

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSGRADO
MAESTRÍA EN GESTIÓN TRIBUTARIA**



**PLANIFICACIÓN FISCAL EN LA IMPLEMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 35 A) DEL
DECRETO 10-2012. DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA EN
DESARROLLO DE EDIFICIOS DE APARTAMENTOS**



Licda. Sandra Elizabeth Alvarado Rodas

Guatemala 12 de septiembre de 2020

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSGRADO
MAESTRÍA EN GESTIÓN TRIBUTARIA**



**PLANIFICACIÓN FISCAL EN LA IMPLEMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 35 A) DEL
DECRETO 10-2012. DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA EN
DESARROLLO DE EDIFICIOS DE APARTAMENTOS**

Informe final del Trabajo Profesional de Graduación para la obtención del Grado Académico de Maestro en Artes, con base en el Instructivo para Elaborar el Trabajo Profesional de Graduación, aprobado por Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numeral 7.8 Punto SÉPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018.

**Docente del curso
MSc. Carlos Ronaldo Lemus Peña**



**Autora
Licda. Sandra Elizabeth Alvarado Rodas**

Guatemala, 12 de septiembre de 2020

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

HONORABLE JUNTA DIRECTIVA

Decano: Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario: Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal I: Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal II: Doctor Byron Giovanni Mejía Victorio
Vocal III: Vacante
Vocal IV: BR. CC. LL. Silvia María Oviedo Zacarías
Vocal V: P.C. Omar Oswaldo García Matzuy

**TERNA EVALUADORA QUE PRACTICÓ LAS EVALUACIÓN DE
LA PRESENTACIÓN DEL TRABAJO PROFESIONAL GRADUACIÓN
SEGÚN EL ACTA CORRESPONDIENTE**

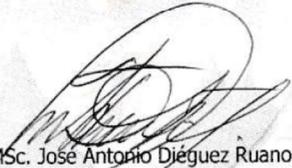
Coordinador: MSc. José Antonio Diéguez Ruano
Evaluador: MSc. Claudia Lorena García Bran
Evaluador: MSc. Luty Anaytte Gómez Martínez

ACTA/EP No. **2445****ACTA No. GT-D-26-2020**

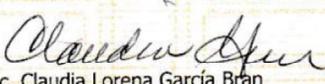
De acuerdo al estado de emergencia nacional decretado por el Gobierno de la República de Guatemala y a las resoluciones del Consejo Superior Universitario, que obligaron a la suspensión de actividades académicas y administrativas presenciales en el campus central de la Universidad, ante tal situación la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Económicas, debió incorporar tecnología virtual para atender la demanda de necesidades del sector estudiantil, en esta oportunidad nos reunimos de forma virtual los infrascritos miembros del Jurado Examinador, el 24 de octubre de 2020, a las 15:10 horas para practicar la PRESENTACIÓN DEL TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN de la Licenciada Sandra Elizabeth Alvarado Rodas,, carné No. 9715483, estudiante de la Maestría en Gestión Tributaria de la Escuela de Estudios de Postgrado, como requisito para optar al grado de Maestro en Gestión Tributaria, en la categoría de artes. El examen se realizó de acuerdo con el Instructivo para Elaborar el Trabajo Profesional de Graduación para optar al grado académico de Maestro en Artes, aprobado por la Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Económicas, el 15 de octubre de 2015, según Numeral 7.8 Punto SÉPTIMO del Acta No. 26-2015 y ratificado por el Consejo Directivo del Sistema de Estudios de Postgrado -SEP- de la Universidad de San Carlos de Guatemala, según Punto 4.2, subincisos 4.2.1 y 4.2.2 del Acta 14-2018 de fecha 14 de agosto de 2018-----

Cada examinador evaluó de manera oral los elementos técnico-formales y de contenido científico profesional del informe final presentado por el sustentante, denominado "PLANIFICACIÓN FISCAL EN LA IMPLEMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 35 A) DEL DECRETO 10-2012. DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA EN DESARROLLO DE EDIFICIOS DE APARTAMENTOS", dejando constancia de lo actuado en las hojas de factores de evaluación proporcionadas por la Escuela. El examen fue satisfactorio con una nota promedio de 85 puntos, obtenida de las calificaciones asignadas por cada integrante del jurado examinador. El Tribunal hace las siguientes recomendaciones: Se le realizan recomendaciones las cuales debe realizarlas y entregarlas en un plazo máximo de 5 días hábiles.

En fe de lo cual firmamos la presente acta en la Ciudad de Guatemala, a los veinticuatro días del mes de octubre del año dos mil veinte.



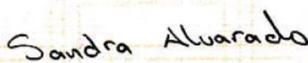
MSc. José Antonio Diéguez Ruano
Coordinador



MSc. Claudia Lorena García Bran
Evaluadora



MSc. Luty Anibal Gomez Martínez
Evaluadora



Lcda. Sandra Elizabeth Alvarado Rodas
Postulante



**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

ADENDUM

El infrascrito Coordinador del Jurado Examinador CERTIFICA que el estudiante Sandra Elizabeth Alvarado Rodas incorporó los cambios y enmiendas sugeridas por cada miembro examinador del Jurado.

Guatemala, 05 de noviembre de 2020.

(f) 

Msc. José Antonio Diéguez Ruano
Coordinador

AGRADECIMIENTOS

- A Dios
Por la sabiduría y fortaleza en los momentos de dificultad y debilidad, los cuales han sido de mucho aprendizaje a lo largo de este camino.
- A mis padres
Con amor, respeto y agradecimiento, en especial a usted madre, por su constante e incondicional apoyo y estar siempre pendiente de mí.
- A mi esposo e Hijas
Por su paciencia y comprensión durante esta etapa de mi vida, Mis princesas esto es por y para ustedes, ya que fueron y seguirán siendo mi mayor motivación. p
- A mi familia
Porque de forma directa e indirectamente fueron parte de este proceso, gracias a cada uno de ustedes por otorgarme su cariño y apoyo
- A la Universidad de San Carlos de Guatemala
Por brindarme la oportunidad de prepararme profesionalmente, A los docentes, por su dedicación, esfuerzo y por compartir su conocimiento.

CONTENIDO

Página

Resumen	i
Introducción.....	iii
1. Antecedentes.....	1
1.1 Las empresas constructoras en Guatemala y su crecimiento	1
1.2 Regímenes del impuesto sobre la renta según decreto 10-2012. Ley de actualización tributaria.....	2
1.2.1 Régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas.....	2
1.2.2 Régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas.....	3
1.3 Ley de impuesto sobre la renta aplicable a desarrollo de edificio de apartamentos	3
1.3.1 Impuesto sobre la renta decreto número 26-92 artículos 51 y 52.....	3
1.3.2 Decreto 10-2012 Ley de actualización tributaria y sus reformas	5
1.3.3 Reforma a la legislación aplicable en el ámbito de la construcción	5
1.4 La panificación financiera y su importancia en el sector inmobiliario.....	6
2. Marco teórico	9
2.1 Generalidades	9
2.2 Proyectos inmobiliarios.....	9
2.2.1 Tipos de proyectos inmobiliarios	9
2.3 Forma jurídica del negocio	10
2.3.1 Formas jurídicas para desarrolladores de proyectos inmobiliarios.....	11
2.4 Fases de los proyectos inmobiliarios:.....	18
2.4.1 Fase de inicial . estudio de factibilidad y diseño del proyecto.....	18
2.4.2 Fase de Construcción - Ejecución	20
2.4.3 Fase Final . entrega de proyecto.....	21
2.5 Planificación fiscal y financiera, su importancia en el inicio de un proyecto	22
2.5.1 Planificación financiera:.....	22
2.5.2 Planificación Fiscal	22

2.5.3	Objetivo de la planificación fiscal.....	23
2.5.4	Ventajas de la planificación fiscal:.....	24
2.5.5	Elementos de la planificación fiscal.....	25
2.6	Impuesto sobre la renta para proyectos de desarrollo de edificios de apartamentos.	25
2.6.1	Reconocimiento de ingresos para la determinación de la renta imponible.....	27
2.6.2	Tratamiento de los costos y gastos.....	28
2.6.3	Liquidación final del cierre del proyecto.....	29
2.6.4	Aspectos formales al iniciar y finalizar el proyecto.....	30
2.6.5	Tratamiento especial para áreas y servicios comunes en desarrollo de edificios de apartamentos.....	32
3	Metodología.....	34
3.1	Definición del Problema.....	34
3.2	Delimitación del problema:.....	34
3.2.1	Unidad de análisis:.....	35
3.2.2	Período histórico:.....	35
3.2.3	Unidad y tamaño de la muestra:.....	35
3.3	Objetivo General.....	35
3.4	Diseño utilizado método de investigación:.....	36
3.5	Instrumentos de medición aplicados:.....	36
3.6	Resumen del procedimiento.....	37
4	Discusión de resultados.....	38
4.1	Proceso para elaborar la planificación fiscal en el desarrollo de un edificio de apartamentos.....	38
4.2	Elementos esenciales para la planificación ante normativa en discusión.....	40
4.3	Información general del proyecto.....	40
4.3.1	Estructura del proyecto.....	40
4.3.2	Premisas y políticas de registro en el caso de estudio.....	41
4.3.2.1	Reconocimiento de ingresos.....	41
4.3.2.2	Tratamiento de costos y gastos.....	42
4.3.3	Proyección del desarrollo del proyecto.....	43

4.3.3.1 Proyección de ingresos	43
4.3.4 Proyección de egresos	44
4.4 Proyección de resultados	44
4.4.1 Proyección fiscal, Régimen de ISR sobre utilidades	45
4.4.2 Proyección fiscal, Régimen de ISR opcional simplificado sobre ingresos	46
4.4.3 Proyección fiscal, escenario con implementación del artículo 35 A del decreto 10-2012 Ley de actualización tributaria.....	47
4.4.4 Resumen de los tres escenarios fiscales planteados	48
4.4.5 Flujo de caja proyectado.....	49
4.5 Ventajas de la implementación del artículo 35 A del decreto 10-2012 Ley de actualización tributaria.....	50
Conclusiones.....	53
Recomendaciones.....	54
Bibliografía	55
Anexos	57
Índice de Cuadros	60

Resumen

Dentro de las principales actividades económicas de Guatemala se encuentra el sector de la construcción, el cual según el último informe presentado por el Banco de Guatemala al año 2019 mostro un crecimiento del 6.3%, dentro de este un alto porcentaje corresponde a la construcción de edificios residenciales, el cual en los últimos años ha mostrado una alta demanda.

Uno de los principales factores que han influido en este crecimiento es el de la agilización de autorización de licencias para la construcción, así como la inversión del sector privado que se observa con tendencia en la construcción de edificaciones tanto para fines comerciales como de vivienda.

Sumado a ello se puede mencionar la reformas al impuesto sobre la renta que norma dichos proyectos y especialmente a partir de la vigencia del Decreto 19-2013 %Reformas al Código Tributario, Decreto 6-91, a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012, a la Ley de Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos Decreto 37-92+ del Congreso de la República de Guatemala en el cual se adiciono el artículo 35 A que da los lineamientos para el tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios.

El presente trabajo analiza y examina los distintos escenarios fiscales aplicables a una empresa desarrolladora de edificios de apartamentos, considerando para ello los aspectos más importantes a considerar en un proyecto inmobiliario al acogerse al artículo 35 A, como lo es el reconocimiento de los ingresos, el tratamiento de sus costos y gastos y la liquidación final del cierre del proyecto.

Para el desarrollo de la presente investigación se utilizó el método deductivo e inductivo, ya que a través del análisis se presentan y evalúan los distintos escenarios fiscales bajo los cuales permite la legislación actual presentar y liquidar sus obligaciones ante el fisco, todo ello utilizando indicadores descriptivos y causales.

Dentro de los resultados obtenidos se pudo analizar que existen tanto ventajas como desventajas en la utilización del régimen que rige en el artículo 35 A dentro de los cuales resaltan las ventajas que muestra tanto para el contribuyente como para el fisco al contar con más claridad al momento de facturar los bienes inmuebles, los cuales en la anterior normativa no presentaba dicha opción.

Derivado de ello se concluye la importancia de poder implementar una adecuada planificación sobre el proyecto a desarrollar y tener la asesoría adecuada tanto en el ámbito fiscal como financiero que conlleve a la ejecución de una inversión rentable y libre de riesgos en ambas áreas.

Introducción

El presente trabajo contiene los principales aspectos que deben tomarse en cuenta al momento de realizar la planificación fiscal en el desarrollo de un edificio de apartamentos, a partir de la implementación del artículo 35 A del decreto 10-2012, ley de actualización tributaria.

Es importante poder analizar cuáles son las alternativas bajo las cuales puede tributar un desarrollador de edificio de apartamentos, específicamente el impuesto sobre la renta con la regulación de la forma en que se puede determinar la renta imponible para el pago de dicho tributo y con ello realizar una correcta interpretación y aplicación de la norma vigente.

Para lo cual el presente trabajo se desarrolló en cuatro capítulos que en los que describe los antecedentes de la actividad económica, así como el marco de referencia de la legislación vigente como su reglamento que servirá para sustentar las alternativas fiscales para la planificación fiscal en la implementación del artículo 35 A del Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala en desarrollo de edificios de apartamentos.

En el primer capítulo se presentan los antecedentes relacionados al tema a abordar, en el cual se describe brevemente el crecimiento de la construcción según la recopilación de datos y los últimos cambios más importantes en cuanto al régimen del impuesto sobre la renta que afectan directamente a esta industria.

En el capítulo dos, bajo el titulado marco teórico se describen las generalidades sobre proyectos inmobiliarios, así como también las formas jurídicas bajo las cuales son constituidos, las fases en que se desarrollan estos proyectos, conceptualización de la planificación y su importancia, la legislación vigente y su aplicabilidad en cada uno de los procesos en el desarrollo de edificios de apartamentos y por último aspectos formales a considerar al inicio o al finalizar el proyecto.

El capítulo tres se presenta la metodología utilizada para la obtención de los resultados en el cual se define el problema objeto de investigación, determinando el objetivo general, así como los objetivos específicos, método de investigación utilizado, unidad de análisis, periodo histórico, unidad y tamaño de la muestra utilizada, los instrumentos necesarios para la medición, así como también el resumen del procedimiento utilizado.

El cuarto capítulo bajo el título discusión de los resultados se presenta en base a la información recabada y muestra los elementos necesarios para realizar una planificación adecuada en proyectos de desarrollo de edificios de apartamentos que le permita optimizar su carga tributaria y a la vez los recursos del proyecto, listando para ello las premisas para la determinación de la renta imponible del impuesto sobre la renta en la implementación del artículo 35 A del decreto 10-2012.

Y como últimos puntos se presentan las conclusiones y recomendaciones del trabajo realizado, así como la bibliografía y anexos que sirven de sustento a la presente investigación.

1. Antecedentes

Los antecedentes constituyen el origen del trabajo realizado, presentando el marco teórico y empírico de la investigación relacionada con el análisis de la planificación fiscal y la correcta aplicación de la normativa legal vigente para la realización y ejecución de proyectos desarrolladores de edificios de apartamentos.

1.1 Las empresas constructoras en Guatemala y su crecimiento

En los últimos años dentro de las actividades económicas que se desarrollan en el país más importantes destaca el de la construcción, la cual ha mostrado un crecimiento en la inversión de desarrollos de edificios de apartamentos, esto según en publicación del diario El Periódico del día 09 de febrero del 2019, ¹ la demanda de vivienda vertical creció 66 por ciento+ habla sobre el auge que ha tenido la construcción de vivienda vertical donde indica que del año 2017 al año 2018 creció en un 66.6%, dicho artículo menciona que tan solo en el año 2018 la ventanilla única, de la Municipalidad de Guatemala aprobó 55 licencias de complejos habitacionales verticales. Según datos de la misma Municipalidad el 52.8% de las licencias otorgadas son para la edificación de apartamentos+(Vázquez, 2019).

La revista de la Cámara Guatemalteca de la Construcción en su artículo titulado ² Retos y oportunidades del sector construcción+ del 29 de noviembre del 2018, indica que el sector construcción proyectaba para ese año un crecimiento del 3.1%, para el año 2019 se estimaba en un 2.7% levemente más bajo debido al hecho de ser año electoral y que el promedio del crecimiento en los últimos 5 años ha sido del 2.5%.

Como se puede observar en el informe de Política monetaria a septiembre de 2019 presentado por el Banco de Guatemala muestra un porcentaje de crecimiento en la construcción durante los últimos años, lo cual según indica el mismo documento que dicho incremento corresponde tanto a construcciones de edificaciones para uso residencial como no residencial y también a la construcción de obras de ingeniería civil.

Otro dato bastante importante dentro del informe es el que el crecimiento de este sector influyo de forma positiva a que otros sectores empresariales incrementaran.

También en febrero de 2020 la revista Forbes de Centroamérica publicó un artículo sobre el crecimiento que en la actualidad ha tenido la construcción vertical y la tendencia de está, especialmente en la ciudad, según indica este documento se encuentran disponibles 6,000 apartamentos en más de 80 edificios, diseñados para satisfacer la demanda de familias pequeñas, parejas o personas solas con ingresos mensuales que van de los 1,500 a los 3,500 dólares+(M., 2020)

1.2 Regímenes del impuesto sobre la renta según decreto 10-2012. Ley de actualización tributaria

En el año 2012 fue aprobado el decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, conteniendo un importante cambio en la estructura sobre cómo se debe reportar las rentas obtenidas según el origen de las mismas, en el caso de las actividades lucrativas presenta dos regímenes: Régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas y régimen sobre los ingresos de actividades lucrativas y adicional a estos dos regímenes se encuentran dentro de este decreto las rentas de trabajo en relación de dependencia, rentas de capital y rentas de no residentes.

1.2.1 Régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas

Según el artículo No. 19 de la Ley de Actualización Tributaria se determinará la renta imponible restando de su renta bruta las rentas exentas y los costos y gastos deducibles de conformidad con esta Ley y debe sumar los costos y gastos para la generación de rentas exentas, cabe aclarar en este sentido que los gastos no deducibles no se encuentran considerados en el artículo mencionado, dado que como bien dice en su fórmula únicamente deben incluirse los deducibles conforme a lo que indica la ley, respecto al tipo impositivo para este régimen se menciona en el artículo No. 36 que será del 25% aplicable a la base imponible determinada.

1.2.2 Régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas

Para este régimen el Artículo No. 43 de decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, establece que los contribuyentes inscritos en este régimen deben determinar su renta imponible deduciendo de su renta bruta las rentas exentas. El tipo impositivo para este régimen será calculado según el rango de la renta imponible que se detalla en el cuadro 1

Cuadro 1

Régimen opcional simplificado

Sobre ingresos de actividades lucrativas rango de ISR

Rango de renta imponible mensual	Importe fijo	Tipo impositivo de
Q.0.01 a Q.30,000.00	Q.0.00	5 % sobre la renta imponible
Q.30,000.01 en adelante	Q.1,500.00	7% sobre el excedente de Q.30,000.00

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

1.3 Ley de impuesto sobre la renta aplicable a desarrollo de edificio de apartamentos

Durante muchos años la legislación aplicable a actividades relacionadas a la construcción no tuvo ningún cambio importante, estando estos regulados en el Decreto 26-92 Ley del Impuesto sobre la Renta, en los artículos 51 y 52, fue hasta el año 2012 que fue publicada la reforma a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, entrando en vigencia por medio del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria.

1.3.1 Impuesto Sobre la Renta Decreto número 26-92 artículos 51 y 52

El Decreto 26-92 Ley del Impuestos Sobre La Renta vigente hasta el año 2012, legislaba lo relacionado a empresas constructoras, lotificadoras y similares en los artículos 51 y

52, en el caso de las constructoras similares, establecía cuatro métodos para poder establecer la renta neta de dichas actividades:

- a) Asignar el porcentaje de renta estimada para toda la obra, al monto total efectivamente percibido de renta bruta durante el período impositivo.
- b) Asignar como renta bruta del período, la proporción que corresponda a lo realmente ejecutado y que devengó a su favor. A dicha renta bruta deberá deducirse el monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el período.
- c) Asignar como renta bruta lo que correspondió percibir en el período, según el contrato de obra y, a dicho monto, deducir los costos y gastos efectivamente realizados en el mismo período; y
- d) Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período. Para tal renta, deberá deducirse el costo y los gastos realizados en el mismo período+.

Indicaba dicha normativa que en cualquiera de los métodos que eligiera el contribuyente debía realizar el ajuste correspondiente al concluir la obra para declarar el valor real tanto de la venta como de los costos de dicha obra.

Para poder cambiar de método debía solicitar autorización a la administración tributaria, caso contrario el método elegido sería utilizado para todas las obras y trabajos que realizaran inclusive las obras civiles y obras públicas.

En el caso de las lotificadoras en el artículo No. 52 se puede indicar que dentro de los aspectos importantes que mencionaba, es que la ganancia que obtuviera por la venta mediante la lotificación de terrenos con o sin urbanización, se consideraba como renta ordinaria y no como ganancias de capital, adicional a ello independientemente del sistema contable para cualquier operación del contribuyente en el caso de las actividades por lotificación las operaciones se debían reportar bajo el método de lo percibido.

También se indica otro punto importante en estos proyectos, que es el caso de las área y servicios comunes las cuales no se podían separar del área vendible y dicho costo

debía ser incorporado al costo de dicha área, lo cual limitaba al vendedor respecto a cómo se podría deducir los costos y gastos incurridos en dichas áreas y que no podrían excluirse

1.3.2 Decreto 10-2012 Ley de actualización tributaria y sus reformas

En el año 2012 fue publicado el Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala con el nombre Ley de Actualización Tributaria, conformada por siete libros, en los cuales se modifican los siguientes impuestos: Impuesto sobre la renta, Ley aduanera nacional (Derogado), impuesto al valor agregado, impuesto sobre circulación de vehículos terrestres, marítimos y aéreos, impuesto de timbres fiscales y papel sellado especial para protocolos.

En el primer libro se encuentra la Ley del impuesto sobre la renta, el cual contiene cambios muy importantes sobre la estructura vigente hasta ese momento, derogando el decreto 26-92 que contenía la ley impuesto sobre la renta. Con esta nueva ley se modifica significativamente la forma en que deben tributar las empresas que realizan actividades de construcción y lotificaciones, dejando para el caso de las constructoras dos métodos sobre los cuales puede determinar su renta imponible, siendo la normativa más específica sobre la forma de determinar los costos y gastos tanto en proyectos realizados bienes propios o en propiedad de terceros.

1.3.3 Reforma a la legislación aplicable en el ámbito de la construcción

La inversión en este sector ha sido impactado en los últimos años debido a distintas razones, dentro de las cuales se puede mencionar los cambios que ha tenido la legislación tributaria en Guatemala, dentro de ellos se encuentra la entrada en vigencia del decreto 19-2013 ~~Reformas~~ al Código Tributario, Decreto 6-91, a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012, a la Ley de Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos Decreto 37-92+del Congreso de la República de Guatemala dentro del cual están contenidas reformas a la ley de actualización tributaria, Decreto Número 10-2012.

Uno de los cambios más importantes dentro de esta reforma se encuentra en el artículo No. 12, el cual adiciona el artículo 35 ~~A~~, al decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, el cual da los lineamientos para el tratamiento especial de áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios de múltiples unidades. Se deben considerar los distintos escenarios que derivan de la correcta interpretación de este artículo en el proceso de la planificación del desarrollo del proyecto los cuales influirán en los resultados financieros que se desean obtener al finalizar la obra.

1.4 La planificación financiera y su importancia en el sector inmobiliario

La tesis ~~A~~ "Análisis, planeación y control financiero para la toma de decisiones en empresas constructoras". Del Instituto tecnológico de la construcción, Delegación Mexicali, de Sáenz Luna, Francisco presento como objetivo principal el mostrar las diversas herramientas que existen para saber analizar e interpretar la información de los estados financieros de una empresa constructora, las cuales ayuden en la toma de decisiones y con ello obtener una mejor rentabilidad en las operaciones de la empresa.

La población tomada para esta tesis no está definida concretamente en unidades, más bien está dirigida al universo de empresas constructoras.

Concluye en su estudio varios aspectos a considerar para realizar una adecuada planeación financiera en una empresa constructora, lo trascendental que es realizar un análisis financiero dentro de la planeación e indica que la diferencia entre el éxito y el fracaso de una empresa suele estar en una planeación financiera. (Luna, 2005)

Otra tesis revisada es la de Marroquín Álvarez, Daniel Romero. (2008). De Universidad de San Carlos de Guatemala, titulada Estudio financiero para la construcción de un edificio de apartamentos, que tenía como objetivo principal establecer las bases técnicas y financieras que ayuden a realizar un modelo para la construcción de un edificio de apartamentos en zona diez como un proceso de optimización de recursos.

La población investigada en este caso es el desarrollo de proyectos inmobiliarios como inversión y la muestra seleccionada fue la construcción y venta de un edificio de apartamentos.

Las conclusiones más importantes de esta tesis indica la importancia de utilizar presupuestos de flujo de efectivo proyectado para poder cuantificar y el poder realizar un estudio y análisis de los aspectos técnicos, de mercado y financieros para lograr obtener una mayor eficiencia de recursos y de utilidades en la realización del proyecto. (Marroquín Álvarez, 2008)

También la tesis de Orantes Flores, José Adolfo. (2011). De Universidad del Istmo de Guatemala, titulada Desarrollo y promoción de vivienda unifamiliar, dirigida a poblaciones de las principales ciudades del interior de la República de Guatemala, como aportación al desarrollo y al crecimiento ordenado de las urbes, planteó como objetivo principal definir un panorama claro de los procesos y actividades que implica el generar proyectos propios inmobiliarios, considerando el diseño y la planificación de proyectos en general. Dicha investigación fue realizada en el departamento de Quetzaltenango, específicamente en el casco urbano de la ciudad.

Dentro de sus conclusiones principales indica que la complejidad de un proyecto de inversión conlleva la participación de varios especialistas que deben colaborar conjuntamente a recopilar y aplicar la información específica según la rama o profesión. (Orantes Flores, 2011)

En la tesis elaborada por Artola Dávila de Girón, Silvia Jeannette, (2014), titulada: "Análisis jurídico-tributario del régimen de propiedad horizontal y condominios basado en los requerimientos de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT)", de la Universidad Rafael Landívar, el objetivo de esta investigación era analizar la normativa jurídica y tributaria aplicable al régimen de propiedad horizontal y condominios, el cual le permitiera mostrar las distintas figuras jurídicas existentes y con ello proporcionar una herramienta que contenga todo lo relativo a los requisitos formales en condómino.

La muestra utilizada en esta investigación fue la de 20 edificios de una población de 48 ubicados en la zona 10 y zona 14.

Concluye con su trabajo que el desconocimiento tanto del desarrollador de edificios como de los nuevos propietarios, pueden resultar problemas tributarios que pueden contraer en el futuro, relacionado con las cuotas que estarán pagando por el mantenimiento y la deducibilidad de este gasto.

Cada uno de los estudios antes revisados aporta información importante para la presente investigación, en la cual concuerdan varios de ellos la importancia de la planificación financiera y tributaria en los proyectos inmobiliarios, el poder contemplar en el inicio del proyecto los distintos factores jurídicos, tributaros y financieros son trascendentales para el éxito en la inversión de estos proyectos.

2. Marco teórico

El presente marco teórico tiene como finalidad exponer los distintos conceptos, principios y legislación vigente relacionados con proyectos de desarrollo de edificios de apartamentos, así como analizar y definir las distintas herramientas relacionadas a la planificación fiscal que debe observarse con especial cuidado y que sean de aplicación en los proyectos de desarrollo de edificios de apartamentos cumpliendo con la normativa vigente.

2.1 Generalidades

Es importante previo iniciar con el desarrollo de la investigación tener claridad sobre que enmarca el tema de proyectos inmobiliarios, cómo se clasifican los mismos y los tipos de desarrollos de proyectos inmobiliarios, sin perder de vista que el objeto de estudio del presente trabajo es el de desarrolladores de edificios de apartamentos, para los cual se inicia dando una breve definición.

2.2 Proyectos inmobiliarios

Cuando se habla de proyectos inmobiliarios se puede definir todo proyecto que se relaciona o se involucre con la actividad de construcción sobre un bien inmueble ya sea vivienda, oficinas, bodegas, edificios de oficina o vivienda. (Valenzuela, 2014), esto sin limitar la propiedad de los mismos es decir que puede realizarse sobre bienes propios o arrendados.

2.2.1 Tipos de proyectos inmobiliarios

Desde la perspectiva del inversionista se enfocan según las distintas necesidades (oferta y demanda) que se presentan en el mercado: (Valenzuela, 2014)

Por su destino

- a) Vivienda
 - Unifamiliar, multifamiliar
- b) Comercial
 - Locales comerciales en renta o venta
- c) Industrial
 - Renta o venta de Bodegas, Fabricas,
- d) Otros
 - Renta o venta oficinas, bodegas y oficinas, fabrica y bodegas,

También en el reglamento del decreto 10-2012 Ley de actualización tributaria, en el artículo 25 ~~A~~⁺, define a los proyectos inmobiliarios de múltiples unidades como aquellos en los que se constituyen más de una propiedad ya sea en el régimen de copropiedad, propiedad horizontal, condominios u otras formas similares de propiedad.

2.3 Forma jurídica del negocio

Para poder definir la forma jurídica que tendrá la empresa deben contemplarse varios aspectos, el principal de estos es el giro que tendrá el negocio lo cual determinará inclusive el régimen tributario al que se deba afiliar ante la administración tributaria y en base a este régimen tributar según las actividades que realice.

En su tesis (Contreras Maldonado, 2016) enumerara los siguientes:

- Tipo de actividad a ejercer: la actividad que vaya a desarrollar la empresa puede condicionar la elección de la forma jurídica en aquellos casos en que la normativa aplicable establezca una forma concreta.
- Número de Socios: El número de personas que intervengan en el lanzamiento de una nueva empresa también influye en la elección. Así, cuando sean varios los promotores lo aconsejable será constituir una Comunidad de Bienes o una Sociedad

(sin olvidar que las Sociedades Anónimas y la de Responsabilidad Limitada pueden ser unipersonales).

- Responsabilidad de los promotores: La responsabilidad puede estar limitada al capital aportado (sociedades anónimas, de responsabilidad limitada, etc.) o ser ilimitada, afectando tanto al patrimonio mercantil como al civil (empresario individual, sociedad colectiva, etc.).
- Necesidades económicas del proyecto: La dimensión económica del proyecto a desarrollar influye en la elección, ya que para constituir determinadas sociedades se exige un capital mínimo.
- Aspectos fiscales: Habrá que estudiar detalladamente los costes fiscales que la empresa habrá de soportar, teniendo en cuenta que las sociedades tributan a través del Impuesto sobre Sociedades. Los empresarios individuales lo hacen también, a través del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en el que el tipo impositivo va elevándose según van incrementándose los beneficios

2.3.1 Formas jurídicas para desarrolladores de proyectos inmobiliarios

A continuación, se describen las formas jurídicas utilizadas y asociadas a actividades de proyectos de desarrollos inmobiliarios que son de vital importancia para efecto de tener claridad tanto financiera, fiscal y socialmente de las obligaciones que se deben cumplir al momento de su formación.

a) Sociedad Anónima

El artículo 86 del Código de Comercio Guatemalteco literalmente indica: %Sociedad anónima es la que tiene el capital dividido y representado por acciones. La responsabilidad de cada accionista está limitada al pago de las acciones que hubiere suscrito+

Este tipo de sociedad es inscrita en el registro mercantil y de forma automática es trasladada la información para realizar la inscripción al registro tributario unificado, con lo cual quedan adheridas a todas las obligaciones ante el fisco según el régimen fiscal al que sean inscritas obligándose a realizar los pagos a los impuestos a los cuales queden afectos.

b) Régimen de propiedad horizontal:

El código Civil de Guatemala, Decreto No. 106 en el artículo 528 define Propiedad singular en edificios de varios pisos, departamentos y habitaciones. 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.

En el artículo 529 siempre del Código Civil de Guatemala, indica que el régimen de propiedad horizontal puede originarse por las siguientes situaciones:

- a) 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;
- b) Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito; y
- c) Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal

Se debe de observar con especial importancia lo mencionado por El código Civil para poder acogerse al régimen de propiedad horizontal se deben de seguir los siguientes lineamientos:

1. El bien inmueble deberá estar libre de gravámenes, limitaciones o anotaciones de cualquier naturaleza, como por ejemplo no estar hipotecado. Si el bien inmueble tuviese algún gravamen podrá inscribirse siempre y cuando se cuente con el consentimiento de la persona a cuyo favor aparezcan inscritos tales gravámenes.

2. Se deberá de constituir escritura pública la cual debe inscribirse en el registro de la propiedad en la cual incluirá según indica el artículo 531 lo siguiente:
 - 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; y

 - Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.

En el artículo 552 del código civil también indica que el edificio total debe ser asegurado contra los riesgos que pueda sufrir y esto debe quedar determinado en la escritura constitutiva.

También deberá de observarse la Ley de la Propiedad Horizontalmente dividida, Decreto 1318, que indica en el artículo 16 el cual regula que en la escritura constitutiva de propiedad horizontal debe contener lo siguiente:

- Descripción de cada piso, departamento y habitación, su número, situación, colindancias, medidas, piezas de que consta y los datos que a juicio del notario sean necesarios para identificarlos;
- Descripción de los elementos comunes generales del edificio y de los elementos comunes limitados a cierto número de unidades singulares, con expresión de dichas unidades, así como el porcentaje a que tenga derecho cada uno de los titulares sobre las partes citadas;
- Indicación clara del destino dado al edificio;
- Un reglamento de copropiedad y administración,

Deberá acompañar a la escritura como comprobantes del protocolo, los planos del edificio o los planos de cada unidad singular, según los casos, esto según lo indicado en el artículo No. 18 del decreto 1318, respecto a los planos deberán ir firmados y sellados por el notario para el archivo del registro de la propiedad del inmueble (art. 19 decreto 1318).

c) Copropiedad

Cuando se constituye el régimen de propiedad horizontal surge otro término que es conveniente prestar atención, este es el de copropiedad, en el artículo 533 del Código Civil describe la situación de propiedad singular y condominio. Cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio total. Son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta.

Debe observarse también el artículo No. 485 que indica que habrá copropiedad en los casos de los bienes pro indiviso, lo cual significa que no podrán dividirse, tal es el caso de las áreas comunes de un edificio, convirtiéndose todos los propietarios en copropietarios de estas áreas comunes, donde todos tendrán obligaciones y derechos iguales sobre estas, lo que no podrán ser tener dominio sobre estas sino de forma proporcional.

La copropiedad debe de cumplir las siguientes características según lo indicado siempre en el Código Civil:

- El bien inmueble al que se refiere es uno y los propietarios son varios
- Los propietarios reciben el nombre de copropietarios.
- Cada propietario tendrá una parte alícuota del bien
- El bien en pro indiviso, por lo que debe permanecer siempre en una sola propiedad.
- No hay derecho absoluto de disposición y administración pues todos los propietarios tienen un interés una participación y por tal razón tendrán que intervenir en los actos de dominio y de administración que se ejecuten.

Dentro de su tesis (Contreras Maldonado, 2016) mencione las siguientes formas de propiedad:

- a) Voluntarias y forzosas: Voluntaria es que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan a permanecer en ese estado, en el caso de las forzosas son las que por la naturaleza del bien o de la cosa existe una imposibilidad para llegar a la división, por lo que también puede señalarse que será un condominio permanente.
- b) Temporales y permanentes: La definición de temporal va conjuntamente con el hecho de ser voluntaria, por tal motivo se convierte en permanente cuando la copropiedad es forzosa.

- c) Reglamentadas y no Reglamentadas: Reglamentadas cuando las mismas se encuentran legisladas, y no reglamentadas cuando no están legisladas.
- d) Copropiedades sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad: Sobre patrimonio la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados, sin embargo, existe una copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo, y es el caso de la copropiedad hereditaria, aquí los copropietarios tienen una parte alícuota de activo y de pasivo, es decir que tienen derechos y obligaciones.
- e) Atendiendo a la fuente: Las que nacen de un hecho jurídico son las que se originan por ocupación, accesión o prescripción, mientras que las que nacen por un acto jurídico son las que se crean por contrato, por testamento o por acto unilateral.
- f) Copropiedad en régimen de propiedad horizontal

d) Asociación Civil

Se entenderá como una corporación privada, dotada de participación jurídica, que se constituye por contrato celebrado entre dos o más personas, para la realización de un bien común, lícito, posible y preponderantemente económico, mediante la aportación de bienes o industria, o de ambos, siempre y cuando no lleve a cabo una especulación comercial, ni adopte forma mercantil+ (Rojina Villegas, 2008)

En el Código Civil de Guatemala, Decreto No. 106 en el artículo 15 en el inciso No. 3 describe la persona jurídica que corresponde a estas sociedades de la siguiente manera: 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+

Bajo esta misma línea en el último párrafo de este artículo indica que dichas asociaciones podrán constituirse con la autorización del Estado de forma accionada sin que con ello tengan que considerarse empresas mercantiles.

Dichas asociaciones deberán inscribirse en el registro civil según indica el Artículo No.18 en el Municipio donde se constituyan la cual deberá ser realizada por quien tenga interés de esta o bien la Procuraduría General de la Nación. Para tal efecto deberán de presentar según el artículo No. 4 del reglamento de inscripción de Asociaciones Civiles, Acuerdo Gubernativo Número 512-98:

1. Solicitud por escrito firmada por su representante legal,
2. Testimonio y duplicado de la escritura pública de constitución

Y dentro de los requisitos que se deben cumplir en la escritura de constitución adicional a los que contempla una escritura legal debe incluir también la siguiente información según el artículo No. 2 del mismo reglamento:

1. La comparecencia de un número de asociados mayor el número de los cargos que integran la junta directiva conforman a sus estatutos.
2. Declaración expresa de la voluntad de constituir una asociación civil no lucrativa.
3. La aprobación de los estatutos que regirán su actuación y funcionamiento.
4. La elección de su junta directiva

e) Asociación Civil de Vecinos

Esta es una figura utilizada en la mayor parte de condominios que se encuentran registrados en el régimen de propiedad horizontal. Para el caso de este tipo de asociaciones en Guatemala podrá solicitar exención de los impuestos como lo son el impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado e impuesto de solidaridad. Lo que se debe tener claro es que la exención del impuesto al valor agregado se aplicara para los ingresos que estas generen y que sean únicamente relacionados a la Asociación, en caso estos generaran otro ingreso ajeno a esta deberán emitir la factura correspondiente

y pagar el mismo al fisco. Con respecto al impuesto que genera por las compras realizadas deberá de pagar la factura en su totalidad.

2.4 Fases de los proyectos inmobiliarios:

La definición de las fases en que se desarrollara un proyecto desde un inicio es vital para poder tener un mapa sobre la dirección que se debe seguir y hacia donde se espera llegar, tal es el caso de los proyectos inmobiliarios, los cuales se segmentan en tres fases que se describen a continuación.

2.4.1 Fase de inicial Æ estudio de factibilidad y diseño del proyecto

También puede llamarse como la fase de la planificación, en la cual se determinarán las bases sobre las cuales se trabajarán y desarrollará el proyecto. Esta fase es muy importante para definir la rentabilidad que puede llegar a tener el proyecto, para ello se deberá realizar previo a iniciar el desarrollo del mismo un estudio de mercado en el cual se definirán varios aspectos importantes que determinarán el precio bajo el cual se espera vender el proyecto. El estudio de mercado servirá adicional a lo mencionado para poder obtener información muy importante del área donde se pretende construir como, por ejemplo: potenciales compradores, la necesidad del producto en el área, demanda y oferta de un producto similar o incluso igual al que se desea desarrollar.

Otro aspecto importante en esta fase es poder conocer las regulaciones municipales vigentes según el tipo de construcción que se desea realizar. Para ello actualmente el Plan regulador Reglamento de construcción de la Ciudad de Guatemala contempla todas las regulaciones relacionadas a actividades de construcción, remodelación, reparación y demolición que se realicen en la Ciudad de Guatemala, en las cuales indica dentro de los que se puede mencionar: permisos a gestionar, medidas máximas y mínimas de todo lo relacionada a la edificación desde las ventanas hasta el tamaño de la acera, áreas construibles altura máxima e incluso la cantidad de parqueos con las que debe de contar. Es importante conocer estas regulaciones para poder contemplar los costos en se deben

incurrir, así como los plazos a cumplir lo cual debe ir de la mano con la planificación del proyecto.

Para que un proyecto habitacional sea autorizado debe presentar ante la municipalidad que le corresponda la inscripción de fincas en el Registro los planos completos, el Estudio de ambiente, el Reglamento de Condominios, Régimen de Convivencia, Estudio de Suelos, Desmembraciones.

Se enumeran a continuación la normativa que da los lineamientos para poder cumplir con los requisitos para la autorización de un proyecto habitacional por parte de la Municipalidad de Guatemala o de un Municipio:

- Ministerio de Ambiente: Ley de protección y mejoramiento del medio ambiente Decreto 68-96 y Ley forestal Decreto 101-96.
- Ministerio de Salud Pública: Código de salud Decreto 90-97
- Ministerio de infraestructura y vivienda: Reglamento específico de evaluación de impacto vial
- Coordinación nacional para la reducción desastres . CONRED . NRD 1,2 Y 3
- Salud y seguridad ocupacional: Acuerdo gubernativo 229-2014

Adicional a esta normativa que es básicamente para obtener licencias y permisos municipales, también debe tomarse en cuenta otras normativas aplicables:

- Aeronáutica Civil
- Intendencia de verificación especial: Ley contra el lavado de dinero y otros activos, Decreto 67-2001, Ley contra el financiamiento del terrorismo.
- Instituto Guatemalteco de Seguridad Social

- Código de trabajo
- Código Civil

En resumen se puede decir que en esta etapa deberán cubrir y establecer varios puntos importantes que definirán el proyecto a realizar dentro de ellos están todos los aspectos legales que incluyen las solicitudes de autorización y licencias para realizar el proyecto, el estudio de mercado determinará la viabilidad del proyecto con lo cual se podrán realizar las estimaciones de costos y tiempo en el cual se desarrollará y concluirá dicha construcción y también en esta fase se determinará en base a las estimaciones realizadas las opciones para poder financiar el proyecto tanto para desarrollarlo como para el momento de realizar la venta.

2.4.2 Fase de Construcción - Ejecución

En el libro Gerencia de proyectos: Aplicación a proyectos de construcción de edificaciones indica que esta fase desde el punto de vista legal es muy importante ya que en ella se ve involucradas varias actividades, dentro de las que se pueden mencionar:

- ~~La~~ elaboración de contratos de Servicios profesionales y laborales: Estos contratos se refieren a servicios como construcción, interventoría y a contratos laborales con empleados del proyecto.
- Suscripción de acta de entrega: en el cumplimiento de las obligaciones contractuales y la transmisión de responsabilidades al nuevo involucrado.
- Seguimiento a los contratos durante la etapa de ejecución.
- Suscripción de pólizas de seguros.

- Pago de impuestos: atención al pago de los impuestos generados o aplicables al proyecto. Revisión de normas tributarias vigentes y nuevas que puedan afectar su desarrollo.
- Elaboración del reglamento de propiedad horizontal: este instrumento proporciona los lineamientos para la definición de la propiedad de un inmueble y da vida legal a las unidades individuales componentes del proyecto.
- Atención de demandas y procesos ante la justicia: la estructura legal diseñada debe ser preventiva. Las acciones del gerente de proyectos deben estar orientadas a evitar este tipo de situaciones.
- Resolución alternativa de conflictos+(García, 2017)

Cabe mencionar que en esta fase el control y seguimiento del avance de la obra en los plazos establecidos en la fase inicial son muy importantes para monitoreo de lo presupuestado y cumplimiento de metas no solamente por el riesgo que conlleva tener un desfase en las fechas estimadas por las licencias y permisos obtenidos si no también el controlar los costos y gastos que pueda ocasionar dicho desfase el cual implicaría un riesgo en la rentabilidad que se estima obtener en dicho proyecto.

2.4.3 Fase Final Ë entrega de proyecto

Fase en la cual se formaliza la venta del bien, en la cual también se determinará cual fue el costo final del proyecto y con ello establecer la rentabilidad obtenida del mismo con lo que se concluirá si se lograron los objetivos proyectados en su fase inicial. Al liquidar el proyecto debe tomarse en cuenta varios aspectos tanto financieros como legales que deben cumplirse para no incurrir en riesgos para el inversionista.

2.5 Planificación fiscal y financiera, su importancia en el inicio de un proyecto

Al iniciar cualquier tipo de proyecto lo primero que se debe realizar es un esquema que pueda indicar la actividad que se pretende realizar de tal manera que permita visualizar el objetivo deseado y en base a ello tener un mapa de acción tanto a corto como a largo plazo, a esto se le llama realizar una planificación.

Una adecuada planificación ayudara a que los objetivos que se plasmen en un inicio sean los que se obtengan al final del proyecto, teniendo claridad sobre cuáles son los lineamientos que se deben seguir y los elementos o herramientas necesarias para llevarse a cabo. A continuación, algunas de las definiciones relacionadas.

- **Planificar:**

Definición de las metas de la organización el establecimiento de una estrategia general para alcanzar esas metas y el desarrollo de una jerarquía minuciosa de los planes para integrar y coordinar las actividades. (Stephen P. Robbins, 2009). Esto permitirá establecer desde inicio los roles y funciones de cada integrante de la organización.

2.5.1 Planificación financiera:

Es el proceso de evaluar las alternativas de inversión y financiamiento que tiene la compañía. Incluyendo la búsqueda de decisiones óptimas. La proyección de las consecuencias de tales decisiones para la compañía en forma de un plan financiero, y la comparación del desempeño futuro (Douglas R. Emery, 2000)

2.5.2 Planificación Fiscal

La planificación fiscal es una herramienta indispensable en las distintas organizaciones, la cual ayuda a la entidad a utilizar de una manera eficiente los recursos económicos de

la misma y visualizar el rendimiento de la actividad o giro de la empresa para poder tomar decisiones de una forma oportuna.

Es una herramienta de gestión sumamente importante para el manejo económico de cualquier contribuyente y/o agente de retención. Esta herramienta permite establecer en forma previa la situación tributaria de una entidad para un período determinado, para un nuevo proyecto o negocio. (Ramirez, 2003)

La planificación fiscal legal (tax planning) consiste en tratar de optimizar la carga tributaria a lo largo del ciclo de vida de la persona física o jurídica, utilizando las deducciones y los beneficios fiscales que las normas tributarias incorporan, con o sin ayuda de asesores fiscales especializados. (Gomez, 2016)

Por otro lado en el libro La norma general anti-elusión: Análisis desde la perspectiva del derecho privado, indica que la planificación tributaria consiste en la facultad de elegir entre varias alternativas lícitas de organización de los negocios o actividades económicas del contribuyente o incluso renunciar a la realización de negocios o actividades, todo con el fin de obtener un ahorro tributario. (Guillet, 2016) .

2.5.3 Objetivo de la planificación fiscal

El objetivo primordial de una planificación es el de evaluar los distintos escenarios fiscales en los cuales encuadre la empresa y tomar la decisión sobre el que mejor se adapte a la misma de manera oportuna, consiguiendo de esta manera ahorros financieros, siempre apegados a la normativa y evitando incurrir en algún riesgo fiscal para la empresa.

En su tesis (López Alvarado, 2006) enumera como objetivos principales de la planificación fiscal los siguientes:

- Prevenir a la administración de la empresa sobre cualquier evento o suceso fiscal que ocurra y tenga consecuencias importantes en el normal desarrollo empresarial.
- Seleccionar la mejor alternativa para optar por la aplicación del régimen tributario que permita disminuir el costo fiscal.
- Evitar el pago de impuestos no aplicables.
- Obtener una mejor capacidad de adaptación de la empresa a las nuevas legislaciones fiscales.
- Estar preparada para adoptar con éxito cualquier cambio de la legislación fiscal que tenga como consecuencia una afectación o perjuicio económico.
- Conocer el efecto de los impuestos en las decisiones gerenciales.

También indica que los objetivos fiscales deben ser precisos, claros y oportunos, de tal forma que sean comprendidos en todas y cada una de las líneas jerárquicas de la empresa y deben medirse a través de resultados que por lo general es al cierre de cada período fiscal de imposición (López Alvarado, 2006)

Basados en las definiciones anteriores se puede indicar que dentro de los objetivos que se espera obtener de una planificación es la optimización de todos los recursos dentro de la organización, realizando las gestiones en el tiempo oportuno.

2.5.4 Ventajas de la planificación fiscal:

Como se indica anteriormente una de las ventajas al momento de contar con una planificación fiscal es poder tener una visión de la posible situación ante el fisco del contribuyente, lo cual permitirá realizar de forma oportuna el pago de sus impuestos así como también aplicar de forma adecuada la legislación vigente que puede conllevar a

optimizar el flujo de caja en la empresa y la carga fiscal de la misma al evaluar los distintos escenarios posibles para el tipo de operación que se realice, siempre dentro del marco legal.

Dentro de otras ventajas que puede mencionarse es que derivado del pago oportuno de sus impuestos y aplicación correcta de la ley, se evita incurrir en multas y sanciones.

También se puede incluir dentro de estas ventajas la utilización oportuna de los gastos de los cuales se espera incurrir para la generación de la renta, aplicando y utilizando las limitantes que pueda tener la ley para deducirlos al momento de determinar la renta imponible.

2.5.5 Elementos de la planificación fiscal

Los elementos fundamentales de la planificación tributaria según la tesis *La importancia de la planificación fiscal empresarial en Guatemala* (Contreras Maldonado, 2016):

- El sujeto
- El objeto
- La finalidad
- El proceso
- El procedimiento
- Los instrumentos

2.6 Impuesto sobre la renta para proyectos de desarrollo de edificios de apartamentos.

La ley del impuesto sobre la renta se encuentra regulada en Decreto 10-2012 Ley de actualización tributaria, en el libro I, clasificando las rentas en las siguientes categorías según su procedencia como lo indica el artículo 2: Rentas de actividades lucrativas, Rentas de trabajo y Rentas de capital y ganancias de capital.

Es importante la observancia de este artículo ya que en el indica que el impuesto debe liquidarse según el origen de cada renta, es decir de forma separada.

En el caso concreto de los proyectos de desarrollo de edificios de apartamentos el hecho generador se encuentra regulado dentro de las rentas de actividades lucrativas según Artículo 10 de dicha ley el cual se transcribe a continuación:

Constituye hecho generador del Impuesto Sobre la Renta regulado en el presente título, la obtención de rentas provenientes de actividades lucrativas realizadas con carácter habitual y ocasional por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifican en este libro, residentes en Guatemala.

Se entiende por actividades lucrativas las que suponen la combinación de uno o más factores de producción, con el fin de producir, transformar, comercializar, transportar o distribuir bienes para su venta o prestación de servicios, por cuenta y riesgo del contribuyente.

Se incluyen entre ellas, pero no se limitan, como rentas de actividades lucrativas, las siguientes:

1. Las originadas en actividades civiles, de construcción, inmobiliarias, comerciales, bancarias, financieras, industriales, agropecuarias, forestales, pesqueras, mineras o de explotaciones de otros recursos naturales y otras no incluidas.
2. Las originadas por la prestación de servicios públicos o privados, entre otros el suministro de energía eléctrica y agua.
3. Las originadas por servicios de telefonía, telecomunicaciones, informáticos y el servicio de transporte de personas y mercancías.
4. Las originadas por la producción, venta y comercialización de bienes en Guatemala.

5. Las originadas por la exportación de bienes producidos, manufacturados, tratados o comercializados, incluso la simple remisión de los mismos al exterior realizadas por medio de agencias, sucursales, representantes, agentes de compras y otros intermediarios de personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios.
6. Las originadas por la prestación de servicios en Guatemala y la exportación de servicios desde Guatemala.
7. Las originadas del ejercicio de profesiones, oficios y artes, aun cuando éstas se ejerzan sin fines de lucro.
8. Las originadas por dietas, comisiones o viáticos no sujetos a liquidación o que no constituyan reintegro de gastos, gastos de representación, gratificaciones u otras remuneraciones, obtenidas por miembros de directorios, consejos de administración, concejos municipales y otros consejos u órganos directivos o consultivos de entidades públicas o privadas que paguen o acrediten personas o entidades, con o sin personalidad jurídica residentes en el país, independientemente de donde actúen o se reúnan.

Ser contribuyente del Impuesto Sobre la Renta regulado en este título, no otorga la calidad de comerciante a quienes el Código de Comercio no les atribuye esa calidad.+

2.6.1 Reconocimiento de ingresos para la determinación de la renta imponible

Generalmente la determinación de la renta imponible en cualquier actividad económica inscrita en el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas es relativamente práctica, al total de sus ingresos gravados se le restan sus costos y gastos que pueden deducirse de la renta y esto constituirá su renta imponible.

En el artículo 19 del decreto 10-2012, Ley de Actualización tributaria, indica: %os contribuyentes que se inscriban al Régimen Sobre las Utilidades Lucrativas, deben determinar su renta imponible, deduciendo su renta las rentas exentas y los costos y gastos para la generación de rentas exentas.+

Sin embargo, este concepto es aplicable a actividades donde las operaciones para generar la renta se dan dentro de un periodo período fiscal, caso contrario es el de los proyectos de desarrollo de edificios de apartamentos que por su naturaleza tienden en el mejor de los casos a concluir dicho proyecto en un tiempo no menor a 2 años.

Para este tipo de proyectos la normativa vigente establece dos métodos bajo los cuales pueden establecer la renta imponible para el periodo correspondiente y como indica el artículo 34 es aplicable para la fase de construcción:

a. Determinación de la renta bruta en base a la venta documentada

- Contratos de promesa de compraventa
- Escrituras de compraventa
- Factura

b. Determinación de la renta bruta en base a lo percibido

- Lo efectivamente cobrado

2.6.2 Tratamiento de los costos y gastos

Para poder determinar los costos del proyecto en la fase de desarrollo se realizará conforme lo indica el inciso a y b del artículo 34 del numeral 1, el cual segmenta en dos formas en las que aplica la determinación de estos gastos:

a) Trabajos sobre bienes inmuebles propio

- ‰ Costo de adquisición del inmueble, incluyendo el monto de la revaluación cuando se haya pagado el impuesto correspondiente.

- ii. 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.
 - iii. El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.
 - iv. El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido o por unidad+. (Guatemala C. d., Ley de actualización Tributaria artículo 34, 2012)
- b) Trabajos sobre bienes inmuebles propiedad de terceros
- ‰ El valor total de los costos y gastos estimados para la construcción.
- ii. El valor total conforme al numeral anterior se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.
 - iii. El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido o por unidad.+(Guatemala C. d., Ley de actualización Tributaria artículo 34, 2012)

Para ambas formas es de vital importancia un adecuado control de presupuestos y seguimiento en la ejecución de la obra para poder reportar correctamente los valores en la liquidación al final de cada periodo fiscal.

2.6.3 Liquidación final del cierre del proyecto

Como se pudo observar en ambas formas para determinar los costos a reportar en cada periodo de liquidación, estos se realizan en base a estimaciones de los costos y gastos según la programación para construcción de la obra, por lo que al finalizar el proyecto nunca son idénticos a los efectivamente realizados, debido a diferentes razones como cambio en precios de proveedores, costos adicionales no estimados e incluso fecha en que se estimaba terminar la obra, lo cual conllevaría a incrementar los costos.

Por ello al momento de finalizar la construcción se debe realizar el ajuste en cuanto a los costos finales, tomando en cuenta también para ello el verdadero resultado de las ventas; esto según lo indicado en el Artículo 34 de la Ley de actualización tributaria, que adicional en el caso de ser propietario del inmueble, determinará la renta imponible para los períodos de liquidación posteriores al de finalización de la construcción de la siguiente forma:

- a) Se suma el total de costos y gastos incurridos en la construcción.
- b) Dicho total se incorpora al valor del inmueble, incluyendo el de la revaluación cuando se haya pagado el impuesto respectivo.
- c) El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior, se divide por el número de metros cuadrados de la construcción.
- d) El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido.+(Guatemala C. d., Ley de actualización Tributaria artículo 34, 2012)

2.6.4 Aspectos formales al iniciar y finalizar el proyecto

Dentro del contenido del artículo 34 del decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, del Congreso de la República de Guatemala, contempla aspectos formales en los que se debe observar especial cuidado, los cuales se listan a continuación

- Programación de la obra: Al iniciar un proyecto deberá enviarse la programación de obra juntamente con la declaración anual, cabe mencionar que actualmente la Administración Tributaria aún no tiene establecido una forma de poder adjuntar o enviar en conjunto dicha programación a la declaración anual, ya que esta última únicamente se puede realizar de forma electrónica.
- Integración final de los costos y gastos del proyecto: Al finalizar el proyecto al igual de cómo se estable al iniciar la obra, la Administración Tributaria deberá

establecer los medios para adjuntar en conjunto a la declaración anual la integración que contenga el detalle de los costos y gastos en que se incurrió en la ejecución del proyecto, pero como se mencionó en el párrafo anterior, actualmente aún no se cuenta con dicho mecanismo.

Según lo establecido en el Artículo 25 ~~B~~ del reglamento de la Ley de actualización tributaria el contenido mínimo de este anexo es el siguiente:

- Plazo de duración de la obra, expresando fecha de inicio y fecha probable de finalización.
- Costo de adquisición del inmueble cuando corresponda. Si este fue revaluado, incluir el monto de dicha revaluación y la fecha de pago de los impuestos.
- Integración de los costos y gastos de construcción, tales como: estudios de preinversión, de lotificación, urbanización, actividades preliminares, obra gris, instalaciones, acabados y otros.
- Monto total de los ingresos de las ventas de los inmuebles y los montos que representan las acciones o participaciones trasladadas a los adquirentes finales.

Es recomendable que en ambos casos el contribuyente independientemente que la Administración no cuente con los medios para poder cumplir con este requerimiento, conserve en un archivo tanto físico como electrónico dicha información, para que, al momento de ser requerido por esta entidad, pueda ser entregado sin ninguna dificultad.

- La prescripción de los documentos: para este tipo de proyectos la prescripción de los documentos empieza a contarse al momento de terminar la construcción, es decir que por cuatro años más deberá de conservar toda la documentación que soporte y ampare las operaciones realizadas desde que inicio el proyecto.

2.6.5 Tratamiento especial para áreas y servicios comunes en desarrollo de edificios de apartamentos.

El Artículo 35 ~~A~~ del decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, del Congreso de la República de Guatemala, contempla el tratamiento especial para proyectos inmobiliarios, específicamente para desarrolladores de proyectos inmobiliarios de múltiples unidades. Dentro del cual califica el desarrollo de edificios de apartamentos.

Dicho artículo indica ~~no~~ 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 por 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.

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.

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.

En los casos previstos en este artículo, 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. 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.

La transferencia de dichas acciones a los adquirentes 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, establecidos en este Libro, según corresponda. Sin embargo, el excedente que resulte de restar el monto total que representan las acciones o participaciones asignadas o trasladadas a los adquirentes finales de las unidades del proyecto inmobiliario, al monto que represente el 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+ (Guatemala C. d., 2013)

Se puede resumir que aplica para empresas dedicadas al desarrollo de inmuebles y para ello podrán separar del valor total de la transacción el 70% para poder asignárselo al valor del inmueble y el resto o sea el 30% será asignado para las áreas comunes. Se debe tomar en cuenta que este valor debe ser asignado al finalizar el proyecto. En este sentido debe tenerse especial cuidado al momento de concluir el proyecto y realizar el ajuste por lo que exceda de este porcentaje debido a que este deber reportarse como parte de la renta afecta en ese periodo anual.

3 Metodología

A continuación, se presenta la metodología que fue utilizada para el desarrollo y proceso de investigación del tema planteado, iniciando con la definición y delimitación del problema, especificando los objetivos que se esperan alcanzar y los métodos utilizados para la conclusión y obtención de los resultados esperados.

3.1 Definición del Problema

En diciembre del año 2013 fue aprobado el Decreto 19-2013 %Reformas al Código Tributario, Decreto 6-91, a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012, a la Ley de Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos Decreto 37-92+ del Congreso de la República de Guatemala, dicho Decreto adiciono el Artículo 35 A, al decreto 10-2012, el cual regula un tratamiento especial para áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios.

Esta situación representa un cambio en el tratamiento fiscal de ingresos, costos y gastos para la determinación de la renta imponible en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, cambiando por completo la metodología de fiscalización de parte de la autoridad tributaria, los esquemas de venta y comercialización de parte del desarrollador y las condiciones legales de compra de parte de cliente final que adquiere un inmueble a partir de la vigencia de esta normativa.

La falta de conocimientos en la correcta aplicación de esta normativa aplicable a proyectos inmobiliarios y los distintos escenarios que pueden ser utilizados en cada proyecto en específico conlleva a los inversionistas de estos proyectos a incurrir en distintos riesgos los cuales pueden ser legales, financieros, fiscales e incluso contables.

3.2 Delimitación del problema:

Para el desarrollo de la presente investigación y resolución del problema definido se realizará según se detalla a continuación:

3.2.1 Unidad de análisis:

La unidad de análisis para el presente trabajo corresponde a las empresas dedicadas al desarrollo de edificios de apartamentos.

3.2.2 Período histórico:

Se evaluaron y analizaron los datos obtenidos durante el periodo 2014 al 2019.

3.2.3 Unidad y tamaño de la muestra:

En el ámbito sectorial para el análisis y presentación de resultados como se indica en la unidad de análisis corresponde a las empresas dedicadas al desarrollo de edificios de apartamentos y para el tamaño de la muestra se utilizó para el presente la información de una empresa desarrolladora de edificio de apartamentos ubicada en zona 15 del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

3.3 Objetivo General

Examinar los distintos escenarios fiscales aplicables a una empresa dedicada al desarrollo de edificios de apartamentos a partir de la vigencia del Decreto 19-2013 Reformas al Código Tributario, Decreto 6-91, a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012, a la Ley de Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos Decreto 37-92+ del Congreso de la República de Guatemala.

3.3.1 Objetivos Específicos

- Identificar los procesos para elaborar una adecuada planificación fiscal en la implementación del artículo 35 A del decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, del Congreso de la República de Guatemala, aplicable a desarrollo de edificios de apartamentos, que permita enfocar de una manera eficiente los recursos financieros del inversionista.

- Analizar las ventajas y desventajas en el cumplimiento fiscal en proyectos de desarrollo de Edificios de Apartamentos a partir de la vigencia del decreto 19-2013 %Reformas al Código Tributario, Decreto 6-91, a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012, a la Ley de Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos Decreto 37-92 del Congreso de la República de Guatemala.

3.4 Diseño utilizado método de investigación:

La investigación se realizó utilizando el método deductivo e inductivo, ya que a través del análisis se presentaron y evaluaron los distintos escenarios fiscales bajo los cuales puede declarar un desarrollador de edificios de apartamentos, todo ello utilizando indicadores descriptivos y causales.

3.4.1 Alcance de la investigación:

El alcance de la investigación fue descriptiva-explicativa.

- Descriptiva ya que a través del marco teórico se describen los procesos y etapas en el desarrollo de edificios de apartamentos, así como se indican las características específicas para este tipo de proyectos a nivel tributario.
- Explicativa: debido a que se exponen en base a la legislación tributaria vigente para proyectos inmobiliarios las distintas opciones viables de realizar la liquidación del impuesto sobre la renta para desarrollo de edificio de apartamentos.

Tomando de base los puntos antes expuestos se puede afirmar que se realizó una investigación mixta

3.5 Instrumentos de medición aplicados:

Se recolectó información a través de entrevistas para luego analizar los distintos datos obtenidos y complementarlos con la información ya obtenida de las fuentes primarias y secundarias.

3.6 Resumen del procedimiento

Con la finalidad de obtener los resultados según los objetivos planteado, se realizó la recolección de la información proporcionada por la empresa desarrolladora asignada en la unidad de análisis a través de entrevista y recolección de datos en la misma, así mismo se realizaron las consultas bibliográficas correspondientes al tema investigado como informes anuales, estudios similares y afines al tema, fuentes científicas y consultas vía internet de revistas y medios informativos electrónicos, también se realizó el estudio de la normativa vigente plasmada en el marco teórico, con lo cual permite presentar el análisis y modelo aplicable a empresas dedicadas al desarrollo de edificios de apartamento así como también realizar las conclusiones y recomendaciones respecto al tema planteado.

4 Discusión de resultados

Se presentan a continuación el detalle y análisis de la información obtenida relacionada al tema objeto de investigación: Planificación fiscal en desarrollo de edificios de apartamentos en la implementación del artículo 35 A del decreto 10-2012. Ley de Actualización tributaria+. En el cual se presentan los resultados obtenidos con dicha información en la aplicación de la normativa y sus distintos escenarios para visualizar el efecto fiscal y financiero para dichas operaciones.

4.1 Proceso para elaborar la planificación fiscal en el desarrollo de un edificio de apartamentos

La importancia de poder tener claridad sobre el proceso que se debe llevar al elaborar la planificación fiscal en este tipo de proyectos es trascendental, pues servirá para la toma de decisiones en forma oportuna, permitiendo con ello optimizar los recursos disponibles al obtener una carga tributaria optima, utilizando las opciones y beneficios que la legislación permite.

En el caso de este tipo de proyectos el proceso de la planificación se lleva a cabo en tres fases, las cuales se describen a continuación:

a) Fase Inicial:

Esta será un punto clave en el inicio de la planificación, ya que se analiza y revisa la estructura bajo la cual se constituirá la empresa, se definen las metas y los objetivos que se esperan alcanzar y el plazo en el que concluirá el desarrollo. Otro elemento que se debe tener a la vista es el presupuesto inicial, este servirá para realizar los distintos escenarios fiscales que permitirán tener claridad sobre la carga tributaria.

En esta fase se tiene a la vista y analiza el flujo proyectado para el plazo en el cual se espera concluir el proyecto y con él se determinará primeramente que el desarrollo del

edificio sea viable financieramente, con él también se podrá analizar la liquidez del mismo y la necesidad de que en algún momento la empresa requerirá de financiamiento externo.

b) Fase de Ejecución

Al iniciar la ejecución de la obra se comienza otro proceso de vital importancia pues en este debe dársele seguimiento al presupuesto y las estimaciones bajo las cuales se elaboró la planificación pues es aquí donde se realiza el mayor desembolso de los costos y gastos que se estimaron, claramente por el tipo de actividad no será exacto y tendrá variaciones debido a imprevistos en la obra, así como el cumplimiento en el plazo, pero lo fundamental es tener el control en cada uno de estos desfases y actualizar la información para hacerle los ajustes necesarios y con ello mantener la ruta que se trazó inicialmente.

En esta fase también se realiza la inscripción al régimen de propiedad horizontal, en el cual quedara definido los valores para la facturación y escrituración, en el caso que se estudia se debe validar los montos para no excederse de los porcentajes permitidos en el régimen que indica la normativa.

c) Fase de cierre

Al concluir el proyecto inmobiliario se debe validar el cumplimiento de los objetivos iniciales y validar la escrituración y venta a clientes conforme a lo indicado en la norma. Se procede a realizar los ajustes de ser necesarios, para ello debe de elaborarse la integración final de los ingresos, costos y gastos del proyecto. En esta fase se podrá determinar la rentabilidad final del desarrollo.

Otro aspecto que debe tenerse presente es la prescripción fiscal, pues según indica el artículo 35 del decreto 10-2012, deberá de conservar la documentación de soporte desde el momento que se finalizó la obra por el plazo de prescripción que indica la norma. Eso

implica resguardar todo lo relativo al proyecto por cuatro años más en caso de ser solicitado por la Administración tributaria.

4.2 Elementos esenciales para la planificación ante normativa en discusión

Para analizar los posibles escenarios en un proyecto de desarrollo de edificio de apartamentos se listan a continuación los elementos que son esenciales y base en la elaboración de los mismos y con ello determinar que cumpla con los requerimientos del proyecto en gestión.

- Listado de unidades a vender con el precio de venta a cliente final
- Presupuesto de ejecución de obra civil
- Presupuesto de gastos de ventas y administración del proyecto
- Costo de terreno y forma de adquisición
- Estimación de requerimiento financiero y su costo por pago de intereses
- Flujo proyectado de caja

4.3 Información general del proyecto

Para la presente investigación se utilizó de muestra el desarrollo de un edificio de apartamentos ubicado en la zona 15 de la ciudad de Guatemala, Guatemala. La empresa se encuentra inscrita en el régimen de utilidades de actividades lucrativas, por lo que sobre su renta imponible generada en la liquidación anual se calcula la tarifa establecida (25%) para determinar el impuesto a pagar.

4.3.1 Estructura del proyecto

La empresa objeto de análisis desarrollo un edificio de 20 apartamentos, el cual cumplió con todos los requerimientos de las autoridades municipales para la obtención de las licencias correspondientes para su construcción, el área total de la propiedad es de

6,912.76 mts², el área vendible de dicha propiedad es del 61% y el resto corresponde al área común.

Dicha desarrolladora constituye un régimen horizontal por medio de una Asociación civil de vecinos y mediante esta entidad se planifico administrar las áreas comunes del edificio de apartamentos que se encargara también del mantenimiento y conservación de dichas áreas.

4.3.2 Premisas y políticas de registro en el caso de estudio

Se enumeran a continuación las premisas y políticas bajo las cuales se desarrolló y analizo el caso para la determinación de rentabilidad del proyecto, así como la renta imponible para la determinación del impuesto sobre la renta

4.3.2.1 Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de ingresos ha sido un punto crítico hasta antes de la reforma debido a la falta de claridad que existía en el tratamiento de proyectos inmobiliarios en el decreto 26-92. Para efectos del proyecto objeto de estudio, se utiliza la regulación indicada en el numeral 1 del artículo 34 del decreto 10-2012, por lo que se reconocerán los ingresos al momento de que se realice la escritura y factura correspondiente a la compraventa del bien inmueble. Esto permite que los ingresos para efectos de impuesto sobre la renta se declaren hasta el momento de formalización de entrega al cliente final.

Como parte del acuerdo legal en términos de cumplimiento entre las partes, de formaliza a través de contratos de promesa de compraventa donde establece que se realizara la reserva del bien y la negociación será con un enganche del 30% del valor de la venta y el 70% restante será cancelado con financiamiento bancario que realizara el cliente.

Para este efecto la empresa realizará el registro de los anticipos recibidos que correspondan al enganche del bien a una cuenta en balance general denominada ~~%~~ anticipos recibidos de clientes+, la cual será liquidada al momento de emitir los

documentos correspondientes que amparen la transacción y deje evidenciado la bancarización de dichas operaciones.

Esto quiere decir cómo se hace mención con anterioridad, que los ingresos para efecto de declaración de impuestos serán declarados al momento de realizarse la escritura de compraventa y la factura correspondiente.

4.3.2.2 Tratamiento de costos y gastos

Para la determinación de los costos y gastos incurridos en el desarrollo del proyecto, siguiendo la línea de la normativa aplicable, estos se realizaron en base a los establecidos en el numeral 1. Literal a) del artículo 34 del decreto 10-2012. Esto debido a que el terreno sobre el cual se desarrollaron los trabajos es propio.

Todos los costos y gastos relacionados de forma directa con la venta del bien inmueble en los cuales se incurran serán registrados en rubros separados y detallados de la siguiente manera:

Se entenderá como costo del proyecto, el valor del terreno sobre el cual se realizará la construcción. Dentro de los costos de ejecución se contemplarán todos los gastos de diseño, planificación, desarrollo, cimentación, construcción, instalación, acabados y honorarios de supervisión del mismo.

Es muy importante comprender que hay rubros intangibles relacionados directamente con la ejecución de obra como: Licencias y permisos municipales, arquitectura y diseño, supervisión de obra y cuantificación, seguros y fianzas, etc, los cuales forman parte de la integridad de la obra.

Dentro de los gastos de comercialización y venta se encuentran contenidos los gastos por publicidad y mercadeo, así como las comisiones sobre las ventas. Para el caso de

los gastos administrativos contemplara todo lo relacionado a los gastos de funcionamiento de las oficinas generales.

Para el caso de los gastos financieros incluirá el valor de los intereses y gastos bancarios que se incurran por la utilización del crédito financiero.

4.3.3 Proyección del desarrollo del proyecto

La construcción de los apartamentos se proyectó para desarrollar y entregar en un plazo no mayor a dos años, estimando para esto contar con todos los permisos y licencias para iniciar.

4.3.3.1 Proyección de ingresos

Los apartamentos cuentan con medidas de 125 mts² hasta 560 mts², de 2 a 3 habitaciones, el total de apartamentos según diseño es de 20 unidades, 45 parqueos y 15 bodegas, los ingresos estimados para dicho proyecto fueron de Q. 51,000,000.00, importante mencionar que dichos valores son base (no incluyen impuestos)

Cuadro 2

Resumen de unidades a vender

Estimación de ingresos

Descripción	Cantidad
Apartamentos	20
Parqueos	45
Area de bodegas	15
Total de ingresos Estimados	Q 51,000,000.00

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

4.3.4 Proyección de egresos

La información sobre la proyección de los costos y gastos es de vital importancia al inicio de todo proyecto a desarrollar, la cual debe ser lo más cercano a la realidad, tomando en cuenta cualquier atraso que pueda suscitarse durante la ejecución de este e incluir dentro del presupuesto los costos y gastos que esto implique. Ya que todos estos datos servirán para la determinación de los costos anuales deducibles del proyecto.

La proyección de los costos del proyecto se estima en Q 43,620,875.00, los cuales se encuentran integrados como se muestran en el cuadro 3

Cuadro 3

Resumen de costos y gastos totales del proyecto

Valores expresados en Quetzales

Descripción	Valor
Costo de tierra	5,130,000.00
Costo de ejecución	22,750,000.00
Gastos de comercialización y venta	5,775,250.00
Gastos financieros	5,215,625.00
Gastos administrativos	4,750,000.00
Total costos y gastos	43,620,875

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

4.4 Proyección de resultados

Para el análisis de la información proporcionada y para efecto de mostrar el efecto de la aplicación de la normativa, se toma de base la venta total del proyecto y sus respectivos costos y gastos estimados al inicio del proyecto, con los cuales se presentan los escenarios bajo los cuales según la legislación vigente del impuesto sobre la renta se puede determinar la renta imponible para el cálculo del impuesto. Esto permitirá a los inversionistas realizar las gestiones necesarias para estar en régimen fiscal viable para el desarrollo del proyecto.

4.4.1 Proyección fiscal, Régimen de ISR sobre utilidades

Cuadro 4

Cálculo de ISR régimen sobre utilidades

Valores expresados en Quetzales

Descripción	Total proyecto	%
Total de Ingresos	51,000,000	100%
(-) Costos y gastos estimados	43,620,875	86%
Costo de tierra	5,130,000	
Costo de ejecución	22,750,000	
Gastos de comercialización y venta	5,775,250	
Gastos financieros	5,215,625	
Gastos administrativos	4,750,000	
Utilidad del financiera	7,379,125	14%
Base imponible	7,379,125	
Impuesto sobre la renta	Q 1,844,781.25	
% carga tributaria	3.62%	
Utilidades por distribuir	Q 5,534,343.75	11%

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

Se puede observar en el cuadro 4 la base imponible para el cálculo del impuesto sobre la renta es de Q. 7,379,125.00 con un impuesto a pagar de Q. 1,844,781.25, esto significa una carga de impuesto del 3.62% del total de ingresos proyectados, con lo que se proyecta una utilidad al finalizar el proyecto de 11% sobre el total de ingresos.

4.4.2 Proyección fiscal, Régimen de ISR opcional simplificado sobre ingresos

Cuadro 5

Cálculo de ISR régimen opcional simplificado sobre ingresos

Valores expresados en Quetzales

Descripción	Total proyecto	%
Total de Ingresos	51,000,000	100%
(-) Costos y gastos estimados	43,620,875	86%
Costo de tierra		
Costo de ejecución		
Gastos de comercialización y venta		
Gastos financieros		
Gastos administrativos		
Utilidad del financiera	7,379,125	14%
Base imponible	51,000,000	
Impuesto sobre la renta	Q 3,569,400.00	
% carga tributaria	7%	
Utilidades por distribuir	Q 3,809,725.00	7%

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

En cuadro 5 se presentan los cálculos del impuesto sobre la renta en base al régimen opcional simplificado sobre ingresos, como su nombre lo indica la base imponible lo constituyen sus ingresos Q. 51,000,000.00, el impuesto determinado según la tasa impositiva es de Q. 3,569,400.00 y luego del pago de impuestos la utilidad de proyecto representa un 7% del total de los ingresos.

4.4.3 Proyección fiscal, escenario con implementación del artículo 35 A del decreto 10-2012 Ley de actualización tributaria.

Cuadro 6

Cálculo de ISR bajo el amparo del artículo 35 a dcto.10-2012

Valores expresados en Quetzales

Descripción	Valores	%
Venta de Inmueble	35,700,000.00	70%
Venta de acción	15,300,000.00	30%
Total de Ingresos	51,000,000	100%
(-) Costos y gastos estimados	43,620,875	86%
Costo de tierra	5,130,000	
Costo de ejecución	22,750,000	
Gastos de comercialización y venta	5,775,250	
Gastos financieros	5,215,625	
Gastos administrativos	4,750,000	
Utilidad del financiera	7,379,125	14%
Determinación de renta imponible		
Utilidad Financiera	7,379,125	
(-) Renta exenta (acciones)	15,300,000	
(+) Costos y gastos ND por rentas exentas		
30% del total de costos y gastos estimados	13,086,263	(2,213,738)
Base imponible	5,165,388	
Impuesto sobre la renta	Q 1,291,346.88	
% carga tributaria	2.53%	
Utilidades por distribuir	Q 6,087,778.13	12%

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

Tomando de base la proyección de ingresos y gastos del proyecto se distribuye en el cuadro 6 los ingresos en un 70% para el bien inmueble y por medio del traslado de acciones el 30% que corresponderá a las áreas comunes. Tal como lo indica la norma, los costos y gastos de igual forma no podrán utilizarse para deducir de la renta, por lo que constituirán no deducibles el 30% del total de costos y gastos.

En el caso de las acciones estas no se encuentran afectas al impuesto sobre la renta por ganancias de capital ni a los impuestos sobre la renta por actividades lucrativas según lo indica el artículo 35 A, sin embargo, si se encuentra afecto al pago de timbres fiscales correspondiente al 3%. (Decreto 37-92 reformado por el decreto 19-2013 artículo 11).

Es importante resaltar que el impuesto de timbres fiscales es pagado por el cliente al momento de realizar el traslado de acciones, por lo que no significaría ninguna carga tributaria para la empresa desarrolladora.

4.4.4 Resumen de los tres escenarios fiscales planteados

Cuadro 7
Comparativo regímenes del impuesto sobre la renta

Valores expresados en Quetzales

Descripción	Regímen 70-30	Regimen sobre utilidades	Regimen sobre Ingresos
Total de Ingresos	51,000,000	51,000,000	51,000,000
Base imponible	5,165,388	7,379,125	51,000,000
Impuesto sobre la renta	Q 1,291,346.88	Q 1,844,781.25	Q 3,569,400.00
% carga tributaria	2.53%	3.62%	7%
Utilidades por distribuir	Q 6,087,778.13	Q 5,534,343.75	Q 3,809,725.00
%	11.94%	10.85%	7%

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

Es evidente que la mejor opción para este modelo de negocios es la contemplada en el artículo 35 a, del decreto 10-2012 Ley de actualización tributaria, mostrando una menor carga tributaria respecto a los otros dos modelos y obteniendo una utilidad líquida por distribuir que representa el 11.94% del total de los ingresos.

Para poder obtener la rentabilidad que este escenario muestra deben de observarse con especial cuidado cada uno los elementos que se plantearon al inicio de este capítulo, ya que esto afectaría los resultados planteados, para lo cual se debe de trabajar en controles adecuados que permitan monitorear cada uno de los costos y gastos estimados y evitar con ello castigar el margen que se espera obtener al final del proyecto.

4.4.5 Flujo de caja proyectado

Cuadro 8
Flujo de caja proyectado
Para proyectos de construcción
Valores expresados en Quetzales

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	TOTAL
Ingresos				
<i>Enganches</i>	0	5,960,510	9,339,490	15,300,000
<i>Facturación y escrituración</i>			35,700,000	35,700,000
Total de Ventas	0	5,960,510	45,039,490	51,000,000
Aportaciones socios	184,803	450,000		634,803
Préstamos:				
<i>Banco xxxxx</i>		13,500,000	6,500,000	20,000,000
Total Ingresos	184,803	19,910,510	51,539,490	71,634,803
Egresos				
Costo Construcción	30,000	12,546,000	15,304,000	27,880,000
Gastos Administrativos	125,000	1,564,688	3,525,938	5,215,625
Gastos de comercialización y ventas		2,021,338	3,753,913	5,775,250
Gastos Financieros		2,612,500	2,137,500	4,750,000
Amortización préstamo			20,000,000	20,000,000
Total Egresos	155,000	18,744,525	44,721,350	63,620,875
Flujo Neto (Ingresos - Egresos)	29,803	1,165,985	6,818,140	8,013,928
Saldo Inicial de Caja	0	29,803	1,195,788	
Saldo Final o Disponibilidad	29,803	1,195,788	8,013,928	

SALDO FINAL DEL FLUJO DE CAJA	8,013,928
(-) Aportes socios	634,803
(-) ISR a pagar	1,291,397
Superávit	6,087,728

Fuente: Elaboración propia con base en información de investigación realizada.

En Flujo de caja se elaboró con los datos proporcionados con la empresa y con las siguientes premisas:

- Ingresos: los enganches se aceptan hasta en 12 cuotas por el 30% del valor total de la venta, la cantidad de cuotas del enganche están condicionadas a los 12 meses que dura ejecución la realizando la reserva de la misma con Q.75,000.00,
- Facturación y escrituración se determinó restando al valor total negociado el valor de los enganches recibidos. Se estimo el cierre del proyecto en el año 3.
- Préstamo Bancario para este tipo de proyecto es recomendable optar por una solicitud crédito revolvente a corto plazo, en el cual los desembolsos están condicionados al avance de obra y con un límite de crédito pre-autorizado, permitiendo de esta manera realizar de forma eficiente los ingresos otorgados por la entidad bancaria y no incurrir en un gasto financiero alto.
- Para la proyección de los costos y gastos se utilizó la proyección de ejecución del proyecto.
- La amortización del préstamo se empieza a realizar en función de los pagos recibidos de cliente al entregar cada unidad, es decir al momento de realizar la facturación y escritura de cada inmueble, por lo que el gasto financiero no será mayor a un año.
- Para efecto de validar el resultado financiero proyectado se realiza un resumen al final del flujo en le cual se resta al saldo final de caja los aportes recibidos de socios y el valor del impuesto sobre la renta proyectado a pagar, dando como resultado el valor de las utilidades por distribuir (cuadro No. 6).

4.5 Ventajas de la implementación del artículo 35 A del decreto 10-2012 Ley de actualización tributaria.

- Claridad en el sistema de venta: ya que bajo este esquema se visualiza mejor el tema de la facturación al tener el 100% de las ventas facturadas.
- El impuesto único sobre inmuebles que deberá pagar el comprador será sobre un valor más favorable ya que no estará cargado a este valor las áreas comunes si no únicamente el valor del inmueble como tal.
- Manejar un óptimo precio de venta y con ello posicionarse en un mejor punto comercial ya que se optimiza el valor de los impuestos por concepto del impuesto al valor agregado.
- Cero riesgos ante la intendencia de verificación especial IVE, pues se factura el 100% del proyecto.
- Se tiene un mejor esquema definido sobre el tratamiento que debe de darle a los costos y gastos del proyecto.
- Cuenta con dos alternativas para efectos del pago del impuesto sobre la renta sobre el valor del bien inmueble. (25% - 7%).
- Estar mejor definido bajo que sistemas se debe tributar de acuerdo al giro principal de la empresa, ganancia de capital o bien si corresponde a su giro habitual poder acogerse según lo indicado en el artículo 35 A, esto permite que no existan lagunas respecto a su aplicación

4.6 Desventajas de la implementación del artículo 35 A del decreto 10-2012 Ley de actualización tributaria.

También puede presentar ciertas desventajas al ser un tema que no es dominio de todas las personas y que según la especialidad y el entorno o bien la preparación con la que cuenten las persona claves e involucradas en el proyecto.

- Desconocimiento de parte del comprador sobre el registro de la acción, al ser un documento que no era habitual recibir como complemento de la compra del bien inmueble. Lo cual crea en el mismo cierta incertidumbre sobre como regístralo en su contabilidad.
- El tratamiento que debe darse a los gastos no deducibles que corresponden al 30%, cuál será la técnica a aplicar al momento de la determinación de la renta imponible.
- Conocimiento y certeza en fiscalización de parte de auditoría fiscal respecto al criterio que puedan tomar, al no estar familiarizados con estas operaciones, generando revisiones cruzadas: comprador . vendedor.
- Existe confusión en la administración tributaria aun al analizar cómo fueron concedidos los créditos bancarios en donde es autorizado un valor distinto al valor facturado.

Conclusiones

1. Es definitivo que en materia de certeza jurídica, en un entorno que la legislación ha tenido modificaciones importantes y falta de claridad en su aplicación, el decreto 10-2012, y sus reformas brinda los elementos adecuados para la correcta aplicación técnica en materia tributaria para la determinación de las bases imponibles en los diferentes impuestos relacionados en el desarrollo de un proyecto inmobiliario.
2. Se determinó en materia de estrategia comercial inmobiliaria para este caso de estudio, a partir de la adición del artículo 35 A en el decreto 10-2012, Ley de actualización tributaria, genera condiciones favorables comerciales para el desarrollador y en para el cliente que adquiere el bien inmueble, brindando una menor carga por IUSI en el caso de aplicar el 70% de valor base en el monto de la primera venta.
3. Para efectos del caso de estudio en este trabajo y su efectiva planificación fiscal, se identificaron los procesos y premisas para elaborar un plan de acción tributario y de esta forma utilizar de manera eficiente los recursos con los que cuenta en cada etapa del proyecto lo cual permitirá evaluar de forma anticipada cualquier modificación que implique cambios en los resultados y afecte la carga e impuestos directos. Requiere de forma muy especial la certeza de un presupuesto de obra por arriba del 95% para efectos de lograr la eficiencia tributaria que permite la aplicación de la normativa vigente en el artículo 35 A del decreto 10-2012.
4. Para efectos del modelo en cuestión de este trabajo, el esquema que contempla el artículo 35 A del decreto 10-2012, muestra una eficiencia tributaria, por lo que financieramente mejora el rendimiento sobre el capital invertido.

Recomendaciones

1. Incentivo a una investigación y desarrollo sobre la aplicabilidad del reglamento vigente para la presentación del reporte de programación de obra, derivado de la falta de certeza y forma que debe realizarse la entrega y determinar qué implicaciones fiscales puedan conllevar ante las variaciones en el cierre del periodo.
2. Efectuar consultas vinculantes con la Superintendencia de Administración Tributaria en casos de necesidad de aclarar la aplicación normativa en aspectos técnicos en la determinación de la renta imponible, no apegarse únicamente a los criterios institucionales publicados de esta entidad, en especial énfasis cobra relevancia la opinión vinculante en el tratamiento de ingresos, la revaluación de tierra, reversión de costos y gastos en el 35 A.
3. Cada proyecto de desarrollo inmobiliario debe ser analizado de forma particular, derivado a las variables específicas y únicas en cada caso como lo son: El valor de adquisición de la tierra, segmento socioeconómico del cliente, nivel de acabados de obra y sus características, así como el tiempo de ejecución de la obra, para poder visualizar la carga tributaria y rentabilidad del mismo.
4. Es imperativo el conocimiento técnico contable aplicado a el manejo jurídico de la legislación vigente en el desarrollo de edificios de apartamentos, que permita su correcta aplicación y criterio, a efecto de no incurrir en contingencias fiscales que conlleven a arriesgar el cumplimiento de las metas en la culminación del proyecto con una rentabilidad óptima, por lo que se recomienda el contar con personal con las competencias necesarias para las área encargadas del departamento contable y asesoría idónea.

Bibliografía

Consultas Libros

Contreras Maldonado, A. N. (2016). La Importancia de la planificación fiscal empresarial en Guatemala. Guatemala: Universidad Rafael Landivar.

Douglas R. Emery, J. D. (2000). Fundamentos de administración financiera. En J. D. Douglas R. Emery, Fundamentos de administración financiera (pág. 648). Nueva York.

García, J. E. (2017). Gerencia de proyectos: Aplicación a proyectos de construcción de edificaciones. En J. E. García, Gerencia de proyectos: Aplicación a proyectos de construcción de edificaciones (págs. 158,159). Bogotá: Ediciones Uniandes.

Gomez, C. C. (2016). Planificación Fiscal principios, metodología y aplicaciones . España: Editorial universitaria Ramon areces.

Guatemala, C. d. (2012). Ley de Actualización Tributaria. Guatemala : Guatemala.

Guatemala, C. d. (2013). Reformas al Código Tributario, Decreto 6-91, a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012, a la Ley de Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos Decreto 37-92+. Guatemala.

Guillet, C. B. (2016). La Norma general Anti-elusión, análisis desde la perspectiva del derecho privado . Santiago, Chile: Ediciones US .

Universidad de San Carlos de Guatemala,(2018).Instructivo para elaborar el trabajo profesional de graduación para optar al grado académico de Maestro en Artes. Guatemala

López Alvarado, P. J. (2006). LA PLANEACION FISCAL EN UNA EMPRESA INDUSTRIAL DEDICADA A LA PRODUCCIÓN DE ESPECIAS Y PRODUCTOS DESHIDRATADOS. Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.

Luna, F. S. (2005). Análisis, Planeación y control financiero. Mexicali: Instituto Tecnológico de la construcción.

M., E. G. (2020). Llega el boom inmobiliario a Guatemala. Forbes Centroamerica.

Marroquín Álvarez, D. R. (2008). Estudio financiero para la construcción de un edificio de apartamentos. Guatemala, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.

Múñch Galindo, L. (2004). Fundamentos de Administración . En L. Múñch Galindo, Fundamentos de Administración (pág. 64). México.

Orantes Flores, J. A. (2011). Desarrollo y promoción de vivienda unifamiliar, dirigida a poblaciones de las principales ciudades del interior de la República de Guatemala. Guatemala.

Ramirez, A. (2003). Conferencia sobre Planificación Gerencial de los. Conferencia sobre Planificación Gerencial de los. Guatemala: Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores.

Rojina Villegas, R. (2008). Compendio de Derecho Civil Tomo IV. México: Editorial Porrúa, S.A. de C.V.

Stephen P. Robbins, D. A. (2009). Fundamentos de Administración. En D. A. Stephen P. Robbins, Fundamentos de Administración (pág. 6). México: Marisa de Anta.

Consulta Páginas electrónicas

Valenzuela, H. (28 de febrero de 2014). Proyecto Inmobiliario. Obtenido de https://prezi.com/v_lf4xucqckbu/proyecto-inmobiliario/

Vázquez, E. (5 de Febrero de 2019). La demanda de vivienda vertical creció 66 por ciento. Obtenido de El periodico: <https://elperiodico.com.gt>

Anexos

Proyecto desarrollo de edificio de apartamentos

Detalle de ingresos

T.C. REFERENCIA 7.75

Apto	nivel	Total de M2 apartamento	Cantidad parqueos	M2 parqueos	Bodegas	Precio US\$	TOTAL US\$	TOTAL GTQ
1	1	125.1	2	26		215,121	250,121	1,938,436
2	2	160.01	2	26	3.912	263,912	298,912	2,316,568
3	2	129.25	2	26	3.71	224,885	259,885	2,014,111
4	2	152.30	2	26	4.12	235,169	270,169	2,093,807
5	2	156.10	3	39	12.50	268,563	303,563	2,352,617
6	3	164.85	2	26	8.7	297,508	332,508	2,576,937
7	3	131.21	2	26		222,114	257,114	1,992,633
8	3	146.10	2	26	6.70	223,306	258,306	2,001,872
9	3	154.87	2	26	4.50	261,775	296,775	2,300,003
10	4	161.07	2	26	3.85	242,713	277,713	2,152,273
11	4	135.64	2	26		228,949	263,949	2,045,603
12	4	144.23	2	26		233,404	268,404	2,080,134
13	4	156.42	2	26	3.91	262,754	297,754	2,307,595
14	5	136.51	2	26		229,837	264,837	2,052,486
15	5	150.87	2	26	4.1	277,218	312,218	2,419,688
16	5	161.25	2	26	5.65	287,513	322,513	2,499,473
17	5	151.20	2	26	7.25	346,070	381,070	2,953,291
18	6	238.50	3	39	13.50	383,699	418,699	3,244,920
19	6	198.29	2	26	3.85	272,739	307,739	2,384,977
20	7	561.05	5	65	16.50	903,397	938,397	7,272,577
		3,515	45	585	103	5,880,645	6,580,645	51,000,000

Area de venta	4,202.57
Area comun	2,710.20
Area total	6,912.77

Proyecto desarrollo de edificio de apartamentos

Costos y gastos estimados

Valores expresados en quetzales

Descripción	Total sin IVA
Terreno	5,130,000
costo de ejecución	22,750,000
Diseño, planificación, desarrollo y supervisión	1,306,355
Preliminares y fijos	865,212
Cimentación	5,352,527
Construcción	6,248,567
Instalaciones	1,388,947
Acabados	6,270,587
Equipamiento	1,317,806
Gastos de comercialización y ventas	5,775,250
Gastos administrativos	5,215,625
Gastos Financieros	4,750,000
Total general	43,620,875

Índice de Cuadros

Cuadro 1 régimen opcional simplificado.....	3
Cuadro 2 Resumen de unidades a vender.....	43
Cuadro 3 Resumen de costos y gastos totales del proyecto	44
Cuadro 4 Cálculo de ISR régimen sobre utilidades	45
Cuadro 5 Cálculo de ISR régimen opcional simplificado sobre ingresos.....	46
Cuadro 6 Cálculo de ISR bajo el amparo del artículo 35 a dcto.10-2012	47
Cuadro 7 Comparativo regímenes del impuesto sobre la renta.....	48
Cuadro 8 Flujo proyectado para proyecto de construcción	48pp