


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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a figure holding a staff and a banner, set against a background of mountains. Above the shield is a coat of arms with a crown and a lion. The shield is flanked by two columns. The outer ring of the seal contains the Latin text "CAETERAS QVIBVS CONSPICVA CAROLINA ACCADEMIA COACTEMALENSIS INTER".

**EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR INDEPENDIENTE EN LA
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA
EMPRESA CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA DE VIVIENDAS**

DOUGLAS RAFAEL CARILLAS CHACÓN

CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

GUATEMALA, AGOSTO DE 2017

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**“EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR INDEPENDIENTE EN LA
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA
EMPRESA CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA DE VIVIENDAS”**

TESIS

Presentada a la Junta Directiva
de la Facultad de Ciencias Económicas

POR

DOUGLAS RAFAEL CARILLAS CHACÓN

Previo a conferírsele el título de

CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

En el Grado Académico de

LICENCIADO

Guatemala, agosto de 2017

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

Decano:	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario:	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal primero:	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal segundo:	MSc. Byron Giovanni Mejía Victorio
Vocal tercero:	Vacante
Vocal cuarto:	P.C. Marlon Geovani Aquino Abdalla
Vocal quinto:	P.C. Carlos Roberto Turcios Pérez

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

Matemática-Estadística:	Licda. Alba Yojana Ortega Mota
Contabilidad:	Lic. José Rolando Ortega Barreda
Auditoría:	Lic. Oscar Fernando Aguilar García

PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

Presidente:	Lic. Carlos Vicente Solórzano Soto
Secretario:	Lic. M.Sc. Jorge Alberto Trujillo Corzo
Examinador:	Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero

Lic. Msc. Salvador Giovanni Garrido Valdez
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR
Colegiado No. 6029
MAGÍSTER SCIENTIAE EN ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
Y TECNOLOGÍAS DE ASEGURAMIENTO

Guatemala,
24 de mayo de 2017

Licenciado
Luis Antonio Suárez Roldán
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho

Respetable Señor Decano:

De conformidad con la designación contenida en el DIC.AUD.CAMBIO-TEMA No. 09-2017 de fecha diecisiete de mayo de dos mil diecisiete, del Decanato de la Facultad de Ciencias Económicas para asesorar a Douglas Rafael Carillas Chacón, carné 200913861 en su trabajo de tesis ahora denominado "EL CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR INDEPENDIENTE EN LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA DE VIVIENDAS", me permito informarle que, de conformidad con la revisión de la investigación realizada, la misma llena los requisitos que el reglamento establece.

En ese sentido, el trabajo referido constituye un aporte importante para los profesionales de las ciencias económicas, empresas, instituciones y personas interesadas en el tema objeto de estudio. En tal virtud, en opinión del suscrito, el documento presenta una investigación cuya actualidad y calidad, reúne los requisitos académicos necesarios que el caso amerita.

Con base a lo anteriormente expuesto, recomiendo que el trabajo realizado sea aprobado para su presentación por el estudiante Carillas Chacón, en el Examen Privado de Tesis, previo a conferírsele el título de Contador Público y Auditor en el grado académico de Licenciado.

Atentamente,


Lic. Salvador Giovanni Garrido Valdez, M.Sc.
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR
Colegiado No. 6,029

Lic. Msc. Salvador Giovanni Garrido Valdez

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE
GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
ECONOMICAS
EDIFICIO S-8
Ciudad Universitaria zona 12
GUATEMALA, CENTROAMERICA

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, GUATEMALA,
VEINTICINCO DE JULIO DE DOS MIL DIECISIETE.**

Con base en el Punto QUINTO, inciso 5.1 subinciso 5.1.1, del Acta 12-2017 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 12 de julio de 2017, se conoció el Acta AUDITORÍA 084-2017 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 05 de mayo de 2017 y el trabajo de Tesis denominado: "EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR INDEPENDIENTE EN LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA DE VIVIENDAS", que para su graduación profesional presentó el estudiante **DOUGLAS RAFAEL CARILLAS CHACÓN**, autorizándose su impresión.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"


LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO




LIC. LUIS ANTONIO SUÁREZ ROLDÁN
DECANO

m.ch



DEDICATORIA

A DIOS:

Por todas las bendiciones, por brindarme la fortaleza y sabiduría para culminar una meta más en mi vida.

A MI MADRE:

Olga Judith Chacón Medina, que con esfuerzo e inmenso amor, ha estado a mi lado, brindando apoyo, confianza y seguridad en el camino de la vida.

A MI PADRE:

José Guadalupe Carillas Gonzáles Por sus enseñanzas. Q.E.P.D.

A MIS HERMANOS:

José, Rodrigo y Julián por el cariño y apoyo incondicional.

A MI ASESOR Y SUPERVISOR DE TESIS:

Lic. Salvador Giovanni Garrido Valdez, por ser un profesional digno de admiración y compartir sus conocimientos con los estudiantes.

A LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS:

Por ser el centro que me brindó el saber para mi desarrollo profesional.

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:

Que con orgullo represento y llevo en mi corazón, por abrirme las puertas del conocimiento.

“Id y enseñad a todos”

ÍNDICE GENERAL

	Página
INTRODUCCIÓN	i
CAPÍTULO I	
EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y COMERCIALIZADORAS DE VIVIENDAS	
1.1 Empresas de construcción	2
1.1.1 Características de las empresas constructoras	4
1.1.2 Clasificación de las empresas constructoras	4
1.1.3 Medios para el funcionamiento de las empresas constructoras	5
1.1.4 Objetivos de las empresas constructoras	5
1.1.5 Empresas constructoras y comercializadoras de proyectos inmobiliarios (vivienda)	6
1.2 Comercialización de viviendas	7
1.3 Clasificación de las empresas en Guatemala	7
1.4 Legislación aplicable	10
1.4.1 Asamblea nacional constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala y sus reformas	10
1.4.2 Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala 1973, Decreto Ley No. 106 Código Civil	11
1.4.3 Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 6-91 Código Tributario y sus reformas	12
1.4.4 Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas	14
1.4.5 Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 37-92 Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolo y sus reformas	18

1.4.6	Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 73-2008 Ley del Impuesto de Solidaridad	20
1.4.7	Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles	20
1.4.8	Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas	21
1.4.9	Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 1448, Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas	22

CAPÍTULO II

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR INDEPENDIENTE

2.1	Definición de Contador Público y Auditor	24
2.2	Perfil profesional	24
2.3	Características del Contador Público y Auditor	25
2.4	Definición de consultoría	25
2.4.1	Características fundamentales del consultor	26
2.5	Áreas de consultoría del Contador Público y Auditor	26
2.6	Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala - IFAC	27
2.6.1	Aplicación general del código	27
2.6.2	Profesionales de la contabilidad en ejercicio	29
2.6.3	Profesionales de la contabilidad en la empresa	29
2.7	El Contador Público y Auditor como consultor de empresas inmobiliarias	30

CAPÍTULO III

IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y LOS COSTOS PARA LA DETERMINACIÓN DE RENTA

3.1	Impuesto Sobre la Renta	31
3.2	Ámbito de aplicación del Impuesto	31
3.3	Rentas de fuentes guatemaltecas	33
3.4	Categorías de renta	33
3.4.1	Las rentas de las actividades lucrativas	33
3.4.2	Las rentas del trabajo	34
3.4.3	Las rentas de capital y las ganancias de capital	34
3.5	Tipos de rentas	34
3.5.1	Rentas exentas y no afectas	35
3.5.2	Rentas Afectas	35
3.6	Regímenes del Impuesto Sobre la Renta	35
3.6.1	Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas	35
3.6.2	Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas	36
3.7	Costos y gastos deducibles	37
3.8	Costos y gastos no deducibles	38
3.9	Periodo de liquidación definitiva anual	38
3.10	Retenciones	39
3.11	Regulaciones especiales para empresas constructoras de viviendas	40
3.12	Declaración jurada anual del Impuesto Sobre la Renta	42
3.13	La empresa constructora de viviendas y su contribución en la recaudación del Impuesto Sobre la Renta	43
3.14	Definición de gasto	45

3.14.1	Gastos de operación	45
3.14.2	Gastos Financieros	46
3.15	Importancia de la metodología de costos	46
3.16	Definición de costo	46
3.17	Costos de construcción	47
3.17.1	Características de los costos de construcción	48
3.18	Elementos del costo	49
3.19	Clasificación de los costos	51
3.19.1	Costos Predeterminados	52
3.20	Sistema de costos	53
3.20.1	Objetivo del sistema de costos	54
3.20.2	Beneficios de utilizar sistemas de costos	54
3.21	Proporcionalidad	55

CAPÍTULO IV

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR INDEPENDIENTE EN LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA DE VIVIENDAS

4.1	Características generales de la empresa	61
4.1.1	Cédulas hipotecarias FHA	60
4.1.2	Normas de planificación y construcción del FHA	62
4.1.3	Instalación de elevadores	63
4.1.4	Reglamento específico de construcción de edificaciones en áreas residenciales del municipio de Guatemala	63
4.1.5	Requisitos para la autorización para el diseño y construcción	65

4.1.6	Dirección General de Aeronáutica civil de Guatemala. Departamento de Infraestructura Aeroportuaria / Alturas Máximas para Edificaciones Nuevas	66
4.1.7	Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social	67
4.1.8	Sistema informático para el control de los costos de construcción	67
4.2	Antecedentes de la empresa	68
4.2.1	Estructura organizacional	69
4.2.2	Situación actual de la empresa	71
4.3	Solicitud de servicios profesionales	73
4.4	Oferta de servicios profesionales	74
4.5	Carta de aceptación del cliente	88
4.6	Planificación del trabajo	89
4.7	Obtención de la información de la empresa	92
4.7.1	Requerimiento de información	92
4.8	Análisis de la información sobre la distribución de costos y gastos	94
4.8.1	Información proporcionada por el cliente	94
4.8.2	Índice de papeles de trabajo	98
4.9	Aplicación de metodología conforme a la legislación aplicable	137
4.10	Presentación de modelo de la determinación del Impuesto	140
4.11	Informe del trabajo realizado	141
	Determinación del Impuesto Sobre la Renta	147
	ANEXOS AL INFORME	149
	CONCLUSIONES	155
	RECOMENDACIONES	156
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	157

ÍNDICE DE FIGURAS

No.		Página
No. 1:	Formación bruta de capital fijo	2
No. 2:	Crecimiento por actividad económica	3
No. 3:	F.H.A.	23
No. 4:	Transformación de los elementos del costos	51
No. 5:	Fases de la construcción	60

ÍNDICE DE TABLAS

No.		Página
No. 1:	Esquema para determinación del pago de IVA en primera venta (Opción 1)	15
No. 2:	Esquema para determinación del pago de IVA en primera venta (Opción 2)	16
No. 3:	Tipo impositivo régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas	37
No. 4:	Recaudación del Impuesto Sobre la Renta actividades de construcción	44
No. 5:	Clasificación de edificaciones Residenciales, y/o ampliaciones de edificaciones existentes para vivienda	64

INTRODUCCIÓN

Las distintas áreas en las que el Contador Público y Auditor se ha desarrollado han sido variadas, por la formación profesional que posee, las empresas de los distintos sectores económicos del país requieren sus servicios no sólo para la verificación de sus estados financieros, sino también como consultor tributario, financiero y laboral.

El sector de la construcción se ha convertido de vital importancia en el desarrollo del país debido a que proporciona elementos de bienestar básicos en la sociedad, ha mostrado desarrollo en sus operaciones gracias al crecimiento demográfico en Guatemala.

El objetivo del presente trabajo denominado “El Contador Público y Auditor Independiente en la determinación del Impuesto Sobre la Renta en una empresa constructora y comercializadora de viviendas” es mostrar la aplicación del Libro I (Impuesto Sobre la Renta) de la Ley de Actualización Tributaria contenida en el del Decreto Número 10-2012 y sus reformas, mismo que regula de manera especial las empresas del sector de la construcción.

En el capítulo I. Se desarrolla el marco conceptual necesario para conocer la unidad de análisis, características propias de las empresas de construcción, y la legislación aplicable para empresas constructoras y comercializadoras de vivienda.

El capítulo II. Se presenta el perfil del contador público y auditor independiente, sus características, las áreas de trabajo, el código de ética y

sus responsabilidades antes la sociedad, quien los contratara y hacia la profesión.

El capítulo III. Se presenta el Impuesto Sobre la Renta, ámbitos de aplicación, los tipos de rentas que son esenciales conocer para la determinación del impuesto, así como los regímenes en donde pueden ser inscritas las empresas. Y se complementa con los costos de construcción y la importancia de tener control sobre los costos y gastos para la elaboración de los productos, definición de costo, gasto, clasificación de los costos y el beneficio de utilizar un sistema de costos.

El capítulo IV: Para finalizar se describen datos importantes previos a iniciar una construcción y se presenta el trabajo del contador público y auditor independiente en la determinación del impuesto sobre la renta en una empresa constructora y comercializadora de viviendas.

Por último se presentan las conclusiones y recomendaciones derivadas de la investigación realizada, así como las referencias bibliográficas consultadas.

CAPÍTULO I

EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y COMERCIALIZADORAS DE VIVIENDAS

1.1 Empresas de construcción

“El constructor o la empresa constructora es la que maneja y controla los medios de producción necesarios para construir, materializar un proyecto en un lugar concreto y en un momento determinado” (2:2)

Las empresas constructoras son las que se dedica a la realización de edificaciones de casas, apartamentos y edificios, además de la infraestructura: Carreteras, puertos, aeropuertos, puentes que permiten la circulación de vehículos; entre otras.

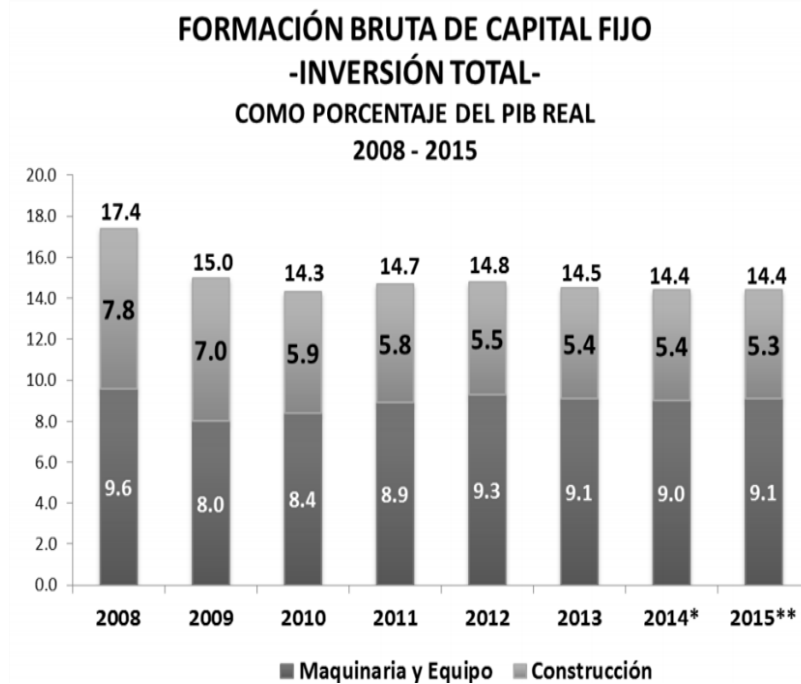
También puede definirse como unidad de producción, integrada por el capital y el trabajo, cuya actividad está al servicio del bien común pero que tiene inmerso un fin lucrativo.

Los beneficios que puedan obtener empresas como estas, son únicamente la prueba de la buena administración, puede llevarse un control sobre la marcha y medir la estabilidad de la misma.

La buena administración no es el único factor que influye, también deben considerarse los factores humanos y morales, importantes para que la empresa se mantenga a largo plazo.

La industria de la construcción tiene un papel importante en la economía del país debido a que en los últimos años ha mostrado un incremento favorable para el sector, según el análisis sobre la situación macroeconómica internacional y nacional y perspectivas para el 2015 del Banco de Guatemala, publicado el 04 de febrero de 2015, representa el 5.3% de la inversión total del país y obtuvo un crecimiento económico de 3.1% en el 2015.

Figura No.1
Formación Bruta de Capital Fijo
-Inversión Total-
Como porcentaje del PIB real
2008-2015

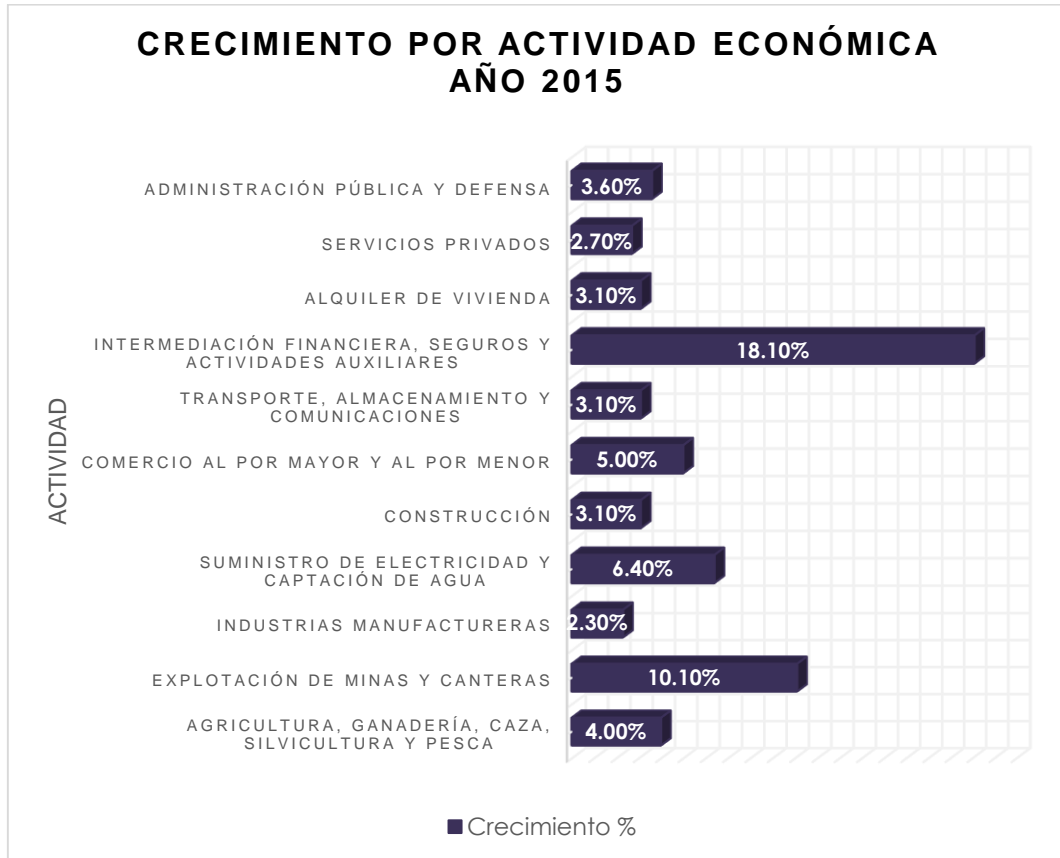


*Estimación de cierre

** Proyección

Fuente: Banco de Guatemala

Figura No.2



Fuente: Elaboración propia con información estadística del Banco de Guatemala.

1.1.1 Características de las empresas constructoras

Las características de las empresas constructoras pueden diferenciarse por los siguientes aspectos:

- a) Se adecuan a la ubicación de las construcciones según la solicitud de los clientes.
- b) Calidad de material a utilizar en sus obras.
- c) Se ejecuta mediante condiciones contractuales.
- d) Grandes contingentes de personal.
- e) Se adaptan a las condiciones climáticas.

1.1.2 Clasificación de las empresas constructoras

- a) Constructoras de proyectos inmobiliarios (vivienda)

Son las empresas que se dedican a la construcción de casas, edificios de apartamentos y surgen por la necesidad de crear un espacio habitacional.

- b) Constructoras de infraestructura

Son las que se encargan de la infraestructura nacional, esta se encuentra dividida de la siguiente forma:

- 1) Transporte: Terrestre, marítimo y aéreo.
- 2) Energética: Redes de electricidad, combustible, otras.
- 3) Hidráulica: Redes de agua potable, desagüe y reciclaje.
- 4) Telecomunicaciones: Redes de telefonía, televisión y repetidoras.
- 5) Edificaciones: Comercio, salud, educación y recreación.

c) Constructoras industriales

Para esta clasificación se puede incluir las empresas que se dedican a la construcción de fábricas, generadoras de energía, plantas químicas, entre otras.

1.1.3 Medios para el funcionamiento de las empresas constructoras

Las empresas constructoras deben administrar y controlar varios medios que son esenciales para su funcionamiento, dentro de los cuales se pueden mencionar:

- a) Recursos financieros.
- b) Recursos humanos.
- c) Maquinaria.
- d) Materiales.
- e) Subcontratistas.

1.1.4 Objetivos de las empresas constructoras

Establecer objetivos puede ser de gran importancia para el constante trabajo por lo que a continuación se mencionan algunos de los que se deben tener en cuenta:

- a) Seguridad
- b) Máximo rendimiento.
- c) Calidad, la exigida en el producto.
- d) Cumplimiento de plazos.
- e) Cumplimiento de contratos.
- f) Óptimo beneficio.
- g) Satisfacción del equipo.
- h) Satisfacción del cliente.

Sin embargo, para conseguir los objetivos se deben tener control y desarrollo en algunos factores, estos pueden ser:

- 1) Mano de obra.
- 2) Materiales y suministros.
- 3) Maquinaria.
- 4) Tecnología.
- 5) Gastos generales de la empresa.

1.1.5 Empresas constructoras y comercializadoras de proyectos inmobiliarios (vivienda)

Pueden confundirse los conceptos de promotora inmobiliaria, constructora e inmobiliaria, sin embargo en el sector de la construcción no es aceptable la confusión.

Los tres conceptos tienen una intervención muy importante en el proceso de la construcción. Para poder iniciar con la construcción de un proyecto inmobiliario es esencial adquirir un terreno donde se llevará a cabo. La adquisición del terreno, normalmente es realizada por las promotoras inmobiliarias.

En el momento que el terreno es propiedad de la promotora inmobiliaria, el siguiente paso es iniciar el proceso de la construcción ya sea de casas o edificio de apartamentos, donde intervienen las constructoras inmobiliarias.

Una vez que han sido construidas las viviendas llega el momento de comercializarlas, con el objetivo de recuperar la inversión inicial y obtener utilidad, esta labor la ejecutan las agencias inmobiliarias.

Existen empresas relevantes que suelen ser su propia promotora, constructora y también tienen sus oficinas en donde ponen a la venta las viviendas que han construido, lo cual hace que cumplan a la vez con las tres actividades.

1.2 Comercialización de viviendas

Se refiere al conjunto de actividades que las empresas desarrollan y organizan para dar a conocer al público los proyectos de vivienda disponibles y a su vez facilitar la venta dando las condiciones adecuadas.

Para lograr este objetivo se debe realizar una estrategia para dar a conocer los proyectos en venta, por lo que se realizan gastos tales como:

- 1) Equipar la casa modelo.
- 2) Anuncios publicitarios (vallas publicitarias, revistas, periódicos, redes sociales, expo casa, entre otros).
- 3) Promociones.
- 4) Personal de ventas.
- 5) Pago de comisiones.

1.3 Clasificación de las empresas en Guatemala

a) Clasificación de micro, pequeñas y medianas empresas en Guatemala

Conforme a la publicación del día 25 de septiembre del año 2015, Acuerdo Gubernativo 211-2015, define la clasificación de empresas conforme al personal que contrata y ventas anuales quedando de la siguiente manera:

- Microempresa
Tiene a su cargo de 1 a 10 trabajadores y ventas anuales máximas de 190 salarios mínimos no agrícolas.
- Pequeña empresa
Tiene entre 11 y 80 trabajadores, con ventas anuales de 191 a 3,700 salarios mínimos.
- Mediana empresa
Tiene entre 81 y 200 trabajadores y ventas anuales de entre 3,701 a 15,420 salarios mínimos no agrícolas.

b) Clasificación de las empresas según el Código de Comercio

1) Individuales:

Son las empresas que pertenecen a una persona y sobre ellos se encuentra toda la responsabilidad al respecto de las operaciones que realice.

2) Sociedades:

La personalidad jurídica de una sociedad según el Código de Comercio vigente en Guatemala indica en su artículo número 14 lo siguiente: “La sociedad mercantil constituida de acuerdo a las disposiciones de este Código e inscrita en el Registro Mercantil, tendrá personalidad jurídica propia y distinta de la de los socios individualmente considerados.” (7)

Aclarado lo anterior, el mismo código indica que son sociedades organizadas bajo forma mercantil, exclusivamente las siguientes:

- Sociedad colectiva

Es la que existe bajo una razón social y en la cual todos los socios responden de modo subsidiario, ilimitada y solemnemente, de las obligaciones sociales.

- Sociedad en comandita simple

Es la compuesta por uno o varios socios comanditados, que responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria de las obligaciones sociales; y por uno o varios socios comanditarios que tienen responsabilidad limitadas al monto de su aportación las aportaciones no pueden ser representadas por títulos o acciones.

- Sociedad de responsabilidad limitada

Es la compuesta por varios socios que sólo están obligados al pago de sus aportaciones. Por las obligaciones sociales responde únicamente el patrimonio de la sociedad y, en su caso, la suma que a más de las aportaciones convenga la escritura social.

El capital estará dividido en aportaciones que no podrán incorporarse a títulos de ninguna naturaleza ni denominarse acciones.

- Sociedad anónima

Es la que tiene el capital dividido y representado por acciones. La responsabilidad de cada accionista está limitada al pago de las acciones que hubiere suscrito.

- Sociedad en comandita por acciones

Es aquella en la cual uno o varios socios comanditados responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria por las obligaciones sociales, y uno o varios

socios comanditarios tienen la responsabilidad limitada al monto de las acciones que han suscrito, en la misma forma que los accionistas de una sociedad anónima.

Las aportaciones deben estar representadas por acciones, las cuales deberán ser nominativas.

1.4 Legislación aplicable

En el sector de la construcción al igual que otros sectores debe regirse por normas de carácter legal que estipulan derechos y obligaciones. Dentro de las obligaciones que se adquieren para poder operar sin inconvenientes, se encuentra el pago de los impuestos que sean requeridos por el Estado, además de ser supervisado por instituciones como la Superintendencia de Administración Tributaria y Superintendencia de Bancos, y apoyada para sus operaciones por la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas y la Cámara Guatemalteca de la Construcción; cada una aplica leyes o normativas específicas para las empresas constructoras de vivienda, todo esto con el fin de dar transparencia de la información financiera y fiscal que generan.

1.4.1 Asamblea nacional constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala y sus reformas

Es la ley suprema de la República de Guatemala, en la cual se rige todo el Estado y sus demás leyes. Fue promulgada por una Asamblea Nacional Constituyente, el 31 de mayo de 1985, la cual lo hizo en representación del pueblo con el objeto de organizar jurídica y políticamente al Estado, así como, también contiene los derechos fundamentales de los miembros de su población.

En el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que, la propiedad privada es garantizada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Al igual que en el artículo 43 indica la libertad de industria, comercio y trabajo, lo cual habilita la creación de empresas dedicadas a la construcción o actividad a fin.

El artículo 47 protección a la familia dice que el Estado garantiza la protección social, económica y jurídica de la familia. Promoverá su organización sobre la base legal del matrimonio, la igualdad de derechos de los cónyuges, la paternidad responsable y el derecho de las personas a decidir libremente el número y espaciamiento de sus hijos.

1.4.2 Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala 1973, Decreto Ley No. 106 Código Civil

El Código Civil rige los vínculos civiles establecidos por personas, tanto físicas como jurídicas, ya sean privadas o públicas, de acuerdo al Decreto Ley No. 106 decretado por Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de Guatemala, en 1973.

Según lo indica el Código Civil relacionado con la propiedad horizontal, se encuentra el artículo 528 la propiedad singular en edificios de varios pisos, departamentos y habitaciones. En donde los distintos pisos de un edificio de

más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Se aclara como se origina la propiedad horizontal en el artículo 529. El régimen de propiedad horizontalmente dividida puede originarse:

- a) Cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o partes de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad como fincas independientes;
- b) Cuando una o varias persona construyan un edificio con el mismo propósito; y
- c) Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.

Es importante resaltar que en el Código Civil se rigen el tratamiento para la propiedad horizontal, en donde se debe respetar la propiedad privada y conocer los derechos como inquilino; también las obligaciones que se adquieren dentro de la propiedad.

1.4.3 Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 6-91 Código Tributario y sus reformas

Rige las relaciones jurídicas que se originen de los tributos establecidos por el Estado, con excepción de las relaciones tributarias aduaneras y municipales, a las que se aplicarán en forma supletoria. También se aplicarán supletoriamente a toda relación jurídica tributaria, incluyendo las que

proviengan de obligaciones establecidas a favor de entidades descentralizadas o autónomas y de personas de derecho público no estatales.

Para sustentar el tema es necesario conocer la obligación que se posee de tributar para esto hacemos referencia al artículo 14 que nos indica el concepto de la obligación tributaria, la cual constituye un vínculo jurídico, de carácter personal, entre la Superintendencia de Administración Tributaria y otros entes públicos acreedores del tributo y los sujetos pasivos de ella. Tiene por objeto la prestación de un tributo, surge al realizarse el presupuesto del hecho generador previsto en la ley y conserva su carácter personal a menos que su cumplimiento se asegure mediante garantía real o fiduciaria, sobre determinados bienes o con privilegios especiales.

La obligación tributaria pertenece al derecho público y es exigible coactivamente.

Es importante mencionar que en el artículo 16 "A" indica que la Superintendencia de Administración Tributaria ajustará a los contribuyentes que les sea comprobado que en sus actividades a) Encubran el carácter jurídico del negocio que se declara, dándose la apariencia de otro de distinta naturaleza; b) Declaren o confiesen falsamente lo que en realidad no ha pasado o se ha convenido entre ellas; o, c) Constituyan o transmitan derechos a personas interpuestas, para mantener desconocidas a las verdaderamente interesadas.

En el proceso de recaudación interviene el sujeto activo de la obligación tributaria que es el Estado, el sujeto pasivo que es el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias y dentro de todo esto se encuentran las

funciones de la administración tributaria la cual cumple con planificar, programar, organizar, dirigir, ejecutar y controlar todas las actividades relacionadas con la recaudación de tributos.

Los medios para extinguir la obligación tributaria según el artículo 35, es por medio del pago, compensación, confusión, condonación o remisión y la prescripción.

De no extinguir la obligación tributaria por los medios que establece el Código, se comente una infracción tributaria debido a que se está violando las normas establecidas, como consecuencia será sancionado por la Administración Tributaria; forman parte de las infracciones tributarias según el artículo 71, las siguientes:

1. Pago extemporáneo de las retenciones.
2. La mora.
3. La omisión del pago de tributos.
4. La resistencia a la acción fiscalizadora de la Administración Tributaria.
5. El incumplimiento de las obligaciones formales.
6. Las demás que se establecen expresamente en este Código y en las leyes tributarias específicas.

1.4.4 Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas

El Impuesto al Valor Agregado (IVA) es un impuesto indirecto que recae sobre el consumidor final, grava los productos, los servicios, las transacciones comerciales y las extranjeras; no es percibido por la Superintendencia de Administración Tributaria directamente del Consumidor sino por el vendedor quien tiene derecho de compensar lo que ha gastado en concepto de IVA por

las compras que ha realizado a otros vendedores para poder llevar a cabo sus operaciones.

En la enajenación de inmuebles únicamente están afectos a IVA los siguientes casos:

- a) La primera venta
- b) Permuta

Para determinar si es primera venta o permuta se toma de referencia el artículo 6 del reglamento de la ley del IVA en el que se refiere a la operación traslativa de dominio del bien inmueble que se efectúe de la primera inscripción de dominio.

A continuación se presenta un esquema para determinar en el momento donde se paga IVA:

Tabla No. 1
Esquema para determinación del pago de IVA en primera venta
Opción 1:

No paga IVA	Paga IVA	Paga Timbre
Desmembración para sí mismo.	2ª. Inscripción de dominio.	Inscripción después de la 1ra. Venta.
Nueva finca	Primera venta	Segunda venta

Fuente: Elaboración propia

Tabla No. 2
Esquema para determinación del pago de IVA en primera venta
Opción 2:

Paga IVA	Paga IVA	Paga Timbre
Desmembración para venta, 1ra Inscripción de dominio.	2ª. Inscripción de dominio.	Inscripción después de la 1ra. Venta.
Nueva finca	Primera venta	Segunda venta

Fuente: Elaboración propia

El tipo impositivo del impuesto corresponde al 12% sobre la base imponible y debe estar incluido en el precio de venta, en los casos de transferencias de dominio de bienes inmuebles, según el artículo 57 de la ley establece lo siguiente:

- a) Sí el vendedor es contribuyente del IVA y su actividad es la construcción o venta de inmuebles:

La enajenación deberá documentarse en escritura pública y el impuesto se pagará en la factura por la venta y en la fecha en que sea emitida.

- b) Cuando el enajenante no sea contribuyente del IVA o siendo contribuyente su giro habitual no sea comercializar con bienes inmuebles:

La enajenación deberá documentarse en escritura pública y el impuesto se pagará por el adquiriente en efectivo, es decir directamente en las cajas fiscales o por cualquier medio que la Administración Tributaria ponga a

su disposición, dentro del plazo de 15 días siguientes a las fecha de autorización de la escritura, se haya o no impulsado el testimonio.

Sin embargo, debe tomarse en cuenta que en los casos en que el contrato por celebrar sea una primera venta de bien inmueble, se podrá encontrar exento del pago del Impuesto al Valor Agregado, siempre que cumpla los requisitos previstos en el artículo 7 numeral 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, los cuales son:

a) Que el inmueble objeto de compraventa sea:

- Una vivienda con un máximo de ochenta (80) metros cuadrados de construcción y un valor no exceda de doscientos cincuenta mil quetzales (Q250,000.00); o,
- Un lote urbanizado que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados y su valor no exceda de ciento veinte mil quetzales (Q120,000.00),

b) El adquirente acredite que él y su núcleo familiar carecen de vivienda propia o de otros inmuebles

Todo lo anterior debe hacerse constar en la escritura pública respectiva. Si no se cumple con los presupuestos anteriores, deberá pagar el impuesto que corresponde con una tarifa del 12%.

1.4.5 Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 37-92 Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolo y sus reformas

Los documentos afectos en el artículo 2 de la ley se incluyen la enajenación de inmuebles en los siguientes casos:

- 1) La segunda y subsiguiente venta, o
- 2) Las permutas de bienes inmuebles.

Artículo 4. La Tarifa al Valor. La tarifa del impuesto es del tres por ciento (3%). El impuesto se determina aplicando la tarifa al valor de los actos y contratos afectos.

Artículo 11. Actos y contratos exentos. Están exentos del impuesto, los documentos que contengan actos o contratos, en los siguientes casos:

- *Las aportaciones al capital de sociedades, la suscripción, la emisión, la circulación, amortización, transferencia, pago y cancelación de acciones de todo tipo de sociedades y asociaciones accionadas, así como sus cupones, excepto la suscripción, asignación o traslado de las acciones a los adquirientes finales de las unidades de proyectos inmobiliarios, de conformidad con el artículo 35 "A" del Decreto No. 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, las cuales sí están gravadas por este impuesto. * **Reformado el numeral 6. Por el Artículo 23 del Decreto No. 19-2013 del Congreso de la República.**

Para la segunda venta o permuta de bienes inmuebles se toma de referencia la Reserva Interpretativa - Expediente 317-2013 – Sentencia publicada el 28 de Mayo 2014. La cual indica que se deben considerar los factores siguientes:

- a) Que haya existido una primera inscripción registral, y
- b) Que luego exista primera venta o permuta.

Para lo anterior se presenta una ilustración de la reserva interpretativa:

Ilustración No. 1

- 1. Inscripción Registral
- 2. Venta o permuta - Paga IVA
- 3. Donación
- 4. Venta o Permuta - Paga Timbres

Ilustración No. 2

- 1. Inscripción Registral
- 2. Venta o permuta - Paga IVA
- 3. Donación
- 4. Desmembración
- 5. Venta o permuta - Paga IVA
- 6. Venta o Permuta - Paga Timbres

Para el cálculo del impuesto se debe realizar tomando como base imponible el valor mayor entre los siguientes:

- a) El valor consignado por quien vende, permuta y adquiere, bajo juramento, en la escritura pública;
- b) El valor establecido por un valuador autorizado; o,
- c) El valor inscrito por el contribuyente en la matrícula fiscal o municipal.

1.4.6 Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 73-2008 Ley del Impuesto de Solidaridad

Ley Impuesto de Solidaridad, es un impuesto que lo deben pagar todos aquellos que realicen actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional y obtengan un margen bruto superior al cuatro por ciento (4%) de sus ingresos brutos.

Se decretó por emergencia nacional, y sustituyo al Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz – IETAAP. La ley ISO entro en vigencia el 01 de enero de 2009 por plazo indefinido.

Fue decretado por el Congreso de la República de Guatemala, basándose en las obligaciones de inversión social que le impone la Constitución Política de la República de Guatemala al Estado.

Era necesario buscar mecanismos para mantener y fortalecer la recaudación tributaria, los cuales permitieran al Estado contar con los recursos financieros ineludibles para el financiamiento de los programas de inversión social, que demanda la población más necesitada.

1.4.7 Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles

El Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI) es un tributo que recauda el Estado de Guatemala y que recae sobre los bienes rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, así como los cultivos permanentes de cada uno de los contribuyentes guatemaltecos.

Una forma más sencilla de definir al IUSI es como el impuesto que paga cualquier persona dueña de un inmueble, de manera anual, aunque se puede pagar trimestralmente.

Para los efectos de la determinación del impuesto, no integraría la base imponible el valor de los bienes siguientes: la maquinaria o equipo y, en las propiedades rústicas o rurales, las viviendas, escuelas, o puestos de salud, dispensarios u otros centros de beneficio social para los trabajadores de dichas propiedades. Para los efectos de este impuesto, se consideran cultivos permanentes los que tengan término de producción superior a tres años, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles.

1.4.8 Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas

Debido a las reformas realizadas en el año 2012, el impuesto sobre la renta el cual se encontraba en el Decreto No. 26-92, sufre modificaciones y es sustituido por el libro I del Decreto No. 10-2012 del Congreso de la República y sus reformas.

Artículo 1. Objeto Se decreta un impuesto sobre toda renta que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifiquen en este libro, sean estos nacionales o extranjeros o no en el país. El impuesto se genera cada vez que se producen rentas gravadas, y se determina de conformidad con lo que establece el presente libro.

En el Decreto 19-2013 se encuentra la reforma que tuvo mayor impacto en el sector de la construcción, en su artículo 10 reforma al artículo 34 de la Ley de actualización tributaria, Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, el cual modifica la renta imponible, dando posibilidad al

desarrollador de elegir su el método de lo devengado o lo percibido. El artículo 11 reforma al 35 de la Ley de actualización tributaria, modificando la renta imponible en las lotificaciones, además el artículo 12 adiciona el artículo 35 "A", que regula la posibilidad de transferir áreas y servicios comunes hasta un 30 por ciento del ingreso total del proyecto a los compradores, por medio de acciones que están sujetas al pago de timbres.

La reforma ayudó a disminuir la incertidumbre para la construcción de nuevos proyectos de vivienda que la ley de actualización tributaria en su momento había dejado; el objetivo de todo esto es la reactivación del sector y generar mayores ingresos fiscales.

En el siguiente capítulo se analizará la ley de actualización tributaria específicamente en el impuesto sobre la renta, el tema fundamental para el desarrollo de la investigación, tomando en cuenta que las reformas a dicho impuesto afectó la industria de la construcción.

1.4.9 Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 1448, Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

Artículo 1. Se crea una entidad estatal descentralizada, con personalidad jurídica, capacidad para contratar y patrimonio propio que se denominará Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, institución cuyo sistema tiene por objeto realizar operaciones en relación con hipotecas constituidas en garantía de préstamos otorgados con intervención de las entidades aprobadas por dicho sistema. El Instituto, en el texto de esta ley y sus reglamentos, se identificará simplemente con las siglas FHA. Podrá establecer sucursales, agencias y dependencias en otros lugares del territorio nacional, así como nombrar agentes y corresponsales y servir como tal a otras instituciones similares dentro y fuera de Guatemala".

Fue creado el 7 de junio de 1961, con el objeto de fomentar la construcción de viviendas en gran escala mediante la inversión de capitales privados y, a la vez, ofrecer a estos inversionistas las garantías necesarias para una efectiva y segura recuperación de su inversión, durante más de 50 años ha facilitado el acceso a financiamiento de vivienda en condiciones preferenciales para las familias guatemaltecas, utilizando el sistema de hipotecas aseguradas; en el cual intervienen, bancos y otras entidades que financian las viviendas, los desarrolladores que solicitan elegibilidad de sus proyectos y las familias que quieren comprar vivienda.

Figura No. 3

FHA



Fuente: Fondo Hipotecario Asegurado

CAPÍTULO II

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR INDEPENDIENTE

2.1 Definición de Contador Público y Auditor

Es el profesional dedicado a aplicar, analizar e interpretar la información contable y financiera de una organización, con la finalidad de diseñar e implementar instrumentos y mecanismos de apoyo, así como informes para la gerencia y para terceros, de manera dependiente e independiente, en el proceso de toma de decisiones.

Su trabajo es registrar conforme a la normativa aplicable los movimientos u operaciones que realiza la compañía, de forma que se puedan publicar esos resultados con el objetivo de informar a accionistas, inversores, proveedores y demás personas interesadas.

Dada la complejidad de los sistemas tributarios de muchos países, la actividad del contador se ha vuelto relevante, al ser éste el profesional que conoce sobre los impuestos y contribuciones al Estado.

2.2 Perfil profesional

Es el profesional universitario egresado de la facultad de ciencias económicas, con especial énfasis en materia y prácticas contables, financieras, tributarias, administrativas, auditoría externa e interna y servicios de asesoramientos empresariales.

Debe poseer la capacidad para la toma de decisiones razonadas y fundamentadas, responsabilidad, elevado interés social, capacidad de sistematizar procesos, manejo de cifras y símbolos en las áreas financieras y de auditoría, entre otros.

2.3 Características del Contador Público y Auditor

Para llevar a cabo cualquier trabajo eficientemente, el Contador Público y Auditor debe reunir las siguientes cualidades:

- Integro
- Objetivo
- Analítico
- Investigador
- Responsable
- Lógico

2.4 Definición de consultoría

La consultoría puede enfocarse como un servicio profesional o como un método de prestar asesoramiento y ayuda prácticos. Se ha transformado en un sector específico de actividad profesional y debe tratarse como tal. A la vez, es también un método de contribuir con las organizaciones y el personal de dirección en el mejoramiento de la gestión y las prácticas empresariales, así como del desempeño individual y colectivo.

"Es el servicio que brinda un profesional independiente a una persona física o moral con el propósito de ayudarla a percibir, comprender y resolver problemas prácticos relacionados con su forma de operar y su entorno." (14:337)

2.4.1 Características fundamentales del consultor

La consultoría posee rasgos distintivos muy específicos:

- a) Es un servicio consultivo.
- b) Se basa en hechos concretos.
- c) La proporciona personal calificado.
- d) Es una opción para manejar el cambio organizacional.
- e) Permite una visión imparcial del entorno.
- f) Facilita la detección y comprensión de problemas en forma objetiva.
- g) Proporciona soluciones viables.

2.5 Áreas de consultoría del Contador Público y Auditor

El Contador Público y Auditor debe ser multifacético para desempeñar funciones, según sean las necesidades de las empresas, se pueden mencionar las siguientes áreas en las que se puede prestar el servicio de consultoría:

- a) Área financiera.
- b) Área mercantil.
- c) Área fiscal.
- d) Área de planificación.
- e) Área de organización.
- f) Área de control.
- g) Otras.

2.6 Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala - IFAC

El tribunal de honor, en cumplimiento a lo que establece el artículo 30, párrafo tercero, de los Estatutos del colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, informó a la Junta Directiva del colegio que, después del análisis y estudio del Código de ética de IFAC (International Federation of Accountants) en su sesión celebrada el 24 de agosto de 2012 resolvió adoptar el Código de Ética de IFAC en su totalidad.

Es de aplicación a todos los profesionales egresados de las distintas universidades del país, sin importar la índole de su actividad o especialidad, bien sea que practique el ejercicio independiente o que actúe como funcionario o empleado de instituciones públicas o privadas.

2.6.1 Aplicación general del código

- **Inducción y principios fundamentales**

Una característica que identifica a la profesión contable es que asume la responsabilidad de actuar en interés público. En consecuencia, la responsabilidad de un profesional de la contabilidad no consiste exclusivamente en satisfacer las necesidades de un determinado cliente o de la entidad para la que trabaja.

El presente Código contiene tres partes. La Parte A establece los principios fundamentales de ética profesional para los profesionales de la contabilidad y proporciona un marco conceptual que éstos aplicarán con el fin de:

- a) Identificar amenazas en relación con el cumplimiento de los principios fundamentales,
- b) Evaluar la importancia de las amenazas que se han identificado, y
- c) Cuando sea necesario, aplicar salvaguardas para eliminar las amenazas o reducirlas a un nivel aceptable. Las salvaguardas son necesarias cuando el profesional de la contabilidad determina que las amenazas superan un nivel del que un tercero, con juicio y bien informado, sopesando todos los hechos y circunstancias específicos conocidos por el profesional de la contabilidad en ese momento, probablemente concluiría que no compromete el cumplimiento de los principios fundamentales.

En la aplicación del presente marco conceptual el profesional de la contabilidad utilizará su juicio profesional.

Las Partes B y C describen el modo en que se aplica el marco conceptual en determinadas situaciones. Ofrecen ejemplos de salvaguardas que pueden resultar adecuadas para hacer frente a las amenazas en relación con el cumplimiento de los principios fundamentales. También describen situaciones en las que no se dispone de salvaguardas para hacer frente a dichas amenazas y, en consecuencia, debe evitarse la circunstancia o la relación que origina las amenazas. La Parte B se aplica a los profesionales de la contabilidad en ejercicio. La Parte C se aplica a los profesionales de la contabilidad en la empresa. Es posible que los profesionales de la contabilidad en ejercicio encuentren que la parte C es relevante para sus circunstancias particulares.

2.6.2 Profesionales de la contabilidad en ejercicio

- **Introducción**

Esta Parte del Código describe el modo en que el marco conceptual descrito en la Parte A es aplicable en determinadas situaciones a los profesionales de la contabilidad en ejercicio. Esta Parte no describe todas las circunstancias y relaciones con las que se puede encontrar un profesional de la contabilidad en ejercicio que originen o puedan originar amenazas en relación con el cumplimiento de los principios fundamentales. En consecuencia, se recomienda que el profesional de la contabilidad en ejercicio mantenga una especial atención ante la posible existencia de dichas circunstancias y relaciones.

El profesional de la contabilidad en ejercicio no realizará a sabiendas ningún negocio, ocupación u actividad que dañe o pueda dañar la integridad, la objetividad o la buena reputación de la profesión y que, por tanto, sería incompatible con los principios fundamentales.

2.6.3 Profesionales de la contabilidad en la empresa

- **Introducción**

Esta parte del Código describe el modo en que el marco conceptual, que se encuentra en la Parte A, se aplica en determinadas situaciones a los profesionales de la contabilidad en la empresa. Esta parte no describe todas las circunstancias y relaciones que se puede encontrar un profesional de la contabilidad en la empresa, que originen o puedan originar amenazas en relación con el cumplimiento de los principios fundamentales. En consecuencia, se recomienda que el profesional de la contabilidad en la empresa mantenga una especial atención ante la existencia de dichas circunstancias y relaciones.

Es posible que los inversores, los acreedores, las empresas y otros participantes del mundo empresarial, así como los gobiernos y el público en general, se apoyen en el trabajo de profesionales de la contabilidad en la empresa. Los profesionales de la contabilidad en la empresa pueden ser responsables, solos o conjuntamente con otros, de la preparación y presentación de información financiera y de otra información, en la que se basen tanto las entidades para las que trabajan, como terceros. También pueden ser responsables de realizar una gestión financiera efectiva y un asesoramiento competente sobre un cierto número de cuestiones relacionadas con los negocios.

Un profesional de la contabilidad en la empresa puede ser un asalariado, un socio, un administrador (ejecutivo o no), un propietario gerente, un voluntario u otro trabajando para una o más organizaciones. La naturaleza jurídica de la relación con la entidad para la que trabaja, en su caso, no guarda relación alguna con las responsabilidades de ética a cargo del profesional de la contabilidad en la empresa.

2.7 El Contador Público y Auditor como consultor de empresas inmobiliarias

El Contador Público y Auditor es el responsable de asegurar los resultados que se obtendrán de su trabajo, pues toda la información y conocimientos que aplicará, estarán basados en la regulación legal vigente y en los procedimientos aplicables a la materia en cuestión, lo que le da respaldo de calidad e integridad a su trabajo como consultor.

El Contador Público y Auditor como profesional responsable debe discutir y definir claramente con su cliente el alcance del trabajo a realizar, para que:

- a) No exista ninguna duda sobre el producto que el cliente espera recibir del servicio que le dará el consultor, ya que la consultoría es una actividad que consiste en emitir una opinión, aconsejar o proponer las posibles soluciones para el problema existente.

- b) Tenga un parámetro de lo que va a realizar, y no salirse del objetivo principal de su investigación y con ello evitar el desperdicio de tiempo que es un factor importante en cualquier trabajo y en el de consultoría, pues su participación en la empresa es temporal.

El Contador Público y Auditor al momento de ser contratado como consultor para la determinación del Impuesto Sobre la Renta en una empresa constructora y comercializadora de viviendas, debe aplicar su preparación académica, capacidad analítica, experiencia y todos los conocimientos que posee para prestar un servicio de calidad.

El sector de la construcción es muy amplio y por ende la legislación, la normativa y los procedimientos que giran a su alrededor requieren que el Contador Público y Auditor, invierta una considerable cantidad de tiempo para consultar, analizar y comprender toda la información, para poder aplicarla en el momento necesario.

CAPÍTULO III

IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y LOS COSTOS PARA LA DETERMINACIÓN DE RENTA

3.1 Impuesto Sobre la Renta

El Decreto No. 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, llamado "Ley de actualización Tributaria" fue publicado en el Diario oficial el 05 de marzo del 2012.

Este documento en su libro I, reforma totalmente la Ley del Impuesto Sobre la Renta y modifica parcialmente otras leyes. A la fecha de realización del trabajo de investigación, se encuentran vigentes las reformas establecidas en el Decreto Número 19-2013 y el Acuerdo gubernativo 167-2014.

Es el impuesto que grava toda renta, ingreso, utilidad o beneficio, obtenido por personas físicas o sociedades en un periodo fiscal determinado.

En el presente capítulo se describe de forma general la ley, con el objetivo de conocer aspectos importantes del impuesto sobre la renta que servirá para su aplicación.

3.2 Ámbito de aplicación del Impuesto

Quedan afectas al impuesto las rentas obtenidas en todo el territorio nacional, definido éste conforme a lo establecido en la Constitución Política de la República, como lo indica el Artículo No. 3 de la Ley de Actualización Tributaria.

La finalidad de la ley, es evitar la evasión por medio de la constitución de entidades que no son personas individuales ni jurídicas, se debe entender con claridad que toda vez que una persona individual o jurídica genere renta, se vuelve contribuyente del impuesto y debe cumplir con los requerimientos de la ley.

3.3 Rentas de fuentes guatemaltecas

Se entiende como rentas de fuentes guatemaltecas a todos aquellos ingresos que se hayan generado en el territorio nacional por medio de capitales, bienes, servicios y derechos de cualquier naturaleza, que se hubieren invertido o utilizado en el país y aquellos que tengan su origen en actividades desarrolladas en Guatemala, sin importar la nacionalidad de las personas beneficiarias de las rentas.

3.4 Categorías de renta

Dentro de las rentas de fuentes guatemaltecas el impuesto sobre la renta se encuentra dividido según la procedencia de la renta en las tres siguientes categorías:

- a) Las rentas de las actividades lucrativas
- b) Las rentas del trabajo
- c) Las rentas del capital y las ganancias de capital

3.4.1 Las rentas de las actividades lucrativas

Son de carácter general, y graba todas las rentas generadas en el territorio guatemalteco, dentro de estas se encuentra la producción, venta y comercialización de bienes; la prestación y exportación de servicios,

proporcionado por organizaciones, empresas o personas individuales; según lo indica artículo 4 del Decreto No. 10-2012 y sus reformas.

3.4.2 Las rentas del trabajo

En esta categoría se encuentran los ingresos y retribuciones que provengan del trabajo de una persona en relación de dependencia, dentro o fuera de Guatemala.

El artículo 4 del Decreto No. 10-2012 y sus reformas, indica que forman parte de ésta categoría de renta los sueldos, salarios, bonificaciones o viáticos, entre otras prestaciones.

3.4.3 Las rentas de capital y las ganancias de capital

Con el fin de entender lo que incluye esta categoría se toma el numeral 3 del artículo 4 del Decreto No. 10-2012; se refiere a todas las rentas que provienen de elementos patrimoniales. Las rentas pueden ser de capital inmobiliario, como arrendamiento, subarrendamiento o venta de inmuebles; de capital mobiliario en donde se calculan las ganancias de inversiones de capitales, distribución de dividendos entre otros.

3.5 Tipos de rentas

Las rentas son ingresos que constituyen utilidades o beneficios que rinda una cosa o actividad, y todas las utilidades o incrementos de patrimonio que se obtengan en una empresa según sea su giro, estas rentas se dividen de la siguiente manera:

3.5.1 Rentas exentas y no afectas

Son un tipo de ingreso que, aun siendo ingresos fiscales, no están sujetos al Impuesto Sobre la Renta, debido a que la ley les ha otorgado el beneficio de gravarse con tarifa cero (0). En términos generales las rentas exentas son aquellas utilidades netas fiscales obtenidas en el ejercicio y provenientes de la explotación de ciertas actividades económicas expresamente beneficiadas en la ley. Y las rentas no afectas, están regidas por otro impuesto.

3.5.2 Rentas Afectas

Son los ingresos que contribuyen en el aumento de la utilidad en la empresa, los cuales provienen de la venta de bienes o prestación de un servicio; se encuentran sujetos al Impuesto Sobre la Renta según lo indica el Decreto No. 10-2012.

3.6 Regímenes del Impuesto Sobre la Renta

Se dividen las rentas con el objetivo de darle la oportunidad al contribuyente según sea el giro del negocio, elegir la modalidad de pago y cálculo del impuesto, la ley establece dos régimen específicos que sirve para tratar las rentas y calcular el impuesto a pagar, dentro de estos se encuentran los siguientes:

- a) Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas
- b) Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas

3.6.1 Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas

La determinación de la renta imponible en este régimen, es el resultado de restar de la renta bruta las rentas exentas y no afectas, los costos y gastos

deducibles; más los costos y gastos para la generación de rentas exentas y no afectas y los costos y gastos no deducibles, según lo establecido en la ley.

El tipo impositivo establecido a pagar en este régimen actualmente es del 25%, en el periodo fiscal que corresponde a un año, el cual inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año, se deben realizar pagos trimestrales para determinar el monto a pagar, para esto el contribuyente tiene dos opciones:

Puede efectuar cierres contables parciales o una liquidación preliminar de sus actividades al vencimiento de cada trimestre. Sobre la renta imponible estimada en ocho por ciento 8% del total de las rentas brutas obtenidas por actividades que tributan por este régimen en el trimestre.

Se realizará el pago del impuesto trimestral por medio de declaración jurada y debe presentarse dentro de los primeros 10 días hábiles siguientes a la finalización del trimestre correspondiente.

La liquidación del impuesto debe presentarse ante la Administración Tributaria, dentro de los primeros tres meses del año calendario siguiente, todo esto mediante una declaración jurada anual.

3.6.2 Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas

Para los contribuyentes que elijan inscribirse en este régimen, la determinación de la renta imponible será restando de la renta bruta únicamente las rentas exentas, obteniendo como tipo impositivo los siguientes rangos.

Tabla No.3
Tipo impositivo Régimen Opcional Simplificado
sobre ingresos de actividades lucrativas

Rango de renta Imponible Mensual	Importe fijo	Tipo impositivo
Q. 0.01 a Q.30,000.00	Q. 0.00	5% sobre la renta imponible
Q.30,000.00 en adelante	Q. 1,500.00	7% sobre el excedente de Q. 30,000.00

Fuente: Extraído del artículo 73, Decreto No. 10-2012

El periodo de liquidación en este régimen es mensual por lo que debe realizarse el pago por medio de retenciones que los clientes emitan o acreditación en cuenta por la adquisición de bienes o servicios.

Los contribuyentes también podrán realizar pagos directos a cajas fiscales, obteniendo una resolución que les autorice realizar este pago.

3.7 Costos y gastos deducibles

Se consideran deducibles a todos aquellos costos y gastos que restan el ingreso bruto para calcular la renta que se encuentra afecta a impuesto. La deducción de los costos y gastos se basan en que para generar un ingreso necesariamente debe existir un gasto en menor o mayor valor en relación al

producido. La Superintendencia de Administración Tributaria es la encargada de verificar el cumplimiento de lo anterior y es respaldada según lo establecido en la ley de actualización tributaria en el artículo 21 del Decreto No. 10-2012, "...siempre que sean útiles, necesarios, pertinentes o indispensables para producir o conservar la fuente productora de renta gravadas."

3.8 Costos y gastos no deducibles

Estos costos y gastos son considerados así debido a que no pueden ser descontados del ingreso bruto y que repercute directamente en el cálculo del impuesto, dicho en otras palabras son gastos que no tuvieron relación con la generación de renta gravada o que simplemente no cumplen con los requisitos establecidos en la ley, pero que si son reconocidos en la contabilidad de forma correcta con base a normas contables. El artículo 22 del Decreto No. 10-2012, establece cuales son los gastos considerados no deducibles.

Los contribuyentes están obligados a registrar los costos y gastos de las rentas afectas y de las rentas exentas en cuentas separadas a fin de deducir únicamente los que se refieren a operaciones gravadas.

De no llevar este registro separado, la Administración Tributaria determinará de oficio los costos y gastos no deducibles calculando los costos y gastos que no procedan para su deducibilidad en forma directamente proporcional al total gastos directos entre el total de rentas gravadas, exentas y no afectas.

3.9 Periodo de liquidación definitiva anual

El impuesto se genera cada vez que se obtienen rentas gravadas y el periodo inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año, que coincide con

el ejercicio fiscal del contribuyente, con las tasas imponibles según el régimen seleccionado por el mismo; debe ser liquidado en el primer trimestre del siguiente año.

Obedece al régimen de pago adoptado por el contribuyente, el impuesto se paga mensual o trimestral, en ambos casos el impuesto debe presentarse a cajas fiscales por los medios que la SAT ponga a disposición dentro de los diez días hábiles siguientes de concluido el mes o el trimestre donde se obtuvieron las rentas.

3.10 Retenciones

Las retenciones son un descuento que se aplica a la base imponible para determinar el valor del impuesto a pagar, las empresas están obligadas a retener el impuesto sobre la renta en el momento de adquirir un producto o servicio, cumpliendo la función de sujeto pasivo son las obligadas de presentar los tributos retenidos.

Los responsables como agentes de retención según el artículo 86 de la ley de actualización tributaria son los siguientes:

- a) Las personas que lleven contabilidad completa
- b) Los organismos de Estado y sus entidades descentralizadas, autónomas, las municipalidades y sus empresas.
- c) Las Universidades, colegios, asociaciones, fundaciones, partidos políticos, sindicatos, iglesias, colegios profesionales, entre otros.
- d) Los fideicomisos, contratos en participación, copropiedades, comunidades de bienes, sociedades irregulares, sociedades de hecho, encargo de confianza, gestión de negocios, patrimonios hereditarios indivisos,

sucursales, agencias de empresas o personas extranjeras que operan en el país y las demás unidades productivas o económicas que dispongan de patrimonio y generen rentas afectas.

3.11 Regulaciones especiales para empresas constructoras de viviendas

En la ley de actualización tributaria se establece una regulación especial para las empresas que realicen actividades de construcción ya sea en inmuebles propios o de terceros, o actividades similares, específicamente en el momento de establecer la renta debido a que por las operaciones que realizan y generan renta en determinado momento puede sobre pasar un período de liquidación; para esto se han establecido dos métodos:

En el primer método se debe asignar el total de ventas documentadas, que hayan sido a través de escrituras de compraventa o contratos de compraventa en caso de bienes inmuebles, y facturas en el caso de obras civiles o construcciones, a este valor deben restarse los costos y gastos que hayan sido necesarios y efectivos en el periodo.

La determinación de los costos cuando los trabajos sean en inmuebles propios la ley en su artículo 34, establece que se deben determinar en su etapa de desarrollo de la siguiente manera:

- a) Se debe tomar en cuenta el costo de adquisición del inmueble incluyendo las revaluaciones cuando se haya pagado el impuesto que corresponde.
- b) El valor total de los costos y gastos según la programación de obra debe incorporarse al valor de adquisición del inmueble.

- c) Como resultado de las dos anteriores se obtiene el costo total del inmueble, y se tomará de base para dividirlo dentro del total metros cuadrados de la construcción o de la unidad y así obtener el costo de venta por metro.

Para la determinación de los costos cuando los trabajos se realizan en propiedad de terceros se, de igual forma en la fase de desarrollo se determinan de la siguiente forma:

- a) Se utiliza el valor total de los costos y gastos estimados en la construcción.
- b) El valor total de los costos y gastos se dividen dentro de la cantidad de metros cuadrados de construcción o unidad para obtener el costo de venta por metro cuadrado.

En el segundo método la renta bruta se determina por el total de lo percibido en el periodo, la diferencia entre el método anterior radica en que se deducen los costos aplicando la parte proporcional al porcentaje de renta bruta correspondiente a lo percibido y los gastos incurridos efectivamente.

El contribuyente puede elegir uno de los dos métodos, el cual debe ser aplicado en todos los proyectos que realice, al finalizar el proyecto se debe presentar todos los requisitos solicitados por la ley y adjuntarlo a su declaración.

Dentro de las regulaciones especiales en la ley se crea la opción para las empresas desarrolladoras de proyectos inmobiliarios de múltiples unidades, con el objetivo de que exista una entidad encargada de la administración de los proyectos y preste el servicio a los propietarios como mantenimiento, pago de agua, extracción de basura así como el mantenimiento de las áreas comunes entre otros; pueda constituir entidades civiles o mercantiles, accionadas o no.

Lo particularidad en la ley es que establece un límite en el momento de realizar la venta de un inmueble, debido a que del valor total de la propiedad no se puede exceder del 30% de la venta en concepto de acciones, las cuales serán trasladadas a las personas que adquieran el inmueble (comprador); el precio del inmueble debe establecerse al inicio de la obra junto con la programación de gastos a realizar.

Si en la liquidación final del proyecto, se determina que los ingresos por la asignación o traslado de acciones a los adquirentes finales superan el 30%, el excedente será considerado como ingreso gravado por el Impuesto Sobre la Renta para el constructor.

Las suscripciones de acciones realizadas por esta modalidad, se encuentran afectas al pago de Impuesto de Timbres Fiscales, conforme al artículo 23 de Decreto No. 19-2013 que reformó la ley de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos.

3.12 Declaración jurada anual del Impuesto Sobre la Renta

Bajo juramento el contribuyente declara que las cifras que presenta ante la Súper Intendencia de Administración Tributaria son reales, exactas y que muestran la situación de la empresa al finalizar el periodo de imposición que corresponde a un año.

La ley establece que al finalizar el periodo se debe presentar la liquidación del impuesto durante los primeros tres meses del año calendario siguiente por medio de la declaración jurada anual, para esto se debe adjuntar la

documentación que sirve de respaldo a la declaración cumpliendo con el artículo 40 de la ley de actualización tributaria.

El contribuyente debe acompañar su declaración con el Estado de Resultados, Balance general, Flujo de Efectivo y estado de costo de producción cuando corresponda; deben tomar en cuenta que se adquiere la obligación de presentar inventario por los medios que la Superintendencia de Administración solicite, al 30 de junio y al 31 de diciembre, el inventario a reportar puede ser de materia prima, productos en proceso y productos disponibles para la venta.

La particularidad en la declaración jurada anual para las empresas constructoras es que se debe adjuntar la integración final de los costos de los proyectos que se hayan realizado y trasladarlos a la Administración Tributaria por los medios que lo requiera con el objetivo de poder hacer un cuadro de la utilidad real según lo declarado.

Los contribuyentes calificados por la ley como especiales, registrados en el Régimen sobre Utilidades, deben adjuntar a la declaración jurada del Impuesto Sobre la Renta los estados financieros debidamente auditados por un Contador Público y Auditor independiente, con su respectivo dictamen e informe sellado y firmado por el profesional que lo emitió.

3.13 La empresa constructora de viviendas y su contribución en la recaudación del Impuesto Sobre la Renta

El sector de la construcción ha sido representativo en cuanto a la contribución del impuesto sobre la renta, debido al auge en los últimos años por el crecimiento poblacional que se ha presentado en Guatemala.

Con el transcurso del tiempo las operaciones en las empresas de construcción ha sufrido constante evolución y los cambios en las leyes han afectado de manera que su participación sea más supervisada debido al incumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de estas empresas, en el 2016 el sector presento una contribución del Impuesto Sobre la Renta de 5.51% como se integra en la siguiente tabla:

Tabla No. 4
Recaudación del Impuesto Sobre la Renta
Año 2016

CIFRAS EN QUETZALES		
ACTIVIDAD ECONOMICA	CONTRIBUCIÓN	%
Actividades de construcción, no clasificados en otra parte	53,640.50	0.00%
Actividades inmobiliarias	2,615,903.71	0.02%
Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato	102,108,976.96	0.62%
Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	498,529,598.27	3.02%
Construcción	1,908,065.96	0.01%
Construcción de edificaciones para uso no residencial	11,253,217.62	0.07%
Construcción de edificaciones para uso residencial	29,817,006.15	0.18%
Construcción de edificios completos y de partes de edificios; obras de ingeniería	14,274,375.82	0.09%
Construcción de obras para ingeniería civil	159,841,191.21	0.97%
Constructores	88,971,762.61	0.54%
TOTAL	909,373,738.81	5.51%

Fuente: Elaboración propia con datos de la Superintendencia de Administración Tributaria.

3.14 Definición de gasto

Los gastos como parte del desembolso que realiza la empresa para el desempeño de sus actividades productivas, pueden incluirse los gastos de venta o distribución, gastos de administración, gastos financieros y otros gastos como parte integral de la empresa.

“La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de ventas, los salarios y la depreciación, usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo, y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo.” (24:179)

3.14.1 Gastos de operación

Representan todos los gastos ocasionados por las funciones de compras, ventas y administración del negocio. Normalmente los Estados de Resultados suelen mostrar dos categorías de gastos de operación:

a) Gasto de venta: “Comprenden los gastos directamente relacionados con la venta y la entrega de mercancías” (19:126)

De los gastos de ventas se pueden mencionar: gastos de publicidad, gastos de entrega, sueldos de vendedores o comisionistas, gasolina o depreciación del equipo de reparto; gastos del edificio destinado a ventas; sueldos a los gerentes de ventas; gastos de viaje de los vendedores, entre otros.

b) Gastos generales y administrativos: “Comprenden los gastos de supervisión y administración en general, registro y control contable, correspondencia, compras, etcétera.” (19:126)

Algunos ejemplos de gastos generales y administración son: honorarios de auditoría y contabilidad, gastos por depreciación del mobiliario y equipo de oficina; gastos de edificio y oficinas de la administración; nómina de oficina; artículos de escritorio, luz, agua, teléfono entre otros.

3.14.2 Gastos Financieros

“Comprenden los gastos en los que incurre un negocio debido al uso de fondos externos (pasivo) para financiar sus activos. Este renglón incluye los intereses, la amortización del descuento en emisión de obligaciones, las comisiones, etc.” (20:126)

3.15 Importancia de la metodología de costos

El mundo de los negocios exige la ventaja de poder contar con la información oportuna, exacta y en tiempo real para la adecuada toma de decisiones. A pesar de esto, en muchas ocasiones, al depender solamente de los estados financieros, la gerencia no encuentra el suficiente detalle que necesitan para tomar decisiones bien fundamentadas.

El método de cálculo de costos es de suma importancia, debido que determina la viabilidad del negocio, el grado de productividad y eficacia en la utilización de los recursos.

3.16 Definición de costo

“El costo de un bien lo constituye el conjunto de esfuerzos y recursos que han sido invertidos, con el fin de producirlo. La inversión está representada en tiempo, en esfuerzo o en sacrificios a la vez que en recursos o en capital.” (16:17).

Warren C. Reeve en su libro Contabilidad Administrativa señala que “El costo de un producto manufacturado incluye el costo de los materiales utilizados en la elaboración del producto además, el costo de convertir los materiales en un producto terminado.”

En otras palabras, el costo es el esfuerzo económico que se debe realizar para lograr un objetivo, entre otros; pago de salarios, compra de materiales, instalaciones y financiamiento.

3.17 Costos de construcción

“Los costos de la construcción son el resultado aleatorio de la variación de los montos económicos de insumos físicos, humanos y equipos. Dicha variación está relacionada con las áreas del mercado, del sitio y del tiempo. Las técnicas de costos son cada vez más complicadas por la participación de tantos términos numéricos.

A los fenómenos anteriores habrá que agregar que en la actualidad la construcción es más compleja en su proyecto y que los tiempos de ejecución son cortos. Tal es el apremio, que surgen ahora nuevos sistemas para analizar el diseño, los costos y la construcción, a fin de tener proyectos hechos realidad con calidad en el menor tiempo posible.” (3:19)

Los costos de construcción deben ser ordenados, conservando una división sobre la naturaleza de cada uno, con el objetivo de que al final del proceso pueda identificarse a detalle el costo por proyecto y por unidad.

3.17.1 Características de los costos de construcción

El análisis que se puede obtener de los costos surgen algunas características propias del tema, son las siguientes:

- a) El costo es aproximado: En la construcción se debe tener claro que no existen dos procesos productivos iguales, debido a que intervienen las variantes de la habilidad que los obreros posean, condiciones climáticas, consumo y el desperdicio de material, lo que asegura que el costo por unidad no es exactamente igual.
- b) El costo es específico: Derivado de lo anterior, se puede entender que el costo depende del tiempo y lugar en donde se realice la obra, por lo mismo cada unidad cuenta con un costo específico según lo requieran la ocasión.
- c) El costo es dinámico: Por la evolución del mercado y la constante mejora de los equipos, materiales, proceso productivo, planeación, organización, control entre otros.

A raíz de todo lo anteriormente expuesto surge un costo con el que no se puede tener total control, llamado imprevistos de construcción.

Los imprevistos de construcción, surgen por un mal cálculo en mediciones, o que en cierta etapa, desafortunadamente se contrata a un precio sobre lo estimado en el anteproyecto, lo cual eleva el costo previsto para la unidad afectada.

3.18 Elementos del costo

La fabricación de artículos o productos acabados, requiere de la intervención de ciertos factores, elementos importantes que expresan el costo de producción de los mismos. Una industria de transformación incurre en costos como ser: consumo de materias primas y/o materiales directos, uso de la mano y la inteligencia del hombre (físico-mental), y una serie de costos adicionales que son imprescindibles para la conclusión de una obra, como el uso de maquinaria, equipos, herramientas, espacios físicos, entre otros; con los que es posible llevar a cabo el proceso de transformación.

En consecuencia el costo de producción en modo general está formado por tres elementos:

a) **Materia Prima:** La materia prima que interviene directamente en la elaboración de un producto se denomina material directo, y es el primer elemento de costo.

“Son los costos de adquisición de todos los materiales que, en última instancia, se convertirán en parte del objeto de costos (productos en elaboración y luego productos terminados), y que se pueden atribuir al objeto de costo de una manera económicamente factible.” (15:27)

1) **Materia prima directa:** Son los elementos que pueden identificarse fácilmente en el producto terminado y representa el principal costo en la elaboración del producto.

2) **Materia prima indirecta:** Son materiales necesarios y que son utilizados en la elaboración de un producto, pero no son fácilmente identificables o que no amerita llevar un control sobre ellos y son incluidos como parte de los costos indirectos de fabricación como materiales indirectos.

b) Mano de obra: Es conocida por los salarios que se pagan derivado del esfuerzo físico y mental que utilizan las personas en la fabricación de un bien, al servicio de una entidad. Se puede dividir como mano de obra directa y mano de obra indirecta de la siguiente forma:

1) Mano de obra directa: Representa a la mano de obra requerida para la fabricación de un producto o prestación de un servicio, por ejemplo los albañiles en una obra de construcción.

2) Mano de obra indirecta. Es representada por los trabajadores que no contribuyen directamente en el proceso de producción de bienes, por ejemplo los supervisores de control de calidad.

c) Costos indirectos de fabricación: “Todos los costos en los cuales se incurre en la fábrica que no se pueden cargar directamente al producto terminado se llaman costos indirectos de fabricación” (25:182)

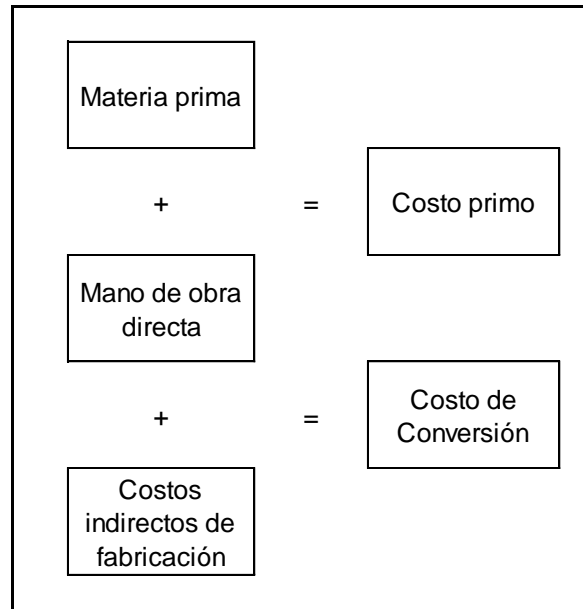
Este bolsón de costos se utiliza para acumular los materiales indirectos, la mano de obra indirecta y los demás costos indirectos de fabricación que no pueden identificarse directamente con los productos específicos.

La suma de la materia prima y la mano de obra directa da como resultado el costo primo. La combinación de la mano de obra directa y los costos indirectos de fabricación constituyen el costo de conversión.

Representado a continuación en la siguiente gráfica:

Figura No. 4

Transformación de elementos del costo



Fuente: Elaboración propia

3.19 Clasificación de los costos

Es importante comprender que las decisiones que se tomen relacionadas con las inversiones que se necesitan para desarrollar un proyecto, son un factor esencial para definir el éxito o el fracaso, por lo que se puede decir que la clasificación de los costos es la forma en que la administración requiere que la información sea presentada, para evaluar y controlar los costos, con los que se tomarán las decisiones para el futuro de la empresa; a continuación se presentan algunos criterios para su clasificación:

3.19.1 Costos Predeterminados

“Son costos predeterminados aquellos que se calculan antes de la elaboración del producto y en ocasiones durante la producción del mismo. La diferencia con los costos históricos estriba en que éstos se obtienen después de haberse manufacturado el artículo.” (21:15)

Se calculan antes de realizar el proyecto en donde se estima de forma estadística la distribución del mismo; estos se clasifican en:

- 1) Costos de producción estimados y
- 2) costos de producción estándar.
 - a) Costos de producción estimados. “Los costos estimados fueron el primer paso para la predeterminación del costo de producción y tuvieron por finalizada pronosticar el material, la mano de obra y los gastos indirectos a invertiré en un artículo determinado.

La característica especial de un sistema de costos estimados es que al hacerse la comparación con los costos reales, aquellos deberán ajustarse a la realidad, siendo posible lograr con el tiempo una predeterminación que se acerque más al costo real.” (21:15)

- b) Costos de producción estándar. “Es el cálculo hecho con bases generalmente científicas, sobre cada uno de los elementos del costo, a efecto de determinar lo que un producto “debe costar”, por tal motivo, este costo está basado en el factor eficiencia y sirve como patrón o medida, e indica obviamente “lo que debe costar”.” (14:III-10-11)

El sistema de costos estándar es el más avanzado de los predeterminados y está basado en estudios técnicos que algunos autores llaman científicos,

contando con la experiencia del pasado y experimentos controlados que comprenden:

- 1) Una selección minuciosa de los materiales.
- 2) Un estudio de tiempos y movimientos de las operaciones.
- 3) Un estudio de ingeniería industrial sobre la máquina y otros medios de fabricación.

El costo estándar por su forma de cálculo representa un instrumento de medición de eficiencia de trabajo de la misma.

3.20 Sistema de costos

El sistema de costos es un conjunto de técnicas y procedimientos para calcular los costos de las distintas actividades, puede variar dependiendo el giro de la empresa, sin embargo debe contemplar la necesidad de la información que se obtenga de él, resultará de verdadera utilidad para la administración, si éste se encuentra bien diseñado, ofrecerá la seguridad de que la información es actualizada y que será eficaz para la toma de decisiones.

“...se puede definir como un conjunto de procedimientos y normas que permite:

- a) Conocer el costo del producto o servicio
- b) Valorar los inventarios
- c) Ejercer un efectivo control administrativo
- d) Dinamizar y agilizar el proceso de toma de decisiones” (20:17-18)

3.20.1 Objetivo del sistema de costos

El objetivo general es la determinación del costo unitario que servirá para que la administración tome decisiones y alcance algunos específicos como lo son los siguientes:

- a) Planificar y controlar la producción.
- b) Planificar y controlar la distribución.
- c) Logra mayor eficiencia en las actividades de la empresa.

3.20.2 Beneficios de utilizar sistemas de costos

- a) Se puede medir lo planificado con relación a lo ejecutado: Aporta un punto de referencia para que se evalúe el desempeño de una empresa, además, permite analizar las variaciones que se han dado en los costos esperados por producto. En caso de que las variaciones sean altas facilitará efectuar a tiempo medidas correctivas.
- b) Registro de actividades: Ayuda a mantener un registro cronológico detallado de todas las actividades costeables de una empresa que afectan directa o indirectamente el patrimonio.
- c) Precisión: Uno de los principales beneficios es obtener el costo de los productos y servicios de manera individual y con la mayor exactitud posible.
- d) Valor agregado: Permite a la empresa ocupar tiempo en otras actividades que den valor agregado, de no contar con un sistema de costos la empresa ocuparía mayor tiempo en recopilar la información con el riesgo de ser desordenada y eventual.

- e) Maximización de la productividad: Ayuda a eliminar los productos no rentables, se eliminan los gastos y actividades que no generan valor agregado a las actividades principales, se identifican actividades que consumen recursos y que no son de beneficio para la empresa.

- f) Útil en la planeación estratégica: Las decisiones que se toman a nivel gerencial, respecto de los precios de venta, la introducción de nuevos productos, serán mucho más fáciles y disminuye los riesgos.

3.21 Proporcionalidad

Emilio Huicochea en su libro Contabilidad de Costos, indica que como todo proceso de cálculo o de determinación de costos implica necesariamente, por un lado, la determinación de la medición física de factor o factores, y por otro lado, la medición monetaria de esos consumos físicos, para eso es necesario elegir o determinar las unidades adecuadas de relación, también llamados: conductores de costo. Estas unidades han de permitir fijar una proporcionalidad en cuanto al costo final.

El principio de la proporcionalidad, en la práctica puede utilizarse como unidades de medida las siguientes:

- a) Unidades de material (peso, longitud, volumen, etc.)
- b) Unidades de tiempo (horas/operario, horas/maquina, etc.)
- c) Unidades de valor (valor de trabajo, valor de los materiales, etc.)

La importancia del principio de proporcionalidad sólo puede ser resaltada suficientemente reconociendo que el supuesto o relación funcional concreta es la característica diferenciadora de cada método de cálculo, que se confirma en la adaptación al comportamiento real del consumo que se pretende medir.

Para el análisis del proceso de comercialización debemos utilizar como referencia el volumen de ventas, esto da origen a los costos por distribución, puede ser utilizado para los gastos administrativos.

Sin embargo “El método más sencillo para prorratear los costos de distribución de un proyecto es distribuirlos en forma directamente proporcional al monto de ventas total esperado para cada producto o servicio.” (18:61)

CAPÍTULO IV

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR INDEPENDIENTE EN LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA DE VIVIENDAS -CASO PRÁCTICO-

4.1 Características generales de la empresa

La empresa Construcciones Mac, S.A. se dedica a realizar obras de ingeniería civil, dentro de las cuales se destaca la construcción de proyectos habitacionales, específicamente casas de dos niveles y torres de apartamentos para la venta.

Las ventas son realizadas por el departamento de ventas, el equipo está formado por vendedores dependientes e independientes, adicional cuenta con alianzas estratégicas con empresas inmobiliarias para tener mayor alcance en la promoción y venta de los proyectos.

a) Fases de la construcción:

La empresa realiza construcciones de viviendas y con el fin de entender mejor sus actividades se detallan a continuación las fases de construcción:

1) Obra negra

Esta es una fase en la que se adapta el terreno para la construcción de la edificación o vivienda que se va a construir. Se realizan las acciones excavación y/o nivelación de terreno, delimitación del área de construcción o modificación, cimentación, entre otros.

En ésta primera fase la vivienda se encuentra en la etapa de “nacimiento” y no es habitable en este punto. Es un paso muy básico, pero necesario para que sea posible continuar con la construcción.

Durante la obra negra se arman los elementos de acero, se implantan y se da paso al vaciado del concreto, así continúa hasta llegar a nivel de la losa y cubierta, para proteger en parte la integridad de las personas encargadas de desarrollar la construcción de la edificación.

2) Obra gris

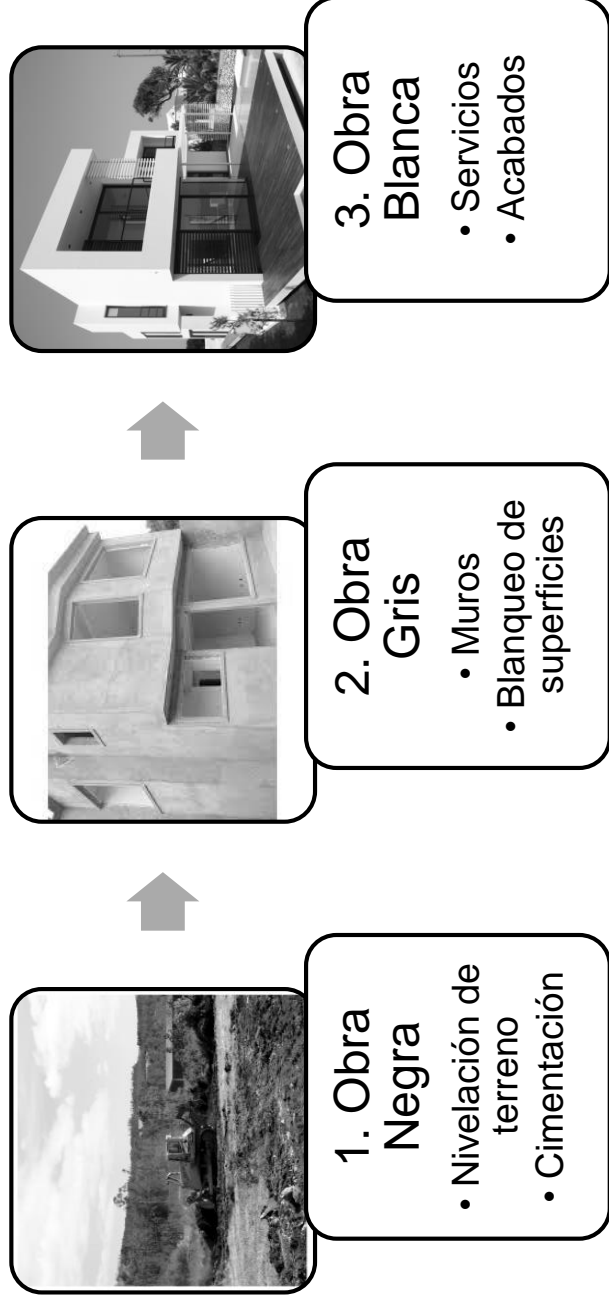
Es cuando ya hay un nivel intermedio listo y se pueden iniciar las labores de acabados. Comprende la adecuación de la parte del cableado y las conexiones de energía, acueducto y aire acondicionado, entre otras. En ésta también se incluyen las puestas de muros y el blanqueo de las superficies, nivelación de pisos, siendo más visible su estructura; sin embargo aún no es un lugar propicio para ser habitado

3) Obra blanca

Es la etapa donde se ejecuta el trabajo de acabados y detalles finales. Comprende el yeso, pintura y adecuación del lugar, es decir, se instalan los servicios y se culminan los acabados, tales como: las puertas, ventanas, griferías, sanitarios y lavaplatos.

Cuando se ejecutan los trabajos de obra blanca, también se terminan de instalar los azulejos y se hacen los últimos detalles de acuerdo a los diseños, como también se ejecutan trabajos finales adicionales que parten de las opiniones y sugerencias que emiten los propietarios o dueños de la edificación. Concluida ésta fase a la casa o edificio puede habitarse.

Figura No. 5
Fases de la construcción



Fuente: Elaboración propia

b) Tiempo de ejecución

El desarrollo de un proyecto habitacional, en ocasiones su duración puede ser mayor a 12 meses, para que eso suceda intervienen los siguientes factores:

- 1) Cantidad de unidades a producir
- 2) Demanda de unidades

Sin embargo para la etapa de construcción de edificio se tiene un tiempo estimado de 10 meses para que sea concluido.

4.1.1 Cédulas hipotecarias FHA

Las cédulas hipotecarias son títulos emitidos por entidades financieras que pagan un interés fijo y que tienen como garantía la totalidad de los créditos hipotecarios concedidos por la entidad que los emite. Su emisión está restringida a entidades de crédito oficial, sociedades de crédito hipotecario y cajas de ahorros. Se presentan en tres modalidades: nominativas, a la orden o al portador.

Según el código de comercio en su artículo 605 cédulas hipotecarias. Las cédulas hipotecarias emitidas de conformidad con la ley, serán títulos de crédito y aunque son garantizadas con hipotecas, no perderán su calidad de muebles.

No se aplicarán las disposiciones del artículo 867 del Código Civil a la creación de cédulas hipotecarias por un banco o con intervención o garantía del mismo, en cuyo caso los avalúos efectuados por el banco serán de base para determinar el máximo de la emisión.

Por parte de FHA, según el Artículo 14 de Ley Del Instituto De Fomento De Hipotecas Aseguradas dice lo siguiente “El seguro de hipotecas que esta ley crea, garantiza al titular y al legítimo tenedor de un crédito, préstamos o cédula hipotecaria, mediante el pago puntual de la prima pactada, el cobro íntegro del principal, intereses y demás obligaciones de los préstamos, conforme y en la forma que se hubiere consignado en el documento o título que ampare las obligaciones hipotecarias aseguradas.

Para que puedan asegurarse créditos hipotecarios representados por cédulas, en la emisión de éstas deberá intervenir una entidad aprobada o un Banco afiliado al sistema FHA, o estar garantizado el pago de la obligación por una entidad aprobada o bancaria afiliada, para cuyos fines quedan autorizadas dichas entidades bancarias. En todo caso, será indispensable que el producto de las cédulas se destine exclusivamente al financiamiento de la compra o de la construcción de viviendas.”

La inversión en cédulas hipotecarias aseguradas FHA le ofrece los siguientes beneficios bancarios:

- Los intereses que generan las cédulas aseguradas por el FHA están exentas del Impuesto sobre la Renta – ISR-.
- La inversión en cédulas hipotecarias no está sujeta a requerimientos mínimos de capital.
- La Cédula Hipotecaria es un título emitido al portador que ofrece liquidez rentabilidad y seguridad.
- El Seguro de Hipoteca cubre el valor total del saldo de capital, intereses, costas judiciales y el IVA.

Otros beneficios

- El FHA califica los proyectos habitacionales con base a las Normas Técnicas de Planificación y Construcción. Elabora los avalúos técnicos que garantizan el financiamiento a largo plazo.
- Utiliza como herramienta la información de la central de riesgo para el análisis de la capacidad de pago.

4.1.2 Normas de planificación y construcción del FHA

Se crearon para responder a los principios que se derivan de la Ley que rige a la Institución, y para ello es necesario el cumplimiento de condiciones que garantizan un sólido respaldo de la inversión con el valor del inmueble, ofreciendo a su vez seguridad al comprador y un atractivo prolongado.

La normativa indica lo siguiente:

a) Primera parte: Requisitos mínimos de planificación

- Requisitos generales de aceptabilidad
- Planos, documentos, especificaciones y presupuesto
- Requisitos para solares
- Requisitos arquitectónicos
- Requisitos estructurales
- Requisitos para instalaciones

b) Segunda parte: Requisitos mínimos de construcción

- Requisitos generales de aceptabilidad
- Materiales y productos
- Procedimientos constructivos

4.1.3 Instalación de elevadores

Para la instalación de elevadores según los requerimientos de FHA el desarrollador de proyectos debe cumplir con los siguientes:

- a) Se deberá instalar elevador o elevadores en edificios que tengan más de cuatro pisos desde el nivel del piso de ingreso, en cantidad y tamaño que determine el estudio de tráfico
- b) Se aceptará un solo elevador en edificios hasta de siete niveles o plantas de alto, siempre y cuando en cada nivel o planta no haya más de cuatro departamentos.
- c) El o los elevadores deben tener capacidad y velocidad adecuada para atender el tráfico en los periodos críticos.
- d) El tiempo de espera para un elevador no debe exceder 144 segundos, y en caso de instalar dos o más elevadores el tiempo máximo de espera no debe exceder 90 segundos.
- e) El espacio de espera frente al elevador o elevadores no podrá tener un ancho menor de 1.75 metros.

4.1.4 Reglamento específico de construcción de edificaciones en áreas residenciales del municipio de Guatemala

Las diferentes clasificaciones de edificios por sus alturas se determinan de acuerdo con las áreas residenciales y por las características de su infraestructura vial y de servicios que soportan y las intensidades de uso del suelo, de la siguiente forma:

Cuadro 5
Clasificación de edificaciones Residenciales, y/o ampliaciones de edificaciones existentes para vivienda

Clasificación de edificaciones residenciales	Número de pisos	Criterios de localización
I Ra	Hasta 3	Aplicable a Áreas Residenciales designados exclusivamente para viviendas unifamiliares
I Rb	Hasta 5	Aplicable a Áreas Residenciales que, por las características de su infraestructura vial y de servicios, soportan intensidades de uso del suelo residencial multifamiliar de baja densidad
II R	Hasta 7	Aplicable a Áreas Residenciales que, por las características de su infraestructura vial y de servicios, soportan intensidades de uso del suelo residencial multifamiliar de mediana densidad
III R	Hasta 10	Aplicable a Áreas Residenciales que, por las características de su infraestructura vial y de servicios, soportan intensidades de uso del suelo residencial multifamiliar de alta densidad
IV R	Mayor de 10	Aplicable a Áreas Residenciales que, por las características de su infraestructura vial y de servicios, soportan intensidades de uso del suelo residencial multifamiliar de muy alta densidad

Fuente: Cuadro C-1, Capítulo II, Tipología de edificios residenciales, Artículo 8

4.1.5 Requisitos para la autorización para el diseño y construcción

La autorización para el diseño y construcción del número de niveles de un edificio está normado por la municipalidad de Guatemala, y queda sujeta según los requisitos del artículo 13:

- a) Autorización de la cota de altura máxima por parte de la Dirección General de Aeronáutica Civil.
- b) Presentación del dictamen favorable de la evaluación de impacto ambiental por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.
- c) Aprobación del Instituto de Antropología e Historia, para los proyectos localizados en Áreas residenciales que formen parte del Centro Histórico o de los conjuntos históricos.
- d) Que la edificación cuente con los números de estacionamientos requeridos de acuerdo al número de área de apartamentos, y áreas no residenciales.

Además debe cumplir con los requisitos anteriores, deberá presentar un estudio de Impacto vial de acuerdo a los términos estipulados por el departamento de planificación y diseño de la dirección de infraestructura de la Municipalidad de Guatemala:

- a) Edificaciones Residenciales que cuenten con más de cinco pisos, dos mil quinientos metros cuadrados o quieran más de 25 parqueos.
- b) Edificaciones no-residenciales que cuentan con más de un piso, mil metros cuadrados o que quieran más de diez parqueos

4.1.6 Dirección General de Aeronáutica civil de Guatemala. Departamento de Infraestructura Aeroportuaria / Alturas Máximas para Edificaciones Nuevas

Las normas y criterios de autorización de alturas máximas para edificaciones nuevas en la ciudad de Guatemala están restringidas por aeronáutica civil con el fin de buscar del mejor funcionamiento y seguridad, tanto para el tránsito de naves aéreas que produce el aeropuerto internacional como por la seguridad de los habitantes y la habitabilidad de los propios edificios.

Principalmente, existen dos criterios que regulan las áreas críticas de alturas de edificios:

- Cono de aproximación.
- Superficie horizontal interna.

a) El cono de aproximación: Son las áreas que se proyectan hacia el norte y sur de las cabeceras de la pista de aterrizaje, horizontalmente tienen una abertura de 15° hacia los laterales de la proyección longitudinal de la pista y verticalmente se eleva con una pendiente de 2% de altura a partir del límite de las cabeceras más 60 metros, tomando como referencia de inicio la altura de la cota de referencia en pista de 1,506 m.s.n.m. (metros sobre el nivel del mar).

b) La superficie horizontal interna: Esto se refiere a la seguridad en los alrededores de toda la pista y es una proyección total de 4,000 metros (4.00 kms) de radio desde el centro de la pista y de cada una de sus cabeceras. Estos 4,000 metros están divididos en tres áreas diferentes, la primera es un área de seguridad de pista que mide 150 metros a partir de centro de la pista en los que no es permitido ningún tipo de construcción por lo que

queda incluida dentro de las instalaciones del propio aeropuerto, la segunda área es lo que se conoce como el área de inclinación que mide 315 metros sobre proyección horizontal y, verticalmente, se eleva con una pendiente de 14.3 % a partir de límite del área de seguridad de pista ubicada en la cota de referencia de 1,506 m.s.n.m., hasta llegar a una altura llamada como la cota establecida que es de 1,551 m.s.n.m. la cual se extiende en todo el radio hasta llegar a los 4,000 metros en la proyección horizontal. Esto define el espacio autorizado como altura máxima para construir que es de, aproximadamente, 45 metros de altura para los edificios estando determinado particularmente la altura de cada edificio por las condiciones topográficas del terreno.

4.1.7 Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social

Tiene a su cargo la Rectoría del Sector Salud, incluyendo al Sub-Sector de Agua Potable y Saneamiento; lo que incluye la conducción, regulación, vigilancia, coordinación y evaluación de las acciones e instituciones de salud a nivel nacional. Entre otras funciones, debe dictar todas las medidas que tiendan a la protección de la salud de los habitantes; desarrollando acciones de promoción, prevención, recuperación, rehabilitación de la salud y las complementarias pertinentes; elaborando los reglamentos requeridos para la correcta aplicación de las disposiciones del Código de Salud.

- a) Emisión de dictamen sanitario sobre proyectos de construcción en general
- b) Emisión de dictamen sanitario sobre proyectos de formación de nuevas urbanizaciones, extensión del área de las existentes e instalación de lugares de recreación o concurrencia del público
- c) Emisión de dictamen sanitario sobre proyectos de construcción, reparación y/o modificación de sistemas de drenaje sanitario

4.1.8 Sistema informático para el control de los costos de construcción

Con el transcurso de los años y el avance de la tecnología, las empresas deben mantenerse a la vanguardia de la tecnología. Existen sistemas informáticos que facilitan el control y seguimiento de las obras de construcción.

El sistema incorpora todos los procesos que intervienen en una obra, desde su presupuesto hasta su finalización, que se van incorporando de forma escalonada y lógica: presupuestos, mediciones, ejecución de obra, certificaciones y cobros.

En el mercado se encuentran disponible **O4B**, “es un producto de software hecho por la empresa Corporación REMPRO de Costa Rica, el cual ostenta ya una madurez de más de 14 años, encontrándose actualmente en uso por más de 300 empresas constructoras en varios países de Centroamérica, Sudamérica y el Caribe, y contando con más de 5000 usuarios satisfechos quienes, gracias a la valiosa retroalimentación que han brindado, han permitido que el producto cubra con el 95% de las necesidades que el sector de la construcción al día de hoy.” (32)

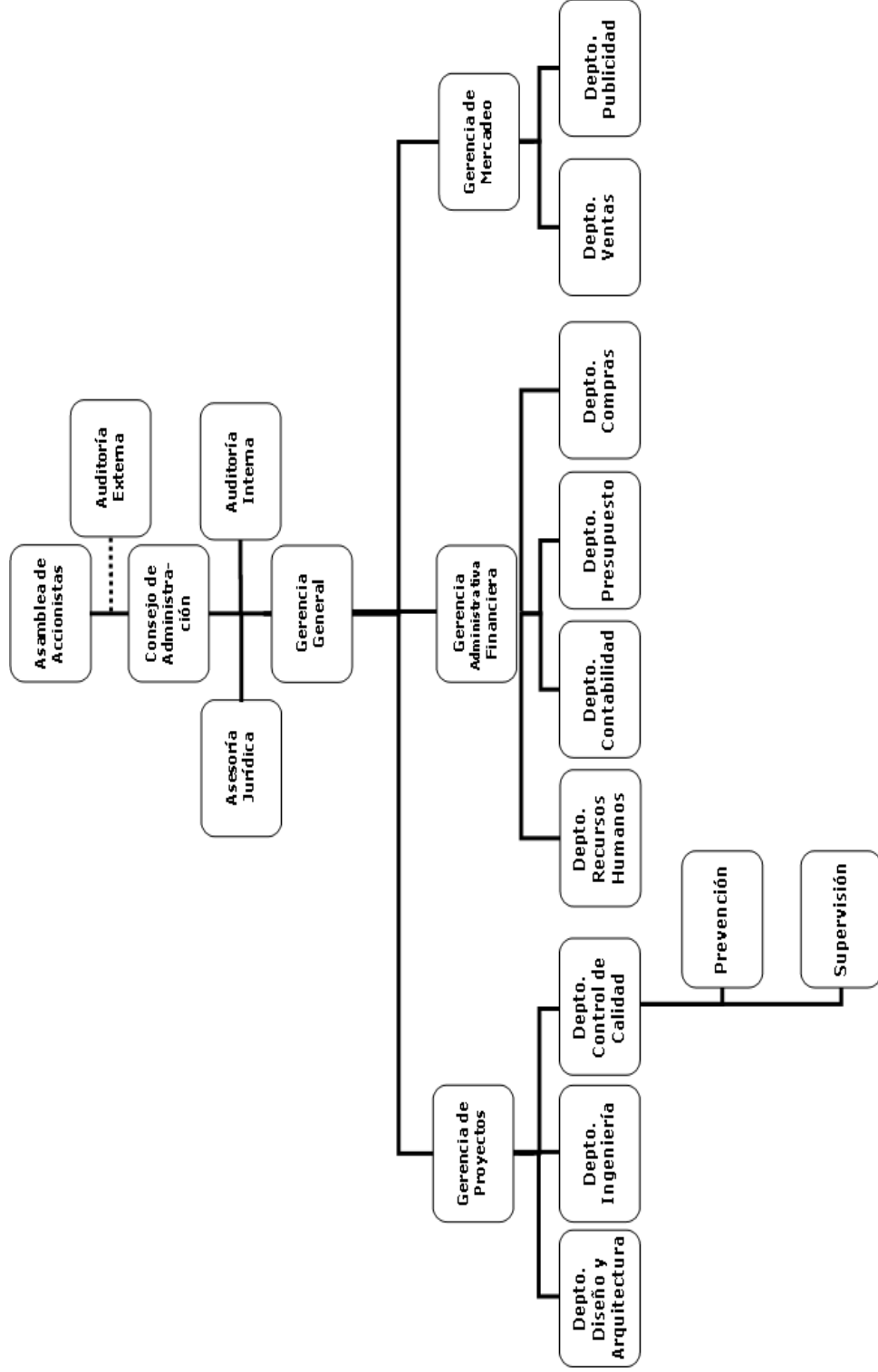
4.2 Antecedentes de la empresa

Construcciones Mac, S.A. fue constituida el 31 de agosto de 1993, de acuerdo a la Escritura Pública modificada número ochocientos veinticuatro (824) del Abogado y Notario Lic. Alejandro Martínez Peláez, cumpliendo con todo lo regulado en las leyes mercantiles de la República de Guatemala y fue autorizada para operar por tiempo indefinido.

4.2.1 Estructura organizacional

En el siguiente organigrama se presenta la forma en que la empresa se encuentra estructurada, para tener conocimiento de los niveles jerárquicos básicos dentro de la organización.

Organigrama Construcciones Mac, S.A.



Fuente: Proporcionado por la administración

4.2.2 Situación actual de la empresa

La empresa se encuentra registrada en el régimen sobre Utilidades de Actividades Lucrativas, el año 2016 se contaba con proyectos iniciados en años anteriores a la vigencia de la reforma tributaria por lo que no existió modificación al modo de operación, en marzo se puso en marcha la construcción de la primeras torres de apartamentos, para este nuevo proyecto se adquirió la modalidad de venta con tratamiento especial para áreas comunes.

a) Políticas contables

- 1) Bases de presentación: Las bases para el registro de la contabilidad y presentación de los estados financieros se encuentran de acuerdo con las normas internacionales de información financieras NIIF para Pymes.
- 2) Método de depreciación de activos: Es registrado por el método de línea recta; según los porcentajes de ley:

Descripción	%	Vida Útil
Edificios e instalaciones	5%	20 años
Equipo de Computación	33.33%	3 años
Mobiliario y Equipo	20%	5 años
Herramientas	25%	5 años
Vehículos	20%	5 años
Maquinaria	20%	5 años

- 3) Valuación de inventarios: Los inventarios se encuentran valuados por el método de promedio ponderado.

- 4) Valuación de inversiones: Las inversiones se encuentran registradas al costo.
- 5) Método de reconocimiento de costo y gastos: Son reconocidos cuando se incurre en el gasto y se obtiene el documento de respaldo.
- 6) Método de reconocimiento de ingresos: Los ingresos en la empresa puede registrarse a través de las ventas de casas, apartamentos y mejoras - adicionales realizadas posteriores a la entrega del inmueble. La documentación de soporte es del ingreso es con facturas o escritura de venta; todo ingreso es registrado por el método de lo devengado.
- 7) Reserva para indemnizaciones: De acuerdo con lo establecido en el Código de Trabajo de la República de Guatemala, la empresa está obligada a pagar a los empleados que se retiren por situaciones especiales, sobre la base de su sueldo, más la parte proporcional de bono 14 y aguinaldo que corresponda por cada año de trabajo.
No se registra reserva para indemnizaciones, se registra el gasto directo cuando un colaborador es retirado de la empresa.
- 8) Unidad monetaria: Los estados financieros se encuentran registrados en quetzales, presentado con el símbolo Q.
- 9) Operaciones en moneda extranjera: Las operaciones en moneda extranjera se registran en la moneda de reporte (quetzal) aplicando a los montos el tipo de cambio del día de la transacción. Las diferencias que se generen por aplicar el tipo de cambio de cierre y el tipo de cambio de registro serán presentados como ganancia o pérdida cambiaria en el estado de resultados.

4.3 Solicitud de servicios profesionales



Guatemala, 10 de febrero de 2017

Señores:

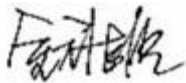
Carillas, Escandón & Asociados, S.C.

Estimados señores

Hemos obtenido información sobre la calidad de los servicios profesionales que ustedes proveen; razón por la cual nos dirigimos a tan prestigiosa firma, con la finalidad de solicitar propuesta de servicios profesionales en materia de consultoría para la determinación del Impuesto Sobre la Renta, por el ejercicio fiscal terminado al 31 de diciembre de 2016.

En espera de su pronta respuesta.

Atentamente,



Lic. Fernando Barrera Rodas

Gerente General

4.4 Oferta de servicios profesionales

Propuesta de trabajo
CONSTRUCCIONES MAC, S.A.
Guatemala, Guatemala

Carillas, Escandón & Asociados, S.C.

Audidores y Consultores

CONSTRUCCIONES MAC, S.A



PROPUESTA DE TRABAJO

Carillas, Escandón & Asociados, S.C.
Auditores y Consultes

Guatemala 15 de febrero de 2017

Licenciado
Fernando Barrera Rodas
Gerente General
Construcciones Mac, S.A.
Guatemala

Estimado Lic. Barrera

Es grato para nosotros presentar nuestra oferta de servicios profesionales para efectuar la determinación del Impuesto Sobre la Renta de **“Construcciones Mac, S.A.”** por el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2016.

Nos complace la oportunidad de trabajar con ustedes y expresamos nuestro interés de desarrollar una relación larga y valiosa.

De acuerdo a la información obtenida hemos realizado nuestra propuesta acorde con su necesidad y adecuada en el tiempo asignado para cada área de revisión y especial atención en aspectos que deben ser revisados constructivamente, como parte de valor agregado en el trabajo. Con base a ello hemos detallado nuestra propuesta formal, considerando todos los aspectos requeridos para asegurarles un servicio de calidad, constructivo, confidencial y de beneficio para ustedes.

Nuestra cobertura permite que cumplamos con las necesidades que existen a medida que el mundo evoluciona.

Presentamos respuesta a todas sus inquietudes, lo que nos hace tener una ventaja competitiva. Ayudamos a asegurar que sus necesidades sean cubiertas efectiva y eficientemente en cualquier ubicación que **“Construcciones Mac, S.A.”** se encuentre.

En nombre de nuestro equipo le aseguramos que **“Construcciones Mac, S.A.”** es y será un cliente prioritario dentro de nuestra firma. Deseamos cumplir y superar sus expectativas al respecto de nuestros servicios. Quedamos a disposición para atender cualquier comentario o consulta respecto a nuestra propuesta de servicios.

Finalmente, agradecemos la oportunidad de presentar nuestra propuesta de servicios profesionales.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Carillas', written over a horizontal line.

Lic. Douglas Rafael Carillas Chacón

Socio Director

Índice de la oferta de servicios profesionales.

1. Antecedentes
2. Enfoque del trabajo
3. Objetivos y Alcance
4. Limitación de responsabilidad
5. Equipo de trabajo
6. Fecha, lugar de realización del trabajo y entrega de informe
7. Informe
8. Honorarios
9. Acerca de Carillas, Escandón & Asociados, S.C.

1. Antecedentes

De acuerdo a la información proporcionada por la administración de Construcciones Mac, S.A. el personal asignado en el departamento de contabilidad es de nuevo ingreso y cuenta con poca experiencia en el tema de impuestos, debido a las modificaciones y regulaciones especiales establecidas en la Ley de Actualización Tributaria establecido en el Decreto No. 10-2012 y sus reformas, según la solicitud necesitan nuestros servicios para la determinación del Impuesto Sobre la Renta correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 cumpliendo con lo establecido en la ley.

2. Enfoque del trabajo

A continuación describimos nuestro enfoque para proporcionar nuestros servicios:

Proporcionamos los servicios de manera consiente y eficiente, todo el trabajo será coordinado bajo el mando del socio Douglas Carillas a cargo y el socio Alfonso Escandón como asistente, ellos trabajaran cercanamente con ustedes para proporcionar todos los servicios requeridos y estarán visitando sus instalaciones según sea necesario. Apoyarán para garantizar que el trabajo sea cumplido desde el inicio del compromiso y dentro de los plazos establecidos.

El enfoque será tributario, un factor crítico en producir un trabajo de calidad es el número de horas y nivel del personal ejecutivo involucrado en la etapa de planificación.

Cuando se planifica, en primer lugar se debe conocer el negocio, la industria, sus riesgos de negocio y los procedimientos que usa para medir y presentar el desempeño. Nadie conoce mejor el negocio que usted y hacemos que sea

nuestro trabajo escucharle, comprender las generalidades y especificaciones de sus operaciones.

3. Objetivos y Alcance del Servicio

Nuestros servicios, por el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre del 2016, consistirán en lo siguiente:

- a. Revisar en primera instancia el rubro de ingresos, con la finalidad de verificar que los ingresos obtenidos (afectos, exentos y no afectos) se encuentren debidamente reportados y declarados.
- b. Distribuir los costos y gastos deducibles con el objetivo de que los mismos cumplan con los requerimientos establecidos en la Ley de Actualización Tributaria, Libro I Impuesto Sobre la Renta, Decreto No. 10-2012 y sus reformas.
- c. Realizar el cálculo del impuesto tomando en cuenta los requerimientos establecidos en la regulación especial para empresas constructoras.
- d. Revisar si es razonable la determinación de renta imponible del impuesto, de acuerdo con lo establecido en el régimen sobre utilidades de actividades lucrativas.
- e. Aplicación de los créditos fiscales acreditables a Impuesto Sobre la Renta que tengan registrados a la fecha de la revisión.
- f. Derivado de lo anterior, el alcance de la revisión incluirá la revisión únicamente de los impuestos siguientes:

- Determinación del ISR Trimestral
 - Determinación del Impuesto de Solidaridad
- g. Informar sobre las inconsistencias obtenidas en la revisión y realizar la recomendación para hacer las correcciones sí lo amerita.
- h. Es importante contar con el personal de la empresa quien será responsable de brindar toda la información que se utilizará para revisar el cálculo del Impuesto Sobre la Renta.

4. Limitación de Responsabilidad

El trabajo que se realizará de acuerdo a nuestra responsabilidad, queda sujeta a las siguientes limitaciones:

Derivado del trabajo solicitado, el cual consiste en revisar la información y determinar el Impuesto Sobre la Renta anual correspondiente al año 2016 del régimen sobre utilidades de actividades lucrativas de la empresa Construcciones Mac, S.A.

El servicio descrito con anterioridad no constituyen una auditoría fiscal o una revisión detallada de las transacciones que realizó la compañía en el periodo de revisión; nuestra responsabilidad se limita a identificar y presentar información sobre los cálculos y procedimientos que ayuden a la entidad al cumplimiento de la ley según las nuevas regulaciones establecidas en la misma.

Aclaremos que nuestro trabajo será como consultores tributarios independientes y que por lo tanto la interpretación de las leyes y reglamentos

tributarios puede diferenciarse al que realice el personal de la Superintendencia de Administración Tributaria SAT.

Toda la responsabilidad corresponde únicamente a la compañía, de conformidad con el código tributario y penal, por infracciones y/o delitos contra el régimen tributario corresponde única y exclusivamente al contribuyente, es decir a su compañía.

Con la aceptación de esta propuesta, ustedes reconocen su responsabilidad como contribuyente y de cualquier decisión fiscal que ustedes decidan asumir en su declaración después de nuestro trabajo.

5. Equipo de trabajo

El personal asignado para realizar el trabajo, ha sido seleccionado con un staff de alta calidad, ofreciendo seguridad, privacidad y profesionalismo en nuestro trabajo, forman parte de nuestros clientes tenemos empresas nacionales como multinacionales a las cuales se les ha brindado consultoría para que operen dentro del territorio nacional.

El personal asignado para desempeñar el trabajo de consultoría será el siguiente:

<p>Lic. Andrea Zepeda Gerente de Impuestos Contador Público y Auditor, Magister en consultoría Tributaria.</p>	<p>Lic. Sergio Guevara Director de Impuestos Contador Público y Auditor, Magister en economía.</p>
<p>Lic. Douglas Rafael Carillas Chacón Socio Director Contador Público y Auditor, Magister en consultoría Tributaria.</p>	<p>Lic. Alfonso Escandón Socio Contador Público y Auditor, Magister en consultoría Tributaria.</p>

Adicional serán nombrados miembro del personal que apoyará en la revisión.

Metodología

La metodología de trabajo consiste en tres fases, las cuales ayudan a cumplir las necesidades del cliente:

Fase I:

Consiste en la planificación de actividades y elaboración de los programas, obtener la información necesaria previa a dar inicio el trabajo de campo.

Fase II:

Está basado en la ejecución del trabajo planificado, cumpliendo lo establecido en los programas para revisar la información brindada por la administración.

Fase III:

Consiste en la presentación de los resultados del trabajo en un informe que contiene las recomendaciones viables y oportunas respetando las disposiciones establecidas en las leyes tributarias.



6. Fecha, lugar de realización del trabajo y entrega de informe

El trabajo dará inicio en sus instalaciones cinco días después de la aceptación de la presente propuesta, tomando en cuenta que sus colaboradores apoyaran con nuestro equipo, trasladando toda la información que sea requerida para análisis y correcta documentación de las pruebas que serán realizadas.

Nuestro personal se mantendrá en sus instalaciones el tiempo que sea acordado, la calidad y la entrega oportuna de la información es un factor determinante para el desarrollo del trabajo.

7. Informe

Presentaremos como consecuencia del trabajo de consultoría realizado, lo siguiente:

Determinar el Impuesto Sobre la Renta en una empresa constructora y comercializadora de viviendas que realiza trabajos en inmuebles propios y cuenta con un proyecto al que se les aplica tratamiento especial para áreas y servicios comunes.

- Distribuir los costos y gastos asignados a cada proyecto inmobiliario
- Prorratar los costos y gastos que no tengan factor de distribución
- Presentar modelo de cálculo para la determinación del Impuesto Sobre la Renta

Nuestro trabajo concluye con la presentación del informe con fecha 15 de Marzo de 2017, acordando una reunión para exponer las soluciones sugeridas a los problemas encontrados.

8. Honorarios

Basado en la definición de actividades a realizar y el alcance del trabajo, hemos considerado el valor de nuestros servicios profesionales en Veintiocho Mil Quetzales Exactos (Q 28,000.00). IVA incluido, los cuales deberán ser cancelados contra prestación de nuestras facturas de la siguiente manera:

- 1) 20% Al aceptar la presente propuesta
- 2) 30% Al iniciar la segunda fase de nuestro trabajo de campo
- 3) 50% Al momento de entregar el informe

Es importante aclarar que para poder cumplir con los tiempos de entrega definidos, se debe contar con la colaboración del personal del área administrativa-financiera, en especial con la del Contador General y la del funcionario designado. Esto en atención a que tanto los registros contables y otros, los informes Financieros y la documentación de soporte se nos deben hacer llegar con la prontitud que cada caso amerite, para así poder efectuar las pruebas que sean planificadas oportunamente.

Adicional a ello, se hace necesario que se nos proporcione un ambiente adecuado y seguro, para que nuestro equipo de trabajo pueda realizar lo convenido.

Al agradecer su atención a la presente, nos suscribimos de ustedes con las muestras de nuestra consideración, esperando poder servirles de la mejor manera y quedamos a su disposición por cualquier aclaración o aplicación.

Atentamente,

Carillas, Escandón & Asociados, S.C.
Audidores y Consultores

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DR' with a stylized flourish underneath.

Lic. Douglas Rafael Carillas Chacón
Socio Director
Col. No. 3124

9. Acerca de Carillas, Escandón & Asociados, S.C.

Con doce años de trayectoria en auditoría y consultoría, la firma se encuentra muy bien posicionada entre las mejores empresas consultoras en el país, garantizando a los clientes, privacidad, profesionalismo y calidad de trabajo realizado.

Está formada por 22 profesionales entre ellos, Licenciados en Contaduría Pública y Auditoría como Licenciados en Ciencias Jurídicas y Sociales que apoyan en el departamento jurídico, el personal es altamente capacitado para apoyar las necesidades que se presenten.

La sociedad ha experimentado un crecimiento y desarrollo sostenido en el mercado, sustentados por la trayectoria profesional de los socios, el equipo de personal técnico que lo acompaña, el continuo entrenamiento y la alta capacitación permanente, lo cual permitió a la sociedad ganarse la confianza de sus clientes y un respetable reconocimiento en el campo de su competencia.

4.5 Carta de aceptación del cliente



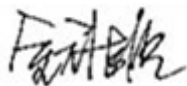
Guatemala, 18 de febrero de 2017

Licenciado
Douglas Rafael Carillas Chacón
Socio-Director
Carillas, Escandón & Asociados, S.C.

Apreciable Licenciado Carillas:

Hacemos de su conocimiento la confirmación y aceptación de la propuesta de servicios profesionales de consultoría fiscal, según las condiciones establecidas por ustedes; así como los honorarios profesionales establecidos en Veintiocho mil quetzales exactos (28,000.00).

Atentamente,



Lic. Fernando Barrera Rodas

Gerente General

4.6 Planificación del trabajo

Fechas claves

Periodo fiscal a evaluar:	Año 2016
Envío de requerimiento de información:	19 de febrero de 2017
Envío de información de parte del cliente:	20 de febrero de 2017
Fecha del trabajo a realizar:	20 feb. 2017 – 09 mar. 2017
Discusión del informe	10 de marzo 2017
Entrega del informe:	15 de marzo 2017

a) Objetivos de la consultoría

Hemos sido contratados por “**Construcciones Mac, S.A.**” para determinar el Impuesto Sobre la Renta en una empresa constructora y comercializadora de viviendas que realiza trabajos en inmuebles propios y aplica tratamiento especial para áreas y servicios comunes.

Nuestro trabajo incluyen los comentarios sobre el estado actual del cálculo del Impuesto Sobre la Renta, como lo siguiente:

1. Distribuir los costos y gastos asignados a cada proyecto inmobiliario
2. Prorratar los costos y gastos que no tengan factor de distribución
3. Presentar modelo de cálculo para la determinación del Impuesto Sobre la Renta

Lo anterior se realizará tomando de base la legislación vigente en el país.

b) Generalidades de la empresa

“**Construcciones Mac, S.A.**” es una empresa fundada en 1983, de acuerdo a la escritura pública modificada número ochocientos veinticuatro (824) del Abogado y Notario Lic. Alejandro Martínez Peláez, cumpliendo con todo lo regulado en las leyes mercantiles de la República de Guatemala y fue autorizada para operar por tiempo indefinido.

La empresa se encuentra registrada en Régimen sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, según información obtenida, el personal asignado en el departamento de contabilidad es de nuevo ingreso y cuenta con poca experiencia en el tema de impuestos, debido a las modificaciones y regulaciones especiales establecidas en el Libro I - Impuesto Sobre la Renta, de la Ley de Actualización Tributaria establecido en el Decreto No. 10-2012 y sus reformas, por lo anterior la empresa ha solicitado apoyo a expertos en consultoría tributaria en el ramo de la construcción.

Personal Clave en la empresa

Gerente General	Fernando Barrera Rodas
Gerente Financiero	Mario Aguirre Estrada
Contador General	Bryan Enrique Toledo
Asistente Contable	Rolando Toc

c) Trabajo a desarrollar

Luego de tener conocimiento previo del cliente, y los conocimientos tributarios basados en las leyes vigentes en el país, se desarrollará el siguiente trabajo:

- Clasificar los ingresos según su categoría (Afecto, exento y no afecto)

- Realizar la separación según deducibilidad de costos y gastos según las disposiciones establecidas en la ley, tomando en cuenta las regulaciones especiales para empresas constructoras.
- Determinación de la renta imponible
- Entregar informe con los comentarios y los cálculos sugeridos para la determinación del Impuesto Sobre la Renta.

d) Honorarios

Puesto	Horas	Honorarios por hora	Total
Socio	4	Q 250.00	Q 1,000.00
Director	6	Q 200.00	Q 1,200.00
Gerente	10	Q 150.00	Q 1,500.00
Senior	20	Q 70.00	Q 1,400.00
Asistentes	70	Q 50.00	Q 3,500.00
TOTAL			Q 8,600.00

Gastos administrativos	Q 2,500.00
Papelería y útiles	Q 800.00
Otros Gastos	Q 500.00
Total Gastos	<u>Q 12,400.00</u>

Resumen

Ingreso por consultoría	Q 25,000.00
(-) Gastos	<u>Q 12,400.00</u>
Utilidad Neta	<u>Q 12,600.00</u>

4.7 Obtención de la información de la empresa

4.7.1 Requerimiento de información

Carillas, Escandón & Asociados, S.C.
Auditores y Consultes

Fecha 19 de febrero de 2017

A: Lic. Fernando Barrera Rodas

De: Consultores

Asunto: Análisis de información para el caculo del Impuesto Sobre la Renta, Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas

Con relación al trabajo de consultoría solicitado, es necesario que nos sea compartida la siguiente información para efectuar la revisión y posteriormente emitir un informe.

1. Estado de Resultados, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.
2. Estado de Situación Financiera, al 31 de diciembre de 2016.
3. Libro de ventas y servicios prestados, de enero a diciembre de 2016.
4. Libro de Diario Mayor General, correspondiente al año 2016.
5. Documentación de soporte de las ventas y servicios prestados (Facturas, Escrituras) correspondiente al año 2016.
6. Declaraciones mensuales del Impuesto al Valor Agregado, correspondiente a los periodos impositivos de enero a diciembre de 2016.

7. Declaración por pago de timbres por venta de acciones.
8. Declaraciones mensuales del Impuesto Sobre la Renta de Capital Inmobiliario, correspondiente al año 2016.
9. Planilla de Seguridad Social, presentadas al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social IGSS, durante el año 2016, adjuntando los recibos de pago correspondiente.
10. Declaración trimestral del Impuesto de Solidaridad ISO, realizada en los periodos 2014, 2015 y 2016
11. Declaración trimestral del Impuesto Sobre la Renta, Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas de 2016.

Cualquier otra información será solicitada por nuestro personal en el desarrollo de nuestro trabajo.

Atentamente.



Lic. Douglas Rafael Carillas Chacón
Socio Director
Col. No. 3124

4.8 Análisis de la información sobre la distribución de costos y gastos

4.8.1 Información proporcionada por el cliente

CLIENTE:	COMACSA	ER	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	HP.:	MF
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	Fecha:	20/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Información Proporcionada por el cliente Estado del Resultado	R.P.:	RC
		Fecha:	01/03/2017



CONSTRUCCIONES MAC, S.A.
ESTADO DEL RESULTADO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(EN QUETZALES)

VENTAS		53,292,998.42 X1.1
Venta de casas	25,995,267.86	
Venta de apartamentos	18,623,360.23	
Venta de acciones	7,981,440.10	
Mejoras a casas	537,869.48	
Servicios prestados	<u>155,060.75</u>	
COSTO DE VENTAS		<u>44,293,711.04</u>
Construcción de casas	19,465,330.18	
Costo de distribución de casas	2,774,041.96	
Construcción de apartamentos	13,239,546.86	
Costo de distribución de apartamentos	1,737,139.99	
Costo por acciones (apartamentos)	6,418,580.02	
Timbres sobre acciones	239,443.20 X3	
Mejoras a casas	388,510.60	
Servicios Prestados y Otros	<u>31,118.23</u>	
UTILIDAD BRUTA		8,999,287.38
GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos de administración		3,917,629.61 X14
OTROS INGRESOS		<u>226,544.50</u> X5
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA		5,308,202.27
(-) IMPUESTO SOBRE LA RENTA		<u>(977,671.29) ISR</u>
UTILIDAD NETA		<u>4,330,530.98</u>

El infrascrito Perito Contador, registrado ante la Superintendencia de Administración Tributaria con el número 5471145-3, actuando en mi calidad de contador general de la entidad Construcciones Mac, Sociedad Anónima, CERTIFICO: Que el Estado de Resultados que antecede fue preparado dentro del marco de lo estipulado en el libro I, Impuesto Sobre la Renta, de la Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, del Congreso de la República de Guatemala, y sus cifras son las que muestran los libros contables autorizados y habilitados de dicha entidad.

Bryan Enrique Toledo
Contador General

CLIENTE:	COMACSA	BG 1	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	HP.:	MT
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	Fecha:	20/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Información Proporcionada por el cliente - Balance General	R.P.:	RC
		Fecha:	01/03/2017



CONSTRUCCIONES MAC, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(EN QUETZALES)

ACTIVO

CORRIENTE

Caja y Bancos		4,989,450.69	
Cuentas por Cobrar		7,767,511.06	
Clientes	4,312,118.92		B
Anticipo a Proveedores	285,576.03		
Anticipo para adquisición de activos	<u>3,169,816.11</u>		
Inventarios		18,100,476.53	C
Inversiones		350,000.00	
Impuestos por Aplicar		<u>544,195.88</u>	D
			31,751,634.16

NO CORRIENTE

Propiedades Planta y Equipo		17,307,374.79	
(-) Depreciación acumulada		<u>(8,966,282.46)</u>	8,341,092.33
TOTAL DE ACTIVO			<u><u>40,092,726.49</u></u>

CLIENTE:	COMACSA	BG 2			
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR				
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	HP.:	MT	Fecha:	20/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Información Proporcionada por el cliente - Balance General	R.P.:	RC	Fecha:	01/03/2017



CONSTRUCCIONES MAC, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(EN QUETZALES)

PASIVO

CORRIENTE

Cuentas por Pagar 5,037,843.74

NO CORRIENTE

Préstamos Bancarios 13,000,000.00

TOTAL DE PASIVO 18,037,843.74

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Autorizado y pagado 15,000,000.00

Reserva Legal 385,804.60

Utilidad de Ejercicios Anteriores 2,338,547.17

Utilidad del Período 4,330,530.98

TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 22,054,882.75

TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 40,092,726.49

El infrascrito Perito Contador, registrado ante la Superintendencia de Administración Tributaria con el número 5471145-3, actuando en mi calidad de contador general de la entidad Construcciones Mac, Sociedad Anónima, CERTIFICO: Que el Estado de Situación Financiera que antecede fue preparado dentro del marco de lo estipulado en el libro I, Impuesto Sobre la Renta, de la Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, del Congreso de la República de Guatemala, y sus cifras son las que muestran los libros contables autorizados y habilitados de dicha entidad.

Bryan Enrique Toledo
 Contador General

CLIENTE:	COMACSA	ISR	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	HP.:	MT
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	Fecha:	20/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Información Proporcionada por el cliente -Cálculo del Impuesto Sobre la Renta	R.P.:	RC
		Fecha:	01/03/2017

Total Ingresos	53,519,542.92	
Total Egresos	<u>48,211,340.65</u>	
Utilidad del Período		5,308,202.27

(+) **COSTOS Y GASTOS NO DEDUCIBLES**

Timbres Sobre Acciones	239,443.20	
Costos de Construcción y venta de por acciones	<u>6,418,580.02</u>	6,658,023.22

(-) **RENTAS NO AFECTAS AL I.S.R.**

Ingreso por acciones		(7,981,440.10)
----------------------	--	----------------

(-) **RENTAS SUJETAS A RETENCIÓN DEFINITIVA**

Intereses Sobre Depósitos		<u>(123,500.38)</u>
---------------------------	--	---------------------

RENDA IMPONIBLE		<u>3,861,285.01</u>
------------------------	--	----------------------------

IMPUESTO

IMPUESTO SOBRE LA RENTA	25% sobre	3,861,285.01	<u>965,321.25</u>
-------------------------	-----------	--------------	-------------------

I.S.R. A PAGAR			<u>965,321.25</u>
-----------------------	--	--	--------------------------

I.S.R. RENTAS DE CAPITAL	10% sobre	123,500.38	<u>12,350.04</u>
--------------------------	-----------	------------	------------------

I.S.R. RETENIDO			<u>12,350.04</u>
------------------------	--	--	-------------------------

TOTAL DE IMPUESTO			<u>977,671.29</u> ER
--------------------------	--	--	------------------------------------

4.8.2 Índice de papeles de trabajo

CLIENTE:	COMACSA	I	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	H.P.:MT	Fecha: 28/02/2017
PERÍODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	R.P.: RC	Fecha: 06/03/2017
DESCRIPCIÓN:	Índice de Papeles		

No.	Descripción	Ref. PT
1	Programa de Trabajo	P
2	Revisión de RTU	A
3	Revisión de saldo de clientes	B
4	Revisión e integración de inventarios	C
5	Revisión de Impuestos por aplicar	D
6	Revisión e integración de prestamos bancarios	E
7	Revisión por tipo de ingresos	X1
8	Revisión y clasificación global de ingresos	X1.1
9	Conciliación de ventas contra declaración de IVA.	X2
10	Revisión de ingresos afectos a pago de timbre y Conciliación contra DMG	X3
11	Documentación de soporte de las ventas realizadas.	X4
12	Revisión de otros ingresos	X5
13	Revisión de Gastos de ventas	X6
14	Revisión de interés sobre prestamos	X7
15	Recalculo Intereses proyecto Los Tulipanes	X7.1
16	Recalculo Intereses proyecto La Toscana	X7.2
17	Sumaria gastos acumulados Los Tulipanes	X8
18	Revisión de la proyección de Los Tulipanes	X8.1
19	Revisión de los gastos acumulados Los Tulipanes	X8.2
20	Calculo de provisión de a ejecutar Los Tulipanes	X8.3
21	Integración de los costos y gastos Finales Los Tulipanes	X8.4
22	Sumaria gastos acumulados La Toscana	X9
23	Revisión de la proyección de La Toscana	X9.1
24	Revisión de los gastos acumulados La Toscana	X9.2
25	Cálculo de provisión de a ejecutar La Toscana	X9.3
26	Integración de los costos y gastos Finales La Toscana	X9.4
27	Revisión de Funcionarios y empleados	X10
28	Asignación del gasto de funcionarios y empleados por proyecto	X11
29	Resumen de gasto de Funcionarios y empleados	X12
30	Revisión de gastos administrativos	X13
31	Clasificación de honorarios profesionales por proyecto	X13.1
32	Clasificación de arrendamientos por proyecto	X13.2
33	Clasificación de servicios prestados por proyecto	X13.3
34	Distribución de gastos administrativos en proyectos vendidos.	X14
35	Nuevo Cálculo de Impuesto Sobre la Renta	X15

CLIENTE:	COMACSA	P		1/2
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR			
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	H.P.:	MT	Fecha: 28/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Programa de Trabajo	R.P.:	RC	Fecha: 06/03/2017

GENERAL		
Objetivos:		
Verificar el cumplimiento de las disposiciones financieras, contables y fiscales, con esto determinar que las operaciones realizadas tanto en ingresos como en gastos, cumplan con los objetivos determinados por la compañía y así determinar el Impuesto Sobre la Renta.		
Procedimientos:	PT	HP
Verificar el saldo de clientes, y la estimación de cuentas incobrables.	F	MT
Revisar la cuenta por pagar, (Proveedores, impuestos, anticipos entre	E	MT
INGRESOS		
Objetivos:		
1. Establecer que los ingresos son exactos y que están respaldados por facturas, y otros documentos correspondientes.		
2. Verificar que los ingresos se encuentren registrados según su tipo (Afectas, No afectas y Exentas).		
3. Verificar que los ingresos se encuentren registrados según su categoría de renta.		
Procedimientos:	PT	HP
Verificar la clasificación de los ingresos que obtiene la empresa.	X1	MT
Revisar los tipos de documentos con los que la empresa respalda sus ingresos.	X1	MT
Realizar conciliación de las ventas presentadas en el libro de ventas, libro mayor y lo presentado en la Declaración mensual del Impuesto al Valor Agregado.	X2	MT
Revisar ingresos categorizados por no afectos, y la documentación de respaldo.	X3	MT
Cotejar ingresos no afectos contra documentación de respaldo (Escritura o acción)	X3	MT
Verificar los recibos de caja, por depósitos realizados por clientes.	X4	MT
Verificar que las facturas cumplan con los requisitos legales.	X5	MT
Revisar la procedencia de los otros ingresos	X6	MT

CLIENTE:	COMACSA	P	2/2		
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR				
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	H.P.:	MT	Fecha:	28/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Programa de Trabajo	R.P.:	RC	Fecha:	06/03/2017

COSTOS Y GASTOS		
Objetivos:		
1. Establecer que los egresos están respaldados con documentos debidamente autorizados, que respaldan la existencia de los gastos, compra del bien o servicios a favor de la empresa.		
2. Verificar la correcta distribución del Costo de Venta.		
Procedimientos:	PT	HP
Revisar los gastos de ventas	X6	SU
Revisar los gastos de financieros.	X7	SU
Revisar los gastos de administración	X13	SU
Solicitar detalle de los costos de venta, cotejar contra inventario inicial y detalle de compras realizadas en el año 2016.	X8 Y X9	SU
Revisión de proyección de gastos de los proyectos.	X8.1 Y X9.1	SU
Explicación de variaciones importantes.	X8.3 y X9.3	SU
Revisar la integración del pago de timbres por venta de acciones.	X3	SU
Realizar prueba de distribución de costo por metro cuadrado.	X8.4 Y X9.4	SU
Verificar deducibilidad de los costos.	X8.4 Y X9.4	SU
Verificar deducibilidad del gasto administrativo.	X14	SU
Nuevo calculo del Impuesto Sobre la Renta	X15	SU

CLIENTE:	COMACSA	A	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR		
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	H.P.:MT	Fecha: 25/02/2017
DESCRIPCIÓN	Datos generales de la empresa	R.P.:RC	Fecha: 06/03/2017

Objetivo: Verificar la inscripción de la empresa en la Superintendencia de Administración tributaria y confirmar que no posea modificaciones.

Datos Generales:	
Descripción	Datos
Razón Social:	Construcciones Mac, S.A.
Razón Comercial:	Construcciones Mac, S.A.
NIT:	405444-5
Domicilio Fiscal:	4a. Avenida 8-44, Torre gris, zona 10 Guatemala
Fecha de ultima actualización:	10 de octubre de 2014
Actividad económica Principal:	Actividades Inmobiliaria Realizadas a cambio de una retribución o por contrato.
Representante Legal:	Mario Valencia
Contador:	Bryan Enrique Toledo
Método Contable:	De lo devengado
Registro de patente de Sociedad:	1-8554-444-01
Registro Patente Empresa:	1-8456-5471-01
Régimen Inscrito:	Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas
Forma de Pago trimestral:	Cierres Parciales
Método de Acreditamiento:	ISO Acreditable a ISR



Conclusión:

- 1) Se verificó que a la fecha no existe modificación que obligue a realizar cambios en el RTU
- 2) Se confirmó que la empresa esta adherida al régimen de las utilidades de actividades lucrativas
- 3) Realizan pagos de ISO Acreditable a ISR, y los pagos de IUSI son acreditables a ISO.
- 4) La empresa no realizó cambios en su modo de operar pese a las actualizaciones del Decreto No. 10-2012 y sus reformas

Marcas:



Verificado con documentación de soporte

CLIENTE:	COMACSA	B		
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	H.P.:	MT	Fecha: 25/02/2017
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	R.P.:	RC	Fecha: 06/03/2017
DESCRIPCIÓN:	Revisión del saldo de clientes			

Por Venta de Casas y/o Apartamentos

No. Cuenta	Cliente	Factura	Saldo (Q)	Total (Q)	Ref.
<u>Los tulipanes</u>					
1	Sandro Alberto Monterroso Aquino	167	730,000.00		
2	Carlos Augusto Pérez Aguilar	166	371,500.00		
3	Karen Celeste Martínez	168	415,000.00		
4	Juan José Álvarez Muñoz	174	415,000.00	1,931,500.00	
<u>La Toscana</u>					
1	Francisco Gil Ramírez	170	446,496.94		
2	Lucas Raúl Fernández Torres	172	131,263.37		
3	Marco Fernando Molina Ortega	173	270,858.27		
4	Jordi Isaac Velasco Moya	175	494,633.69	1,343,252.27	

Por Venta de Acciones

<u>La Toscana</u>					
1	Pedro Mateo Hernández Barillas	Es- 2478	334,333.48		
2	Víctor Hugo González Rodríguez	Es- 2479	138,236.63		
3	Gustavo Adolfo Sandoval Martínez	Es- 2480	201,503.06		
4	Eric Darío Santos Cortes	Es- 2481	129,141.73		
5	José Manuel Reyes Montenegro	Es- 2482	234,151.75	1,037,366.65	
TOTAL CUENTA POR COBRAR				4,312,118.92	BG 1 ✓
				^	

Conclusión:

- 1) Se presenta en la cuenta clientes, un saldo por Q. 4,312,118.92 el cual corresponde a las ventas de casas, apartamentos y venta de acciones.
- 2) No se realiza cálculo de cuentas incobrables debido a que no se otorga crédito directo a los clientes.
- 3) Todas las ventas se realizan al contado o a través de créditos bancarios con el resguardo del Fondo Hipotecario Asegurado, por tal razón los valores esperan ser recuperados en su totalidad.

Marcas de revisión:

- ✓ Cotejado contra DMG
 ^ Sumado vertical

CLIENTE:	COMACSA	C	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	H.P.:	MT
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	R.P.:	RC
DESCRIPCIÓN:	Integración de inventarios proyectos vendidos	Fecha:	25/02/2017
		Fecha:	06/03/2017

(EN QUETZALES)					
	Inventario Inicial (Q)	(+) Adiciones (Q)	(-) Ventas (Q)	Inventario Final (Q)	
LOS TULIPANES					
Costos Acumulado					
Terreno	4,726,471.20	0.00	4,122,786.71	603,684.49	
Urbanización	2,924,375.89	1,519,697.85	3,876,458.22	567,615.52	
Construcción	4,669,918.33	5,262,629.68	9,466,621.56	1,465,926.45	
Costo Financiero	990,712.73	1,395,433.22	2,081,377.50	304,768.45	
Gastos acumulados					
Comisiones	91,034.99	1,005,772.14	1,096,807.13	-	
Honorarios	47,162.65	311,485.96	353,961.32	4,687.29	
FHA	43,253.15	603,604.29	635,372.93	11,484.50	
Publicidad	395,258.11	359,901.01	658,707.07	96,452.05	
Reconocimiento a clientes	53,000.00	356,180.54	409,180.54	-	
Otros	24,136.60	177,771.82	183,269.92	18,638.50	
Sub-Total	13,965,323.65	10,992,476.49	22,884,542.90	3,073,257.25	✓
	^	^	^	^	
LA TOSCANA					
Costos Acumulado					
Terreno	1,949,464.61	1,651,400.11	3,600,864.72	451,389.53	
Urbanización	1,205,751.29	2,223,436.94	3,047,203.40	381,984.83	
Construcción	2,423,164.45	9,115,713.88	10,253,537.25	1,285,341.08	
Costo Financiero	175,975.46	1,177,681.96	1,202,870.54	150,786.88	
Gastos acumulados					
Comisiones	-	900,895.19	898,675.96	2,219.23	
Honorarios	-	454,564.98	423,257.56	31,307.42	
FHA	-	558,964.92	551,610.42	7,354.50	
Publicidad	173,319.28	743,171.68	814,401.01	102,089.95	
Ascensores	-	705,840.98	627,215.80	78,625.18	
Eléctricas	-	204,754.56	181,946.50	22,808.06	
Reconocimiento a clientes	-	247,910.76	247,910.76	-	
Otros	3,585.34	115,925.91	106,198.63	13,312.62	
Sub-Total	5,931,260.44	18,100,261.88	21,955,692.55	2,527,219.28	✓
	^	^	^	^	
OTROS PROYECTOS	-	12,500,000.00	-	12,500,000.00	
TOTAL	19,896,584.09	41,592,738.38	44,840,235.45	18,100,476.53	BG1 ✗

Conclusión:

- 1) El inventario está integrado por los costos directos de construcción y por los gastos de venta que se han acumulado.
- 2) Se verificó que el movimiento en el año corresponda a según las adiciones (Compras) y bajas (Ventas) en el inventario.
- 3) El inventario inicial del proyecto la toscana se registro en enero, fecha que se realizó el último pago y se registró la escritura de compra del terreno. Todos los gastos se registraban como anticipo para la adquisición de activo.
- 4) La política existente, consiste en registrar en el inventario los gastos acumulados hasta que el terreno sea propiedad de la empresa.

Marcas:

- ^ Sumado Vertical
- ✓ Revisado
- ✗ Cotejado con DMG

CLIENTE:	COMACSA	D	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	H.P.:	MT
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	R.P.:	RC
DESCRIPCIÓN:	Integración de Impuesto de Solidaridad	Fecha:	25/02/2017
		Fecha:	06/03/2017

Objetivo: Revisar la disponibilidad de ISO para rebajar en el pago del Impuesto Sobre la Renta.

(EN QUETZALES)

	(Q)	(Q)
IMPUESTO DE SOLIDARIDAD (2014)		
Período de Octubre a Diciembre 2013, Pagado en Enero 2014	48,522.11 ✓	
Período de Enero a Marzo de 2014, Pagado en Abril 2014	94,846.52 ✓	
Período de Abril a Junio de 2014, Pagado en Julio 2014	69,365.46 ✓	
Período de Julio a Septiembre de 2014, Pagado en Octubre 2014	28,671.91 ✓	
ISR Aplicado tercer trimestre 2016	<u>(155,000.00)</u>	86,406.00
IMPUESTO DE SOLIDARIDAD (2015)		
Período de Octubre a Diciembre de 2014, Pagado en Enero 2015	30,542.44 ✓	
Período de Enero a Marzo de 2014, Pagado en Abril 2015	128,555.50 ✓	
Período de Abril a Junio de 2014, Pagado en Julio 2015	16,681.79 ✓	
Período de julio a septiembre de 2014, Pagado en octubre 2015	<u>67,314.59</u> ✓	243,094.32
IMPUESTO DE SOLIDARIDAD (2016)		
Período de Octubre a Diciembre de 2015, Pagado en Enero 2016	31,639.52 ✓	
Período de Enero a Marzo de 2016, Pagado en Abril 2016	64,561.32 ✓	
Período de Abril a Junio de 2016, Pagado en Julio 2016	47,036.72 ✓	
Período de Julio a Septiembre de 2016, Pagado en Octubre 2016	<u>71,458.00</u> ✓	214,695.56
TOTAL IMPUESTOS POR APLICAR		<u>544,195.88</u> BG1 ✓

Conclusión:

- 1) Se revisaron las declaraciones del Impuesto de Solidaridad, la entidad se encuentra registrada, según lo establecido en el artículo 11 inciso a) del Decreto Número 73-2008 del Congreso de la República de Guatemala.

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

Marcas:

- ^ Sumado Vertical
- ✓ Revisados los formularios de periodos anteriores
- ✗ Cotejado con DMG

CLIENTE:	COMACSA		F	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR.			
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	HP.:	MI	Fecha: 25/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Integración de préstamos	R.P.:	RC	Fecha: 06/03/2017
Objetivo:	Verificar la existencia de los préstamos y la asignación a los proyectos en desarrollo.			

PRÉSTAMO No.	PROYECTO	TASA DE INTERÉS	SALDO AL 01-01-2016 (Q)	RECIBIDOS EN EL AÑO (Q)	AMORTIZACIÓN DEL AÑO (Q)	SALDO AL 31/12/2016 (Q)	REF.	FECHA DE VENCIMIENTO	
BANCO EL CONSTRUCTOR, S.A.									
PRÉSTAMOS FIDUCIARIOS:									
095-8000277-4	CTA CORRIENTE (7,500,000.00) TULIPANES	7.75%	X 7,500,000.00	4,050,000.00	11,550,000.00	-	X7.1	25-07-2017	
094-7000312-9	TULIPANES	9.00%	X 15,000,000.00	-	15,000,000.00	-	X7.1	15/01/2017	
095-8000350-3	CTA CORRIENTE (7,000,000.00) NUEVO	7.75%	X -	3,500,000.00	-	3,500,000.00		15/12/2017	
094-7000421-0	NUEVO	9.50%	X -	7,000,000.00	-	7,000,000.00		28/12/2017	
Sub total.....			22,500,000.00	14,550,000.00	26,550,000.00	10,500,000.00			
BANCO EL MOLEADOR, S.A.									
PRÉSTAMOS FIDUCIARIOS:									
110631922	CTA CORRIENTE (8,000,000.00) TOSCANA	7.50%	X 3,000,000.00	5,000,000.00	8,000,000.00	-	X7.2	21-05-2016	
480000526	CTA CORRIENTE (8,000,000.00) TOSCANA	7.50%	X -	10,000,000.00	10,000,000.00	-	X7.2	31/01/2017	
480000527	TOSCANA	8.00%	X 4,000,000.00	8,000,000.00	12,000,000.00	-	X7.2	19/03/2017	
480000526	CTA CORRIENTE (8,000,000.00) NUEVO	8.00%	X -	2,500,000.00	-	2,500,000.00		30/11/2017	
Sub total.....			7,000,000.00	25,500,000.00	30,000,000.00	2,500,000.00			
TOTAL.....			29,500,000.00	40,050,000.00	56,550,000.00	13,000,000.00	BG2		

Conclusión:

Se revisó la documentación de respaldo, confirmando la existencia de los préstamos y la cancelación de los mismos.

Marcas:

- < Sumado Vertical
- X Cotejado con DMG
- X Cotejado con documento original

CLIENTE:	COMACSA	X1	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR		
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	H.P.:	MT Fecha: 28/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Clasificación por concepto ingresos registrados.	R.P.:	RC Fecha: 06/03/2017

- Objetivos:**
- 1) Verificar el método de registro de los ingresos y para la determinación de la renta bruta.
 - 2) Documentar los conceptos de facturación o traslado de acciones que son registrados en los ingresos.

Método de determinación de renta imponible:

Se registran los ingresos según el método 1, establecido en el artículo 34 de la ley de actualización tributaria, en donde indica que se debe asignar como renta bruta del periodo, 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 caso de la obra civil o construcciones.

Clasificación de Ingresos

Venta de inmuebles:	
Se registran ingresos por la venta de:	
Casas	
Apartamentos	
Servicios	
Mejoras a casas y apartamentos	
Las mejoras son adiciones o modificaciones especiales solicitada por los clientes posterior a la venta.	
Rescisión de Compra	
Es el cobro que realiza a los clientes por la anulación de contrato de promesa de compra, el cual indica lo siguiente:	
-	En caso de incumplimiento del comprador, cubrirá la cantidad de Q. 15,000.00 (IVA INCLUIDO) quedando automáticamente liberado de su obligación, dándose por rescindido el contrato.
-	El valor a cubrir se tomará del enganche recibido y el excedente será devuelto. Caso contrario, únicamente se cobrará con el enganche entregado.

Impuestos Afectos según tipo de ingreso

Venta de inmuebles:	Documento	%	Impuesto Afecto
Casas	Factura	100%	IVA - ISR X1.1
Apartamentos	Factura	70%	IVA - ISR X1.1
	Acción	30%	TIMBRES X1.1
		100%	
Servicios			
Mejoras a casas y apartamentos	Factura	100%	IVA - ISR X1.1
Rescisión de Compra	Factura	100%	IVA - ISR X1.1

CLIENTE:	COMACSA	X1.1	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	H.P.:	MT
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	R.P.:	RC
DESCRIPCIÓN:	Clasificación de los ingresos registrados.	Fecha:	28/02/2017
Objetivo:	Analizar el registro de los ingresos del periodo.		

INGRESO POR VENTA DE CASAS Y APARTAMENTOS

Los Tulipanes	(Q)	(Q)	(Q)
Ingreso Facturado		25,995,267.86	
La Toscana			
Ingreso Facturado	18,623,360.23	70%	
Ingreso por venta de acciones	<u>7,981,440.10</u>	30%	<u>26,604,800.33</u>
TOTAL			52,600,068.19

MEJORAS

Los Tulipanes		253,293.02	
La Toscana		<u>284,576.46</u>	537,869.48

RESCISIÓN

Los Tulipanes		93,750.00	
La Toscana		<u>61,310.75</u>	155,060.75
			<u>53,292,998.42</u> ER X

Conclusión

- 1) Se revisó el rubro de ingresos, el cual cumple con el régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, verificando que la facturación es realizada por los conceptos de ventas de casas, venta de apartamento parqueo incluido, mejoras a casas o apartamento y rescisión de contrato de compra.
- 2) Para la determinación de renta imponible, la entidad registra la venta documentada a través de facturas, cumpliendo con el numeral 1 del artículo 34 Ley de Actualización Tributaria (Reformado por el artículo 10 del Decreto 19-2013 del Congreso de la República)
- 3) Por el giro del negocio, se adoptó para el proyecto denominado "La Toscana" lo establecido en el artículo 35 "A" el cual indica el tratamiento especial par áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios
- 4) Se verificó la creación de una sociedad civil, la cual se encargará de la administración del proyecto.
- 5) En el mismo artículo indica que las acciones no podrán exceder el 30% del ingreso total del proyecto, el mismo que fue aprovechado por Comacsa.

Marcas:

- X Cotejado con DMG
- ^ Sumado Vertical

CLIENTE:	COMACSA		X2	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR			
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016			
DESCRIPCIÓN:	Revisión de las declaraciones del Impuesto al Valor Agregado			
Objetivo:	Cotejar el ingreso con las declaraciones de IVA, periodos de enero a diciembre 2016			
	H.P.:	MT	Fecha:	28/02/2017
	R.P.:	RC	Fecha:	06/03/2017

Por Venta de Casas y/o Apartamentos									
MES	Formulario	Declaración (A) (Q)	Ref.	Libro de ventas (B) (Q)	Ref.	Mayor (C) (Q)	Ref.	(A) - (B)	(B) - (C) (Q)
Enero	31 001 220 700	-		-		-		-	-
Febrero	28 021 350 902	-		-		-		-	-
Marzo	31 032 430 702	2,970,223.21		2,970,223.21		2,970,223.21		-	-
Abril	30 043 540 205	776,741.07		776,741.07		776,741.07		-	-
Mayo	31 054 650 802	111,100.62		111,100.62		111,100.62		-	-
Junio	30 065 760 405	768,125.00		768,125.00		768,125.00		-	-
Julio	31 076 87 506	11,593,446.77		11,593,446.77		12,754,151.97		-	1,160,705.20
Agosto	31 221 680 902	9,110,141.61		9,110,141.61		11,677,640.95		-	2,567,499.34
Septiembre	30 221 681 205	6,405,078.99		6,405,078.99		7,442,610.32		-	1,037,531.33
Octubre	31 221 680 902	2,952,423.34		2,952,423.34		3,825,453.57		-	873,030.23
Noviembre	30 221 681 205	3,106,595.80		3,106,595.80		4,089,227.71		-	982,631.91
Diciembre	31 221 680 902	7,517,681.92		7,517,681.92		8,877,724.01		-	1,360,042.09
		45,311,558.32		45,311,558.32		53,292,998.41		-	7,981,440.10

Conclusión:

- 1) Se cotejó lo registrado en las declaraciones mensuales del Impuesto al Valor Agregado contra el libro de ventas sin mostrar diferencias.
- 2) Se revisaron los libros de ventas contra los ingresos registrados en el DMG, se muestra una variación la cual pertenece a el ingreso por venta de acciones.
- 3) Los Q. 7,981,400.10 pertenecen a ingresos no afectos al Impuesto al Valor Agregado por lo que no deber ser registrados en el libro de ventas

Marcas:

- Cotejado con documento original
- Cotejado contra DMG
- Sumado Vertical

CLIENTE:	COMACSA	X3	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	HP.:	MT
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	Fecha:	28/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Integración de los ingresos afectos al Impuesto Sobre papel sellado y timbres fiscales	R.P.:	RC
		Fecha:	06/03/2017




- Objetivos:** 1) Integrar la variación existente en las declaraciones de IVA y el DMG.
2) Revisar el cálculo de los timbres pagados por los ingresos provenientes de la venta de acciones del proyecto la Toscana.

Apto.	Monto (Q)	Acción	Ref.	Escritura	Recalculo 3%(Q)
1101	138,763.79	1		2453	4,162.91
1102	229,301.50	2		2482	6,879.04
1103	238,670.83	3		2470	7,160.12
1104	196,245.31	4		2466	5,887.36
1201	138,495.43	5		2454	4,154.86
1202	195,995.77	6		2455	5,879.87
1203	195,995.71	7		2456	5,879.87
1204	155,255.33	8		2471	4,657.66
1205	251,111.30	9		2448	7,533.34
1206	254,127.91	10		2449	7,623.84
1301	138,763.79	11		2450	4,162.91
1302	226,614.31	12		2457	6,798.43
1303	223,597.70	13		2472	6,707.93
1304	155,277.41	14		2474	4,658.32
1305	251,111.30	15		2467	7,533.34
1306	251,111.30	13		2458	7,533.34
1401	138,495.43	17		2459	4,154.86
1402	223,597.70	18		2460	6,707.93
1405	251,111.30	20		2451	7,533.34
1406	257,144.51	21		2461	7,714.34
1501	138,495.43	22		2462	4,154.86
1502	223,597.70	23		2475	6,707.93
1503-1504	351,273.30	24		2476	10,538.20
1505	251,111.30	25		2463	7,533.34
1506	265,590.88	26		2452	7,967.73
1601-1602	336,319.03	27		2468	10,089.57
1603-1604	364,427.02	28		2478	10,932.81
1605	252,483.50	29		2477	7,574.50
1701	150,679.38	31		2479	4,520.38
1702	219,640.46	32		2480	6,589.21
1705	253,855.69	34		2469	7,615.67
1706	253,855.69	35		2464	7,615.67
1801	140,765.85	36		2481	4,222.98
1802	157,822.94	37		2465	4,734.69
1803	255,506.37	38		2473	7,665.19
1804	255,227.88	39		2482	7,656.84
	7,981,440.10	X2	X1		239,443.20

Conclusión

- De acuerdo con la proyección, las acciones no excede el treinta por ciento (30%) del total de los ingresos del proyecto denominado "La Toscana".
- La sociedad civil está compuesta por 40 acciones con valor nominal de Q.250.00, acciones que son entregadas a los compradores de los apartamentos del proyecto denominado La Toscana.
- Por el traslado de acciones, el ingreso se encuentra afecto al Impuesto Sobre papel sellado y timbres fiscales.

Marcas:

-  Cotejado con documento original
-  Sumado Vertical
-  Calculo verificado

CLIENTE:	COMACSA	X4.1	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR		
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	H.P.: MT	Fecha: 28/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Soporte del registro de los ingresos	R.P.: RC	Fecha: 06/03/2017

Objetivo: Revisar la documentación de soporte de los ingresos registrados.

Construcciones Mac, Sociedad Anonima

4a. Avenida 8-44, Torre gris, zona 10 Guatemala
 Telefonos 2222-0020
 Guatemala, Guatemala
 NIT: 405444-5

RECIBO DE CAJA



Guatemala, 25 DE AGOSTO DE 2015 ✓

RECIBIMOS DE: CARLOS AUGUSTO PEREZ AGUILAR ✓		POR Q. 25,000.00 ✓	
LA CANTIDAD DE: VEINTICINCO MIL QUETZALES EXACTOS ✓	EFFECTIVO	<input type="checkbox"/>	
	CHEQUE No.	<input checked="" type="checkbox"/> ✓	
	BANCO: INDUSTRIAL		
CONCEPTO: ENGANCHE DE LA CASA NO. 05 CORRESPONDIENTE AL PROYECTO HABITACIONAL LOS TULIPANES ✓			
CONSTRUCCIONES MAC. S.A. ✓ ✓ POR COMACSA			

ORIGINAL: Cliente DUPLICADO: Contabilidad TRIPLICADO: Archivo

BANCO INDUSTRIAL
 222 25/08/2015 13:45:44
 Deposito Monetario
 No. de Cuenta: 000-2222-445 ✓
 Nombre:
 Construcciones Mac, S.A.
 Efectivo: Q. 0.00
 Ch. Propio: Q. 25,000.00
 Ch. Ajeno: Q. 0.00
 Ch. Externo: Q. 0.00
 Total: Q. 25,000.00 ✓

Conclusión:

- 1) Se verificó que los ingresos están respaldados por recibos de caja adjunto con boleta de depósito.
- 2) Se revisó que la información que contienen los recibos y boletas de depósito corresponden a la empresa.
- 3) Todos los ingresos quedan registrados con recibo de caja.

Marcas:

- ✓ Verificado
- ✓ Revisado

CLIENTE:	COMACSA	X4.2	1/2
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR		
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	HP.: MT	Fecha: 28/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Soporte del registro de los ingresos	R.P.: RC	Fecha: 06/03/2017

Objetivo: Verificar que los documentos que se emiten, cumplan con los requerimientos de la ley de IVA.

Construcciones Mac, Sociedad Anonima
 4a. Avenida 8-44, Torre gris, zona 10 Guatemala ✓
 Telefonos 2222-0020
 Guatemala, Guatemala
 NIT: 405444-5 ✓



FACTURA ✓
 Serie "A" ✓
 No. 166 ✓

Guatemala, 23 de diciembre de 2015 ✓

Nombre: Carlos Augusto Perez Aguilar ✓	NIT: 65784-8 ✓
Dirección: 14 calle 11-85, Zona 19 Colonia la Florida, Guatemala, Guatemala	

DESCRIPCION	VALOR
Venta de casa No. 05 ubicada en el proyecto los tulipanes. ✓	Q. 845,000.00
Incluye IVA por Q. 90,567.86	
TOTAL.	Q. 845,000.00 ✓
Sujeto a Pagos Trimestrales ✓	

Impresos Teoo Tel: 2246-7946 NIT: 243694-6 del 01 al 600 Aut. según resolución 2014-6-16-3348 del 12-10-2014 VENCE 11/10/2018

ORIGINAL: Cliente DUPLICADO: Contabilidad TRIPUCADO: Archivo Contabilidad

Conclusión:

- 1) Se revisaron los duplicados de las facturas que son soporte del ingreso por venta de casas y apartamentos.
 Como se encuentra en el artículo 29 Documento de ventas o servicios - Acuerdo gubernativo 5-2013 Reglamento de la ley de IVA
- 2) Se revisó que las facturas cumplan con los requisitos legales según lo establece el Artículo 30, del mismo reglamento.

Marcas:

✓ Revisado

CLIENTE:	COMACSA	X4.2	2/2
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR		
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	HP.: MT	Fecha: 28/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Soporte del registro de los ingresos	R.P.: RC	Fecha: 06/03/2017

Objetivo: Verificar que los documentos que se emiten, cumplan con los requerimientos de la ley de IVA.

Construcciones Mac, Sociedad Anonima

4a. Avenida 8-44, Torre gris, zona 10 Guatemala ✓
 Telefonos 2222-0020
 Guatemala, Guatemala
 NIT: 405444-5 ✓



FACTURA ✓
 Serie "A" ✓
 No. 170 ✓

Guatemala, 23 de diciembre de 2015 ✓

Nombre: Francisco Gil Ramirez ✓	NIT: 24186-4 ✓
Dirección: 1a. Av. 4-55 Zona 2 Villa Nueva, Guatemala ✓	

DESCRIPCION	VALOR
Venta del apartamento No. 702, propiedad horizontal No. 72, Folio 72, Libro 72 del Departamento de Guatemala, correspondiente al proyecto La Toscana.	Q. 513,993.73
Venta del Parqueo No. 27 identificado en el libro No. 27, Folio 27 del departamento de Guatemala, correspondiente al proyecto La Toscana.	Q. 30,000.00
Venta del Parqueo No. 28 identificado en el libro No. 28, Folio 28 del departamento de Guatemala, correspondiente al proyecto La Toscana.	Q. 30,000.00
Incluye IVA por	Q. 61,499.33
TOTAL.	Q. 573,993.73 ✓
Sujeto a Pagos Trimestrales ✓	

Impresos Teoo Tel: 2246-7345 NIT: 245694-6 del 01 al 600 Aut. según resolución 2014-6-16-3348 del 12-10-2014 VENCE 11/10/2016

ORIGINAL; Cliente DUPLICADO; Contabilidad TRIPPLICADO; Archivo Contabilidad

Conclusión:

- 1) Se revisaron los duplicados de las facturas que son soporte del ingreso por venta de casas y apartamentos.
 Como se encuentra en el artículo 29 Documento de ventas o servicios - Acuerdo gubernativo 5-2013 Reglamento de la ley de IVA
- 2) Se revisó que las facturas cumplan con los requisitos legales según lo establece el Artículo 30, del mismo reglamento.

Marcas:

✓ Revisado

CLIENTE:	COMACSA	X5	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	H.P.:	MT
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	R.P.:	RC
DESCRIPCIÓN:	Revisión de Otros Ingresos	Fecha:	28/02/2017
		Fecha:	06/03/2017

OTROS INGRESOS

Intereses Sobre Depósitos	121,985.95	⊗
Otros	149,358.12	
TOTAL	271,344.07	ER

^
Revisión Ganancia Cambiaria

Descripción	US Dólares	T.C.	Quetzales	Referencia
Valor de la escritura de Compra	520,186.68	7.79	4,052,254.25	⊗
Ch. 312156	- 150,000.00	7.62	-1,143,000.00	⊗
Ch. 312157	- 150,000.00	7.59	-1,138,496.02	⊗
Ch. 312158	- 220,186.68	7.50	-1,651,400.11	⊗
Ganancia Cambiaria	-		119,358.12	⊗

Nota: TC Referencia Banco de Guatemala

^
Ganancia de Capital

Valor de Compra	90,000.00	
Depreciación Acumulada	- 90,000.00	
Valor en libros	-	⊗
Venta de Vehículo	30,000.00	
Ganancia de Capital	30,000.00	⊗ AJ

Conclusión

- 1) Los intereses sobre depósitos se verificaron contra los estados de cuenta y las conciliaciones bancarias.
- 2) Dentro del rubro de otros se encuentra una **ganancia cambiaria y una ganancia de capital** identificado por la venta de un activo por lo que se debe clasificar correctamente para efectos de impuesto.
- 2.1) La ganancia cambiaria corresponde a la compra del terreno en el que se ubica el proyecto denominado la toscana, en el que se detallan los pagos realizados y el tipo de cambio de la operación. Debe ser asignado como parte de la renta bruta según el artículo 20 reformado por el artículo 7 del Decreto 19-2013, se constituye renta bruta los ingresos provenientes de ganancia cambiarias en compraventa de manera extranjera y las originadas de revaluaciones, re expresiones o remediaciones en moneda extranjera que registren por simples partidas de contabilidad.
- 2.2) Se determinó que la ganancia de capital corresponde a la venta de un vehículo totalmente depreciado el cual entra dentro de la categoría del Impuesto Sobre la Renta Ganancias de Capital. Según el artículo 84 Campo de Aplicación, en el numeral 3 inciso a) son ganancias y pérdidas de capital de conformidad con lo dispuesto en este título, las resultantes de cualquier transferencia, cesión, compra-venta, permuta o derechos, realizada por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios cuyo giro habitual no sea comerciar con dichos bienes o derechos. El tipo impositivo aplicable a la base imponible de las rentas de capital mobiliarias e inmobiliarias y para las ganancia de capital es del diez por ciento (10%), establecido en el artículo 92 Decreto 10-2012 Ley de actualización tributaria.

Marcas:

- ⊗ Verificado con el estado de cuenta bancaria
- ⊗ Cotejado con documento original
- ⊗ Cotejado con DMG
- ^ Sumado Vertical
- AJ Ajuste



CLIENTE:	COMACSA		X6
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR		
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016		
DESCRIPCIÓN:	Revisión y clasificación de Costos de Ventas		
Objetivo:	Separar los gastos de ventas por proyectos e identificar su asignación por unidad. Analizar si los gastos pertenecen a la elaboración directa de las casas.		

HP.:	SU	Fecha:	28/02/2017
R.P.:	RC	Fecha:	06/03/2017

DESCRIPCIÓN	GENERAL (Q)	TULIPANES (Q)	TOSCANA (Q)	ASIGNACIÓN POR UNIDAD
Comisiones sobre ventas	1,531,551.17	632,875.21	898,675.96	Directo
Escrituraciones	790,297.19	367,039.63	423,257.56	Directo
Gastos F.H.A.	948,236.26	396,625.84	551,610.42	Directo
Promociones	412,399.00	164,488.24	247,910.76	Directo
Publicidad	1,628,802.02	814,401.01	814,401.01	Distribución v²
Otros	212,397.26	106,198.63	106,198.63	Distribución v²
Total Gastos de Ventas	5,523,682.91	2,481,628.57	3,042,054.34	

Conclusiones:

- 1) Las comisiones sobre ventas, se encuentran identificadas por unidad, por lo que se puede asignar al proyecto específico.
- 2) Los gastos de escrituración, se tienen registrados por unidad.
- 3) El pago a F.H.A. es por inspección a las unidades disponibles para la venta. Se lleva el registro.
- 4) Las promociones, son otorgadas a casas o apartamentos específicos y poseen registro detallado.
- 5) El gasto de publicidad se tiene registro del proyecto por lo que se distribuye por v²
- 6) Los otros gastos de venta se distribuirán por v²
- 7) Todos lo gastos deben ser presentados como gastos de ventas, actualmente se presenta como costo de venta.

Marcas:
 Sumado Vertical
 Cotejado con DMG

CLIENTE:	COMACSA		X7
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR		
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	H.P.:	SU 28/02/2017
DESCRIPCIÓN:	Revisión y clasificación de Gastos de Ventas	R.P.:	RC 06/03/2017

Objetivo: Separar los gastos financieros por proyectos e identificar su asignación por unidad. Analizar si los gastos pertenecen a la elaboración directa de las casas.

DESCRIPCIÓN	GENERAL (Q)	TULIPANES (Q)	TOSCANA (Q)	ASIGNACIÓN POR UNIDAD
-------------	---------------	-----------------	---------------	-----------------------

Costo financiero	3,739,803.38 X	2,386,145.95 X7.1	1,353,657.43 X7.2	Distribución v²
	R			

Conclusiones:

- 1) Los intereses sobre los préstamos que se necesitarán para el desarrollo de los proyectos se encuentran registrados como costos directos.
- 2) Se sugiere hacer la reclasificación y trasladarlo a gastos financieros. (Intereses sobre préstamos)

Marcas:

X Cotejado con DMG

CLIENTE: COMACSA		X7.1	
TRABAJO: Revisión del Cálculo del ISR			
PERIODO: Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	SU	Fecha:	28/02/2017
DESCRIPCIÓN: Movimiento de préstamos y cálculo de intereses. Proyecto Los Tulipanes	RC	Fecha:	06/03/2017
Objetivo: Registro de los desemboscos, amonización de préstamos y pago de intereses.			

DESCRIPCIÓN	TASA	MONTO (Q)	SALDO ACUMULADO 2014 (Q)	ENERO (Q)	FEBRERO (Q)	MARZO (Q)	ABRIL (Q)	MAYO (Q)	JUNIO (Q)	JULIO (Q)	AGOSTO (Q)	SEPTIEMBRE (Q)	OCTUBRE (Q)	NOVIEMBRE (Q)	DICIEMBRE (Q)	TOTAL DEL AÑO 2016 (Q)	TOTAL COSTO FINANCIERO (Q)	REF.
BANCO EL CONSTRUCTOR, S.A.																		
PRÉSTAMOS FIDUCIARIOS:																		
CORRIENTE	7.75% <input checked="" type="checkbox"/>	7,500,000.00		7,500,000.00	7,500,000.00	7,500,000.00	7,500,000.00	6,100,000.00	6,750,000.00	7,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00	3,650,000.00	150,000.00	150,000.00		
Abonos		-	-	-	2,900,000.00	-	-	-	5,000,000.00	-	-	-	-	3,500,000.00	150,000.00			
Desembolso		-	-	1,500,000.00	650,000.00	-	-	-	750,000.00	-	-	-	1,150,000.00	-	-			
SALDO		7,500,000.00	7,500,000.00	6,100,000.00	6,750,000.00	7,500,000.00	7,500,000.00	7,500,000.00	7,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00	3,650,000.00	150,000.00	150,000.00				
INTERES (Saldo / 365 * días * tasa)		49,366.44	44,569.04	38,896.16	44,423.79	47,773.97	15,455.48	16,455.48	24,025.00	15,924.66	955.48	987.33	348,185.27	545,651.03				
094-700312-9																		
Abonos	9.00% <input checked="" type="checkbox"/>	15,000,000.00		15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	6,000,000.00	4,000,000.00			
Desembolso		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	4,000,000.00			
SALDO		15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00			
INTERES (Saldo / 365 * días * tasa)		114,657.53	103,561.64	110,958.90	114,657.53	110,958.90	114,657.53	114,657.53	110,958.90	114,657.53	114,657.53	43,383.56	45,863.01	28,658.91	30,575.34	1,047,247.95	1,840,494.92	
Sub total		164,023.97	148,130.68	149,815.07	159,087.33	131,113.01	131,113.01	131,113.01	131,113.01	131,113.01	131,113.01	59,306.22	69,888.01	29,614.39	31,562.67	1,395,433.23	2,386,145.95	

Conclusión: Se verificó el cálculo de los intereses sobre préstamos, que fueron utilizados para el desarrollo del proyecto denominado los Tulipanes, se tuvo a la vista la documentación de respaldo, confirmando la tasa de interés. Se revisaron los cheques con los que se realizaron los pagos. Lo intereses coinciden con los estados de cuenta de las líneas de crédito. (Cuenta corriente)

- Marcas:
- Sumado Vertical
 - Cotejado con DMG
 - Cotejado con documento original
 - Verificado con el Estado de Cuenta Bancaria

CLIENTE: COMACSA
TRABAJO: Revisión del Cierre del ISR
PERIODO: Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016
INDICADORES: Movimiento de préstamos y valor de intereses Proyecta La Toscana
Objetivo: Registro de los desembolsos, amortización de préstamos y pago de intereses.

X7.2

IMP.: SU
RC: RC
Fecha: 28/02/2017
RF.: 06/03/2017

DESCRIPCIÓN	TASA	MONTOS (Q)	SALDO ACUMULADO 2014 (Q)	EJERCICIOS												TOTAL DEL AÑO 2016 (Q)	TOTAL COSTO FINANCIERO (Q)	REF.
				ENERO (Q)	FEBRERO (Q)	MARZO (Q)	ABRIL (Q)	MAYO (Q)	JUNIO (Q)	JULIO (Q)	AGOSTO (Q)	SEPTIEMBRE (Q)	OCTUBRE (Q)	NOVIEMBRE (Q)	DECIEMBRE (Q)			
DIAS																		
BANCO EL DEMOLELOR, S.A.																		
PRÉSTAMOS FIDUCIARIOS:																		
CORRIENTE	7.50%	8,000,000.00	-	3,000,000.00	4,500,000.00	6,390,000.00	7,990,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
Abonos																		
Desembolso				1,500,000.00	1,890,000.00	1,600,000.00	10,000.00											
SALDO			4,500,000.00	6,390,000.00	7,990,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	
INTERESES (Saldo / 365 * días * tasa)			55,479.45	25,890.41	28,664.38	27,738.73	34,520.55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,958.90	
48000526 CTA.																		
CORRIENTE	7.50%	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	
Abonos																		
Desembolso																		
SALDO			-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	
INTERESES (Saldo / 365 * días * tasa)			-	-	-	-	-	-	16,438.96	49,315.07	50,988.90	6,184.38	20,109.59	12,739.62	12,739.73	219,424.55	219,424.55	
48000527																		
CORRIENTE	8.00%	12,000,000.00	-	4,000,000.00	8,000,000.00	11,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	
Abonos																		
Desembolso				4,000,000.00	3,000,000.00	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SALDO			8,000,000.00	11,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	
INTERESES (Saldo / 365 * días * tasa)			105,205.46	67,506.85	61,534.25	78,904.11	81,534.25	81,534.25	81,534.25	81,534.25	81,534.25	81,534.25	81,534.25	81,534.25	81,534.25	81,534.25	81,534.25	
Total			160,884.93	93,397.26	110,198.63	106,643.84	132,493.15	132,493.15	132,493.15	132,493.15	132,493.15	132,493.15	132,493.15	132,493.15	132,493.15	132,493.15	1,353,657.43	

Conclusión:
 1) Se verificó el cálculo de los intereses sobre préstamos, que fueron utilizados para el desarrollo del proyecto denominado Los Tulpanes, se tuvo a la vista la documentación de respaldo, confirmando la tasa de interés.
 2) Se revisaron los cheques con los que se realizaron los pagos.
 3) Los intereses coinciden con los estados de cuenta de las líneas de crédito. (Cuenta corriente)

Marcas:
 Sumado Vertical
 Colejado con DMG
 Colejado con documento original
 Verificado con el Estado de Cuenta Bancaria

CLIENTE:	COMACSA	X8	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR		
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	HP.:	SU Fecha: 01/03/2017
DESCRIPCIÓN:	Resumen y análisis de distribución de costos directos y gastos de ventas	R.P.:	RC Fecha: 06/03/2017

Objetivo: Reflejar el movimiento de los gastos acumulados y la provisión

Costos de Casas Proyecto Los Tulipanes

		(a)	(b)	(c)	(a+b-c)	
Los tulipanes		Acumulado I	Provisión	Costo Ventidas	Acumulado II	Asignación por unidad
		(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	
Directos	Costo del terreno	4,726,471.20	-	4,122,786.71	603,684.49	Distribución v ²
	Urbanización	4,444,073.74	-	3,876,458.22	567,615.52	Distribución v ²
	Construcción	10,850,634.08	81,913.94	9,466,621.56	1,465,926.45	Mixto
	Costo Financiero	2,386,145.95	-	2,081,377.50	304,768.45	Distribución v ²
Indirectos	Comisiones	943,231.73	153,575.40	1,096,807.13	-	Directo
	Honorarios	256,143.29	102,505.32	353,961.32	4,687.29	Directo
	FHA	447,978.33	198,879.10	635,372.93	11,484.50	Directo
	Publicidad	755,159.12	-	658,707.07	96,452.05	Distribución v ²
	Promociones	312,372.31	96,808.23	409,180.54	-	Directo
	Otros	190,419.52	11,488.90	183,269.92	18,638.50	Distribución v ²
25,312,629.26		645,170.88	22,884,542.90	3,073,257.25		v ²
		X8.2	X8.3	X8.4	X8.2	

AJ

Conclusión:

- 1) Se validaron los costos y gastos que se incluyeron en la determinación del costo de ventas.
- 2) Con base a la proyección inicial, la que fue proporcionada por la entidad, se realizó el análisis para identificar las variaciones y realizar la provisión de los gastos pendientes a ejecutar.
- 3) Se debe realizar un ajuste a los gastos de ventas por un monto de Q. 645,170.88

Marcas:

- ✗ Cotejado con DMG
- ^ Sumado Vertical
- AJ Ajuste

CLIENTE:	COMACSA	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	
DIS CRIPCIÓN:	Proyección Inicial del proyecto Los Tulipanes	
Objetivo:	Revisar la proyección y comparar con la ejecución del proyecto, con el fin de establecer costo final que será asignado por unidad.	
HP.:	SU	Fecha:
R.P.:	RC	Fecha:
		01/03/2017
		06/03/2017

X8.1

(CIFRAS EN QUETZALES)

No.	Casa	V2	1	2			3			4		5		6	TOTAL COSTO
			TERRENO	CONSTRUCCIÓN	GASTOS DE VENTA	COSTO FINANCIERO	GASTOS FHA CIERRE Y ESCRITURACION	IMPREVISTOS							
				2.1	2.2	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2	5.1	5.2			
				Costo de Urbanización y Equipo	Costo Construcción	Comisión de Venta	Promociones	Publicidad y Mercadeo	Financiero de Construcción	Financiero de Terreno	Gastos de Escrituración	Gastos FHA y/o Bancario			
1	1	156.4231	117.628.13	110.600.08	288.501.86	29.526.59	11.822.67	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.702.35	19.208.57	5.228.91	671.397.11	
2	2	156.4231	117.628.13	110.600.08	214.817.35	33.591.70	7.405.93	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.458.06	17.574.02	5.228.91	595.482.14	
3	3	156.4231	147.022.02	138.237.74	283.579.48	38.698.57	11.822.67	23.490.04	59.378.93	14.844.73	8.223.29	14.636.56	6.535.56	746.460.99	
4	4	156.4231	117.628.13	110.600.08	280.151.70	36.757.28	11.822.67	18.793.72	47.507.39	11.876.85	5.572.36	3.441.86	5.228.91	649.380.95	
5	5	156.4231	117.628.13	110.600.08	280.151.70	36.757.28	11.822.67	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.702.35	19.208.57	5.228.91	670.277.64	
6	6	156.4231	117.628.13	110.600.08	282.129.58	22.295.88	11.822.67	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.702.35	19.208.57	5.228.91	657.794.12	
7	7	156.4231	117.628.13	110.600.08	248.838.89	31.723.06	15.838.92	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.702.35	19.208.57	5.228.91	637.946.86	
8	8	156.4231	117.628.13	110.600.08	245.305.08	36.514.62	11.822.67	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.684.91	19.091.81	5.228.91	635.136.35	
9	9	156.4231	117.628.13	110.600.08	248.162.51	26.925.54	11.822.67	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.684.91	19.091.81	5.228.91	628.322.51	
10	10	156.4231	117.628.13	110.600.08	257.434.92	36.750.59	7.323.73	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.684.91	19.091.81	5.228.91	642.921.04	
11	11	156.4231	117.628.13	110.600.08	278.938.21	36.993.26	7.323.73	18.793.72	47.507.39	11.876.85	8.094.21	17.936.10	5.228.91	660.920.59	
12	12	156.4231	117.628.13	110.600.08	280.915.57	22.737.25	11.822.67	18.793.72	47.507.39	11.876.85	7.907.53	12.209.28	5.228.91	647.227.37	
13	13	306.6938	230.629.81	216.850.13	456.136.18	60.352.43	15.361.25	36.848.25	93.146.26	23.286.56	18.317.46	17.919.79	10.252.17	1.199.133.50	
14	14	156.4231	117.628.13	110.600.08	277.412.62	22.582.01	7.405.92	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.719.79	19.812.81	5.228.91	649.440.88	
15	15	156.4231	117.628.13	110.600.08	277.412.62	37.231.60	7.405.93	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.719.79	19.325.32	5.228.91	663.730.34	
16	16	156.4231	117.628.13	110.600.08	276.243.18	22.445.73	11.736.15	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.719.79	19.325.32	5.228.91	652.105.24	
17	17	156.4231	117.628.13	110.600.08	278.607.45	22.445.73	11.736.15	18.793.72	47.507.39	11.876.85	7.956.35	15.635.46	5.228.91	648.016.21	
18	18	156.4231	117.628.13	110.600.08	276.243.08	37.004.48	11.736.15	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.876.87	20.376.10	5.228.91	667.871.77	
19	19	156.4231	117.628.13	110.600.08	286.714.39	27.072.48	11.822.67	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.702.35	19.208.57	5.228.91	667.155.72	
20	20	156.4231	117.628.13	110.600.08	284.492.30	35.725.35	31.496.82	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.702.35	19.208.57	5.228.91	695.260.47	
21	21	156.4231	117.628.13	110.600.08	284.492.30	35.725.35	31.496.82	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.632.58	18.741.55	5.228.91	673.110.81	
22	22	156.4231	117.628.13	110.600.08	284.492.30	36.161.23	13.933.92	18.793.72	47.507.39	11.876.85	10.667.47	18.975.06	5.228.91	675.865.05	
23	23	236.6964	177.905.70	167.276.18	369.408.44	51.074.16	20.873.58	28.424.40	71.852.16	17.963.04	18.949.31	29.889.08	7.908.43	961.524.47	
24	24	162.3989	122.112.90	114.816.89	275.640.72	34.891.67	11.736.15	19.510.26	49.318.69	12.328.67	10.772.88	19.589.05	5.428.28	676.147.16	
25	25	161.4321	121.394.85	114.141.75	294.995.24	23.181.36	11.736.15	19.395.53	49.028.69	12.257.17	10.822.36	19.934.47	5.396.36	682.283.93	
26	26	161.4321	121.394.85	114.141.75	295.898.24	37.446.03	12.570.59	19.395.53	49.028.69	12.257.17	10.770.04	19.584.21	5.396.36	697.893.46	
27	27	161.4321	121.394.85	114.141.75	295.898.24	23.181.36	11.736.15	19.395.53	49.028.69	12.257.17	10.822.36	19.934.47	5.396.36	683.187.48	
28	28	161.4321	121.394.85	114.141.75	295.822.01	37.374.52	13.933.92	19.395.53	49.028.69	12.257.17	10.770.04	19.584.21	5.396.36	699.099.05	
29	29	161.4321	121.394.85	114.141.75	295.647.63	22.876.26	7.405.92	19.395.53	49.028.69	12.257.17	10.770.04	19.584.21	5.396.36	677.899.41	
30	30	161.4321	121.394.85	114.141.75	293.675.65	27.663.91	11.736.15	19.395.53	49.028.69	12.257.17	10.787.48	19.700.96	5.396.36	685.178.50	
31	31	161.4321	121.394.85	114.141.75	293.070.87	37.688.70	12.570.59	19.395.53	49.028.69	12.257.17	10.787.48	19.700.96	5.396.36	695.432.95	
32	32	161.4321	121.394.85	114.141.75	293.792.66	37.732.46	13.933.92	19.395.53	49.028.69	12.257.17	10.787.48	19.700.96	5.396.36	697.561.83	
33	33	161.4321	121.394.85	114.141.75	291.725.39	37.617.20	13.933.92	19.395.53	49.028.69	12.257.17	10.787.48	19.701.07	5.396.36	695.379.38	
34	34	200.6964	150.921.12	141.903.88	346.540.64	40.150.36	14.978.70	24.113.01	60.953.69	15.238.42	12.957.31	23.258.83	6.708.89	837.724.86	
35	35	200.6964	150.921.12	141.903.88	346.540.64	40.150.36	14.978.70	24.113.01	60.953.69	15.238.42	12.957.31	23.258.83	6.708.89	837.724.86	
36	36	200.6964	150.921.12	141.903.88	346.540.64	40.150.36	14.978.70	24.113.01	60.953.69	15.238.42	12.957.31	23.258.83	6.708.89	837.724.86	
37	37	200.6964	150.921.12	141.903.88	346.540.64	40.150.36	14.978.70	24.113.01	60.953.69	15.238.42	12.957.31	23.258.83	6.708.89	837.724.86	
TOTAL PROYECTO			4.726.471.20	4.444.073.74	1.257.408.56	469.095.34	755.159.12	1.908.916.76	477.229.19	405.790.57	728.408.25	210.105.46	5.678.53	26.235.442.32	
PROMEDIO POR UNIDAD			127.742.46	120.110.10	293.318.49	33.984.02	12.678.25	20.409.71	51.592.34	12.898.09	10.967.31	19.686.71	5.678.53	709.066.01	

Conclusión: Se solicitó la proyección inicial del proyecto para revisar el costo asignado por unidad.

Marcas: Sumado Vertical

CLIENTE:	COMIACSA	X8.2	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR		
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	H.P.:	SU
DESCRIPCIÓN:	Distribución de costos directos y gastos de ventas (Acumulado) Los Tulipanes	R.P.:	RC
Objetivo:	Revisar los gastos acumulados de las unidades, ventas y pendientes.	Fecha:	01/03/2017
		Fecha:	06/03/2017

DESCRIPCIÓN	DIRECTOS							INDIRECTOS					TOTAL DE COSTOS (+b)	
	No. #	Lote	COSTO DEL TERRENO	CONSTRUCCIÓN	URBANIZACIÓN V ²	COSTO FINANCIERO	TOTAL COSTOS DIRECTOS (a)	COMISIONES	HONORARIOS	F. H. A.	PUBLICIDAD	PROMOCIONES		COSTOS GENERALES
1	156.4231	117.628.13	287.602.96	110.600.08	59.384.24	575.215.41	10.846.04	8.260.18	3.398.28	18.793.72	8.914.08	5.000.07	55.212.37	630.427.78
2	156.4231	117.628.13	210.956.82	110.600.08	59.384.24	498.569.28	33.041.41	7.889.62	13.120.79	18.793.72	7.405.93	4.314.60	84.566.07	583.135.33
3	195.5113	147.022.02	280.641.06	138.237.74	74.223.66	640.124.48	38.064.21	8.223.29	14.636.56	23.490.04	11.822.67	6.300.66	102.537.44	742.661.91
4	156.4231	117.628.13	279.177.12	110.600.08	59.384.24	566.789.57	36.153.49	5.572.36	3.441.86	18.793.72	11.822.67	5.000.07	80.784.16	647.573.73
5	156.4231	117.628.13	279.869.79	110.600.08	59.384.24	567.482.24	36.153.49	5.572.36	3.376.50	18.793.72	-	5.000.07	88.896.14	636.378.37
6	156.4231	117.628.13	281.193.05	110.600.08	59.384.24	568.805.49	21.692.09	8.086.24	15.184.90	18.793.72	11.822.67	4.657.34	80.236.95	649.042.45
7	156.4231	117.628.13	242.879.62	110.600.08	59.384.24	530.492.06	31.119.27	7.988.91	13.114.53	18.793.72	14.338.52	5.000.07	90.365.01	620.847.07
8	156.4231	117.628.13	241.036.85	110.600.08	59.384.24	528.649.30	35.914.66	7.598.27	10.281.88	18.793.72	11.904.87	4.314.60	88.807.98	617.457.28
9	156.4231	117.628.13	243.517.89	110.600.08	59.384.24	531.130.34	21.548.78	8.213.79	14.166.91	18.793.72	11.822.67	5.000.07	79.545.94	610.676.28
10	156.4231	117.628.13	251.980.61	110.600.08	59.384.24	539.593.05	36.150.63	9.224.42	3.441.86	18.793.72	7.323.73	4.657.34	79.591.70	619.184.75
11	156.4231	117.628.13	278.801.55	110.600.08	59.384.24	566.413.99	36.389.47	8.094.21	17.936.10	18.793.72	7.323.73	5.000.07	93.537.30	659.951.29
12	156.4231	117.628.13	280.777.93	110.600.08	59.384.24	568.390.38	22.122.00	7.907.53	12.209.28	18.793.72	11.822.67	5.000.07	77.855.26	646.245.64
13	306.6938	230.629.81	454.045.70	216.850.13	116.432.82	1,017.958.46	59.374.15	12.377.10	36.429.98	36.848.25	15.361.25	10.022.64	170.413.38	1,188.371.83
14	156.4231	117.628.13	276.366.28	110.600.08	59.384.24	563.978.72	21.974.41	8.132.14	19.051.31	18.793.72	7.405.92	4.318.35	79.675.85	643.654.57
15	156.4231	117.628.13	276.020.29	110.600.08	59.384.24	563.632.74	36.624.00	8.122.86	17.153.27	18.793.72	3.702.97	5.011.32	89.408.14	653.040.87
16	156.4231	117.628.13	275.136.14	110.600.08	59.384.24	562.748.58	21.838.12	8.037.74	18.215.86	18.793.72	11.736.15	4.318.35	82.939.94	645.688.53
17	156.4231	117.628.13	278.449.44	110.600.08	59.384.24	566.061.89	21.838.11	7.956.35	15.633.46	18.793.72	-	5.011.32	69.234.95	635.296.84
18	156.4231	117.628.13	274.869.03	110.600.08	59.384.24	562.481.47	562.481.47	106.55	4.861.53	18.793.72	-	5.011.32	28.773.12	591.254.59
19	156.4231	117.628.13	283.578.94	110.600.08	59.384.24	571.191.39	26.468.88	8.052.38	13.655.35	18.793.72	11.822.67	5.000.07	83.793.06	654.984.45
20	156.4231	117.628.13	283.913.18	110.600.08	59.384.24	571.525.62	35.121.57	8.070.29	16.556.01	18.793.72	30.297.18	5.000.07	113.838.84	685.364.46
21	156.4231	117.628.13	281.644.32	110.600.08	59.384.24	569.256.76	35.198.13	7.971.00	15.052.32	18.793.72	11.822.67	5.000.07	93.837.91	663.094.68
22	156.4231	117.628.13	281.314.44	110.600.08	59.384.24	568.926.89	35.565.09	7.826.13	12.040.24	18.793.72	11.822.67	5.000.07	91.047.92	659.974.80
23	236.5808	177.905.70	349.379.20	167.276.18	89.815.20	784.376.29	-	1.141.99	1.531.99	28.424.40	-	7.139.22	38.237.60	822.613.89
24	161.4321	122.112.90	265.385.39	114.816.89	61.648.36	614.816.89	22.124.73	8.305.77	3.699.23	19.510.26	2.517.67	5.202.84	61.360.50	625.324.03
25	161.4321	121.394.85	292.999.75	114.141.75	61.285.86	589.822.21	22.554.64	8.184.23	14.712.85	19.395.53	11.736.15	5.166.71	81.750.10	671.572.31
26	161.4321	121.394.85	295.753.26	114.141.75	61.285.86	592.575.72	36.830.77	8.159.82	17.614.93	19.395.53	11.736.15	5.166.71	98.903.91	691.479.63
27	161.4321	121.394.85	295.651.81	114.141.75	61.285.86	592.474.27	11.277.32	8.309.01	15.398.26	19.395.53	5.868.08	5.166.71	65.789.18	657.889.18
28	161.4321	121.394.85	295.677.07	114.141.75	61.285.86	592.499.53	36.759.27	7.492.47	11.614.56	19.395.53	11.736.15	5.166.71	92.164.69	684.664.21
29	161.4321	121.394.85	295.502.77	114.141.75	61.285.86	592.325.23	22.261.01	8.070.29	16.532.21	19.395.53	7.405.92	5.166.71	78.831.67	671.156.90
30	161.4321	121.394.85	293.010.51	114.141.75	61.285.86	589.832.97	27.044.84	8.086.56	13.988.25	19.395.53	11.736.15	5.166.71	85.418.04	675.251.01
31	161.4321	121.394.85	292.403.82	114.141.75	61.285.86	589.226.27	37.069.62	8.151.67	13.967.47	19.395.53	5.868.07	5.166.71	89.619.06	678.845.34
32	161.4321	121.394.85	293.588.59	114.141.75	61.285.86	590.411.05	37.113.40	8.118.79	17.039.30	19.395.53	11.736.15	5.166.71	98.569.87	688.980.92
33	161.4321	121.394.85	291.582.45	114.141.75	61.285.86	588.404.91	36.998.12	8.151.67	17.434.00	19.395.53	11.736.15	5.166.71	96.882.19	687.287.10
Sub-Total	5.482.5228	4,122,786.71	9,384,707.63	3,876,458.22	2,081,377.50	19,465,330.06	943,231.73	251,456.00	436,493.83	658,707.07	312,372.31	171,781.02	2,774,041.96	22,239,372.02
34	200.6964	150.921.12	355.856.98	141.903.88	76.192.11	724.874.09	-	1.119.59	2.417.80	24.113.01	-	4.316.89	31.967.29	756.841.39
35	200.6964	150.921.12	388.821.30	141.903.88	76.192.11	757.838.43	-	1.224.05	2.710.85	24.113.01	-	5.002.36	33.050.27	790.888.69
36	200.6964	150.921.12	355.141.32	141.903.88	76.192.11	724.158.43	-	1.119.59	2.710.85	24.113.01	-	4.316.89	32.260.34	756.418.78
37	200.6964	150.921.12	366.106.95	141.903.88	76.192.11	735.123.36	-	1.224.06	3.645.00	24.113.01	-	5.002.36	33.984.43	769.108.40
Sub-Total	802,7656	603,684.49	1,465,926.45	567,615.52	304,766.45	2,941,984.91	-	4,897.29	11,484.50	96,452.05	-	18,638.50	131,262.34	3,073,272.25
TOTAL 2016	6,285,3081	4,726,471.20	10,850,634.08	4,444,073.74	2,386,145.95	22,407,324.96	943,231.73	256,143.29	447,978.33	755,159.12	312,372.31	190,419.52	2,905,304.30	25,312,629.26
PROMEDIOS POR CASA DICIE		127,742.46	293,260.38	120,110.10	64,490.43	605,603.38	25,492.75	6,922.79	12,107.52	20,409.71	8,442.49	5,146.47	78,521.74	684,125.12

Conclusión:
1) Se solicitó integrar el costo y los gastos por unidad según se encuentra en el inventario.
2) Se determinó que el costo utilizado por la empresa corresponde al ejecutado real.

Marcas:
✓ Sumado Vertical

CLIENTE: COMACSA
 TRABAJO: Revisión del Cíenbo del ISR
 PERIODO: Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016
 DESCRIPCIÓN: Revisión de los costos acumulados con los proyectados, cálculo de provisión. Proyecto Los Tulipanes
 Objetivo: Comparar la ejecución y la proyección para definir el costo final a utilizar.

X8.3
 Fecha: 01/05/2017
 RC: 06/03/2017

DESCRIPCIÓN	DIRECTOS				INDIRECTOS				GENERALES								
	(a) EJECUTADO	(b) PROYECCIÓN	(b-a) PROVISIÓN	(a) EJECUTADO	(a) EJECUTADO	(b) PROYECCIÓN	(b-a) PROVISIÓN	(a) EJECUTADO	(a) EJECUTADO	(b) PROYECCIÓN	(b-a) PROVISIÓN	(a) EJECUTADO	(b) PROYECCIÓN	(b-a) PROVISIÓN			
No. Casa	F. H. A.																
1	287,602.96	288,501.86	898.90	10,846.04	29,526.59	18,680.54	8,260.18	10,702.35	2,442.17	3,398.28	19,208.57	15,810.29	8,914.08	5,000.07	5,228.91	228.84	
2	210,956.82	214,871.35	3,860.53	33,041.41	33,591.70	560.29	7,889.62	10,458.06	2,568.44	13,120.79	17,574.02	4,453.23	7,405.93	4,314.60	5,228.91	914.31	
3	280,641.06	283,579.48	2,938.42	38,064.21	38,698.57	634.36	8,223.29	8,223.29	-	14,636.56	14,636.56	-	11,822.67	6,300.66	5,535.56	228.90	
4	279,177.12	280,151.70	974.58	36,153.49	36,757.28	603.79	5,572.36	5,572.36	-	3,441.86	3,441.86	-	11,822.67	5,000.07	5,228.91	228.84	
5	281,193.05	282,129.58	936.53	21,692.09	22,295.88	603.79	8,086.24	10,702.35	2,616.11	15,184.90	19,208.57	4,023.67	11,822.67	4,667.34	5,228.91	571.58	
6	242,879.62	248,838.89	5,959.28	31,119.37	31,723.06	603.79	7,988.91	10,702.35	2,713.44	13,114.53	19,208.57	6,094.04	14,338.52	5,000.07	5,228.91	228.84	
7	241,036.85	245,305.08	4,268.22	35,914.86	36,514.62	599.96	7,988.27	10,684.91	3,086.64	10,281.88	19,091.81	8,809.93	11,904.87	4,314.60	5,228.91	914.31	
8	251,980.61	257,434.92	5,454.32	21,548.78	26,925.54	5,376.76	8,213.79	10,684.91	2,471.11	14,166.91	19,091.81	4,924.90	11,822.67	5,000.07	5,228.91	228.84	
9	243,517.89	248,162.51	4,644.62	36,153.49	36,757.28	603.79	8,086.24	10,702.35	2,616.11	15,184.90	19,208.57	4,023.67	11,822.67	4,667.34	5,228.91	228.84	
10	280,777.93	280,915.57	137.64	22,122.00	22,137.25	15.25	7,907.53	7,907.53	-	12,209.28	12,209.28	-	11,822.67	5,000.07	5,228.91	228.84	
11	454,045.70	466,136.18	12,090.48	59,374.15	60,852.43	978.28	12,377.10	18,317.46	5,940.36	36,239.98	37,963.00	1,723.02	15,361.25	10,022.64	10,252.17	229.53	
12	276,366.28	277,285.27	918.99	21,974.41	22,582.01	607.60	8,132.14	10,719.79	2,587.65	19,051.31	19,812.81	761.50	7,405.92	4,318.35	5,228.91	910.56	
13	275,136.14	276,243.18	1,107.04	21,838.12	22,445.73	607.61	8,037.74	10,719.79	2,682.05	18,215.86	19,325.32	1,109.45	11,736.15	5,011.32	5,228.91	217.59	
14	274,869.03	276,243.08	1,374.06	-	37,004.48	37,004.48	106.55	10,876.87	10,770.32	4,861.53	20,376.10	15,514.57	11,736.15	5,011.32	5,228.91	217.59	
15	283,578.94	284,492.30	913.36	26,468.88	27,072.67	603.79	8,052.38	10,702.35	2,649.97	13,655.35	19,208.57	5,553.22	11,822.67	5,000.07	5,228.91	228.84	
16	281,644.32	284,492.30	2,847.98	35,198.13	35,725.35	603.78	8,070.29	10,702.35	2,632.06	16,556.01	19,208.57	2,652.56	30,297.18	1,198.64	5,228.91	228.84	
17	281,314.44	284,492.30	3,177.86	35,565.09	36,161.23	596.14	7,826.13	10,632.58	2,661.98	18,741.55	18,741.55	6,934.82	11,822.67	5,000.07	5,228.91	228.84	
18	265,365.39	275,640.72	10,275.34	22,124.73	34,891.67	12,766.94	8,305.77	10,722.88	2,417.11	14,199.99	19,689.08	28,357.09	11,822.67	5,000.07	5,228.91	228.84	
19	292,989.75	294,985.24	1,995.49	22,554.64	23,181.36	626.72	8,184.23	10,822.36	2,638.14	14,712.85	19,934.47	5,221.62	11,736.15	5,202.84	5,428.28	225.44	
20	295,753.26	295,898.24	144.98	36,830.77	37,446.03	615.26	8,159.82	10,770.04	2,610.22	17,614.93	19,984.21	1,969.28	11,736.15	5,166.71	5,396.36	229.65	
21	295,651.81	295,898.79	246.98	11,277.32	23,181.36	11,904.04	8,309.01	10,822.36	2,513.35	15,984.26	19,934.47	4,536.22	5,868.08	5,166.71	5,396.36	229.65	
22	295,677.07	295,822.01	144.94	36,759.27	37,374.52	615.25	7,492.47	10,770.04	3,277.57	11,614.56	19,584.21	7,969.66	11,736.15	5,166.71	5,396.36	229.65	
23	293,010.51	293,675.65	665.14	27,044.84	27,663.91	619.07	8,070.29	10,770.04	2,699.75	16,532.21	19,584.21	3,052.00	7,405.92	(0.00)	5,166.71	229.65	
24	293,403.82	293,670.87	267.05	37,069.62	37,688.70	619.08	8,151.67	10,787.48	2,635.81	13,967.47	19,700.96	5,732.49	11,736.15	5,166.71	5,396.36	229.65	
25	293,588.59	293,792.66	204.07	37,113.40	37,732.46	619.06	8,118.79	10,787.48	2,668.69	17,039.30	19,700.96	2,663.66	11,736.14	5,166.71	5,396.36	229.65	
26	291,582.45	291,725.39	142.93	36,988.12	37,617.20	619.08	8,115.67	10,787.48	2,635.81	17,434.00	19,701.07	2,267.06	11,736.15	5,166.71	5,396.36	229.64	
TOTALES..	9,384,707.63	9,466,821.56	81,913.94	943,231.73	1,096,807.13	153,575.40	251,456.00	353,861.32	102,905.32	436,498.83	635,372.93	198,879.10	312,372.31	409,180.54	368,082.23	171,781.02	183,269.92

RESUMEN	
Construcción	81,913.94
Comisiones	153,575.40
Escrituración	102,905.32
F.H.A.	198,879.10
Promociones	96,808.23
Generales	11,485.90
TOTAL	645,170.88

Conclusiones:

- Se comparó el ejecutado y proyectado de: Construcción, comisiones, escrituración, F.H.A., promociones y gastos generales.
- La empresa debe registrar los costos y gastos según la proyección al inicio del proyecto.
- Las variaciones que se obtienen entre el ejecutado y la proyección deben ser provisionadas y ajustar en el momento de liquidar el proyecto.
- Los valores del resumen deben ser ajustados en el costo y gasto de venta

Marcas: Sumado Vertical

CLIENTE:	COMIACSA	X8.4	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	HP.:	SU
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	R.P.:	RC
DESCRIPCIÓN:	Distribución Final de costos directos y gastos, de ventas por unidad.	Fecha:	01/03/2017
Objetivo:	Integrar los costos a presentar por unidad del proyecto Los Tulipanes	Fecha:	06/03/2017

#	DESCRIPCIÓN	DIRECTOS				INDIRECTOS						TOTAL DE COSTOS (a+b)	
		COSTO DEL TERRENO	CONSTRUCCIÓN	URBANIZACIÓN	TOTAL COSTOS DIRECTOS (a)	COMISIONES	HONORARIOS	F. H. A.	PUBLICIDAD	PROMOCIONES	COSTOS GENERALES		COSTO FINANCIERO
1	156.4231	117,628.13	288,501.86	110,600.08	516,730.07	29,526.59	10,702.35	19,208.57	18,793.72	11,822.67	5,228.91	59,384.24	671,397.11
2	156.4231	117,628.13	214,817.35	110,600.08	443,045.56	33,591.70	10,458.06	17,574.02	18,793.72	7,405.93	5,228.91	59,384.24	595,482.14
3	195.5113	147,022.02	283,579.48	138,237.74	568,839.24	38,688.57	8,223.29	14,636.56	23,490.04	11,822.67	6,535.56	74,223.66	746,469.59
4	156.4231	117,628.13	280,151.70	110,600.08	508,379.91	36,757.28	5,572.36	3,441.86	18,793.72	11,822.67	5,228.91	59,384.24	649,380.95
5	156.4231	117,628.13	280,151.70	110,600.08	508,379.91	36,757.28	10,702.35	19,208.57	18,793.72	11,822.67	5,228.91	59,384.24	670,277.64
6	156.4231	117,628.13	282,129.58	110,600.08	510,357.79	22,295.88	10,702.35	19,208.57	18,793.72	11,822.67	5,228.91	59,384.24	657,794.12
7	156.4231	117,628.13	248,838.89	110,600.08	477,067.10	31,723.06	10,702.35	19,208.57	18,793.72	11,822.67	5,228.91	59,384.24	637,946.86
8	156.4231	117,628.13	245,305.08	110,600.08	473,533.28	36,514.62	10,684.91	19,091.81	18,793.72	11,904.87	5,228.91	59,384.24	635,136.36
9	156.4231	117,628.13	248,162.51	110,600.08	476,390.71	26,925.54	10,684.91	19,091.81	18,793.72	11,822.67	5,228.91	59,384.24	628,322.51
10	156.4231	117,628.13	257,434.92	110,600.08	485,663.13	36,750.59	10,684.91	19,091.81	18,793.72	7,323.73	5,228.91	59,384.24	642,921.04
11	156.4231	117,628.13	278,938.21	110,600.08	507,166.42	36,993.26	8,094.21	17,936.10	18,793.72	7,323.73	5,228.91	59,384.24	660,920.59
12	156.4231	117,628.13	280,915.57	110,600.08	509,143.77	22,737.25	7,907.53	12,209.28	18,793.72	11,822.67	5,228.91	59,384.24	647,227.37
13	306.6938	230,629.81	456,136.18	216,850.13	903,616.12	60,352.43	18,317.46	37,953.00	36,848.25	15,361.25	10,252.17	116,432.82	1,199,133.50
14	156.4231	117,628.13	277,285.27	110,600.08	505,513.48	22,582.01	10,719.79	19,812.81	18,793.72	7,405.93	5,228.91	59,384.24	649,440.88
15	156.4231	117,628.13	277,412.62	110,600.08	505,640.83	37,231.60	10,719.79	19,325.32	18,793.72	7,405.93	5,228.91	59,384.24	663,730.34
16	156.4231	117,628.13	276,243.18	110,600.08	504,471.38	22,445.73	10,719.79	19,325.32	18,793.72	11,736.15	5,228.91	59,384.24	652,105.24
17	156.4231	117,628.13	278,607.45	110,600.08	506,835.66	22,404.78	7,956.35	15,635.46	18,793.72	11,736.15	5,228.91	59,384.24	648,016.21
18	156.4231	117,628.13	276,243.08	110,600.08	504,471.29	37,004.48	10,876.87	20,376.10	18,793.72	11,736.15	5,228.91	59,384.24	667,871.77
19	156.4231	117,628.13	286,714.39	110,600.08	514,942.60	27,072.67	10,702.35	19,208.57	18,793.72	11,822.67	5,228.91	59,384.24	667,155.72
20	156.4231	117,628.13	284,492.30	110,600.08	512,720.50	35,725.35	10,702.35	19,208.57	18,793.72	31,486.82	5,228.91	59,384.24	693,260.47
21	156.4231	117,628.13	284,492.30	110,600.08	512,720.50	36,161.23	10,667.47	18,975.06	18,793.72	11,822.67	5,228.91	59,384.24	673,110.81
22	236.5808	177,905.70	369,408.44	167,276.18	714,590.32	51,074.16	18,949.31	29,889.08	28,424.40	20,873.58	7,908.43	89,815.20	961,524.47
23	156.4231	117,628.13	284,492.30	110,600.08	512,720.50	36,161.23	10,667.47	18,975.06	18,793.72	13,933.92	5,228.91	59,384.24	675,865.05
24	162.3869	122,112.90	275,640.72	114,816.89	512,570.51	34,891.67	10,772.88	19,589.05	19,510.26	11,736.15	5,428.28	61,648.36	676,147.16
25	161.4321	121,394.85	294,995.24	114,141.75	530,531.84	23,181.36	10,822.36	19,894.47	19,395.53	11,736.15	5,396.36	61,285.86	682,283.93
26	161.4321	121,394.85	295,898.79	114,141.75	531,434.84	37,446.03	10,770.04	19,584.21	19,395.53	12,570.59	5,396.36	61,285.86	697,883.46
27	161.4321	121,394.85	295,898.79	114,141.75	531,434.84	37,181.36	10,822.36	19,894.47	19,395.53	11,736.15	5,396.36	61,285.86	683,187.48
28	161.4321	121,394.85	295,898.79	114,141.75	531,434.84	37,374.52	10,770.04	19,584.21	19,395.53	13,933.92	5,396.36	61,285.86	699,099.05
29	161.4321	121,394.85	295,647.63	114,141.75	531,184.23	22,876.26	10,770.04	19,584.21	19,395.53	7,405.93	5,396.36	61,285.86	677,898.41
30	161.4321	121,394.85	293,675.65	114,141.75	529,212.25	27,663.91	10,787.48	19,700.96	19,395.53	11,736.15	5,396.36	61,285.86	685,178.50
31	161.4321	121,394.85	293,070.87	114,141.75	528,607.47	37,688.70	10,787.48	19,700.96	19,395.53	12,570.59	5,396.36	61,285.86	686,825.48
32	161.4321	121,394.85	293,792.66	114,141.75	529,329.26	37,732.46	10,787.48	19,700.96	19,395.53	13,933.92	5,396.36	61,285.86	697,561.83
33	161.4321	121,394.85	291,725.39	114,141.75	527,261.99	37,617.20	10,787.48	19,700.96	19,395.53	13,933.92	5,396.36	61,285.86	688,117.39
TOTAL 2016	5,482,525	4,122,786.71	9,466,621.56	3,876,458.22	17,465,866.50	1,096,807.13	353,961.32	635,372.93	658,707.07	409,180.54	183,269.92	2,081,377.50	22,884,542.90

PROMEDIOS POR CASA	124,932.93	286,867.32	117,468.43	529,268.68	33,236.58	10,726.10	19,253.73	19,960.82	12,399.41	5,553.63	63,072.05	164,202.32	693,471.00
DICIEMBRE 2016													
V2	751.99	1,726.69	707.06	3,565.37	200.06	64.56	115.89	120.15	74.63	33.43	379.64	608.72	4,174.09

Conclusiones:

- 1) Se utilizó costo real, en el terreno, urbanización, costo financiero y publicidad.
- 2) El costo proyectado fue incluido para los rubros que se identificó que se encuentran gastos pendientes de ejecuta, siendo los siguientes: Construcción, comisiones, honorarios, F.H.A., promociones y gastos generales.
- 3) Se incluye la provisión de los gastos pendientes para presentar los costos y gastos de venta a utilizar.

Marcas: Sumado Vertical

CLIENTE:	COMACSA		X9	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo de IISR			
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016			
DESCRIPCIÓN:	Análisis de distribución de costos directos y gastos de ventas	HP.:	SU	Fecha: 02/03/2017
Objetivo:	Reflejar el movimiento de los gastos acumulados y la provisión calculada.	R.P.:	RC	Fecha: 06/03/2017




Costos de Apartamentos Proyecto La Toscana

	(a)	(b)	(c)	(a+b-c)	Asignación por unidad
Los Tulipanes	Acumulado I (Q)	Provisión (Q)	Costo Ventidas (Q)	Acumulado II (Q)	
Directos	4,052,254.25		3,600,864.72	451,389.53	Distribución º
	3,429,188.23		3,047,203.40	381,984.83	Distribución º
	705,840.98		627,215.80	78,625.18	Distribución º
	204,754.56		181,946.50	22,808.06	Distribución º
	11,538,878.33		10,253,537.25	1,285,341.08	Distribución º
Indirectos	1,353,657.42		1,202,870.54	150,786.88	Distribución º
	635,094.44	265,800.76	898,675.96	2,219.23	Directo
	398,347.05	56,217.93	423,257.56	31,307.42	Directo
	403,980.34	154,984.58	551,610.42	7,354.50	Directo
	916,490.96		814,401.01	102,089.95	Distribución º
	164,488.24	83,422.52	247,910.76	-	Directo
	119,511.25		106,198.63	13,312.62	Distribución º
	23,922,486.06	560,425.78	21,955,692.55	2,527,219.28	

Conclusión:

- Se validaron los costos y gastos que se incluyeron en la determinación del costo de ventas.
- Con base a la proyección inicial, la que fue proporcionada por la entidad, se realizó el análisis para identificar las variaciones y realizar la provisión de los gastos pendientes a ejecutar.
- Se debe realizar un ajuste a los gastos de ventas por un monto de Q. 560,425.78

Marcas:

-  Cotejado con documento original
-  Cotejado con DMG
-  Sumado Vertical

CLIENTE: COMACSA		Revisión del Cálculo del ISR		X9.1	
TRABAJO: Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016		H.P.: SU		Fecha: 02/03/2017	
PERIODO: Proyección Inicial del proyecto La Toscana		RC:		Fecha: 06/03/2017	
DESCRIPCIÓN: Objeto Revisar la proyección y comparar con la ejecución del proyecto, con el fin de establecer costo final que será asignado por unidad.					
(CIFRAS EN QUETZALES)					

No.	Apartamento	v2	1 TERRENO	2 CONSTRUCCIÓN			3 GASTOS DE VENTA			4 COSTO FINANCIERO	5 GASTOS FJA, CIERRE Y ESCRITURACIÓN		6 IMPREVISTOS	7 TIMBRES SOBRE ACCIONES	TOTAL COSTO
				2.1 Costo de Urbanización y Equipo	2.2 Costo Construcción	3.1 Comisión de Venta	3.2 Promociones	3.3 Publicidad y Mercado	4.1 Financiero		5.1 Gastos de Cierre y Escrituración	5.2 Gastos FJA y/o Bancario			
1	1101	101.2400	66,786.52	71,525.39	190,176.00	16,523.97	7,050.84	15,104.99	22,310.07	10,722.87	9,582.95	1,969.70	4,162.91	415,916.20	
2	1102	158.2600	104,401.76	111,809.64	297,286.20	26,537.80	8,508.68	23,612.36	34,875.46	11,647.26	15,835.43	3,079.07	6,879.04	645,572.70	
3	1103	164.4900	108,511.60	116,211.09	308,989.04	36,260.23	6,508.68	24,541.87	36,248.35	11,742.93	16,482.48	3,200.28	7,160.12	677,856.68	
4	1104	131.8000	86,946.50	93,115.82	247,581.96	27,733.31	4,418.84	19,664.53	29,044.52	11,340.54	13,760.92	2,564.27	5,887.36	542,058.57	
5	1201	95.0600	62,709.67	67,159.26	178,567.08	20,526.33	7,050.84	14,182.93	20,948.19	10,720.08	9,564.42	1,849.47	4,154.86	397,433.12	
6	1202	139.5700	92,072.25	98,605.28	262,177.65	29,624.66	6,685.75	20,823.81	30,756.78	11,307.24	13,535.36	2,715.44	5,879.87	574,184.09	
7	1203	139.5700	92,072.25	98,605.28	262,177.65	17,969.71	6,685.75	20,823.81	30,756.78	11,307.24	13,535.36	2,715.44	5,879.87	574,184.09	
8	1204	105.0200	69,873.85	74,831.78	198,967.23	14,114.77	5,350.44	15,803.24	23,341.39	10,891.26	10,721.85	2,060.76	4,657.66	430,614.22	
9	1205	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	23,257.78	6,315.63	25,073.02	37,032.86	11,869.92	17,341.61	3,269.54	7,533.34	676,956.38	
10	1206	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	28,079.89	11,192.71	25,073.02	37,032.86	11,900.79	17,549.93	3,269.54	7,623.84	686,976.27	
11	1301	95.0600	62,709.67	67,159.26	178,567.08	12,295.28	12,539.77	14,182.93	20,948.19	10,722.87	9,582.95	1,849.47	4,162.91	394,720.37	
12	1302	157.4600	103,874.02	111,244.44	295,783.42	20,839.43	8,508.68	23,493.00	34,699.16	11,619.81	15,649.86	3,063.51	6,798.43	635,573.77	
13	1303	157.4600	103,874.02	111,244.44	295,783.42	20,611.77	6,685.75	23,493.00	34,699.16	11,589.03	15,441.54	3,063.51	6,707.93	633,193.57	
14	1304	105.9400	69,887.04	74,845.91	199,004.80	14,236.19	-	15,806.22	23,345.80	10,891.44	10,723.37	2,061.15	4,658.32	425,520.23	
15	1305	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	32,915.26	5,806.18	25,073.02	37,032.86	11,900.79	17,549.93	3,269.54	7,533.34	686,343.61	
16	1306	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	38,363.07	5,378.14	25,073.02	37,032.86	11,869.92	17,341.61	3,269.54	7,533.34	691,124.19	
17	1401	95.0600	62,709.67	67,159.26	178,567.08	20,526.33	7,050.84	14,182.93	20,948.19	10,720.08	9,564.42	1,849.47	4,154.86	397,433.12	
18	1402	157.4600	103,874.02	111,244.44	295,783.42	20,611.77	8,508.68	23,493.00	34,699.16	11,589.03	15,441.54	3,063.51	6,707.93	635,016.50	
19	1405	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	23,274.86	5,806.18	25,073.02	37,032.86	11,869.92	17,341.61	3,269.54	7,533.34	676,464.01	
20	1406	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	23,672.13	11,184.32	25,073.02	37,032.86	11,931.57	17,758.26	3,269.54	7,714.34	682,898.72	
21	1501	95.0600	62,709.67	67,159.26	178,567.08	20,526.33	7,050.84	14,182.93	20,948.19	10,720.08	9,564.42	1,849.47	4,154.86	397,433.12	
22	1502	157.4600	103,874.02	111,244.44	295,783.42	33,982.35	6,685.75	23,493.00	34,699.16	11,589.03	15,441.54	3,063.51	6,707.93	646,564.14	
23	1503-1604	258.1000	170,264.72	182,345.93	484,832.35	43,784.81	10,533.04	38,508.46	56,877.01	14,381.70	24,258.73	5,021.54	10,538.20	1,041,346.49	
24	1505	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	23,077.56	11,693.77	25,073.02	37,032.86	11,869.92	17,341.61	3,269.54	7,533.34	682,154.30	
25	1506	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	24,660.85	5,806.18	25,073.02	37,032.86	12,017.79	18,341.56	3,269.54	7,967.73	679,432.21	
26	1601-1602	247.2200	163,087.35	174,659.29	464,394.62	31,279.56	11,658.52	36,885.17	54,479.41	15,618.78	23,226.00	4,809.86	10,989.51	990,188.13	
27	1603-1604	258.1000	170,264.72	182,345.93	484,832.35	34,079.09	6,313.11	38,508.46	56,877.01	15,726.96	25,167.12	5,021.54	10,932.81	1,030,069.11	
28	1605	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	30,967.90	5,806.18	25,073.02	37,032.86	11,502.01	17,436.37	3,269.54	7,574.50	683,925.08	
29	1701	95.0600	62,709.67	67,159.26	178,567.08	13,856.06	-	14,182.93	20,948.19	10,844.55	10,405.83	1,849.47	4,520.38	385,043.42	
30	1702	157.4600	103,874.02	111,244.44	295,783.42	21,089.73	-	23,493.00	34,699.16	11,548.62	15,168.24	3,063.51	5,589.21	626,533.36	
31	1705	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	23,732.12	-	25,073.02	37,032.86	11,898.00	17,531.13	3,269.54	7,615.67	671,415.03	
32	1706	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	38,808.49	5,806.18	25,073.02	37,032.86	11,898.00	17,531.13	3,269.54	7,615.67	692,297.58	
33	1801	95.0600	62,709.67	67,159.26	178,567.08	12,651.99	6,798.21	14,182.93	20,948.19	10,743.30	9,721.21	1,849.47	4,222.98	389,554.28	
34	1802	105.9400	69,887.04	74,845.91	199,004.80	14,391.77	14,909.91	15,806.22	23,345.80	10,917.45	10,899.16	2,061.15	4,734.69	440,803.90	
35	1803	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	38,986.56	5,806.18	25,073.02	37,032.86	11,914.83	17,645.11	3,269.54	7,665.19	677,364.98	
36	1804	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	38,986.56	5,806.18	25,073.02	37,032.86	11,911.95	17,625.02	3,269.54	7,656.84	692,625.19	
37	1403-1404	258.1000	170,264.72	182,345.93	484,832.35	34,079.09	6,313.11	38,508.46	56,877.01	15,726.96	25,167.12	5,021.54	10,932.81	1,030,069.11	
38	1806	168.0500	110,860.08	118,726.21	315,676.39	38,986.56	5,806.18	25,073.02	37,032.86	11,911.95	17,625.02	3,269.54	7,656.84	692,625.19	
39	1703-1704	258.1000	170,264.72	182,345.93	484,832.35	34,079.09	6,313.11	38,508.46	56,877.01	15,726.96	25,167.12	5,021.54	10,932.81	1,030,069.11	
TOTAL PROYECTO			4,052,254.25	4,339,783.77	11,538,878.33	1,005,820.37	266,343.15	916,490.96	1,353,657.42	466,623.43	619,570.57	119,511.25	268,965.66	24,947,899.16	
PROMEDIO POR UNIDAD			103,903.96	111,276.51	295,868.68	25,790.27	6,829.31	23,499.77	34,709.16	11,964.70	15,886.42	3,064.39	6,896.56	639,689.72	

Conclusión:
 1) Se solicitó la proyección inicial del proyecto para revisar el costo asignado por unidad.

Marcas:
 < Sumado Vertical

X9.2

HP.: SU RC
 RP.: RC

02.03.2017
 06.03.2017

ORD.	# APTO.	DESCRIPCIÓN	DIRECTOS					COMISIONES	HONORARIOS	F. H. A.	PÚBLICIDAD	PROMOCIONES	COSTOS GENERALES	TOTAL COSTOS INDIRECTOS (b)	TOTAL DE COSTOS (a+b)	
			TERRENO (V)	CONSTRUCCIÓN	URBANIZACIÓN M ²	ASCENSORES	ELECTRICAS									COSTO FINANCIERO
1	1101	1059200	66,786.52	190,176.00	95,517.57	11,633.19	3,374.63	22,310.07	350,797.98	15,870.90	8,070.45	8,910.16	15,104.98	55,367.20	406,165.17	
2	1102	1582600	104,401.76	297,286.20	86,349.17	18,185.20	5,275.27	34,875.46	548,375.05	-	7,247.67	11,775.87	23,612.36	45,708.96	594,084.02	
3	1103	1644900	108,511.60	308,988.04	91,627.09	18,901.07	4,482.93	36,248.35	569,860.09	-	11,421.93	12,901.49	24,141.87	8,908.69	600,858.26	
4	1104	1314000	86,946.50	247,581.96	73,577.79	15,144.76	4,393.28	29,044.52	456,688.79	17,246.75	9,952.08	9,339.20	19,664.53	63,195.67	519,874.47	
5	1201	950600	62,709.67	178,567.08	53,067.56	10,923.07	3,168.63	20,948.19	329,384.19	19,797.59	7,778.41	8,895.87	14,822.93	58,605.24	387,989.43	
6	1202	1395700	92,072.25	262,177.65	77,915.42	16,037.58	4,652.28	30,756.78	483,611.95	28,582.37	10,367.54	11,483.04	20,823.81	79,476.53	563,088.48	
7	1203	1395700	92,072.25	262,177.65	77,915.42	16,037.58	4,652.28	30,756.78	483,611.95	17,149.41	10,241.71	9,408.74	20,823.81	66,843.44	549,455.39	
8	1204	1680500	69,873.85	198,967.23	59,130.19	12,170.96	3,530.62	23,341.39	367,014.24	10,773.92	8,385.31	8,740.68	15,803.24	51,114.25	418,128.49	
9	1205	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	22,202.35	10,391.65	11,775.87	25,073.02	6,315.63	79,028.06	
10	1206	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	28,916.42	10,402.61	11,775.87	25,073.02	6,270.35	83,707.82	
11	1301	950600	62,709.67	178,567.08	53,067.56	10,923.07	3,168.63	20,948.19	329,384.19	11,722.66	6,527.70	7,778.41	14,822.93	12,539.77	48,598.39	
12	1302	1574600	103,874.02	295,783.42	87,902.57	18,093.27	5,248.60	34,698.16	545,601.04	19,889.82	11,301.54	12,044.29	23,493.00	3,063.51	76,540.14	
13	1303	1574600	103,874.02	295,783.42	87,902.57	18,093.27	5,248.60	34,698.16	545,601.04	15,739.07	11,407.31	12,044.29	23,493.00	8,508.69	616,852.54	
14	1304	1059400	69,887.04	199,004.90	59,141.36	12,173.26	3,531.29	23,345.80	367,085.54	10,916.16	8,394.22	8,898.79	15,806.22	2,061.15	46,076.54	
15	1305	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	22,219.23	11,900.79	11,914.51	25,073.02	5,806.19	80,183.29	
16	1306	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	28,644.22	11,869.92	15,066.70	25,073.02	3,915.19	87,968.59	
17	1401	950600	62,709.67	178,567.08	53,067.56	10,923.07	3,168.63	20,948.19	329,384.19	19,797.59	7,766.26	7,907.90	14,822.93	6,100.97	48,598.39	
18	1402	1574600	103,874.02	295,783.42	87,902.57	18,093.27	5,248.60	34,698.16	545,601.04	19,613.93	9,790.26	11,775.87	23,493.00	7,222.45	75,269.03	
19	1405	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	22,219.09	10,391.65	11,775.87	25,073.02	5,806.19	78,535.36	
20	1406	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	22,584.10	11,931.57	12,988.26	25,073.02	6,525.51	85,389.01	
21	1501	950600	62,709.67	178,567.08	53,067.56	10,923.07	3,168.63	20,948.19	329,384.19	19,797.59	7,888.76	4,448.61	14,822.93	1,849.47	54,492.09	
22	1502	1574600	103,874.02	295,783.42	87,902.57	18,093.27	5,248.60	34,698.16	545,601.04	26,231.80	11,900.79	11,914.51	25,073.02	2,762.16	62,247.82	
23	1503-1504	2581000	170,264.72	464,832.35	144,065.18	29,657.52	8,603.23	56,837.01	894,320.01	31,224.94	14,381.71	20,982.83	38,839.46	5,023.54	1,004,949.90	
24	1505	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	22,023.95	10,391.65	11,775.87	25,073.02	1,893.77	84,228.41	
25	1506	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	23,983.37	10,444.28	12,035.37	25,073.02	3,269.54	74,333.58	
26	1601-1602	2412200	163,807.38	464,394.02	136,017.38	28,407.33	8,240.57	54,479.41	856,620.67	29,819.85	15,618.78	16,469.26	36,885.17	11,685.92	4,809.86	115,261.25
27	1603-1604	2581000	170,264.72	464,832.35	144,065.18	29,657.52	8,603.23	56,837.01	894,320.01	-	11,988.44	21,775.87	38,938.46	5,021.54	77,274.31	
28	1605	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	17,879.68	11,502.01	13,645.74	25,073.02	3,295.16	74,621.16	
29	1701	1574600	103,874.02	295,783.42	87,902.57	18,093.27	5,248.60	34,698.16	545,601.04	10,579.72	7,868.76	11,775.87	14,822.93	1,849.47	36,966.74	
30	1702	1574600	103,874.02	295,783.42	87,902.57	18,093.27	5,248.60	34,698.16	545,601.04	-	11,547.46	12,230.87	23,493.00	3,063.51	50,134.62	
31	1705	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	22,660.96	11,698.00	12,002.52	25,073.02	3,269.54	74,904.05	
32	1706	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	37,450.16	11,698.00	15,632.07	25,073.02	5,806.19	96,328.99	
33	1801	950600	62,709.67	178,567.08	53,067.56	10,923.07	3,168.63	20,948.19	329,384.19	2,417.23	4,249.56	4,249.56	14,822.93	1,849.47	24,930.06	
34	1802	1059400	69,887.04	199,004.90	59,141.36	12,173.26	3,531.29	23,345.80	367,085.54	13,732.72	8,454.71	8,895.87	15,806.22	2,061.15	53,902.76	
35	1803	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	22,621.07	10,569.33	11,775.87	25,073.02	3,269.54	79,308.63	
36	1804	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	-	11,911.95	11,775.87	25,073.02	3,269.54	52,030.36	
Sub-Total		54584600	3,610,864.72	10,253,537.25	3,047,203.40	627,158.80	181,946.50	1,202,870.54	18,913,638.21	632,875.21	367,038.63	396,628.84	814,401.01	1,061,988.63	2,481,628.57	21,395,266.77

37	1603-1604	2581000	170,264.72	464,832.35	144,065.18	29,657.52	8,603.23	56,837.01	894,320.01	2,219.23	8,598.36	2,451.50	38,938.46	5,021.54	56,799.09	951,119.10
38	1606	1680500	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	37,032.86	582,295.54	-	12,110.70	25,073.02	25,073.02	3,269.54	42,904.77	625,200.30
39	1703-1704	2581000	170,264.72	464,832.35	144,065.18	29,657.52	8,603.23	56,837.01	894,320.01	-	10,598.36	2,451.50	38,938.46	5,021.54	56,579.96	950,899.87
Sub-Total		6842500	451,389.53	1,285,341.08	381,984.83	76,625.18	22,808.06	150,786.88	2,219.23	31,307.42	7,354.50	102,089.95	156,283.72	1,331,262	156,283.72	2,557,219.28
TOTAL 2015		6,142,7100	4,052,254,2500	11,538,878,3300	3,429,188,2300	705,840,9800	204,754,4500	1,353,657,4200	21,284,573,7700	635,084,4385	388,347,0545	403,980,3422	916,490,9600	1,644,882,423	119,511,2500	23,322,486,0375
PROMEDIOS POR APARTAMENTO			103,903.96	295,868.68	87,927.90	18,098.49	5,250.12	34,709.16	545,758.30	16,284.47	10,214.03	10,358.47	23,493.77	4,217.65	3,064.39	67,638.78

Conclusión:
 1) Se solicitó integrar el costo y los gastos por unidad según se encuentra en el inventario.
 2) Se determinó que el costo se utilizó por la empresa a corresponde al ejecutado real.

Marcas: Sumado Vertical

CLIENTE:	COMACSA	X9.3	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	SU	Fecha: 02/03/2017
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	RC	Fecha: 06/03/2017
DESCRIPCIÓN:	Revisión de los costos acumulados con los proyectados, cálculo de provisión. Proyecto La Toscana		
Objetivo:	Comparar la ejecución y la proyección para definir el costo final a utilizar.		

No. Ord.	No. Apto.	COMISIONES			HONORARIOS / ESCRITURACION			F. H. A.			PROMOCIONES		
		(a) EJECUTADO	(b) PROYECCIÓN	(b-a) PROVISIÓN	(a) EJECUTADO	(b) PROYECCIÓN	(b-a) PROVISIÓN	(a) EJECUTADO	(b) PROYECCIÓN	(b-a) PROVISIÓN	(a) EJECUTADO	(b) PROYECCIÓN	(b-a) PROVISIÓN
1	1101	15,870.80	16,523.97	653.17	8,070.45	10,722.87	2,652.42	8,910.16	9,582.95	672.78	5,441.10	7,050.84	1,609.74
2	1102	-	27,637.80	27,637.80	7,241.67	11,647.26	4,405.59	11,775.87	15,835.43	4,059.56	-	8,508.68	8,508.68
3	1103	-	36,260.23	36,260.23	11,742.93	11,742.93	(0.00)	12,901.49	16,482.48	3,580.99	8,508.69	8,508.68	(0.00)
4	1104	17,246.75	27,733.31	10,486.56	9,952.08	11,340.54	1,388.46	9,339.20	13,760.92	4,421.72	4,418.84	4,418.84	(0.00)
5	1201	19,797.59	20,526.33	728.75	7,778.41	10,720.08	2,941.67	8,895.87	9,564.42	668.55	6,100.97	7,050.84	949.86
6	1202	28,582.37	29,624.66	1,042.29	10,367.54	11,307.24	939.70	11,483.04	13,535.36	2,052.31	5,504.33	6,685.75	1,181.42
7	1203	17,149.41	17,969.71	820.30	10,241.71	11,307.24	1,065.53	9,408.74	13,535.36	4,126.62	5,504.33	6,685.75	1,181.42
8	1204	10,773.82	14,114.77	3,340.95	8,385.31	10,891.26	2,505.95	8,740.68	10,721.85	1,981.17	5,350.44	5,350.44	(0.00)
9	1205	22,202.35	23,257.78	1,055.43	10,391.65	11,869.92	1,478.27	11,775.87	17,341.61	5,565.74	6,315.63	6,315.63	(0.00)
10	1206	26,916.42	28,070.89	1,154.47	10,402.61	11,900.79	1,498.18	11,775.87	17,549.93	5,774.07	6,270.35	11,192.71	4,922.36
11	1301	11,722.66	12,295.28	572.62	6,527.70	10,722.87	4,195.17	1,775.87	9,582.95	7,807.08	12,539.77	12,539.77	(0.00)
12	1302	19,889.82	20,839.43	949.62	11,301.54	11,619.81	318.27	10,283.59	15,649.86	5,366.27	8,508.69	8,508.68	(0.00)
13	1303	15,739.07	20,611.77	4,872.70	11,401.54	11,589.03	181.72	12,044.29	15,441.54	3,397.25	5,504.33	6,685.75	1,181.42
14	1304	10,916.16	14,296.19	3,380.03	8,394.22	10,891.44	2,497.22	8,895.79	10,723.37	1,824.58	-	-	-
15	1305	22,219.23	32,915.26	10,696.03	11,900.79	11,900.79	0.00	11,914.51	17,549.93	5,635.42	5,806.19	5,806.18	(0.00)
16	1306	29,644.22	38,363.07	8,718.85	11,869.92	11,869.92	0.00	15,086.70	17,341.61	2,254.91	3,015.19	5,378.14	2,362.96
17	1401	19,797.59	20,526.33	728.75	7,778.41	10,720.08	2,941.67	9,070.90	9,564.42	1,656.52	6,100.97	7,050.84	949.86
18	1402	19,613.93	20,611.77	997.84	9,790.28	11,589.03	1,798.75	11,775.87	15,441.54	3,665.67	7,522.45	8,508.68	986.23
19	1405	22,219.09	23,274.86	1,055.77	10,391.65	11,869.92	1,478.27	11,775.87	17,341.61	5,565.74	5,806.19	5,806.18	(0.00)
20	1406	22,594.10	23,672.13	1,078.03	11,931.57	11,931.57	0.00	12,995.26	17,758.26	4,763.00	9,525.51	11,184.32	1,658.80
21	1501	19,797.59	20,526.33	728.75	7,778.41	10,720.08	2,941.67	8,895.87	9,564.42	668.55	6,100.97	7,050.84	949.86
22	1502	26,231.80	33,982.35	7,750.54	11,390.63	11,589.03	198.40	9,635.67	15,441.54	5,805.86	2,752.16	6,685.75	3,933.59
23	1503-1504	31,224.34	43,784.81	12,560.47	14,381.71	14,381.71	0.00	20,887.93	24,258.73	3,370.79	-	10,533.04	10,533.04
24	1505	22,025.55	23,077.56	1,052.01	10,391.65	11,869.92	1,478.27	11,775.87	17,341.61	5,565.74	11,693.77	11,693.77	(0.00)
25	1506	23,543.37	24,660.85	1,117.48	10,444.28	12,017.79	1,573.51	12,003.37	18,341.56	6,338.19	-	5,806.18	5,806.18
26	1601-1602	29,819.65	31,279.56	1,459.91	15,618.78	15,618.78	0.00	16,469.26	23,226.00	6,756.74	11,658.52	11,658.52	(0.00)
27	1603-1604	-	34,079.09	34,079.09	11,968.44	15,726.96	3,758.52	21,775.87	25,167.12	3,391.26	-	6,313.11	6,313.11
28	1605	17,875.68	30,967.90	13,092.22	11,502.01	11,502.01	(0.00)	13,645.74	17,436.37	3,790.63	3,255.16	5,806.18	2,551.02
29	1701	10,579.72	13,856.06	3,276.35	7,568.76	10,844.55	3,275.79	1,775.87	10,405.83	8,629.97	-	-	-
30	1702	-	21,069.73	21,069.73	11,347.45	11,548.62	201.17	12,230.87	15,168.24	2,937.38	-	-	-
31	1705	22,660.96	23,732.12	1,071.16	11,898.00	11,898.00	(0.00)	12,002.52	17,531.13	5,528.61	-	-	-
32	1706	37,450.16	38,808.49	1,358.33	11,898.00	11,898.00	(0.00)	15,832.07	17,531.13	1,699.06	5,806.19	5,806.18	(0.00)
33	1801	2,417.23	12,651.99	10,234.76	4,249.56	10,743.30	6,493.74	2,230.87	9,121.21	7,490.35	-	6,798.21	6,798.21
34	1802	13,732.72	14,391.77	659.05	8,454.71	10,917.45	2,462.74	8,893.21	10,899.16	2,005.95	4,954.75	14,909.91	9,955.16
35	1803	22,621.07	23,695.56	1,074.49	10,569.33	11,914.83	1,345.50	11,775.87	17,645.11	5,869.24	-	5,806.18	5,806.18
36	1804	-	36,986.22	36,986.22	11,911.95	11,911.95	0.00	11,775.87	17,625.90	5,850.03	-	5,806.18	5,806.18
TOTALS.		632,875.21	898,675.96	265,800.76	367,039.63	423,257.56	56,217.93	396,625.84	551,610.42	154,984.58	164,488.24	247,910.76	83,422.52

Conclusiones:

- Se comparó el ejecutado y proyectado de: Comisiones, escrituración, F.H.A., promociones.
- La empresa debe registrar los costos y gastos según la proyección al inicio del proyecto.
- Las variaciones que se obtienen entre el ejecutado y la proyección deben ser provisionadas y ajustar en el momento de liquidar el proyecto.
- Los valores del resumen deben ser ajustados en el costo y gasto de venta

Marcas: Sumado Vertical

RESUMEN

Comisiones	265,800.76
Escrituración	56,217.93
F.H.A.	154,984.58
Promociones	83,422.52
TOTAL	560,425.78

X9.4

#	ORD. APTO.	DESCRIPCIÓN	DIRECTOS										INDIRECTOS										TOTAL DE COSTOS (c) = (b)+(d)	DEDUCIBLE (c) * 70%	NO DEDUCIBLE (c) * 30%	TIMBRES
			COSTO DEL TERRENO	CONSTRUCCIÓN	URBANIZACIÓN M ²	ASENSORES	ELECTRICAS	TOTAL COSTOS DIRECTOS (b)	COMISIONES	HONORARIOS	F. H. A.	PUBLICIDAD	PROMOCIONES	COSTOS GENERALES	COSTO FINANCIERO	TOTAL COSTOS INDIRECTOS (d)										
1	1101	1012400	66,786.52	190,176.00	56,517.57	11,633.19	3,374.63	328,467.91	16,523.97	10,722.87	9,582.95	15,104.99	83,265.38	22,310.07	411,753.29	288,227.30	123,525.99	4,162.91								
2	1102	1582600	104,401.76	297,286.20	86,349.17	18,185.20	5,275.27	513,467.60	27,637.80	11,647.26	15,835.43	23,612.36	125,196.05	34,875.46	638,693.65	447,065.56	191,608.10	6,879.04								
3	1103	1644900	108,511.60	308,989.04	91,827.09	19,301.07	5,482.93	533,711.74	36,260.23	11,746.93	16,482.48	24,541.87	136,984.82	37,096.56	670,698.56	469,487.59	201,208.97	7,160.12								
4	1104	13149000	86,946.50	247,591.96	73,577.79	15,144.76	4,392.28	427,644.28	27,733.31	11,340.54	13,760.92	19,684.53	117,460.53	29,044.52	536,171.21	375,319.85	160,851.36	5,897.36								
5	1201	9506000	62,709.67	178,567.08	53,067.56	10,323.07	3,168.63	308,436.00	20,526.33	10,720.08	9,564.42	14,182.93	1,849.47	20,948.19	329,384.26	275,284.78	117,983.48	4,154.86								
6	1202	13957000	92,072.25	262,177.65	77,915.42	16,037.58	4,652.28	452,855.17	29,624.66	11,307.24	13,535.36	20,823.81	6,865.75	27,154.44	580,010.21	397,812.95	170,891.26	5,979.87								
7	1203	10932000	69,873.85	198,967.23	59,130.19	12,170.96	3,433.62	343,827.85	14,114.77	11,309.24	10,721.85	20,823.81	5,350.44	23,341.39	423,933.09	299,654.49	166,994.78	5,979.87								
8	1205	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	23,257.78	11,869.92	17,341.61	25,073.02	6,156.63	3,269.54	629,423.04	468,986.13	200,928.91	7,533.34								
9	1206	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	28,070.89	11,900.79	17,549.93	25,073.02	11,927.71	3,269.54	679,362.43	475,546.70	203,925.73	7,533.34								
11	1301	9506000	62,709.67	178,567.08	53,067.56	10,323.07	3,168.63	308,436.00	12,295.28	10,720.87	9,562.95	14,182.93	1,849.47	20,948.19	329,384.26	275,284.78	117,983.48	4,154.86								
12	1302	15746000	103,874.02	295,783.42	87,802.57	18,833.27	5,248.60	510,901.88	20,819.43	11,618.81	15,648.86	23,493.00	8,698.68	3,063.51	628,775.34	440,142.74	188,532.59	6,798.43								
13	1303	15746000	103,874.02	295,783.42	87,802.57	18,833.27	5,248.60	510,901.88	20,819.43	11,618.81	15,648.86	23,493.00	8,698.68	3,063.51	628,775.34	440,142.74	188,532.59	6,798.43								
14	1304	10594000	69,867.04	198,004.80	59,141.36	12,173.26	3,531.29	343,337.74	14,296.19	10,891.44	10,723.37	15,806.22	2,061.15	23,345.80	420,861.91	294,633.34	126,258.97	4,698.32								
15	1305	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	32,915.26	11,900.79	17,549.93	25,073.02	5,806.18	3,269.54	678,910.27	475,167.19	203,843.08	7,533.34								
16	1306	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	38,363.07	11,869.92	17,341.61	25,073.02	5,718.14	3,269.54	733,928.17	683,590.85	295,077.25	7,533.34								
17	1401	9506000	62,709.67	178,567.08	53,067.56	10,323.07	3,168.63	308,436.00	20,526.33	10,720.08	9,564.42	14,182.93	1,849.47	20,948.19	329,384.26	275,284.78	117,983.48	4,154.86								
18	1402	15746000	103,874.02	295,783.42	87,802.57	18,833.27	5,248.60	510,901.88	20,819.43	11,618.81	15,648.86	23,493.00	8,698.68	3,063.51	628,775.34	440,142.74	188,532.59	6,798.43								
19	1405	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	23,274.86	11,869.92	17,341.61	25,073.02	5,806.18	3,269.54	628,308.57	459,816.00	198,492.57	7,533.34								
20	1406	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	23,672.13	11,931.57	17,549.26	25,073.02	11,843.32	3,269.54	675,184.39	472,829.07	202,555.32	7,714.34								
21	1501	9506000	62,709.67	178,567.08	53,067.56	10,323.07	3,168.63	308,436.00	20,526.33	10,720.08	9,564.42	14,182.93	1,849.47	20,948.19	329,384.26	275,284.78	117,983.48	4,154.86								
22	1502	15746000	103,874.02	295,783.42	87,802.57	18,833.27	5,248.60	510,901.88	33,962.35	11,586.03	15,441.54	23,493.00	6,865.75	3,063.51	630,856.21	447,889.35	191,556.66	6,707.93								
23	503-1500	25910000	170,264.72	484,832.35	144,985.18	29,657.92	8,603.23	837,443.00	43,784.81	14,391.70	24,259.73	38,508.46	10,533.04	5,021.54	1,033,908.29	721,955.80	309,242.49	10,538.20								
24	1505	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	23,077.56	11,869.92	17,341.61	25,073.02	11,693.77	3,269.54	674,620.96	472,244.67	202,988.29	7,533.34								
25	1506	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	24,860.86	12,017.79	18,341.56	25,073.02	5,806.18	3,269.54	671,464.48	470,025.14	201,539.34	7,967.73								
26	801-1600	24722000	163,087.35	464,304.62	138,011.38	28,407.93	8,240.57	802,141.26	31,279.58	15,618.78	23,228.00	36,888.17	11,658.52	4,809.86	980,088.56	686,683.99	294,028.57	10,982.81								
27	803-1600	24811000	170,264.72	484,832.35	144,985.18	29,657.92	8,603.23	837,443.00	34,079.08	15,728.96	25,167.12	38,508.46	6,913.11	5,021.54	1,019,138.30	713,965.41	305,140.89	10,982.81								
28	1605	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	30,867.98	11,586.03	17,436.37	25,073.02	5,806.18	3,269.54	676,950.57	473,445.39	202,805.17	7,874.59								
29	1701	9506000	62,709.67	178,567.08	53,067.56	10,323.07	3,168.63	308,436.00	13,858.06	10,408.63	14,182.93	1,849.47	2,061.15	23,345.80	380,523.04	286,386.13	114,156.91	4,620.38								
30	1702	15746000	103,874.02	295,783.42	87,802.57	18,833.27	5,248.60	510,901.88	21,069.73	11,546.62	15,168.24	23,493.00	8,698.68	3,063.51	619,944.14	433,960.90	185,983.24	6,586.21								
31	1705	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	23,759.12	11,898.00	17,531.13	25,073.02	5,806.18	3,269.54	663,799.96	464,689.95	198,138.81	7,615.67								
32	1706	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	38,808.49	11,898.00	17,531.13	25,073.02	5,806.18	3,269.54	733,928.17	684,681.91	295,077.25	7,615.67								
33	1801	9506000	62,709.67	178,567.08	53,067.56	10,323.07	3,168.63	308,436.00	12,651.99	10,745.30	9,721.21	14,182.93	6,798.21	1,849.47	385,331.30	289,731.91	115,599.39	4,222.98								
34	1802	10594000	69,867.04	198,004.80	59,141.36	12,173.26	3,531.29	343,337.74	14,391.77	10,917.45	10,899.16	15,806.22	2,061.15	23,345.80	436,069.21	305,248.46	130,820.76	4,734.69								
35	1803	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	23,696.56	11,914.83	17,645.11	25,073.02	5,806.18	3,269.54	670,997.79	469,789.85	200,909.94	7,665.19								
36	1804	16805000	110,860.08	315,676.39	93,814.47	19,310.14	5,601.60	545,262.68	38,986.22	11,911.95	17,625.90	25,073.02	5,806.18	3,269.54	733,928.17	684,686.35	295,077.25	7,665.19								
TOTAL 2014	5,688,480	3,600,864.72	10,253,557.25	3,047,203.40	827,215.80	181,946.50	1,846.50	17,710,678.67	898,675.96	422,257.56	351,610.42	814,401.01	247,910.76	106,198.63	1,202,870.54	824,884.77	358,697.55	15,388,884.77								
			X9.2	X9.2	X9.2	X9.2	X9.2	X9.2	X9.3	X9.3	X9.3	X9.2	X9.3	X9.2	X9.2	X9.2	X9.2	X9.2	X9.2							

PROMEDIOS POR APARTAME	190,024.02	284,820.48	84,644.54	17,422.86	5,054.07	491,965.77	24,953.22	11,757.15	15,322.51	22,622.25	6,886.41	29,495.96	33,413.07	117,914.58	609,880.35	426,916.24	192,864.10	6,851.20
Costo por V2	659.69	1,878.47	558.25	114.81	33.33	3,244.65	164.64	77.54	101.06	146.20	45.42	19.46	220.37	777.68	4,022.32	2,815.63	1,206.70	

Conclusiones:
 1) Se tomó en cuenta el costo real, en el terreno, construcción, urbanización, ascensores, instalaciones eléctricas, costo financiero, publicidad y costos generales.
 2) El costo proyectado fue incluido para los rubros que se identificó que se encuentran gastos pendientes de ejecuta, siendo los siguientes: comisiones, honorarios, F.H.A., promociones.
 3) Se incluye la provisión de los gastos pendientes para presentar los costos y gastos de venta a utilizar.
 4) Del total de costos y gastos de determina el porcentaje de los costos y gastos deducibles que corresponden al 70% según los ingresos afectos.
 5) Del total de costos y gastos de determina el porcentaje de los costos y gastos no deducibles que corresponden al 30% según los ingresos no afectos.
 6) Se incluyó el gasto por timbres sobre venta de acciones el cual debe de ir clasificado dentro del rubro de impuestos y contribuciones y sacarlo del costo.

Marcas: Sumado Vertical

CLIENTE:	COMACSA	X10			
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	H.P.:	SU	Fecha:	03/03/2017
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	R.P.:	RC	Fecha:	06/03/2017
DESCRIPCIÓN:	Integración del gasto de planilla de oficinas centrales.				

DATOS							
PUESTO	SUELDO ANUAL (Q)	BONIF. INCE. (Q)	BONO 14 (Q)	AGUINALDO (Q)	INDEM. 8.33% (Q)	IGSS 12.67% (Q)	TOTAL GASTO (Q)
Gerencia							
Secretaria	36,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-	4,561.20	49,561.20
Recepcionista	42,000.00	3,000.00	3,500.00	3,500.00	-	5,321.40	57,321.40
Diseño y arquitectura							
Arquitecto 1	132,000.00	3,000.00	11,000.00	11,000.00	-	16,724.40	173,724.40
Diseñador	40,000.00	2,000.00	3,750.00	3,750.00	-	5,068.00	54,568.00
Dibujante 1	37,600.00	2,000.00	3,525.00	3,525.00	-	4,763.92	51,413.92
Ingeniería							
Jefe	130,000.00	2,500.00	13,000.00	10,833.33	106166.62	16,471.00	278,970.95
Asistente 1	90,000.00	2,250.00	9,166.67	7,500.00	-	11,403.00	120,319.67
Asistente 2	120,000.00	3,000.00	10,000.00	10,000.00	-	15,204.00	158,204.00
Control de Calidad							
Asistente	52,000.00	2,000.00	7,041.67	4,333.33	-	6,588.40	71,963.40
Supervisor 1	32,500.00	1,250.00	2,708.33	2,708.33	-	4,117.75	43,284.42
Supervisor 2	71,500.00	2,750.00	5,958.33	5,958.33	-	9,059.05	95,225.72
Recursos humanos							
Asistente	72,000.00	3,000.00	6,000.00	6,000.00	-	9,122.40	96,122.40
Contabilidad							
Jefe	80,000.00	2,000.00	10,000.00	6,666.67	32573.40	10,136.00	141,376.06
Asistente	50,000.00	2,500.00	4,166.67	4,166.67	-	6,335.00	67,168.33
Auxiliar	29,274.68	2,432.50	1,750.00	2,000.00	-	3,709.10	39,166.28
Secretaria	33,600.00	3,000.00	2,800.00	2,800.00	-	4,257.12	46,457.12
Presupuesto							
Analista 1	54,000.00	3,000.00	4,500.00	4,500.00	-	6,841.80	72,841.80
Analista 2	54,000.00	3,000.00	4,500.00	4,500.00	-	6,841.80	72,841.80
Compras							
Analista	54,000.00	3,000.00	4,500.00	4,500.00	-	6,841.80	72,841.80
Ventas							
Vendedor 1	36,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-	4,561.20	49,561.20
Vendedor 2	30,000.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	-	3,801.00	41,301.00
Vendedor 2	27,000.00	2,250.00	3,000.00	3,000.00	-	3,420.90	38,670.90
Vendedor 3	27,000.00	2,250.00	750.00	2,250.00	-	3,420.90	35,670.90
Publicidad							
Asistente	54,000.00	3,000.00	4,500.00	4,500.00	-	6,841.81	72,841.81
TOTAL	1,384,474.68	61,682.50	124,616.67	116,491.67	138,740.02	175,412.95	2,001,418.48

Conclusiones:

- 1) Se solicitó el detalle de los sueldos ordinarios y extraordinarios.
- 2) Se realizó el recalcu del gasto de aguinaldo, bono 14, indemnizaciones y la cuota patronal.
- 3) La finalidad es identificar sí el personal se encuentra dividido por proyecto.
- 4) La indemnización se registra en el momento de retirar a un colaborador, no se registra provisión.

Marcas:

- ✗ Cotejado con DMG
- ^ Sumado Vertical

CLIENTE:	COMACSA	X11		
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR			
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	H.P.:	SU	Fecha: 03/03/2017
DESCRIPCIÓN:	Distribución del gasto de planilla	R.P.:	RC	Fecha: 06/03/2017

DATOS

PUESTO	TOTAL GASTO (Q)	GENERAL (Q)	TULIPANES (Q)	TOSCANA (Q)	COMENTARIO
Gerencia					
Secretaría	49,561.20	49,561.20			
Recepcionista	57,321.40	57,321.40			
Diseño y arquitectura					
Arquitecto 1	173,724.40	173,724.40			
Diseñador	54,568.00	54,568.00			
Dibujante 1	51,413.92	51,413.92			
Ingeniería					
Jefe	278,970.95	278,970.95			
Asistente 1	120,319.67		120,319.67		Se encuentra directamente en el proyecto.
Asistente 2	158,204.00			158,204.00	Se encuentra directamente en el proyecto.
Control de Calidad					
Asistente	71,963.40	71,963.40			
Supervisor 1	43,284.42		43,284.42		
Supervisor 2	95,225.72			95,225.72	
Recursos humanos					
Asistente	96,122.40	96,122.40			
Contabilidad					
Jefe	141,376.06	141,376.06			
Asistente	67,168.33	67,168.33			
Auxiliar	39,166.28	39,166.28			
Secretaría	46,457.12	46,457.12			
Presupuesto					
Analista 1	72,841.80	72,841.80			
Analista 2	72,841.80	72,841.80			
Compras					
Analista	72,841.80	72,841.80			
Ventas					
Asistente	49,561.20	49,561.20			
Vendedor 1	41,301.00	41,301.00			
Vendedor 2	38,670.90		38,670.90		Se encuentra directamente en el proyecto.
Vendedor 2	35,670.90			35,670.90	Se encuentra directamente en el proyecto.
Publicidad					
Asistente	72,841.81	72,841.81			
	2,001,418.48	1,510,042.88	202,274.98	289,100.62	

Conclusión:

- 1) Del total del gasto de planilla se hizo una revisión del personal asignado a cada uno de los proyectos de igual manera el personal que interviene en las operaciones de ambos proyectos.
- 2) El personal asignado a los proyectos puede variar según el crecimiento de la empresa, sin embargo se debe tener control de su ubicación para poder asignarle el costo que corresponde.

Marcas:



Sumado Vertical

CLIENTE:	COMACSA	X12	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	H.P.:	SU
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	R.P.:	RC
DESCRIPCIÓN:	Distribución del gasto de funcionarios y empleados	Fecha:	03/03/2017
Objetivo:	Integrar el resumen de los gastos de funcionarios y empleados.		

GASTO	TOTAL GASTO (q)	GENERAL (q)	TULIPANES (q)	TOSCANA (q)
Nomina	2,001,418.48	1,510,042.88	202,274.98	289,100.62
Vacaciones por cancelación de contrato.	27,811.98	27,811.98		
Adiestramiento y capacitación	138,071.81	138,071.81		
Total	2,167,302.27	1,675,926.67	202,274.98	289,100.62

Conclusión:

- 1) El gasto de funcionarios y empleados está clasificado según la participación.
- 2) La distribución general se hará entre las V2 de los dos proyectos.
- 3) Lo específico se asignará a cada proyecto, con el fin de realizar la distribución más exacta de los gastos administrativos.

Marcas:

- ∧ Sumado Vertical
- ✕ Cotejado con DMG

CLIENTE:	COMACSA	X13.1	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	H.P.:	SU
PERIODO:	De 101 de enero al 31 de diciembre 2016	Fecha:	04/03/2017
DESCRIPCIÓN:	Distribución de Honorarios	R.P.:	RC
Objetivo:	Revisar la documentación de respaldo por el pago de honorarios.		

DESCRIPCIÓN	TOTAL GASTO (Q)	GENERAL (Q)	TULIPANES (Q)	TOSCANA (Q)	COMENTARIOS
Gerente de Proyectos	100,000.00	100,000.00	✓		Con base a revisión selectiva, se tuvo la vista el contrato de los gerentes y del auditor, en el caso de la auditoría trasladarán el informe para nuestro conocimiento.
Gerente Administrativo Financiero	180,000.00	180,000.00	✓		
Gerente General	203,000.00	203,000.00	✓		
Gerente de Mercadeo	160,000.00	160,000.00	✓		
Auditor Interno	66,000.00	66,000.00	✓		
Auditoría Externa	18,000.00	18,000.00	✓		
Total	727,000.00	727,000.00	✓	-	

Conclusión:

El gasto de honorarios está integrado por la facturación de los gerentes, Auditor Interno y Auditor Externo. Los honorarios serán distribuidos dentro del total de V2 de los dos proyectos existentes.

Marcas:

- ✓ Sumado Vertical
- ✓ Revisado
- ✗ Cotejado con DMG

CLIENTE:	COMACSA	X13.2	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	H.P.:	SU
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	Fecha:	04/03/2017
DESCRIPCIÓN:	Distribución de Arrendamientos	R.P.:	RC
		Fecha:	08/03/2017

Objetivo: Revisar los gastos por concepto de arrendamientos y distribuirlos si son gastos directo de los proyectos.

DESCRIPCIÓN	TOTAL GASTO (Q)	GENERAL (Q)	TULIPANES (Q)	TOSCANA (Q)
CANELLA, S.A.				
Arrendamiento de fotocopiadora marca canon modelo IF 95012 Serie 4512 Correspondiente a los meses de enero a diciembre 2016	11,657.54	11,657.54	-	-
EDIFICACIONES PATULUL, S.A.				
Arrendamiento de un área de 235.260 m2 correspondiente a los meses de enero a diciembre de 2016	190,686.36	190,686.36	-	-
EL MERIGAL, S.A.				
Arrendamiento de local para sala de ventas ubicado en zona 1 Correspondiente a los meses de enero a diciembre 2016	43,200.00	43,200.00	-	-
MARIO TORRES				
Arrendamiento de terreno utilizado para campamento del proyecto la toscana correspondiente a los meses de mayo a diciembre 2016	40,000.00	-	-	40,000.00
Total	285,543.90	245,543.90	-	40,000.00

Conclusiones:

- 1) Los arrendamientos corresponden al gastos administrativo, el cual será distribuido en los proyectos vendidos del periodo.
- 2) El arrendamiento del terreno que se utiliza para el campamento del proyecto la Toscana, será asignado directamente al proyecto.

Marcas:

- Sumado Vertical
- Cotejado con DMG

CLIENTE:	COMACSA	X13.3	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	SU	Fecha: 04/03/2017
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	RC	Fecha: 08/03/2017
DESCRIPCIÓN:	Revisión y clasificación de Servicios prestados		

Objetivo: Revisión de gastos por servicios prestados, asignar al proyecto que corresponda.

DESCRIPCIÓN	TOTAL GASTO (Q)	GENERAL (Q)	TULIPANES (Q)	TOSCANA (Q)
EDIFICACIONES PATULUL, S.A. Servicio de aire acondicionado de enero a diciembre 2016	14,826.00	14,826.00	-	-
Servicio de mantenimiento de edificio de enero a diciembre 2016	34,140.00	34,140.00	-	-
MARCO ANTONIO SOLIS Apoyo continuo en desarrollo de proyecto la toscana, (Construcción de apartamentos)	90,000.00	-	-	90,000.00
FABRICIO OTONIEL JUAREZ Servicios de apoyo a la gerencia de ventas en la supervisión de inmobiliarias externas durante los meses de abril a diciembre de 2016	31,500.00	31,500.00	-	-
Total	170,466.00	80,466.00	-	90,000.00

Conclusiones:

- 1) Se identificó el gasto por concepto de apoyo continuo en desarrollo de proyecto la Toscana.
- 2) Debe clasificarse directamente a dicho proyecto.

Marcas:

- ✓ Sumado Vertical
- ✗ Cotejado con DMG

CLIENTE:	COMACSA		X14	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR			
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	DC	Fecha: 04/03/2017	
DESCRIPCIÓN:	Distribución de los gastos administrativos	RC	Fecha: 08/03/2017	

Objetivo: Realizar el cálculo de los gastos administrativos no deducibles que corresponden al porcentaje de acciones vendidas en el proyecto La Toscana.

DESCRIPCIÓN	GENERAL	DIRECTO LOS TULIPANES (Q)	DIRECTO LA TOSCANA (Q)	TOTAL (Q)
Gastos de operación	Q 3,296,254.00	202,274.98	419,100.62	3,917,629.60
+ Total V2 Vendidas	10,940.9825			
= Valor x V2 Vendita	Q 301.28			

DESCRIPCIÓN	V2	DISTRIBUCIÓN (Q)	DIRECTO (Q)	TOTAL (Q)	DEDUCIBLE (Q)	NO DEDUCIBLE (Q)	COMENTARIOS
Los Tulipanes (V2 * 301.28)	5,482.5225	1,651,751.73	202,274.98	1,854,026.71	1,854,026.71		100% Deducible con relación a los ingresos.
La Toscana (V2 * 301.28)	5,458.4600	1,644,502.27	419,100.62	2,063,602.89	1,444,522.02	619,080.87	70% Deducible - 30% No deducible Con relación a los ingresos.
TOTALES	10,940.98	3,296,254.00	621,375.60	3,917,629.60	3,298,548.73	619,080.87	

Comentarios:

- 1) Se realizó la distribución de los gastos de operación, restando los gastos no deducibles identificados con anticipación, el valor obtenido fue dividido por el total de V2 vendidas en el periodo, lo que corresponde a la suma de los dos proyectos vendidos. El valor obtenido es el gasto por V2. **(3,296,254.00/10,940.9825= 301.28)**
- 2) En la deducibilidad del gasto fue tomado en consideración el 100 % Facturado del proyecto Los Tulipanes- Lo que corresponde a la totalidad del ingreso deducible y afecto a ISR.
- 3) Del proyecto La Toscana se utilizó el mismo porcentaje con relación a los ingresos, 70% deducible 30% no deducible.

Marcas:

Sumado Vertical

CLIENTE:	COMACSA	X15	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR	H.P.:	DC
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	Fecha:	04/03/2017
DESCRIPCIÓN:	Calculo del Impuesto Sobre la Renta	R.P.:	RC
		Fecha:	08/03/2017

(EN QUETZALES)

Total Ingresos		53,519,542.92	
Total Egresos		<u>49,416,937.10</u>	
Utilidad del Periodo			4,102,605.82
(+) COSTOS Y GASTOS NO DEDUCIBLES			
Gastos Administrativos		619,080.87	
Timbres Sobre Acciones		239,443.20	
Costos de Construcción y venta de por acciones		<u>6,586,707.75</u>	7,445,231.82
(-) GANANCIAS DE CAPITAL			
Ganancia de Capital por venta de vehículo totalmente depreciado.			(30,000.00)
(-) RENTAS NO AFECTAS AL I.S.R.			
Ingreso por acciones			(7,981,440.10)
(-) RENTAS SUJETAS A RETENCIÓN DEFINITIVA			
Intereses Sobre Depósitos			<u>(123,500.38)</u>
RENDA IMPONIBLE			<u><u>3,412,897.16</u></u>
<hr/>			
IMPUESTO			
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	25% sobre	3,412,897.16	<u>853,224.29</u>
ISR A PAGAR			<u>853,224.29</u>
ISR GANANCIAS DE CAPITAL	10% sobre	30,000.00	3,000.00
ISR A PAGAR			
ISR RENTAS DE CAPITAL	10% sobre	123,500.38	12,350.04
ISR RETENIDO			
TOTAL DE IMPUESTO			<u><u>868,574.33</u></u>

CLIENTE:	COMACSA	H	
TRABAJO:	Revisión del Cálculo del ISR		
PERIODO:	Del 01 de enero al 31 de diciembre 2016	H.P.: DC	Fecha: 04/03/2017
DESCRIPCIÓN:	Detalle de Observaciones	R.P.: RC	Fecha: 08/03/2017

No.	Observaciones	H.P.	RF
1)	Se realizó la venta de un vehículo totalmente depreciado, se registró dentro de otros ingresos y no se ha realizado el pago del Impuesto Sobre la Renta Ganancias de capital.	MT	X5
2)	Los gastos de ventas son registrados en del inventario y son asignados como costo de venta directo.	SU	X8 -X9
3)	Los gastos financieros por préstamos que fueron utilizados para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios se registran dentro de los costos directos y se trasladan como costo de venta.	SU	X8 -X9
4)	La empresa utiliza para la determinación del costo, el método uno, incompleto debido a que el costo asignado a los proyectos está integrado por lo realmente ejecutado en el periodo sin considerar la totalidad de la proyección que se utilizo al inicio del periodo.	SU	X8 -X9
5)	Se determinó que de los gastos administrativos no se asigna ningún porcentaje a no deducible, correspondiente a la renta no afecta que se obtiene por el traslado de acciones del proyecto La Toscana.	DC	X14

4.9 Aplicación de metodología conforme a la legislación aplicable

Según la información recibida, la empresa debe aplicar el método uno para la determinación de la renta bruta y los costos de construcción, realizando lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria (Reformado por el artículo 10 del Decreto No. 19-2013 del Congreso de la República) Actividades de construcción.

A continuación se analiza de forma detallada:

a) Determinación de renta bruta:

Se deben registrar con los ingresos del periodo, todas las ventas que se realicen al contado y al crédito, siendo estas debidamente documentadas.

Los documentos que sirven de respaldo para el registro de los ingresos son los siguientes:

- Contratos de promesa de compraventa
- Escrituras de compraventa en el caso de los bienes inmuebles
- Factura (Obras civiles o construcciones)

-Revisar el papel de trabajo **X1**

b) Determinación de los costos:

En el método uno se aplica únicamente cuando el desarrollador de proyectos es propietario del inmueble, en éste caso debe ser utilizado por

la empresa Mac, S.A. para determinar los costos se realizará como se detalla a continuación:

- Costo del terreno
- El valor total de los costos y gastos para la construcción según la programación de obra.

Se debe tomar en cuenta que para el final del periodo pueden existir gastos no ejecutados, por lo que se debe utilizar según lo programado.

La suma del valor del terreno y los costos de construcción deben ser divididos por el total de metros cuadrados o la unidad de medida que se utilice.

El resultado de lo anterior es el valor por metro o vara cuadrada que se vendió por proyecto, el cual se encuentra detallado en el papel de trabajo **X8.4**

c) Tratamiento especial para áreas comunes

Sin perder el método elegido por la empresa, el proyecto La Toscana, registra ingresos no afectos al ISR, los costos deben ser clasificados en deducible y no deducible según el porcentaje de ingresos.

La empresa ha elegido el porcentaje máximo para esta operación el que equivale al **(30%)**. Ver papel de trabajo **X9.4**

d) Asignación de los gastos administrativos.

Derivado del inciso anterior se hizo una revisión de los gastos administrativos, estos son necesarios en el periodo para que la empresa

pueda operar, entonces, sí la empresa tiene rentas afectas y no afectas, se debe tener en cuenta que una parte de los gastos administrativos deben ser asignados como no deducible.

Para cumplir con esto, se llevará el control de los gastos que afecten directamente a los proyectos y lo que sean generales se utilizará como factor el total de varas cuadradas vendidas.

Para respaldar el criterio utilizado se hace referencia lo siguiente:

“En el artículo 22 del reglamento del Libro I de la ley de actualización Tributaria, Decreto No. 10-2012 del Congreso de la república de Guatemala y sus reformas. Conforme lo dispuesto en el artículo 23 literal a) y b) de la Ley, los contribuyentes aplicarán a cada una de las rentas gravadas, exentas y no afectas los costos y gastos directamente asociados a cada una de las mismas.

Cuando no pueda aplicarse directamente los costos y gastos a las rentas mencionadas en el párrafo anterior, deberán distribuirse entre cada una de ellas de forma directamente proporcional al monto de cada una de dicha rentas.

No obstante, el contribuyente podrá utilizar un criterio único racional de distribución, alternativo al especificado en el párrafo anterior.”

4.10 Presentación de modelo de la determinación del Impuesto

Cuadro No 2

Modelo de determinación del Impuesto Sobre la Renta

Determinación del Impuesto		
	Renta bruta acumulada, incluyendo rentas exentas, no afectas o que fueron sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" Ley del IVA	x
(-)	Rentas exentas y no afectas acumuladas	x
(-)	Rentas sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" Ley del IVA	x
(-)	Costos y gastos acumulados	x
(+)	Costos y gastos para la generación de las rentas exentas y no afectas acumulados	x
(+)	Costos y gastos acumulados de rentas que fueron sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" Ley del IVA	x
(+)	Costos y gastos no deducibles	x
(=)	Renta Imponible acumulada	x

Fuente: Determinación del Impuesto formulario SAT-1361 ISR trimestral No.3

4.11 Informe del trabajo realizado

Carillas, Escandón & Asociados, S.C.
Auditores y Consultes

Guatemala 15 de marzo de 2017

Apreciables señores:

Con respuesta a su solicitud del trabajo para la determinación del Impuesto Sobre la Renta en el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas de Construcciones Mac. S.A. para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016.

El trabajo se realizó con la información que fue proporcionada por su departamento contable, cualquier variación que puedan realizar modificaría los resultados de nuestro trabajo, lo cual se encuentra fuera de nuestro alcance. Lo que se presentará a continuación será únicamente responsabilidad de su compañía tomar las decisiones fiscales al momento de presentar las declaraciones de impuestos.

El resultado del trabajo es el siguiente:

Observación No. 1 Determinación de la Renta Bruta

Causa:

Para determinar la renta bruta la compañía, registró la venta de un vehículo totalmente depreciado, por un monto de **Q 30,000.00** como parte de los ingresos afectos al ISR sobre utilidades de actividades lucrativas. No obstante, dichos ingresos se encuentran afectos en la categoría de rentas de capital.

Criterio:

El ingreso por la venta del vehículo totalmente depreciado, se encuentra sujeto al pago de ISR rentas de capital, con una tasa impositiva del 10% establecido en el artículo 92 de la Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.

Efectos:

Sí la empresa continua con la inadecuada clasificación de las rentas, realizará un pago indebido del Impuesto Sobre la Renta sobre utilidades de actividades lucrativas.

Recomendación:

Realizar la clasificación por tipo de renta con el fin de excluirlo de la renta imponible para la determinación del ISR sobre utilidades de actividades lucrativas y efectuar el pago de ISR Rentas de capital.

Cálculo del impuesto a pagar:

Renta de Capital	Tasa impositiva			Impuesto a pagar
Q.30,000.00	X	10%	=	Q 3,000.00

Observación No. 2 Determinación de los costos de construcción sobre inmuebles propios, método 1.

Causa:

Luego de confirmar que la empresa utiliza el primer método para asignar la renta bruta, se determinó que en los costos, la empresa incluye el valor de adquisición del terreno más los costos reales a la fecha de cierre, sin tomar en cuenta la programación de obra.

Criterio:

Para el cálculo de los costos de construcción de los proyectos desarrollado en inmuebles propios, en el primer método se debe utilizar el costo del terreno más el valor total de los costos y gastos para la construcción según la programación de obra como lo establece la literal a) del artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.

Efecto:

Utilizar un costo menor que el presentado en la programación inicial de la obra, hace que la utilidad del periodo se incremente efectuando mayor pago de ISR e incrementando el ajuste en el momento de liquidar el proyecto con los costos finales.

(Expresado en Quetzales)

DESCRIPCIÓN	EMPRESA	CONSULTOR	VARIACIÓN ABSOLUTA
Renta Bruta	53,519,542.92	53,519,542.92	-
Costos y Gastos	<u>48,211,340.65</u>	<u>49,416,937.10</u>	<u>1,205,596.45</u>
Utilidad neta	<u>5,308,202.27</u>	<u>4,102,605.82</u>	<u>(1,205,596.45)</u>

Recomendación:

Utilizar el costo de programación de obra en la determinación de los costos de construcción con el objetivo de presentar el valor más acertado en el periodo a declarar y disminuir el ajuste al finalizar el proyecto.

Observación No. 3 Gastos no deducibles

Causa:

Al momento de hacer la revisión de los gastos se determinó que existen gastos no deducibles que deben de tomarse en cuenta para la determinación del Impuesto Sobre la Renta, lo que se detalla a continuación:

Costos y Gastos de las rentas exentas y no afectas

1. Se determinó que los costos y gastos de construcción y venta no deducibles equivalen a **Q 6,586,707.75** el cual se determinó aplicando al costo total de unidades vendidas en función al porcentaje de los ingresos no afectos del proyecto La Toscana.

Costos del proyecto la Toscana

Costo Total 100%	Deducible 70%	No deducible 30%
21,955,692.55	15,368,984.77	6,586,707.75

2. Se hizo la revisión de los gastos administrativos y se asignó el valor que corresponde a cada proyecto utilizando como factor de distribución las varas cuadradas de construcción vendidas, por último se asignó según el porcentaje aplicado de los ingresos no afectos del proyecto La Toscana equivalente a **Q 608,864.20**.

Cálculo de gasto administrativo por vara vendida

DESCRIPCIÓN	GENERAL	DIRECTO LOS TULIPANES	DIRECTO LA TOSCANA	TOTAL
Gastos de operación	Q 3,296,254.00	Q 202,274.98	Q 419,100.62	Q 3,917,629.60
Total V2 Vendidas	<u>10,940.9825</u>			
Gasto x V2 Vendita	<u>Q 301.28</u>			

Cálculo del gasto administrativo no deducible

DESCRIPCIÓN	DISTRIBUCIÓN (Q)	DIRECTO (Q)	TOTAL (Q)	DEDUCIBLE (Q)	NO DEDUCIBLE (Q)
Los Tulipanes (5482.52 V2 * 301.28)	1,651,751.73	202,274.98	1,854,026.71	1,854,026.71	-
La Toscana (5458.46 V2 * 301.28)	1,644,502.27	419,100.62	2,063,602.89	1,444,522.02	619,080.87
TOTALES	3,296,254.00	621,375.60	3,917,629.60	3,298,548.73	619,080.87

Conclusión general del trabajo:

El trabajo realizado ha logrado determinar que la empresa, en sus registros contables y cálculo del Impuesto Sobre la Renta, tenían contemplado realizar un pago en exceso de **Q 109,096.96**, monto que afecta en la liquidación de los proyectos que se concluyan.

DESCRIPCIÓN DEL IMPUESTO	EMPRESA (Q)	CONSULTOR (Q)	VARIACIÓN (Q)
Impuesto Sobre la Renta	965,321.25	853,224.29	(112,096.96)
ISR Ganancia de Capital	-	3,000.00	3,000.00
ISR Rentas de Capital	12,350.04	12,350.04	-
TOTAL DE ISR	977,671.29	883,085.46	(109,096.96)

Determinación del Impuesto Sobre la Renta

A continuación se presenta el cálculo del impuesto detallado.

Determinación del Impuesto Sobre la Renta			
Renta Bruta			53,519,542.92
Costos y Gastos			49,416,937.10
Utilidad neta			4,102,605.82
(+) COSTOS Y GASTOS NO DEDUCIBLES			
Gastos administrativos	619,080.87		
Timbres sobre acciones	239,443.20		
Costos de construcción y venta de por acciones	<u>6,586,707.75</u>	7,445,231.82	
(-) GANANCIAS DE CAPITAL			
Ganancia de capital por venta de vehiculo totalmente depreciado.			(30,000.00)
(-) RENTAS NO AFECTAS AL I.S.R.			
Ingreso por acciones			(7,981,440.10)
(-) RENTAS SUJETAS A RETENCION DEFINITIVA			
Intereses sobre depósitos			<u>(123,500.38)</u>
RENDA IMPONIBLE			3,412,897.16
TARIFA			
Impuesto Sobre la Renta	25%	3,412,897.16	853,224.29
ISR Ganancias de Capital	10%	30,000.00	3,000.00
ISR Rentas de Capital	10%	123,500.38	12,350.04
TOTAL ISR			868,574.33
ISR A PAGAR			
Impuesto Sobre la Renta Sobre Utilidades de Actividades Lucrativas			853,224.29
(-) Creditos fiscales			
Pagos Trimestrales de ISR			(155,000.00)
ISO acreditable a ISR			<u>(329,500.32)</u>
ISR A PAGAR			368,723.97

Determinación del Impuesto Sobre la Renta		(Q)
	Renta bruta acumulada, incluyendo rentas exentas, no afectas o que fueron sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" Ley del IVA	53,519,542.92
(-)	Rentas exentas y no afectas acumuladas	8,134,940.48
(-)	Rentas sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" Ley del IVA	-
(-)	Costos y gastos acumulados	49,416,937.10
(+)	Costos y gastos para la generación de las rentas exentas y no afectas acumulados	7,205,788.62
(+)	Costos y gastos acumulados de rentas que fueron sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" Ley del IVA	-
(+)	Costos y gastos no deducibles	239,443.20
(=)	Renta Imponible acumulada	3,412,897.16
	Impuesto Sobre La Renta	853,224.29



Lic. Douglas Rafael Carillas Chacón

Contador Público y Auditor

Colegiado No. 3124

Socio Director

Carillas, Escandón & Asociados, S.C.

Audidores y Consultes

ANEXOS AL INFORME



CONSTRUCCIONES MAC, S.A.
COMPARATIVO DEL CÁLCULO DE ISR
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2016

DESCRIPCIÓN	EMPRESA (Q)	CPA (Q)	VARIACIÓN ABSOLUTA (Q)	%
Renta Bruta	53,519,542.92	53,519,542.92	-	0%
Costos y Gastos	48,211,340.65	49,416,937.10	1,205,596.45	3%
Utilidad neta	5,308,202.27	4,102,605.82	(1,205,596.45)	
(+) Costos y Gastos No Deducibles				
Gastos Administrativos	-	619,080.87	619,080.87	100%
Timbres Sobre Acciones	239,443.20	239,443.20	-	0%
Costos de Construcción y venta de por acciones	6,418,580.02	6,586,707.75	168,127.73	3%
(-) Ingresos no afectos / exentos / rentas de capital				
Ganancia de Capital por venta de activo	-	(30,000.00)	(30,000.00)	100%
Ingreso por acciones	(7,981,440.10)	(7,981,440.10)	-	0%
Intereses Sobre Depósitos	(123,500.38)	(123,500.38)	-	0%
Renta Imponible	3,861,285.01	3,412,897.16	(448,387.85)	
TARIFA				
Impuesto Sobre la Renta	25%	965,321.25	853,224.29	(112,096.95) -12%
ISR Ganancias de Capital	10%	-	3,000.00	3,000.00
ISR Rentas de Capital	10%	12,350.04	12,350.04	-
TOTAL ISR		977,671.29	868,574.34	(109,096.95)
ISR A PAGAR				
Impuesto Sobre la Renta Sobre Utilidades de Actividad		965,321.25	853,224.29	(112,096.95) -12%
(-) Creditos Fiscales				
Pagos Trimestrales de ISR		(155,000.00)	(155,000.00)	- 0%
ISO acreditable a ISR		(329,500.32)	(329,500.32)	- 0%
ISR A PAGAR		480,820.93	368,723.97	(112,096.95) -23%



CONSTRUCCIONES MAC, S.A.
ESTADO DEL RESULTADO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(EN QUETZALES)

VENTAS		
Venta de Casas	25,995,267.86	
Venta de Apartamentos	18,623,360.23	
Venta de Acciones	7,981,440.10	
Mejoras a Casas	537,869.48	
Servicios Prestados	<u>155,060.75</u>	53,292,998.42
COSTO DE VENTAS		
Construcción de Casas	17,465,866.50	
Construcción de Apartamentos	12,397,537.37	
Costo por acciones (Apartamentos)	5,313,230.30	
Mejoras a Casas	388,510.60	
Servicios Prestados y Otros	<u>31,118.23</u>	35,596,262.99
UTILIDAD BRUTA		<u>17,696,735.43</u>
GASTOS DE OPERACIÓN		
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
Funcionarios y Empleados		
Sueldos y Salarios Ordinarios y Extraordinarios	1,384,474.68	
Bonificación Incentivo	61,682.50	
Vacaciones por Cancelación de contrato	27,811.98	
Aguinaldos	116,491.67	
Bono 14	124,616.67	
Indemnizaciones	138,740.02	
Cuota Patronal IGSS, IRTRA E INTECAP	175,412.95	
Adiestramiento y Capacitación	<u>138,071.81</u>	2,167,302.28
Impuestos y contribuciones	239,443.20	
Depreciaciones	124,726.93	
Agua, Luz y Teléfono	109,397.57	
Reparaciones y Mantenimiento	112,824.10	
Papelería y Útiles	50,543.88	
Honorarios Profesionales	727,000.00	
Primas de Seguros y Fianzas	8,763.92	
Arrendamientos	285,543.90	
Servicios Prestados	170,466.00	
Gastos Diversos	<u>161,061.03</u>	4,157,072.81
GASTOS DE VENTAS Y COMERCIALIZACIÓN		
Comisiones sobre ventas	1,725,880.30	
Escrituraciones	650,241.61	
Gastos F.H.A.	1,021,500.23	
Publicidad	1,228,787.78	
Promociones	582,718.07	
Otros	257,608.96	
Comisiones sobre ventas (Acciones)	269,602.79	
Escrituraciones (Acciones)	126,977.27	
Gastos F.H.A. (Acciones)	165,483.13	
Publicidad (Acciones)	244,320.30	
Promociones (Acciones)	74,373.23	
Otros (Acciones)	<u>31,859.59</u>	6,379,353.25
OTROS GASTOS		
Intereses sobre prestamos (Proyectos)	2,923,386.88	
Intereses sobre prestamos (Proyectos) - (Acciones)	<u>360,861.16</u>	3,284,248.04
OTROS INGRESOS		
Intereses Sobre Depósitos	123,500.38	
Otros	<u>103,044.12</u>	226,544.50
UTILIDAD DEL PERIODO		<u>4,102,605.82</u>
(-) IMPUESTO SOBRE LA RENTA		<u>(868,574.34)</u>
UTILIDAD NETA		<u>3,234,031.49</u>



CONSTRUCCIONES MAC, S.A.
ESTADO DEL RESULTADO COMPARATIVO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	EMPRESA (Q)	CPA (Q)	VARIACIÓN ABSOLUTA (Q)	%
VENTAS				
Venta de Casas	25,995,267.86	25,995,267.86	-	0%
Venta de Apartamentos	18,623,360.23	18,623,360.23	-	0%
Venta de Acciones	7,981,440.10	7,981,440.10	-	0%
Mejoras a Casas	537,869.48	537,869.48	-	0%
Servicios Prestados	155,060.75	155,060.75	-	0%
COSTO DE VENTAS				
Construcción de Casas	19,465,330.18	17,465,866.50	(1,999,463.68)	-10%
Costo de distribución de casas	2,774,041.96	-	(2,774,041.96)	-100%
Construcción de Apartamentos	13,239,546.86	12,397,537.37	(842,009.49)	-6%
Costo de distribución de Apartamentos	1,737,139.99	-	(1,737,139.99)	-100%
Costo por acciones (Apartamentos)	6,418,580.02	5,313,230.30	(1,105,349.72)	-17%
Timbres sobre acciones	239,443.20	-	(239,443.20)	-100%
Mejoras a Casas	388,510.60	388,510.60	-	0%
Servicios Prestados y Otros	31,118.23	31,118.23	-	0%
UTILIDAD BRUTA	8,999,287.38	17,696,735.43	(8,697,448.05)	
GASTOS DE OPERACIÓN				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN				
Funcionarios y Empleados				
Sueldos y Salarios Ordinarios y Extraordinarios	1,384,474.68	1,384,474.68	-	0%
Bonificación Incentivo	61,682.50	61,682.50	-	0%
Vacaciones por Cancelación de contrato	27,811.98	27,811.98	-	0%
Aguinaldos	116,491.67	116,491.67	-	0%
Bono 14	124,616.67	124,616.67	-	0%
Indemnizaciones	138,740.02	138,740.02	-	0%
Cuota Patronal IGSS, IRTRA E INTECAP	175,412.95	175,412.95	-	0%
Adiestramiento y Capacitación	138,071.81	138,071.81	-	0%
Impuestos y contribuciones	-	239,443.20	239,443.20	100%
Depreciaciones	124,726.93	124,726.93	-	0%
Agua, Luz y Teléfono	109,397.57	109,397.57	-	0%
Reparaciones y Mantenimiento	112,824.10	112,824.10	-	0%
Papelaría y Útiles	50,543.88	50,543.88	-	0%
Honorarios Profesionales	727,000.00	727,000.00	-	0%
Primas de Seguros y Fianzas	8,763.92	8,763.92	-	0%
Arrendamientos	285,543.90	285,543.90	-	0%
Servicios Prestados	170,466.00	170,466.00	-	0%
Gastos Diversos	161,061.03	161,061.03	-	0%
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	3,917,629.61	4,157,072.81	239,443.20	
GASTOS DE VENTAS Y COMERCIALIZACIÓN				
Comisiones sobre ventas	-	1,725,880.30	1,725,880.30	100%
Escrituraciones	-	650,241.61	650,241.61	100%
Gastos F.H.A.	-	1,021,500.23	1,021,500.23	100%
Publicidad	-	1,228,787.78	1,228,787.78	100%
Promociones	-	582,718.07	582,718.07	100%
Otros	-	257,608.96	257,608.96	100%
Comisiones sobre ventas (Acciones)	-	269,602.79	269,602.79	100%
Escrituraciones (Acciones)	-	126,977.27	126,977.27	100%
Gastos F.H.A. (Acciones)	-	165,483.13	165,483.13	100%
Publicidad (Acciones)	-	244,320.30	244,320.30	100%
Promociones (Acciones)	-	74,373.23	74,373.23	100%
Otros (Acciones)	-	31,859.59	31,859.59	100%
TOTAL GASTOS DE VENTAS Y COMERCIALIZACIÓN	-	6,379,353.25	6,379,353.25	
OTROS GASTOS				
Intereses sobre prestamos (Proyectos)	-	2,923,386.88	2,923,386.88	100%
Intereses sobre prestamos (Proyectos) - (Acciones)	-	360,861.16	360,861.16	100%
TOTAL OTROS GASTOS	-	3,284,248.04	3,284,248.04	
OTROS INGRESOS				
Intereses Sobre Depósitos	123,500.38	123,500.38	-	0%
Ganancia de Capital	-	30,000.00	30,000.00	100%
Otros	103,044.12	73,044.12	(30,000.00)	-29%
TOTAL OTROS INGRESOS	226,544.50	226,544.50	-	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	5,308,202.27	4,102,605.82	(1,205,596.45)	-23%
(-) IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(977,671.29)	(868,574.33)	109,096.96	-11%
UTILIDAD NETA	4,330,530.98	3,234,031.49	(1,096,499.49)	-25%



CONSTRUCCIONES MAC, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(EN QUETZALES)

<u>ACTIVO</u>			
CORRIENTE			
Caja y Bancos		4,989,450.69	
Cuentas por Cobrar		7,767,511.06	
Clientes	4,312,118.92		
Anticipo a Proveedores	285,576.03		
Anticipo para adquisición de activos	<u>3,169,816.11</u>		
Inventarios		18,100,476.53	
Inversiones		350,000.00	
Impuestos por Aplicar		<u>544,195.88</u>	31,751,634.16
NO CORRIENTE			
Propiedades Planta y Equipo		17,307,374.79	
(-) Depreciación acumulada		<u>(8,966,282.46)</u>	<u>8,341,092.33</u>
TOTAL DE ACTIVO			<u>40,092,726.49</u>



CONSTRUCCIONES MAC, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(EN QUETZALES)

PASIVO

CORRIENTE

Cuentas por Pagar		6,134,343.23
Impuestos por Pagar	1,212,132.64	
Enganches Recibidos	2,988,061.97	
Retenciones Por Pagar	3,685.62	
Cuentas por Pagar Proveedores	450,617.88	
Provisión de Gastos por Ejecutar	1,205,596.45	
Reclamaciones	240,596.67	
Otras cuentas por pagar	<u>33,652.00</u>	

NO CORRIENTE

Préstamos Bancarios		<u>13,000,000.00</u>
TOTAL DE PASIVO		19,134,343.23

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Autorizado y pagado		15,000,000.00
Reserva Legal		385,804.60
Utilidad de Ejercicios Anteriores		2,338,547.17
Utilidad del Período		<u>3,234,031.49</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>20,958,383.26</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>40,092,726.49</u>

CONCLUSIONES

1. De acuerdo con la evaluación presentada, y descontando la inversión por los honorarios correspondientes al trabajo realizado, la empresa Construcciones Mac, S.A. tendrá un ahorro del 17% en concepto del Impuesto Sobre la Renta comparado al pago por realizar antes de contratar los servicios profesionales.
2. Se comprobó que en la determinación de los costos, la empresa Construcciones Mac, S.A. omitió el procedimiento de comparación y registro de los costos y gastos según la programación de obra que se presenta al inicio de un proyecto y que es fundamental para evitar pagos en exceso del Impuesto Sobre la Renta.
3. Se confirmó que la empresa Construcciones Mac, S.A. no registra separados los gastos que corresponden a la generación de rentas exentas y no afectas; mismas que deben ser consideradas como gastos no deducibles en la determinación del Impuesto.
4. Como producto del presente trabajo, se confirma la hipótesis formulada, los beneficios que tendrá la empresa constructora y comercializadora de viviendas al contratar un servicio de consultoría para la determinación del Impuesto Sobre la Renta, ubicada en la ciudad de Guatemala, durante el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 son:
 - a) Realizar la distribución de costos y gastos asignados por proyecto.
 - b) Determinación correcta del Impuesto Sobre la Renta, con el objetivo de evitar futuras contingencias fiscales derivado de ajustes detectados.
 - c) Contar con un modelo sugerido para la determinación de los costos y gastos que faciliten la determinación del impuesto.

RECOMENDACIONES

1. Contratar los servicios del Contador Público y Auditor independiente, con el objetivo de mantener mayor control sobre la información, evitar errores en los registros y disminuir el riesgo de realizar pagos excesivos en concepto de Impuestos.
2. Corregir la determinación de los costos de construcción según programación de obra, con el fin de presentar lo más cercano a la realidad el costo del proyecto para facilitar la liquidación del mismo, y con esto evitar pagos en exceso del Impuesto Sobre la Renta.
3. Separar el registro de los costos y gastos que corresponden a la generación de rentas exentas y no afectas con el fin de deducir únicamente lo que corresponde a operaciones afectas al Impuesto Sobre la Renta.
4. Aplicar los criterios para el cálculo del Impuesto Sobre la Renta sugerido en el informe, el cual fue realizado cumpliendo lo establecido en el libro I, Impuesto Sobre la Renta, de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto No 10-2012 y sus reformas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea nacional constituyente, año 1985. Constitución Política de la República de Guatemala y sus reformas.
2. Cabo, Alberto Domingo, P. (2005), *Cuadernos de procedimientos de construcción: Instalación de Obras*; Valencia, España: Editorial Universidad Politécnica, 497 P.
3. Castillo, J., P. (2010), *Parámetros de Costos: diseño y aplicación*, México, D.F.: Editorial Limusa, S.A. de C.V. 182P.
4. Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala. Código de Ética de IFAC, Comisión de divulgación y comunicación. 159P.
5. Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 1148, Ley del instituto de fomento de hipotecas aseguradas
6. Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 10-2012, Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.
7. Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 2-70 del Código de Comercio y sus reformas.
8. Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas.

9. Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 37-92, Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos y sus reformas.
10. Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 58-2005, Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo.
11. Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 6-91, Código Tributario y sus reformas.
12. Congreso de la República de Guatemala, Decreto No. 73-2008, Ley del Impuesto de Solidaridad.
13. Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala 1973, Decreto Ley No. 106 Código Civil
14. Franklin Fincowsky, E., P. (2014), *Organización de empresas* (4a ed.) México, D.F.: McGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V. 399P.
15. Horngren, C., Datar, S., Rajan, M., P. (2012) *Contabilidad de costos. Un enfoque gerencial*. (14a ed.) Naucalpan de Juárez, Estado de México, México: Pearson Educación de México, S.A. de C.V. 669P.
16. Huicochea, E., P. (2010), *Contabilidad de costos* (3a ed.), México: Editorial Trillas, S.A. 215P.
17. Mallo, C.; Kaplan, R. S.; Meljem, S.; Giménez, C., P.(2000), *Contabilidad de Costos y estrategia de gestión*, Madrid, España: Prentice Hall Iberia, P.746

18. Ocampo, J., P. (2007), *Costos y Evaluación de Proyectos*, (5a ed.) México, D.F.: Grupo Editorial Patria, S.A. de C.V. P 266
19. Ochoa G., Saldívar R., P. (2012), *Administración financiera* (3a ed.) México, D.F.: McGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V. 465P.
20. Pabón, H., P. (2012), *Fundamentos de costos*, Bogotá, Colombia: Alfa omega colombiana. 459P.
21. Reyes Pérez, E., P. (2011). *Contabilidad de Costos 2o. Curso* (4a. Ed.). México: Editorial Limusa, S.A. de C.V. 256P.
22. Reglamento específico de construcción de edificaciones en áreas residenciales del municipio de Guatemala, Acuerdo No. COM-012
23. Reglamento orgánico interno de la dirección general de aeronáutica civil-DGAC-, P. 29
24. Romero, A. P. (2014), *Principios de contabilidad* (5ª ed.), México D.F.: McGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A. de C.V. 479P.
25. Vanderbeck, E., Mitchell, M., P. (2016) *Principios de contabilidad de costos* (17a ed.) México, D.F., México: Cengage Learning Editores, S.A. de C.V. 597P.
26. Warren, C., Reeve, J. Duchac, J., P. (2010), *Contabilidad Administrativa*, (10a ed.) México, D.F.: Cengage Learning Editores, S.A. de C.V. 639P.

WEBGRAFÍA

27. Asociación Bancaria de Guatemala, *Análisis económico*, Recuperado el 28 de agosto de 2016 de: <http://abg.org.gt/pdfs/Marzo-2014/SECTOR%204%20CONSTRUCCI%C3%93N%20MARZO%202014.pdf> a las 16:00 horas.

28. Banco de Guatemala, *Producto interno bruto por el origen de la producción*, Recuperado el 02 de agosto de 2016: <https://www.banguat.gob.gt/estaeco/boletin/envolver.asp?karchivo=boescu50> a las 21:00 horas.

29. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, *FHA*, Recuperado el 21 de mayo de 2017 de: <http://casanuevafha.com.gt/> a las 16:42 horas.

30. Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, *Requisitos*, Recuperado el 15 de mayo de 2017: <http://www.mspas.gob.gt/index.php/servicios/salud-y-ambiente/requisitos-formularios> a las 13:15 horas.

31. Normas de planificación y construcción del FHA, *Normativa de planificación y construcción*, Recuperado el 20 de mayo de 2017: <http://fha.gob.gt/normas-de-construccion/> a las 20:00 horas

32. Sistema informático, *O4Bi*, Recuperado el 22 de mayo de 2017 <https://o4bi.wordpress.com/v07> a las 2:25 horas.

33. Superintendencia de Administración Tributaria, (2014) *Impuesto Sobre la Renta*, Recuperado el 10 de septiembre de 2016 de: <https://sites.google.com/site/elabcdelosimpuestossat/el-abc-de-los-impuestos-1/03-impuesto-sobre-la-renta-isr> a las 10:00 horas.
34. Superintendencia de Administración Tributaria, (2014) *Estadísticas tributarias- Impuesto Sobre la Renta*, Recuperado el 23 de febrero de 2017 de: <http://portal.sat.gob.gt/sitio/index.php/estadisticas/47-estadisticas-tributarias/254-estadisticas-tributarias.html> a las 23:00 horas.