los ingresos por las ventas de los inmuebles.

Cuando son actividades de construcción o trabajos, sobre inmuebles propiedad de terceros:

- El plazo estimado de duración de la obra, indicando la fecha de inicio y la fecha probable de finalización.
- Integración de los costos y gastos de construcción estimados.
- Estimación total de los ingresos por proyecto y los metros cuadrados o unidades de medida estimadas a ejecutar.

2.10.4 Integración final de los costos y gastos

El artículo 4 de la reforma adiciona al artículo 25 del reglamento lo siguiente:

La integración final de los ingresos costos y gastos de cada proyecto a que se refiere el artículo 34 de la ley, deberán presentarse conforme los medios que establezca la administración tributaria como anexo a la declaración jurada anual y debe contener como mínimo lo que a continuación se indica:

- a) El plazo de duración de la obra, expresando fecha de inicio y fecha probable de finalización.
- b) Costo de adquisición del inmueble cuando corresponda, si hubiere sido revaluado debe incluirse el monto de la revaluación y la fecha del pago del impuesto.
- c) Integración de los costos y gastos de construcción, tales como: Estudios de preinversión, lotificación, urbanización, actividades preliminares, obra gris, instalaciones, acabados y otros.
- d) Monto total de ingresos por las ventas de los inmuebles y los montos que representan las acciones o participaciones trasladadas a los adquirientes finales.

2.11 Ley de Actividad Aseguradora, Decreto 25-2010

El objeto de la presente ley es 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, reaseguros y de los ajustadores independientes de seguros que operen en el país.

En el artículo 3 de esta ley hace referencia a los ramos de seguro, en relación a la actividad de construcción se tomará en cuenta únicamente el seguro de daños. De conformidad con las condiciones pactadas en este tipo de seguro se obliga a la aseguradora al pago de una indemnización por eventos inciertos que causen daños o pérdidas y los que tienen por objeto proporcionar cobertura al asegurado

contra los daños o perjuicios que pudiera causar a un tercero. Se incluyen en este ramo de accidentes personales, salud, hospitalización y de caución.

2.11.1 Seguro de caución (fianzas) en Guatemala

En este contrato de seguro, el asegurador se obliga a indemnizar al asegurado, por los daños patrimoniales que sufra, en caso de que el tomador de seguro incumpla sus obligaciones legales o contractuales que mantenga con éste. Todo pago hecho por el asegurador debe ser reembolsado por el tomador del seguro.

Debido a 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 afianzadoras.

Las partes que intervienen en el seguro de caución son las siguientes:

- a) El tomador de seguro o contratante.
- b) El asegurado o beneficiario.
- c) El asegurador.

Las relaciones entre las partes que configuran en los seguros de caución son las que se presentan a continuación:

- a) Entre el tomador de seguro y el asegurado: En garantía del cumplimiento de un contrato, el asegurado exige al tomador una caución.
- b) Entre el asegurado y el asegurador: 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

- c) Entre el asegurador y el tomador de seguro: El asegurador reclama al tomador del seguro las cantidades que hubiera tenido que pagar como consecuencia de la incautación de la garantía por el asegurado.

2.11.2 Cumplimiento del 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 de construcción, esta fianza cubrirá las fallas o desperfectos que aparecieren durante la ejecución del contrato.

2.12 Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado -IVA-, Acuerdo Gubernativo 5-2013

El objeto de este reglamento es normar 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.

2.12.1 Primera venta o permuta de bienes inmuebles

Según el artículo 6 de este reglamento la primera venta o permuta de bienes inmuebles a que se refiere el artículo 3 numeral 8 de la Ley, es la operación traslativa de dominio del bien inmueble que se efectúa después de la primera inscripción de dominio del mismo.

2.12.2 Venta exenta de viviendas y lotes

Según el artículo 7 de este reglamento de conformidad con el artículo 12 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, se encuentra sujeto al pago de impuestos.

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

Para 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.

2.13 Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala, -RG-1-

El presente Reglamento rige todas las actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones que se lleven a cabo en la ciudad de Guatemala y dentro del área de influencia urbana.

El reglamento establece las normas municipales mínimas que en adelante deberán observarse en:

a) Edificaciones de uso privado

Son aquellas que no albergan permanentemente, ni sirven de lugar de reunión, con regularidad, a un número considerable de personas. Toda construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones de uso privado, queda sujeta a las disposiciones de este reglamento con el objeto de salvaguardar las vidas y la salud de las personas; asegurar el buen uso y ocupación racional del terreno y las edificaciones; y satisfacer las demandas urbanísticas modernas, mediante la regulación y control de los diseños y construcción de las edificaciones.

b) Edificaciones de uso público

Aquellas que albergan permanentemente o sirven de lugar de reunión, con regularidad, a un número considerable de personas. Toda construcción,

ampliación y modificación de edificaciones de uso público, queda sujeta a las disposiciones de este reglamento, en lo que se refiere expresamente a la alineación respectiva, altura de edificios, área de estacionamiento de vehículos, ancho de banquetas y disposiciones de los servicios de aguas y drenajes.

2.13.1 Licencias

Corresponde con exclusividad a la municipalidad, la concesión de las licencias respectivas para construir, ampliar, modificar, reparar y demoler una edificación.

2.13.2 Tipos de edificaciones

Las edificaciones a realizar pueden ser de los siguientes tipos:

- a) Tipo E: Obras exclusivamente de adobe, de una sola planta, con techo de teja o lámina.
- b) Tipo D: Obras de mixto u otros materiales, de una sola planta, con techo de teja o lámina.
- c) Tipo C: Obras de una y hasta dos plantas, con o sin sótano, cuya construcción incluya losas, voladizos, vigas, marcos, columnas aisladas, de concreto armado, acero o cualquier material de construcción.
- d) Tipo B: Obras de tres plantas en adelante, con o sin sótano.
- e) Tipo A: Obras para uso industrial, comercial, talleres, etc.

2.13.3 Modificaciones al Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala

El Reglamento de Construcción de la Ciudad fue reformado el 15 de marzo de 1990. El artículo 1 de esta reforma, modifica el artículo 27 del reglamento, indicando que el ingeniero o arquitecto como planificador o ejecutor de una obra

debe registrar su firma y sello en la Oficina de Control de Desarrollo Urbano, debe presentar una solicitud de licencia de construcción de acuerdo con las características y volumen de la obra por desarrollar.

2.13.4 Licencia de construcción

El artículo 2 de la reforma, modifica el artículo 28 del reglamento el cual establece los documentos necesarios para trámite de la licencia: Los documentos a presentar son los siguientes:

- a) Certificación del Registro de la Propiedad o copia de escritura pública de adquisición del inmueble, en donde aparezcan las medidas y colindancias del predio urbano que se trate.
- b) Solvencia municipal.
- c) Comprobante de pago del último trimestre del impuesto único sobre inmuebles.
- d) De acuerdo a la solicitud presentada, anexar los planos y documentos complementarios.

2.13.5 Sanciones

Indica que es prohibido para cualquier persona, natural o jurídica, firma o entidad, erigir, construir, ampliar, modificar, reparar, demoler y ocupar cualquier edificación, sin llenar las estipulaciones del este reglamento.

2.14 Normas aplicables a las constructoras

Para darle un registro contable adecuado a los ingresos, costos y gastos, es fundamental conocer lo que establece la Norma Internacional de Contabilidad -NIC- No. 11, Contratos de Construcción y La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades -NIIF para PYMES- Sección 23, Ingresos de Actividades Ordinarias.

2.14.1 Norma Internacional de Contabilidad -NIC- No. 11: Contratos de Construcción

Esta norma tiene por objeto establecer el tratamiento contable de los ingresos ordinarios y los costos relacionados con los contratos de construcción. Es importante destacar que la fecha en que la actividad del contrato comienza y la que termina son completamente distintas, es decir, en diferentes ejercicios contables, por tanto, la cuestión fundamental al contabilizar los contratos de construcción, es la distribución de los ingresos ordinarios y los costos que cada uno de ellos genere, entre los ejercicios contables a lo largo de los cuales se ejecuta.

2.14.1.1 Alcance

Esta Norma la deben aplicar las constructoras para la contabilización de sus contratos de construcción y generación de sus estados financieros.

2.14.1.2 Tipos de Contratos de Construcción

Según la presente norma los contratos de construcción pueden ser de dos tipos:

a) Contrato de precio fijo: (Obra vendida o llave de mano)

Es un contrato de construcción en el que el contratista acuerda un precio fijo, o una cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión si aumentan los costos.

b) Contrato de margen sobre el costo: (Por administración)

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.

Un contrato de construcción puede referirse a la construcción de varios activos que estén íntimamente relacionados entre sí o sean interdependientes en

términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

El término contratos de construcción contiene:

- Los contratos de prestación de servicios que estén directamente relacionados con la construcción del activo, por ejemplo los relativos a servicios de gestión del proyecto y arquitectos.
- Los contratos para la demolición o rehabilitación de activos y la restauración del entorno que puede seguir a la demolición de algunos activos.

2.14.1.3 Agrupación y segmentación de los contratos de construcción

Los requisitos contables que establece esta norma se aplican por separado para cada contrato de construcción. Sin embargo, en ciertas circunstancias es necesario aplicar esta norma de forma independiente a los componentes identificables de un contrato único o juntar un grupo de contratos a efectos de su tratamiento contable.

Cuando un contrato cubre varios activos, la construcción de cada uno de ellos debe tratarse como un elemento separado en las siguientes situaciones:

- a) Se hayan recibido propuestas económicas diferentes para cada activo.
- b) 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 relativa a cada uno de los activos.
- c) Pueden identificarse los ingresos ordinarios y costos de cada activo.

Cuando un grupo de contratos, proceda de un cliente o de varios, debe ser tratado como un único contrato de construcción en los siguientes casos:

- a) El grupo de contratos se negocia como un único paquete.
- b) Los contratos están tan íntimamente relacionados que son, efectivamente, parte de un único proyecto con un margen de beneficios genérico para todos ellos.
- c) Los contratos se ejecutan simultáneamente, o bien en una secuencia continua.

Cuando un contrato pueda contemplar la construcción de un activo adicional a lo pactado originalmente, o puede ser modificado para incluir la construcción de tal activo, la construcción de este activo adicional debe tratarse como un contrato separado en las siguientes situaciones:

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

2.14.1.4 Ingresos ordinarios del contrato

Los ingresos ordinarios del contrato deben comprender lo siguiente:

- a) El importe inicial del ingreso acordado en el contrato.
- b) La modificación en el trabajo contratado, así como reclamaciones o incentivos:

Los ingresos ordinarios del contrato se valoran según el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

2.14.1.5 Costos del contrato

Un contrato de construcción consta de los siguientes costos:

Costos relacionados directamente con cada contrato específico

- Costos de mano de obra en el lugar de la construcción, comprendiendo también la supervisión.
- Costos de los materiales usados en la construcción.
- Depreciación de inmovilizado material usado en la ejecución del contrato.
- Costos de desplazamiento de los elementos que componen el inmovilizado material desde y hasta la localización de la obra.
- Costos de alquiler del inmovilizado material.
- Costos de diseño y asistencia técnica que estén 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 costos citados anteriormente pueden disminuirse en la cuantía de cualquier ingreso eventual que no se haya incluido entre los ingresos ordinarios del contrato.

Costos atribuibles a cada contrato específico

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

Estos costos deben ser distribuidos utilizando métodos sistemáticos y racionales que se aplican de manera uniforme a todos los costos que tienen similares características.

Costos no atribuibles a cada contrato específico

- Los costos generales de administración, para los que no se haya 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 parte de la cuota de depreciación que corresponde a infrautilización, porque los componentes del inmovilizado material no han sido utilizados en ningún contrato específico

2.14.1.6 Reconocimiento de ingresos ordinarios y gastos

Cuando el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos ordinarios y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos en el estado de resultados como tales, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

2.14.1.7 Desenlace del contrato a precio fijo

El desenlace de este tipo de contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, siempre que se den las siguientes condiciones:

- a) Puedan valorarse razonablemente los ingresos ordinarios totales del contrato.
- b) Es probable que la empresa obtenga los beneficios económicos derivados del contrato.
- c) Tanto los costos que faltan para la terminación del contrato como el grado de realización, a la fecha del estado de situación financiera, puedan ser valorados con suficiente fiabilidad.

- d) Los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y valorados con suficiente fiabilidad, de manera que los costos reales del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas de los mismos.

2.14.1.8 Desenlace del contrato de margen sobre el costo

El desenlace de este tipo de contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Es probable que la empresa obtenga los beneficios económicos derivados del contrato.
- b) Los costos atribuibles al contrato, sean o no específicamente reembolsables, pueden ser claramente identificados y valorados de forma fiable.

Cuando el desenlace de un contrato de construcción ya sea a precio fijo o margen sobre el costo no pueda estimarse con suficiente fiabilidad se debe hacer lo siguiente:

- a) Los ingresos ordinarios deben ser reconocidos en el estado de resultados sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato.
- b) Los costos del contrato deben reconocerse como gastos del período en que se incurren.

2.14.1.9 Reconocimiento de las pérdidas esperadas

Cuando sea posible que los costos totales del contrato vayan a exceder de los ingresos ordinarios totales derivados del mismo, las pérdidas esperadas deben

reconocerse en la cuenta de resultados del ejercicio. La cuantía de tales pérdidas se debe determinar independientemente de lo siguiente:

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

2.14.1.10 Cambios en las estimaciones

El método del porcentaje de obra realizada se aplicará acumulativamente, en cada período, a las estimaciones de ingresos ordinarios y costos totales hasta la fecha. Por lo cual, el efecto de un cambio en las estimaciones de los ingresos ordinarios o costos del contrato será tratados como cambios en las estimaciones contables en base a lo que establece la NIC 8. Las estimaciones revisadas se usarán en la determinación de los importes de gastos e ingresos ordinarios reconocidos en la cuenta de resultados, tanto en el ejercicio en que tiene lugar el cambio como en los ejercicios siguientes.

2.14.1.11 Información a revelar

La empresa constructora debe revelar, en sus estados financieros, información referente a lo siguiente:

- a) El importe de los ingresos ordinarios del contrato reconocidos como tales en el ejercicio.
- b) Los métodos utilizados para determinar la parte de ingreso ordinario del contrato reconocido como tal en el ejercicio.
- c) Los métodos usados para determinar el grado de realización del contrato en curso.

Para los contratos en curso en la fecha de cierre debe revelar lo que a continuación se menciona:

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

En referencia a los estados financieros debe revelar:

- a) Los activos que representen cantidades, en términos brutos, debidas por los clientes por causa de contratos de construcción.
- b) Los pasivos que representen cantidades, en términos brutos, debidas a los clientes por causa de estos mismos contratos.

La empresa constructora debe informar, acerca de cualquier activo contingente o pasivo contingente, de acuerdo con la NIC 37. Los activos y pasivos de tipo contingente pueden surgir de circunstancias tales como los costos derivados de garantías, reclamaciones, multas u otras pérdidas eventuales.

2.14.1.12 Fecha de vigencia

Esta Norma Internacional de Contabilidad tendrá vigencia para los estados financieros que abarquen ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 1995.

2.14.2 Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades -NIIF PYMES- Sección 23: Ingresos de Actividades Ordinarias

Esta sección se debe aplicar al realizar los registros contables de los ingresos de actividades ordinarias las cuales proceden de las siguientes transacciones:

- a) La venta de bienes (si los produce o no la entidad para su venta o los adquiere para su reventa).
- b) La prestación de servicios.
- c) Los contratos de construcción en los que la entidad es el contratista.
- d) El uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías o dividendos.

2.14.2.1 Reconocimiento de ingresos costos y gastos

Esta norma establece que, cuando el resultado de un contrato de construcción pueda estimarse con fiabilidad, una entidad reconocerá los ingresos y gastos de actividades ordinarias de construcción en base al grado de terminación de la actividad del contrato al final del período sobre el que se informa. La estimación fiable del resultado requiere estimaciones fiables del grado de terminación, costos futuros y cobrabilidad de certificaciones. Cuando sea necesario la empresa debe revisar las estimaciones de ingresos y gastos a medida que avance el proyecto.

Si un contrato cubre varios activos, la construcción de cada activo debe tratarse como un contrato de construcción separado en las siguientes condiciones:

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

Un grupo de contratos, con uno o más clientes, debe tratarse como un único contrato de construcción en las siguientes condiciones:

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

2.14.2.2 Método del porcentaje de terminación

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

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

2.14.2.3 Puntos a considerar

Los puntos a considerar para el registro de las operaciones, por el método de porcentaje de terminación, son los siguientes:

- a) Los gastos de fabricación y los costos directos deben cargarse a una cuenta de construcciones en proceso: (Un activo).
- b) Las facturas adelantadas enviadas a los clientes o el efectivo de los clientes recibido por anticipado, deben acreditarse a la cuenta de anticipos por construcciones en proceso: (Un pasivo).

- c) Se registra la utilidad bruta estimada devengada en cada período por medio de un cargo a la cuenta de construcciones en proceso y un crédito a una cuenta de utilidad bruta realizada.

2.14.2.4 Información a revelar de los ingresos de actividades ordinarias de construcción

La empresa constructora debe revelar la siguiente información:

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

En relación a los importes brutos que debe y le deben los clientes debe presentarlo de la siguiente manera:

- a) Los importes brutos debidos por los clientes por contratos ejecutados, como un activo.
- b) Los importes brutos debidos a los clientes por contratos ejecutados, como un pasivo.

CAPÍTULO III

DETERMINACIÓN DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS POR EL MÉTODO DE PORCENTAJE DE AVANCE EN COMPARACIÓN AL DE OBRA TERMINADA

Para poder determinar los ingresos, costos y gastos de la constructora, se deben tener en cuenta los mecanismos que establece el artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria en su Libro I, y su reforma actual contenida en el artículo 10, del Decreto 19-2013.

3.1 Determinación de ingresos, por el método de porcentaje de avance, en comparación al de obra terminada

Los ingresos brutos por el método de porcentaje de avance, en comparación al de obra terminada, con base a la Ley de Actualización Tributaria y su reforma actual, se determinan a continuación:

Cuadro 2-1 Determinación de los ingresos brutos Método porcentaje de avance en comparación con el de obra terminada	
"Método de porcentaje de avance"	"Método de obra terminada"
Artículo 34, inciso 1), del Libro I, Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012 1) Asignar como renta bruta del período, la proporción de la obra total que corresponda a lo realmente ejecutado.	Artículo 34, inciso 2), del Libro I, Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012 2) Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período.
Artículo 10, inciso 1), del Capítulo II, Reforma a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 19-2013 1) Asignar como renta bruta del período, el valor total de la venta documentada a través de contratos de promesa de compraventa o escrituras de compraventa en el caso de bienes inmuebles, o la factura en el caso de obra civil o construcciones.	Artículo 10, inciso 2), del Capítulo II, Reforma a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 19-2013 2) Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período (efectivamente cobrado).

Fuente: Artículo 34 de la ley de actualización Tributaria, Libro I y su reforma contenida en el artículo 10 del Decreto 19-2013, Reforma a la Ley de Actualización Tributaria.

3.1.1 Diferencia entre ambos métodos

Con base a la reforma actual, en el método de porcentaje de avance se asigna como renta bruta del período, el valor total de la venta documentada, a diferencia que en el método de obra terminada se asigna el total de lo cobrado en el período.

3.2 Determinación de costos y gastos, por el método de porcentaje de avance, en comparación al de obra terminada

Los costos y gastos por el método de porcentaje de avance, en comparación al de obra terminada, con base a la Ley de Actualización Tributaria y su reforma actual, se determinan a continuación:

Cuadro 2-2 Determinación de los costos y gastos Método porcentaje de avance en comparación con el de obra terminada	
"Método de porcentaje de avance"	"Método de obra terminada"
<p>Artículo 34, inciso 1), del Libro I, Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012</p> <p>1) Deducir el monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el período.</p> <p>* Cuando sea sobre inmuebles propios: $\text{Total de costos y gastos incurridos} + \text{valor del inmueble} = \text{valor total inmueble} / \text{número de metros cuadrados de la construcción} = \text{costo de venta por metro cuadrado.}$</p> <p>* Cuando sea sobre inmuebles de terceros: No hay ninguna especificación.</p>	<p>Artículo 34, inciso 2), del Libro I, Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012</p> <p>2) Deducir el costo y gastos incurridos efectivamente en el mismo período.</p> <p>* Cuando sea sobre inmuebles propios: $\text{Total de costos y gastos incurridos} + \text{valor del inmueble} = \text{valor total inmueble} / \text{número de metros cuadrados de la construcción} = \text{costo de venta por metro cuadrado.}$</p> <p>* Cuando sea sobre inmuebles de terceros: No hay ninguna especificación.</p>
<p>Artículo 10, inciso 1), del Capítulo II, Reforma a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 19-2013</p> <p>1) Deducir el monto de los costos, y gastos incurridos efectivamente en el período, determinados de la siguiente forma:</p> <p>* Cuando sea sobre inmuebles propios: $\text{Costo de adquisición inmueble} + \text{monto revaluación} = \text{valor total de costos y gastos} / \text{número de metros cuadrados de la construcción} = \text{costo de venta por metro cuadrado.}$</p> <p>* Cuando sea sobre inmuebles de terceros: $\text{Total de costos y gastos estimados} / \text{número de metros cuadrados} = \text{costo de venta por metro cuadrado.}$</p>	<p>Artículo 10, inciso 2), del Capítulo II, Reforma a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 19-2013</p> <p>2) Deducir el monto de los costos, y gastos incurridos efectivamente en el período, determinados de la siguiente forma:</p> <p>* Cuando sea sobre inmuebles propios: $\text{Costo de adquisición inmueble} + \text{monto revaluación} = \text{valor total de costos y gastos} / \text{número de metros cuadrados de la construcción} = \text{costo de venta por metro cuadrado.}$</p> <p>* Cuando sea sobre inmuebles de terceros: $\text{Total de costos y gastos estimados} / \text{número de metros cuadrados} = \text{costo de venta por metro cuadrado.}$ Aplicando la parte proporcional que corresponda al porcentaje de renta bruta cobrada.</p>

Fuente: Artículo 34 de la ley de actualización Tributaria, Libro I y su reforma contenida en el artículo 10 del Decreto 19-2013, Reforma a la Ley de Actualización Tributaria.

3.2.1 Diferencia entre ambos métodos

Con base a la reforma actual, en el método de porcentaje de avance, se deduce el valor de los costos y gastos incurridos efectivamente en el período, a diferencia que en el método de contrato terminado se deducen los costos y gastos en proporción a lo cobrado en el período.

3.3 Diferencia en la determinación de la ganancia neta por ambos métodos

Las constructoras que opten por el método de Porcentaje de Avance, tendrán su utilidad estimada al momento de finalizar cada período, a diferencia que las que opten por el método de contrato terminado, tendrán el resultado de su ganancia neta al momento de finalizar el contrato.

3.4 Método que más les favorece a las empresas constructoras para la determinación de sus ingresos costos y gastos

El método de porcentaje de avance, es el que más les favorece a las empresas constructoras, para determinación de sus ingresos costos y gastos. Este método es muy útil generando información para la evaluación de la actividad del contrato y el rendimiento del mismo. Es necesario que la empresa tenga un buen sistema de presupuesto financiero y de información interna que permitan hacer revisiones y correcciones en las estimaciones, a medida que el contrato va transcurriendo. Por otra parte, el método se apoya en la opinión de que su aplicación permite una mejor medición de las utilidades periódicas (principio de la imputación de ingresos y gastos). Este método suministra información útil sobre la evolución de la actividad del contrato y el rendimiento derivado del mismo en cada período contable.

Nota: Por todo lo mencionado anteriormente Del Valle Constructora, S.A. se acoge a este método para determinación de sus ingresos, costos y gastos.

CAPÍTULO IV
TRATAMIENTO FISCAL DE LOS COSTOS Y GASTOS QUE REALIZA UNA
CONSTRUCTORA POR LOS MÉTODOS, PORCENTAJE DE AVANCE Y
OBRA TERMINADA
(CASO PRÁCTICO)

En el caso práctico se ejemplifica lo expuesto en el capítulo anterior, acerca del tratamiento fiscal, que se le deben dar a los costos y gastos que realiza una constructora, de acuerdo a la Ley de Actualización Tributaria.

4.1 Generalidades

La empresa Del Valle Constructora, S.A., se constituye en la República de Guatemala el día 23 de enero del año 2009, como una Sociedad Anónima. Se encuentra ubicada en 4ta., avenida 10-81 zona 1, ciudad de Guatemala y presta sus servicios a nivel nacional. De acuerdo con las leyes mercantiles, es una institución que se dedica a la construcción de bienes inmuebles. Su régimen tributario es el de las Utilidades de las Actividades Lucrativas y registra sus operaciones con base fiscal. Según la Ley de Impuesto de Solidaridad, artículo 11 literal b) opta por la forma de acreditamiento de ISR a ISO. Así también cumple con todas las obligaciones de ley, a excepción que no contrata mano de obra civil para ejecución de sus proyectos, por lo cual subcontrata este tipo de servicio, esto como estrategia de reducción de su pasivo laboral. Los Ingenieros y Arquitectos que son pieza fundamental en los proyectos se encuentran asignados en la nómina. (Ver nómina mensual de empleados, pág. 74).

4.2 Planteamiento del caso práctico

Del Valle Constructora, S.A., convino un proyecto de construcción con Condominio El Pedregal, S.A., quien desea incrementar su número de viviendas para la venta. El proyecto consiste en construir 180 casas de una medida de 128 mts.2, por un valor de Q.250,000.00 más IVA cada una, en propiedad de Condominio el Pedregal, S.A., el cual se encuentra ubicado en, 21 avenida, 10-80 zona 5, ciudad de Guatemala. La obra inicia el 02 de enero de 2013 y finaliza el 31 de diciembre de 2014. Cada casa se realiza en un período de 2 meses. Para poder llevar a cabo el proyecto de construcción en Condominio El Pedregal, S.A., firmaron un contrato de construcción a precio fijo (ver ANEXO I), de acuerdo con los planos y especificaciones contenidas en el mismo (ver ANEXO III). El proyecto de construcción tendrá por nombre "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".

De acuerdo con la cláusula quinta del contrato de construcción, Del Valle Constructora, S.A., debe adquirir un seguro de caución como garantía de la construcción el cual cubrirá el valor de las fallas o desperfectos que le sean imputables y que aparecieran durante el tiempo de responsabilidad, pagando por la misma el 5%, del importe total de la obra, este seguro se adquirió con Aseguradora De La Roca, S.A., es para un plazo de 2 años y cubre a partir de la finalización de la obra.

Para la construcción del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL" se estiman los materiales y mano de obra siguientes:

COSTO DE MATERIALES Y ACCESORIOS ESTIMADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL"

No.	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	No. DE CASAS	COSTO TOTAL
1	block de 15x20x40	unidad	2,000	Q3.00	180	Q1,080,000.00
2	block de 10x20x40	unidad	2,000	Q2.00	180	Q720,000.00
3	hierro de 3/8	quintal	30	Q210.00	180	Q1,134,000.00
4	barillas para estribo hierro 1/4	quintal	6	Q210.00	180	Q226,800.00
5	cemento	quintal	220	Q70.00	180	Q2,772,000.00
6	pedrín	metro	35	Q220.00	180	Q1,386,000.00
7	arena	metro	35	Q50.00	180	Q315,000.00
8	alambre de amarre	quintal	4	Q610.00	180	Q439,200.00
9	cal para acabados	bolsa	80	Q40.00	180	Q576,000.00
10	arena blanca	metro	5	Q50.00	180	Q45,000.00
11	piso cerámico	metro	165	Q50.00	180	Q1,485,000.00
12	pegamix	bolsa	60	Q30.00	180	Q324,000.00
13	taza para sanitario	metro	1	Q720.00	180	Q129,600.00
14	lavamanos	unidad	1	Q620.00	180	Q111,600.00
15	lavatrastos	unidad	1	Q920.00	180	Q165,600.00
16	ventana aluminio grande (parte frontal)	unidad	1	Q1,850.00	180	Q333,000.00
17	ventana aluminio mediana (comedor)	unidad	1	Q950.00	180	Q171,000.00
18	puerta principal (palo blanco)	unidad	1	Q2,600.00	180	Q468,000.00
19	puertas dormitorios, comedor, patio, sala, garage, lavandería y baños (palo blanco)	unidad	10	Q1,700.00	180	Q3,060,000.00
20	portón garage (palo blanco)	unidad	1	Q4,900.00	180	Q882,000.00
21	accesorios	varios		Q1,600.00	180	Q288,000.00
22	electricista	hombre	1	Q2,600.00	180	Q468,000.00
23	agua			Q700.00	180	Q126,000.00
TOTAL						Q16,705,800.00

Observación: Estos costos fueron determinados con base a estimaciones.

**COSTO MANO DE OBRA ESTIMADA PARA ELABORACIÓN DEL
"PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL"**

No.	DESCRIPCIÓN	DÍAS	HORAS HOMBRE	TRABAJADORES	COSTO HORA HOMBRE	No. DE CASAS	COSTO TOTAL
1	albañil	60	8	6	Q13.50	180	Q6,998,400.00
2	ayudante albañil	60	8	6	Q12.00	180	Q6,220,800.00
TOTAL							Q13,219,200.00

Observación: Estos costos fueron determinados con base a estimaciones.

El contrato indica que Condominio El Pedregal debe dar un anticipo de Q10,080,000.00 al iniciar el proyecto y que se le debe facturar de la siguiente manera:

**DETALLE DE FACTURACIÓN DE INGRESOS
"PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL"**

DESCRIPCIÓN	% FACTURACIÓN	No. DE CASAS	PRECIO UNITARIO	TOTAL VENTAS	MONTO TOTAL A FACTURAR	FECHA DE FACTURACIÓN
FACTURACIÓN 1						
Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal.	20	36	Q250,000.00	Q9,000,000.00	Q10,080,000.00	30/06/2013
FACTURACIÓN 2						
Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal.	20	36	Q250,000.00	Q9,000,000.00	Q10,080,000.00	31/12/2013
FACTURACIÓN 3						
Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal.	30	54	Q250,000.00	Q13,500,000.00	Q15,120,000.00	30/06/2014
FACTURACIÓN 4						
Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal.	30	54	Q250,000.00	Q13,500,000.00	Q15,120,000.00	31/12/2014
TOTALES	100%	180		Q45,000,000.00	Q50,400,000.00	

Observación: Condominio el pedregal, S.A., debe cancelar la parte proporcional facturada en la misma fecha que se emite la factura.

Los costos y gastos reales que realizó Del Valle Constructora, S.A. para su "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL" fueron los siguientes:

**COSTOS REALES DE MATERIALES Y ACCESORIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL
"PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL"**

No.	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	No. DE CASAS	COSTO TOTAL
1	block de 15x20x40	unidad	2,000	Q2.00	180	Q720,000.00
2	block de 10x20x40	unidad	2,000	Q1.50	180	Q540,000.00
3	hierro de 3/8	quintal	30	Q200.00	180	Q1,080,000.00
4	barillas para estribo hierro 1/4	quintal	6	Q200.00	180	Q216,000.00
5	cemento	quintal	220	Q65.00	180	Q2,574,000.00
6	pedrín	metro	35	Q210.00	180	Q1,323,000.00
7	arena	metro	35	Q30.00	180	Q189,000.00
8	alambre de amarre	quintal	4	Q600.00	180	Q432,000.00
9	cal para acabados	bolsa	80	Q30.00	180	Q432,000.00
10	arena blanca	metro	5	Q40.00	180	Q36,000.00
11	piso cerámico	metro	165	Q45.00	180	Q1,336,500.00
12	pegamix	bolsa	60	Q25.00	180	Q270,000.00
13	taza para sanitario	metro	1	Q700.00	180	Q126,000.00
14	lavamanos	unidad	1	Q600.00	180	Q108,000.00
15	lavatrastos	unidad	1	Q900.00	180	Q162,000.00
16	ventana aluminio grande (parte frontal)	unidad	1	Q1,800.00	180	Q324,000.00
17	ventana aluminio mediana (comedor)	unidad	1	Q900.00	180	Q162,000.00
18	puerta principal (palo blanco)	unidad	1	Q2,500.00	180	Q450,000.00
19	puertas dormitorios, comedor, patio, sala, garage, lavandería y baños (palo blanco)	unidad	10	Q1,500.00	180	Q2,700,000.00
20	portón garage (palo blanco)	unidad	1	Q4,800.00	180	Q864,000.00
21	accesorios	varios		Q1,500.00	180	Q270,000.00
22	electricista	hombre	1	Q2,500.00	180	Q450,000.00
23	agua			Q500.00	180	Q90,000.00
TOTAL						Q14,854,500.00

Observación: Estos costos fueron determinados con base a lo que indica el contrato de construcción.

El costo hora hombre mano de obra civil por albañil es de Q12.50 (más IVA) y por ayudante es de Q10.20 (más IVA). Los obreros trabajan un total de 8 horas diarias por 30 días. El valor de la mano de obra mensual que le factura su contratista es por un monto de Q549,158.40. En resumen los costos totales incurridos en la mano de obra son los que se muestran a continuación.

**COSTOS REALES MANO DE OBRA PARA ELABORACIÓN DEL
"PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL"**

No.	DESCRIPCIÓN	DÍAS	HORAS HOMBRE	TRABAJADORES	COSTO HORA HOMBRE	No. DE CASAS	COSTO TOTAL
1	albañil	60	8	6	Q12.50	180	Q6,480,000.00
2	ayudante de albañil	60	8	6	Q10.20	180	Q5,287,680.00
TOTAL							Q11,767,680.00

Observación: Estos costos fueron determinados con base a lo que indica el contrato de construcción.

Debido a que el espacio es reducido en sus bodegas y para no afectar en un sólo momento el flujo de efectivo, la constructora adquiere sus materiales y paga la mano de obra en proporción al número de casas que realiza en forma bimestral.

Todos sus proveedores se encuentran inscritos en el Régimen de Utilidades, a excepción de su electricista el Señor Byron Cifuentes, quien se encuentra inscrito en el Régimen Opcional Simplificado, por lo cual debe extenderle constancia de retención de ISR, sobre la facturación mensual y pagarla al fisco dentro de los primeros 10 días hábiles del mes siguiente.

El detalle de la mano de obra y materiales adquiridos en forma mensual y bimestral es el que se muestra a continuación:

**DETALLE DE LA COMPRA DE MATERIALES, ACCESORIOS Y SERVICIOS NECESARIOS PARA
"PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL"**

No.	DESCRIPCIÓN	TOTAL COMPRA MATERIALES Y SERVICIOS PARA EL PROYECTO (INCLUYE IVA)	COMPRA DE MATERIALES Y SERVICIOS (INCLUYE IVA)	PERIODICIDAD DE LAS COMPRAS	FECHA INICIAL DE COMPRAS	FECHA FINAL DE COMPRAS	FORMA DE PAGO	PROVEEDOR	RÉGIMEN
1	materiales	Q10,992,240.00	Q916,020.00	bimestral	02/01/2013	02/11/2014	contado	ferretería, Los Mejores Precios, S.A.	Utilidades
2	puertas (palo blanco)	Q4,495,680.00	Q374,640.00	bimestral	02/01/2013	02/11/2014	contado	carpintería, Madera Original, S.A.	Utilidades
3	ventanas	Q544,320.00	Q45,360.00	bimestral	02/01/2013	02/11/2014	contado	vidriería, El Cristal, S.A.	Utilidades
4	electricista	Q504,000.00	Q42,000.00	bimestral	28/02/2013	28/12/2014	contado	Byron Cifuentes	Opcional Simplificado
5	mano de obra civil	Q13,179,801.60	Q549,158.40	mensual	31/01/2013	31/12/2013	contado	Personal Exitoso, S.A.	Utilidades
6	agua	Q100,800.00	Q4,200.00	mensual	31/01/2013	31/12/2013	contado	Agua de Centroamérica, S.A.	Utilidades
		Q29,816,841.60	Q1,931,378.40						

Observación: Estas facturaciones bimestrales y mensuales fueron determinadas con base a los costos reales de los materiales y mano de obra, en proporción al número de casas que se realiza en forma bimestral (15 casas).

Mensualmente paga por servicios básicos y gastos varios, de los cuales el 80% corresponde a administración y 20% a ventas como se muestra a continuación:

SERVICIOS BÁSICOS Y GASTOS VARIOS

No.	DESCRIPCIÓN	ADMÓN	VENTAS	TOTAL
	SERVICIOS BÁSICOS	80%	20%	
1	agua potable	Q107.14	Q26.79	Q133.93
2	energía eléctrica	Q357.14	Q89.29	Q446.43
3	servicio extracción basura	Q35.71	Q8.93	Q44.64
4	servicio cable	Q107.14	Q26.79	Q133.93
5	teléfono e internet	Q1,785.71	Q446.43	Q2,232.14
	SUBTOTAL	Q2,392.86	Q598.21	Q2,991.07
	GASTOS VARIOS			
6	bienestar empleados	Q214.29	Q53.57	Q267.86
7	papelería y útiles	Q142.86	Q35.71	Q178.57
8	reparaciones y mantenimientos varios	Q1,428.57	Q357.14	Q1,785.71
9	viáticos	Q800.00	Q200.00	Q1,000.00
10	combustible	Q8,000.00	Q2,000.00	Q10,000.00
	SUBTOTAL	Q10,585.71	Q2,646.43	Q13,232.14
	TOTAL	Q12,978.57	Q3,244.64	Q16,223.21

Del total a depreciar mensualmente por activos fijos corresponde el 40% es para administración y el 60% para ventas.

DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS

No.	DESCRIPCIÓN	COSTO INICIAL	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	VALOR EN LIBROS	DEPRECIACIÓN MENSUAL 2013	DEPRECIACIÓN MENSUAL 2014
1	Mobiliario y equipo	250,000.00	100,000.00	150,000.00	4,166.67	4,166.67
2	Vehículos	1,500,000.00	810,000.00	690,000.00	25,000.00	25,000.00
3	Herramientas	105,000.00	52,500.00	52,500.00	2,187.50	2,187.50
4	Maquinaria	8,000,000.00	4,060,000.00	3,940,000.00	133,333.33	133,333.33
5	Equipo de cómputo	150,000.00	99,990.00	50,010.00	4,166.25	0.00
6	Edificios	3,500,000.00	1,530,000.00	1,970,000.00	14,583.33	14,583.33
7	Sistemas informáticos	95,000.00	57,000.00	38,000.00	791.67	791.67
	TOTAL				184,228.75	180,062.50

Por nómina de empleados Del Valle Constructora, S.A., paga lo siguiente:
**NÓMINA MENSUAL DE EMPLEADOS
 "DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A."**

No.	DESCRIPCIÓN	No. DE EMPLEADOS	SUELDO MENSUAL POR EMPLEADO	SUELDO TOTAL	SUELDO BASE	BONIFICACIÓN MENSUAL	CUOTA LABORAL	ISR	LÍQUIDO A PAGAR
PERSONAL ADMINISTRATIVO									
1	Gerente general	1	Q15,000.00	Q15,000.00	Q14,750.00	Q250.00	Q712.43	Q514.38	Q13,773.20
2	Asesor legal	1	Q7,000.00	Q7,000.00	Q6,750.00	Q250.00	Q326.03	Q133.70	Q6,540.28
3	Gerente de proyectos	1	Q10,000.00	Q10,000.00	Q9,750.00	Q250.00	Q470.93	Q276.45	Q9,252.63
4	Jefe de dibujo técnico	1	Q7,000.00	Q7,000.00	Q6,750.00	Q250.00	Q326.03	Q133.70	Q6,540.28
5	Auxiliar de dibujo técnico	1	Q3,500.00	Q3,500.00	Q3,250.00	Q250.00	Q156.98	Q0.00	Q3,343.03
6	Supervisores	4	Q6,000.00	Q24,000.00	Q23,750.00	Q1,000.00	Q1,147.13	Q86.11	Q23,516.77
7	Encargado de planificación y presupuesto	1	Q7,000.00	Q7,000.00	Q6,750.00	Q250.00	Q326.03	Q133.70	Q6,540.28
8	Gerente administrativo y financiero	1	Q10,000.00	Q10,000.00	Q9,750.00	Q250.00	Q470.93	Q276.45	Q9,252.63
9	Auditor interno	1	Q7,500.00	Q7,500.00	Q7,250.00	Q250.00	Q350.18	Q157.49	Q6,992.34
10	Jefe de contabilidad	1	Q6,000.00	Q6,000.00	Q5,750.00	Q250.00	Q277.73	Q86.11	Q5,636.17
11	Auxiliar contable	1	Q3,500.00	Q3,500.00	Q3,000.00	Q250.00	Q144.90	Q0.00	Q3,105.10
12	Compras	1	Q3,000.00	Q3,000.00	Q2,750.00	Q250.00	Q132.83	Q0.00	Q2,867.18
13	Jefe Bodega	1	Q4,000.00	Q4,000.00	Q3,750.00	Q250.00	Q181.13	Q0.00	Q3,818.88
14	Auxiliar de bodega	1	Q2,700.00	Q2,700.00	Q2,200.00	Q250.00	Q106.26	Q0.00	Q2,343.74
15	Créditos y cobros	1	Q2,800.00	Q2,800.00	Q2,550.00	Q250.00	Q123.17	Q0.00	Q2,676.84
16	Jefe de recursos humanos	1	Q3,500.00	Q3,500.00	Q3,250.00	Q250.00	Q156.98	Q0.00	Q3,343.03
17	Recepcionista	1	Q2,800.00	Q2,800.00	Q2,550.00	Q250.00	Q123.17	Q0.00	Q2,676.84
18	Mensajero	1	Q2,700.00	Q2,700.00	Q2,450.00	Q250.00	Q118.34	Q0.00	Q2,581.67
19	Encargado de mantenimiento	1	Q2,700.00	Q2,700.00	Q2,450.00	Q250.00	Q118.34	Q0.00	Q2,581.67
	Subtotal	22	Q106,700.00	Q124,700.00	Q119,460.00	Q6,500.00	Q6,769.44	Q1,798.09	Q117,382.48
PERSONAL DE VENTAS									
20	Jefe de ventas	1	Q5,000.00	Q5,000.00	Q4,000.00	Q250.00	Q193.20	Q40.34	Q4,016.46
21	Auxiliares de ventas	3	Q3,500.00	Q10,500.00	Q9,500.00	Q750.00	Q458.85	Q0.00	Q9,791.15
	SUBTOTAL	4	Q8,500.00	Q16,500.00	Q13,500.00	Q1,000.00	Q652.05	Q40.34	Q13,807.61
	TOTAL	26	Q116,200.00	Q140,200.00	Q132,960.00	Q6,500.00	Q6,421.49	Q1,838.43	Q131,190.09
PRESTACIONES LABORALES									
ADMÓN									
	Indemnización	Q9,950.19	Q1,124.55	TOTAL					
	Aguinaldo	Q9,950.19	Q1,124.55	Q11,074.74					
	Bono 14	Q9,950.19	Q1,124.55	Q11,074.74					
		Q29,850.56	Q3,373.65	Q33,224.21					
CUOTAS PATRONALES									
ADMÓN									
	Cuota patronal	Q15,134.32	Q1,710.45	TOTAL					
				Q16,844.77					

En el banco "Ahorro Seguro", tiene una cuenta a plazo fijo, por Q.12,500,000.00 aperturada el 01/01/2010, esta inversión le genera una tasa de interés del 7.28% anual, capitalizable mensualmente, a un plazo de 5 años. A continuación se muestra un estado de cuenta del plazo fijo, el cual se debe tomar en cuenta para registro de los intereses producto y los gastos por, ISR sobre Rentas de Capital, para los períodos 2013 y 2014.

**ESTADO DE CUENTA
CUENTA A PLAZO FIJO EN BANCO AHORRO SEGURO
"DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A."**

No. CUENTA: (120-0003562-2) CAPITALIZACIÓN: Mensual
VALOR INVERSIÓN: Q12,500,000 FECHA INICIO PLAZO FIJO: 01/01/2010
PLAZO: 5 años (60 meses) CUOTAS ACREDITADAS AL 31/12/2012: 24 cuotas
INTERÉS ANUAL: 7.28%

NOTA: Al 31 de diciembre 2012 la cuenta en quetzales a plazo fijo lleva un saldo de Q.14,308,439.92

(ISR/RC)= Impuesto Sobre la Renta sobre Rentas de Capital.

MES	FECHA	INVERSIÓN	INTERESES BRUTOS	DESCUENTO (ISR/RC) 10%	INTERESES NETOS	SALDO
24	31/12/2012	14,228,109.19	89,256.36	8,925.64	80,330.72	14,308,439.92
25	31/01/2013	14,308,439.92	89,760.29	8,976.03	80,784.26	14,389,224.18
26	28/02/2013	14,389,224.18	90,267.07	9,026.71	81,240.36	14,470,464.54
27	31/03/2013	14,470,464.54	90,776.71	9,077.67	81,699.04	14,552,163.58
28	30/04/2013	14,552,163.58	91,289.23	9,128.92	82,160.31	14,634,323.89
29	31/05/2013	14,634,323.89	91,804.64	9,180.46	82,624.18	14,716,948.07
30	30/06/2013	14,716,948.07	92,322.96	9,232.30	83,090.67	14,800,038.73
31	31/07/2013	14,800,038.73	92,844.21	9,284.42	83,559.79	14,883,598.52
32	31/08/2013	14,883,598.52	93,368.40	9,336.84	84,031.56	14,967,630.08
33	30/09/2013	14,967,630.08	93,895.55	9,389.56	84,506.00	15,052,136.08
34	31/10/2013	15,052,136.08	94,425.68	9,442.57	84,983.11	15,137,119.19
35	30/11/2013	15,137,119.19	94,958.80	9,495.88	85,462.92	15,222,582.10
36	31/12/2013	15,222,582.10	95,494.93	9,549.49	85,945.43	15,308,527.54
37	31/01/2014	15,308,527.54	96,034.08	9,603.41	86,430.67	15,394,958.21
38	28/02/2014	15,394,958.21	96,576.28	9,657.63	86,918.65	15,481,876.87
39	31/03/2014	15,481,876.87	97,121.54	9,712.15	87,409.39	15,569,286.26
40	30/04/2014	15,569,286.26	97,669.88	9,766.99	87,902.90	15,657,189.15
41	31/05/2014	15,657,189.15	98,221.32	9,822.13	88,399.19	15,745,588.34
42	30/06/2014	15,745,588.34	98,775.87	9,877.59	88,898.28	15,834,486.62
43	31/07/2014	15,834,486.62	99,333.55	9,933.36	89,400.20	15,923,886.82
44	31/08/2014	15,923,886.82	99,894.38	9,989.44	89,904.94	16,013,791.76
45	30/09/2014	16,013,791.76	100,458.38	10,045.84	90,412.54	16,104,204.30
46	31/10/2014	16,104,204.30	101,025.55	10,102.56	90,923.00	16,195,127.30
47	30/11/2014	16,195,127.30	101,595.94	10,159.59	91,436.34	16,286,563.64
48	31/12/2014	16,286,563.64	102,169.54	10,216.95	91,952.58	16,378,516.23
TOTALES		16,286,563.64	2,389,341.15	238,934.11	2,150,407.03	16,378,516.23

En el banco "La Solidez" tiene 1 cuenta de depósitos monetarios, por Q7,500,000.00 aperturada el 01/03/2009, le genera una tasa de interés del 5.49% anual, capitalizable mensualmente sobre el saldo de la cuenta. Para evitar que el banco le realice algún débito por manejo de cuenta, debe mantener un saldo mínimo de Q.2,000.00. A continuación se muestra un estado de cuenta el cual será necesario para registro de los intereses producto y los descuentos por, ISR sobre Rentas de capital para los períodos 2013 y 2014:

**ESTADO DE CUENTA
CTA. MONETARIA EN BANCO LA SOLIDEZ
"DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A."**

No. CUENTA: (0-14862325-8)

CAPITALIZACIÓN: Mensual

VALOR INVERSIÓN: Q.7,500,000.00

FECHA APERTURA CUENTA: 01/03/2009

PLAZO: Indefinido

CUOTAS ACREDITADAS AL 31/12/2012: 46 cuotas

INTERÉS ANUAL: 5.49%

NOTA: Al 31 de diciembre 2012 la cuenta monetaria en quetzales lleva un saldo de Q.14,048,735.09

ISR/RC: Impuesto Sobre la Renta sobre Rentas de Capital.

MES	FECHA	CAPITAL	INTERESES BRUTOS	DESCUENTO (ISR/RC) 10%	INTERESES NETOS	DÉBITOS	CRÉDITOS	SALDO CUENTA
46	31/12/2012	13,890,081.40	65,170.76	6,517.08	58,653.69	1,289,569.25	1,389,569.25	14,048,735.09
47	31/01/2013	14,048,735.09	65,915.15	6,591.52	59,323.64	2,303,237.17	10,081,838.43	21,886,659.98
48	28/02/2013	21,886,659.98	102,689.85	10,268.98	92,420.86	1,009,217.17	4,088.43	20,973,952.11
49	31/03/2013	20,973,952.11	98,407.52	9,840.75	88,566.77	2,303,237.17	1,838.43	18,761,120.14
50	30/04/2013	18,761,120.14	88,025.15	8,802.52	79,222.64	1,009,217.17	4,088.43	17,835,214.03
51	31/05/2013	17,835,214.03	83,680.90	8,368.09	75,312.81	2,303,237.17	1,838.43	15,609,128.11
52	30/06/2013	15,609,128.11	73,236.35	7,323.63	65,912.71	1,009,217.17	10,084,088.43	24,749,912.08
53	31/07/2013	24,749,912.08	116,123.92	11,612.39	104,511.53	2,303,237.17	1,838.43	22,553,024.86
54	31/08/2013	22,553,024.86	105,816.36	10,581.64	95,234.72	1,009,217.17	4,088.43	21,643,130.85
55	30/09/2013	21,643,130.85	101,547.24	10,154.72	91,392.51	2,303,237.17	1,838.43	19,433,124.62
56	31/10/2013	19,433,124.62	91,178.13	9,117.81	82,060.31	1,009,217.17	4,088.43	18,510,056.19
57	30/11/2013	18,510,056.19	86,847.19	8,684.72	78,162.47	2,303,237.17	1,838.43	16,286,819.92
58	31/12/2013	16,286,819.92	76,416.00	7,641.60	68,774.40	1,009,217.17	4,088.43	15,350,465.58
59	31/01/2014	15,350,465.58	72,022.73	7,202.27	64,820.46	2,303,237.17	1,838.43	13,113,887.30
60	28/02/2014	13,113,887.30	61,528.95	6,152.89	55,376.05	1,009,217.17	4,088.43	12,164,134.61
61	31/03/2014	12,164,134.61	57,072.81	5,707.28	51,365.53	2,303,237.17	1,838.43	9,914,101.40
62	30/04/2014	9,914,101.40	46,515.89	4,651.59	41,864.31	1,009,217.17	4,088.43	8,950,836.96
63	31/05/2014	8,950,836.96	41,996.36	4,199.64	37,796.73	2,303,237.17	1,838.43	6,687,234.95
64	30/06/2014	6,687,234.95	31,375.79	3,137.58	28,238.21	1,009,217.17	15,124,088.13	20,830,344.12
65	31/07/2014	20,830,344.12	97,733.73	9,773.37	87,960.36	2,303,237.17	1,838.43	18,616,905.73
66	31/08/2014	18,616,905.73	87,348.51	8,734.85	78,613.66	1,009,217.17	4,088.43	17,690,390.65
67	30/09/2014	17,690,390.65	83,001.41	8,300.14	74,701.26	2,303,237.17	1,838.43	15,463,693.18
68	31/10/2014	15,463,693.18	72,553.98	7,255.40	65,298.58	1,009,217.17	4,088.43	14,523,863.02
69	30/11/2014	14,523,863.02	68,144.40	6,814.44	61,329.96	2,303,237.17	1,838.43	12,283,794.24
70	31/12/2014	12,283,794.24	57,634.24	5,763.42	51,870.81	1,009,217.17	15,124,088.13	26,450,536.02
TOTALES		12,283,794.24	4,143,184.86	414,318.49	3,728,866.38	97,414,081.05	112,635,750.69	26,450,536.02

Adicional a ello cuenta con un préstamo hipotecario, en el banco "La Mejor Tasa" por Q15,000,000.00 adquirido el 01 de Marzo del año 2010, el cual le ha servido para financiar sus proyectos, sobre este préstamo paga una tasa de interés anual del 13.25%, a un plazo de 20 años, por medio de cuotas niveladas mensuales de Q.178,414.62 (incluye capital + intereses). A continuación se muestra una tabla de amortización la cual se deberá tomar en cuenta para registro de intereses gasto de los periodos 2013 y 2014.

**TABLA DE AMORTIZACIONES, PRÉSTAMO HIPOTECARIO
BANCO LA MEJOR TASA
"DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A."**

No. CUENTA: (525-46589-8)
VALOR PRÉSTAMO: Q15,000,000.00
PLAZO: 20 años (240 meses)
CUOTAS PAGADAS AL 31/12/2012: 34

INTERÉS ANUAL: 13.25%
CUOTA NIVELADA: Q.178,414.62
FECHA INICIAL PRÉSTAMO:
01/03/2010

NOTA: Al 31 de diciembre 2012 el préstamo en quetzales lleva un saldo de Q.14,475,744.30

MES	FECHA	CUOTA	CAPITAL	INTERESES	SALDO
34	31/12/2012	178,414.62	18,375.38	160,039.24	14,475,744.30
35	31/01/2013	178,414.62	18,578.27	159,836.34	14,457,166.03
36	28/02/2013	178,414.62	18,783.41	159,631.21	14,438,382.62
37	31/03/2013	178,414.62	18,990.81	159,423.81	14,419,391.82
38	30/04/2013	178,414.62	19,200.50	159,214.12	14,400,191.32
39	31/05/2013	178,414.62	19,412.50	159,002.11	14,380,778.82
40	30/06/2013	178,414.62	19,626.85	158,787.77	14,361,151.97
41	31/07/2013	178,414.62	19,843.56	158,571.05	14,341,308.41
42	31/08/2013	178,414.62	20,062.67	158,351.95	14,321,245.74
43	30/09/2013	178,414.62	20,284.19	158,130.42	14,300,961.54
44	31/10/2013	178,414.62	20,508.16	157,906.45	14,280,453.38
45	30/11/2013	178,414.62	20,734.61	157,680.01	14,259,718.77
46	31/12/2013	178,414.62	20,963.55	157,451.06	14,238,755.22
47	31/01/2014	178,414.62	21,195.03	157,219.59	14,217,560.19
48	28/02/2014	178,414.62	21,429.05	156,985.56	14,196,131.13
49	31/03/2014	178,414.62	21,665.67	156,748.95	14,174,465.47
50	30/04/2014	178,414.62	21,904.89	156,509.72	14,152,560.57
51	31/05/2014	178,414.62	22,146.76	156,267.86	14,130,413.82
52	30/06/2014	178,414.62	22,391.30	156,023.32	14,108,022.52
53	31/07/2014	178,414.62	22,638.53	155,776.08	14,085,383.99
54	31/08/2014	178,414.62	22,888.50	155,526.11	14,062,495.49
55	30/09/2014	178,414.62	23,141.23	155,273.39	14,039,354.26
56	31/10/2014	178,414.62	23,396.75	155,017.87	14,015,957.51
57	30/11/2014	178,414.62	23,655.08	154,759.53	13,992,302.43
58	31/12/2014	178,414.62	23,916.28	154,498.34	13,968,386.15
TOTALES		4,460,365.38	525,733.53	3,934,631.85	0.00

El 06 de Diciembre de cada año Del Valle Constructora, S.A., tiene convivio navideño con sus empleados, ha tomado como tradición invitarles todos los años a un desayuno para incentivar la armonía en el equipo de trabajo, esta actividad le representa un costo de Q.600.00, el cual le cancela a una señora que vende comida callejera. Ella no le extiende factura, debido a que no se encuentra inscrita bajo ningún régimen tributario, tampoco acepta que le realicen factura especial, por lo cual este desembolso se convierte en un gasto no deducible para la empresa, porque no se podrá respaldar este gasto con un documento formal, como lo establece la Ley de Actualización Tributaria.

Adicional a este desayuno, para mejorar el ambiente del convivio, contrata por 4 horas a una disco que le cobra Q.500 por la música, ellos le extienden una factura de pequeño contribuyente, por lo cual se debe registrar directamente al gasto, debido a que no genera derecho a crédito fiscal.

4.3 Solicitud del caso práctico

Con la información proporcionada, realizar los registros contables correspondientes a las operaciones realizadas por Del Valle Constructora, S.A., para realización de su proyecto de construcción el cual lleva por nombre, "PROYECTO 180 CASAS, DE 1 NIVEL CON TERRAZA, DE 128 MTS.2, CONDOMINIO EL PEDREGAL", darle el tratamiento fiscal adecuado a los ingresos costos y gastos, generar los estados financieros siguientes; estado de resultados y estado de situación financiera, todo ello con base a los métodos, porcentaje de avance y obra terminada, que establece la Ley de Actualización Tributaria.

4.4 Resolución caso práctico "MÉTODO PORCENTAJE DE AVANCE"

Del Valle Constructora, S.A., utiliza para el registro de sus operaciones la nomenclatura contable siguiente:

NOMENCLATURA CONTABLE "DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A."

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1	<u>ACTIVO</u>
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>
11101	Caja chica
11102	Caja general
11103	Banco "Ahorro Seguro" (120-0003562-2)
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)
11105	Banco "La Mejor Tasa" (525-46589-8)
12	<u>Inventarios</u>
12101	Bodega 1
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>
13101	Clientes
13102	Estimación cuentas incobrables
13103	Ingresos por cobrar
13104	IVA crédito
13105	Deudores varios
13106	ISR
13107	ISO
14	<u>Construcciones en proceso</u>
14101	Materiales
14102	Accesorios y otros
14103	Mano de obra eléctrica
14104	Mano de obra civil
15	<u>Propiedad planta y equipo</u>
15101	Mobiliario y equipo
15102	Vehículos
15103	Herramientas
15104	Maquinaria

NOMENCLATURA CONTABLE
"DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A."

15105	Equipo de cómputo
15106	Edificios
15107	Sistemas informáticos
15108	Depreciaciones y amortizaciones acumuladas
2	<u>PATRIMONIO</u>
21	<u>Capital autorizado, suscrito y pagado</u>
21101	Capital
22	<u>Superávit</u>
22101	Utilidad de ejercicios anteriores**
22102	Utilidad del ejercicio
23	<u>Reservas</u>
23101	Reserva legal
3	<u>PASIVO</u>
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>
31101	Proveedores
31102	IVA débito
31103	ISR por pagar factura especial
31104	ISR retenciones por pagar
31105	ISR retenciones empleados por pagar
31106	Cuota laboral IGSS por pagar
31107	Cuota patronal IGSS por pagar
31108	Sueldos por pagar
31109	Provisión de gastos
31200	Anticipos recibidos
32	<u>Préstamos</u>
32101	Préstamos hipotecarios
33	<u>Provisiones</u>
33101	Prestaciones laborales
4	<u>INGRESOS</u>
41	<u>Ventas</u>
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal
5	<u>EGRESOS</u>
51	<u>Costo de venta</u>
51101	Mano de obra civil
51102	Materiales

**NOMENCLATURA CONTABLE
"DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A."**

52	<u>Gastos de administración</u>
52101	Sueldos y salarios
52102	Bonificación incentivo
52103	Prestaciones laborales
52104	Cuota patronal
52105	Servicios básicos
52106	Gastos varios
52107	Atención empleados
52108	Depreciaciones y amortizaciones
53	<u>Gastos de venta</u>
53101	Sueldos y salarios
53102	Bonificación incentivo
53103	Prestaciones laborales
53104	Cuota patronal
53105	Servicios básicos
53106	Gastos varios
53107	Atención empleados
53108	Depreciaciones y amortizaciones
53109	Seguro de caución
54	<u>Productos financieros</u>
54101	Intereses bancarios
55	<u>Gastos financieros</u>
55101	Intereses sobre préstamos
55102	Otros gastos financieros
55103	ISO gasto
56	<u>Otros gastos</u>
56101	Gastos no deducibles

La journalización mensual que debe hacer Del Valle Constructora, S.A. para los ingresos, costos y gastos del año 2013 es la siguiente:

**JORNALIZACIÓN
"DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A."
AÑO 2013**

CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#1	02/01/2013		
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	Q10,080,000.00	
31	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31200	Anticipos recibidos		Q10,080,000.00
	Registro anticipo recibido de Condominio El Pedregal, S.A., correspondiente al 20% del total, del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q10,080,000.00	Q10,080,000.00
P#2	02/01/2013		
53	<u>Gastos de venta</u>		
53109	Seguro de caución	Q2,008,928.57	
13104	IVA crédito	Q241,071.43	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q2,520,000.00
	Registro pago seguro de caución por la ejecución total de la obra, el cual corresponde al 5% del costo total del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q2,250,000.00	Q2,520,000.00
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#3	02/01/2013		
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1	Q817,875.00	
13104	IVA crédito	Q98,145.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q916,020.00
	Registro compra de materiales en el mes de enero 2013, para construcción de 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", adquirido en ferretería Los Mejores Precios, S.A.	Q916,020.00	Q916,020.00
P#4	02/01/2013		
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1	Q334,500.00	
13104	IVA crédito	Q40,140.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q374,640.00
	Registro compra de puertas palo blanco en el mes de enero 2013, para 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", 15 a un costo de Q.2,500.00 c/u, 150 a un costo de Q.1,500.00 c/u, y 15 portones a un costo de Q.4,800.00 c/u, adquirido en carpintería Madera Original, S.A.	Q374,640.00	Q374,640.00
P#5	02/01/2013		
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1	Q40,500.00	
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
13104	IVA crédito	Q4,860.00	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q45,360.00
	Registro compra de ventanas de aluminio en el mes de enero 2013, para 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", 15 grandes a un costo de Q.1,800.00 c/u y 15 medianas a un costo de Q.900.00 c/u, adquirido en vidriería El Cristal, S.A.	Q45,360.00	Q45,360.00
P#6	02/01/2013		
14	Construcciones en proceso		
14101	Materiales	Q817,875.00	
12	Inventarios		
12101	Bodega 1		Q817,875.00
	Traslado de los materiales sacados de la bodega a construcciones en proceso, "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q817,875.00	Q817,875.00
P#7	02/01/2013		
14	Construcciones en proceso		
14102	Accesorios y otros	Q334,500.00	
12	Inventarios		
12101	Bodega 1		Q334,500.00
	Traslado de las puertas sacadas de la bodega a construcciones en proceso, "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q334,500.00	Q334,500.00
P#8	02/01/2013		
14	Construcciones en proceso		
14102	Accesorios y otros	Q40,500.00	
12	Inventarios		
12101	Bodega 1		Q40,500.00
	Traslado de las ventanas sacadas de la bodega a construcciones en proceso, "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q40,500.00	Q40,500.00
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#9	13/01/2013		
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31105	ISR retenciones empleados por pagar	Q1,838.43	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q1,838.43
	Pago ISR retenciones empleados mes de diciembre 2012.	Q1,838.43	Q1,838.43
P#10	20/01/2013		
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31106	Cuota laboral IGSS por pagar	Q4,902.45	
31107	Cuota patronal IGSS por pagar	Q12,860.05	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q17,762.50
	Pago cuotas laborales y patronales IGSS mes de diciembre 2012.	Q17,762.50	Q17,762.50
P#11	31/01/2013		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14102	Accesorios y otros	Q3,750.00	
13104	IVA crédito	Q450.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q4,200.00
	Registro pago servicio de agua correspondiente al mes de enero 2013, para construcción de 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q4,200.00	Q4,200.00
P#12	31/01/2013		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14104	Mano de obra civil	Q490,320.00	
13104	IVA crédito	Q58,838.40	
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q549,158.40
	Registro pago mano de obra civil mes de enero 2013, para ejecución del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", prestado por Personal Exitoso, S.A.	Q549,158.40	Q549,158.40
P#13	31/01/2013		
52	<u>Gastos de administración</u>		
52101	Sueldos y salarios	Q119,450.00	
52102	Bonificación incentivo	Q5,500.00	
52103	Prestaciones laborales	Q29,850.56	
52104	Cuota patronal	Q15,134.32	
53	<u>Gastos de venta</u>		
53101	Sueldos y salarios	Q13,500.00	
53102	Bonificación incentivo	Q1,000.00	
53103	Prestaciones laborales	Q3,373.65	
53104	Cuota patronal	Q1,710.45	
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
33105	ISR retenciones empleados por pagar		Q1,838.43
33106	Cuota laboral IGSS por pagar		Q6,421.49
33107	Cuota patronal IGSS por pagar		Q16,844.77
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q164,414.29
	Registro pago nómina empleados correspondiente al mes de enero 2013.	Q189,518.98	Q189,518.98
P#14	31/01/2013		
52	<u>Gastos de administración</u>		
52108	Depreciaciones y amortizaciones	Q73,691.50	
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
53	Gastos de venta		
53108	Depreciaciones y amortizaciones	Q110,537.25	
15108	Depreciaciones y amortizaciones acumuladas		Q184,228.75
	Registro depreciaciones del mes de enero 2013, 40% corresponde a administración y 60% a ventas.	Q184,228.75	Q184,228.75
P#15	31/01/2013		
52	Gastos de administración		
52105	Servicios básicos	Q2,392.86	
52106	Gastos varios	Q10,585.71	
53	Gastos de venta		
53105	Servicios básicos	Q598.21	
53106	Gastos varios	Q2,646.43	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q16,223.21
	Registro pago servicios básicos del mes de enero 2013, 80% corresponde a administración y 20% a ventas.	Q16,223.21	Q16,223.21
P#16	31/01/2013		
13	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		
13103	Ingresos por cobrar	Q1,875,000.00	
41	Ventas		
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal		Q1,875,000.00
	Registro de ventas en proporción a lo ejecutado en el mes enero 2013.	Q1,875,000.00	Q1,875,000.00
P#17	31/01/2013		
51	Costo de venta		
51101	Mano de obra civil	Q509,070.00	
51102	Materiales	Q600,187.50	
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14101	Materiales		Q408,937.50
14102	Accesorios y otros		Q191,250.00
14104	Mano de obra civil		Q490,320.00
31	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31101	Proveedores		Q18,750.00
	Registro costo de ventas correspondiente al mes de enero 2013.	Q1,109,257.50	Q1,109,257.50
P#18	31/01/2013		
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11103	Banco "Ahorro Seguro" (120-0003562-2)	Q89,760.29	
54	<u>Productos financieros</u>		
54101	Intereses bancarios		Q89,760.29
	Registro intereses producto por cuenta a plazo fijo al 7.28% anual capitalizable mensualmente, en el banco "Ahorro Seguro", correspondiente a enero 2013.	Q89,760.29	Q89,760.29
P#19	31/01/2013		
55	<u>Gastos financieros</u>		
55102	Otros gastos financieros	Q8,976.03	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11103	Banco "Ahorro Seguro" (120-0003562-2)		Q8,976.03
	Registro descuento realizado por el banco "Ahorro Seguro" por ISR sobre Rentas de Capital del 10% sobre intereses de la cuenta a plazo fijo, correspondiente a enero 2013.	Q8,976.03	Q8,976.03
	VAN		

	VAN		
	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#20	31/01/2013		
55	Gastos financieros		
55101	Intereses sobre préstamos	Q159,836.34	
32	Préstamos		
32101	Préstamos hipotecarios	Q18,578.27	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11105	Banco "La Mejor Tasa" (525-46589-8)		Q178,414.62
	Registro intereses y abono a préstamo hipotecario correspondientes a enero 2013.	Q178,414.62	Q178,414.62
P#21	31/01/2013		
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	Q65,915.15	
54	Productos financieros		
54101	Intereses bancarios		Q65,915.15
	Registro intereses producto por cuenta monetaria al 5.49% anual capitalizable mensualmente, en el banco "La Solidez", correspondiente a enero 2013.	Q65,915.15	Q65,915.15
P#22	31/01/2013		
55	Gastos financieros		
55102	Otros gastos financieros	Q6,591.52	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q6,591.52
	Registro descuento realizado por el banco "La Solidez" por ISR sobre Rentas de Capital del 10% sobre intereses de la cuenta monetaria, correspondiente a enero 2013.	Q6,591.52	Q6,591.52
	VAN		

NOTA: Esta misma jornalización se repite en forma mensual de enero a diciembre 2013, a excepción de la partida de anticipo recibido la cual corresponde únicamente al mes de enero, los gastos por convivio navideño al mes de diciembre de cada año y los pagos por mano de obra eléctrica que se hacen en forma bimestral iniciando el 28/02/2013 y finalizando el 31/12/2014 según el planteamiento inicial. Para los meses abril, julio, octubre y enero de cada año se deben registrar los pagos trimestrales de ISR e ISO. Los porcentajes a considerar para cálculo de los impuestos anteriormente descritos son los que se muestran a continuación:

**PORCENTAJES DE ISR RETENCIONES DE LAS
ACTIVIDADES LUCRATIVAS, ISO E ISR TRIMESTRAL
PARA EL AÑO 2013**

DESCRIPCIÓN	2013
ISR retenciones	6%
ISR trimestral	31%
ISO	1% sobre la cuarta parte del total de ingresos brutos o sobre la cuarta parte del activo neto, se toma el que sea mayor (si el activo neto sobrepasa 4 veces el total de ingresos se toma el menor).

Para junio y diciembre 2013, que son los meses en que se realizará la primera y segunda facturación correspondiente al 40% del proyecto, se deben tomar en cuenta las partidas de ingresos. A continuación se muestran los asientos a considerar, según las observaciones anteriores:

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#23	28/02/2013		
14	Construcciones en proceso		
14103	Mano de obra eléctrica	Q18,750.00	
13104	IVA crédito	Q2,250.00	
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31104	ISR retenciones por pagar		Q2,250.00
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q37,500.00
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31101	Proveedores	Q18,750.00	
	Registro pago al electricista, Byron Cifuentes por 15 instalaciones eléctricas realizadas en el mes de febrero para el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", se retuvo el ISR correspondiente y se cargo el saldo tomado en cuenta en enero para el costo de ventas.	Q39,750.00	Q39,750.00
P#24	13/03/2013		
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31104	ISR retenciones por pagar	Q2,250.00	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q2,250.00
	Pago retención ISR realizada al electricista, Byron Cifuentes por instalaciones eléctricas, correspondiente a febrero 2013.	Q2,250.00	Q2,250.00
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#25	31/03/2013		
22	<u>Superávit</u>		
22101	Utilidad de ejercicios anteriores	Q1,250,000.00	
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13106	ISR		Q1,250,000.00
	Registro de la liquidación del ISR anual correspondiente al período 2012.	Q1,250,000.00	Q1,250,000.00
P#26	30/04/2013		
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13106	ISR	Q0.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q0.00
	Registro pago ISR 1er. Trimestre 2013.	Q0.00	Q0.00
P#27	30/04/2013		
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13107	ISO	Q135,500.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q135,500.00
	Registro pago ISO 1er. Trimestre 2013 (se pago ISO en este trimestre porque no se pagó ISR por lo cual no se pudo acreditar ningún valor).	Q135,500.00	Q135,500.00
P#28	30/06/2013		
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31200	Anticipos recibidos	Q10,080,000.00	
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13103	Ingresos por cobrar		Q9,000,000.00
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31102	IVA débito		Q1,080,000.00
	Registro de la 1ra. Facturación a Condominio El Pedregal, S.A. la cual corresponde al 20% del total a cobrar por el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q10,080,000.00	Q10,080,000.00
P#29	31/12/2013		
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	Q10,080,000.00	
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13103	Ingresos por cobrar		Q9,000,000.00
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31102	IVA débito		Q1,080,000.00
	Registro de la 2da. Facturación a Condominio El Pedregal, S.A. la cual corresponde al 20% del total a cobrar por el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q10,080,000.00	Q10,080,000.00
P#30	31/12/2013		
52	<u>Gastos de administración</u>		
52107	Atención empleados	Q423.08	
53	<u>Gastos de venta</u>		
53107	Atención empleados	Q76.92	
56	<u>Otros gastos</u>		
56101	Gastos no deducibles	Q600.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q1,100.00
	Registro pago desayuno y música para empleados por Convivio Navideño año 2013	Q1,100.00	Q1,100.00

La journalización mensual que debe hacer Del Valle Constructora, S.A. para ingresos, costos y gastos para el año 2014 es la siguiente

**JORNALIZACIÓN
"DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A."
AÑO 2014**

CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#1	02/01/2014		
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1	Q817,875.00	
13104	IVA crédito	Q98,145.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q916,020.00
	Registro compra de materiales en el mes de enero 2014, para construcción de 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", adquirido en ferretería Los Mejores Precios, S.A.	Q916,020.00	Q916,020.00
P#2	02/01/2014		
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1	Q334,500.00	
13104	IVA crédito	Q40,140.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q374,640.00
	Registro compra de puertas palo blanco en el mes de enero 2014, para 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", 15 a un costo de Q.2,500.00 c/u, 15 a un costo de Q.1,500.00 c/u, y 15 portones a un costo de Q.4,800.00 c/u, adquirido en carpintería Madera Original, S.A.	Q374,640.00	Q374,640.00
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#3	02/01/2014		
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1	Q40,500.00	
13104	IVA crédito	Q4,860.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q45,360.00
	Registro compra de ventanas de aluminio en el mes de enero 2014, para 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", 15 grandes a un costo de Q.1,800.00 c/u y 15 medianas a un costo de Q.900.00 c/u, adquirido en vidriería El Cristal, S.A.	Q45,360.00	Q45,360.00
P#4	02/01/2014		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14101	Materiales	Q817,875.00	
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1		Q817,875.00
	Traslado de los materiales sacados de la bodega a construcciones en proceso, "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q817,875.00	Q817,875.00
P#5	02/01/2014		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14102	Accesorios y otros	Q334,500.00	
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1		Q334,500.00
	Traslado de las puertas sacadas de la bodega a construcciones en proceso, "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q334,500.00	Q334,500.00
P#6	02/01/2014		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14102	Accesorios y otros	Q40,500.00	
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1		Q40,500.00
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
	Traslado de las ventanas sacadas de la bodega a construcciones en proceso, "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q40,500.00	Q40,500.00
P#7	13/01/2014		
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31105	ISR retenciones empleados por pagar	Q1,838.43	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q1,838.43
	Pago ISR retenciones empleados mes de diciembre 2013.	Q1,838.43	Q1,838.43
P#8	20/01/2014		
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31106	Cuota laboral IGSS por pagar	Q4,902.45	
31107	Cuota patronal IGSS por pagar	Q12,860.05	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q17,762.50
	Pago cuotas laborales y patronales IGSS mes de diciembre 2013.	Q17,762.50	Q17,762.50
P#9	31/01/2014		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14102	Accesorios y otros	Q3,750.00	
13104	IVA crédito	Q450.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q4,200.00
	Registro pago servicio de agua correspondiente al mes de enero 2014, para construcción de 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q4,200.00	Q4,200.00
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#10	31/01/2014		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14104	Mano de obra civil	Q490,320.00	
13104	IVA crédito	Q58,838.40	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q549,158.40
	Registro pago mano de obra civil mes de enero 2014, para ejecución del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", prestado por Personal Exitoso, S.A.	Q549,158.40	Q549,158.40
P#11	31/01/2014		
52	<u>Gastos de administración</u>		
52101	Sueldos y salarios	Q119,450.00	
52102	Bonificación incentivo	Q5,500.00	
52103	Prestaciones laborales	Q29,850.56	
52104	Cuota patronal	Q15,134.32	
53	<u>Gastos de venta</u>		
53101	Sueldos y salarios	Q13,500.00	
53102	Bonificación incentivo	Q1,000.00	
53103	Prestaciones laborales	Q3,373.65	
53104	Cuota patronal	Q1,710.45	
31	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
33105	ISR retenciones empleados por pagar		Q1,838.43
33106	Cuota laboral IGSS por pagar		Q6,421.49
33107	Cuota patronal IGSS por pagar		Q16,844.77
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q164,414.29
	Registro pago nómina empleados correspondiente al mes de enero 2014.	Q189,518.98	Q189,518.98
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#12	31/01/2014		
52	Gastos de administración		
52108	Depreciaciones y amortizaciones	Q72,025.00	
53	Gastos de venta		
53108	Depreciaciones y amortizaciones	Q108,037.50	
15108	Depreciaciones y amortizaciones acumuladas		Q180,062.50
	Registro depreciaciones del mes de enero 2014, 40% corresponde a administración y 60% a ventas.	Q180,062.50	Q180,062.50
P#13	31/01/2014		
52	Gastos de administración		
52105	Servicios básicos	Q2,392.86	
52106	Gastos varios	Q10,585.71	
53	Gastos de venta		
53105	Servicios básicos	Q598.21	
53106	Gastos varios	Q2,646.43	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q16,223.21
	Registro pago servicios básicos del mes de enero 2014, 80% corresponde a administración y 20% a ventas.	Q16,223.21	Q16,223.21
P#14	31/01/2014		
51	Costo de venta		
51101	Mano de obra civil	Q550,800.00	
51102	Materiales	Q696,075.00	
14	Construcciones en proceso		
14101	Materiales		Q408,937.50
14102	Accesorios y otros		Q191,250.00
14104	Mano de obra civil		Q490,320.00
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31101	Proveedores		Q156,367.50
	Registro costo de ventas correspondiente al mes de enero 2014.	Q1,246,875.00	Q1,246,875.00
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#15	31/01/2014		
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11103	Banco "Ahorro Seguro" (120-0003562-2)	Q96,034.08	
54	Productos financieros		
54101	Intereses bancarios		Q96,034.08
	Registro intereses producto por cuenta a plazo fijo al 7.28% anual capitalizable mensualmente, en el banco "Ahorro Seguro", correspondiente a enero 2014.	Q96,034.08	Q96,034.08
P#16	31/01/2014		
55	Gastos financieros		
55102	Otros gastos financieros	Q9,603.41	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11103	Banco "Ahorro Seguro" (120-0003562-2)		Q9,603.41
	Registro descuento realizado por el banco "Ahorro Seguro" por ISR sobre Rentas de Capital del 10% sobre intereses de la cuenta a plazo fijo, correspondiente a enero 2014.	Q9,603.41	Q9,603.41
P#17	31/01/2014		
55	Gastos financieros		
55101	Intereses sobre préstamos	Q157,219.59	
32	Préstamos		
32101	Préstamos hipotecarios	Q21,195.03	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11105	Banco "La Mejor Tasa" (525-46589-8)		Q178,414.62
	Registro intereses y abono a préstamo hipotecario correspondientes a enero 2014.	Q178,414.62	Q178,414.62
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#18	31/01/2014		
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	Q72,022.73	
54	<u>Productos financieros</u>		
54101	Intereses bancarios		Q72,022.73
	Registro intereses producto por cuenta monetaria al 5.49% anual capitalizable mensualmente, en el banco "La Mejor Tasa", correspondiente a enero 2014.	Q72,022.73	Q72,022.73
P#19	31/01/2014		
55	<u>Gastos financieros</u>		
55102	Otros gastos financieros	Q7,202.27	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q7,202.27
	Registro descuento realizado por el banco "La Mejor Tasa" por ISR sobre Rentas de Capital del 10% sobre intereses de la cuenta monetaria, correspondiente a enero 2014.	Q7,202.27	Q7,202.27
	VAN		

NOTA: Esta misma jurnalización se repite en forma mensual de enero a diciembre 2014, a excepción de los gastos por convivio navideño al mes de diciembre de cada año y los pagos por mano de obra eléctrica que se hacen en forma bimestral iniciando el 28/02/2013 y finalizando el 31/12/2014 según el planteamiento inicial. Para los meses abril, julio, octubre y enero de cada año se deben registrar los pagos trimestrales de ISR e ISO. Los porcentajes a considerar para cálculo de los impuestos anteriormente descritos son los que se muestran a continuación:

**PORCENTAJES DE ISR RETENCIONES DE LAS
ACTIVIDADES LUCRATIVAS, ISO E ISR TRIMESTRAL
PARA EL AÑO 2014**

DESCRIPCIÓN	2014
ISR retenciones	Q1.00 a Q30,000.00 es el 5% y sobre excedente es el 7%
ISR trimestral	28%
ISO	1% sobre el total de ingresos o sobre el activo neto, se toma el que sea mayor (Si el activo neto sobrepasa 4 veces el total de ingresos se toma el menor)

Para junio y diciembre 2014, que son los meses en que se realizará la tercera y cuarta facturación correspondiente al 60% del proyecto, se deben tomar en cuenta las partidas de ingresos. A continuación se muestran los asientos a considerar, según las observaciones anteriores:

VIENEN			
P#20	28/02/2014		
14	Construcciones en proceso		
14103	Mano de obra eléctrica	Q18,750.00	
13104	IVA crédito	Q2,250.00	
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31104	ISR retenciones por pagar		Q2,025.00
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q37,725.00
31	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31101	Proveedores	Q18,750.00	
	Registro pago al electricista, Byron Cifuentes por 15 instalaciones eléctricas realizadas en el mes de febrero 2014 para el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", se retuvo el ISR correspondiente y se cargo el saldo tomado en cuenta en enero para el costo de ventas.	Q39,750.00	Q39,750.00
P#21	13/03/2014		
31	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31104	ISR retenciones por pagar	Q2,025.00	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q2,025.00
	Pago retención ISR realizada al electricista, Byron Cifuentes por instalaciones eléctricas, correspondiente a febrero 2014.	Q2,025.00	Q2,025.00
P#22	31/03/2014		
22	Superávit		
22101	Utilidad de ejercicios anteriores	Q745,994.74	
13	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		
13106	ISR		Q558,215.98
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q187,778.76
	Registro de la liquidación del ISR anual correspondiente al período 2013.	Q745,994.74	Q745,994.74
	VAN		

	VAN		
	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#23	30/04/2014		
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13106	ISR	Q0.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q0.00
	Registro pago ISR 1er. Trimestre 2014 (no se puso cantidad debido a que en este trimestre no se pagó ISR porque hubo pérdida).	Q0.00	Q0.00
P#24	30/04/2014		
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13107	ISO	Q135,768.81	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q135,768.81
	Registro pago ISO 1er. Trimestre 2014 (en este trimestre si se pagó ISO debido a que por la pérdida del primer trimestre no se pago ISR por lo tanto no se pudo acreditar ningún valor).	Q135,768.81	Q135,768.81
P#25	30/06/2014		
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	Q15,120,000.00	
41	<u>Ventas</u>		
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal		Q13,500,000.00
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31102	IVA débito		Q1,620,000.00
	Registro de la 3ra. Facturación a Condominio El Pedregal, S.A. la cual corresponde al 30% del total a cobrar por el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q15,120,000.00	Q15,120,000.00
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#26	31/12/2014		
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	Q15,120,000.00	
41	Ventas		
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal		Q13,500,000.00
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31102	IVA débito		Q1,620,000.00
	Registro de la 4ta. Facturación a Condominio El Pedregal, S.A. la cual corresponde al 30% del total a cobrar por el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q15,120,000.00	Q15,120,000.00
P#27	31/12/2014		
52	Gastos de administración		
52107	Atención empleados	Q423.08	
53	Gastos de venta		
53107	Atención empleados	Q76.92	
56	Otros gastos		
56101	Gastos no deducibles	Q600.00	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q1,100.00
	Registro pago desayuno y música para empleados por Convivio Navideño año 2014.	Q1,100.00	Q1,100.00
P#28	31/12/2014		
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31101	Proveedores	Q1,651,410.00	
51	Costo de venta		
51101	Mano de obra civil		Q729,501.06
51102	Materiales		Q921,908.94
	Registro ajuste costo de ventas al 31/12/2014 por finalizar el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q1,651,410.00	Q1,651,410.00
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#29	31/12/2014		
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13103	Ingresos por cobrar		Q4,500,000.00
41	<u>Ventas</u>		
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal	Q4,500,000.00	
	Registro ajuste ventas al 31/12/2014 por finalizar el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q4,500,000.00	Q4,500,000.00

El presente cuadro nos muestra, cómo se deben determinar las ventas para el período 2013 en comparación al 2014:

DETERMINACIÓN VENTAS "MÉTODO PORCENTAJE DE AVANCE"			
DETERMINACIÓN DE LAS VENTAS AÑO 2013		DETERMINACIÓN DE LAS VENTAS AÑO 2014	
venta anual	= proporción de la obra que corresponde a lo realmente ejecutado	venta anual	= monto facturado /1.12
venta anual	= Q22,500,000.00	venta anual	= Q27,000,000.00
proporción de la obra que corresponde a lo realmente	= <u>Q22,500,000.00</u>	venta 1 semestre (monto facturado en venta 2 semestre (facturado en diciembre 2014)	Q13,500,000.00 Q13,500,000.00
meses del año	12		
venta bruta mensual	Q1,875,000.00		

Observación: Estas ventas son las que se tomaron en cuenta para el estado de resultados de los períodos 2013 y 2014. En diciembre del 2014 se hizo la partida de ajuste de ingresos para presentar las ventas reales.

El presente cuadro nos muestra, cómo se debe determinar el costo de ventas para el período 2013 en comparación al 2014:

DETERMINACIÓN COSTOS Y GASTOS "MÉTODO PORCENTAJE DE AVANCE"			
DETERMINACIÓN DE LOS COSTOS Y GASTOS AÑO 2013		DETERMINACIÓN DE LOS COSTOS Y GASTOS AÑO 2014	
costo de venta	monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el = período	costo de venta por metro cuadrado	monto de los costos y gastos estimados en el período dentro de los metros = cuadrados de la
costo de venta	= Q13,311,090.00	costo de venta por metro cuadrado	= $\frac{Q29,925,000.00}{Q23,040.00}$
costo de venta anual	= Q13,311,090.00	metros cuadrados a realizar en 2014	11,520.00
costo de venta mensual	Q1,109,257.50	costo de venta por metro cuadrado	Q1,298.83
		costo de venta anual	Q14,962,500.00
		costo de ventas mensual	Q1,246,875.00

Observación: Estos costos son los que se tomaron en cuenta para el estado de resultados de los períodos 2013 y 2014. Los gastos de nómina, depreciaciones y otros se tomaron en su totalidad.

Con base a las partidas anteriores y a la determinación de los ingresos, costos y gastos se realizaron los estados financieros (ESTADO DE RESULTADOS Y ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA), por el método porcentaje de avance de los períodos 2013 y 2014, los cuales se presentan a continuación:

"DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A."
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2013
"MÉTODO DE PORCENTAJE DE AVANCE"
(CIFRAS EN QUETZALES)

CÓDIGO	CUENTAS	1ER. TRIMESTRE	2DO. TRIMESTRE	3ER. TRIMESTRE	4TO. TRIMESTRE	TOTAL
4	INGRESOS					
	VENTAS	5,625,000.00	5,625,000.00	5,625,000.00	5,625,000.00	22,500,000.00
41	Ventas					
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal	5,625,000.00	5,625,000.00	5,625,000.00	5,625,000.00	22,500,000.00
5	EGRESOS					
51	COSTOS Y GASTOS	6,496,177.46	4,501,073.15	4,424,209.77	4,480,541.32	19,902,001.70
51101	Costo de venta	3,327,772.50	3,327,772.50	3,327,772.50	3,327,772.50	13,311,090.00
51102	Mano de obra	1,470,960.00	1,470,960.00	1,470,960.00	1,470,960.00	5,883,840.00
	Materiales	1,856,812.50	1,856,812.50	1,856,812.50	1,856,812.50	7,427,250.00
52	Gastos de administración	769,814.85	769,814.85	769,814.85	770,237.93	3,079,682.48
52101	Sueldos y salarios	358,350.00	358,350.00	358,350.00	358,350.00	1,433,400.00
52102	Bonificación incentivo	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	66,000.00
52103	Prestaciones laborales	89,551.68	89,551.68	89,551.68	89,551.68	358,206.72
52104	Cuota patronal	45,402.96	45,402.96	45,402.96	45,402.96	181,611.84
52105	Servicios básicos	7,178.58	7,178.58	7,178.58	7,178.58	28,714.32
52106	Gastos varios	31,757.13	31,757.13	31,757.13	31,757.13	127,028.52
52107	Atención empleados				423.08	423.08
52108	Depreciaciones y amortizaciones	221,074.50	221,074.50	221,074.50	221,074.50	884,298.00
53	Gastos de venta	2,403,733.68	394,805.11	394,805.11	394,805.11	3,588,225.93
53101	Sueldos y salarios	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00	162,000.00
53102	Bonificación incentivo	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	12,000.00
53103	Prestaciones laborales	10,120.95	10,120.95	10,120.95	10,120.95	40,483.80
53104	Cuota patronal	5,131.35	5,131.35	5,131.35	5,131.35	20,525.40
53105	Servicios básicos	1,794.63	1,794.63	1,794.63	1,794.63	7,178.52
53106	Gastos varios	2,646.43	2,646.43	2,646.43	2,646.43	10,585.72
53107	Atención empleados				76.92	76.92
53108	Depreciaciones y amortizaciones	331,611.75	331,611.75	331,611.75	331,611.75	1,326,447.00
53109	Seguro caución	2,008,928.57	0.00	0.00	0.00	0.00
	PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS					
54	Productos financieros	537,816.59	520,359.23	603,595.68	539,320.73	2,201,092.23
54101	Intereses bancarios	537,816.59	520,359.23	603,595.68	539,320.73	2,201,092.23
55	Gastos financieros	532,673.02	529,039.92	535,412.99	526,969.59	2,124,095.52
55101	Intereses sobre préstamo	478,891.36	477,004.00	475,053.42	473,037.52	1,903,986.30
55102	Otros gastos financieros	53,781.66	52,035.92	60,359.57	53,932.07	220,109.22
56	Otros gastos	0.00	0.00	0.00	600.00	600.00
56101	Gastos no deducibles				600.00	600.00
	utilidad o pérdida del periodo	-871,177.46	1,123,926.85	1,200,790.23	1,144,468.68	2,597,998.30
	(+) gastos no deducibles				600.00	600.00
	(-) rentas exentas (intereses bancarios sujetos a ISR sobre Rentas de Capital base imponible	537,816.59	520,359.23	603,595.68	539,320.73	2,201,092.23
		-1,408,994.05	603,567.62	597,194.55	605,737.95	397,506.07
	Impuesto sobre la renta 28%	-436,788.16	187,105.96	186,130.31	187,778.76	123,228.88
	Reserva legal 5%	-48,610.29	20,823.08	20,603.21	20,897.96	13,713.96

DEL VALLE CONSTRUCTORA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE 2013
"MÉTODO DE PORCENTAJE DE AVANCE"
(EXPRESADO EN QUETZALES)

1	ACTIVO				
	ACTIVO NO CORRIENTE				
15	Propiedad, planta y equipo				
15101	Mobiliario y equipo	250,000.00			
15102	Vehículos	1,500,000.00			
15103	Herramientas	105,000.00			
15104	Maquinaria	8,000,000.00			
15105	Equipo de cómputo	150,000.00			
15106	Edificios	3,500,000.00			
15107	Sistemas informáticos	95,000.00			
15108	Depreciaciones y amortizaciones acumuladas	-552,686.25	13,047,313.75		
	SUBTOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		13,047,313.75		
	ACTIVO CORRIENTE				
14	Construcciones en proceso		0.00		
14101	Materiales	0.00			
14102	Accesorios y otros	0.00			
14103	Mano de obra eléctrica	0.00			
14104	Mano de obra civil	0.00			
12	Inventarios		2,500,000.00		
12101	Bodega 1	2,500,000.00			
13	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar				
13101	Clientes	0.00			
13103	Ingresos por cobrar	5,040,000.00			
13102	Estimación cuentas incobrables	-1,512,000.00			
13104	IVA crédito	3,500,000.00			
13105	Deudores varios	50,000.00			
13106	ISR	0.00			
13107	ISO	0.00			
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		31,123,993.12		
11101	Caja chica	5,000.00			
11102	Caja general	10,000.00			
11103	Banco "Ahorro Seguro" (120-0003562-2)	15,308,527.54			
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	15,350,465.58			
11105	Banco "La Mejor Tasa" (525-46589-8)	450,000.00			
	SUBTOTAL ACTIVO CORRIENTE		40,701,993.12		
	TOTAL ACTIVO		53,749,306.87		
2	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
	CAPITAL SOCIAL				39,301,740.71
21	Capital autorizado, suscrito y pagado				
21101	Capital autorizado	5,000,000.00			
22	Superávit				
22101	Utilidad de ejercicios anteriores	31,495,720.41			
22102	Utilidad del ejercicio	2,597,998.30			
23	Reservas				
23101	Reserva legal	208,022.00			
	SUBTOTAL PATRIMONIO				39,301,740.71
3	PASIVO				
	PASIVO NO CORRIENTE				14,420,211.47
32	Préstamos				
32101	Préstamos hipotecarios	14,238,755.22			
33	Provisiones				
33101	Prestaciones laborales	181,456.25			
	SUBTOTAL PASIVO NO CORRIENTE				14,420,211.47
	PASIVO CORRIENTE				27,354.69
	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar				
31	Proveedores				
31101	Proveedores	2,500,000.00			
31102	IVA débitos	7,078,000.00			
31103	ISR por pagar factura especial	0.00			
31104	ISR retenciones por pagar	2,250.00			
31105	ISR retenciones empleados por pagar	1,838.43			
31106	Cuota laboral IGSS por pagar	6,421.49			
31107	Cuota patronal IGSS por pagar	16,844.77			
31108	Sueldos por pagar	0.00			
31109	Provisión de gastos	0.00			
31200	Anticipos recibidos	0.00			
	SUBTOTAL PASIVO CORRIENTE				27,354.69
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO				53,749,306.87

DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2014
"MÉTODO DE PORCENTAJE DE AVANCE"
(CIFRAS EN QUETZALES)

CÓDIGO	CUENTAS	1ER TRIMESTRE	2DO TRIMESTRE	3ER TRIMESTRE	4TO TRIMESTRE	AJUSTE	TOTAL
4	INGRESOS						
	VENTAS	0.00	13,500,000.00	0.00	13,500,000.00	-4,500,000.00	22,500,000.00
41	Ventas						
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal		13,500,000.00	0.00	13,500,000.00	-4,500,000.00	22,500,000.00
5	EGRESOS						
	COSTOS Y GASTOS						
51	Costos	4,931,379.55	4,988,447.52	4,848,328.83	4,904,710.66	-1,651,410.00	18,021,456.56
51101	Mano de obra	3,740,625.00	3,740,625.00	3,740,625.00	3,740,625.00	-1,651,410.00	13,311,090.00
51102	Materiales	1,652,400.00	1,652,400.00	1,652,400.00	1,652,400.00	-729,501.06	5,880,098.94
52	Gastos de administración	2,088,225.00	2,088,225.00	2,088,225.00	2,088,225.00	-921,908.94	7,430,991.06
52101	Sueldos y salarios	764,815.35	764,815.35	764,815.35	765,238.43		3,059,684.48
52102	Bonificación incentivo	358,350.00	358,350.00	358,350.00	358,350.00		1,433,400.00
52103	Prestaciones laborales	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00		66,000.00
52104	Cuota patronal	89,551.68	89,551.68	89,551.68	89,551.68		358,206.72
52105	Servicios básicos	45,402.96	45,402.96	45,402.96	45,402.96		181,611.84
52106	Gastos varios	7,178.58	7,178.58	7,178.58	7,178.58		28,714.32
52107	Atención empleados	31,757.13	31,757.13	31,757.13	31,757.13		127,028.52
52108	Depreciaciones y amortizaciones				423.08		423.08
53	Gastos de venta	216,075.00	216,075.00	216,075.00	216,075.00		864,300.00
53101	Sueldos y salarios	387,305.86	387,305.86	387,305.86	387,382.78		1,549,300.36
53102	Bonificación incentivo	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00		162,000.00
53103	Prestaciones laborales	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00		12,000.00
53104	Cuota patronal	10,120.95	10,120.95	10,120.95	10,120.95		40,483.80
53105	Servicios básicos	5,131.35	5,131.35	5,131.35	5,131.35		20,525.40
53106	Gastos varios	1,794.63	1,794.63	1,794.63	1,794.63		7,178.52
53107	Atención empleados	2,646.43	2,646.43	2,646.43	2,646.43		10,585.72
53108	Depreciaciones y amortizaciones				76.92		76.92
	PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS						
54	Productos financieros	324,112.50	324,112.50	324,112.50	324,112.50		1,296,450.00
54101	Intereses bancarios	480,356.39	414,555.11	567,769.96	503,123.65		1,965,805.11
55	Gastos financieros	480,356.39	414,555.11	567,769.96	503,123.65		1,965,805.11
55101	Intereses sobre préstamo	518,989.73	510,266.42	523,362.58	514,588.10		2,067,186.83
55102	Otros gastos financieros	470,954.10	468,800.90	466,575.58	464,275.74		1,870,606.32
56	Otros gastos	48,035.63	41,455.52	56,777.00	50,312.36		196,580.51
56101	Gastos no deducibles	0.00	0.00	0.00	600.00		600.00
	utilidad o pérdida del periodo	-4,931,379.55	8,511,552.48	-4,848,328.83	8,696,289.34	-2,848,590.00	4,478,543.44
	(+) gastos no deducibles				600.00		600.00
	(-) rentas exentas (intereses bancarios sujetos a ISR sobre Rentas de Capital base imponible	480,356.39	414,555.11	567,769.96	503,123.65		1,965,805.11
	Impuesto sobre la renta 28%	-5,411,735.94	8,096,997.37	-5,416,098.79	8,092,765.69	-2,848,590.00	2,513,338.33
	Reserva legal 5%	-1,515,286.06	2,267,169.26	-1,516,607.66	2,266,974.39	-797,605.20	703,734.73
		-194,822.49	291,491.91	-194,979.56	291,339.56	-102,549.24	90,480.18

4.5 Resolución caso práctico "MÉTODO OBRA TERMINADA"

Para la realización de las partidas contables por este método se utilizará la misma nomenclatura contable que se usó en el método de porcentaje de avance.

La jurnalización mensual que debe hacer Del Valle Constructora, S.A. para ingresos, costos y gastos para el año 2013 es la siguiente:

**JORNALIZACIÓN
"DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A."
AÑO 2013**

CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#1	02/01/2013		
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	Q10,080,000.00	
31	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31200	Anticipos recibidos		Q10,080,000.00
	Registro anticipo recibido de Condominio El Pedregal, S.A., correspondiente al 20% del total, del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q10,080,000.00	Q10,080,000.00
P#2	02/01/2013		
53	<u>Gastos de venta</u>		
53109	Seguro de caución	Q2,008,928.57	
13104	IVA crédito	Q241,071.43	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q2,520,000.00
	Registro pago seguro de caución por la ejecución total de la obra, el cual corresponde al 5% del costo total del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q2,250,000.00	Q2,520,000.00
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#3	02/01/2013		
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1	Q817,875.00	
13104	IVA crédito	Q98,145.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q916,020.00
	Registro compra de materiales en el mes de enero 2013, para construcción de 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", adquirido en ferretería Los Mejores Precios, S.A.	Q916,020.00	Q916,020.00
P#4	02/01/2013		
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1	Q334,500.00	
13104	IVA crédito	Q40,140.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q374,640.00
	Registro compra de puertas palo blanco en el mes de enero 2013, para 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", 15 a un costo de Q.2,500.00 c/u, 15 a un costo de Q.1,500.00 c/u, y 15 portones a un costo de Q.4,800.00 c/u, adquirido en carpintería Madera Original, S.A.	Q374,640.00	Q374,640.00
P#5	02/01/2013		
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1	Q40,500.00	
13104	IVA crédito	Q4,860.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q45,360.00
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
	Registro compra de ventanas de aluminio en el mes de enero 2013, para 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", 15 grandes a un costo de Q.1,800.00 c/u y 15 medianas a un costo de Q.900.00 c/u, adquirido en vidriería El Cristal, S.A.	Q45,360.00	Q45,360.00
P#6	02/01/2013		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14101	Materiales	Q817,875.00	
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1		Q817,875.00
	Traslado de los materiales sacados de la bodega a construcciones en proceso, "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q817,875.00	Q817,875.00
P#7	02/01/2013		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14102	Accesorios y otros	Q334,500.00	
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1		Q334,500.00
	Traslado de las puertas sacadas de la bodega a construcciones en proceso, "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q334,500.00	Q334,500.00
P#8	02/01/2013		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14102	Accesorios y otros	Q40,500.00	
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1		Q40,500.00
	Traslado de las ventanas sacadas de la bodega a construcciones en proceso, "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q40,500.00	Q40,500.00
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#9	13/01/2013		
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31105	ISR retenciones empleados por pagar	Q1,838.43	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q1,838.43
	Pago ISR retenciones empleados mes de diciembre 2012.	Q1,838.43	Q1,838.43
P#10	20/01/2013		
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31106	Cuota laboral IGSS por pagar	Q4,902.45	
31107	Cuota patronal IGSS por pagar	Q12,860.05	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q17,762.50
	Pago cuotas laborales y patronales IGSS mes de diciembre 2012.	Q17,762.50	Q17,762.50
P#11	31/01/2013		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14104	Mano de obra civil	Q3,750.00	
13104	IVA crédito	Q450.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q4,200.00
	Registro pago servicio de agua correspondiente al mes de enero 2013, para construcción de 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q4,200.00	Q4,200.00
P#12	31/01/2013		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14104	Mano de obra civil	Q490,320.00	
13104	IVA crédito	Q58,838.40	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q549,158.40
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
	Registro pago mano de obra civil mes de enero 2013, para ejecución del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", prestado por Personal Exitoso, S.A.	Q549,158.40	Q549,158.40
P#13	31/01/2013		
52	Gastos de administración		
52101	Sueldos y salarios	Q119,450.00	
52102	Bonificación incentivo	Q5,500.00	
52103	Prestaciones laborales	Q29,850.56	
52104	Cuota patronal	Q15,134.32	
53	Gastos de venta		
53101	Sueldos y salarios	Q13,500.00	
53102	Bonificación incentivo	Q1,000.00	
53103	Prestaciones laborales	Q3,373.65	
53104	Cuota patronal	Q1,710.45	
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
33105	ISR retenciones empleados por pagar		Q1,838.43
33106	Cuota laboral IGSS por pagar		Q6,421.49
33107	Cuota patronal IGSS por pagar		Q16,844.77
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q164,414.29
	Registro pago nómina empleados correspondiente al mes de enero 2013.	Q189,518.98	Q189,518.98
P#14	31/01/2013		
52	Gastos de administración		
52108	Depreciaciones y amortizaciones	Q73,691.50	
53	Gastos de venta		
53108	Depreciaciones y amortizaciones	Q110,537.25	
15108	Depreciaciones y amortizaciones acumuladas		Q184,228.75
	Registro depreciaciones del mes de enero 2013, 40% corresponde a administración y 60% a ventas.	Q184,228.75	Q184,228.75
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#15	31/01/2013		
52	Gastos de administración		
52105	Servicios básicos	Q2,392.86	
52106	Gastos varios	Q10,585.71	
53	Gastos de venta		
53105	Servicios básicos	Q598.21	
53106	Gastos varios	Q2,646.43	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q16,223.21
	Registro pago servicios básicos del mes de enero 2013, 80% corresponde a administración y 20% a ventas.	Q16,223.21	Q16,223.21
P#16	31/01/2013		
13	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		
13103	Ingresos por cobrar	Q10,080,000.00	
41	Ventas		
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal		Q10,080,000.00
	Registro de ventas correspondiente al lo percibido en el mes de enero 2013. Esto representa un 20% del total del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q10,080,000.00	Q10,080,000.00
P#17	31/01/2013		
51	Costo de venta		
51101	Mano de obra civil	Q509,070.00	
51102	Materiales	Q600,187.50	
14	Construcciones en proceso		
14101	Materiales		Q408,937.50
14102	Accesorios y otros		Q191,250.00
14104	Mano de obra civil		Q490,320.00
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31101	Proveedores		Q18,750.00
	Registro costo de ventas correspondiente al mes de enero 2013.	Q1,109,257.50	Q1,109,257.50
P#18	31/01/2013		
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11103	Banco "Ahorro Seguro" (120-0003562-2)	Q89,760.29	
54	<u>Productos financieros</u>		
54101	Intereses bancarios		Q89,760.29
	Registro intereses producto por cuenta a plazo fijo al 7.28% anual capitalizable mensualmente, en el banco "Ahorro Seguro", correspondiente a enero 2013.	Q89,760.29	Q89,760.29
P#19	31/01/2013		
55	<u>Gastos financieros</u>		
55102	Otros gastos financieros	Q8,976.03	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11103	Banco "Ahorro Seguro" (120-0003562-2)		Q8,976.03
	Registro descuento realizado por el banco "Ahorro Seguro" por ISR sobre Rentas de Capital del 10% sobre intereses de la cuenta a plazo fijo, correspondiente a enero 2013.	Q8,976.03	Q8,976.03
P#20	31/01/2013		
55	<u>Gastos financieros</u>		
55101	Intereses sobre préstamos	Q159,836.34	
32	<u>Préstamos</u>		
32101	Préstamos hipotecarios	Q18,578.27	
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11105	Banco "La Mejor Tasa" (525-46589-8)		Q178,414.62
	Registro intereses y abono a préstamo hipotecario correspondientes a enero 2013.	Q178,414.62	Q178,414.62
P#21	31/01/2013		
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	Q65,915.15	
54	Productos financieros		
54101	Intereses bancarios		Q65,915.15
	Registro intereses producto por cuenta monetaria al 5.49% anual capitalizable mensualmente, en el banco "La Mejor Tasa", correspondiente a enero 2013.	Q65,915.15	Q65,915.15
P#22	31/01/2013		
55	Gastos financieros		
55102	Otros gastos financieros	Q6,591.52	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q6,591.52
	Registro descuento realizado por el banco "La Mejor Tasa" por ISR sobre Rentas de Capital del 10% sobre intereses de la cuenta monetaria, correspondiente a enero 2013.	Q6,591.52	Q6,591.52
	VAN		

NOTA: Esta misma jurnalización se repite en forma mensual de enero a diciembre 2013, a excepción de la partida de anticipo recibido la cual corresponde únicamente al mes de enero, los gastos por convivio navideño al mes de diciembre de cada año y los pagos por mano de obra eléctrica que se hacen en forma bimestral iniciando el 28/02/2013 y finalizando el 31/12/2014 según el planteamiento inicial. Para los meses abril, julio, octubre y enero de

cada año se deben registrar los pagos trimestrales de ISR e ISO. Los porcentajes a considerar para cálculo de los impuestos del 2013 son los mismos que se presentaron en el método de porcentaje de avance.

Para junio y diciembre 2013, que son los meses en que se realizará la primera y segunda facturación correspondiente al 40% del proyecto, se deben tomar en cuenta las partidas de ingresos. A continuación se muestran los asientos a considerar, según las observaciones anteriores:

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#23	28/02/2013		
14	Construcciones en proceso		
14103	Mano de obra eléctrica	Q18,750.00	
13104	IVA crédito	Q2,250.00	
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31104	ISR retenciones por pagar		Q2,250.00
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q37,500.00
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31101	Proveedores	Q18,750.00	
	Registro pago al electricista, Byron Cifuentes por 15 instalaciones eléctricas realizadas en el mes de febrero para el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", se retuvo el ISR correspondiente y se cargo el saldo tomado en cuenta en enero para el costo de ventas.	Q39,750.00	Q39,750.00
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#24	13/03/2013		
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31104	ISR retenciones por pagar	Q2,250.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q2,250.00
	Pago retención ISR realizada al electricista, Byron Cifuentes por instalaciones eléctricas, correspondiente a febrero 2013.	Q2,250.00	Q2,250.00
P#25	31/03/2013		
22	<u>Superávit</u>		
22101	Utilidad de ejercicios anteriores	Q1,250,000.00	
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13106	ISR		Q1,250,000.00
	Registro de la liquidación del ISR anual correspondiente al período 2012.	Q1,250,000.00	Q1,250,000.00
P#26	30/04/2013		
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13106	ISR	Q944,261.84	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q944,261.84
	Registro pago ISR 1er. Trimestre 2013.	Q944,261.84	Q944,261.84
P#27	30/04/2013		
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13107	ISO	Q0.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q0.00
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
	Registro pago ISO 1er. Trimestre 2013 (en este trimestre no se pagó ISO debido a que el ISR pagado en el 1er. Trimestre cubre el monto de ISO a pagar).	Q0.00	Q0.00
P#28	30/06/2013		
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31200	Anticipos recibidos	Q10,080,000.00	
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13103	Ingresos por cobrar		Q9,000,000.00
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31102	IVA débito		Q1,080,000.00
	Registro de la 1ra. Facturación a Condominio El Pedregal, S.A. la cual corresponde al 20% del total a cobrar por el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q10,080,000.00	Q10,080,000.00
P#29	31/12/2013		
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	Q8,870,400.00	
41	<u>Ventas</u>		
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal		Q7,920,000.00
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31102	IVA débito		Q950,400.00
	Registro de la 2da. Facturación a Condominio El Pedregal, S.A. la cual corresponde al 20% del total a cobrar por el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q8,870,400.00	Q8,870,400.00
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#30	31/12/2013		
52	Gastos de administración		
52107	Atención empleados	Q423.08	
53	Gastos de venta		
53107	Atención empleados	Q76.92	
56	Otros gastos		
56101	Gastos no deducibles	Q600.00	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q1,100.00
	Registro pago desayuno y música para empleados por Convivio Navideño año 2013.	Q1,100.00	Q1,100.00

La jornalización mensual que debe hacer Del Valle Constructora, S.A. para ingresos, costos y gastos para el año 2014 es la siguiente:

**JORNALIZACIÓN
"DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A."
AÑO 2014**

CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#1	02/01/2014		
12	Inventarios		
12101	Bodega 1	Q817,875.00	
13104	IVA crédito	Q98,145.00	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q916,020.00
	Registro compra de materiales en el mes de enero 2014, para construcción de 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", adquirido en ferretería Los Mejores Precios, S.A.	Q916,020.00	Q916,020.00
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#2	02/01/2014		
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1	Q334,500.00	
13104	IVA crédito	Q40,140.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q374,640.00
	Registro compra de puertas palo blanco en el mes de enero 2014, para 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", 15 a un costo de Q.2,500.00 c/u, 150 a un costo de Q.1,500.00 c/u, y 15 portones a un costo de Q.4,800.00 c/u, adquirido en carpintería Madera Original, S.A.	Q374,640.00	Q374,640.00
P#3	02/01/2014		
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1	Q40,500.00	
13104	IVA crédito	Q4,860.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q45,360.00
	Registro compra de ventanas de aluminio en el mes de enero 2014, para 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", 15 grandes a un costo de Q.1,800.00 c/u y 15 medianas a un costo de Q.900.00 c/u, adquirido en vidriería El Cristal, S.A.	Q45,360.00	Q45,360.00
P#4	02/01/2014		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14101	Materiales	Q817,875.00	
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1		Q817,875.00
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
	Traslado de los materiales sacados de la bodega a construcciones en proceso, "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q817,875.00	Q817,875.00
P#5	02/01/2014		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14102	Accesorios y otros	Q334,500.00	
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1		Q334,500.00
	Traslado de las puertas sacadas de la bodega a construcciones en proceso, "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q334,500.00	Q334,500.00
P#6	02/01/2014		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14102	Accesorios y otros	Q40,500.00	
12	<u>Inventarios</u>		
12101	Bodega 1		Q40,500.00
	Traslado de las ventanas sacadas de la bodega a construcciones en proceso, "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q40,500.00	Q40,500.00
P#7	13/01/2014		
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31105	ISR retenciones empleados por pagar	Q1,838.43	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q1,838.43
	Pago ISR retenciones empleados mes de diciembre 2013.	Q1,838.43	Q1,838.43
P#8	20/01/2014		
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31106	Cuota laboral IGSS por pagar	Q4,902.45	
31107	Cuota patronal IGSS por pagar	Q12,860.05	
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q17,762.50
	Pago cuotas laborales y patronales IGSS mes de diciembre 2013.	Q17,762.50	Q17,762.50
P#9	31/01/2014		
14	Construcciones en proceso		
14104	Mano de obra civil	Q3,750.00	
13104	IVA crédito	Q450.00	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q4,200.00
	Registro pago servicio de agua correspondiente al mes de enero 2014, para construcción de 15 casas del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q4,200.00	Q4,200.00
P#10	31/01/2014		
14	Construcciones en proceso		
14104	Mano de obra civil	Q490,320.00	
13104	IVA crédito	Q58,838.40	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q549,158.40
	Registro pago mano de obra civil mes de enero 2014, para ejecución del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", prestado por Personal Exitoso, S.A.	Q549,158.40	Q549,158.40
P#11	31/01/2014		
52	Gastos de administración		
52101	Sueldos y salarios	Q119,450.00	
52102	Bonificación incentivo	Q5,500.00	
52103	Prestaciones laborales	Q29,850.56	
52104	Cuota patronal	Q15,134.32	
53	Gastos de venta		
53101	Sueldos y salarios	Q13,500.00	
53102	Bonificación incentivo	Q1,000.00	
53103	Prestaciones laborales	Q3,373.65	
53104	Cuota patronal	Q1,710.45	
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
31	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
33105	ISR retenciones empleados por pagar		Q1,838.43
33106	Cuota laboral IGSS por pagar		Q6,421.49
33107	Cuota patronal IGSS por pagar		Q16,844.77
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q164,414.29
	Registro pago nómina empleados correspondiente al mes de enero 2014.	Q189,518.98	Q189,518.98
P#12	31/01/2014		
52	<u>Gastos de administración</u>		
52108	Depreciaciones y amortizaciones	Q72,025.00	
53	<u>Gastos de venta</u>		
53108	Depreciaciones y amortizaciones	Q108,037.50	
15108	Depreciaciones y amortizaciones acumuladas		Q180,062.50
	Registro depreciaciones del mes de enero 2014, 40% corresponde a administración y 60% a ventas.	Q180,062.50	Q180,062.50
P#13	31/01/2014		
52	<u>Gastos de administración</u>		
52105	Servicios básicos	Q2,392.86	
52106	Gastos varios	Q10,585.71	
53	<u>Gastos de venta</u>		
53105	Servicios básicos	Q598.21	
53106	Gastos varios	Q2,646.43	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q16,223.21
	Registro pago servicios básicos del mes de enero 2014, 80% corresponde a administración y 20% a ventas.	Q16,223.21	Q16,223.21
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#14	31/01/2014		
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11103	Banco "Ahorro Seguro" (120-0003562-2)	Q96,034.08	
54	Productos financieros		
54101	Intereses bancarios		Q96,034.08
	Registro intereses producto por cuenta a plazo fijo al 7.28% anual capitalizable mensualmente, en el banco "Ahorro Seguro", correspondiente a enero 2014.	Q96,034.08	Q96,034.08
P#15	31/01/2014		
55	Gastos financieros		
55102	Otros gastos financieros	Q9,603.41	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11103	Banco "Ahorro Seguro" (120-0003562-2)		Q9,603.41
	Registro descuento realizado por el banco "Ahorro Seguro" por ISR sobre Rentas de Capital del 10% sobre intereses de la cuenta a plazo fijo, correspondiente a enero 2014.	Q9,603.41	Q9,603.41
P#16	31/01/2014		
55	Gastos financieros		
55101	Intereses sobre préstamos	Q157,219.59	
32	Préstamos		
32101	Préstamos hipotecarios	Q21,195.03	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11105	Banco "La Mejor Tasa" (525-46589-8)		Q178,414.62
	Registro intereses y abono a préstamo hipotecario correspondientes a enero 2014.	Q178,414.62	Q178,414.62
P#17	31/01/2014		
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	Q72,022.73	
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
54	Productos financieros		
54101	Intereses bancarios		Q72,022.73
	Registro intereses producto por cuenta monetaria al 5.49% anual capitalizable mensualmente, en el banco "La Mejor Tasa", correspondiente a enero 2014.	Q72,022.73	Q72,022.73
P#18	31/01/2014		
55	Gastos financieros		
55102	Otros gastos financieros	Q7,202.27	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q7,202.27
	Registro descuento realizado por el banco "La Mejor Tasa" por ISR sobre Rentas de Capital del 10% sobre intereses de la cuenta monetaria, correspondiente a enero 2014.	Q7,202.27	Q7,202.27
P#19	28/02/2014		
14	Construcciones en proceso		
14103	Mano de obra eléctrica	Q18,750.00	
13104	IVA crédito	Q2,250.00	
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31104	ISR retenciones por pagar		Q2,025.00
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q37,725.00
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31101	Proveedores	Q18,750.00	
	Registro pago al electricista, Byron Cifuentes por 15 instalaciones eléctricas realizadas en el mes de febrero 2014 para el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL", se retuvo el ISR correspondiente y se cargo el saldo tomado en cuenta en enero para el costo de ventas.	Q39,750.00	Q39,750.00
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#20	13/03/2014		
31	<u>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31104	ISR retenciones por pagar	Q2,025.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q2,025.00
	Pago retención ISR realizada al electricista, Byron Cifuentes por instalaciones eléctricas, correspondiente a febrero 2014	Q2,025.00	Q2,025.00
P#21	31/03/2014		
22	<u>Superávit</u>		
22101	Utilidad de ejercicios anteriores	Q745,994.74	
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13106	ISR		Q558,215.98
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q187,778.76
	Registro de la liquidación del ISR anual correspondiente al período 2013.	Q745,994.74	Q745,994.74
P#22	30/04/2014		
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13106	ISR	Q0.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q0.00
	Registro pago ISR 1er. Trimestre 2014. (No se puso cantidad debido a que en el 1er. Trimestre del 2014 no se pago ISR porque hubo pérdida).	Q0.00	Q0.00
P#23	30/04/2014		
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>		
13107	ISO	Q135,768.81	
	VAN		

	VIENEN		
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q135,768.81
	Registro pago ISO 1er. Trimestre 2014 (en este trimestre si se pagó ISO debido a que por la pérdida del primer trimestre no se pago ISR por lo tanto no se pudo acreditar ningún valor).	Q135,768.81	Q135,768.81
P#24	30/06/2014		
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	Q15,120,000.00	
41	Ventas		
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal		Q13,500,000.00
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31102	IVA débito		Q1,620,000.00
	Registro de la 3ra. Facturación a Condominio El Pedregal, S.A. la cual corresponde al 30% del total a cobrar por el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q15,120,000.00	Q15,120,000.00
P#25	30/06/2014		
51	Costo de venta		
51101	Mano de obra civil	Q3,965,361.75	
51102	Materiales	Q5,012,138.25	
14	Construcciones en proceso		
14101	Materiales		Q5,012,138.25
14102	Accesorios y otros		Q1,082,898.44
14104	Mano de obra civil		Q2,776,296.80
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31101	Proveedores		Q106,166.51
	Registro costo de ventas en proporción al 30% de lo cobrado en junio 2014 del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q8,977,500.00	Q8,977,500.00
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
P#26	31/12/2014		
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	Q15,120,000.00	
41	<u>Ventas</u>		
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal		Q13,500,000.00
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31102	IVA débito		Q1,620,000.00
	Registro de la 4ta. Facturación a Condóminio El Pedregal, S.A. la cual corresponde al 30% del total a cobrar por el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q15,120,000.00	Q15,120,000.00
P#27	30/06/2014		
51	<u>Costo de venta</u>		
51101	Mano de obra civil	Q3,965,361.75	
51102	Materiales	Q5,012,138.25	
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14101	Materiales		Q5,012,138.25
14102	Accesorios y otros		Q1,082,898.44
14104	Mano de obra civil		Q2,776,296.80
31	<u>Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>		
31101	Proveedores		Q106,166.51
	Registro costo de ventas en proporción al 30% de lo cobrado en diciembre 2014 del "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q8,977,500.00	Q8,977,500.00
P#28	31/12/2014		
52	<u>Gastos de administración</u>		
52107	Atención empleados	Q423.08	
53	<u>Gastos de venta</u>		
53107	Atención empleados	Q76.92	
	VAN		

VIENEN			
CÓD.	PARTIDA	DEBE	HABER
56	Otros gastos		
56101	Gastos no deducibles	Q600.00	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo		
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)		Q1,100.00
	Registro pago desayuno y música para empleados por Convivio Navideño año 2014.	Q1,100.00	Q1,100.00
P#29	31/12/2014		
31	Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		
31101	Proveedores	Q4,643,910.00	
51	Costo de venta		
51101	Mano de obra civil		Q2,050,624.56
51102	Materiales		Q2,593,285.44
	Registro ajuste costo de ventas al 31/12/2014 por finalizar el "PROYECTO 180 CASAS, CONDOMINIO EL PEDREGAL".	Q4,643,910.00	Q4,643,910.00

El presente cuadro nos muestra, cómo se deben determinar las ventas para el período 2013 en comparación al 2014:

DETERMINACIÓN VENTAS "MÉTODO OBRA TERMINADA"	
DETERMINACIÓN DE LAS VENTAS AÑO 2013	DETERMINACIÓN DE LAS VENTAS AÑO 2014
total de lo percibido en venta anual = el período	total de lo percibido en venta anual = el período
venta anual = Q18,000,000.00	venta anual = Q27,000,000.00

Observación: Estas ventas son las que se tomaron en cuenta para el estado de resultados de los períodos 2013 y 2014. En diciembre del 2014 se hizo la partida de ajuste de ingresos para presentar las ventas reales.

El presente cuadro nos muestra, cómo se debe determinar el costo de ventas para el período 2013 en comparación al 2014:

DETERMINACIÓN COSTOS Y GASTOS "MÉTODO OBRA TERMINADA"	
DETERMINACIÓN DE LOS COSTOS Y GASTOS AÑO 2013	DETERMINACIÓN DE LOS COSTOS Y GASTOS AÑO 2014
<p>costo de venta = monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el mismo período.</p> <p>costo de venta = Q13,311,090.00</p> <p>costo de venta anual = Q13,311,090.00</p>	<p>costo de venta = monto total de los costos y gastos estimados dentro de los metros cuadrados de la construcción, aplicando la parte proporcional al porcentaje cobrado</p> <p>costo de venta = Q29,925,000.00</p> <p>Q23,040.00</p> <p>metros cuadrados a realizar en 2014 11,520.00</p> <p>costo de venta por metro cuadrado Q1,298.83</p> <p>porcentaje cobrado 60%</p> <p>parte proporcional al porcentaje cobrado $Q27,000,000/45,000,000=0.6$</p> <p>parte proporcional al porcentaje cobrado Q17,955,000.00</p>

Observación: Estos costos son los que se tomaron en cuenta para el estado de resultados de los períodos 2013 y 2014. Los gastos de nómina, depreciaciones y otros se tomaron en su totalidad.

Con base a las partidas anteriores y a la determinación de los ingresos, costos y gastos, se realizaron los estados financieros (ESTADO DE RESULTADOS Y ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA), por el método de obra terminada de los períodos 2013 y 2014, los cuales se presentan a continuación:

DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2013
"MÉTODO DE OBRA TERMINADA"
(CIFRAS EN QUETZALES)

CÓDIGO	CUENTAS INGRESOS	1ER TRIMESTRE	2DO TRIMESTRE	3ER TRIMESTRE	4TO TRIMESTRE	TOTAL
4	VENTAS	10,080,000.00	0.00	0.00	7,920,000.00	18,000,000.00
41	Ventas					
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal	10,080,000.00	0.00	0.00	7,920,000.00	18,000,000.00
5	EGRESOS					
51	COSTOS Y GASTOS	6,496,177.46	4,501,073.15	4,424,209.77	4,480,541.32	19,902,001.70
51101	Mano de obra	3,327,772.50	3,327,772.50	3,327,772.50	3,327,772.50	13,311,090.00
51102	Materiales	1,470,960.00	1,470,960.00	1,470,960.00	1,470,960.00	5,883,840.00
52	Gastos de administración	1,856,812.50	1,856,812.50	1,856,812.50	1,856,812.50	7,427,250.00
52101	Sueldos y salarios	769,814.85	769,814.85	769,814.85	770,237.93	3,079,682.48
52102	Bonificación incentivo	358,350.00	358,350.00	358,350.00	358,350.00	1,433,400.00
52103	Prestaciones laborales	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00	66,000.00
52104	Cuota patronal	89,551.68	89,551.68	89,551.68	89,551.68	358,206.72
52105	Servicios básicos	45,402.96	45,402.96	45,402.96	45,402.96	181,611.84
52106	Gastos varios	7,178.58	7,178.58	7,178.58	7,178.58	28,714.32
52107	Atención empleados	31,757.13	31,757.13	31,757.13	31,757.13	127,028.52
52108	Depreciaciones y amortizaciones				423.08	423.08
53	Gastos de venta	221,074.50	221,074.50	221,074.50	221,074.50	884,298.00
53101	Sueldos y salarios	2,403,733.68	394,805.11	394,805.11	394,805.11	3,588,226.93
53102	Bonificación incentivo	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00	162,000.00
53103	Prestaciones laborales	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	12,000.00
53104	Cuota patronal	10,120.95	10,120.95	10,120.95	10,120.95	40,483.80
53105	Servicios básicos	5,131.35	5,131.35	5,131.35	5,131.35	20,525.40
53106	Gastos varios	1,794.63	1,794.63	1,794.63	1,794.63	7,178.52
53107	Atención empleados	2,646.43	2,646.43	2,646.43	2,646.43	10,585.72
53108	Depreciaciones y amortizaciones	331,611.75	331,611.75	331,611.75	331,611.75	1,326,447.00
53109	Seguro caución	2,008,928.57	0.00	0.00	0.00	0.00
54	PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS					
54101	Intereses bancarios	537,816.59	520,359.23	603,595.68	539,320.73	2,201,092.23
55	Gastos financieros	532,673.02	529,039.92	535,412.99	526,969.59	2,124,096.52
55101	Intereses sobre préstamo	478,891.36	477,004.00	475,053.42	473,037.52	1,903,986.30
55102	Otros gastos financieros	53,781.66	52,035.92	60,359.57	53,932.07	220,109.22
56	Otros gastos	0.00	0.00	0.00	600.00	600.00
56101	Gastos no deducibles				600.00	600.00
	utilidad o pérdida del periodo	3,583,822.54	-4,501,073.15	-4,424,209.77	3,439,468.68	-1,902,001.70
	(+) gastos no deducibles				600.00	600.00
	(-) rentas exentas (Intereses bancarios sujetos a ISR sobre Rentas de Capital base imponible	537,816.59	520,359.23	603,595.68	539,320.73	2,201,092.23
	Impuesto sobre la renta 28%	3,046,005.95	-5,021,432.38	-5,027,805.45	2,900,737.95	-4,102,493.93
	Reserva legal 5%	944,261.84	-1,566,644.04	-1,568,619.69	899,228.76	-1,271,773.12
		105,087.21	-173,239.42	-173,459.29	100,075.46	-141,536.04

DEL VALLE CONSTRUCTORA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE 2013
"MÉTODO DE OBRA TERMINADA"
(EXPRESADO EN QUETZALES)

1	ACTIVO		
	ACTIVO NO CORRIENTE		
15	<u>Propiedad, planta y equipo</u>		
15101	Mobiliario y equipo	250,000.00	
15102	Vehículos	1,500,000.00	
15103	Herramientas	105,000.00	
15104	Maquinaria	8,000,000.00	
15105	Equipo de cómputo	150,000.00	
15106	Edificios	3,500,000.00	
15107	Sistemas informáticos	95,000.00	
15108	Depreciaciones y amortizaciones acumuladas	-552,686.25	13,047,313.75
	SUBTOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>13,047,313.75</u>
	ACTIVO CORRIENTE		
14	<u>Construcciones en proceso</u>		
14101	Materiales	0.00	
14102	Accesorios y otros	0.00	
14103	Mano de obra eléctrica	0.00	
14104	Mano de obra civil	0.00	
12	<u>Inventarios</u>	2,500,000.00	
12101	Bodega 1	2,500,000.00	
13	<u>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</u>	4,494,261.84	
13101	Clientes	0.00	
13103	Ingresos por cobrar	0.00	
13102	Estimación cuentas incobrables	0.00	
13104	IVA crédito	3,500,000.00	
13105	Deudores varios	50,000.00	
13106	ISR	944,261.84	
13107	ISO	0.00	
11	<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>	31,123,993.12	
11101	Caja chica	5,000.00	
11102	Caja general	10,000.00	
11103	Banco "Ahorro Seguro" (120-0003562-2)	15,308,527.54	
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	15,350,465.58	
11105	Banco "La Mejor Tasa" (525-46589-8)	450,000.00	
	SUBTOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>38,118,254.96</u>	
	TOTAL ACTIVO		<u>51,165,568.71</u>
2	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
	CAPITAL SOCIAL		
21	<u>Capital autorizado, suscrito y pagado</u>		36,718,002.55
21101	Capital autorizado	5,000,000.00	
22	<u>Superávit</u>		
22101	Utilidad de ejercicios anteriores	33,495,004.25	
22102	Utilidad del ejercicio	-1,902,001.70	
23	<u>Reservas</u>		
23101	Reserva legal	125,000.00	
	SUBTOTAL PATRIMONIO		<u>36,718,002.55</u>
3	PASIVO		14,420,211.47
	PASIVO NO CORRIENTE		
32	<u>Préstamos</u>	14,238,755.22	
32101	Préstamos hipotecarios	14,238,755.22	
33	<u>Provisiones</u>	181,456.25	
33101	Prestaciones laborales	181,456.25	
	SUBTOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>14,420,211.47</u>
	PASIVO CORRIENTE		27,354.69
31	<u>Acreedores comerciales y otras Proveedores</u>	0.00	
31101	Proveedores	0.00	
31102	IVA débito	0.00	
31103	ISR por pagar factura especial	0.00	
31104	ISR retenciones por pagar	2,250.00	
31105	ISR retenciones empleados por pagar	1,838.43	
31106	Cuota laboral IGSS por pagar	6,421.49	
31107	Cuota patronal IGSS por pagar	16,844.77	
31108	Sueldos por pagar	0.00	
31109	Provisión de gastos	0.00	
31200	Anticipos recibidos	0.00	
	SUBTOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>27,354.69</u>
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>51,165,568.71</u>

DEL VALLE CONSTRUCTORA, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2014
"MÉTODO DE OBRA TERMINADA"
(CIFRAS EN QUETZALES)

CÓDIGO	CUENTAS	1ER TRIMESTRE	2DO TRIMESTRE	3ER TRIMESTRE	4TO TRIMESTRE	AJUSTE	TOTAL
4	INGRESOS						
	VENTAS						
41	Ventas	0.00	13,500,000.00	0.00	13,500,000.00	0.00	27,000,000.00
41101	Proyecto 180 casas, Condominio El Pedregal						
5	EGRESOS						
	COSTOS Y GASTOS						
51	Costos	2,147,026.27	11,049,991.68	2,238,802.69	11,143,914.98	-4,643,910.00	21,935,825.62
51101	Mano de obra	0.00	8,977,500.00	0.00	8,977,500.00	-4,643,910.00	13,311,090.00
51102	Materiales		3,965,361.75		3,965,361.75	-2,050,624.56	5,880,098.94
52	Gastos de administración		5,012,138.25		5,012,138.25	-2,593,285.44	7,430,991.06
52101	Sueldos y salarios	764,815.35	764,815.35	764,815.35	765,238.43		3,059,684.48
52102	Bonificación incentivo	358,350.00	358,350.00	358,350.00	358,350.00		1,433,400.00
52103	Prestaciones laborales	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00		66,000.00
52104	Cuota patronal	89,551.68	89,551.68	89,551.68	89,551.68		358,206.72
52105	Servicios básicos	45,402.96	45,402.96	45,402.96	45,402.96		181,611.84
52106	Gastos varios	7,178.58	7,178.58	7,178.58	7,178.58		28,714.32
52107	Atención empleados	31,757.13	31,757.13	31,757.13	31,757.13		127,028.52
52108	Depreciaciones y amortizaciones				423.08		423.08
53	Gastos de venta	216,075.00	216,075.00	216,075.00	216,075.00		864,300.00
53101	Sueldos y salarios	387,305.86	387,305.86	387,305.86	387,382.78		1,549,300.38
53102	Bonificación incentivo	40,500.00	40,500.00	40,500.00	40,500.00		162,000.00
53103	Prestaciones laborales	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00		12,000.00
53104	Cuota patronal	10,120.95	10,120.95	10,120.95	10,120.95		40,483.80
53105	Servicios básicos	5,131.35	5,131.35	5,131.35	5,131.35		20,525.40
53106	Gastos varios	1,794.63	1,794.63	1,794.63	1,794.63		7,178.52
53107	Atención empleados	2,646.43	2,646.43	2,646.43	2,646.43		10,585.72
53108	Depreciaciones y amortizaciones				76.92		76.92
	PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS	324,112.50	324,112.50	324,112.50	324,112.50		1,296,450.00
54	Productos financieros	480,356.39	414,555.11	567,769.96	503,123.65		1,965,805.11
54101	Intereses bancarios	480,356.39	414,555.11	567,769.96	503,123.65		1,965,805.11
55	Gastos financieros	518,989.73	510,256.42	523,352.58	514,588.10		2,067,186.83
55101	Intereses sobre préstamo	470,954.10	468,800.90	466,575.58	464,275.74		1,870,606.32
55102	Otros gastos financieros	48,035.63	41,455.52	56,777.00	50,312.36		196,580.51
56	Otros gastos	0.00	0.00	0.00	0.00		600.00
56101	Gastos no deducibles	0.00	0.00	0.00	0.00		600.00
	utilidad o pérdida del periodo	-2,147,026.27	2,450,008.32	-2,238,802.69	2,355,085.02	4,643,910.00	5,064,174.38
	(+) gastos no deducibles				600.00		600.00
	(-) rentas exentas (intereses bancarios sujetos a ISR sobre Rentas de Capital base imponible)	480,356.39	414,555.11	567,769.96	503,123.65		1,965,805.11
	Impuesto sobre la renta 28%	-2,627,382.66	2,035,453.21	-2,806,572.65	1,853,561.37	4,643,910.00	3,098,969.27
	Reserva legal 5%	-735,667.14	569,926.90	-785,840.34	518,997.18	1,300,294.80	867,711.40
		-94,585.78	73,276.32	-101,036.62	66,728.21	167,180.76	111,562.89

DEL VALLE CONSTRUCTORA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE 2014
"MÉTODO DE OBRA TERMINADA"
(EXPRESADO EN QUETZALES)

1	ACTIVO		
	ACTIVO NO CORRIENTE		
	Propiedad, planta y equipo		
15101	Mobiliario y equipo	250,000.00	
15102	Vehículos	1,500,000.00	
15103	Herramientas	105,000.00	
15104	Maquinaria	8,000,000.00	
15105	Equipo de cómputo	150,000.00	
15106	Edificios	3,500,000.00	
15107	Sistemas informáticos	95,000.00	
15108	Depreciaciones y amortizaciones acumuladas	-732,748.75	12,867,251.25
	SUBTOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		12,867,251.25
	ACTIVO CORRIENTE		
14	Construcciones en proceso		
14101	Materiales	0.00	
14102	Accesorios y otros	0.00	
14103	Mano de obra eléctrica	0.00	
14104	Mano de obra civil	0.00	
12	Inventarios	2,150,000.00	
12101	Bodega 1	2,150,000.00	
13	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		
13101	Cilentes	2,825,000.00	
13103	Ingresos por cobrar	0.00	
13102	Estimación cuentas incobrables	0.00	
13104	IVA crédito	2,825,000.00	
13105	Deudores varios	0.00	
13106	ISR	0.00	
13107	ISO	0.00	
11	Efectivo y equivalentes al efectivo	43,292,052.25	
11101	Caja chica	5,000.00	
11102	Caja general	8,000.00	
11103	Banco "Ahorro Seguro" (120-0003562-2)	16,378,516.23	
11104	Banco "La Solidez" (0-14862325-8)	26,450,536.02	
11105	Banco "La Mejor Tasa" (525-46589-8)	450,000.00	
	SUBTOTAL ACTIVO CORRIENTE	48,267,052.25	
	TOTAL ACTIVO	61,134,303.50	
2	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
	CAPITAL SOCIAL		
21	Capital autorizado, suscrito y pagado		
21101	Capital autorizado	5,000,000.00	46,959,762.41
22	Superávit		
22101	Utilidad de ejercicios anteriores	36,568,544.96	
22102	Utilidad del ejercicio	5,064,174.38	
23	Reservas		
23101	Reserva legal	327,043.07	
	SUBTOTAL PATRIMONIO		46,959,762.41
3	PASIVO		
	PASIVO NO CORRIENTE		
32	Préstamos		
32101	Préstamos hipotecarios	13,968,386.15	14,147,186.40
33	Provisiones		
33101	Prestaciones laborales	178,800.25	
	SUBTOTAL PASIVO NO CORRIENTE		14,147,186.40
	PASIVO CORRIENTE		27,354.69
31	Acreedores comerciales y otras		
31101	Proveedores	0.00	
31102	IVA débito	0.00	
31103	ISR por pagar factura especial	0.00	
31104	ISR retenciones por pagar	2,250.00	
31105	ISR retenciones empleados por pagar	1,838.43	
31106	Cuota laboral IGSS por pagar	6,421.49	
31107	Cuota patronal IGSS por pagar	16,844.77	
31108	Sueldos por pagar	0.00	
31109	Provisión de gastos	0.00	
31200	Anticipos recibidos	0.00	
	SUBTOTAL PASIVO CORRIENTE		27,354.69
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		61,134,303.50

CONCLUSIONES

1. Las constructoras son las industrias trascendentales en el desarrollo de un país, porque contribuyen al nivel de infraestructura y crean fuentes de trabajo. Debido a la importancia surgió la Cámara Guatemalteca de la Construcción, quienes nos representan a nivel nacional e internacional. Para lograr una buena ejecución de sus proyectos, debe contar con una adecuada estructura organizacional, que le permita cumplir con sus fines y objetivos. Una de las características fundamentales es que las obras de construcción se ejecutan mediante condiciones contractuales, de las cual nacen los derechos y obligaciones para con terceros (entes jurídicos, individuales y el Estado) y en operatividad de estos nacen las obligaciones tributarias para con la Administración Pública.

2. Conocer las leyes que regulan la actividad constructora, es base fundamental para que el Contador Público y Auditor -CPA-, comprenda la relación jurídico-tributaria entre el Estado y las constructoras y por ende pueda aplicar de una forma adecuada las disposiciones legales que establece cada una de ellas. Así también el conocimiento de la Norma Internacional de Contabilidad -NIC-No. 11 y la Norma Internacional de Información Financiera -NIIF para PYMES- Sección 23.

3. Existen dos métodos para la determinación de los ingresos, los costos y gastos de las empresas constructoras, el de porcentaje de avance y el de obra terminada, por lo cual debe adoptar uno sólo y acogerse a él en todos sus proyectos. Para poder establecer que método le favorece más, es necesario hacer la comparación entre ambos, analizarlo y posteriormente dilucidar que método es el más propicio para la actividad constructora.

4. El método de porcentaje de avance, permite una mejor medición de las utilidades periódicas, debido a que se determina la estimación del progreso de la obra con base al trabajo realizado. Otro aspecto importante es que el ISR Trimestral, se paga con base a la ganancia neta estimada para no afectar en un sólo período el flujo de efectivo.

RECOMENDACIONES

1. Proporcionar la importancia necesaria a la estructura organizacional de la empresa constructora por medio de evaluaciones de desempeño al personal para contar únicamente con los departamentos idóneos y necesarios, debido a que son la base, para una buena ejecución de los proyectos. Así también al momento de realizar un contrato de construcción con un tercero, evaluar las estipulaciones del mismo para que se cumplan las disposiciones legales.
2. Obtener pleno conocimiento de las leyes que regulan las actividades de construcción por parte del Contador Público y Auditor -CPA-, con la finalidad de aplicar como corresponden las disposiciones legales y contabilizar las operaciones como indica la Norma Internacional de Contabilidad -NIC- No. 11 y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades -NIIF para PYMES- Sección 23.
3. Para evaluar el método más conveniente a la constructora en cuanto al registro de sus ingresos, costos y gastos, se debe considerar un estándar del tiempo que perduran normalmente las obras que realiza y la forma en que percibe los flujos de efectivo, con esta base se podrá determinar que método puede adoptar.
4. La opción más favorable para la empresa constructora, es adoptar el método de porcentaje de avance debido a que le permite estimar el progreso de la obra y establecer utilidades periódicas, lo cual es importante para realizar el pago del Impuesto Sobre la Renta -ISR-, de manera uniforme.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, 76 pp.
2. Congreso de la República de Guatemala, Código de Civil, Decreto Ley Número 106, 259 pp.
3. Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio, Decreto Número 2-70, 170 pp.
4. Congreso de la República de Guatemala, Código Tributario, Decreto 6-91, 79 pp.
5. Congreso de la República de Guatemala, Código Municipal, Decreto 12-2002, 59 pp.
6. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, Libro I, Impuesto Sobre la Renta, Decreto 10-2012, 62 pp.
7. Congreso de la República de Guatemala, Reformas a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 19-2013, 8 pp.
8. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto 27-92, 52 pp.
9. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto de Solidaridad, Decreto 73-2008, 7 pp.

10. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto 15-98, 17 pp.
11. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actividad Aseguradora, Decreto 25-2010, 47 pp.
12. Congreso de la República de Guatemala, Reglamento del Libro I, de la Ley de Actualización Tributaria, Acuerdo Gubernativo 213-2013, 34 pp.
13. Congreso de la República de Guatemala, Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Acuerdo Gubernativo 5-2013, 22 pp.
14. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Contabilidad número 11, contratos de construcción, 11 pp.
15. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), Sección 23, Ingresos de Actividades Ordinarias, 15 pp.
16. Linares Ma. Carmen, Montañana Aviñon Elena Navarro Astor, Economía y organización de empresa constructora. Eduni Politec Valencia, 2010.
17. Mabel Goldstein, Diccionario Jurídico Consultor Magno, Buenos Aires Argentina, Edición 2008, 816 pp.
18. Municipalidad de Guatemala, Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala, 53 pp.

19. Paz Álvarez Roberto, Teoría Elemental del Derecho Mercantil Guatemalteco, Tercera Edición 2010, Imprenta Ariel, 240 pp.

ANEXO I

MODELO DE CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN A PRECIO FIJO

En la ciudad de Guatemala a los diez días del mes de diciembre del año dos mil doce, ANTE MI, Brandom Alvarado Notario, comparecen; a) por una parte el señor José Tuch Muxnay, de sesenta y un años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Administración de Empresas, de este domicilio, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil seiscientos cincuenta y seis, doce mil trescientos cuarenta y cinco, cero ciento uno (2656 12345 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien comparece en representación de la entidad Condominio El Pedregal, S.A., en su calidad de REPRESENTANTE LEGAL, personería que acredita con su nombramiento como tal, legalizado en acta notarial autorizada en la ciudad de Guatemala por el Notario Luis Pivaral, el veinte de marzo del año dos mil cinco, acta que quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número trescientos veintidós mil cuatrocientos cinco (322 405), folio setecientos noventa (790) del libro trescientos cuatro (304) de Auxiliares de Comercio, con fecha veintiocho de marzo del año dos mil nueve, que se identificará en este instrumento como EL CONTRATANTE; y por la otra parte, la señora Dicla Roxana Monterroso quien manifiesta ser de cincuenta y dos años de edad, casada, guatemalteca, Licenciada en Administración de Empresas, de este domicilio, se identifica con el documento de identificación, con Código Único de Identificación número, dos mil seiscientos cincuenta y siete veintiún mil quinientos veinticinco cero ciento uno (2657 21525 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de REPRESENTANTE LEGAL de la entidad Del Valle Constructora, S.A., personería que acredita con su nombramiento, contenido en el acta notarial autorizada en esta ciudad, el veintitrés de marzo del año dos mil nueve por el Notario Notario Mauricio Mendizabal, el cual se encuentra inscrito en el Registro mercantil de la República de Guatemala, bajo el

número cuatrocientos veintitrés mil quinientos sesenta y cuatro (423564), folio ochocientos cuarenta (840), del libro trescientos veintiocho (328) de Auxiliares de Comercio, que se identificará en este instrumento como LA CONTRATISTA, por lo cual HAGO CONSTAR; a) de tener a la vista los documentos relacionados con que se identifican 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 DE CONSTRUCCIÓN, de acuerdo al contenido de las cláusulas siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES.** EL CONTRATANTE manifiesta que su representante construirá ciento ochenta casas (180) todas de las mismas características de modelo y proporción del espacio físico, el proyecto que se encuentra ubicado en la primera avenida, diez guión cero uno, zona uno, ciudad 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.** Manifiestan 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 las ciento ochenta casas, en las cantidades y modelo ya establecido y tendrá las siguientes **ESPECIFICACIONES:** a) Cada casa tendrá una medida de ciento veintiocho metros cuadrados, se construirá de un nivel con terraza, tendrá una entrada principal, una entrada de garaje y se le harán once divisiones con las siguientes medidas: Dos dormitorios con una medida de nueve metros cuadrados cada uno, un dormitorio de doce metros cuadrados, sala de quince metros cuadrados, comedor de ocho metros cuadrados, cocina de ocho metros cuadrados, garaje de veinte metros cuadrados, patio de doce metros cuadrados, sanitario de tres metros cuadrados, baño de tres metros cuadrados y área de lavandería de seis metros cuadrados. Las paredes exteriores se harán con block de 15x20x40 y las

divisiones se harán con block de 10x20x40, con concreto, y acabados de repello; el piso será con acabados de cerámica; todos los cuartos y la entrada principal llevarán puerta de palo blanco a excepción de la cocina y el garaje un portón de palo blanco; se instalarán dos ventanas, una al costado de la entrada principal y una frente al comedor. **TERCERA. DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Del precio; manifiestan los comparecientes, en la calidad con que actúan, que la construcción de obra descrita en el presente contrato y sus anexos, tendrá un costo de: CUARENTA Y CINCO MILLONES DE QUETZALES (45,000,000.00) más IVA., al iniciar la obra EL CONTRATANTE dará un anticipo de diez millones ochenta mil quetzales (Q10,080,000.00) y pagará las facturaciones periódica que le emita LA CONTRATISTA el mismo día de su emisión descontando de la primera facturación el anticipo realizado. Los montos a facturar por parte de LA CONTRATISTA son los siguientes; veinte por ciento (20%) del total de la obra el treinta de junio del año dos mil trece, veinte por ciento (20%) el treinta y uno de diciembre del año 2013, treinta por ciento (30%) el treinta de junio del año dos mil catorce y el último treinta por ciento (30%) el treinta y uno de diciembre del año dos mil catorce. a) De la forma de pago; el precio de la obra objeto del presente contrato será pagado por EL CONTRATANTE en quetzales; que realizará mediante transferencia electrónica a cuenta de LA CONTRATISTA, a la cuenta número uno ciento ochenta y dos mil ciento setenta y ocho (1-180-132178). **CUARTA: DEL PLAZO.** El plazo para la realización de la obra contratada será de, setecientos treinta (730) días, iniciando a partir del dos de enero del año dos mil trece y finalizando el treinta y uno de diciembre del año dos mil catorce; cada casa se realizará en un plazo de dos meses, debiendo realizar en cada período un total de 90 casas. Las entregas parciales se harán de acuerdo a los anexos adjuntos al primer testimonio de la presente escritura. Si el contratante quisiere postergar la continuidad de la construcción deberá dar el aviso correspondiente. **QUINTA: 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 EL CONTRATANTE determinara el incumplimiento de esta cláusula por parte de LA CONTRATISTA, esta tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para cumplir con dichas obligaciones, de lo contrario, EL CONTRATANTE podrá dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad alguna de acuerdo con lo indicado en la CL 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, servicios y duetos 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 EL 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 Civil, para la supervisión de la obra; k) asignación de un 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 EL 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) EL CONTRATANTE debe adquirir un seguro de caución por conservación de la obra por un valor del cinco por ciento (5%) del valor original del contrato de construcción, este seguro se debe contratar para un plazo de dos años contados a partir de la iniciación de la obra. LA CONTRATISTA debe responder a esa conservación por medio de un seguro de caución por garantía de la construcción, que cubrirá el valor de las fallas o desperfectos que le sean imputables y que aparecieran durante el tiempo de responsabilidad de dos años, contados a partir de la finalización de la obra. El valor de este seguro de igual manera será del (5%), del valor original del contrato detallado anteriormente y como consecuencia el valor del seguro de caución será de dos millones quinientos veinte mil quetzales exactos (2,520,000.00), debiéndose adquirir 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; 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 EL CONTRATANTE, 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. EL 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) LA CONTRATISTA protegerá toda propiedad contra daños. 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 período de construcción; v) si durante la ejecución de la obra, o a criterio del Representante Legal de LA CONTRATISTA, se considera algún

tipo de peligro inminente en la realización de algún trabajo o condición existente del área a intervenir, EL 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 EL 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; aa.) LA CONTRATISTA es responsable de la seguridad física de la obra pero únicamente en lo relacionado a la ejecución del presente contrato; bb) utilizar únicamente materiales nuevos y de la mejor calidad en el mercado; cc) establecer y operar por su cuenta todas las instalaciones provisionales de la obra, tales como agua potable, energía eléctrica, drenajes, 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 EL CONTRATANTE:**

Además de las obligaciones que se encuentran establecidas en las cláusulas anteriores y en los anexos, EL 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 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, **SEXTA. RECEPCIÓN DE LA OBRA:** La obra será recibida finalmente por EL CONTRATANTE, cuando LA CONTRATISTA haya cumplido con todas las estipulaciones pactadas en el presente contrato y EL 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 período de veinticuatro (24) 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 presenten defectos de mano de obra o de fabricación. Como requisitos mínimos para la recepción de la obra se encuentran; área libre limpia completa (totalmente libre de materiales y equipo de trabajo), libre de personal y subcontratistas de LA CONTRATISTA. Como requisitos mínimos para la liquidación de la obra se encuentran; planos actualizados de los cambios efectuados en obra, carta de recepción definitiva, sin maquinarias de trabajo, bodegas desocupadas y área utilizada en condiciones tal y como fue entregada. **SÉPTIMA: INSPECCIONES, SUPERVISIÓN DE LA OBRA Y LOGÍSTICA.** LA CONTRATISTA permitirá el acceso a representantes legales de EL CONTRATANTE a todas las áreas de la obra, con el fin de ejercer funciones de supervisión, inspección, verificación, atestiguamiento, auditoría o investigación de cualquier índole, relacionadas con la construcción de la obra y facilitará el

desempeño de las actividades de dichos representantes. **OCTAVA: PENALIZACIONES.** LA CONTRATISTA reconoce que en caso de atraso en la entrega de la obra parcial pagará a EL CONTRATANTE en concepto de penalización por cada día de atraso, una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%), del costo total de la obra **NOVENA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.** Si LA CONTRATISTA realizara alguno de los supuestos que a continuación se detallan, EL 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 EL 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 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 EL 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; 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 EL CONTRATANTE se reserva de realizar el cobro de daños y perjuicios causados en la vía judicial correspondiente. **DÉCIMA: ORDEN DE CAMBIO O EXTENSIÓN DE LA OBRA.** EL 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 o afecte adversamente el trabajo de LA CONTRATISTA, ésta notificará a EL 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, ella correrá con los costos adicionales que estos conlleven. El plazo sólo podrá ser modificado por aceptación por escrito de LA CONTRATANTE. **DÉCIMA PRIMERA: 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 Del Valle Constructora, S.A., en la cuarta avenida, diez guión ochenta y uno, zona uno ciudad Guatemala; y cuando se dirijan a Condominio El Pedregal, S.A., en la primera avenida, diez guión cero uno, zona 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. **DÉCIMA SEGUNDA: 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: José Tuch Muxnay en representación de EL CONTRATANTE y Dicla Roxana Monterroso, en representación de LA CONTRATISTA. 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. **DÉCIMA TERCERA: CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATACIÓN.** EL 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 EL CONTRATANTE todos sus derechos y obligaciones bajo este contrato. LA CONTRATISTA manifiesta, que el ejercicio e estos derechos, por parte de EL CONTRATANTE, será de forma libre y discrecional, por lo que EL 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 EL 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 EL CONTRATANTE. Cualquier cesión, transferencia o subcontratación sin el consentimiento de la Contratante será nula. **DÉCIMA CUARTA: 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) el presente contrato, incluyendo todas sus cláusulas; b) especificaciones de conformidad con el técnicas; d) especificaciones generales; e) planos arquitectónicos; f) planos estructurales; g) detalles específicos; h) detalles 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 EL CONTRATANTE de cualquier ambigüedad aparente, controversia o inconsistencia entre cualquiera de los documentos del contrato o secciones de éste, para que EL 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. **DÉCIMA QUINTA: 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 EL 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. **DÉCIMA SEXTA: ARBITRAJE.** EL 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 EL 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.

f)

f)

ANTE MÍ:

ANEXO II

MINUTA

En la ciudad de Guatemala a los diez días del mes de diciembre del año dos mil doce, ANTE MI, Brandon Alvarado Notario, comparecen; a) por una parte el señor José Puch Muxnay, de sesenta y un años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Administración de Empresas, de este domicilio, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil seiscientos cincuenta y seis, doce mil trescientos cuarenta y cinco, cero ciento uno (2656 12345 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien comparece en representación de la entidad Condominio El Pedregal, S.A., en su calidad de REPRESENTANTE LEGAL, personería que acredita con su nombramiento como tal, legalizado en acta notarial autorizada en la ciudad de Guatemala por el Notario Luis Pivaral, el veinte de marzo del año dos mil cinco, acta que quedó inscrita en el Registro Mercantil General de la República bajo el número trescientos veintidós mil cuatrocientos cinco (322 405), folio setecientos noventa (790) del libro trecientos cuatro (304) de Auxiliares de Comercio, con fecha veintiocho de marzo del año dos mil nueve, que se identificará en este instrumento como EL CONTRATANTE; y por la otra parte, la señora Dicla Roxanna Monterroso quien manifiesta ser de cincuenta y dos años de edad, casada, guatemalteca, Licenciada en Administración de Empresas, de este domicilio, se identifica con el documento de identificación, con Código Único de Identificación número, dos mil seiscientos cincuenta y siete veintiún mil quinientos veinticinco cero ciento uno (2657 21525 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de REPRESENTANTE LEGAL de la entidad Del Valle Constructora, S.A., personería que acredita con su nombramiento, contenido en el acta notarial autorizada en esta ciudad, el veintitrés de marzo del año dos mil nueve por el Notario Notario Mauricio Mendizabal, el cual se encuentra inscrito en el Registro mercantil de la República de Guatemala, bajo el

número cuatrocientos veintitrés mil quinientos sesenta y cuatro (423564), folio ochocientos cuarenta (840), del libro trescientos veintiocho (328) de Auxiliares de Comercio, que se identificará en este instrumento como LA CONTRATISTA, por lo cual HAGO CONSTAR; a) de tener a la vista los documentos relacionados con que se identifican 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 DE CONSTRUCCIÓN, de acuerdo al contenido de las cláusulas siguientes: **PRIMERA: ANTECEDENTES.** EL CONTRATANTE manifiesta que su representante construirá ciento ochenta casas (180) todas de las mismas características de modelo y proporción del espacio físico, el proyecto que se encuentra ubicado en la primera avenida, diez guión cero uno, zona uno, ciudad 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.** Manifiestan 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 las ciento ochenta casas, en las cantidades y modelo ya establecido y tendrá las siguientes **ESPECIFICACIONES:** a) Cada casa tendrá una medida de ciento veinticinco metros cuadrados, se construirá de un nivel con terraza, tendrá una entrada principal, una entrada de garaje y se le harán once divisiones con las siguientes medidas: Dos dormitorios con una medida de nueve metros cuadrados cada uno, un dormitorio de doce metros cuadrados, sala de quince metros cuadrados, comedor de ocho metros cuadrados, cocina de ocho metros cuadrados, garaje de veinte metros cuadrados, patio de doce metros cuadrados, sanitario de tres metros cuadrados, baño de tres metros cuadrados y área de lavandería de seis metros cuadrados. Las paredes exteriores se harán con block de 15x20x40 y las

divisiones se harán con block de 10x20x40, con concreto, y acabados de repello; el piso será con acabados de cerámica; todos los cuartos y la entrada principal llevarán puerta de palo blanco a excepción de la cocina y el garaje un portón de palo blanco; se instalarán dos ventanas, una al costado de la entrada principal y una frente al comedor. **TERCERA. DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Del precio; manifiestan los comparecientes, en la calidad con que actúan, que la construcción de obra descrita en el presente contrato y sus anexos, tendrá un costo de: CUARENTA Y CINCO MILLONES DE QUETZALES (45,000,000.00) más IVA., al iniciar la obra EL CONTRATANTE dará un anticipo de diez millones ochenta mil quetzales (Q10,080,000.00) y pagará las facturaciones periódica que le emita LA CONTRATISTA el mismo día de su emisión descontando de la primera facturación el anticipo realizado. Los montos a facturar por parte de LA CONTRATISTA son los siguientes; cuarenta (40%) del total de la obra el treinta de junio del año dos mil trece, veinte por ciento (20%) el treinta y uno de diciembre del año 2013, treinta por ciento (30%) el treinta de junio del año dos mil catorce y el último diez por ciento (10%) el treinta y uno de diciembre del año dos mil catorce. a) De la forma de pago; el precio de la obra objeto del presente contrato será pagado por EL CONTRATANTE en quetzales; que realizará mediante transferencia electrónica a cuenta de LA CONTRATISTA, a la cuenta número uno ciento ochenta ciento treinta y dos ciento mil ciento setenta y ocho (1-180-132178). **CUARTA: DEL PLAZO.** El plazo para la realización de la obra contratada será de, setecientos treinta (730) días, iniciando a partir del dos de enero del año dos mil trece y finalizando el treinta y uno de diciembre del año dos mil catorce; cada casa se realizará en un plazo de dos meses, debiendo realizar en cada período un total de 90 casas. Las entregas parciales se harán de acuerdo a los anexos adjuntos al primer testimonio de la presente escritura. Si el contratante quisiera postergar la continuidad de la construcción deberá dar el aviso correspondiente. **QUINTA: 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 EL CONTRATANTE determinara el incumplimiento de esta cláusula por parte de LA CONTRATISTA, esta tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para cumplir con dichas obligaciones, de lo contrario, EL CONTRATANTE podrá dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad alguna de acuerdo con lo indicado en la Cláusula Décima quinta, 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, servicios y duetos 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 EL 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 Civil, para la supervisión de la obra; k) asignación de un 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 EL 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) EL CONTRATANTE debe adquirir un seguro de caución por conservación de la obra por un valor del cinco por ciento (5%) del valor original del contrato de construcción, este seguro se debe contratar para un plazo de dos años contados a partir de la iniciación de la obra. LA CONTRATISTA debe responder a esa conservación por medio de un seguro de caución por garantía de la construcción, que cubrirá el valor de las fallas o desperfectos que le sean imputables y que aparecieran durante el tiempo de responsabilidad de dos años, contados a partir de la finalización de la obra. El valor de este seguro de igual manera será del (5%), del valor original del contrato detallado anteriormente y como consecuencia el valor del seguro de caución será de dos millones quinientos veinte mil quetzales exactos (2,520,000.00), debiéndose adquirir 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; 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 EL CONTRATANTE, 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. EL 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) LA CONTRATISTA protegerá toda propiedad contra daños. 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 período de construcción; v) si durante la ejecución de la obra, o

a criterio del Representante Legal de LA CONTRATISTA, se considera algún tipo de peligro inminente en la realización de algún trabajo o condición existente del área a intervenir, EL 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 EL 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; aa.) LA CONTRATISTA es responsable de la seguridad física de la obra pero únicamente en lo relacionado a la ejecución del presente contrato; bb) utilizar únicamente materiales nuevos y de la mejor calidad en el mercado; cc) establecer y operar por su cuenta todas las instalaciones provisionales de la obra, tales como agua potable, energía eléctrica, drenajes, 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 EL CONTRATANTE:** Además de las obligaciones que se encuentran establecidas en las cláusulas anteriores y en los anexos, EL 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 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, **SEXTA. RECEPCIÓN DE LA OBRA:** La obra será recibida finalmente por EL CONTRATANTE, cuando LA CONTRATISTA haya cumplido con todas las estipulaciones pactadas en el presente contrato y EL 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 período de veinticuatro (24) 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 presenten defectos de mano de obra o de fabricación. Como requisitos mínimos para la recepción de la obra se encuentran; área libre limpia completa (totalmente libre de materiales y equipo de trabajo), libre de personal y subcontratistas de LA CONTRATISTA. Como requisitos mínimos para la liquidación de la obra se encuentran; planos actualizados de los cambios efectuados en obra, carta de recepción definitiva, sin maquinarias de trabajo, bodegas desocupadas y área utilizada en condiciones tal y como fue entregada. **SÉPTIMA: INSPECCIONES, SUPERVISIÓN DE LA OBRA Y LOGÍSTICA.** LA CONTRATISTA permitirá el acceso a representantes legales de EL CONTRATANTE a todas las áreas de la obra, con el fin de ejercer funciones de supervisión, inspección, verificación, atestiguamiento, auditoría o investigación

de cualquier índole, relacionadas con la construcción de la obra y facilitará el desempeño de las actividades de dichos representantes. **OCTAVA: PENALIZACIONES.** LA CONTRATISTA reconoce que en caso de atraso en la entrega de la obra parcial pagará a EL CONTRATANTE en concepto de penalización por cada día de atraso, una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%), del costo total de la obra **NOVENA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.** Si LA CONTRATISTA realizara alguno de los supuestos que a continuación se detallan, EL 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 EL 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 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 EL 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; 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 EL CONTRATANTE se reserva de realizar el cobro de daños y perjuicios causados en la vía judicial correspondiente. **DÉCIMA: ORDEN DE CAMBIO O EXTENSIÓN DE LA OBRA.** EL 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 o afecte adversamente el trabajo de LA CONTRATISTA, ésta notificará a EL 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, ella correrá con los costos adicionales que estos conlleven. El plazo sólo podrá ser modificado por aceptación por escrito de LA CONTRATANTE. **DÉCIMA PRIMERA: 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 Del Valle Constructora, S.A., en la cuarta avenida, diez guión ochenta y uno, zona uno ciudad Guatemala; y cuando se dirijan a Condominio El Pedregal, S.A., en la primera avenida, diez guión cero uno, zona 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 notificarse 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. **DÉCIMA SEGUNDA: 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: José Tuch Muxnay en representación de EL CONTRATANTE y Dicla Roxana Monterroso, en representación de LA CONTRATISTA. 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. **DÉCIMA TERCERA: CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATACIÓN.** EL 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 EL CONTRATANTE todos sus derechos y obligaciones bajo este contrato. LA CONTRATISTA manifiesta, que el ejercicio e estos derechos, por parte de EL CONTRATANTE, será de forma libre y discrecional, por lo que EL 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 EL 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 EL CONTRATANTE. Cualquier cesión, transferencia o subcontratación sin el consentimiento de la Contratante será nula. **DÉCIMA CUARTA: 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^{se} anexos, la interpretación de lo pactado deberá hacerse de conformidad con el siguiente orden de prioridad; a) el presente contrato, incluyendo todas sus cláusulas; b) especificaciones de conformidad con el técnicas; d) especificaciones generales; e) planos arquitectónicos; f) planos estructurales; g) detalles específicos; h) detalles 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 EL CONTRATANTE de cualquier ambigüedad aparente, controversia o inconsistencia entre cualquiera de los documentos del contrato o secciones de éste, para que EL 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. **DÉCIMA QUINTA: 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 EL 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. **DÉCIMA SEXTA: ARBITRAJE.** EL 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 EL 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.

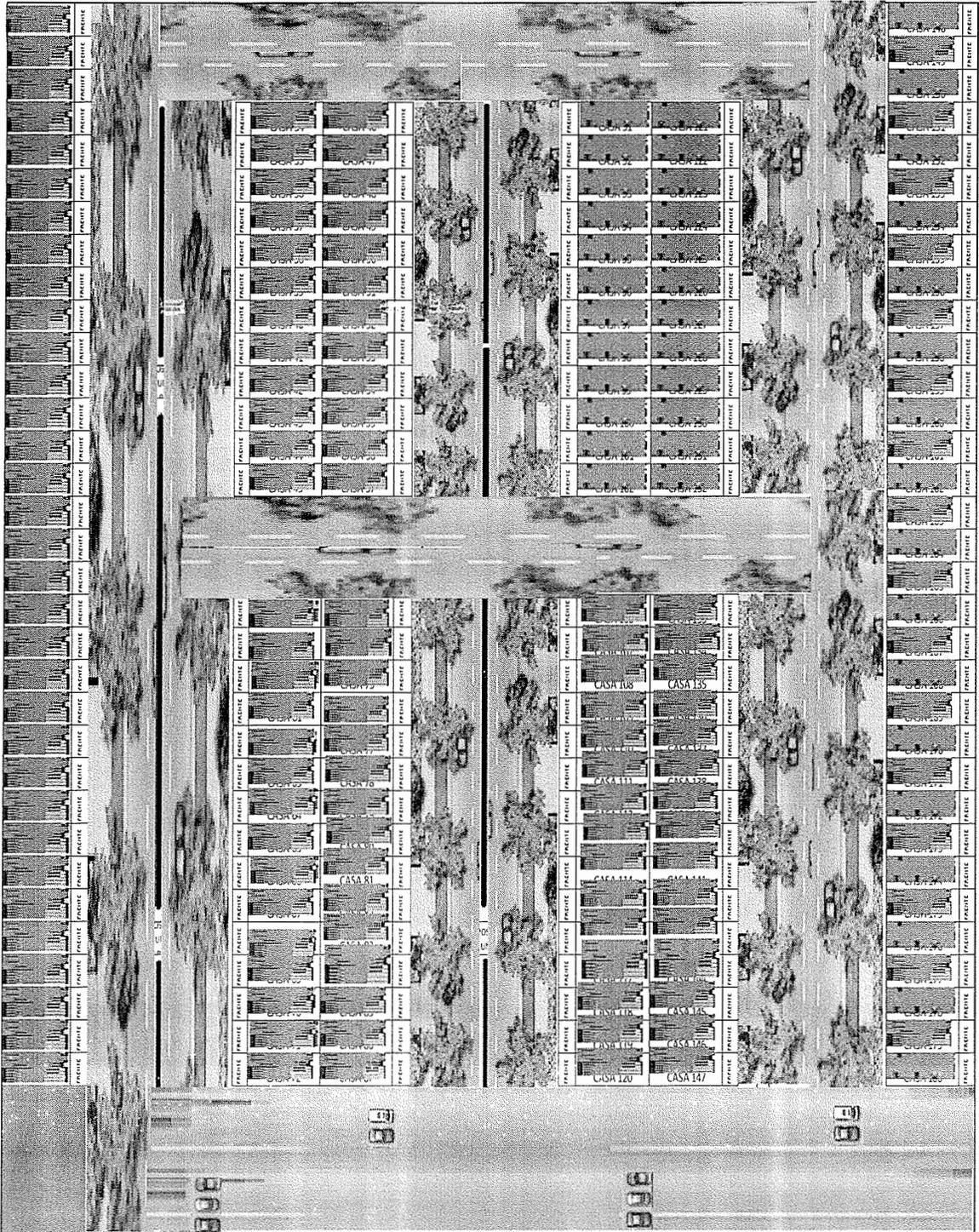
f)

f)

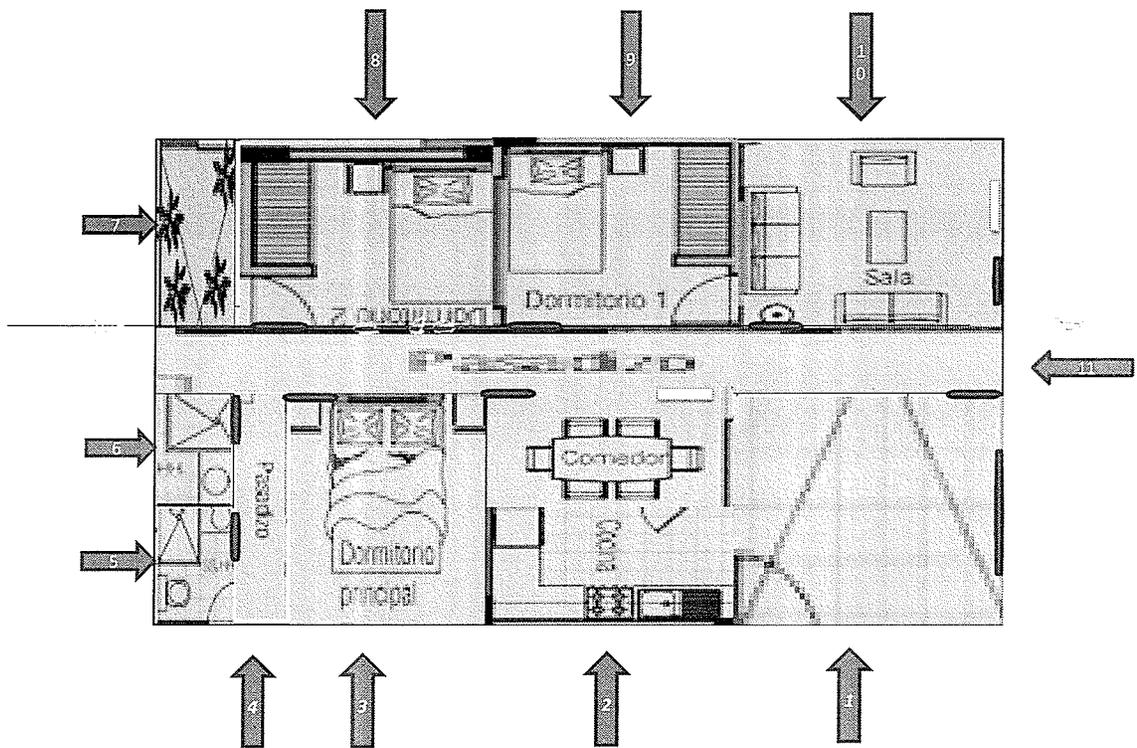
ANTE MÍ:

ANEXO III

PLANO DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, 180 CASAS DE 128 MTS.2
(8mx16m), DE UN NIVEL CON TERRAZA,
CONDOMINIO EL PEDREGAL



MODELO DEL INTERIOR DE UNA CASA DE 128 MTS.2 (8mx16m), DE UN NIVEL CON TERRAZA, CONDOMINIO EL PEDREGAL



- Flecha 1:** GARAJE, con una medida de 4m * 5m
- Flecha 2:** COCINA, con una medida de 2m* 4m y COMEDOR, 2m *4m
- Flecha 3:** DORMITORIO 3, con una medida de 4m * 3m
- Flecha 4:** PASILLO, con una medida de 4m * 1m
- Flecha 5:** SANITARIO, con una medida de 1m * 3m y BAÑO, con una media de 1m * 3m
- Flecha 6:** ÁREA LAVANDERÍA, con una medida de 2m * 3m
- Flecha 7:** PATIO, con una medida de 3m * 4m
- Flecha 8:** DORMITORIO 2, con una medida de 3m * 3m
- Flecha 9:** DORMITORIO 1, Con una medida de 3m * m3
- Flecha 10:** SALA, con una medida de 3m * 5m
- Flecha 11:** PASILLO, con una medida de 1m * 14m

**PARTE FRONTAL DE MODELO DE CASA DE 128 MTS.2 (8mx16m) DE UN
NIVEL CON TERRAZA
CONDominio EL PEDREGAL**

