

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO EN
EL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DEL SISTEMA ACCIONADO 70/30 PARA
PROYECTOS INMOBILIARIOS BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA

TESIS

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

POR

RICHARD MILTON UGARTE FLORES

PREVIO A CONFERÍRSE EL TÍTULO DE

CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

EN EL GRADO ACADÉMICO DE

LICENCIADO

GUATEMALA, FEBRERO DE 2020

**MIEMBROS DE 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	Br. CC.LL. Silvia María Oviedo Zacarías
Vocal Quinto	P.C. Omar Oswaldo García Matzuy

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

Matemática-Estadística	Lic. Felipe Hernández Sincal
Contabilidad	Lic. Olivio Adolfo Cifuentes Morales
Auditoría	Lic. Juan Jose Rosales

**PROFESIONALES QUE REALIZARON
EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS**

Presidente	Lic. M.A. Jorge Alberto Trujillo Corzo
Secretario	Lic. Carlos Vicente Solórzano Soto
Examinador	Lic. Hugo Francisco Herrera Sánchez

Guatemala, 09 de abril de 2019

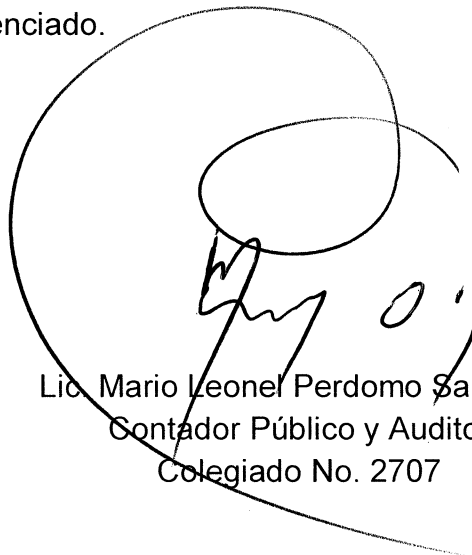
Licenciado
Luis Antonio Suárez Roldán
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas
Universidad De San Carlos de Guatemala
Su Despacho

Respetable Licenciado Suárez:

De acuerdo al Dictamen No. DIC.AUD. 169-2017, de fecha 19 de abril de 2,017, me permito informar que he asesorado al estudiante Richard Milton Ugarte Flores, en el trabajo de tesis **"EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO EN EL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DEL SISTEMA ACCIONADO (70/30) PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA"**, de acuerdo a la revisión efectuada, el trabajo indicado llena los requisitos requeridos por la Universidad de San Carlos de Guatemala, para someterse al examen privado de tesis.

Por lo anterior y con mi opinión favorable, recomiendo que el presente trabajo sea aceptado, para su discusión en el examen privado de tesis, previo a que pueda optar al título de Contador Público y Auditor en el grado académico de licenciado.

Atentamente



Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero
Contador Público y Auditor
Colegiado No. 2707



J.D.-TG No. 1,193 - 2,019
Guatemala, 25 de Noviembre de 2,019

Estudiante
Richard Milton Ugarte Flores
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estudiante:

Para su conocimiento y efectos le transcribo el Punto Quinto, Inciso 5.1, sub inciso 5.1.1 del Acta 22-2019 de la sesión realizada por Junta Directiva el 11 de Noviembre de 2,019, que en su parte conducente dice:

QUINTO: ASUNTOS ESTUDIANTILES

5.1 Graduaciones

5.1.1 Elaboración y Examen de Tesis

Se tienen a la vista las providencias de las Escuelas de Contaduría Pública y Auditoría y de Administración de Empresas; documentos en los que se informa que los estudiantes que se listan a continuación, aprobaron el Examen de Tesis, por lo que se trasladan las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis y expedientes académicos.

Junta Directiva acuerda: 1°. Aprobar las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis. 2°. Autorizar la impresión de tesis y la graduación a los siguientes estudiantes:

ESCUELA DE CONTADURIA PUBLICA Y AUDITORIA

ESTUDIANTE	REGISTRO ACADÉMICO	TEMA DE TESIS:
Richard Milton Ugarte Flores	200115500	EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO EN EL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DEL SISTEMA ACCIONADO (70/30) PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA

3°. Manifiestar a los estudiantes que se les fija un plazo de seis meses para su graduación.

Atentamente,

"ID Y ENSEÑAR A TODOS"

Lic. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO



DEDICATORIA

- A DIOS** Por ser lumbrera en mi camino, por la salud, la paz, el sustento diario, su amor y su infinita misericordia, gracias a Dios he logrado culminar mi carrera. Todo lo que tengo es gracias a él.
- A MIS PADRES** **Mario Antonio Ugarte Jarquín**
Cándida Flores Reyes
Por su espíritu luchador, porque durante su vida me brindaron todo su amor y consejo, por cada sacrificio y oración que realizaron para conmigo.
- A MI ESPOSA** **Jaquelin Lisseth Cogoux Barrios**
Por el amor y apoyo incondicional que me brinda en todo momento, por su paciencia, por el regocijo de compartir nuestras vidas, por ser quien me acerca a Dios.
- A MI HIJO** **Christopher Rodrigo Ugarte Cogoux**
Por ser el ángel que Dios envió a mi vida, y darme la fuerza la alegría y el ánimo que impulsan mi vida día con día.
- A MIS FAMILIARES** Por el apoyo que siempre me han brindado, por los momentos compartidos, los buenos y los difíciles.
- A MI ASESOR** **Lic. Mario Leonel Perdomo Salguero**
Por su tiempo, conocimiento y capacidad, por su magnífica guía en el éxito de esta meta alcanzada.
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA** **En especial a la facultad de C.C.E.E.**
Por darme la oportunidad de realizar mis estudios universitarios, por mi formación académica y por mi superación personal

ÍNDICE

	Página
INTRODUCCIÓN	i

CAPÍTULO I EMPRESA CONSTRUCTORA

1.1	Antecedentes	1
1.2	Definición	2
1.3	Estructura organizacional	4
1.4	Fases de la construcción	13
1.5	Elementos de la empresa constructora	24
1.6	Normas que rigen las actividades del sector de la construcción en el marco del sistema accionado 70/30	27
1.7	Otras regulaciones	41
1.8	Empresas constructoras en el marco del sistema accionado (70/30)	44
1.9	Sistema accionado (70/30)	44
1.10	Situación de la construcción habitacional en Guatemala	46

CAPÍTULO II PROYECTOS INMOBILIARIOS BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA

2.1	Antecedentes	48
2.2	Definición de propiedad horizontal	50
2.3	Regulación de la propiedad horizontal	53

2.4	Inscripción de la propiedad horizontal	58
2.5	Características de la propiedad horizontal	59
2.6	Reglamento de copropiedad y administración de la propiedad horizontal	60
2.7	Copropiedad	65
2.8	Condominio	67
2.9	Asociación civil	69

CAPÍTULO III

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO EN UNA EMPRESA CONSTRUCTORA

3.1	Antecedentes	74
3.2	Definición del Contador Público y Auditor	76
3.3	El Contador Público y Auditor independiente	78
3.4	Definición de Contador Público y Auditor dependiente	80
3.5	Servicios profesionales del Contador Público y Auditor	81
3.6	Definición de gerente financiero	85
3.7	Responsabilidades del gerente financiero	88
3.8	Habilidades del gerente financiero	90
3.9	El Contador Público y Auditor como gerente financiero en una empresa constructora	94
3.10	Funciones del Contador Público y Auditor como gerente financiero en una empresa constructora	96

CAPÍTULO IV
EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO
EN EL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DEL SISTEMA ACCIONADO 70/30
PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA
(CASO PRÁCTICO)

4.1.	Antecedentes	97
4.2	Nombramiento de la asamblea general de accionistas	97
4.3	Descripción del proyecto inmobiliario	99
4.4	Proyección de costos	102
4.5	Proyección de ingresos	104
4.6	Proyección metros cuadrados de construcción	104
4.7	Informe de inicialización de proyecto inmobiliario	105
4.8	Programación y ejecución de obra	106
4.9	Estados financieros	107
4.10	Impuesto Sobre la Renta período 2017	108
4.11	Impuesto Sobre la Renta período 2018	122
4.12	Informe de finalización de proyecto inmobiliario	139
4.13	Informe a la Gerencia	140
	Conclusiones	148
	Recomendaciones	150
	Referencias bibliográficas	152

ÍNDICE DE FIGURAS

No.	Descripción	Página
1	Organigrama	6

ÍNDICE DE TABLAS

No.	Descripción	Página
1	Anticipos de clientes recibidos en el año 2017	109
2	Determinación de los costos período 2017	110
3	Determinación del Impuesto Sobre la Renta Período 2017	112
4	Cálculo del Impuesto Sobre la Renta trimestral año 2017	114
5	Anticipos de Clientes Recibido en el año 2018	122
6	Determinación de los costos período 2018	123
7	Verdadero Resultado de las ventas y costos	124
8	Determinación del Impuesto Sobre la Renta período 2018	125
9	Cálculo Sobre la Renta Trimestral año 2018	127
10	Cálculo del Impuesto de Solidaridad año 2018	128
11	Conciliación del Impuesto Sobre la Renta	129
12	Evaluación de la aplicación del sistema accionado 70/30 para la empresa	144
13	Evaluación de la aplicación del sistema accionado 70/30 para el condómino	146

INTRODUCCIÓN

En Guatemala, el incremento poblacional y el déficit habitacional que año tras año va en aumento, así como el encarecimiento y la escasez de terreno para construir, son elementos esenciales que han motivado a inversionistas inmobiliarios, a la construcción de edificios bajo régimen de propiedad horizontal, siendo los de mayor demanda los edificios de apartamentos, clínicas médicas, y de oficinas. El dinamismo que se produce en la industria de la construcción, se ha convertido en una de las fuentes de inversión más productivas de Guatemala, generando fuentes de trabajo de forma directa e indirecta.

El desarrollo constante del sector de la construcción, ha sido determinante, para que el Congreso de la República de Guatemala, instaure leyes y reformas exclusivas a esta industria, en diciembre del año 2013 entra en vigencia el Decreto 19-2013 del Congreso de la República, entre sus disposiciones legales, se encuentran reformas al Decreto 10-2012, la ley y sus reformas incluyen nuevos métodos que marcan el orden que se debe seguir para determinar el Impuesto Sobre la Renta aplicado exclusivamente para el sector de la construcción.

El Decreto 19-2013, establece 2 métodos para determinar la renta imponible del periodo correspondiente, ya sea asignar como renta bruta del período, el valor total de la venta documentada (contratos de promesa de compraventa, facturas y escrituras) o asignar como renta bruta el total de lo percibido (efectivamente cobrado).

Así mismo el Decreto 19-2013 agrega el artículo 35 “A”, con el cual se regula, el tratamiento especial para áreas y servicios comunes, de proyectos inmobiliarios de múltiples unidades, mediante la venta de acciones como parte del valor de las unidades habitacionales, siempre que no exceda el treinta por ciento (30%) del ingreso total del proyecto.

En virtud de lo anterior se desarrolla el presente trabajo de tesis, denominado **“EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO EN EL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DEL SISTEMA ACCIONADO (70/30) PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA”**.

El presente trabajo de tesis, analiza y evalúa el sistema accionado (70/30) para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, sistema que consiste, en que el setenta por ciento (70%) del valor total del inmueble corresponde directamente al valor de las unidades inmobiliarias, y el treinta por ciento (30%) del valor del inmueble se traslada hacia las áreas comunes por medio de acciones a los adquirentes finales. Se expone la manera en que este sistema aporta incentivos para las empresas constructoras, beneficios que se traducen en el pago de menos impuestos, así mismo se expone como este sistema brinda beneficios a los adquirentes finales y en que circunstancia puede ser perjudicial para ellos; siendo necesario para esto conocer y aplicar correctamente los lineamientos legales y técnicos propios de este sistema, mismos que se dan a conocer en este trabajo.

El presente trabajo de tesis se expone mediante cuatro capítulos que son los siguientes:

Capítulo I: Describe los antecedentes generales de la empresa constructora en el territorio nacional, definición, estructura organizacional detallando cada una de las áreas que la integran, fases de la construcción que describe el proceso de construcción desde el inicio a la finalización.

Capítulo II: Se explica los proyectos inmobiliarios bajo régimen de propiedad horizontal, antecedentes, definición, aspectos legales que norman la propiedad horizontal, procedimiento para su inscripción, características, así como otras formas de propiedad, se explica la asociación civil y su papel como administradora de las áreas comunes.

Capítulo III: Se expone aspectos generales relacionados con la profesión del Contador Público y Auditor, definición de la carrera, definición y función del gerente financiero, responsabilidad, cualidades, funciones del Contador Público y Auditor como gerente financiero en una empresa constructora.

Capítulo IV: Se expone un caso práctico con base a la aplicación del sistema accionado 70/30, en forma detallada se explica la determinación correcta del I.S.R., la base sobre el cálculo del I.V.A. y timbres fiscales, así también se presenta los beneficios que brinda este sistema, mediante el análisis comparativo entre un sistema accionado y un sistema normal. Al final de esta investigación se presentan las conclusiones y recomendaciones más importantes, así como la bibliografía utilizada para el desarrollo de esta tesis

CAPÍTULO I

EMPRESA CONSTRUCTORA

1.1 Antecedentes

Desde el momento que el hombre aparece en la tierra, surgen las primeras formas de construcción, dirigidas en todo momento a facilitar la vida, construcción de casas, ciudades, puentes, puertos, caminos y otros muchos tipos de construcciones, al hablar de la construcción estamos refiriéndonos a la primera industria del mundo.

Durante el período de las grandes civilizaciones antiguas, como las de Egipto, Mesopotamia, Grecia, Roma, se llevaron a cabo, impresionantes obras de construcción. Vemos en Egipto las construcciones de pirámides y palacios, en Grecia, resaltan muchos aspectos arquitectónicos, como casas construidas sobre rocas vivas y muchos caminos alrededor de la plaza, en Roma, se construye todo un imperio, edificios, plazas, calles, los grandes coliseos. Es indudable que cada una de estas civilizaciones haya hecho importantes aportaciones al desarrollo de las obras de construcción.

En Guatemala al igual que en otros países, tanto el sistema de construcción como los materiales utilizados, han evolucionado en el transcurso del tiempo, haciéndolos más resistentes y duraderos, evidencia de esto fue el terremoto del 04 de febrero de 1976, con una magnitud de 7.5 grados en la escala de Richter, cientos de edificio quedaron en ruinas, se derrumbaron cerca de 250,000 casas de adobe y tejas, esto debido a la poca resistencia de los materiales, a pesar que en el año de 1899 empezaron a funcionar las primeras fábricas de cemento, 70 años después aún se utilizaban materiales

como el adobe y la teja, por tal motivo han sido substituidos por el block, el cemento, el ladrillo y las estructuras de hierro, materiales que son de mayor resistencia ante los fenómenos naturales, junto al mejoramiento de los materiales también se mejoraron las técnicas de construcción. Hoy en día se cuenta con viviendas más seguras, con capacidad de resistir un sismo como el de 1976.

En el área metropolitana de la ciudad de Guatemala, y principalmente en la zona nueve, diez, catorce y quince, que son las áreas de mayor plusvalía, se concentra la construcción de diferentes proyectos inmobiliarios, que cuentan con materiales y procedimientos innovadores, destacando los edificios de tipo habitacional, de oficinas, y clínicas médicas, el crecimiento poblacional que año tras año va en aumento, provoca que la población demande más viviendas y más áreas urbanizadas.

1.2 Definición

Una empresa constructora es una organización cuyas actividades son dirigidas hacia la planificación, ejecución y supervisión de obras de construcción, entre las que destacan, edificios, centros comerciales, condominios, e infraestructuras.

Para lograr sus objetivos, la empresa constructora debe contar con recursos económicos, que en la mayoría de casos provienen, de sus accionistas, del sector financiero (préstamos concedidos), así como de sus clientes (anticipos o enganches por compra de inmuebles), también debe poseer la mano de obra y la infraestructura necesaria para edificar cualquier construcción. La construcción como tal es la técnica o arte mediante la cual se fabrican proyectos inmobiliarios.

La empresa constructora, así como ninguna otra empresa no se improvisa, no basta con proveerse en un momento dado, de los elementos necesarios para realizar la obra de construcción, por sencilla que ésta parezca, tampoco es suficiente contar con los elementos aislados de una organización tan compleja y de una tecnología lo suficientemente avanzada como son los que se necesita para llevar a cabo las grandes obras de construcción.

Para lograr en forma satisfactoria y económica la construcción de un complejo habitacional, o de un gran centro comercial, es indispensable el sentido de equipo, la visión de la empresa, la solidez financiera, la confianza de los proveedores, y la personalidad que es propia de la empresa que a menudo solo llega después de haber hecho frente con éxito a situaciones verdaderamente difíciles.

Sin embargo la madurez de la empresa constructora, cuando se alcanza y logra posicionarse positivamente en el mercado, no es garantía de supervivencia, tan vulnerable es una empresa consolidada, como una que se inicia; ante causas como la fluctuación de costos de materiales, de salarios, ante demoras prolongadas en la recuperación de las inversiones, u otros inconvenientes que se dan al margen de toda previsión, son hechos que pueden causar el colapso económico de una empresa constructora.

La empresa constructora, maneja cada uno de sus proyectos inmobiliarios a precios diferentes, los plazos de entregas son cambiantes, distintas zonas geográficas, los gustos de los clientes cada vez son más exigentes, las técnicas de construcción se perfeccionan en cada proyecto, por lo que cada construcción representa un nuevo reto, en la industria de la construcción

cada proyecto implica aspectos que lo hacen único, cada obra de es distinta a las demás.

Así, solucionando riesgos y complejidades que le son inherentes, se ha desarrollado en nuestro país una industria de la construcción de la cual podemos sentirnos legítimamente orgullosos. Se ha dicho que la nuestra es una industria netamente guatemalteca; se han dado también los datos estadísticos que revelan la importancia de ella, y se sabe que es la industria, que por sí sola, emplea al mayor número de trabajadores, adquiere insumos de otras muchas industrias y representa uno de los renglones más consistentes de la economía del país.

1.3 Estructura organizacional

“Una organización es una unidad coordinada que consta de al menos dos o más personas que trabajan para lograr una meta o un conjunto de metas comunes.” (11:5)

“La estructura organizacional, es el patrón de puestos y grupos de puestos que existe en una organización; es causa importante de la conducta individual y de los grupos.” (11:388).

Toda organización debe contar con una estructura organizacional, que esté de acuerdo con el tipo de actividad que pretenda desarrollar, una estructura adecuada permitirá establecer divisiones, departamentos, autoridad con la finalidad de producir sus servicios o productos. La estructura organizacional de una empresa, radica en la división de todas sus actividades y agrupadas en departamentos o áreas, estableciendo líneas de autoridad, descripción de

cargos, responsabilidades y que mediante la organización y la coordinación se puedan alcanzar los objetivos.

Toda empresa constructora debe poseer un sistema organizacional, para poder llevar a cabo y de manera clara y ordenada las distintas etapas de la obra. Las empresas se organizan según su capacidad y estructura, la capacidad depende del capital disponible, que a su vez depende de los recursos humanos, maquinaria, equipo efectivo disponible y por los objetivos que se quieran alcanzar.

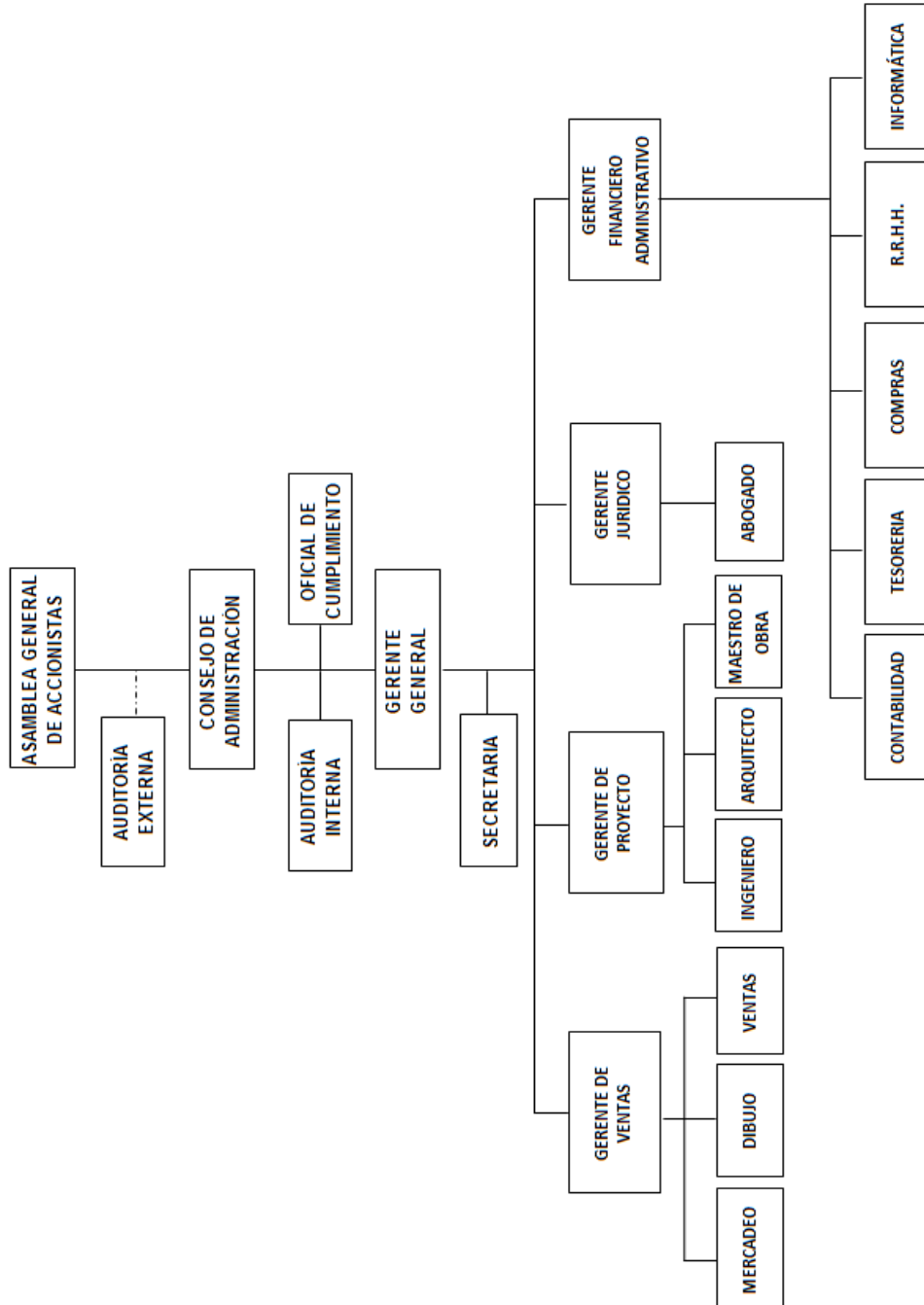
La organización de una empresa constructora se realiza para coordinar los medios humanos, financieros, técnicos y materiales más adecuados; así mismo establecer los métodos y procedimientos de trabajos a realizar, sus características, situación y demás circunstancias particulares necesarias para la materialización de un proyecto inmobiliario.

Es evidente que hoy en día, la organización de una empresa constructora está basada en el desarrollo de su objeto social. Las empresas que conforman esta industria son altamente competitivas, por lo que la administración debe ser lo suficientemente flexible para cambiar la estructura organizacional de acuerdo a sus necesidades.

La importancia de contar con una estructura organizacional radica en la jerarquía de los profesionales, ya que de no estar jerarquizado no se produce un orden en el sistema para su ejecución. A través de la identificación y análisis del organigrama logramos identificar las funciones de los distintos profesionales en cada área, los distintos cargos que integran la organización poseen distintas características las cuales son fundamentales para la elaboración del proyecto a ejecutar.

1.3.1 Organigrama de una empresa constructora

Figura 1 Organigrama



Fuente: Información proporcionada por Inmobiliaria Sydney, S.A

La organización en las empresas constructoras, es reflejada mediante el organigrama, en el cual se detalla la autoridad y las responsabilidades que existen en la empresa y como lograr llegar a los objetivos establecidos por esta. Uno de los organigramas más utilizados es el departamental, es el proceso administrativo mediante el cual la organización, está orientada a dividir el trabajo por medio de departamentos o áreas, en los que se agrupan a profesionales de cada área para lograr la especialización del trabajo y la maximización de los ingresos con el mejor personal posible en cada área de la empresa disponible.

A continuación, se menciona una descripción de las principales áreas del organigrama de una empresa constructora:

- **Asamblea General de Accionistas:** la asamblea general de empresa. De acuerdo al artículo 132, del Código de Comercio de Guatemala, Decreto 2-70, del Congreso de la República de Guatemala. *“La asamblea general formada por los accionistas legalmente convocados y reunidos, es el órgano supremo de la sociedad y expresa la voluntad social en las materias de su competencia”* (5:30).

La asamblea general de accionistas, debe llevar a cabo reuniones ordinarias, las cuales se celebran por lo menos una vez al año, y reuniones extraordinarias, las cuales se podrán llevar a cabo en cualquier tiempo, las reuniones especiales se regirán, en lo aplicable, por las normas dadas para las generales.

- **Consejo de administración:** es el órgano directivo de una compañía, nombrado por la asamblea general de accionistas. *“Un Administrador único o varios administradores, actuando conjuntamente constituidos en consejo de administración, serán el órgano de la administración de la sociedad y tendrán a su cargo la dirección de los negocios de la misma”.* (5:37).

El Consejo de Administración, vela por los intereses de los accionistas, define la visión de la empresa, toma decisiones relevantes, nombra autoridades representativas como el Representante Legal, autoriza la compra de inmuebles, aprueba proyectos, por el hecho de su nombramiento tiene la facultad de representar judicialmente a la sociedad, tiene la facultad de ejecutar los actos y celebrar los contratos que sean del giro ordinario de la sociedad.

- **Gerente general:** es el principal responsable ante el consejo de administración, por el resultado de las operaciones, el desempeño de la administración, el rendimiento del negocio, junto a sus principales colaboradores planifica, dirige y controla las actividades de la empresa.

El gerente general, analiza, crea, ejecuta, y supervisa nuevas alternativas de construcción, debe crear un ambiente en el que las personas puedan lograr sus objetivos con el menor tiempo posible y la menor inversión de recursos materiales tanto a nivel operativo como administrativo, es decir con la mayor eficacia y la mayor eficiencia.

- **Auditoría externa:** se lleva a cabo mediante la contratación de los servicios profesionales de alguna firma de auditoría, esta firma realiza la

auditoría independiente a los estados financieros de la empresa aplicando normas internacionales de auditoría (NIAS), asesora sobre temas legales, fiscales, financieros y administrativos, su objetivo es emitir una opinión profesional mediante el dictamen, respecto a la razonabilidad de la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los cambios en la posición financiera.

La auditoría externa le da validez a la a la información contable, y mide el grado de cumplimiento de las políticas de control interno de la empresa. La auditoría externa, también funge como asesor ya que debe facilitar las mejores estrategias fiscales para ser aplicadas en el sector construcción, minimizar el fraude y lograr la efectividad operacional.

- **Auditoría interna:** el objetivo primordial del departamento de auditoría interna es determinar si el control interno establecido para cada uno de los procesos está siendo útil, efectivo y si está brindando seguridad razonable para el logro de los objetivos integrales de la empresa.

La auditoría interna vela por la preservación de la integridad del patrimonio de una entidad y la eficiencia de su gestión económica, proponiendo a la dirección las acciones correctivas pertinentes. Esta actividad es realizada por personal que labora dentro de la institución es decir que son empleados de la misma organización

Oficial de cumplimiento: es el responsable, de adoptar, ejecutar, implementar, ampliar o modificar, programas, normas, procedimientos y controles internos idóneos, para evitar el uso indebido de sus servicios y productos en actividades de lavado de dinero u otros activos y

financiamiento del terrorismo. El oficial de cumplimiento será el enlace ante la Superintendencia de Bancos, y mediante la Intendencia de Verificación Especial, tendrá la responsabilidad de comunicar transacciones sospechosas o inusuales.

Según el artículo 2, literal f) del Reglamento de la Ley Contra el Lavado de Dinero u otros Activos, respecto al oficial de cumplimiento, *“Es el funcionario gerencial encargado de vigilar el cumplimiento de los programas y procedimientos internos así como el cumplimiento de las obligaciones que impone la Ley”* (3:2).

Entre sus funciones incluyen, la capacitación permanente al personal e instrucción en cuanto a las responsabilidades y obligaciones que se derivan de la Ley, establecer un mecanismo de auditoría para verificar y evaluar el cumplimiento de programas y normas, la formulación y puesta en marcha de medidas específicas para conocer e identificar a clientes y colaboradores.

- **Gerente de ventas:** es la persona responsable de dirigir, organizar y controlar el departamento de comercialización de la organización, quiere decir que es el responsable de planear y vender los productos y servicios de la empresa, que son la principal fuente de ingresos.

El gerente de ventas debe realizar funciones claves como preparar planes y presupuestos de ventas, analizar la demanda del mercado, investigar y desarrollar nuevos y mejores productos, reclutar, seleccionar y capacitar a los vendedores, establecer metas y objetivos a alcanzar, conducir al análisis de los costos.

Aspectos como, la alta competencia, cambios tecnológicos, nuevos estilos de vida, preferencia de vivir en el área urbana, hacen que el gerente de ventas se conduzca por un mercado que enfrenta grandes cambios, por lo que se requiere que sea un líder con gran capacidad de adaptación a los cambios y que sepa guiar a su equipo de trabajo.

El líder comercial, debe ser un profesional que muestre esa actitud del buen vendedor, debe ser automotivado, si un vendedor debe estar motivado para llevar a cabo su trabajo, un gerente de ventas debe tener el doble de esa actitud y seguridad, debe ser un buen administrador del tiempo, debe combinar perfectamente el trabajo administrativo de la empresa con el trabajo de campo, debe ser una persona que posea la habilidad de trabajar en equipo, si no sabe cómo tratar a su equipo de trabajo y dar un trato digno, seguro que no podrá alcanzar sus objetivos, muy importante, es que debe conocer lo que los clientes y el mercado necesitan y la habilidad de entender a la competencia.

- **Gerente de proyecto:** el gerente de proyectos de construcción posee la responsabilidad de planificar, dirigir, ejecutar, controlar e inspeccionar, acertadamente el proyecto de construcción, es quien gestiona la comunicación entre el inversionista o socios de la obra y los equipos de ingeniería y construcción. Coordina los distintos órganos de la dirección del proyecto, a ingenieros, arquitectos y maestros de obra.

Es el encargado de desarrollar y ejecutar estrategias para optimizar el tiempo, costo y seguridad desde el inicio, durante el desarrollo y la finalización de la obra de construcción. Dada la naturaleza tan variada de los diversos proyectos de construcción, el gerente debe estar

presente a lo largo de las etapas velando por el buen desarrollo de éstas, llevando en armonía a todos los participantes con la planeación elaborada para lograr los objetivos propuestos.

La gerencia de proyectos de construcción, es la disciplina encargada de organizar y administrar los recursos de construcción, de forma tal que una obra dada sea terminada completamente dentro de las restricciones de alcance, tiempo y costos planeados desde sus inicios. Debido a la complejidad de actividades que se desarrollan en cada obra de construcción, la función del gerente de proyectos también involucra aspectos de índole administrativa, legal, ética, comercial y financiero de acuerdo a las políticas de la organización.

- **Gerente jurídico:** es el encargado dirigir y controlar el cumplimiento de la normativa legal vigente, así como ejecutar los procesos de protección y defensa legal de los derechos e intereses de la organización. Es un asesor y consultor jurídico interno de los distintos órganos de la empresa, la finalidad de esta gerencia es atender los asuntos legales que surjan en el desarrollo de las actividades de la empresa.

Sus funciones en la industria de la construcción incluyen, escrituración del régimen de propiedad horizontal, elaboración de contratos de promesas de compra-venta, escrituración de compra-venta de las unidades inmobiliarias, escrituración de venta de acciones representativas de áreas las comunes, modificación a la escritura constitutiva de la sociedad entre otras.

- **Gerente financiero:** es la persona que tiene a cargo la dirección de las finanzas de la empresa, es quien administra los ingresos, el gerente financiero es el encargado de la administración eficiente del capital de trabajo dentro de un equilibrio de criterios de riesgo y rentabilidad, además de orientar la estrategia financiera para garantizar la disponibilidad de fuentes de financiación y proporcionar el debido registro de las operaciones.

Una de las actuaciones primordiales del gerente financiero es el de ser un asesor ante los accionistas, desarrollando estrategias financieras y corporativas, estrategias dirigidas a la forma más efectivas de obtener financiamiento para el desarrollo de los proyectos, estrategias enfocadas hacia las inversiones más rentables y menos perjudiciales para la organización.

Este profesional tiene entre sus roles asegurar que habrá suficiente liquidez en la empresa en el momento adecuado para aprovechar las oportunidades que aparezcan para el negocio. En el corto plazo, la gerencia financiera tendrá siempre que invertir en equipos, actividades, colaboradores y pagar deudas. Pero a mediano y largo plazo, es posible que se requieran recursos adicionales significativos para aumentar la capacidad productiva o para hacer algún tipo de adquisición.

1.4 Fases de la construcción

En los campos de la arquitectura e ingeniería, la construcción es el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina construcción a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer

de un proyecto y una planificación predeterminada. También se denomina construcción a una obra ya construida o edificada, as mismo a la edificación o infraestructura en proceso de realización, e incluso a toda la zona adyacente usada en la ejecución de la misma.

El proceso de construcción de un proyecto inmobiliario, abarca un conjunto de factores que van desde la preparación del terreno hasta la conclusión completa, y en términos de tiempo puede requerir de meses y en la mayoría de casos se requiere de años, dependiendo de la complejidad y de la envergadura de la construcción, sin embargo, existen varias fases que no pueden ser omitidas, siendo estas las siguientes:

- Fase previa (trabajos preliminares)
- Cimientos
- Estructura principal
- Mampostería
- Instalaciones hidrosanitarias y eléctricas
- Acabados exteriores e interiores
- Finalización

1.4.1 Fase previa (trabajos preliminares)

Antes de comenzar con la edificación, se debe cumplir con una serie de requisitos legales y técnicos, con el objetivo de establecer la viabilidad del proyecto y su impacto en el medio ambiente, estos son solicitados principalmente por la municipalidad del área donde se localiza el proyecto, toda la documentación previa debe ser completada y aprobada para poder obtener las licencias respectivas y así poder dar inicio al proceso operativo,

esto en la actualidad consiste en un proceso burocrático muy complejo que requiere de mucho tiempo, influyendo en forma negativa al avance económico de este sector.

Dentro de esta fase también se debe cumplir con requerimientos de tipo técnicos y administrativos, como el diseño de cada uno de los planos de construcción, cálculos preliminares de costos y ventas, planificación de tiempos, esta fase se caracteriza por tener mucho trabajo de, planificación, presupuestos, estudios de viabilidad, obtención de licencias, financiamiento, diseños, la producción es en menor escala.

A continuación, se mencionan los elementos más importantes dentro de esta fase:

- **Licencias de construcción**
 - **Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN)**, Licencia ambiental: Licencia para estudios de suelo y estudios de impacto ambiental para proyectos, obras, industrias o actividades.
 - **Municipalidad de Guatemala**, Licencia de obra: Es la autorización municipal para la realización de una obra, entendiendo como tal, cualquier demolición, derribo, movimiento de tierra, pavimentación, trazo de construcción, zanjeo, cimentación, construcción, edificación, reconstrucción, ampliación, modificación, remodelación o construcción de cisterna

- **Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC)**, Resolución de elevación: Es el dictamen por medio del cual se autoriza la altura de construcción de un edificio.
- **Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social (MSPAS)**, Dictamen sanitario: Es el dictamen sanitario sobre proyectos de construcción en general.
- **Coordinadora Nacional Para la Reducción de Desastres (CONRED)**, Permisos de construcción, es el cumplimiento de las normas mínimas de seguridad en edificaciones, ya sea en obras nuevas o existentes.
- **Registro General de la Propiedad (RGP)**, Certificación de inscripciones de dominio y cualquier otro derecho real de la finca.
- **Empresa Municipal de Agua (EMPAGUA)**, Licencia alcantarillado: es la licencia para uso del alcantarillado municipal.
- **Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica (AGIES)** Estudios técnicos, aprobación de estudios estructurales.

- **Planos de construcción**

- Diseño estructural
- Diseño hidráulico
- Diseño eléctrico
- Diseño / estudio de Suelos
- Diseño arquitectónico

- Diseño de acabados

- **Costos preliminares**

- Presupuesto de mano de obra
- Presupuesto de servicios contratados
- Presupuesto de materiales
- Presupuesto de impuestos
- Presupuestos de ventas
- Presupuestos costos de licencias

- **Trabajos preliminares**

- Protección vecindades
- Instalaciones provisionales
- Excavación general
- Demolición de propiedades existentes
- Instalación de taludes
- Acometida eléctrica provisional
- Acometida drenaje provisional
- Acometida agua potable provisional
- Perforación pozo mecánico
- Muro perimetral provisional

1.4.2 Cimientos

Los cimientos son la base de toda edificación, es la parte más baja de una estructura arquitectónica, el objetivo de los cimientos es transmitir la carga de

la construcción al suelo, los cimientos proporcionan soporte y estabilidad a toda la edificación. Los suelos presentan diferentes cualidades, hay suelos estables, pero también hay suelos inestables y blandos, por lo que los cimientos deben ser lo suficientemente resistentes para soportar la carga de la superestructura.

Antes de que se pongan los cimientos, hay mucho trabajo por hacer, el terreno debe ser examinado, limpiado y excavado, a menudo, se retira la capa superior del suelo y los fragmentos son apilados en otro lugar para su uso posterior. La fontanería y las bases de los cimientos se instalan y son inspeccionados, entonces se vierten los cimientos.

Al igual que con todos los aspectos de la construcción, el tiempo puede jugar un papel importante en los retrasos al poner los cimientos.

A continuación, se mencionan los elementos más importantes dentro de esta fase:

- Zapatas
- Vigas
- Pilotes
- De losa continua
- Vigas conectoras

1.4.3 Estructura principal

La estructura de una edificación son los distintos elementos que componen la base o armadura, soportan la carga y la trasladan hacia los cimientos,

también deben soportar los movimientos telúricos, lluvias, el viento entre otros, la función de la estructura principal es la de estabilizar la construcción. La estructura del edificio está sometida a varios tipos de esfuerzo: compresión, tracción, torsión, flexión y esfuerzo, las características más importantes son rigidez (evita que no se deforme), y estabilidad (evita que el edificio no vuelque).

Esto generalmente significa erigir el esqueleto de la edificación, se utilizan estructuras entramadas o de armazón para mantenerlas unidas entre si y obtener la resistencia y rigidez necesarias en el transcurso del tiempo. En esta fase, el edificio adquiere sus propiedades estáticas.

A continuación, se mencionan los elementos más importantes dentro de esta fase:

- Soleras amarre sótanos
- Muro de corte de sótanos y de torres de apartamento
- Columnas de sótanos y de torres de apartamento
- Vigas principales y secundarias
- Gradadas de sótanos y de torre de apartamentos
- Supervisión estructural
- Laboratorio externo control calidad acero y concreto
- Cisterna y tanque elevado
- Planta de tratamiento de aguas residuales y colector municipal
- Encofrado y desencofrado de columnas

1.4.4 Mampostería

La mampostería es el sistema tradicional de construcción que consiste en erigir muros de ladrillos, blocks, baldosas y otros, unidos mediante mortero (mezcla de diferentes materiales como cal o cemento, arena y agua). Son una solución tradicional y eficaz, empleada en construcciones durante mucho tiempo a lo largo de la historia. Este sistema permite una reducción en los desperdicios de los materiales empleados y genera fachadas portantes; es apta para construcciones en alturas grandes.

La mampostería en general es una forma de construcción muy duradera, sin embargo, los materiales utilizados, la calidad del mortero, mano de obra, y la forma como son colocada las unidades pueden influir en la durabilidad de una construcción. La mampostería es de uso común para la construcción de las paredes de los edificios, muros y monumentos.

El ladrillo es el material más utilizado en la mampostería y puede ser utilizado sin ningún tipo de acabado, aunque su durabilidad depende del entorno y de la calidad de la materia prima. La mampostería de bloques de concreto está ganando popularidad rápidamente como un material comparable.

A continuación, se mencionan los elementos más importantes dentro de esta fase:

- Trazo de sótanos y apartamentos
- Emplantillado de sótanos y apartamentos
- Muro de block de sótanos y apartamentos
- Muros interiores

- Muros exteriores
- Muro perimetral
- Muros ladrillo cubo elevadores
- Base mezclón para instalación de piso

1.4.5. Instalaciones hidrosanitarias y eléctricas

Durante esta etapa se instalan los sistemas de agua incluyendo las tuberías de agua, suministro de agua, tuberías de residuos, calentadores de agua, sistema de climatización, conductos, el suministro de electricidad, así como el cableado eléctrico, iluminación, TV, teléfono, audio y el cableado de seguridad. A continuación, se mencionan los elementos más importantes dentro de esta fase:

- Instalaciones agua potable
- Instalaciones aguas servidas
- Instalaciones aguas pluviales
- Instalaciones ventilación
- Artefactos sanitarios
- Extractores olores baños, cocinas y secadoras
- Instalación forro fibra de vidrio tuberías de aguas
- Instalaciones iluminación y audio
- Instalaciones especiales: teléfono, televisión, pararrayos,
- Planta emergencia

1.4.6. Acabados exteriores e interiores

Los acabados son trabajos de recubrimiento, estética y decoración que se realizan en el interior como en el exterior de una edificación, es mediante los acabados que se logra proteger las estructuras principales y dotarlas de un ambiente en el que las personas puedan habitar con total seguridad y confort.

A continuación, se mencionan los elementos más importantes dentro de esta fase:

- Texturizado muros interiores y exteriores
- Blanqueado muros interiores y exteriores
- Pintura muros interiores y exteriores
- Instalación de azulejo
- Instalación piso cerámico, o mármol
- Instalación de balcones, portones y rejillas
- Instalación cielo falso exteriores y/o interiores
- Pintura cielos falsos exteriores y/o interiores
- Instalación puertas, ventanas y zócalos
- Instalación de closets
- Puertas contra Incendio
- Puertas vidrio templado baños
- Gabinetes baños y cocina
- Tops mármol baños y cocinas
- Piso parquet

1.4.7 Finalización del proyecto

La finalización del proyecto se da cuando el apartamento o casa dependiendo del tipo de construcción están listos para poder entregarlo al cliente, esta fase incluye la revisión y aprobación de las unidades construidas tanto por parte de la inmobiliaria como del adquiriente final.

En esta fase, se ejecuta una de las cláusulas de las promesas de compra venta, que corresponde al pago del setenta por ciento (70%) restante del valor del apartamento, según lo convenido, en el transcurso de la construcción, el cliente se comprometió a efectuar pagos anticipados en concepto de enganches, y en esta fase final, es obligación del cliente cancelar la diferencia, las instituciones financieras juegan un papel muy importante, ya que la mayoría de clientes, optará por un financiamiento bancario para cumplir con esta obligación.

El papel de la gerencia financiera es fundamental en esta fase, ya que debe gestionar un excelente sistema de cobros, y un control fiscal muy bien depurado, para evitar pagar impuestos de más y de menos, ya que hablamos de millones de quetzales en juego, pago de impuestos por ventas, retorno de la inversión, y las utilidades de los accionistas entre otras,

La gerencia jurídica y su equipo, también protagonizan esta fase, ya que esta área es la que se encarga de realizar la escrituración de compra-venta del inmueble, la escrituración de la venta de acciones, y los trámites ante el registro general de la propiedad y la municipalidad, para registrar a los nuevos propietarios.

Debe existir una perfecta coordinación entre la gerencia jurídica, las instituciones bancarias, los clientes y la gerencia financiera, puesto que la fase de construcción ha concluido y lo que resta son asuntos administrativos, financieros y jurídicos.

A continuación, se mencionan los elementos más importantes dentro de esta fase:

- Revisión de la unidad construida
- Pulido de acabados
- Limpieza general
- Revisión de planos
- Cancelación de las unidades inmobiliarias
- Trámites de financiamientos bancarios
- Escrituración de compra-venta
- Entrega de las unidades inmobiliarias
- Inscripción en el registro general de la propiedad de los nuevos propietarios.
- Inscripción de las fincas, en la dirección de catastro de la municipalidad.

1.5 Elementos de la empresa constructora

Son los recursos fundamentales que debe poseer una empresa para funcionar como tal. En una empresa constructora, todo proyecto requiere la intervención del recurso económico, recurso humano y material, así mismo es importante señalar, que la vida de todo proyecto, radica en la existencia de clientes que demande este tipo de producto, una correcta coordinación de

cada uno de estos elementos y aplicados en la cantidad y en el momento preciso, aseguran el éxito de la empresa.

Los elementos básicos que constituyen una empresa constructora son:

- Capital
- Recurso Humano
- Cliente

1.5.1 Capital

El dinero necesario para efectuar su proceso productivo y conversión en bienes de capital, como lo son la maquinaria, equipo de oficina, transporte, compra de terreno, entre otros.

La retribución al componente capital lo constituyen las utilidades de la empresa constructora y los dividendos a los inversionistas o accionistas, quienes requieren un máximo de los mismos, razón por la cual están interesados en su óptima efectividad de la empresa.

Es indiscutible también que el elemento capital representado por efectivo y bienes, tales como terrenos, edificios, maquinaria, equipo, instrumentos, mobiliario, transportes, materia prima, entre otros, demanden una retribución a través de una rentabilidad sobre el capital invertido. Por tanto, será indispensable evaluar la forma realista el capital de riesgo indispensable para iniciar operaciones, así como también el verdadero crédito al que tenemos acceso, para posteriormente analizar cuál será la tasa de rendimiento de la empresa a niveles inmediatos y mediatos.

1.5.2 Recurso humano

El factor humano, en el nivel directivo como el técnico en una empresa, son de principal importancia ya que sin los cuales sería imposible el proceso de producción; en la empresa constructora, consideramos que, conseguido el elemento humano, los recursos de capital sean fáciles de obtener, y en un país de alta densidad demográfica, el cliente, no representa una barrera determinante. En otras palabras, consideramos al elemento humano como definitivamente básico, para una empresa constructora y obtenido éste, el cliente llegara y el capital también.

El más trascendente elemento de la empresa lo constituye el recurso humano, que en la misma forma que el recurso capital, debemos tener localizado en forma específica, para tener la certeza, en lo posible, que dado el caso de necesitarlo podremos contar con él sin olvidar que, su retribución desde el punto de vista simplista, pudiera ser únicamente a través de sueldos y salario, será necesario que a más de la satisfacción por medio del trabajo, nuestra empresa contemple, en segundas, terceras y cuartas etapas, la satisfacción, las necesidades sociales, de estimación y de autorrealización.

1.5.3 Clientes

Sin los cuales sería imposible el proceso productivo, es indudable que uno de los objetivos de la empresa, deberá ser satisfacer la necesidad que pretende cubrir, por tanto, el cliente demandará una retribución a través de un servicio o producto eficiente en costo, en tiempo y calidad, y en caso de no poder llevar a cabo, no deberá constituirse la empresa. Un Cliente es

aquella persona que a cambio de un pago recibe servicios o bienes de alguien que se los presta o vende por ese concepto.

En una inmobiliaria cuando se gestiona de forma eficiente la atención al cliente ello se convierte en un factor determinante relacionado a los resultados positivos que ésta obtendrán. Por el contrario, cuando la inmobiliaria no logra establecer un sistema de atención al cliente efectivo repercutirá de forma negativa en la empresa. Si una inmobiliaria no logra gestionar una buena atención al cliente, corre el riesgo de perder muchas ventas, porque el mayor porcentaje de pérdida de clientes que sufren las empresas es, precisamente, por una mala atención al cliente. La inmobiliaria en modo alguno no puede permitirse el lujo de perder ventas por una mala atención al cliente o por el bajo grado de asertividad que puedan tener quienes trabajan en ella.

1.6 Normas que rigen las actividades del sector de la construcción en el marco del sistema accionado 70/30

Son normas legales exclusivas al sector de la construcción, dentro del marco del sistema accionado 70/30

1.6.1 Congreso de la República de Guatemala Decreto Número 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas

Las reformas a la ley, incluyen dos aspectos importantes que afectan las actividades del sector de la construcción, siendo estas:

- a) Determinación de la renta bruta
- b) Tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios.

a) Determinación de la renta bruta. El veintiuno de diciembre del año 2013, entra en vigencia el Decreto Número 19-2013 del Congreso de la República de Guatemala, en él se reforman artículos del Decreto 6-91 Código Tributario, Decreto 10-2012 Ley de Actualización tributaria y Decreto 37-92 Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado especial para Protocolos.

Entre los aspectos que se destacan en el Decreto 19-2013, son las reformas al Decreto 10-2012, aquí se enmarcan cambios para las actividades del sector de la construcción las cuales son: determinación de la renta bruta en proyectos de construcción, así como el tratamiento especial para áreas y servicios comunes, mediante la venta de acciones como parte del valor de las unidades habitacionales en proyectos inmobiliarios, la ley incluye nuevos métodos que marcan el orden que se debe seguir para determinar el impuesto sobre la renta, aplicado exclusivamente al sector de la construcción

En el artículo 10 del Decreto 19-2013 modifica el artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, básicamente se establecen en dos formas de determinar la renta bruta:

- 1) Sobre ventas documentadas a través de contratos de compra-venta
- 2) De acuerdo a lo percibido en el periodo

“Los contribuyentes que realicen actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, o las actividades similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un periodo de liquidación, deben establecer su renta imponible del periodo correspondiente durante la fase de construcción, mediante la aplicación de los métodos siguientes:

- 1. Asignar como renta bruta del período, el valor total de la venta documentada a través de contratos de promesa de compraventa o escrituras de compraventa en el caso de bienes inmuebles, o la factura en el caso de obra civil o construcciones. A dicha renta bruta debe deducírsele el monto de los costos, y gastos incurridos efectivamente en el período.*
- 2. Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período (efectivamente cobrado). A dicha renta debe deducirse el costo; según el caso, aplicando la parte proporcional al porcentaje de renta bruta correspondiente a lo percibido, y los gastos incurridos efectivamente.*

En cualquier método elegido, al terminar la construcción de la obra, el contribuyente debe efectuar el ajuste pertinente; en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de la construcción y por ello, conservará la documentación de soporte, a partir de este período, durante el plazo de prescripción.” (7:25)

Este artículo se refiere exclusivamente a empresas que desarrollan actividades dentro de la industria de la construcción o trabajos sobre inmuebles, que los inmuebles sean propios o de terceros, que el proyecto se

lleve a cabo en más de un periodo, y escoger uno de los dos métodos para determinar la renta imponible.

Para determinar los costos descritos en el inciso 1 y 2, se debe tomar en cuenta:

- a) *“Costo de adquisición del inmueble (no tomar en cuenta en el caso que sean construcciones sobre inmuebles propiedad de terceros), incluyendo el monto de la revaluación cuando se haya pagado el impuesto correspondiente.*
- b) *El valor total de los costos y gastos para la construcción según la programación de obra, este valor se incorpora al costo de adquisición del inmueble.*
- c) *El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.*
- d) *El cociente del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido por unidad. (7:25)*

b) Tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios. El Decreto 19-2013 contiene reformas que impulsan el desarrollo del sector de la construcción, ya que provee un panorama más claro para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios. Entre las distintas reformas contenidas en el Decreto 19-2013, se encuentra el artículo 12 mediante el cual, se adiciona el artículo 35 “A”, que establece que se puede transferir áreas y servicios comunes hasta un 30 por ciento del ingreso total

del proyecto a los adquirientes finales de las unidades inmobiliarias, por medio de acciones que están sujetas al pago del Impuesto de Timbres Fiscales.

“Artículo 35 “A”. Tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios. Los desarrolladores de proyectos inmobiliarios de múltiples unidades que se constituyan conforme los regímenes de copropiedad, condominios u otras formas similares, podrán constituir entidades civiles o mercantiles, accionadas o no, que presten servicios a los propietarios, tales como mantenimiento, agua o conservación de áreas comunes, entre otros. El monto de la suscripción, asignación o traslado de las acciones o participaciones de dichas entidades, a los adquirientes finales de los inmuebles del proyecto inmobiliario, sean realizadas por el desarrollador o un tercero, no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del ingreso total del proyecto inmobiliario, el cual se establecerá en la fase de inicio del proyecto inmobiliario o el desarrollador, con la programación de obra al iniciar el proyecto inmobiliario, en la que incluya la proyección inicial de ingresos, la cual debe enviar o presentar juntamente con la declaración jurada anual que corresponda.” (7:28)

Las unidades de análisis más importantes, que se describen en el primer párrafo de la ley son:

- Desarrollo de proyectos inmobiliarios
- Regímenes de copropiedad condominio u otra forma
- Constitución de entidad civil (Asociación de vecinos) o entidad mercantil (Sociedad mercantil)

- Que la constitución de las entidades descritas, presten servicios a los propietarios, tales como mantenimiento, agua o conservación de áreas comunes.
- El máximo de suscripción de acciones es del 30% sobre el total del proyecto.

La determinación definitiva de dicho porcentaje se realizará en la fase de liquidación del proyecto, debiendo el desarrollador efectuar el ajuste pertinente, en cuanto al monto total del ingreso, derivado de las ventas totales de los inmuebles del proyecto y del monto total que representan las acciones o participaciones trasladadas a los adquirientes finales en dichas ventas.

Quiere decir que al inicio del proyecto, el monto correspondiente al treinta por ciento (30%) que representan las acciones, se deduce bajo presupuesto, de igual forma se presupuestan las ventas, los costos y los gastos, pero al concluir la construcción del proyecto y efectuar las ventas de las unidades inmobiliarias, se puede establecer en definitiva los ingresos del proyecto, de esta forma se puede hacer el ajuste pertinente, y determinar el monto que representan las acciones trasladadas el cuál no podrá exceder del treinta por ciento (30%).

Cuando en la liquidación final se determine que los ingresos por la asignación o traslado de acciones o participaciones a los adquirientes finales del proyecto, superan el porcentaje relacionado, tal excedente será considerado y declarado como ingreso gravado por el desarrollador del proyecto inmobiliario, en el período de liquidación definitiva anual que corresponda.

El monto de las deducciones de costos y gastos no podrá exceder del valor que resulte de aplicar al total de los mismos, el porcentaje que representen los ingresos por las ventas de unidades, dentro del total de ingresos del proyecto, en ambos casos, conforme la integración acumulada de ingresos y gastos que debe presentar adjunto a la declaración jurada anual del impuesto, en cada período impositivo anual, por los medios que la Administración Tributaria le ponga a disposición.

Ingresos por ventas de unidades	÷	Ingresos por ventas del proyecto	=	Coeficiente /porcentaje 70 %	×	Total, de Costos y Gastos	=	Monto deducible de costos y gastos
70		100		70%		100		70

En ese sentido, los ingresos totales del proyecto están constituidos por la sumatoria de los ingresos por las ventas de los inmuebles del mismo y el monto que representan las acciones o participaciones trasladadas a los adquirentes finales de dichos inmuebles.

Ingresos por ventas de los inmuebles	+	Total de las acciones	=	Ingresos totales del proyecto
70%		30%		100%

La transferencia de dichas acciones a los adquirientes finales de las unidades del proyecto inmobiliario, en ningún caso estará sujeta al impuesto sobre la renta por ganancias de capital ni al impuesto sobre la renta de Actividades Lucrativas.

Sin embargo, el excedente que resulte de restar el monto total que representan las acciones o participaciones asignadas o trasladadas a los adquirientes finales de las unidades del proyecto inmobiliario, al monto que represente el treinta por ciento (30%) de los ingresos totales del proyecto, conforme lo establecido en este artículo, deberá ser declarado por el desarrollador del proyecto como renta afecta del período anual en que se realice la liquidación final del proyecto.

El monto de las acciones que sobrepase el treinta por ciento (30%) sobre los ingresos totales del proyecto, deberá ser declarado por el desarrollador del proyecto, como renta afecta del periodo anual, con base al régimen sobre actividades lucrativas. Las acciones por un valor hasta del treinta por ciento (30%) sobre los ingresos totales del proyecto, no estarán sujetas al pago del Impuesto Sobre la Renta de capital, o Impuesto Sobre la Renta de actividades lucrativas.

1.6.2 Ministerio de Finanzas Públicas Acuerdo Gubernativo Número 213-2013 Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, Decreto 10-2012 Del Congreso de la República de Guatemala Que Establece el Impuesto Sobre la Renta.

El acuerdo gubernativo 167-2014 del Ministerio de Finanzas Públicas, crea reformas al acuerdo gubernativo 213-2013 del Ministerio de Finanzas Públicas, normando las obligaciones para las empresas que conforman el sector de la construcción, al respecto se detalla en el artículo 25 del Acuerdo Gubernativo 213-2013 y sus reformas, *“Para los efectos de la aplicación de lo dispuesto en los artículo 34, 35 y 35 “A” de la Ley, la programación de obra al iniciar un proyecto y la integración final de los costos y gastos que se debe presentar con la declaración jurada anual deberá contener como mínimo por cada proyecto:*

1. *Cuando son actividades de construcción o trabajos, sobre inmuebles propios.*
 - a) *El plazo estimado de duración de la obra, indicando el inicio y la fecha probable de finalización.*
 - b) *Costo de adquisición del inmueble cuando corresponda, incluyendo el monto de la revaluación.*
 - c) *Integración de los costos y gastos de construcción estimados, integrados por materiales, mano de obra, servicios y otros gastos de obra.*
 - d) *Estimados de unidades totales del proyecto, identificando los metros cuadrados de construcción y una estimación de los ingresos por ventas.*

e) *En caso de ser aplicable, el ingreso o traslado de acciones.*

2. *Cuando son actividades de construcción o trabajos, sobre inmuebles propiedades de terceros*

a) *El plazo estimado de duración de la obra, indicando el inicio y la fecha probable de finalización.,*

b) *Integración de los costos y gastos de construcción estimados. integrados por materiales, mano de obra, servicios y otros gastos de obra.*

c) *Estimación total de los ingresos por proyecto y los metros cuadrados o unidades de medidas estimadas a ejecutar.”(13 :2)*

Unas de las notas importantes contenidas en el Acuerdo Gubernativo 213-2013 y sus reformas, es que se aclara el panorama de lo que significa, el término, proyectos inmobiliarios de múltiples unidades inmobiliarias, se indica, que son aquellos proyectos en los que se constituye más de una propiedad ya sea en el régimen de copropiedad, propiedad horizontal, condominios u otras formas similares de propiedad.

El artículo 25 “B” del acuerdo gubernativo 213-2013 del Ministerio de Finanzas Públicas, establece que una de las últimas obligaciones a cumplir posterior a la finalización del proyecto, es enviar junto a la declaración jurada anual, y conforme a los medios que establezca la Administración tributaria, la integración final de los ingresos, costos y gastos de cada proyecto según lo requerido en los artículos 34, 35 y 35 “A” de la Ley, y como mínimo se debe enviar lo siguiente:

- a) *El plazo de duración de la obra, indicando el inicio y la fecha probable de finalización.*
- b) *Costo de adquisición del inmueble cuando corresponda, incluyendo el monto de la revaluación.*
- c) *Integración de los costos y gastos de construcción.*
- d) *Monto total de los ingresos por la venta de los inmuebles y los montos que representan las acciones o participaciones a los adquirentes finales.(13:2)*

1.6.3 Congreso de la República de Guatemala Decreto Número 37-92 Ley Del Impuesto De Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial Para Protocolos y sus reformas.

El artículo 2, numeral 9) del Decreto 37-92 y sus reformas Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial Para Protocolos, menciona como hecho generador de actividades inmobiliarias, la segunda y subsiguientes ventas o permuta de bienes inmuebles, quedando afectas al tres por ciento (3%) del impuesto de timbres fiscales.

El Artículo 11 numeral 6 Decreto 37-92, (Reformado según Artículo 23 del Decreto 19-2013). *“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 adquirentes finales de las unidades de proyectos inmobiliarios, de conformidad con el artículo 35 “A” del Decreto número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria las cuales si están gravadas por este impuesto”.*(10:6)

El treinta por ciento (30%) del valor total del inmueble y que corresponde a las acciones, pagará el tres por ciento (3%) de timbres según artículos 4 y 11, numeral 6 Ley de Timbres Fiscales, y el excedente que resulte del treinta por ciento (30%) si estará afecto al pago del Impuesto Sobre la Renta y se pagará al final del proyecto.

Según el artículo 4 del Decreto 37-92, indica que: *“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.*

El valor es el que consta en el documento, el cual no podrá ser inferior al que conste en los registros públicos, matrículas, catastros o en los listados oficiales.” (10:2)

Las reformas tributarias, contenidas en el Decreto No. 19-2013 han provocado efectos fiscales en distintas leyes, siendo de beneficio para los compradores de bienes inmuebles, ya que al adquirir un bien inmueble sujeto a régimen de propiedad horizontal, se pagará un tres por ciento (3%) en concepto de Timbres Fiscales, sobre la aplicación del treinta por ciento (30%) del total del valor de la propiedad, mediante acciones representativas de áreas comunes, y no el doce por ciento (12%) en concepto de Impuesto al Valor Agregado, esto implica un ahorro del nueve por ciento (9%) en concepto de pago impuesto.

El beneficio que otorga esta reforma fiscal, se traduce en un impulsor hacia el desarrollo de este sector, al pagar menos impuestos el comprador se sentirá más motivado a la adquisición de más propiedades, y desarrollador

obtendrá más ingresos por las ventas, por lo que seguirá efectuando inversiones generando más empleos y fortaleciendo la economía del país.

1.6.4 Congreso de la República de Guatemala Decreto Número 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas.

Conforme a lo establecido en el artículo 3, numeral 8) del Decreto 27-92 y sus reformas Ley del Impuesto al Valor Agregado, menciona como hecho generador de actividades inmobiliarias, la primera venta o permuta de bienes inmuebles.

Conforme el artículo 6, del acuerdo gubernativo 5-2013 del Reglamento de la ley del IVA, esta primera venta o permuta de bienes inmuebles, es la operación traslativa de dominio del inmueble que se efectuó después de la primera inscripción de dominio del mismo, según el artículo 1130 del código civil, que conste en los libros correspondientes del registro general de la propiedad.

Así mismo se define dentro del en la Ley del Impuesto al Valor Agregado, las transacciones inmobiliarias que están exentas del impuesto al valor agregado, entre ellas se tienen las siguientes:

- a) *“En caso de fusiones de sociedades y de aportaciones de bienes inmuebles a sociedades.*

No está exenta la aportación de inmueble que haya sido previamente aportado de una sociedad dedicada al desarrollo inmobiliario.

- b) *La venta de vivienda con un máximo de 80m² y que el valor no exceda de Q.250,000.00 y de lotes urbanizados con un área máxima de 120m² y cuyo valor no exceda de Q.120,000.00*

Se debe acreditar que el núcleo familiar carece de vivienda propia o de otros inmuebles.” (8:7)

Según el artículo 7 del reglamento del I.V.A., se entiende como núcleo familiar, padre madre e hijos solteros, hijo casado y padre o madre soltera.

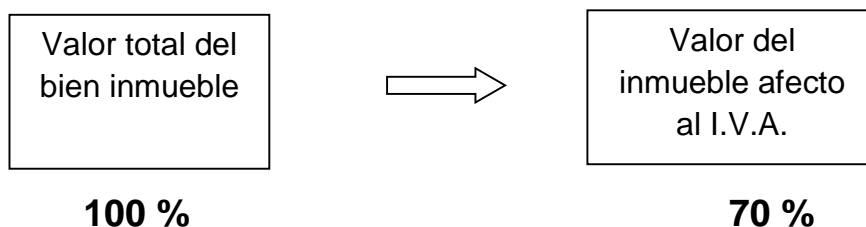
En el caso de las operaciones grabadas por la ley del Impuesto al Valor Agregado, el artículo 57 establece:

- a) Si el vendedor es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado y su actividad es la construcción o venta de inmuebles, la enajenación se debe documentar en escritura pública y el I.V.A. se paga en la factura, en la fecha de emisión de esta.
- b) Cuando el enajenante no sea contribuyente del Impuesto al Valor Agregado o siendo su giro habitual no sea comercializar con bienes inmuebles, la enajenación deberá documentarse en escritura pública y el I.V.A. se pagará en efectivo, es decir se paga directamente a las cajas fiscales, dentro del plazo de quince días siguientes al de la fecha de autorización de la escritura, se haya o no realizado el testimonio.

La metodología 70/30, establece que, del valor total de venta de un bien inmueble, un setenta por ciento (70%) este afecto al impuesto al valor agregado, siempre y cuando sea la primera venta, en el caso de la segunda

o subsiguiente el impuesto a pagar será del tres por ciento (3 %) en concepto de timbres fiscales.

Este sistema puede ser tanto una ventaja como una desventaja para el adquirente final del bien inmueble, se convierte en una ventaja cuando el comprador es un consumidor final y no pueda aprovechar el crédito fiscal, ya que estará exonerado de pagar I.V.A. sobre un treinta por ciento (30%) del precio de venta de la unidad inmobiliaria, pero este panorama cambia y tiende a convertirse en una desventaja, ya que el adquirente no podrá recuperar el I.V.A. afecto al treinta por ciento del valor del inmueble, si el adquirente final desea aprovechar este crédito fiscal, mediante sus ventas o prestación de servicio dependiendo de la naturaleza de su negocio, no podrá deducirlo de su debito fiscal.



Para la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT). esta metodología representa una desventaja fiscal, puesto que se estará recaudando menos impuesto, en lugar de percibir un doce por ciento (12%) de impuesto al valor agregado sobre el treinta por ciento (30%) del valor del apartamento, solo estará percibiendo un tres por ciento (3%).

1.7 Otras regulaciones

Son regulaciones que rigen las actividades generales de las empresas pertenecientes a la industria de la construcción. El sistema accionado es exclusivo de la industria de la construcción, y posee normas particulares, pero también está sujeta a normas generales, que al igual que las otras industrias, son reguladas por otras leyes

1.7.1 Congreso de la República de Guatemala Decreto Número 73-2008 Ley del Impuesto de Solidaridad y sus reformas.

Según las disposiciones del artículo 3, se constituye como hecho generador de este impuesto la realización de actividades mercantiles, que se den en el territorio nacional por las personas, entes o patrimonios a que se refiere el artículo uno de esta ley. Las actividades que ejecuta la empresa constructora pertenecen a las actividades mercantiles, por lo que está sujeta al impuesto de solidaridad.

1.7.2 Congreso de la República de Guatemala Decreto Número 6-91 Código Tributario y sus reformas.

Las normas contenidas en este decreto son de derecho público y de interés nacional, según el artículo uno, regirán las relaciones jurídicas que se originen de los tributos establecido por el estado de Guatemala. Mediante este decreto se norma la tributación de todos los contribuyentes al estado con excepción de las relaciones tributarias aduaneras y municipales.

1.7.3 Congreso de la República de Guatemala Decreto Número 2-70 Código de Comercio y sus reformas.

Las actividades mercantiles de la empresa constructora, se encuentran reguladas por muchas leyes, entre estas leyes tenemos, las contenidas en el

Código de Comercio, entre las muchas regulaciones descritas en este decreto, es que se indica quienes son comerciantes, según lo indica en el artículo dos, quienes ejercen en nombre propio y con fines de lucro, de aquí en adelante, se despliega un conjunto de normas que rigen las actividades comerciales de la empresa constructora.

1.7.4 Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala.

La Constitución Política de la República de Guatemala, en su artículo 23, garantiza la protección de la vivienda, la vivienda es inviolable, por lo que nadie podrá penetrar en morada ajena sin permiso de quien la habita, salvo por orden de juez competente, y en horarios establecidos.

En el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se garantiza el derecho a la propiedad Privada, *“se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley.” (1:6)*

El derecho a la vivienda de los trabajadores, se encuentra respaldado en la Constitución Política de la República de Guatemala, en el artículo 105 establece que el estado debe crear políticas y programas de vivienda, la construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados

sistemas de financiamiento orientados especialmente a personas de escasos ingresos.

1.8 Empresas constructoras en el marco del sistema accionado (70/30)

Es aquella empresa constructora que desarrolla sus actividades dentro del territorio nacional, y se rige por las normas legales, que son aplicables al tratamiento de las áreas y servicios comunes, sistema que se conoce como: sistema accionado 70/30.

1.9 Sistema accionado (70/30)

El sistema accionado (70/30), es un incentivo o un beneficio, que el estado otorga a los desarrolladores de proyectos inmobiliarios de múltiples unidades, entre ellos, proyectos de edificios de apartamentos, de oficinas, de clínicas médicas. El objetivo del gobierno es impulsar la industria de la construcción, beneficiando, mediante la aplicación de este sistema, tanto a la empresa que construye y vende como quien adquiere la propiedad. En que consiste el incentivo o beneficio en mención? En pocas palabras, consiste en el pago de menos impuestos, menos Impuesto Sobre la Renta, menos Impuesto al Valor Agregado, menos Impuesto Único Sobre Inmuebles.

Para las empresas constructoras, el sistema accionado 70/30, es una estrategia fiscal, el cual genera un impacto financiero de modo positivo, tanto para el cliente como para la empresa constructora, es considerada una estrategia fiscal, porque se ejecuta dentro de los lineamientos de la ley, con el objetivo de reducir la carga impositiva, tanto de la empresa constructora

como de la persona física o jurídica que compra el bien inmueble, el objetivo de esta estrategia es disminuir el pago de impuestos de forma legal y eficiente.

El sistema accionado (70/30) se constituye mediante una reforma legal. En diciembre del año 2013, el Congreso de la República de Guatemala emitió el Decreto Número 19-2013, el cual contiene reformas que afectan las actividades de la construcción, mediante su artículo 12, se realizan reformas a la Ley de Actualización Tributaria, decreto número 10-2012, ya que adiciona el artículo 35 "A", aquí se hace mención, al tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios, donde, del valor total del proyecto, o sea del cien por ciento (100 %) del valor, se puede transferir o asignar, a los adquirientes finales de las unidades inmobiliarias, hasta un 30 por ciento (30%) del valor total, en concepto de áreas y servicios comunes, por medio de acciones,.

La ley también nos indica que un proyecto inmobiliario que preste servicios a los propietarios como agua, mantenimiento, podrán constituir entidades civiles o mercantiles, que se encarguen de estos servicios.

Quiere decir que este método es aplicable para las empresas que desarrollan proyectos inmobiliarios. El sistema, consiste en fraccionar el valor de venta del bien inmueble en dos partes, una primera parte que corresponde al setenta por ciento (70%) del valor del inmueble, y sobre esta transacción se emitirá factura de venta. Y una segunda parte corresponde al treinta por ciento (30%) del valor del inmueble y representa el valor de las áreas comunes.

1.10 Situación de la construcción habitacional en Guatemala

Guatemala necesita solventar un déficit habitacional de 1.6 millones de viviendas, lo que supone una gran oportunidad de inversión para el país, es importante mencionar que el déficit de vivienda en Guatemala aumenta en un cinco por ciento (5%) cada año. Algunas de las principales causas de un alto déficit habitacional son, el costo de vivienda y la escases de tierra para construir, especialmente en el área urbana, la solución que se ha dado a esta problemática en otros países, es la construcción bajo régimen de propiedad horizontal, es decir edificios de varios niveles de apartamentos, diseñados con espacio suficiente para que las familias pueda vivir dignamente, vendidas a precio razonable y en muchos casos a largo plazo.

La actividad económica derivada de la industria de la construcción permite beneficiar a otros sectores productivos, ya que se utilizan insumos que son adquiridas de otras industrias, como el cemento, el hierro, la madera, la cal, la energía eléctrica, la banca, las telecomunicaciones, y otras más. La industria de la construcción es un sector muy activo que ejerce un efecto multiplicador y produce un impacto positivo en la economía nacional. Se considera que el sector construcción es uno de los mayores empleadores tanto a nivel nacional como internacional, de tal forma que cada vez que se desarrolla una obra, se contratan a cientos de trabajadores que intervienen directamente en el proceso y a otros cientos de empleados que laboran en las industrias relacionadas.

El mayor dinamismo de los servicios privados se asoció al comportamiento de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, en el que destacó el crecimiento observado en las actividades inmobiliarias. Al cierre del año 2017 el producto interno bruto (PIB) construcción alcanzo un

crecimiento del 2.7%, en cuanto al presente año, “Según estimaciones del Banco de Guatemala (Banguat), durante el año 2018 el sector de la construcción podría aportar al Producto Interno Bruto (PIB), hasta un 3%. Las proyecciones de crecimiento del sector de la construcción para el presente año predicen un 2018 similar al año pasado. Sin embargo, a criterio del presidente de la Cámara de la Construcción (CGC), Javier Ruíz, se inició con buen pie y los principales indicadores comienzan a registrar un leve repunte que de ser sostenido favorecerá a que los empresarios tengan un mejor año”. (18:1)

Uno de los mayores obstáculos a los que se enfrenta este sector, es el aumento de la burocracia y el retraso en la aprobación de las licencias de construcción, actualmente más de siete dependencias analizan estos trámites entre las cuales se mencionan las siguientes:

- Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales
- Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social
- Ministerio de Energía y Minas
- Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED)
- Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP)
- Instituto Nacional de Bosques (INAB)
- Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC)
- Registro General de la Propiedad

CAPÍTULO II
PROYECTOS INMOBILIARIOS BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA

2.1 Antecedentes

Los antecedentes históricos sobre la propiedad horizontal en Guatemala, desde una perspectiva legal, se dan dentro del gobierno del presidente Justo Rufino Barrios (1873 – 1885), en su gobierno se constituyó el primer Código Civil de la República de Guatemala, que entro en vigencia el 15 de septiembre del año 1877, y venía a derogar las disposiciones de la colonia española. Es mediante el Artículo 1265, que se establecen disposiciones relativas a la servidumbre. Acorde con el pensamiento de la época, hace aplicación de los principios relativos a las servidumbres, especialmente sobre que ninguno de los propietarios puede liberarse de contribuir a los gastos comunes en proporción al valor de su piso.

En el año 1933 fue promulgado el Código Civil Decreto Número 1932, el cual regula las instituciones civiles relativas a las personas, los bienes y los modos de adquirir la propiedad, derogando el Código Civil emitido en 1877. El Código Civil de 1933, mantuvo la regulación de la propiedad horizontal dentro del capítulo relativo a la servidumbre legal de amojonamiento y medianería, en el artículo 643, describe las reglas que debe guardarse cuando, los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no fijan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias.

El 10 de octubre de 1959, fue publicado el Decreto Número 1318 del Congreso de la República de Guatemala, que contiene la Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida, por medio de la cual se ha establecido en el país un nuevo régimen que une a las experiencias extranjeras algunas modalidades que nuestro legislador considera apropiadas al medio guatemalteco.

El Decreto No.1318, Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida, fue creado para solucionar la problemática de la vivienda, en cuanto a la escasez y costos de viviendas, así como el crecimiento poblacional, mediante la construcción de edificios de apartamentos, conformado por unidades que pertenecen a diferentes dueños.

En el año 1963, durante el gobierno de facto del Coronel Enrique Peralta Azurdia (1963 – 1966), entro en vigencia el Código Civil de Guatemala, Decreto Ley número 106, adoptando nuevas disposiciones para la propiedad horizontal y derogando las disposiciones del Decreto No. 1318.

El aumento en el déficit habitacional de Guatemala, influenciado principalmente por el constante crecimiento demográfico de la población, así como la escases de terrenos disponibles para la construcción y la condición económica actual, ha provocado que cada día más personas busquen alternativas diferentes de edificación tanto para vivir como para trabajar, es por ello que es común y principalmente en la ciudad de Guatemala observar en muchos lugares la construcción de proyectos inmobiliarios, repercutiendo positivamente en el mercado laboral, ya que se requiere de mucha mano de obra para el desarrollo de estos proyectos.

Al referirse al tema de propiedad horizontal, se presupone la existencia de un edificio dividido en niveles y apartamentos, se tiene la idea de una vivienda, que es lo que comúnmente se conoce, pero el término en mención no es exclusivo a este tipo de edificaciones, sino que se refiere a todo tipo de edificación o conjunto de edificaciones dividido en niveles o pisos, y puede ser construcciones de tipo oficina, de bodegas, clínicas, centros comerciales, entre otros. En el transcurso del tiempo se ha evidenciado que disponer de un inmueble dividido en pisos, y perteneciente a distintos propietarios, ha sido la respuesta más precisa a una necesidad social como la carencia de vivienda.

Existe una serie de elementos que hacen interesante el vivir en este tipo de viviendas tales como: costos de adquisición de inmuebles a precios más accesible, residir y laborar en zonas exclusivas del área metropolitana, contar con mayor seguridad, gozar de comodidad, elegancia, y modernidad entre otros, cada una de estos elementos hacen que este tipo de construcción se convierta en todo un estilo de vida, volviéndose característica de las grandes ciudades.

2.2 Definición de propiedad horizontal

Puede afirmarse fundamentalmente que dentro de la legislación de la República de Guatemala, se incorpora a la opinión que considera a la propiedad horizontal, como una figura que combina dos instituciones distintas y perfectamente tipificadas dentro del derecho civil: la propiedad exclusiva y la comunidad de bienes. Como consecuencia de la mixtificación, se le asignan las siguientes características. a) propiedad exclusiva sobre un área determinada del inmueble b) comunidad sobre cosas consideradas de uso

común; c) indivisión forzosa de la parte común; y d) unidad jurídica y de destino del inmueble.

El término de propiedad horizontal, es designado a una edificación dividida en pisos o plantas, en cada uno de estos pisos existen unidades de vivienda u otros usos como el caso de las bodegas u oficinas, cada una de estas unidades inmobiliarias se encuentra dentro de un mismo plano horizontal, y son pertenecientes a distintos propietarios. Surgen entonces derechos privativos por una parte ya que cada unidad es una propiedad privada, exclusiva de cada dueño, y por otro lado surgen derechos en común ya que las áreas comunes como los pasillos, jardines, área de recreación, piscina, gimnasios entre otros son de uso común.

La propiedad horizontal es un régimen jurídico, que comprende un conjunto de normas que regulan y organizan primero la propiedad en unidades independientes, y en segundo lugar regula las normas de conductas para una adecuada convivencia entre los distintos propietarios. Los requisitos necesarios para aplicar el régimen de la propiedad horizontalmente dividida son a) edificio de más de una planta; b) posibilidad de aprovechamiento individual exclusivo de cada unidad (piso, departamento o habitación); c) salida propia a la vía pública y d) indivisibilidad de los bienes comunes.

La propiedad horizontal llámese así la división entre distintos propietarios de los varios pisos de un edificio o de los diferentes departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública, directamente o por pasaje común. Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio

La evolución última acerca de la naturaleza jurídica de este tipo de propiedad parece haberse iniciado con el concepto español que lo ha entendido como una forma especial de propiedad, en la que cada uno de los dueños de pisos tiene el dominio exclusivo sobre su piso y, al mismo tiempo, existe entre todo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes.

El protagonismo del Congreso de la República de Guatemala, en su rol de emitir y modificar leyes, también se ha destacado en el sector de la construcción, emitiendo nuevas normas que regulan el régimen propiedad horizontal, tal es el caso del tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios, donde se pueden aportar dichas áreas a otras entidades (civil o mercantil, accionada o no), ya que hoy en día se permite la venta de acciones como parte del valor de las unidades inmobiliarias.

Al entrar en un edificio de vivienda, se observa la disposición de un terreno sobre el que se han levantado una serie de apartamentos propiedad de varias personas, también la libertad de los condóminos o dueños de trasladarse libremente por los pasillos, el jardín, el lobby, y hacer uso de los gimnasios, piscinas, centros de negocios entre otros, sin restricción alguna puesto que todos pueden hacer uso de ellas, son áreas que se comparten entre todos, se observa que dentro del edificio ya sea por el ascensor o las gradas las personas pueden trasladarse de un piso a otro, y que en cada piso se encuentra generalmente más de un apartamento, cada apartamento es correspondiente a su propietario y puede hacer uso de él con las limitaciones que exigen las leyes, pero este condómino no tiene libre acceso a todos los apartamentos más que el de su propiedad, ya que disponer del que no se es dueño sería de un total delito a la propiedad privada.

Convivir dentro de un edificio de apartamentos, teniendo acceso a ciertas áreas, a otras no, y conviviendo de acuerdo a lineamientos solo se hace posible mediante la creación de normas, derechos y obligaciones; tanto las normas jurídicas como la forma de edificación conforman el Régimen de Propiedad Horizontal.

Es un derecho que nace con la construcción de un edificio de uno o más pisos, adquiridos por distintos propietarios en forma separada, cada uno es dueño de su vivienda pero conjuntamente con sus vecinos son copropietarios, del terreno y de las áreas comunes, se le denomina horizontal porque el edificio aunque esté construido en forma vertical, estará dividido en apartamentos en forma horizontal, es decir que no son propietarios de una proporción de terreno físico sino de una parte en propiedad horizontal.

2.3 Regulación de la propiedad horizontal

Durante el gobierno del Presidente Miguel Ydígoras Fuentes (1958-1963), se promulgo el Decreto Número 1318 Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida, del Congreso de la República de Guatemala de fecha 29 de septiembre de 1959, mediante este decreto se establecían normas para regular la propiedad horizontal en Guatemala, considerándose normas de carácter urgente e inaplazable para regular la división de inmuebles edificados, en unidades singulares que pertenezcan a distintos dueños.

Al asumir el poder Enrique Azurdia como jefe de Estado de Facto (1963-1966), mediante el derrocamiento del Presidente Ydígoras, se constituyen nuevas leyes y reformas a las existentes, entre ellas se establece el Código

Civil Decreto Número 106 emitido el 14 de septiembre de 1963, dentro de esta ley se constituyen las bases para el régimen de propiedad horizontal en Guatemala, derogando las disposiciones comprendidas en el Decreto Número 1318.

El conjunto de normas jurídicas que regulan el régimen de propiedad horizontal, se encuentran establecidas en el Decreto Ley Número 106 Código Civil y sus reformas, y para ser más preciso en el libro segundo, titulado: De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales, del título II, denominado: De la propiedad, del Capítulo III, denominado: De la copropiedad, párrafo III, denominado: De la Propiedad Horizontal, y del artículo 528 al artículo 559.

El inicio del instrumento legal, se da con una descripción de los elementos que constituyen la propiedad horizontal, un edificio, múltiples pisos o plantas, departamentos, espacio en común, varios dueños, uso independiente de cada unidad.

Conforme al artículo 528 del Código Civil, *“los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía”*.
(4:740)

2.3.1 Origen del régimen de la propiedad horizontal en Guatemala

Conforme al artículo 529 del Decreto Número 106 del Código Civil, el régimen de propiedad horizontalmente dividida puede originarse de las siguientes formas:

- *“Cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad como fincas independientes.*
- *Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito.*
- *Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.” (4:740)*

Lo anterior se da por medio de disposiciones legales, pero fuera del marco legal, el régimen de propiedad horizontal, se origina principalmente por la necesidad de residir y laborar en las principales zonas del área metropolitana, así como la poca disponibilidad de terrenos dentro de estas áreas, los empresarios conocen muy bien esta demanda, por lo que orientan sus recursos a la construcción de este tipo de edificaciones, algo que hoy en día es todo un modo de vida para muchas familias.

Para que una edificación pueda ser sometida al régimen de propiedad horizontal, cada una de las unidades inmobiliarias debe tener salida a la vía

pública, debe poseer espacio para áreas comunes, debe contar con más de un nivel, y que exista más de un propietario.

Es importante mencionar, para la creación de este régimen, el inmueble debe estar libre de gravámenes, según se describe en el artículo 530, *“todo inmueble, para que pueda organizarse en el régimen de propiedad horizontal, debe encontrarse libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquiera naturaleza.”* (4:740)

El régimen de la propiedad horizontal se debe constituir por medio de escritura pública, esto según indicaciones que se dan en el artículo 531 del Código Civil, que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble. La escritura constitutiva debe contener los requisitos siguientes:

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

- *Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.*

El Código Civil provee el significado de lo que debe entenderse por piso, según el artículo 532, se entiende por piso el conjunto de departamentos y habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas; por departamento la construcción que ocupa parte de un piso, y por habitación el espacio constituido por un solo aposento.

Al originarse el régimen de propiedad horizontal, también nacen derechos, facultades y prohibiciones. En la ley se menciona la importancia del derecho de propiedad, en el artículo 533 se describe que, cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio total. Son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta.

Cada titular posee un derecho absoluto sobre su piso, mas no así sobre las áreas comunes, incluso existe una Indivisión forzosa que se describe en el artículo 534, en el cual, los elementos y partes comunes se han de mantener en indivisión forzosa mientras dure el régimen de propiedad horizontal, siendo nulo cualquier pacto en contrario.” (4:741)

Como facultades inherentes del propietario, el artículo 535 no dice, “que cada piso, departamento o habitación puede transmitirse o gravarse con independencia del edificio total de que forma parte. El propietario tiene derecho de usar, gozar y disponer de él con las limitaciones que establecen las leyes, escritura constitutiva del régimen y reglamento de copropiedad y administración”. (4:742)

Existen prohibiciones a las que cada condómino debe sujetarse, en el artículo 536 de la ley nos indica que, *“cada propietario de piso, departamento o habitación debe abstenerse de destinar su propiedad a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, hacerla servir a otros objetos que los convenidos en la escritura constitutiva, efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, o realizar hechos que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados”*. (4:742)

2.4 Inscripción de la propiedad horizontal

Para que la constitución de Régimen de Propiedad Horizontal quede legalmente establecida, debe ser inscrita en el Registro General de la Propiedad, para ello se debe cumplir con lo estipulado en el Código Civil Decreto ley 106 artículos 1195 al 1205, de acuerdo a la ley los requisitos son los siguientes:

- Inscribir tantas fincas separadas como pisos o unidades tenga la edificación.
- El testimonio de la escritura que origine la primera inscripción del edificio, deberá acompañarse de una copia de los planos del mismo y los planos de cada unidad o piso.
- Los planos deben detallar la dimensión y colindancia del terreno, descripción del edificio, servicios de agua, electricidad y cualquier otro servicio que posea, descripción de cada piso o unidad, su situación y colindancia.

- Estar al día en los pagos del impuesto único sobre inmuebles
- La inscripción del edificio como finca matriz se debe practicar en la finca con la que aparezca inscrita el terreno.
- Cada departamento o unidad se debe inscribir como finca independiente de la finca matriz.
- Cada unidad o apartamento para que pueda inscribirse independientemente de la finca matriz, es necesario que se encuentre terminada su construcción, esto según constancia de la municipalidad o del encargado de dirigir la obra.

2.5 Características de la propiedad horizontal

- Existencia de un terreno que posee una edificación de dos a más pisos y cada una con salida a la vía pública.
- Múltiples unidades y pertenecientes a diferentes propietarios.
- El edificio se construye en forma vertical pero la división de las unidades es en forma horizontal.
- Relación de dos figuras jurídicas, propiedad privada y propiedad común.
- Áreas de uso común, tales como pasillos, jardines, gimnasios, piscinas, gradas, centros de recreación, centros de negocios entre otros.
- Su registro se debe hacer en el Registro General de la Propiedad

- No tiene personalidad jurídica, la figura nace al someter la edificación al régimen de propiedad horizontal.
- El único impuesto sobre el que se tiene obligación de pagar, es el impuesto único sobre inmuebles siempre que tengan finca, folio y libro.
- Los propietarios tienen libertad de disponer de su propiedad más no de las áreas comunes.
- Todos los propietarios son responsables por el cuidado y mantenimiento de las áreas comunes.
- Los propietarios deben asignar una administración para que administre los elementos comunes.
- Debe aprobarse un reglamento de propiedad horizontal donde se detalle las normas de convivencia, y el cuidado de las áreas comunes.
- En la compra de un bien inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal, el adquirente, del 100% de costo total debe pagar I.V.A. sobre un 70%, y sobre el 30% restante se adquirirán acciones sobre las cuáles se pagarán timbres fiscales.

2.6 Reglamento de copropiedad y administración de la propiedad horizontal.

Es el conjunto de normas que regulan la forma especial de dominio, bajo el denominado régimen de propiedad horizontal, en la que se combinan los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de

copropiedad sobre el terreno y las demás áreas comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica de las personas que vivan en este tipo de vivienda.

El reglamento de Propiedad Horizontal es incluido dentro de la escritura pública de constitución de régimen de propiedad horizontal, esto de acuerdo al Código Civil, artículo 559 dice: *“Para la regulación de las recíprocas relaciones de vecindad y condominio, así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes, deberán los otorgantes del régimen aprobar e incluir en la escritura constitutiva el Reglamento de Copropiedad y Administración y determinar en él las formas de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que requiera el voto de los propietarios.” (4:744)*

Todos los propietarios o arrendatarios o simplemente ocupantes de las dependencias de los diferentes departamentos, pisos, habitaciones y demás unidades que conforman el edificio, por el sólo hecho de serlo quedan obligados a la observancia y cumplimiento de las disposiciones del reglamento.

En el reglamento se definen las formas de organización y convivencia de los condóminos, siendo los elementos más esenciales los siguientes:

- La asamblea de propietarios
- El consejo de administración
- El administrador interno

2.6.1 La asamblea de condóminos

Estará constituida por todos los propietarios de los distintos, pisos, departamentos, habitaciones y demás unidades que integran el edificio, será precedida por el Presidente del Consejo de Administración el cual será electo por la Asamblea. Será función especial de la Asamblea resolver los problemas que se susciten con motivo de la marcha ordinaria de los servicios que proporciona el edificio que no correspondan a los otros órganos del gobierno y Administración, y el nombramiento del Consejo de Administración, del administrador interno y aquellos otros funcionarios o empleados que así lo dispongan.

La asamblea tendrá entre otras que le correspondan por disposición de la ley, las atribuciones siguientes:

- Aprobar el presupuesto anual de ingresos y egresos del edificio
- Nombrar y remover al Presidente y demás miembros del Consejo de Administración, al administrador interno del edificio y a los demás empleados.
- Conocer el informe de rendición de cuentas anuales del Consejo de Administración y el Administrador del Edificio.
- Aprobar obras necesarias para mejoras del edificio.
- Señalar las atribuciones del Presidente del Consejo de Administración

- Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general acordando las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.

2.6.2 Consejo de administración

Estará integrado por el presidente, el administrador interno del edificio, y un secretario, quienes podrán o no ser propietarios y serán electos por la asamblea de propietarios, el consejo conocerá de todas las disposiciones generales relativas a la organización, administración, nombramiento del personal y en general la marcha de las actividades que corresponden a los fines del condominio.

Será después de la asamblea, la autoridad máxima en lo relativo a los fines que se han señalado anteriormente y se reunirá cuantas veces sea necesario y así lo disponga el Presidente-Administrador. El consejo velará por el cumplimiento de las disposiciones de la asamblea general y la buena marcha y administración del condominio y será el encargado del nombramiento del personal cuya designación no corresponda a la Asamblea.

2.6.3 Administrador interno

Es la persona que está a cargo de la gestión de todos los bienes y servicios del edificio, procurando la mejor atención y una adecuada convivencia entre los propietarios, mediante el cumplimiento de las normas establecidas, su gestión debe permitir que siempre se cuenten con el buen funcionamiento del edificio, entre sus funciones se destacan las siguientes:

- Dirigir los asuntos financieros concernientes a los ingresos y egresos

- Cobrar a los propietarios el monto con que deben contribuir a los gastos
- Recomendar al presidente a al consejo la remoción de empleados
- Formular el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos, fijando la distribución proporcional en razón de cada propietario.
- Abrir una cuenta bancaria a nombre del edificio.
- Rendir cuenta de su administración a la asamblea de propietarios o al consejo de administración.
- Llevar un libro de control de propietarios.
- Velar por el estricto cumplimiento de las leyes, reglamentos y disposiciones referentes a la propiedad horizontal y su reglamento.
- Gestionar la forma como deben efectuarse las reparaciones ordinarias de las diferentes partes del edificio
- Estar presente en el referido edificio en las horas y días que se le señalen por la asamblea de propietarios.
- Mantener en óptimas condiciones los bienes y servicios del edificio.

2.7 Copropiedad

Según El Decreto Ley 106 Código Civil el artículo 485, indica que existe copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. El término pro indiviso se refiere a que no existe división de las partes, al existir la copropiedad significa que un bien pertenece a varias personas y cada persona tiene derecho sobre el bien.

Se presume que las cuotas de los copartícipes son iguales, según el artículo 486 del Código Civil, los copropietarios no tienen derechos sobre partes materiales y específicas del bien, sino que poseen un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes del bien en cierta proporción es decir sobre una parte alícuota

El artículo 491 del Código Civil, señala que todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aun ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal.

La parte alícuota es aquella que se divide en partes iguales del número de personas que son copropietarias por ejemplo si son siete personas, a cada persona le corresponde un séptimo de esa propiedad, la parte alícuota no se refiere a una parte material del bien ya que al decir que se es dueño específicamente de la séptima parte del total de la propiedad se estaría concluyendo la copropiedad

La copropiedad de una propiedad compartida entre varios propietarios, es toda aquella propiedad que se tiene sobre un bien pero que pertenece a varias personas, la característica especial de esta forma de propiedad es que no existe una división material del bien, todos los dueños denominados copropietarios, hacen uso común de él, lo que existe es un derecho subjetivo, las personas ejercen la titularidad de un mismo bien en proporciones alícuotas.

Las principales características de la copropiedad son las siguientes:

- La copropiedad nace de la unión de los propietarios de los apartamentos, en el caso de la propiedad horizontal, son dueños de su apartamento, pero copropietarios de las áreas comunes, éstas no pueden dividirse, puede decirse que la unión es voluntaria.
- La cuota del copropietario es una cuota subjetiva no representable materialmente mientras exista la indivisión
- Existen otras formas de copropiedad sin embargo la que interesa es la que nace con el sometimiento de la propiedad horizontal de un edificio.
- Pluralidad de propietarios
- Existe legislación según el Código Civil de Guatemala.
- No existe legislación fiscal, ni laboral para este tipo de figura.
- La copropiedad no es perpetua por lo tanto puede extinguir.

- Indivisión forzosa de los elementos comunes del edificio que fue sometido a régimen de propiedad horizontal.
- Ninguno de los copropietarios es dueño de una parte material y específica de la copropiedad.

2.8 Condominio

Se define bajo este término aquella propiedad que es compartida por dos o más personas, los propietarios son denominados condóminos y pueden ser tanto personas físicas como jurídicas.

Este es un régimen de propiedad de inmueble, que para algunos es un sinónimo del régimen de propiedad horizontal ya que cuenta con el atributo exclusivo de tratarse un edificio, o sea un inmueble de varios pisos sobre un terreno común, con unidades exclusivas, y con derechos de copropiedad sobre el suelo, sin embargo para otros el término condominio, lo relacionan al desarrollo de un proyecto inmobiliario constituido por un conjunto de casas o bodegas, oficinas, entre otros, no tratándose de un edificio sino de una construcción vertical, donde el condómino tiene derecho a uso exclusivo de una parte de terreno y es propietario de su edificación, compartiendo áreas destinadas para uso común, en ambos casos se conserva la misma figura jurídica, denominándolo así por tratarse de un derecho real de propiedad, que pertenece a varias personas por una parte indivisas sobre una cosa mueble o inmueble, donde cada condómino puede enajenar su parte indivisa.

En Guatemala no existe una ley específica que regule el régimen de propiedad en condominios, como en el caso de México o Colombia que poseen una ley de condominios, es por ello que la figura jurídica se aplica

tanto a construcciones horizontales como a construcciones verticales e inclusive mixtas.

El término de condominio en Guatemala, es aplicado para aquellos desarrollos inmobiliarios de casas, apartamentos, bodegas, oficinas y todo tipo de unidad inmobiliaria, donde se mezcla la propiedad individual del titular o condómino con la copropiedad de las áreas comunes.

Las principales características del condominio son las siguientes:

- En el caso del condominio dentro del Código Civil de Guatemala hace mención al régimen de propiedad horizontal y condominio, en Guatemala se ha utilizado la palabra condominio como sinónimo de copropiedad y de propiedad horizontal.
- No existe legislación específica, solamente lo indicado en el Código Civil de Guatemala respecto de las propiedades horizontales y copropiedades.
- La titularidad de varias personas físicas o jurídicas, la existencia de más de un sujeto, titular del derecho (varias personas) que es esencial en el condominio.
- El derecho de propiedad pertenece a varias personas por una parte indivisa. Esta parte indivisa es una cuota ideal o abstracta del derecho de dominio entero y que no corresponde con ninguna parte física o materialmente determinada de la cosa.
- Algunos regímenes han accedido a inscribirse como asociaciones de vecinos para que los documentos que extienden puedan ser deducibles del impuesto sobre la renta, especialmente en el caso de edificios de

oficinas o locales comerciales, no así de vivienda a quienes no les interesa que el gasto sea deducible.

- Todo lo demás es igual que el régimen de propiedad horizontal.

El régimen de propiedad horizontal, la copropiedad y el condominio no son sinónimos, jurídicamente tienen diferencias legales, la propiedad horizontal y la copropiedad se encuentran legisladas en el Código Civil de Guatemala, las actividades de las tres no están legisladas en otras leyes, pues no se cuenta con una ley específica de condominios.

2.9 Asociación civil

Es una organización privada que posee personalidad jurídica, conformada por personas físicas y se considera sin ánimo de lucro, en esta organización las personas se reúnen con un fin en común y es el de trabajar en conjunto para lograr el bien de la misma organización trazando y alcanzando objetivos ya sea de tipo de negocios, religiosos, recreativos, deportivos o cualquier forma similar. La ausencia de fines lucrativos, es la característica esencial, de las asociaciones de personas, que las diferencias frente a las sociedades sean éstas civiles o mercantiles.

La asociación civil, es una entidad sin ánimo de lucro, con personalidad jurídica, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representadas judicial y extrajudicialmente, con sujeción a las disposiciones legales y a sus propios estatutos. Nacen por voluntad de sus asociados en virtud del derecho constitucional de asociación o por la libertad de disposición de los bienes de los particulares, para la realización de fines

altruistas o de beneficio comunitario, de lo que se infiere que la ausencia de lucro es una de las características fundamentales.

En Guatemala, la libertad de asociación se encuentra plenamente garantizada mediante el artículo 34 de la Constitución Política de la República de Guatemala, ya se establece, el derecho de asociación, es decir se reconoce el derecho de libre asociación.

La asociación de vecinos en un edificio de apartamento bajo régimen de propiedad horizontal, se constituye antes de que existan condóminos formales es decir antes que exista escritura de compra-venta, la Asociación estará integrada por lo menos con cinco miembros para que pueda existir poder de voto, lo integran la inmobiliaria y 4 personas más (deben ser los condóminos), este procedimiento hace de esta forma para que exista tanto la asociación de vecinos como las acciones emitidas, en un inicio las acciones pueden ser emitidas por un valor simbólico siempre y cuando el total de acciones sea mayor al capital inicial autorizado.

El numeral 3 artículo 15 del Decreto No. 106 Código Civil, describe como personas jurídicas, las asociaciones las asociaciones sin finalidades lucrativas, que se proponen promover, ejercer y proteger sus intereses sindicales, políticos, económicos, religiosos, sociales, culturales, profesionales o de cualquier otro orden, cuya constitución fuere debidamente aprobada por la autoridad respectiva. Los patronatos y los comités para obras de recreo, utilidad o beneficio social creados o autorizados por la autoridad correspondiente, se consideran también como asociaciones.

Las asociaciones no lucrativas, podrán establecerse con la autorización del Estado, en forma accionada, sin que, por ese solo hecho, sean consideradas como empresas mercantiles.

2.9.1 Importancia de la asociación civil

Mediante la creación de una asociación civil, se establece una mayor organización de cada uno de sus asociados, así como una mejor definición de las funciones que cada uno de ellos debe ejercer, planes, objetivos, jerarquías, entre otros, la actuación de un grupo organizado de personas, tiene mayor relevancia que cada uno de ellos individualmente.

La importancia de la asociación civil dentro del régimen de propiedad horizontal, es la emisión de acciones, acciones que representan el treinta por ciento (30%) del costo del inmueble, y a su vez representan la administración de las áreas comunes, que pueden incluir las áreas verdes, el pozo de agua, el gimnasio, y cualquier otro servicio que se le pueda dar a los condóminos, ya que según la ley, los desarrolladores de proyectos inmobiliarios de múltiples unidades que se constituyan conforme los regímenes de copropiedad, condominios u otras formas similares, podrán constituir entidades civiles o mercantiles, accionadas o no, que presten servicios a los propietarios.

Las principales características de la asociación civil son las siguientes:

- La constitución de la asociación es libre y sin fin de lucro, pues el fin es la administración y manejo de áreas comunes para beneficio de los condóminos o asociados.

- Elaborar escritura de constitución
- Tiene personalidad jurídica
- Debe inscribirse en el Registro de las Personas Jurídicas en el Ministerio de Gobernación.
- Debe inscribirse como contribuyente ante la Superintendencia de Administración Tributaria.
- Debe solicitar exención de impuestos como el Impuesto al Valor agregado, Impuesto Sobre la Renta, Timbres fiscales, Impuesto de Solidaridad pues es una entidad sin fines de lucro.
- Debe pagar sus impuestos como consumidor final en el caso del Impuesto al Valor Agregado.
- Si realiza actividades lucrativas deberá emitir factura y pagar sus impuestos, de acuerdo a la Ley de Actualización Tributaria y sus reformas
- Llevar contabilidad completa
- Elegir junta directiva de la respectiva asociación
- Debe elaborar los estatutos que regirá la asociación.
- Debe cumplir con deberes formales, como hacer retenciones de Impuesto Sobre la Renta, así como exigir documentos legales y fiscales para no tener problemas de sanciones por parte de las autoridades fiscales.

2.9.2 Requisitos para la inscripción de una asociación civil

- Ingresar solicitud en el Registro de las Personas Jurídicas, del Ministerio de Gobernación.
- Solicitud dirigida al Señor (a) Registrador (a) del Registro de las Personas Jurídicas.
- La solicitud original y su duplicado deberá venir firmada por el Representante legal. De ser auxiliado por abogado deberá adherir un timbre forense de Q.1.00
- Testimonio de la escritura constitutiva y su duplicado debe venir firmado y sellado en original por el notario autorizante.
- Verificar que el testimonio y su duplicado correspondan al mismo instrumento.
- Timbre fiscal de Q.0.50 centavos para la razón registral. (Engrapado al folder)
- La documentación antes descrita deberá ser presentada en 2 folder tamaño oficio, uno para la documentación original y otro para el duplicado.
- Pago de arancel de inscripción asociaciones civiles y ONG´S Q150.00
- Pago de arancel de sociedades civiles Q175.00

CAPÍTULO III

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO EN EL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DEL SISTEMA ACCIONADO 70/30

3.1 Antecedentes

“En el año de 1937 bajo el gobierno del Presidente de la República de Guatemala, el General Jorge Ubico Castañeda (1931-1944), mediante decreto Número 1972 del 25 de mayo de 1937 se crea la Facultad de Ciencias Económicas en la Universidad Nacional (actualmente denominada Universidad De San Carlos de Guatemala), iniciando actividades el 06 de agosto de 1937 fecha que se considera como su aniversario”. (16:1)

El escaso desarrollo económico y un reducido número de empresas comerciales e industriales que mostraba el país, hacían que hasta el año 1937, la profesión contable se mantuviera en un panorama relativamente insignificante. Con la creación de la Carrera de Contaduría Pública en la Universidad Nacional, elevó el interés de las personas por esta profesión, y muchos de los contadores que ejercían en esa fecha iniciaron sus estudios superiores en la nueva escuela facultativa.

En 1943 Egresó el primer profesional, con el título de Doctor en Ciencias Económicas y Contador Público y Auditor el Dr. Manuel Noriega Morales, fundador del Banco de Guatemala y decano de la facultad (1948-1952)

“En 1949, se separan las carreras de Economía y de Contaduría Pública y Auditoría, creando dos escuelas con planes de estudios diferentes; y el 27 de enero de 1960, el Consejo Superior Universitario acordó aprobar los estudios de Administración de Empresas. El Plan de Estudios de 1995, aún en vigencia, fue el resultado del VII Seminario Académico de la Facultad, realizado del 3 al 24 de noviembre de 1992, siendo aprobado por el Consejo Superior Universitario, en el punto 4to. del acta No. 31-94, del 10 de agosto de 1994.” (16:1)

El diez de julio 1951 Se funda el Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores y Administradores de Empresas, hoy llamado Colegio de Profesionales de las Ciencias Económicas.

1968 se crea el Instituto de Contadores Públicos y Auditores -ICPA- y en 2001 según decreto número 72-2001 de fecha 21 de diciembre de 2001, se constituye el Colegio de Contadores Públicos y Auditores.

El 01 de junio de 2005, se inscribe ante la Asamblea de Colegios Profesionales, el Colegio de Contadores Públicos y Auditores.

La revolución de Guatemala de 1944, impulso el desarrollo del país, a partir de esa fecha se aprecia un crecimiento en el comercio, la industria, la banca y la tecnología, todo este conjunto de negocios en desarrollo guardan una estrecha relación con la profesión de la Contaduría Pública y Auditoría; hoy en día es de vital importancia la inclusión de este experto dentro de las distintas ramas de la economía ya sean privadas o gubernamentales, su rol

es imprescindible en el área de las finanzas, la contabilidad y la dirección de toda empresa.

3.2 Definición del Contador Público y Auditor

El Contador Público y Auditor, es el profesional egresado de la facultad de ciencias económicas, de una de las universidades legalmente constituidas, y que mediante su paso por la universidad, ha adquirido un conjunto de conocimientos, que le permiten obtener el título correspondiente de Contador Público y Auditor en el grado de licenciado.

Existen numerosas oportunidades laborales para los profesionales de esta carrera, esto debido al crecimiento del comercio y la necesidad de una mejor regulación de los negocios, su campo de acción es sumamente amplio, ya que tiene que prestar su colaboración en todo lo que se relacione, principalmente, con la contabilidad, impuestos, finanzas, auditoría e inversiones, cualquiera que sea la actividad de la entidad, ya que puede ser bancaria, agrícola, inmobiliaria, industrial, gubernamental, o cualquier negocio de servicios, sus servicios son requeridos en instituciones públicas, empresas privadas, por particulares y organizaciones no lucrativas.

“Los contadores privados tienen diversas opciones profesionales dentro de una empresa, algunas de ellas son: analista de impuestos, jefe de nómina, contador general, analista de presupuestos, contador de costos, auditor interno, auditor de tecnología de la información, entre otras. Los contadores que ofrecen servicios de auditoría, llamados auditores, verifican la exactitud de los registros financieros, las cuentas y los sistemas”. (15:6)

Muchas posiciones laborales dentro de la iniciativa privada y en las dependencias gubernamentales son asignadas a personas con conocimientos contables.

El trabajo del Contador Público y Auditor es imprescindible para las organizaciones públicas y privadas, todas las funciones dentro de los negocios emplean información contable, su formación multidisciplinaria le permite proyectarse en una gama de roles dentro de la empresa.

Posee conocimientos en las áreas de contabilidad, costos, auditoría, finanzas, derecho tributario, sistemas de información, estadística, economía, y administración, entre otros conocimientos.

El Contador Público y Auditor desarrolla habilidades de trabajo en equipo, emprendimiento, liderazgo, y visión, aspectos que le permiten dirigir a personas y grupos obteniendo los mejores resultados para la empresa y las personas.

Como auditor, la responsabilidad moral y la ética profesional es aún mayor, ya que es el único profesional con la autorización para dictaminar estados financieros, confiriendo razonabilidad a los mismos, esto le da a la profesión de Contador Público un valor agregado. Entre la variedad de sus funciones financieras, (mas no se limita a este proceso) está el registro, recolección, análisis y presentación de los movimientos de operaciones económicas conforme a la normativa aplicable.

Bajo su papel de consultor, le permite conducir a cualquier organización o persona hacia el punto más rentable, optimizando el recurso material, humano y financiero; su calidad humana y conocimientos solidos le permiten

proveer información precisa, útil, actualizada y de calidad que lo convierten en una herramienta importante en la toma de decisiones, y en la solución de problemas en el mundo de los negocios.

3.3 El Contador Público y Auditor Independiente

Es el contador público que no posee interés financiero, ni de otra índole en la empresa o institución en los que brinden sus servicios, y sobre cuyos estados financieros ha expresado su opinión profesional. No se considera independiente con respecto a cualquier persona o institución si posee cualquier interés financiero, directo o indirecto, o con quien esté, o hubiere estado, durante el periodo del informe.

El Contador Público y Auditor independiente es la persona que ejerce la profesión de manera independiente, ya sea de manera individual como un profesional liberal, o a través de una sociedad mediante la constitución de una firma de auditoría.

Mediante esta forma los contadores prestan sus servicios más para el público en general que para una sola organización, no se da la modalidad de trabajar bajo relación de dependencia. En este campo, los servicios básicos que brinda el contador son la auditoría de estados financieros, elaboración o revisión de declaraciones de impuestos, orientación en distintas formas fiscales y asesoría en servicios administrativos.

3.3.1 El Contador Público y Auditor Como Profesional Liberal

Es el contador público y auditor que desarrolla la profesión de manera liberal o independiente, se considera un autónomo de la profesión, trabaja por su propia cuenta, es decir no trabaja en relación de dependencia dentro de una organización, no está sujeto a ningún tipo de contrato laboral ni tampoco a una jornada de trabajo, su remuneración no se considera como un salario ya que sus ingresos los obtiene por medio de honorarios; presta sus servicios profesionales tanto en el sector privado como en el público.

“Se reconoce la calidad de profesión liberal a aquellas prácticas individuales que se ofrecen mediante conocimientos, habilidades o destrezas para desarrollar una labor a través de sí mismos (persona natural con responsabilidad fiscal); el profesional es aquel estudioso de las artes de “hombres libres” basadas en fundamentos y conceptos intelectuales o aptitudes mecánicas.” (14:42)

Al igual que ocurre con otras profesiones liberales, el Contador Público y Auditor tiene un marco de responsabilidades que debe cumplir para que su trabajo se desempeñe de la mejor manera.

3.3.2 El Contador Público y Auditor en una Firma de Auditoria

La Auditoría, es el procedimiento que consiste en revisar y comprobar los registros financieros de una organización, para determinar si se han empleado las políticas contables y se han observado las políticas de la administración.

Las firmas de auditoría son agrupaciones conformados por uno o más profesionales, con el título de Contador Público y Auditor, su cualidad de independencia permite examinar los estados financieros elaborados por una entidad económica, con el fin de rendir elementos de juicios suficientes, con el propósito de emitir una opinión profesional sobre la razonabilidad de dichos estados financieros, la cual expresa en un documento formal denominado dictamen.

Se denominan firmas de auditoría ya que el dictamen que entregan va avalado por la firma del socio responsable. Mediante estas organizaciones, el Contador Público y Auditor ofrece una serie de servicios siendo los principales, la auditoría, la asesoría fiscal, laboral, contable y financiera.

En esta área, el Contador Público y Auditor, es el profesional que ejerce su profesión de forma independiente y tienen como actividad principal emitir un dictamen para dar fe pública sobre estados financieros de las empresas que los contratan para tal fin, los auditores deben dar su esfuerzo máximo, con el fin de generar confianza ante los usuarios que confían en sus informes de auditorías.

3.4 Definición de Contador Público y Auditor Dependiente

El Contador Público y Auditor que ejerza su profesión de esta forma, está llamado a ser el asesor financiero del empresario, que permita la viabilidad de las operaciones de la empresa en un mundo cada vez más globalizado, con todo lo que esto implica en presupuestos, informática, costos, planeación, impuestos y otros.

Su entendimiento de los fenómenos económicos en grado cada vez mayor hará que sus consejos tengan un enfoque acorde con la evolución de la economía. El Contador Público y Auditor es un profesional que generalmente se dedica a manejar la contabilidad y la auditoría de una organización, empresa o persona, sin embargo, por el extensivo campo de aplicación de la profesión, muchas veces son contratados para desarrollar actividades administrativas.

Los ingresos que percibe son considerados rentas del trabajo, según disposiciones contenidas en la ley de actualización tributaria, artículo 4, numeral 2, *“Con carácter general, las provenientes de toda clase de contraprestación, retribución o ingreso, cualquiera sea su denominación o naturaleza, que deriven del trabajo personal prestado por un residente en relación de dependencia, desarrollado dentro de Guatemala o fuera de Guatemala.”* (7:3)

El Contador Público y Auditor que ejerce la profesión en relación de dependencia, en este sentido por depender de una organización bajo un contrato de trabajo, ligado a un horario y salario, no tiene la independencia de criterio necesaria para poder expresar con objetividad su opinión relacionada con la empresa a la que pertenece, su trabajo carece de objetividad y de imparcialidad, ya que la misma podría estar sesgada por las opiniones de las personas que ejercen presión sobre los resultados de la operación.

3.5 Servicios Profesionales del Contador Público y Auditor

El campo de trabajo de este profesional se encuentra en constante desarrollo, tradicionalmente se consideraba que su labor de contador se

limitaba a registrar los eventos económicos de una entidad económica, estructurarlos y presentarlos y así ser usados para toma de decisiones. En su labor de auditor se limitaba a la detección de fraudes, errores, cuadro de cuentas, y emitir una opinión mediante un dictamen.

Hoy en día este profesional ha adquirido los conocimientos necesarios que le permita trazar el camino ideal hacia el cuál una organización pueda alcanzar el éxito, entre la variedad de sus servicios puede destacar:

3.5.1 Asesoría fiscal

En esta área se brindan estrategias fiscales según el caso de la entidad, adaptación a las normas tributarias, asesoramiento en la constitución y puesta en marcha de la empresa indicando la forma jurídica y fiscal que puede existir, planificación fiscal, asesoría en la toma de decisiones para reducir la carga fiscal, análisis previo el cierre anual, cumplimiento y presentación de los impuestos, mensuales, trimestrales y anuales, resolución de consultas e interpretaciones de leyes fiscales, atención a requerimientos y evacuación de audiencias ante la SAT,

3.5.2 Asesoría financiera

La función del contador público como asesor financiero tiene dos objetivos básicos: la minimización de los costos y gastos y proveer a un máximo la proporción de utilidades para los empresarios, de tal manera que el asesor financiero aporta tres funciones principales: Planeación y control financiero, consecución de fondos e inversión de los mismos.

Las políticas financieras normalmente tienen como objetivo principal los departamentos de ventas, producción y otros inherentes a la dinámica empresarial; por lo general resultan también involucrados otros directivos, funcionarios y ejecutivos en el proceso de la toma de decisiones. No existe un parámetro establecido, pero existen ciertos objetivos de la asesoría financiera que deben ejecutarse. El trabajo del Contador Público y Auditor como asesor financiero es variable según la política a seguir, el tamaño de la empresa, sus propias facultades y las de otros funcionarios y directores de la empresa.

3.5.3 Servicios de contabilidad

Se lleva a cabo la planificación, el diseño, la ejecución, el control, la supervisión y revisión del sistema idóneo para registrar los eventos económicos de una organización, aplicando las normativas de ley vigente tanto fiscal como mercantil, y los principios de contabilidad generalmente aceptados, creando así un sistema integral que permita elaborar y presentar correctamente la información financiera, obteniendo así información indispensable que permita, conocer la realidad financiera, ser guía para la toma de decisiones, y conocer el manejo que se ha hecho de los recursos.

La contabilidad es una rama de la contaduría pública que se encarga de registrar, cuantificar, clasificar, medir y analizar la realidad económica, las operaciones de las organizaciones, con el fin de facilitar la dirección y el control presentando la información, previamente registrada, de manera sistemática y ordenada para las distintas partes interesadas. Dentro de la

contabilidad se registran las transacciones, cambios internos o cualquier otro suceso que afecte económicamente a una entidad.

La finalidad de la contabilidad es suministrar información en un momento dado, de los resultados obtenidos durante un período de tiempo, que resulta de utilidad a sus usuarios, en la toma de decisiones, tanto para el control de la gestión pasada, como para las estimaciones de los resultados futuros, dotando tales decisiones de racionalidad y eficiencia.

3.5.4 Servicios de auditoría

Servicios profesionales dirigidos al desarrollo de auditorías en sus distintas modalidades: financiera, fiscal, forense, operacional, social, de sistemas, gubernamental entre otras. El fin primordial de este servicio es el poder emitir una opinión mediante dictamen formal, sobre la situación financiera de una organización.

La auditoría es el examen crítico y sistemático que realiza una persona o grupo de personas independientes del sistema auditado, que puede ser una persona, organización, sistema, proyecto o producto, con el objeto de emitir una opinión independiente y competente.

Aunque hay muchos tipos de auditoría, la expresión se utiliza generalmente para designar a la (auditoría externa de estados financieros), que es una auditoría realizada por un profesional experto en contabilidad y auditoría, de los libros, de las políticas y registros contables de una entidad, para opinar sobre la razonabilidad de la información contenida en ellos y sobre el cumplimiento de las normas contables.

3.5.5 Recursos humanos

El profesional también es requerido por muchas organizaciones para asesorar o integrar el recurso humano que será el motor de toda entidad, sus conocimientos le permiten reclutar y seleccionar personal, elaborar programas de capacitación por áreas, evaluar y medir el desempeño laboral en cada puesto de trabajo.

3.5.6 Administración

El Contador Público y auditor evalúa el desempeño administrativo de las áreas de la empresa, como la planificación y control de los procedimientos de operación, y los métodos y técnicas de trabajo establecidos en la institución, incluyendo la observación de las normas, políticas y reglamentos que regulan el uso de todos los recursos de la organización.

3.6 Definición de Gerente Financiero

Para comprender de una mejor manera este tema, es necesario tener claro a que nos referimos con el término financiero o finanzas, *“El término finanzas puede definirse como el arte y la ciencia de administrar el dinero. En un contexto de negocios, las finanzas involucran decisiones como: qué hacen las empresas para recaudar dinero de los inversionistas, cómo lo invierten en su intento de generar utilidades, y de qué manera deciden si lo mejor es reinvertir dichas utilidades en el negocio o redistribuirlas entre los inversionistas.”* (12:4)

El financiero o gerente financiero de una compañía, es el ejecutivo a cargo de la gestión financiera de la organización, es el responsable de las finanzas de una entidad económica. *“El gerente financiero, es el encargado de administrar activamente los asuntos financieros de todo tipo de organizaciones, ya sean privadas o públicas, grandes o pequeñas, lucrativas o sin fines de lucros.”* (12:4)

El gerente financiero es el encargado de la administración eficiente del capital de trabajo dentro de un equilibrio de los criterios de riesgo y rentabilidad, además de orientar la estrategia financiera para garantizar la disponibilidad de fuentes de financiación y proporcionar el debido registro de las operaciones. *“El administrador financiero tiene como actividad principal la toma de decisiones financieras y de inversión. Las decisiones de inversión determinan con qué tipo de activos cuenta la empresa. Las decisiones financieras determinan qué hace la compañía para recaudar el dinero necesario para pagar los activos en lo que invierte.”* (12:18)

Una de las actuaciones primordiales del gerente financiero es el de ser un asesor ante los accionistas, desarrollando estrategias financieras y corporativas, estrategias dirigidas a la forma más efectivas de obtener financiamiento para el desarrollo de los proyectos, estrategias enfocadas hacia las inversiones más rentables y menos perjudiciales para la organización.

Este profesional tiene entre sus roles asegurar que habrá suficiente liquidez en la empresa en el momento adecuado para aprovechar las oportunidades que se aparezcan para el negocio. En el corto plazo, la gerencia financiera tendrá siempre que invertir en equipos, actividades, empleados y pagar

deudas. Pero a mediano y largo plazo, es posible que se requieran recursos adicionales significativos para aumentar la capacidad productiva o para hacer algún tipo de adquisición.

Dado que el campo de las finanzas se encuentra en constante evolución, el papel del gerente financiero también se ha desarrollado con el pasar del tiempo, una década atrás el perfil clásico de sus funciones principales giraba en torno a mantener los costos bajos y la elaboración de presupuestos, pero hoy en día él solo conocimiento en contabilidad, tesorería, gestión de riesgos y matemáticas no es suficiente para sobresalir en un mercado tan competitivo, se hace necesario que el gerente financiero defina la estrategia y la visión de la empresa en términos financieros, cuáles son las estrategias futuras de la empresa y cuáles serán los caminos para alcanzar estas metas, trabajando activamente con los demás gerentes.

Los protagonistas de este papel deben desarrollar una visión comercial, desarrollar habilidades de comunicación, adquirir experiencias en negocios en sus diferentes etapas, claro que deben seguir informando y analizando los resultados, pero deben darles una perspectiva más largo plazo. El gerente financiero de hoy interactúa con los clientes, con los proveedores, asesora a los accionistas, participa activamente en la elaboración de estrategias

Los constantes cambios económicos hacen que el área de finanzas sea parte fundamental en una organización, y que toda transacción requiera la intervención del área financiera, esto con el propósito de aumentar las ganancias y reducir o evitar pérdidas. Los cambios en la economía mundial han incrementado la demanda de expertos financieros capaces de administrar los flujos de efectivo en diferentes divisas y de proteger a la compañía de los riesgos que surgen de manera natural en las transacciones

internacionales. Estos cambios incrementan la complejidad de la función financiera, pero también son oportunidades para crear una carrera más gratificante.

3.7 Responsabilidades del Gerente Financiero

Las funciones fundamentales del administrador financiero son, tomar decisiones relacionadas con la obtención y la administración de fondos para el mayor beneficio de la empresa, es responsabilidad de la administración financiera asignar los fondos en el momento preciso y de la mejor forma.

“La gestión financiera tiene dos componentes: uno táctico del día a día, y otro estratégico, que acompaña a todas las decisiones del negocio y que podríamos definir como la habilidad de razonar y ver el negocio desde una perspectiva financiera. (2:11)

“La parte táctica, se compone de la gestión contable y de la gestión de la tesorería.” (2:12)

La visión financiera de un negocio se concentra en tres temas: la caja, el riesgo y el valor. (2:14)

La caja, gestiona todos los elementos de la caja (circulante, inversiones y deuda) es el primer objetivo de la gestión financiera. El riesgo, es la incertidumbre que se produzca el resultado esperado. El valor, un negocio tendrá valor si las previsiones de caja futura son elevadas y si el riesgo percibido es reducido. (2:15,16)

Es responsabilidad del gerente financiero las actividades siguientes:

- *“Estructura contable bien establecida, con un plan contable adaptado a las necesidades propias del negocio y un desglose de los costos y los ingresos en una contabilidad interna que permita el análisis de márgenes y resultados según convenga: por cliente, producto, zona geográfica, departamento, entre otras.*
- *Procedimientos presupuestarios integrados en el funcionamiento de la empresa, que normalmente deben realizarse a un año vista, con el detalle correspondiente.*
- *Sistemas de información que permitan la captura, almacenamiento y procesado de los datos del negocio para poder comunicarlos a la gerencia.*
- *Un presupuesto de tesorería anual que permita establecer las necesidades de financiación a corto plazo.*
- *Cultivar relaciones bancarias de confianza, a fin de obtener los servicios financieros que requiera la empresa.*
- *Gestión de cobros y pagos bien ordenada.” (2:13)*
- Decisiones mayores de financiamiento e inversión. Por lo general, una empresa exitosa muestra un rápido crecimiento de ventas, que requieren que se realicen inversiones en planta, equipo e inventarios.

- Preparación de pronósticos y planeación. El administrador financiero debe interactuar con otros ejecutivos cuando éstos miran hacia el futuro y establecen los planes que darán forma a la posición futura de la empresa.
- Coordinación y control.
- Elaboración y control de presupuestos
- Definir y aplicar los parámetros para el presupuesto de ingresos, gastos y compra de activos, de acuerdo con las políticas definidas.
- Participara de las reuniones gerenciales
- Detectar situaciones, problemas causados o previsibles en el área a cargo y solucionarlas, previa sustentación ante la Gerencia.

3.8 Habilidades del Gerente Financiero

El gerente financiero debe ser un experto en todos los aspectos técnicos que involucren las decisiones financieras que necesite tomar la empresa, la persona encargada de las finanzas es una pieza clave para el buen funcionamiento de la organización, es un líder y un estratega.

El planeamiento financiero, el control financiero y las decisiones financieras son algunos de los elementos claves que el gerente financiero deberá seguir en su organización.

Entre las habilidades fundamentales que debe poseer el Gerente Financiero están las siguientes:

3.8.1 Contabilidad financiera y gestión de efectivo.

Debe contar con la habilidad para gestionar la contabilidad y el efectivo. Debe tener conocimiento suficiente para generar los indicadores de rendimiento y efectividad que dan vida a las empresas, por lo general las actividades financieras y contables de la empresa están estrechamente relacionadas entre sí.

El gerente financiero debe pensar en dinero y no solo en números, el gerente financiero, por su parte, hace especial hincapié en los flujos de efectivo, esto es, en las entradas y salidas de efectivo.

3.8.2 Conocimientos básicos de administración del negocio

Debe conocer los fundamentos del negocio, la base de operaciones y su modelo de negocio a fin de poder interpretar el funcionamiento de la misma para aplicar planes y estrategias de crecimiento. Es por eso que es recomendable que un gerente haya pasado por diferentes niveles de la organización, ya sea para ganar experiencia o para o para entender quién hace qué.

Un gerente financiero dirigirá las funciones de planeamiento y control, debe contribuir y aportar la estrategia corporativa a seguir, medir el potencial de

creación de valor, valorizar posibles adquisiciones, proponer oportunidades de negocio en el mediano y el largo plazo.

Definir la estrategia financiera para controlar la estructura de capital y el nivel de endeudamiento, negociación y ejecución de operaciones financieras de mediano y largo plazo, el planeamiento y control de gestión desde un punto de vista estratégico y financiero, logrando coordinar la preparación de los presupuestos operativos, evaluación mensual de resultados, diseño del sistema de castigos y retribuciones, y la gestión financiera y gerencia de activos tales como las cuentas por cobrar, inventarios y cuentas por pagar.

3.8.3 Visión y liderazgo

Debe contar con el respeto y el apoyo de todo el equipo financiero, ser un maestro motivando, comunicando y compartiendo información necesaria, en el tiempo adecuado. Si puede establecer metas y alinearlas con la organización, podrá enfocar a su equipo y esto redundará en un buen ambiente de trabajo, que a la vez aumente la productividad. Debe tener habilidades para aportar, sustentar ideas y cuestionar las ideas de los demás, manteniendo la confianza y el respeto; necesitará contar con habilidades de liderazgo y capacidad para relacionarse y gestionar el trabajo de las personas; deberá gozar de buen trato, respeto de las formas, educación, facilidad de palabra para tratar con los miembros de la empresa y personas externas; necesitará tener capacidad de negociación, y requerirá conocer de mercados financieros, teoría financiera, estrategia, planeamiento y control de gestión, entre otras.

3.8.4 Resolución de problemas.

Esta es una de las habilidades más valoradas por las empresas, ya que se espera que el gerente pueda dar la solución a ese asunto que se presenta como una problemática, debe contar con la facilidad de adaptarse a las condiciones cambiantes del negocio tanto del entorno como de la organización en sí misma. Una persona que vea oportunidades en las dificultades ya sea para corregir la marcha o para mejorar y buscar eficiencias.

Esta cualidad es indispensable para manejar equipos de trabajo, ya que a todas las personas se les presenta problemas por igual. Enfocarse en la solución del problema y no en el problema, es una capacidad que todo gerente debe poseer.

3.8.5 Integridad y ética.

Debe ser una persona capaz de desarrollar y mantener la confianza en su equipo de trabajo, transmitir mensajes apropiados al personal adecuado, mostrar madurez para admitir errores, pero a la vez ser estratégico y brindar soluciones.

Como principios, son dos palabras que están relacionadas con la honestidad, el respeto y la transparencia de sus acciones, personales y hacia los demás, evitando cualquier indicio de falsedad.

3.8.6 Otras características:

Metódico, Comunicativo, Diligente, Orientado al logro, Confiable.

3.9 El Contador Público y Auditor como Gerente Financiero en una empresa constructora.

El Contador Público y Auditor como Gerente Financiero en una empresa constructora, es el profesional graduado de una de una de las universidades autorizadas en el país, con el título respectivo de Contador Público y Auditor, poseedor del conocimiento, la experiencia, la técnica, la capacidad física e intelectual, para planificar, dirigir y controlar el cumplimiento de las buenas prácticas financieras, contables y administrativas de una organización perteneciente al sector construcción, en sus diferentes modalidades ya sea construcción de edificios, condominios, centros comerciales, obras públicas como puentes, entre otros.

Una de las características principales de una empresa constructora, es que cada proyecto de construcción es diferente al proyecto anterior, cada obra puede considerarse como un negocio diferente e independiente; la empresa constructora maneja cada uno de estos negocios a precio diferente, plazos diferentes, zonas geográficas diferentes, la rentabilidad que se espera en cada proyecto difiere del anterior, incluso las leyes que regulan esta industria puede cambiar de un momento a otro, y es aquí donde el gerente financiero debe mostrar su capacidad para afrontar cada uno de estos cambios.

La funcionalidad del gerente financiero se lleva a cabo, desde la concepción de la idea de un nuevo proyecto, hasta la repartición de los dividendos; es

quien analiza la viabilidad del proyecto, debe saber asesorar a los accionistas en cuanto a invertir o no y proponer cuál sería la mejor estrategia de inversión.

Sus funciones dentro de la empresa constructora, también consisten en, diseñar, presentar y administrar un efectivo presupuesto de costo, de ventas, y de impuestos.

Un nuevo proyecto inmobiliario requiere una gran inversión de capital, millones y millones de quetzales, en muchas ocasiones los accionistas no cuentan con capital propio para el desarrollo de la construcción, aquí resalta el papel fundamental del gerente financiero, ya que debe crear los canales adecuados, a través de los cuales fluya el capital necesario para la construcción del proyecto, estos canales generalmente son:

1. Las instituciones financieras, por lo que su talento está en realizar buenas negociaciones para obtener, financiamiento bancario, obtener tasas preferenciales, la mayor cantidad de dinero que se pueda obtener, y lograrlo en el menor tiempo y con la menor burocracia posible, ya que algunas instituciones bancarias solicitan mayores requisitos que otras.
2. Los clientes, lograr obtener financiamiento a través de ellos, aquí el gerente financiero debe crear estrategias optimas, de tal forma que los clientes efectúen pagos en concepto de anticipos durante la fase de construcción, efectuar ventas anticipadas mediante planos o maquetas a precios especiales, también se puede conceder descuentos por pronto pago y así obtener más disponibilidad de efectivo.

Un asunto es como el obtener el dinero y otro como invertirlo, el gerente financiero debe saber administrar cada centavo recibido, nuevamente su papel es protagónico, ya que debe crear y ejecutar las mejores estrategias de compras y de pagos de productos y adquisición de servicios, el gerente financiero interviene en cada una de las actividades de la empresa.

3.10 Funciones del Contador Público y Auditor como gerente financiero en una empresa constructora.

Entre las funciones fundamentales que debe poseer el Gerente Financiero están las siguientes:

- Manejo de inversiones de la empresa
- Planificación y control del presupuesto de la obra
- Supervisar y liderar la gestión contable
- Desarrollo de estrategias fiscales
- Elaboración de reportes gerenciales
- Análisis de los costos
- Análisis de los precios de ventas de las unidades inmobiliarias
- Obtención de los recursos financieros necesarios para operar
- Crear alianzas con proveedores
- Determinación de la ganancia del proyecto
- Distribución de dividendos a los socios
- Planificación y pago de proveedores, nóminas y préstamo

CAPÍTULO IV

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO EN EL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DEL SISTEMA ACCIONADO 70/30 PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE UNA EMPRESA CONSTRUCTORA (CASO PRÁCTICO)

4.1 Antecedentes

La creciente demanda de viviendas de calidad dentro del área urbana, representa una gran oportunidad de inversión en Guatemala, motivo por el cual un grupo de emprendedores guatemaltecos y con capital cien por ciento nacional, deciden crear una empresa que se dedique a la construcción y promoción de edificios de apartamentos de lujo, es así que, en junio del año 2016 se constituye Inmobiliaria Sydney, S.A., como una empresa que incursiona dentro de la industria de la construcción, desarrollando proyectos inmobiliarios bajo régimen de propiedad horizontal, con diseños arquitectónicos innovadores y eficientes, en el área de la ciudad de Guatemala y principalmente en las zonas de mayor plusvalía de la ciudad, tales como zona 10, 14 y 15.

4.2 Nombramiento de la Asamblea General de Accionistas

Debido a que el Gerente Financiero de la Inmobiliaria Sydney, S.A, es Contador Público y Auditor, la asamblea general de accionistas decidió nombrarlo para que elabore el análisis y evaluación del sistema accionado 70/30 como se muestra a continuación:

Guatemala 03 de enero del 2019

Luis Áron Steve Reyes
Gerente Financiero
Inmobiliaria Sydney, S.A.

Estimado Luis Reyes:

Por este medio se le informa que el día 16 de diciembre del 2018, la Asamblea General de Accionistas de Inmobiliaria Sydney, S.A., según punto de acta 12-2018, lo ha nombrado para que elaboré el análisis y evaluación del sistema accionado 70/30, por lo cual se adjunta el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados correspondientes al periodo 2017 y 2018, complementada con información relacionada útil y necesaria para poder elaborar el respectivo análisis y evaluación.

El análisis y evaluación del sistema accionado 70/30, se efectúa dentro del marco legal que regulan estas actividades, el objetivo es evaluar los efectos fiscales y financieros en la aplicación de este sistema dentro de la inmobiliaria.

Por lo anterior solicitamos que el día 03 de abril del año 2019, presente el respectivo análisis y evaluación del sistema accionado 70/30.

Atentamente,

Licenciado Christopher Roch
Presidente de la Junta General de Accionistas
Inmobiliaria Sydney, S.A.

4.3 Descripción del proyecto inmobiliario

En enero del año 2017 Inmobiliaria Sydney, S.A. inicia la construcción del proyecto inmobiliario denominado como Edificio Roch, desarrollado en la zona 14 de la ciudad de Guatemala.

El Edificio Roch, es un proyecto inmobiliario que cuenta con 2,600 metros cuadrados de terreno, con 19,826.42 metros cuadrados de edificación, 18 niveles, 3 de ellos destinados a sótanos, 69 apartamentos, 195 parqueos, 90 bodegas, tres ascensores, una piscina para adultos, una piscina de niños, un gimnasio, un salón social, un sky lounge, área de jardines, entre otros atractivos, el edificio tendrá un costo de Q. 160,301,650.00., la inmobiliaria espera ventas por un monto de Q.202,903,678.00.

El Edificio a construirse será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, por lo que los propietarios deberán sujetarse al respectivo reglamento de copropiedad y administración que emita oportunamente Inmobiliaria Sydney, S.A.

Oportunamente se constituirá la Asociación Roch y la misma será prestataria de servicios en el Edificio y será propietaria del pozo de agua que atenderá el mismo; sus accionistas serán las personas que adquieran y posean acciones de dicha entidad la cual no podrá exceder el 30% del costo del apartamento. La asociación Roch tendrá un carácter no lucrativo, por lo que no generará utilidades a sus accionistas y su único fin será prestar servicios a los propietarios y usuarios del Edificio.

En la negociación de compra-venta de los bienes inmuebles, los clientes se comprometen a pagar durante la fase de construcción del proyecto

inmobiliario, (tiempo estimado: 1.9 meses), abonos en concepto de anticipos por la adquisición del bien inmueble, los anticipos de clientes corresponden al treinta por ciento (30%) del valor total del inmueble, los pagos se efectúan de acuerdo a la programación asignada en la promesa de compra-venta para cada cliente, concluida la fase de construcción, los clientes se comprometen a cancelar el setenta por ciento (70%) restante del valor del apartamento, el respectivo Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto de Timbres Fiscales, en un lapso no mayor a tres meses, posterior a la conclusión de la fase de construcción.

Inmobiliaria Sydney, S.A., establece la renta imponible del período correspondiente, durante la fase de construcción, de acuerdo a la aplicación del segundo método, indicado en el Artículo 34 Actividades De Construcción Y Similares, del Decreto Número 10-2012 y sus reformas del Congreso de la República de Guatemala, asignando como renta bruta el total de lo percibido en el período (efectivamente cobrado). A dicha renta se deduce el costo como se determina en los incisos a y b del numeral 1 de este mismo artículo; según el caso, aplicando la parte proporcional al porcentaje de renta bruta correspondiente a lo percibido, y los gastos incurridos efectivamente.

El total de los pagos recibidos de los clientes en concepto de anticipos por reserva de apartamentos, en cada trimestre, son considerados renta bruta, con base a estos anticipos se efectúa el cálculo y pago del impuesto sobre la renta a cada trimestre y al final del proyecto inmobiliario, se realizará el ajuste pertinente para determinar el verdadero resultado de las ventas y del costo final de la construcción.

Las ventas de estos apartamentos serán facturadas cuando la construcción de la obra esté concluida y desde luego que el apartamento este cancelado

en su totalidad, esto es importante señalarlo, debido a que en el primer año del proyecto, en el Estado de Resultados no existirán ventas ni costos registrados, sin embargo en la declaración del impuesto sobre la renta, si existirán ingresos y costos (con base a los anticipos de clientes), por lo que el control de los montos recibidos en concepto de anticipos debe ser minucioso, y no pagar más de Impuesto sobre la Renta del que corresponde.

La inmobiliaria está sujeta al Impuesto Sobre la Renta Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, y realiza pagos trimestrales, por medio de cierres contables parciales o una liquidación preliminar de sus actividades al vencimiento de cada trimestre, efectuando el pago correspondiente los primeros diez (10) días siguientes a la finalización de cada trimestre.

El Impuesto de Solidaridad, es declarado y pagado en cada trimestre, tomando en cuenta que por ser una empresa que inicia actividades, está exenta de este impuesto en los primeros cuatro trimestres de operación. El monto del Impuesto de Solidaridad, pagado será acreditado al pago del Impuesto Sobre la Renta.

4.4 Proyección de costos

Cifras en Quetzales

COSTOS	DESCRIPCIÓN	VALOR	TOTAL
COSTOS INICIALES	LICENCIAS, FIANZAS, DISEÑOS	3,243,730	6,866,665
	INSTALACIONES PROVISIONALES	344,935	
	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1,380,485	
	PROTECCION DE VECINDADES	1,897,515	
OBRA GRIS	CIMENTACION	3,382,300	26,604,695
	COLUMNAS DE SOTANO	2,071,100	
	COLUMNAS DE TORRE	3,106,650	
	MURO DE CORTE SOTANO	517,775	
	MURO DE CORTE TORRE DE APTOS	2,071,100	
	VIGAS, LOSAS, GRADAS DE SOTANOS	4,142,200	
	VIGAS, LOSAS, GRADAS DE TORRE APTOS	10,355,500	
	PISCINA Y PERGOLA	958,070	
SISTEMAS DE AGUA	SISTEMA AGUA POTABLE	1,456,475	4,171,255
	SISTEMA DRENAJE SANITARIO	1,445,300	
	SISTEMA AGUAS PLUVIALES	510,325	
	POZO CONCRETO Y POZO/COLECTOR	310,665	
	CISTERNA Y TANQUE ELEVADO	137,825	
	PLANTA DE TRATAMIENTO	310,665	
SISTEMAS DE ELECTRICIDAD	MURO CUARTO DE MAQUINAS DE ASCENS	198,170	7,954,365
	SISTEMA DE ELECTRICIDAD	5,130,070	
	PLANTA DE EMERGENCIA	178,800	
	PUERTAS CONTRA INCENDIOS	137,825	
	ELEVADOR DE PASAJEROS	1,896,025	
	SISTEMA VIDEO PORTERO	413,475	
ACABADOS INTERIORES	TRAZO Y EMPLANTILLADO	572,905	17,869,570
	LEVANTADO MUROS INTERIORES	5,971,920	
	LEVANTADO INT BODEGAS SOTANOS	607,175	
	ARTEFACTOS SANITARIOS	2,242,450	
	RESANADO Y TEXTURIZADO	3,203,500	
	PINTURA MUROS INTERIORES Y EXTERIORES	1,139,105	
	ACCESORIOS DE BAÑO	241,380	
	ENTREPISO Y BASURERO	106,535	
	DECORACION LOBBY Y GYMNACIO	1,414,010	
	APARTAMENTO MODELO	344,190	
CIELO FALSO Y ACABADOS TABLAYESO	2,026,400		

Fuente: Información proporcionada por Inmobiliaria Sydney, S.A

COSTOS	DESCRIPCIÓN	VALOR	TOTAL
ACABADOS EXTERIORES	LEVANTADO MUROS EXTERIORES	4,004,375	7,372,130
	IMPERMEABILIZACION DE TERRAZA	59,600	
	LEVANTADO MURO PERIMETRAL	268,200	
	ACABADOS EXTERIORES	1,975,840	
	HERRERIA Y GUINDOLAS	857,005	
	GRILL Y CAMPANAS	207,110	
PISOS Y AZULEJOS	BASE PISO (CONCRETO Y/O MEZCLÓN)	2,659,005	9,234,245
	AZULEJOS DE BAÑOS Y COCINA	1,154,105	
	PISO CERAMICO	1,249,465	
	PISO PARQUET	3,087,380	
	PISO CONCRETO	344,190	
	PORCELANATO Y/O MARMOL VESTIBULO	740,100	
CARPINTERIA	INTERIORES CLOSETS	1,188,375	11,911,430
	CARPINTERIA	6,125,475	
	GABINETES DE BAÑO	915,275	
	GABINETES DE COCINA	2,413,800	
	TOPS DE GRANITO PARA GABINETE	1,268,505	
VENTANERIA	VENTANERIA DE ALUMINIO	3,492,330	4,665,705
	VIDRIO TEMPLADO	1,173,375	
LINEA BLANCA	EXTRACTOR DE OLORES	628,035	2,172,190
	LINEA BLANCA	1,075,550	
	CALENTADORES	468,605	
JARDINIZACIÓN	BORDILLOS Y BANQUETAS	357,600	1,013,200
	JARDINIZACION	655,600	
EQUIPO Y HERRAMIENTA	EQUIPO PROPIO Y HERRAMIENTA	584,825	1,421,285
	PLUMA WINCHER	172,350	
	EQUIPO ARRENDADO	319,175	
	TRANSPORTE	344,935	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	MANO DE OBRA PROYECTO	4,818,415	25,520,028
	MANO DE OBRA OFICINA	7,669,530	
	MANO DE OBRA SALA DE VENTAS	6,647,433	
	GASTOS BANCARIOS	6,384,650	
GTO. GEN. OBRA	SERVICIOS GENERALES EN OBRA	966,775	2,416,545
	LIMPIEZA EN OBRA GENERAL Y PRE	1,449,770	
IMPUESTOS	IMPUESTOS	7,593,785	7,593,785
TERRENO	TERRENO	23,514,557	23,514,557
TOTAL		160,301,650	160,301,650

Fuente: Información proporcionada por Inmobiliaria Sydney, S.A

4.5 Proyección de ingresos

Cifras en quetzales

APARTAMENTOS

NIVEL	APTOS. POR NIVEL		TOTAL INMUEBLES	MTS.2 POR APTO.		TOTAL MTS. 2	VENTA MT. 2 (Q.)	TOTAL VENTA
	TIPO A	TIPO B		TIPO A 188 MT2	TIPO B 218 MT2			
1	1	1	2	188	218	406	12,043	4,889,458
2	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
3	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
4	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
5	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
6	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
7	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
8	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
9	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
10	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
11	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
12	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
13	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
14	2	3	5	376	654	1,030	12,043	12,404,290
* 15	1	1	2	550	550	1,100	12,043	13,247,300
SUB-TOTAL	28	41	69	5,626	9,270	14,896.00		179,392,528

PARQUEOS Y BODEGAS

NIVEL	SOTANOS		TOTAL INMUEBLES	MTS.2 SOTANO		TOTAL MTS. 2	VENTA MT. 2		TOTAL VENTA
	PARQUEO	BODEGA		PARQUEO 13.5 MT2	BODEGA 6.5 MT2		PARQUEO Q.7,836	BODEGA Q.4,928	
SOTANO 1	65	30	95	877.5	195	1,073	6,876,090	960,960	7,837,050
SOTANO 2	65	30	95	877.5	195	1,073	6,876,090	960,960	7,837,050
SOTANO 3	65	30	95	877.5	195	1,073	6,876,090	960,960	7,837,050
SUB-TOTAL	195	90	285	2,632.5	585	3,218	20,628,270	2,882,880	23,511,150
TOTAL			354			18,114			202,903,678

* PENTHOUSE

Fuente: Información proporcionada por Inmobiliaria Sydney, S.A

4.6 Proyección metros cuadrados de construcción

DESCRIPCIÓN	TOTAL MTS. 2
METROS VENDIBLES	18,114
GIMNACIO	220.00
PISCINA	180.00
SALON SOCIAL	300.00
LOBBY	200.00
SKY LOUNGE	300.00
AREA COMUN	512.31
TOTAL	19,826.42

Fuente: Información proporcionada por Inmobiliaria Sydney, S.A

4.7 Informe de inicialización de proyecto inmobiliario

Según el artículo 25 del Acuerdo Gubernativo 213-2013 y sus reformas, es obligación para las empresas de la industria de la construcción, enviar a la Administración Tributaria y por los medios que establezca, la programación de obra al iniciar un proyecto y la integración de los costos y gastos estimados

Cifras en quetzales

Inicio de obra 01/01/2017
Fin de obra 31/12/2018

Valor del terreno 23,514,557.00

Estimación de costos y gastos de construcción

DESCRIPCIÓN	MANO DE OBRA	MATERIALES	SERVICIOS	OTROS	TOTAL
COSTOS INICIALES	2,059,999.50	1,373,333.00	3,433,332.50	-	6,866,665.00
OBRA GRIS	7,981,408.50	11,972,112.75	6,651,173.75	-	26,604,695.00
SISTEMAS DE AGUA	1,251,376.50	1,877,064.74	1,042,813.75	-	4,171,254.99
SISTEMAS DE ELECTRICIDAD	2,386,309.50	3,579,464.25	1,988,591.25	-	7,954,365.00
ACABADOS INTERIORES	4,467,392.50	5,360,871.00	8,041,306.50	-	17,869,570.00
ACABADOS EXTERIORES	2,211,639.00	2,211,639.00	2,948,852.00	-	7,372,130.00
PISOS Y AZULEJOS	2,770,273.50	3,231,985.75	3,231,985.75	-	9,234,245.00
CARPINTERIA	1,786,714.50	4,169,000.50	5,955,715.00	-	11,911,430.00
VENTANERIA	1,399,711.50	933,141.00	2,332,852.50	-	4,665,705.00
LINEA BLANCA	325,828.50	760,266.50	1,086,095.00	-	2,172,190.00
JARDINIZACIÓN	303,960.00	253,300.00	455,940.00	-	1,013,200.00
EQUIPO Y HERRAMIENTA	426,385.50	710,642.50	284,257.00	-	1,421,285.00
GASTOS DE ADMINISTRACION	20,416,022.40	1,786,401.96	3,317,603.64	-	25,520,028.00
GASTOS GENERALES OBRA	724,963.50	724,963.50	966,618.00	-	2,416,545.00
IMPUESTOS				7,593,785.00	7,593,785.00
TOTAL	48,511,984.90	38,944,186.45	41,737,136.64	7,593,785.00	136,787,092.99

Estimación de Ventas

No.	DESCRIPCIÓN	UNIDADES	MTS 2	TOTAL VENTA
1	APARTAMENTOS	69	14,896	179,392,528
2	PARQUEOS	195	2,633	20,628,270
3	BODEGAS	90	585	2,882,880
	TOTAL	354	18,114	202,903,678

Fuente: Información proporcionada por Inmobiliaria Sydney, S.A

4.9 Estados financieros

4.9.1 Se presentan el Estado de situación financiera, objeto de estudio

INMOBILIARIA SYDNEY, S.A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE 2017 (CIFRAS EN QUETZALES)			INMOBILIARIA SYDNEY, S.A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE 2018 (CIFRAS EN QUETZALES)		
ACTIVO			ACTIVO		
<i>CORRIENTE</i>			<i>CORRIENTE</i>		
Caja Chica Obra	500		Caja Chica Obra	500	
TOTAL CAJA		500	TOTAL CAJA		500
Industrial	546,035		Industrial	21,533,765	
BAM	1,351,371		BAM	16,978,068	
G&T Continental	682,351		G&T Continental	17,451,350	
TOTAL BANCOS		2,579,757	TOTAL BANCOS		57,963,182
Anticipos a Proveedores	4,425,000		Anticipos a Proveedores	0.00	
TOTAL CUENTAS POR COBRAR		4,425,000	TOTAL CUENTAS POR COBRAR		0.00
I.S.O.			I.S.O.	421,924	
I.S.R. Trimestral			I.S.R. Trimestral	903,642	
I.S.R. Decreto 10-2012	1,371,095		I.S.R. Decreto 10-2012	0	
Iva Por cobrar	3,473,823		Iva Por cobrar	0.00	
TOTAL IMPUESTOS POR COBRAR		4,844,918	TOTAL IMPUESTOS POR COBRAR		1,325,566
Materiales	15,487,860		Materiales	0.00	
Subcontratos	14,230,649		Subcontratos	0.00	
Mano de Obra	12,209,329		Mano de Obra	0.00	
TOTAL CONSTRUCCIONES EN PROCESO		41,927,838	TOTAL CONSTRUCCIONES EN PROCESO		0.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		53,778,012	TOTAL ACTIVO CORRIENTE		59,289,248
<i>NO CORRIENTE</i>			<i>NO CORRIENTE</i>		
Propiedades, Planta y Equipo			Propiedades, Planta y Equipo		
Terrenos	23,514,557		Terrenos	0	
Equipo de Computación(Neto)	13,314		Equipo de Computación(Neto)	12,217	
Maquinaria (Neto)	113,720		Maquinaria (Neto)	108,982	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		23,641,591	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		121,199
TOTAL ACTIVO		77,419,603	TOTAL ACTIVO		59,410,447
PASIVO			PASIVO		
<i>CORRIENTE</i>			<i>CORRIENTE</i>		
Proveedores	444,804		Proveedores	51,250	
TOTAL PROVEEDORES		444,804	TOTAL PROVEEDORES		51,250
Retenciones ISR	28,381		Retenciones ISR	16,186	
Iva Por pagar	0.00		Iva Por pagar	1,950,232	
ISR Por pagar	0.00		ISR Por pagar	3,210,495	
ISR Empleados	4,133		ISR Empleados	1,831	
TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR		32,514	TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR		5,178,743
Cuotas Patronales	91,841		Cuotas Patronales	5,054	
Cuotas Laborales	34,957		Cuotas Laborales	1,810	
TOTAL CUOTAS POR PAGAR		126,798	TOTAL CUOTAS POR PAGAR		6,864
TOTAL PASIVO CORRIENTE		604,116	TOTAL PASIVO CORRIENTE		5,236,857
<i>NO CORRIENTE</i>			<i>NO CORRIENTE</i>		
Anticipos para reservación de Aptos	37,315,487		Anticipos para reservación de Aptos	0.00	
TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTE		37,315,487	TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTE		0.00
Prestamos bancarios	14,500,000		Prestamos bancarios	0.00	
TOTAL PRESTAMOS BANCARIOS		14,500,000	TOTAL PRESTAMOS BANCARIOS		0.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		51,815,487	TOTAL PASIVO CORRIENTE		0.00
TOTAL PASIVO		52,419,603	TOTAL PASIVO		5,236,857
PATRIMONIO			PATRIMONIO		
<i>CAPITAL</i>			<i>CAPITAL</i>		
Capital Autorizado y pagado	25,000,000		Capital Autorizado y pagado	25,000,000	
TOTAL CAPITAL SOCIAL		25,000,000	TOTAL CAPITAL SOCIAL		25,000,000
Reserva Legal			Reserva Legal	1,527,234	
Utilidad Retenida		0.00	Utilidad Retenida	0	
Utilidad del Período		0.00	Perdidas y Ganancias del Período	27,646,356	
TOTAL CAPITAL		25,000,000	TOTAL CAPITAL		54,173,590
PASIVOS Y CAPITAL		77,419,603	PASIVOS Y CAPITAL		59,410,447

Fuente: Información proporcionada por Inmobiliaria Sydney, S.A

4.9.2 Se presentan el Estado de Resultado, objeto de estudio.

INMOBILIARIA SYDNEY, S.A. ESTADO DE RESULTADO AL 31 DE DICIEMBRE 2017 (CIFRAS EN QUETZALES)		INMOBILIARIA SYDNEY, S.A. ESTADO DE RESULTADO AL 31 DE DICIEMBRE 2018 (CIFRAS EN QUETZALES)	
INGRESOS		INGRESOS	
Apartamentos	0.00	Apartamentos	125,574,770
Parqueos	0.00	Parqueos	14,439,789
Bodegas	0.00	Bodegas	2,018,016
TOTAL VENTAS APARTAMENTOS	0.00	TOTAL VENTAS APARTAMENTOS	142,032,575
Acciones areas comunes	0.00	Acciones areas comunes	60,871,103
TOTAL VENTAS SIACCIONES	0.00	TOTAL VENTAS SIACCIONES	60,871,103
TOTAL INGRESOS	0.00	TOTAL INGRESOS	202,903,678
COSTOS		COSTOS	
Costo de ventas apartamentos		Costo de ventas apartamentos	118,403,948.60
Costo acciones areas comunes	0.00	Costo acciones areas comunes	50,744,543.40
TOTAL COSTOS	0.00	TOTAL COSTOS	169,148,498.00
GASTOS		GASTOS	
TOTAL GASTOS	0.00	TOTAL GASTOS	0.00
TOTAL GASTOS	0.00	TOTAL GASTOS	0.00
PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS		PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS	
TOTAL PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS	0.00	TOTAL PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS	0.00
TOTAL COSTOS Y GASTOS	0.00	TOTAL COSTOS Y GASTOS	169,148,498
PERDIDAS Y GANANCIAS DEL PERIODO	0	PERDIDAS Y GANANCIAS DEL PERIODO	33,755,180

Fuente: Información proporcionada por Inmobiliaria Sydney, S.A

4.10 Impuesto Sobre la Renta Período 2017

4.10.1 Determinación renta bruta período 2017

Durante la fase de construcción del edificio (tiempo estimado: 1.9 meses), cada cliente se compromete a cancelar el 30 por ciento (30%) del valor del apartamento, de acuerdo a la planificación de pagos descritas en una de las cláusulas de la promesa de compra-venta, el setenta por ciento (70%) restante será cancelada en su totalidad por medio de financiamiento bancario

o financiamiento propio, cuando la obra finalice y se entregue a cada cliente su respectivo apartamento.

Los pagos recibidos de los clientes en concepto de anticipo, responden a una estrategia financiera, esto se debe a que, la inmobiliaria contará con más recurso financieros, estos ingresos serán utilizados para la ejecución de actividades necesarias durante la fase de construcción, de esta manera se estará limitando el financiamiento por medio de préstamos bancarios, y el uso del capital de la empresa.

Los anticipos recibidos de clientes, determinan la renta bruta del período, esto según artículo 34, Decreto Número 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, el cual especifica que una de las formas para determinar la renta bruta es con base al total de lo percibido en el período (efectivamente cobrado), método que se ha seleccionado para el desarrollo de este capítulo. El Impuesto Sobre la Renta que se presenta ante el fisco, es por medio de cierres contables parciales al vencimiento de cada trimestre, según el artículo 38 del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, el cual nos indica que, para los contribuyentes registrados Sobre las Utilidades de actividades Lucrativas, deben hacer pagos trimestrales.

Tabla 1
Inmobiliaria Sydney, S.A.
Anticipos de clientes recibidos en el año 2017

TRIMESTRE	INGRESOS Q.
PRIMER TRIMESTRE (ENE-MAR)	9,140,016
SEGUNDO TRIMESTRE (ABR-JUN)	9,277,541
TERCER TRIMESTRE (JUL-SEP)	9,366,745
CUARTO TRIMESTRE (OCT-DIC)	9,531,185
TOTAL INGRESOS	<u>37,315,487</u>

4.10.2 Determinación costos del período

El monto de los anticipos recibidos de los clientes, representan la renta bruta de cada período, estos ingresos se divide dentro del total de la proyección de ventas, para obtener un factor en porcentaje, este factor lo multiplicamos por el total de la proyección de costos, de esta forma obtenemos los costos para cada periodo.

El porcentaje que representa los ingresos del período, debe ser el mismo porcentaje que debe ser aplicado a los costos, quiere decir que si los ingresos del período 2017 representan un dieciocho por ciento (18 %) del total de los ingresos, los costos del período también deben representar un dieciocho por ciento (18 %) del total de los costos.

Tabla 2
Inmobiliaria Sydney, S.A.
Determinación de los costos período 2017

TRIMESTRE	INGRESOS Q.		PROYECCIÓN VENTAS	FACTOR %		PROYECCIÓN COSTOS	COSTOS DEL PERÍODO
PRIMER TRIMESTRE	9,140,016			4.50%			7,220,961
SEGUNDO TRIMESTRE	9,277,541	÷	202,903,678	4.57%	×	160,301,650	7,329,611
TERCER TRIMESTRE	9,366,745			4.62%			7,400,086
CUARTO TRIMESTRE	9,531,185			4.70%			7,530,000
TOTAL INGRESOS	<u>37,315,487</u>						

4.10.3 Determinación del Impuesto Sobre la Renta período 2017

Para el cálculo del Impuesto Sobre la Renta, de la declaración jurada y pago trimestral, así como la declaración jurada y pago anual, se debe tomar en cuenta las disposiciones legales del Artículo 34 numeral 2, del Decreto Número 10-2012 y sus reformas, que nos indica que se debe asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período (efectivamente cobrado). A dicha renta debe deducirse el costo como se determinan en los incisos a y b del numeral 1; según el caso, aplicando la parte proporcional al porcentaje de renta bruta correspondiente a lo percibido, y los gastos incurridos efectivamente.

Los pagos recibidos de los clientes en concepto de anticipos, deben ser divididos en dos partes, una parte que representa el setenta por ciento (70%) corresponderá al valor del inmueble, la otra parte representa el treinta por ciento (30%) y corresponderá a las áreas comunes.

El artículo 35 "A" del Decreto 19-2013 y sus reformas, que trata sobre el tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios, establece, que se puede transferir áreas y servicios comunes hasta un treinta por ciento (30%) del ingreso total del proyecto a los adquirientes finales de las unidades inmobiliarias, por medio de acciones, las cuales están sujetas al pago del Impuesto de Timbres Fiscales (3 %), y por consecuencia el ingreso por venta de inmuebles representará el 70% máximo del valor del inmueble y estará sujeto al pago del Impuesto al Valor Agregado y al Impuesto Sobre la Renta.

Para obtener el Impuesto Sobre la Renta a declarar por medio cierres contables parciales, a la renta Bruta (70% de ingresos percibidos) se le resta

el total de costos estimados (70%), obteniendo así la renta imponible, a la renta imponible determinada, se debe aplicar el tipo impositivo del veinticinco por ciento (25%).

Tabla 3
Inmobiliaria Sydney, S.A.
Determinación del Impuesto Sobre la Renta Período 2017

INMOBILIARIA SYDNEY, S.A.					
MÉTODO SOBRE LO PERCIBIDO					
EN QUETZALES					
INGRESOS					
Tipo/Período	1 Trim. 2017	2 Trim. 2017	3 Trim. 2017	4 Trim. 2017	Total
Anticipos recibidos (100 %)	9,140,016	9,277,541	9,366,745	9,531,185	37,315,487
(-) Áreas comunes 30 %	2,742,005	2,783,262	2,810,024	2,859,356	11,194,646
(+) Otros ingresos	-				-
(+) Otras ventas					-
(+) Rentas exentas	-				-
Renta Bruta (70%)	6,398,011	6,494,279	6,556,722	6,671,830	26,120,841
COSTOS					
Tipo/Período	1 Trim. 2017	2 Trim. 2017	3 Trim. 2017	4 Trim. 2017	Total
Total Costos Estimados	7,220,961	7,329,611	7,400,086	7,530,000	29,480,658
(-) Áreas comunes 30 %	2,166,288	2,198,883	2,220,026	2,259,000	8,844,197
Costos Estimados 70 %	5,054,673	5,130,728	5,180,060	5,271,000	20,636,461
Gastos de O.p. (E.R.)	-				-
Costo del período					
Total Costos y Gastos	5,054,673	5,130,728	5,180,060	5,271,000	20,636,461
(-) Rentas Exentas	-				-
(+) Gtos. No Deducibles	-				-
Renta imponible	1,343,339	1,363,551	1,376,661	1,400,830	5,484,380
Tasa impuestos	25%	25%	25%	25%	25%
ISR TRIMESTRAL	335,835	340,888	344,165	350,207	1,371,095

El pago del impuesto trimestral se efectúa por medio de declaración jurada y debe realizarse dentro de los diez (10) días siguientes a la finalización del

trimestre que corresponda, el Impuesto Sobre la Renta del cuarto trimestre que se pagará cuando se presente la declaración jurada anual. Los pagos efectuados trimestralmente serán acreditados para cancelar el Impuesto Sobre la Renta de este régimen en el referido período anual de liquidación.

La liquidación definitiva del impuesto se realizará con la presentación de la declaración jurada anual, y se debe presentar ante la Administración Tributaria, dentro de los primeros tres (3) meses del año calendario siguiente, para la determinación de la renta obtenida durante el año anterior.

En la declaración jurada anual, los ingresos a reportar corresponden al setenta por ciento (70%) de los anticipos de clientes. En el Estado de Resultado los ingresos se reportan a cero para el periodo dos mil diecisiete, esto se debe a que los ingresos por ventas de las unidades inmobiliarias, se registran hasta el final de la construcción, y en el momento en que el cliente cancela el setenta por ciento (70%) restante, del valor del apartamento.

Por el tipo de actividades que se desarrollan en el sector de la construcción, no deberían existir gastos registrados en el Estado de Resultados, ya que todo pago de, materiales, mano de obra, servicios sub-contratados y gastos en general, son registrados como costos anticipados o construcciones en proceso, y registrados en el Estado de Situación Financiera, los costos registrados en este rubro, son trasladados proporcionalmente al Estado de Resultado en el momento que se registren las ventas.

Los costos que son presentados en la declaración jurada anual, son los correspondientes al setenta por ciento de los costos estimados con base a los anticipos de clientes.

4.10.4 Impuesto Sobre la Renta Trimestral período 2017

Este impuesto se determina en base a los anticipos recibidos de los clientes en cada trimestre, los cuales son considerados como renta bruta. La obligación de efectuar pagos trimestrales, por estar en el régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, se efectúa por medio de cierres contables parciales.

Tabla 4
INMOBILIARIA SYDNEY, S.A.
CALCULO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA TRIMESTRAL
AÑO 2017

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO	1 TRIM. 17	2 TRIM. 17	3 TRIM. 17
Sobre la base de cierres contables parciales o liquidación preliminar de sus actividades			
Renta bruta acumulada, incluyendo rentas exentas, no afectas o que fueron sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" ley del IVA	9,140,016.00	18,417,557.00	27,784,302.00
(-) Rentas Exentas y no afectas acumuladas	2,742,005.00	5,525,267.00	8,335,291.00
(-) Rentas sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" ley del IVA			
(-) Costos y gastos acumulados	7,220,961.00	14,550,572.00	21,950,658.00
(+) Costos y gastos para la generación de las rentas exentas y no afectas acumuladas	2,166,288.00	4,365,171.00	6,585,197.00
(+) Costos y gastos acumulados de renta que fueron sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" ley del IVA			
(+) Costos y gastos no deducibles			
(=) Renta Imponible Acumulada	1,343,338.00	2,706,889.00	4,083,550.00
(=) Pérdida Fiscal acumulada			
Impuesto Sobre la Renta	335,834.50	676,722.25	1,020,887.50
(-) Impuesto sobre la Renta acumula del trimestre inmediato anterior		335,834.50	676,722.25
Impuesto determinado en este trimestre	335,834.50	340,887.75	344,165.25
Valor a favor en este trimestre			
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO			
sobre la base de renta imponible estimada			
Impuesto determinado en este trimestre	-	-	-
LIQUIDACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A PAGAR			
TOTAL A PAGAR	335,834.50	340,887.75	344,165.25

4.10.5 Impuesto Sobre la Renta Anual Período 2017

Los contribuyentes que estén en el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, deben presentar ante la Administración Tributaria, dentro de los primeros tres meses del año calendario, la determinación de la renta obtenida durante el año anterior, mediante declaración jurada anual.

	ISR ANUAL	SAT-1411 <small>Release 1</small>
Número de Acceso	Impuesto Sobre la Renta para los Regímenes Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas y Contribuyentes Exentos. Declaración Jurada y pago anual. 3 de 4: Congelado	Número de Formulario Número de Contingencia ;
Aclaraciones: ¿Quiénes están obligados a utilizar este formulario? Contribuyentes afiliados a los Regímenes siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas. • Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas. Y contribuyentes afiliados como Exentos.		
¿Cómo se usa este formulario? <ul style="list-style-type: none"> • Ingrese el NIT y seleccione el período a declarar, el sistema verificará la afiliación que tiene para el período indicado, habilitándole las casillas correspondientes a ese régimen. • El sistema le mostrará la Actividad Económica Principal, que actualmente tiene registrada en la SAT, de contar con una segunda actividad económica, podrá indicarla en la casilla correspondiente. • En la información financiera, deberá indicar si realiza operaciones entre partes relacionadas. • Llene el resto de casillas según sus registros contables. • Valide y congele este formulario. Aparecerá el botón "Imprimir SAT-2000". • Imprima la boleta SAT-2000 y péguela en un banco. 		
1. NIT DEL CONTRIBUYENTE 1234567 INMOBILIARIA SYDNEY, S.A.		
2. PERÍODO DE IMPOSICIÓN * AÑO <input type="text" value="2017"/>		
3. AFILIACIÓN SEGÚN REGISTROS EN SAT Régimen de renta afiliado en SAT para el período seleccionado.		

Para el NIT y período indicado el sistema verificará el régimen al que se encuentra afiliado, y automáticamente le seleccionará una de las 3 afiliaciones según la categoría de Renta de las Actividades Lucrativas.

- Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.**
- Contribuyente Exento.**
- Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas.**

4. ACTIVIDAD ECONÓMICA*

Actividad Económica Principal		4520.01
Actividad Económica Secundaria	Ver listado de códigos	

5. INFORMACIÓN FINANCIERA

- SI TENGO PARTES RELACIONADAS EN EL EXTRANJERO Y SI REALICÉ OPERACIONES CON ELLAS.**
- SI TENGO PARTES RELACIONADAS EN EL EXTRANJERO Y NO REALICÉ OPERACIONES CON ELLAS.**
- NO TENGO PARTES RELACIONADAS EN EL EXTRANJERO.**

ACTIVO		PASIVO	
Efectivo (caja y bancos)	2,580,257.00	Cuentas y documentos por pagar	444,804.00
Cuentas y documentos por cobrar del giro normal (no incluir las garantizadas con garantía prendaria o hipotecaria)		Préstamos bancarios o financieros	14,500,000.00
(-) Reserva para cuentas incobrables		Otros pasivos	37,474,799.00
Otras cuentas y documentos por cobrar		Reserva para indemnizaciones	
Inventario final		Reserva legal acumulada	
Créditos líquidos y exigibles pendientes de reintegro	4,844,918.00	Otras reservas acumuladas	
Inmuebles	23,514,557.00	Utilidad acumulada	
Mobiliario y equipo		(-) Pérdida acumulada	
Maquinaria	113,720.00	Utilidad del período	
Vehículos		(-) Pérdida del período	
Equipo de cómputo	13,314.00	Superávit por revaluación acumulado	
Otros activos depreciables		Capital	25,000,000.00
Activos amortizables		Total Pasivo y Capital	77,419,603.00
Inversiones		Rentas no afectas	
(-) Depreciaciones acumuladas		Rentas no afectas	

(-) Amortizaciones acumuladas		
Otros activos	46,352,837.00	
Total de Activo	77,419,603.00	
6. INGRESOS DE OTRAS CATEGORÍAS DE RENTA		
Rentas de capital facturadas con retención definitiva del impuesto		
Rentas de capital facturadas con pago directo del impuesto		
Otras rentas de capital sujetas a retención definitiva (Ej.: Premios de lotería, intereses, dividendos, etc.)		
Ventas realizadas a exportadores que emitieron facturas especiales según artículo 52 "A" Ley del IVA		
Ingresos por emisión de acciones en áreas comunes		11,194,646.00
Total de ingresos de otras categorías de renta		11,194,646.00
7. COMPENSACIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE CAPITAL		
Ingresos por negociación de bienes y/o derechos que no sean del giro habitual		
Costo y mejoras de los bienes y/o derechos		
(-) Depreciaciones acumuladas		
(-) Amortizaciones acumuladas		
Valor en libros		0.00
(-) Otros gastos incurridos para efectuar la transacción		
Ganancias de capital de este período		0.00
Pérdidas de capital de este período		0.00
Remanente de pérdidas de capital del período anterior		
Ganancias de capital sobre las que pagó impuesto		0.00
Impuesto sobre ganancias de capital pagado en este período		
Remanente de pérdidas de capital para el siguiente período		0.00
8. RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS		
8.1 INGRESOS		
Producción, venta y comercialización de bienes		26,120,841.00
Exportaciones de bienes		
Exportaciones de servicios		
Prestación de servicios		
Arrendamientos y subarrendamientos de bienes muebles e inmuebles del giro habitual		
Servicios de transporte de carga y de personas		
Servicios de comunicaciones, incluyendo telecomunicaciones		

Servicios de asesoramiento jurídico, técnico, financiero, administrativo o de otra índole	
Espectáculos públicos y de actuación	
Cualquier forma de negociación de películas cinematográficas, cintas de video, etc.	
Subsidios percibidos	
Dietas, comisiones, viáticos no sujetos a liquidación, gastos de representación	
Honorarios profesionales	
Rentas exentas	
Donaciones	
Resarcimiento de pérdidas patrimoniales	
Ganancias cambiarias	
Cuentas incobrables recuperadas	
Otros ingresos	
RENTA BRUTA	26,120,841.00
8.2 COSTOS	
8.2.1 COSTO PRIMO	
Inventario Inicial de materia prima	
(+) Compras netas de materia prima	
(+) Importaciones de materia prima	
(+) Gastos sobre compras de materia prima	
(-) Rebajas y devoluciones de materia prima	
(-) Inventario final de materia prima	
(+) Mano de obra directa	
COSTO PRIMO	0.00
8.2.2 COSTO DE PRODUCCIÓN	
(+) Gastos indirectos de fabricación	20,636,461.00
(+) Inventario inicial de productos en proceso	
(-) Inventario final de productos en proceso	
COSTO DE PRODUCCIÓN	20,636,461.00
8.2.3 COSTO DE VENTAS	
(+) Inventario inicial de mercadería	
(+) Compras de mercadería	
(+) Importaciones de mercadería	
(-) Inventario final de mercadería	
COSTO DE VENTAS	20,636,461.00
8.3 GASTOS	

Gastos incurridos en la prestación de servicios	
Combustibles y lubricantes	
Gastos de transporte	
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	
Sueldos pagados a socios o consejeros, cónyuges o parientes dentro de los grados de ley	
Aguinaldos	
Bonificaciones	
Dietas	
Cuotas patronales pagadas IGSS	
Cuotas patronales pagadas IRTRA e INTECAP	
Asignaciones patronales por jubilaciones, pensiones y primas por planes de previsión social	
Indemnizaciones	
Inversión en beneficio de trabajadores	
Tierras laborables adjudicadas gratuitamente a los trabajadores	
Primas de seguro de vida, por accidente o enfermedad del empleado	
Primas de seguros contra incendio, robo, hurto, terremoto u otros riesgos	
Reaseguros y reafianzamientos	
Arrendamientos de bienes muebles	
Arrendamientos de bienes inmuebles	
Mejoras efectuadas por arrendatarios	
Impuestos, tasas y contribuciones y arbitrios municipales pagadas	
Intereses y otros cargos financieros	
Pérdidas por extravío, rotura, daño, evaporación, descomposición o destrucción de los bienes, por delitos, daños por fuerza mayor o caso fortuito contra el patrimonio	
Gastos de mantenimiento y reparación	
Depreciaciones	
Amortizaciones	
Cuentas incobrables	
Reservas técnicas y matemáticas (exclusivo para aseguradoras y entidades financieras)	
Donaciones	
Honorarios, comisiones o pagos por servicios profesionales, financieros o de otra índole prestados en el país	
Honorarios, comisiones o pagos por servicios profesionales, financieros o de otra índole prestados desde el exterior	
Viáticos	
Regalías	
Gastos de promoción, publicidad y propaganda	
Donaciones a favor del Estado, universidades entidades culturales o científicas	
Pérdidas cambiarias	

Gastos de venta		
Gastos generales (diferentes a los establecidos en las casillas anteriores)		
TOTAL DE GASTOS		0.00
8.4 DETERMINACIÓN DE RENTA IMPONIBLE		
Renta Neta (Diferencia entre renta bruta, costos y gastos)		5,484,380.00
Pérdida Neta (Diferencia entre renta bruta, costos y gastos)		0.00
(-) Rentas exentas		
(+) Costos y gastos para la generación de las rentas exentas		
(+) Costos y gastos para la generación de las rentas no afectas		
(+) Costos y gastos de rentas sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" Ley del IVA		
(+) Costos y gastos de rentas de capital		
(+) Otros costos y gastos no deducibles		
Renta imponible		5,484,380.00
Pérdida fiscal		0.00
Determinación del Impuesto sobre la Renta		1,371,095.00
ACREDITAMIENTOS	SALDO NO ACREDITADO	VALOR A ACREDITAR EN ESTE PERÍODO
(-) ISO pagado en períodos anteriores pendiente de acreditar para este período y no acreditado en pagos trimestrales.		
(-) IETAAP pagado en el año calendario anterior y no aplicado a pagos trimestrales		
(-) IEMA pagado en año calendario anterior o según Decretos 32-95 y 116-97		
(-) Incentivo por inversión en fuentes nuevas y renovables de energía		
(-) Incentivos Fiscales; Decreto 29-89, 65-89 y otros según resolución número		
ACREDITAMIENTOS PARA ESTE PERÍODO		0.00
SALDO DEL IMPUESTO		1,371,095.00
(-) Pagos trimestrales		1,020,888.00
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		350,207.00
PAGO EN EXCESO		0.00
9. RÉGIMEN OPCIONAL SIMPLIFICADO SOBRE INGRESOS DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS		
10. RECTIFICACIÓN (opcional)		
(llene solo si necesita corregir datos de un formulario SAT-1411 anterior)		
Número de formulario SAT-1411 que se rectifica Son 11 dígitos que aparecen en la parte superior derecha del encabezado del formulario a corregir. Ejemplo 12345678901.		
(-) Impuesto Ingresado con el formulario que se rectifica y anteriores		
(=) Impuesto a pagar		350,207.00

(=) Impuesto a favor del contribuyente	0.00
11. ACCESORIOS (son las multas, intereses y mora por presentación o pago extemporáneo)	
Fecha máxima de pago sin accesorios Fecha de vencimiento según calendario tributario	
¿Cuándo pagará este formulario? Si el pago lo realizará después del cambie la fecha de esta casilla (máximo 20 días hábiles contados a partir de hoy). Luego de esa fecha el formulario caducará, el banco lo rechazará y deberá llenar otro. En base a esa fecha el formulario podrá adicionar accesorios.	
(+) Multa formal (por presentación extemporánea)	0.00
(+) Multa por omisión	0.00
(+) Multa por rectificación	0.00
(+) Intereses	0.00
(+) Mora	0.00
(=) Accesorios a pagar	0.00
TOTAL A PAGAR	350,207.00
12. CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR *	
El infrascrito Contador registrado ante la Superintendencia de Administración Tributaria con el número CUI:	
CERTIFICA que la declaración que antecede, fue elaborada conforme los registros contables del contribuyente (NIT)	1234567
Y que los mismos reflejan sus resultados de operación por el período de imposición	2017
13. INFORMACIÓN DE RESPALDO A LA DECLARACIÓN JURADA (Si es contribuyente calificado como Especial o Agente de Retención del IVA)	
El infrascrito contribuyente o Representante Legal, declara que en su poder se encuentra el informe emitido por el Contador Público y Auditor independiente, quien actuó en representación propia o de la firma de auditoría independiente, por lo que, dicho informe se encuentra a disposición de la Administración Tributaria en caso sea requerido y está integrado por el dictamen así como los Estados Financieros y las Notas a los mismos.	
Fecha del Informe	
NIT del Contador Público y Auditor Colegiado Número:	
NIT de la firma de auditoría independiente (si el Contador Público y Auditor no actuó en representación propia)	
Opinión del Dictamen	
A) Los documentos de soporte de la presente declaración se ajustan a la ley, permanecerán en mi poder por el plazo legalmente establecido y los exhibiré o presentaré a requerimiento de la SAT.	
B) Declaro y juro que los datos contenidos en este formulario son verdaderos y que conozco la pena correspondiente al delito de perjurio.	

El Impuesto Sobre la Renta declarado y pagado correspondiente al periodo dos mil diecisiete, se debe registrar en el rubro del activo como un I.S.R. Decreto 10-2012, y posteriormente (en la fase de liquidación del proyecto) elaborar el ajuste para establecer el monto exacto del I.S.R. de acuerdo a las ventas finales

4.11 Impuesto Sobre la Renta Período 2018

4.11.1 Determinación renta bruta período 2018

Tabla 5
Inmobiliaria Sydney, S.A.
Anticipos de clientes recibidos en el año 2018

TRIMESTRE	INGRESOS Q.
PRIMER TRIMESTRE (ENE-MAR)	8,404,071
SEGUNDO TRIMESTRE (ABR-JUN)	7,521,910
TERCER TRIMESTRE (JUL- SEP)	8,667,390
Total	24,593,371

CUARTO TRIMESTRE	INGRESOS Q.
INGRESOS PERCIBIDOS (EFECTIVAMENTE COBADO)	159,864,862
(-) 3% IMPTO. TIMBRES (S/30% V. APTOS.)	- 1,826,133
(-) 12% I.V.A. (S/70% VALOR APTOS.)	- 17,043,909
INGRESOS NETOS (RENTA BRUTA PARA DETERMINAR I.S.R. EN CUARTO TRIMESTRE)	140,994,820

En el transcurso del periodo 2018, los clientes efectúan pagos en concepto de anticipos, de acuerdo a la programación de pagos, y en el cuarto trimestre los clientes cancelan el setenta por ciento (70%) restante del valor de los

apartamentos, así como el pago del Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto de timbres fiscales, (el pago de estos impuestos por parte del cliente no deben ser considerados como renta bruta para la determinación del ISR) según lo indicado en una de las cláusulas del contrato de promesa de compra-venta, que indica que cada cliente debe cancelar totalmente su apartamento, dentro de los primeros tres meses después de concluida la fase de construcción.

4.11.2 Determinación costos del período 2018

Tabla 6
Inmobiliaria Sydney, S.A.
Determinación de los costos período 2018

TRIMESTRE	INGRESOS Q.		PROYECCIÓN VENTAS	FACTOR %		PROYECCIÓN COSTOS	COSTOS DEL PERÍODO
PRIMER TRIMESTRE	8,404,071			4.14%			6,639,537
SEGUNDO TRIMESTRE	7,521,910	÷	202,903,678	3.71%	×	160,301,650	5,942,596
TERCER TRIMESTRE	8,667,390						6,847,569
INGRESOS	24,593,371					TOTAL COSTO	19,429,702
CUARTO TRIMESTRE	140,994,820						120,238,138
TOTAL INGRESOS	165,588,191					TOTAL COSTO	139,667,840

Para el cálculo y presentación de la declaración jurada y pago trimestral del Impuesto Sobre la Renta período del 2018, para los trimestres de enero a septiembre del año 2018, se calcula de manera similar a la declaración jurada y pago trimestral del periodo 2017, donde la renta bruta es en base a

lo percibido en cada trimestre, y los costos se determinan en base a costos estimados.

Una nota muy importante, es que en el cuadro anterior (cuadro 5), los costos del cuarto trimestre, no son costos estimados, de acuerdo a la proyección de costos que se venía declarando, en el último trimestre, ya se conoce el verdadero resultado de los costos, por lo que en la declaración jurada anual del Impuesto Sobre la Renta período 2018, se debe declarar el monto total de los costos reales y no los costos estimados, por lo que en el cuarto trimestre se debe reportar la diferencia entre los costos reales y los costos declarados y pagados en las declaraciones de I.S.R anteriores, tanto trimestral como anual.

Tabla 7
Inmobiliaria Sydney, S.A.
Verdadero resultado de las ventas y costos

DESCRIPCIÓN	VENTAS	I.V.A	TIMBRES FISCALES	VENTA TOTAL	COSTOS	OBSERVACIÓN
APARTAMENTOS	142,032,575	17,043,909		159,076,484	118,403,949	Se emite factura
AREAS COMUNES	60,871,103		1,826,133	62,697,237	50,744,549	Se emite acción
TOTAL	202,903,678	17,043,909	1,826,133	221,773,720	169,148,498	

A inicio del cuarto trimestre del año 2018, la construcción está totalmente terminada, dando paso a la fase de liquidación del proyecto, siendo una de sus actividades primordiales, la escrituración de compra-venta, la emisión de acciones, y la cancelación total del valor de las unidades inmobiliarias, por parte de los clientes, ya sea mediante financiamiento bancario o que

cancelen al contado la parte adeudada. Concluida la construcción y cancelado el valor de los apartamentos, se define el verdadero resultado de las ventas y el costo final de la construcción.

4.11.3 Determinación del impuesto sobre la renta Período 2018

Tabla 8
Inmobiliaria Sydney, S.A.
Determinación del Impuesto Sobre la Renta Período 2018

INMOBILIARIA SYDNEY, S.A.					
MÉTODO SOBRE LO PERCIBIDO					
EN QUETZALES					
METODO SOBRE LO PERCIBIDO					
Tipo/Período	1 Trim. 2018	2 Trim. 2018	3 Trim. 2018	4 Tri. 2018	Total
Anticipos recibidos(Anticipos)	8,404,071	7,521,910	8,667,390	140,994,820	165,588,191
(-) Áreas comunes 30 %	2,521,221	2,256,573	2,600,217	42,298,446	49,676,457
(+) Otros ingresos					
(+) Otras ventas					
(+) Rentas exentas					
Renta Bruta (70%)	5,882,850	5,265,337	6,067,173	98,696,374	115,911,734
COSTOS					
Tipo/Período	1 Trim. 2018	2 Trim. 2018	3 Trim. 2018	4 Tri. 2018	Total
Total Costos Estimados	6,639,537	5,942,596	6,847,569	120,238,138	139,667,839
(-) Áreas comunes 30 %	1,991,861	1,782,779	2,054,271	36,071,441	41,900,352
Costos Estimados 70 %	4,647,676	4,159,817	4,793,298	84,166,697	97,767,488
Gastos de O.p. (E.R.)	-				
Costo del período					
Total Costos y Gastos	4,647,676	4,159,817	4,793,298	84,166,697	97,767,488
(-) Rentas Exentas	-				
(+) Gtos. No Deducibles	-				
Renta imponible	1,235,174	1,105,520	1,273,875	14,529,677	18,144,246
Tasa impuestos	25%	25%	25%	25%	25%
ISR TRIMESTRAL	308,793	276,380	318,469	3,632,419	4,536,061

En la presentación de la declaración jurada anual del año 2018, el Impuesto Sobre la Renta, se debe calcular sobre la base de lo efectivamente cobrado durante todo el año, y se debe descontar los pagos trimestrales del Impuesto Sobre la Renta pagados durante el mismo año, pero se debe prestar mucha atención, en no tomar en cuenta como renta bruta, los pagos de clientes que corresponden a impuestos, tanto de Impuesto al Valor Agregado por la parte que se va a facturar, como los impuestos por timbres fiscales, por las acciones emitidas, porque de lo contrario se estaría pagando Impuesto Sobre la Renta en exceso.

El Impuesto Sobre la Renta del cuarto trimestre del año 2018, se presenta de enero a marzo del año 2019, por medio de la declaración jurada anual del período 2018.

4.11.4 Impuesto Sobre la Renta Trimestral período 2018

Al igual que en período 2017, este impuesto se determina en base a los anticipos recibidos de los clientes en cada trimestre, los cuales son considerados como renta bruta. La obligación de efectuar pagos trimestrales, por estar en el régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, se efectúa por medio de cierres contables parciales.

Tabla 9
INMOBILIARIA SYDNEY, S.A.
CALCULO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA TRIMESTRAL
AÑO 2018

DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO			
Sobre la base de cierres contables parciales o liquidación preliminar de sus actividades	1 TRIM. 18	2 TRIM. 18	3 TRIM. 178
Renta bruta acumulada, incluyendo rentas exentas, no afectas o que fueron sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" ley del IVA	8,404,071.00	15,925,981.00	24,593,371.00
(-) Rentas Exentas y no afectas acumuladas	2,521,221.00	4,777,794.00	7,378,011.00
(-) Rentas sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" ley del IVA			
(-) Costos y gastos acumulados	6,639,537.00	12,582,133.00	19,429,702.00
(+) Costos y gastos para la generación de las rentas exentas y no afectas acumuladas	1,991,861.00	3,774,640.00	5,828,911.00
(+) Costos y gastos acumulados de renta que fueron sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" ley del IVA			
(+) Costos y gastos no deducibles			
(=) Renta Imponible Acumulada	1,235,174.00	2,340,694.00	3,614,569.00
(=) Pérdida Fiscal acumulada			
Impuesto Sobre la Renta	308,793.50	585,173.50	903,642.25
(-) Impuesto sobre la Renta acumula del trimestre inmediato anterior		308,793.50	585,173.50
Impuesto determinado en este trimestre	308,793.50	276,380.00	318,468.75
Valor a favor en este trimestre			
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO			
sobre la base de renta imponible estimada			
Impuesto determinado en este trimestre	-	-	-
LIQUIDACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A PAGAR			
TOTAL A PAGAR	308,793.50	276,380.00	318,468.75

4.11.5 Impuesto de Solidaridad período 2018

La declaración y pago del Impuesto de Solidaridad inicia a partir del periodo 2018. Inmobiliaria Sydney, S.A. ha optado por acreditar, el pago del Impuesto de Solidaridad hasta su agotamiento, al pago del Impuesto Sobre la Renta, según artículo 11 literal a), del Decreto Número 73-2018 Ley del Impuesto de Solidaridad.

Tabla 10
INMOBILIARIA SYDNEY, S.A.
CALCULO DEL IMPUESTO DE SOLIDARIDAD
AÑO 2018

DETERMINACIÓN DEL MARGEN BRUTO %	1 TRIM. 18	2 TRIM. 18	3 TRIM. 178
Total ingresos brutos por servicios prestados (durante el período de liquidación anual del ISR inmediato anterior)			
Total ingresos brutos por ventas prestados (durante el período de liquidación anual del ISR inmediato anterior)	26,120,841.00	26,120,841.00	26,120,841.00
Total costo de ventas (no incluir gastos de ventas ni administrativos)	20,636,461.00	20,636,461.00	20,636,461.00
Total Ingresos brutos menos total costo de ventas	5,484,380.00	5,484,380.00	5,484,380.00
MARGEN BRUTO % (para estar afecto al impuesto, debe ser mayor al 4%)	21.00	21.00	21.00
BASE IMPONIBLE SEGÚN ACTIVO NETO			
Activo neto	77,419,603.00	77,419,603.00	77,419,603.00
Base imponible (según activo neto)	19,354,900.75	19,354,900.75	19,354,900.75
Impuesto total	193,549.01	193,549.01	193,549.01
(-) I.U.S.I. efectivamente pagado durante el mismo trimestre	52,907.75	52,907.75	52,907.75
Impuesto (según activo neto)	140,641.26	140,641.26	140,641.26
BASE IMPONIBLE SEGÚN INGRESOS BRUTOS			
Ingresos brutos (durante el período de liquidación anual del ISR inmediato anterior)	26,120,841.00	26,120,841.00	26,120,841.00
Ingresos brutos menos exclusiones	26,120,841.00	26,120,841.00	26,120,841.00
Base imponible (según ingresos brutos)	6,530,210.25	6,530,210.25	6,530,210.25
Impuesto (Según ingresos brutos)	65,302.10	65,302.10	65,302.10
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO			
Impuesto a pagar	140,641.26	140,641.26	140,641.26

4.11.6 Conciliación del Impuesto Sobre la Renta

Al concluir el proyecto inmobiliario, y conocer el verdadero resultado de las ventas y los costos, procedemos a determinar la totalidad del Impuesto Sobre la Renta, para su correcta presentación ante el fisco.

Para esto se efectúa la conciliación del Impuesto Sobre la Renta, que es un procedimiento sencillo, mediante el cual se confronta el impuesto sobre la renta, presentado sobre la base de los anticipos de clientes, contra el impuesto sobre la renta sobre la base de las ventas facturadas. En ambos casos los montos equivalen al setenta por ciento (70%), tanto del costo como del valor de venta de las unidades inmobiliarias.

Tabla 11
Inmobiliaria Sydney, S.A.
Conciliación del Impuesto Sobre la Renta

	FORMULARIOS I.S.R. (SOBRE LO EFECTIVAMENTE COBRADO)			I.S.R. EN BASE A LO FACTURADO		
	INGRESOS	COSTOS	I.S.R.	VENTAS	COSTO	I.S.R.
Trimestre ene-mar 2017	6,398,011	5,054,673	335,835	-		
Trimestre abr-jun 2017	6,494,279	5,130,728	340,888	-		
Trimestre jul-sep 2017	6,556,722	5,180,060	344,165	-		
Trimestre oct-dic 2017	6,671,830	5,271,000	350,207			
Dec. jurada anual 2017	26,120,842	20,636,461	1,371,095	-		
Trimestre ene-mar 2018	5,882,850	4,647,676	308,793	-	-	-
Trimestre abr-jun 2018	5,265,337	4,159,817	276,380	-		
Trimestre jul-sep 2018	6,067,173	4,793,298	318,469			
Trimestre Oct-Dic 2018	98,696,374	84,166,697	3,632,419	142,032,575	118,403,949	5,907,157
Dec. jurada anual 2018	115,911,734	97,767,488	4,536,061	142,032,575	118,403,949	5,907,157
TOTAL DEL PROYECTO	142,032,576	118,403,949	5,907,157	142,032,575	118,403,949	5,907,157
	Costo	83%		Costo	83%	
	I.S.R. S/ INGRESOS		5,907,157			
	I.S.R. S/ VENTAS FACTURADAS		5,907,157			
	Exceso I.S.R.		0			

4.11.7 Registros contables de liquidación del proyecto

Lo siguientes registros contables, se llevan a cabo en el proceso de liquidación del proyecto, para registrar la cancelación total de las unidades inmobiliarias, traslado del valor acumulado de las construcciones en proceso a costos, registro de facturación, registro emisión de acciones, cancelación de préstamos, liquidación del Impuesto Sobre la Renta, y registro de la Reserva Legal.

PDA. No.-----	DEBE	HABER
BANCO	221,773,720	
ANTICIPOS PARA RESERVACIÓN DE APTOS.		221,773,720
Registro anticipos y/o cancelación de aptos. (por efectos didacticos, se totalizo el pago de clientes)	221,773,720	221,773,720

PDA. No.-----	DEBE	HABER
COSTO VENTA APARTAMENTOS	118,403,949	
COSTO ACCIONES AREAS COMUNES	50,744,549	
MATERIALES		52,428,219
MANO DE OBRA		42,233,843
SUB-CONTRATOS		50,971,879
TERRENOS		23,514,557
Traslado construcciones en proceso a costos de ventas y costos por emisión de acciones	169,148,498	169,148,498

PDA. No.-----	DEBE	HABER
CLIENTES	159,076,484	
APARTAMENTOS		125,574,770
PARQUEOS		14,439,789
BODEGAS		2,018,016
IVA POR PAGAR		17,043,909
Registro facturación por el 70 % del valor de venta de unidades inmobiliarias	159,076,484	159,076,484

PDA. No.-----	DEBE	HABER
CLIENTES	62,697,236	
ACCIONES AREAS COMUNES		60,871,103
TIMBRES FISCALES		1,826,133
Registro emisión de acciones áreas comunes por el 30 % del valor de las unidades inmobiliarias	62,697,236	62,697,236

PDA. No.-----	DEBE	HABER
ANTICIPOS PARA RESERVACIÓN DE APTOS. CLIENTES	221,773,720	221,773,720
Liquidación de pagos anticipados de clientes	221,773,720	221,773,720

PDA. No.-----	DEBE	HABER
PRESTAMOS BANCARIOS BANCOS	14,500,000	14,500,000
Cancelación de Prestamos Bancarios	14,500,000	14,500,000

PDA. No.-----	DEBE	HABER
PERDIDAS Y GANANCIAS DEL PERÍODO I.S.R. POR PAGAR I.S.R. DECRETO 10-2012	4,581,590	3,210,495 1,371,095
Registro I.S.R. por pagar periodo 2018	4,581,590	4,581,590

PDA. No.-----	DEBE	HABER
PERDIDAS Y GANANCIAS DEL PERÍODO RESERVA LEGAL	1,527,234	1,527,234
Registro Reserva legal periodo 2018	1,527,234	1,527,234

4.11.8 Impuesto Sobre la Renta Anual Período 2018

Los contribuyentes que estén en el Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, deben presentar ante la Administración Tributaria, dentro de los primeros tres meses del año calendario, la determinación de la renta obtenida durante el año anterior, mediante declaración jurada anual.

 <small>SU SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</small>	ISR ANUAL	SAT-1411 <small>Release 1</small>
Número de Acceso	Impuesto Sobre la Renta para los Regímenes Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas, Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas y Contribuyentes Exentos. Declaración jurada y pago anual.	Número de Formulario
	3 de 4: Congelado	Número de Contingencia
Aclaraciones:		
<p>¿Quiénes están obligados a utilizar este formulario? Contribuyentes afiliados a los Regímenes siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas. • Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas. <p>Y contribuyentes afiliados como Exentos.</p>		
<p>¿Cómo se usa este formulario?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingrese el NIT y seleccione el período a declarar, el sistema verificará la afiliación que tiene para el período indicado, habilitándole las casillas correspondientes a ese régimen. • El sistema le mostrará la Actividad Económica Principal, que actualmente tiene registrada en la SAT, de contar con una segunda actividad económica, podrá indicarla en la casilla correspondiente. • En la información financiera, deberá indicar si realiza operaciones entre partes relacionadas. • Llene el resto de casillas según sus registros contables. • Valide y congele este formulario. Aparecerá el botón "Imprimir SAT-2000". • Imprima la boleta SAT-2000 y páguela en un banco. 		
1. NIT DEL CONTRIBUYENTE 1234567 INMOBILIARIA SYDNEY, S.A.		
2. PERÍODO DE IMPOSICIÓN * AÑO 2018 ▼		
3. AFILIACIÓN SEGÚN REGISTRÓS EN SAT		
Régimen de renta afiliado en SAT para el período seleccionado.		

Para el NIT y período indicado el sistema verificará el régimen al que se encuentra afiliado, y automáticamente le seleccionará una de las 3 afiliaciones según la categoría de Renta de las Actividades Lucrativas.

- Régimen Sobre las Utilidades de Actividades Lucrativas.
- Contribuyente Exento.
- Régimen Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades Lucrativas.

4. ACTIVIDAD ECONÓMICA*

Actividad Económica Principal CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES PARA USO RESIDENCIAL	4520.01
Actividad Económica Secundaria	Ver listado de códigos

5. INFORMACIÓN FINANCIERA

- SI TENGO PARTES RELACIONADAS EN EL EXTRANJERO Y SI REALICÉ OPERACIONES CON ELLAS.
- SI TENGO PARTES RELACIONADAS EN EL EXTRANJERO Y NO REALICÉ OPERACIONES CON ELLAS.
- NO TENGO PARTES RELACIONADAS EN EL EXTRANJERO.

ACTIVO		PASIVO	
Efectivo (caja y bancos)	57,963,682.00	Cuentas y documentos por pagar	51,250.00
Cuentas y documentos por cobrar del giro normal (no incluir las garantizadas con garantía prendaria o hipotecaria)		Préstamos bancarios o financieros	
(-) Reserva para cuentas incobrables		Otros pasivos	5,185,607.00
Otras cuentas y documentos por cobrar		Reserva para indemnizaciones	
Inventario final		Reserva legal acumulada	1,527,234.00
Créditos líquidos y exigibles pendientes de reintegro	1,325,566.00	Otras reservas acumuladas	
Inmuebles		Utilidad acumulada	
Mobiliario y equipo		(-) Pérdida acumulada	
Maquinaria	108,982.00	Utilidad del período	27,646,356.00
Vehículos		(-) Pérdida del período	
Equipo de cómputo	12,217.00	Superávit por revaluación acumulado	
Otros activos depreciables		Capital	25,000,000.00
Activos amortizables		Total Pasivo y Capital	59,410,447.00
Inversiones		Rentas no afectas	
(-) Depreciaciones acumuladas		Rentas no afectas	

(-) Amortizaciones acumuladas		
Otros activos		
Total de Activo	59,410,447.00	
6. INGRESOS DE OTRAS CATEGORÍAS DE RENTA		
Rentas de capital facturadas con retención definitiva del impuesto		
Rentas de capital facturadas con pago directo del impuesto		
Otras rentas de capital sujetas a retención definitiva (Ej.: Premios de lotería, intereses, dividendos, etc.)		
Ventas realizadas a exportadores que emitieron facturas especiales según artículo 52 "A" Ley del IVA		
Ingresos por emisión de acciones en áreas comunes		49,676,457.00
Total de ingresos de otras categorías de renta		49,676,457.00
7. COMPENSACIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE CAPITAL		
Ingresos por negociación de bienes y/o derechos que no sean del giro habitual		
Costo y mejoras de los bienes y/o derechos		
(-) Depreciaciones acumuladas		
(-) Amortizaciones acumuladas		
Valor en libros		0.00
(-) Otros gastos incurridos para efectuar la transacción		
Ganancias de capital de este período		0.00
Pérdidas de capital de este período		0.00
Remanente de pérdidas de capital del período anterior		
Ganancias de capital sobre las que pagó impuesto		0.00
Impuesto sobre ganancias de capital pagado en este período		
Remanente de pérdidas de capital para el siguiente período		0.00
8. RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS		
8.1 INGRESOS		
Producción, venta y comercialización de bienes		115,911,734.00
Exportaciones de bienes		
Exportaciones de servicios		
Prestación de servicios		
Arrendamientos y subarrendamientos de bienes muebles e inmuebles del giro habitual		
Servicios de transporte de carga y de personas		
Servicios de comunicaciones, incluyendo telecomunicaciones		

Servicios de asesoramiento jurídico, técnico, financiero, administrativo o de otra índole	
Espectáculos públicos y de actuación	
Cualquier forma de negociación de películas cinematográficas, cintas de video, etc.	
Subsidios percibidos	
Dietas, comisiones, viáticos no sujetos a liquidación, gastos de representación	
Honorarios profesionales	
Rentas exentas	
Donaciones	
Resarcimiento de pérdidas patrimoniales	
Ganancias cambiarias	
Cuentas incobrables recuperadas	
Otros ingresos	
RENTA BRUTA	115,911,734.00
8.2 COSTOS	
8.2.1 COSTO PRIMO	
Inventario inicial de materia prima	
(+) Compras netas de materia prima	
(+) Importaciones de materia prima	
(+) Gastos sobre compras de materia prima	
(-) Rebajas y devoluciones de materia prima	
(-) Inventario final de materia prima	
(+) Mano de obra directa	
COSTO PRIMO	0.00
8.2.2 COSTO DE PRODUCCIÓN	
(+) Gastos indirectos de fabricación	97,767,488.00
(+) Inventario inicial de productos en proceso	
(-) Inventario final de productos en proceso	
COSTO DE PRODUCCIÓN	97,767,488.00
8.2.3 COSTO DE VENTAS	
(+) Inventario inicial de mercadería	
(+) Compras de mercadería	
(+) Importaciones de mercadería	
(-) Inventario final de mercadería	
COSTO DE VENTAS	97,767,488.00
8.3 GASTOS	

Gastos incurridos en la prestación de servicios	
Combustibles y lubricantes	
Gastos de transporte	
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	
Sueldos pagados a socios o consejeros, cónyuges o parientes dentro de los grados de ley	
Aguinaldos	
Bonificaciones	
Dietas	
Cuotas patronales pagadas IGSS	
Cuotas patronales pagadas IRTRA e INTECAP	
Asignaciones patronales por jubilaciones, pensiones y primas por planes de previsión social	
Indemnizaciones	
Inversión en beneficio de trabajadores	
Tierras laborables adjudicadas gratuitamente a los trabajadores	
Primas de seguro de vida, por accidente o enfermedad del empleado	
Primas de seguros contra incendio, robo, hurto, terremoto u otros riesgos	
Reaseguros y reafianzamientos	
Arrendamientos de bienes muebles	
Arrendamientos de bienes inmuebles	
Mejoras efectuadas por arrendatarios	
Impuestos, tasas y contribuciones y arbitrios municipales pagadas	
Intereses y otros cargos financieros	
Pérdidas por extravío, rotura, daño, evaporación, descomposición o destrucción de los bienes, por delitos, daños por fuerza mayor o caso fortuito contra el patrimonio	
Gastos de mantenimiento y reparación	
Depreciaciones	
Amortizaciones	
Cuentas incobrables	
Reservas técnicas y matemáticas (exclusivo para aseguradoras y entidades financieras)	
Donaciones	
Honorarios, comisiones o pagos por servicios profesionales, financieros o de otra índole prestados en el país	
Honorarios, comisiones o pagos por servicios profesionales, financieros o de otra índole prestados desde el exterior	
Viáticos	
Regalías	
Gastos de promoción, publicidad y propaganda	
Donaciones a favor del Estado, universidades entidades culturales o científicas	
Pérdidas cambiarias	

Gastos de venta		
Gastos generales (diferentes a los establecidos en las casillas anteriores)		
TOTAL DE GASTOS		0.00
8.4 DETERMINACIÓN DE RENTA IMPONIBLE		
Renta Neta (Diferencia entre renta bruta, costos y gastos)		18,144,246.00
Pérdida Neta (Diferencia entre renta bruta, costos y gastos)		0.00
(-) Rentas exentas		
(+) Costos y gastos para la generación de las rentas exentas		
(+) Costos y gastos para la generación de las rentas no afectas		
(+) Costos y gastos de rentas sujetas a retención definitiva según artículo 52 "A" Ley del IVA		
(+) Costos y gastos de rentas de capital		
(+) Otros costos y gastos no deducibles		
Renta imponible		18,144,246.00
Pérdida fiscal		0.00
Determinación del Impuesto sobre la Renta		4,536,061.50
ACREDITAMIENTOS	SALDO NO ACREDITADO	VALOR A ACREDITAR EN ESTE PERÍODO
(-) ISO pagado en períodos anteriores pendiente de acreditar para este período y no acreditado en pagos trimestrales.	421,924.00	421,924.00
(-) IETAAP pagado en el año calendario anterior y no aplicado a pagos trimestrales		
(-) IEMA pagado en año calendario anterior o según Decretos 32-95 y 116-97		
(-) Incentivo por inversión en fuentes nuevas y renovables de energía		
(-) Incentivos Fiscales; Decreto 29-89, 65-89 y otros según resolución número		
ACREDITAMIENTOS PARA ESTE PERÍODO		421,924.00
SALDO DEL IMPUESTO		4,114,137.50
(-) Pagos trimestrales		903,642.00
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		3,210,495.50
PAGO EN EXCESO		0.00
9. RÉGIMEN OPCIONAL SIMPLIFICADO SOBRE INGRESOS DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS		
10. RECTIFICACIÓN (opcional) (llene solo si necesita corregir datos de un formulario SAT-1411 anterior)		
Número de formulario SAT-1411 que se rectifica Son 11 dígitos que aparecen en la parte superior derecha del encabezado del formulario a corregir. Ejemplo 12345678901.		
(-) Impuesto ingresado con el formulario que se rectifica y anteriores		
(=) Impuesto a pagar		3,210,495.50

(=) Impuesto a favor del contribuyente	0.00
11. ACCESORIOS (son las multas, intereses y mora por presentación o pago extemporáneo)	
Fecha máxima de pago sin accesorios Fecha de vencimiento según calendario tributario	
¿Cuándo pagará este formulario? Si el pago lo realizará después del 04/11/2019 , cambie la fecha de esta casilla (máximo 20 días hábiles contados a partir de hoy). Luego de esa fecha el formulario caducará, el banco lo rechazará y deberá llenar otro. En base a esa fecha el formulario podrá adicionar accesorios.	
(+) Multa formal (por presentación extemporánea)	0.00
(+) Multa por omisión	0.00
(+) Multa por rectificación	0.00
(+) Intereses	0.00
(+) Mora	0.00
(=) Accesorios a pagar	0.00
TOTAL A PAGAR	3,210,495.50
12. CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR *	
El infrascrito Contador registrado ante la Superintendencia de Administración Tributaria con el número	
CERTIFICA que la declaración que antecede, fue elaborada conforme los registros contables del contribuyente (NIT)	1234567
Y que los mismos reflejan sus resultados de operación por el período de imposición	2018
13. INFORMACIÓN DE RESPALDO A LA DECLARACIÓN JURADA (Si es contribuyente calificado como Especial o Agente de Retención del IVA)	
El infrascrito contribuyente o Representante Legal, declara que en su poder se encuentra el informe emitido por el Contador Público y Auditor independiente, quien actuó en representación propia o de la firma de auditoría independiente, por lo que, dicho informe se encuentra a disposición de la Administración Tributaria en caso sea requerido y está integrado por el dictamen así como los Estados Financieros y las Notas a los mismos.	
Fecha del Informe	
NIT del Contador Público y Auditor Colegiado Número:	
NIT de la firma de auditoría independiente (si el Contador Público y Auditor no actuó en representación propia)	
Opinión del Dictamen	
A) Los documentos de soporte de la presente declaración se ajustan a la ley, permanecerán en mi poder por el plazo legalmente establecido y los exhibiré o presentaré a requerimiento de la SAT.	
B) Declaro y juro que los datos contenidos en este formulario son verdaderos y que conozco la pena correspondiente al delito de perjurio.	

4.12 Informe de finalización de proyecto inmobiliario

Cifras en quetzales

Inicio de obra 01/01/2017
Fin de obra 31/12/2018

Valor del terreno 23,514,557.00

INTEGRACIÓN DE COSTOS Y GASTOS DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN	MANO DE OBRA	MATERIALES	SUB-CONTRATOS	TOTAL
COSTOS INICIALES	1,934,999.50	1,499,185.00	3,374,874.50	6,809,059.00
OBRA GRIS	7,406,176.50	15,517,364.75	7,261,480.11	30,185,021.36
SISTEMAS DE AGUA	1,251,376.50	2,402,710.74	2,499,795.75	6,153,882.99
SISTEMAS DE ELECTRICIDAD	2,001,053.50	5,174,464.25	5,533,826.25	12,709,344.00
ACABADOS INTERIORES	3,622,138.50	7,896,516.00	9,276,762.50	20,795,417.00
ACABADOS EXTERIORES	2,211,639.00	3,900,137.55	4,054,088.00	10,165,864.55
PISOS Y AZULEJOS	2,284,590.60	4,127,774.75	4,190,620.75	10,602,986.10
CARPINTERIA	1,551,069.50	5,125,874.50	6,207,041.00	12,883,985.00
VENTANERIA	1,141,255.50	1,931,930.00	2,332,852.50	5,406,038.00
LINEA BLANCA	250,606.50	995,555.50	1,007,554.00	2,253,716.00
JARDINIZACIÓN	288,375.00	378,778.00	330,287.00	997,440.00
EQUIPO Y HERRAMIENTA	280,506.50	836,098.50	871,826.00	1,988,431.00
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	17,570,790.40	1,862,297.96	3,189,708.64	22,622,797.00
GASTOS GENERALES OBRA	439,265.50	779,531.50	841,162.00	2,059,959.00
TOTAL	42,233,843.00	52,428,219.00	50,971,879.00	145,633,941.00

INTEGRACIÓN INGRESOS POR VENTAS

No.	DESCRIPCIÓN	UNIDADES	MTS 2	TOTAL VENTA
1	APARTAMENTOS	69	14,896	125,574,770
2	PARQUEOS	195	2,633	14,439,789
3	BODEGAS	90	585	2,018,016
TOTAL		354	18,114	142,032,575

INTEGRACIÓN INGRESOS POR EMISIÓN DE ACCIONES

No.	DESCRIPCIÓN	UNIDADES	MTS 2	TOTAL ACCIONES
1	APARTAMENTOS	69	14,896	53,817,758
2	PARQUEOS	195	2,633	6,188,481
3	BODEGAS	90	585	864,864
TOTAL		354	18,114	60,871,103

Fuente: Información proporcionada por Inmobiliaria Sydney, S.A

Según el artículo 25 "B" del Acuerdo Gubernativo 213-2013 y sus reformas, es obligación para las empresas de la industria de la construcción, enviar junto a la declaración jurada anual y por los medios que establezca la Administración Tributaria, la integración final de los ingresos, costos y gastos, en la fase de liquidación del proyecto.

4.13 INFORME A LA GERENCIA

Guatemala, 03 de abril de 2019

**Licenciado
Christopher Roch
Presidente de la Junta General de Accionistas
Inmobiliaria Sydney, S.A.**

Estimado Licenciado:

Reciba un atento saludo, adjunto sírvase encontrar el análisis y evaluación del sistema accionado 70/30 para proyectos inmobiliarios bajo régimen de propiedad horizontal. El presente estudio se realiza desde una perspectiva fiscal y financiera, abarcando los períodos 2017 y 2018.

Dado que es un sistema exclusivo de la industria de la construcción, merece una completa atención, y así conocer y aplicar correctamente sus lineamientos legales, con la finalidad de obtener los incentivos que brinda este sistema

Quedo muy agradecido por la oportunidad brindada.

Atentamente

F: _____

**Luis Áron Steve Reyes
Gerente Financiero
Inmobiliaria Sydney, S.A.**

4.13.1 Análisis Del Sistema Accionado 70/30

- 1)** El cien por ciento (100 %) del valor de las unidades inmobiliarias se divide en dos partes:
 - Setenta por ciento (70%), que corresponde al valor total del inmueble.
 - Treinta por ciento (30%), que corresponde a las áreas comunes.

- 2)** Se determinan dos impuestos en la compra-venta de los inmuebles:
 - Impuesto al Valor agregado (12 %) por el valor del inmueble
 - Impuesto de Timbres fiscales (3 %) por el valor de las áreas comunes

- 3)** Documentos con efectos fiscales que se emiten en la compra-venta de las unidades inmobiliarias.
 - Factura (por el valor del inmueble)
 - Acción (por el valor de las áreas comunes)

- 4)** Se establecen dos métodos para determinar la renta bruta
 - Sobre el valor total de las ventas documentadas, tales como escrituras de compraventa, contratos de promesa de compra-venta, y facturas en el caso de obra civil.

- Sobre lo percibido o cobrado efectivamente en el periodo, tal es el caso de los anticipos o enganches y cancelación de las unidades inmobiliarias. (método seleccionado por Inmobiliaria Sydney, S.A.)
- 5) Los ingresos recibidos de los condóminos, por la emisión de acciones de las áreas comunes, están exentos del pago del Impuesto Sobre la Renta, lo que representa una ventaja financiera para la empresa, ya que la carga impositiva es menor.
 - 6) El pago de los condóminos de las unidades inmobiliarias, que representa la adquisición de acciones de las áreas comunes, está exento del Impuesto al Valor Agregado, esto presenta dos situaciones, en una puede ser ventaja económica, ya que el comprador no pagaría Impuesto al Valor Agregado, la otra situación es desventaja, ya que el comprador no podría utilizarlo como crédito fiscal.
 - 7) En base a las reformas legales, que permite constituir entidades civiles o mercantiles, accionadas o no, que presten servicios a los propietarios, se constituye la Asociación Roch, como una entidad civil accionada, y será prestataria de servicios en el edificio, además será propietaria del pozo de agua que atenderá el mismo, así mismo se encargará de la conservación de las áreas comunes.
 - 8) Para determinar la renta bruta en base a lo efectivamente cobrado, solo se toma en cuenta los ingresos que corresponde al valor neto del bien inmueble (sin incluir el pago del Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto de Timbres Fiscales), ya que si se hace de esta forma, la renta

bruta se incrementaría y se estaría pagando Impuesto Sobre la Renta en Exceso.

9) La construcción del proyecto inmobiliario se desarrollan en más de un período de liquidación (1.9 meses), esto provoca lo siguiente:

- Los costos presentados en la declaración jurada del Impuesto sobre la Renta, tanto el trimestral como el anual, son costos estimados (a excepción del último trimestre del segundo período de liquidación).
- En el Estado de Resultado del año 2017 no existen registros de ventas ni de costos, pero si hay pago del Impuesto Sobre la Renta, esto se debe a la normativa legal que regula las actividades de la industria de la construcción, que establece que el I.S.R. se determine en base a los ingresos y no sobre las ventas facturadas.
- Las Ventas facturadas, son registradas en el Estado de Resultado, el último trimestre del período 2018, pero no se reflejan en la declaración Jurada Anual del I.S.R. del período 2018, esto se debe que los ingresos presentados en la declaración jurada anual, corresponde a los enganches y cancelación de apartamentos y no a las ventas facturadas.
- Al finalizar la construcción de la obra, y los condóminos han cancelado el valor total de sus inmuebles, se establece el verdadero resultado de las ventas, el verdadero resultado del costo de la construcción y la totalidad del Impuesto Sobre la Renta para su correcta presentación ante la Administración Tributaria.

4.13.2 Evaluación del sistema accionado 70/30

Se evalúan los efectos que surgen, en la aplicación del sistema accionado 70/30 para la empresa Sydney, S.A.

Tabla 12
Inmobiliaria Sydney, S.A.
Evaluación de la aplicación del sistema accionado 70/30 para la empresa

DESCRIPCIÓN	SISTEMA ACCIONADO 70/30	SISTEMA NORMAL
Venta de apartamentos (70%)	142,032,575	
Venta de acciones áreas comunes(30%)	60,871,103	
TOTAL VENTAS	202,903,678	202,903,678
Costos de ventas de apartamentos (70%)	118,403,949	
Costo de venta de acciones áreas comuenes (30%)	50,744,549	
TOTAL COSTOS	169,148,498	169,148,498
Utilidad afecta al Impuesto Sobre la Renta	23,628,626	33,755,180
Utilidad exenta al Impuesto sobre la renta	10,126,554	
UTILIDAD BRUTA	33,755,180	33,755,180
I.S.R. (Utilidad afecta al I.S.R. x 25 %)	5,907,157	8,438,795
GANANCIA DESPUÉS DE IMPUESTO	27,848,024	25,316,385
Ganancia en la aplicación del sistema accionado 70/30)	2,531,639	

- 1) Mediante la aplicación del Sistema Accionado 70/30, Inmobiliaria Sydney, S.A. obtuvo una ganancia financiera, frente al sistema normal, por un monto de Q 2,531,639.00.

- 2) El monto que corresponde al ingreso por venta de acciones de áreas comunes, por un monto de Q. 60,871,103.00 está exento de pagar el Impuesto Sobre la Renta.
- 3) El monto que representa las ventas de áreas comunes, está exento del pago de Impuesto al Valor Agregado, esto resulta en una ventaja económica, ya que se tiene crédito fiscal del cien por ciento (100 %) de compras y servicios, pero se tiene débito fiscal del setenta por ciento (70 %) de las ventas.
- 4) El Sistema accionado 70/30 cumple con su objetivo, que es reducir la carga impositiva para la inmobiliaria, permitiendo pagar menos Impuesto Sobre la Renta y menos impuesto al Valor Agregado.
- 5) El sistema accionado 70/30 le permite a la inmobiliaria obtener una mayor rentabilidad, producto de pagar menos impuesto de manera legal, lo que representa mayor oportunidad de inversión y generar más fuentes de empleo.

Se evalúan los efectos que surgen, en la aplicación del sistema accionado 70/30 para los adquirientes finales de las unidades inmobiliarias.

Tabla 13
Inmobiliaria Sydney, S.A.
Evaluación de la aplicación del sistema accionado 70/30 para el condómino

DESCRIPCIÓN	SISTEMA ACCIONADO 70/30	SISTEMA NORMAL
Compra de apartamentos (70%)	142,032,575	
Compra de acciones áreas comunes(30%)	60,871,103	
TOTAL COMPRAS	202,903,678	202,903,678
I.V.A. 12 % s/valor del apartamento	17,043,909	24,348,441
Timbres Fiscales 3 % s/valor de la acción	1,826,133	
IMPUESTOS TOTALES	18,870,042	24,348,441
COMPRA TOTAL	221,773,720	227,252,119
Base I. U. S. I. según lo facturado	142,032,575	202,903,678
I.U.S.I. (9 * Millar)	1,278,293	1,826,133
	I.V.A.	I.U.S.I.
REDUCCIÓN EN CARGA IMPOSITIVA	5,478,399	547,840

- 1) Mediante la aplicación del Sistema Accionado 70/30, los condóminos tienen una reducción de la carga impositiva, del Impuesto al Valor Agregado por un monto total de Q 5,478,399.00
- 2) Mediante la aplicación del Sistema Accionado 70/30, los condóminos tienen una reducción de la carga impositiva, del Impuesto Único Sobre Inmuebles por un monto total de Q 547,840

- 3) El Sistema accionado 70/30 cumple con su objetivo, que es reducir la carga impositiva para los condóminos, permitiendo pagar menos impuesto al Valor Agregado y menos Impuesto Único Sobre Inmuebles.

CONCLUSIONES

1. Para las empresas constructoras, el sistema accionado 70/30, es un incentivo que el estado de Guatemala ofrece a esta industria, con el objetivo de impulsar su desarrollo, mediante su aplicación, se reduce la carga impositiva del Impuesto Sobre la Renta, y se aumenta la rentabilidad de las empresas, generando mayor inversión para el país.
2. La Propiedad Horizontal es un derecho que nace con la construcción de un edificio de uno o más pisos, adquiridos por distintos propietarios en forma separada, cada uno es dueño de su vivienda, pero conjuntamente con sus vecinos son copropietarios, del terreno y de las áreas comunes, se le denomina horizontal porque el edificio, aunque esté construido en forma vertical, estará dividido en apartamentos en forma horizontal.
3. El Contador Público y Auditor como Gerente Financiero, posee un papel protagónico cuando el ejercicio de sus funciones se da dentro de la industria de la construcción, debe conocer perfectamente cuáles son los lineamientos legales, fiscales y financieros propios de este sector, de tal manera que al ejercer profesionalmente pueda asesorar correctamente al empresario, al adquiriente de estos inmuebles, y generar la mayor rentabilidad posible para la empresa constructora en la que ejerce.
4. La utilización del sistema accionado 70/30, es una ventaja para los adquirientes finales de las unidades inmobiliarias, ya que les permitirá pagar menos Impuesto al Valor Agregado (IVA) y menos Impuesto

Único Sobre Inmueble (IUSI). También es importante señalar que puede traducirse en una desventaja para el adquiriente final, ya que existe un treinta por ciento (30 %), del valor del inmueble, sobre el que no se tiene derecho al crédito fiscal.

RECOMENDACIONES

1. Que la Cámara Guatemalteca de la Construcción, solicite el Congreso de la República de Guatemala, reformas al Decreto número 19-2013 Artículo 10 numeral 2, para que las empresas constructoras dispongan de mayor claridad y seguridad jurídica, en esta sección de la ley se indica, que se debe asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período, pero estos ingresos recibidos, incluyen el pago del Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto de Timbres Fiscales, por lo que estos impuestos no deben ser declarados como renta bruta de lo contrario se estaría pagando impuesto sobre impuesto.
2. Es evidente que existe un problema habitacional en Guatemala, en este sentido los legisladores han creado incentivos para que el empresario se sienta atraído a invertir dentro de esta industria, por lo que el régimen de propiedad horizontal, representa una solución a esta problemática.
3. Debido al crecimiento de la población y el constante desarrollo de proyectos inmobiliarios, es necesario que el Contador Público y Auditor, asesore correctamente, al inversionista, que haya decidido someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal, estando apegado a las normas legales y obteniendo el mayor rendimiento.
4. Para un correcto análisis y evaluación sobre la rentabilidad de un proyecto inmobiliario basado en el sistema accionado (70/30), se debe trabajar en conjunto con todos los directivos a cargo del desarrollo de la construcción, ingenieros, arquitectos, maestro de obra, gerente

financiero, y gerente de ventas, para determinar correctamente el presupuesto de costos, y el presupuesto de ventas, cada uno con su respectivo porcentaje (inmueble y acción), sobre estas bases determinar los impuestos y la ganancia estimada.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala.
2. Barajas, S. Hunt, P. y Ribas, G. P. (2013). Las finanzas como instrumento de gestión de las pymes. España, Barcelona: Arvato Services Iberia, S.A.
3. Congreso de la República de Guatemala Acuerdo Gubernativo Número 118-2002 Reglamento de La ley Contra El Lavado de Dinero u Otros Activos.
4. Peralta Azurdía, Enrique Decreto Ley Número 106 Código Civil y sus reformas
5. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 2-70 Código de Comercio y sus reformas
6. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 6-91 Código Tributario y sus reformas.
7. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas
8. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas

9. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 73-2008 Ley del impuesto de solidaridad y sus reformas
10. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 37-92 Ley del impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial Para Protocolo y sus reformas
11. Gibson, J. Ivancevich, J. Donnelly, J. y Konopaske, R., P. (2013). Organizaciones, comportamiento, estructura y procesos (13 ed.). México, D.F. México: McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A. de C.V.
12. Gitman, L. y Zutter, C., P. (2016). *Principios de administración financiera* (14 ed.). México, D.F., México: Pearson Educación de México, S.A. de C.V.
13. Ministerio de Finanzas Públicas Acuerdo Gubernativo Número 213-2013 Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, Decreto 10-2012 Del Congreso de la República de Guatemala Que Establece el Impuesto Sobre la Renta.
14. Sánchez, W. y Grajales, G., P. (2016). Contabilidad conceptual e instrumental (5 ed.). Colombia, Colombia: Real Editores.
15. Warren, C. Reeve, J. y Duchac J., P. (2016). Contabilidad financiera (14 ed.). México, D.F. México: Cengage Learning Editores S.A. de C.V.

WEB-GRAFIA

16. http://faceconomicas.usac.edu.gt/wp_economicas/?page_id=103
(Consultada el 24/07/2018, 10:30 a.m.)

17. <http://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/p/historia.html>
(Consultada el 05/08/2018, 3:45 p.m.)

18. <http://revistaconstruir.com/cuanto-aportara-la-industria-de-la-construccion-al-pib-guatemalteco/>
(Consultada el 04/10/2018, 13:30 p.m.)