

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



**RIESGOS QUE INCURRE UNA ASOCIACIÓN NO LUCRATIVA RECONOCIDA
COMO CONDOMINIO, POR COBROS DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS NO
DECLARADAS ADECUADAMENTE Y PROPUESTA DE UNA GUIA PARA MITIGAR
SANCIONES TRIBUTARIAS**



Licda. Amelita Alejandra Pérez Orellana
Guatemala, octubre de 2020

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



**RIESGOS QUE INCURRE UNA ASOCIACIÓN NO LUCRATIVA RECONOCIDA
COMO CONDOMINIO, POR COBROS DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS NO
DECLARADAS ADECUADAMENTE Y PROPUESTA DE UNA GUIA PARA MITIGAR
SANCIONES TRIBUTARIAS**

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.

Catedrático del Curso Lic. MSc. Víctor Osberto Arango Arroyo

Autora: Licda. Amelita Alejandra Pérez Orellana

Guatemala, octubre de 2020

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
HONORABLE JUNTA DIRECTIVA

Decano: Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario: Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal Primero: Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal Segundo: MSc. Byron Giovani Mejía Victorio
Vocal Tercero: Vacante
Vocal Cuarto: BR. CC.LL. Silvia María Oviedo Zacarías
Vocal Quinto: P.C. Omar Oswaldo García Matzuy

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN DEL TRABAJO
PROFESIONAL DE GRADUACIÓN

Coordinador: MSc. Ardulio Luis Velásquez Orozco

Evaluador: MSc. Lilian Patricia Nájera Castañeda

Evaluador: MSc. Walfred Ramiro Vásquez Catavi

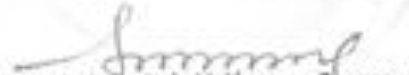
ACTA No. GT-C-29-2020


ACTA/EP No. 2342


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 infrascriptos miembros del Jurado Examinador, el 18 de octubre de 2020, siendo las once horas con cuarenta y cinco minutos, para practicar examen a la PRESENTACIÓN DEL TRABAJO PROFESIONAL DE GRADUACIÓN de la Licenciada Amelita Alejandra Pérez Orellana, carné No. 201316452, 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 la sustentante, denominado: "RIESGOS QUE INCURRE UNA ASOCIACIÓN NO LUCRATIVA RECONOCIDA COMO CONDOMINIO, POR COBROS DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS NO DECLARADAS ADECUADAMENTE Y PROPUESTA DE UNA GUÍA PARA MITIGAR SANCIONES TRIBUTARIAS", dejando constancia de lo actuado en las hojas de factores de evaluación proporcionadas por la Escuela. El examen fue APROBADO con una nota promedio de 73 puntos, obtenida de las calificaciones asignadas por cada integrante del jurado examinador. El Tribunal hace las siguientes recomendaciones: La estudiante deberá realizar las recomendaciones sugeridas por la tema examinadora, dentro del plazo de 5 días hábiles, las cuales se encuentran incorporadas, dentro de los informes profesionales de graduación presentado para su evaluación.

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


MSc. Arduño Luis Velásquez Orozco,
Coordinador


MSc. Walfred Ramiro Vásquez Catavi,
Evaluador


MSc. Lilian Patricia Nájera Castañeda,
Evaluador


Licda. Amelita Alejandra Pérez Orellana,
Postulante



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

ADENDUM

El infrascrito Coordinador de la Terna Examinadora CERTIFICA: Que la estudiante: **Amelita Alejandra Pérez Orellana**, incorporó los cambios y enmiendas sugeridas por cada miembro examinador del Jurado.

Guatemala, 27 de octubre de 2020.

Lic. MSc. Arturo Luis Velásquez Orozco
Coordinador

AGRADECIMIENTOS

- A DIOS:** Quien me ha permitido lograr mis sueños y con su presencia de amor y sabiduría ha sido guía en el paso del camino, regalándome la oportunidad de alcanzar el éxito y dándome consuelo ante las adversidades, sin su fuerza divina no estaría hoy culminando una meta académica, brindándome una vida llena de aprendizaje, experiencias y sobre todo felicidad.
- A MIS PADRES:** **MARCO TULIO PEREZ Y AMELITA ORELLANA** Quienes me enseñaron con su amor, que los sueños se alcanzan con sacrificio, dedicación, y principalmente entregando nuestros anhelos a Dios, a quienes hoy satisfactoriamente les puedo decir lo hemos logrado.
- A MIS AMIGOS** Este triunfo también es de ustedes, y que mejor que haber recorrido estos 8 años, apoyándonos incondicionalmente hoy tenemos la dicha de compartir el final de un objetivo trazado en las Aulas de nuestra Facultad, donde el camino era incierto, y que a través del trabajo en equipo hoy vemos los resultados esperados.
- A MI FAMILIA:** **ALEXANDER Y CLAUDIA:** por ser mis confidentes y cómplices de vida, quienes me han enseñado el verdadero significado del amor. **DANIEL Y CAMILA:** Gracias recordarme lo bello que es ser niño y redescubrir el mundo a través de tus ojos.
- A LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO:** Por los innumerables conocimientos, por los momentos incontables, por todos los amigos que me brindó.
Por ser el camino que guía mi excelencia académica.
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:** Por ser mi casa de estudios, en especial a la Facultad de Ciencias Económicas

CONTENIDO DEL INFORME

RESUMEN

INTRODUCCIÓN

	I
1. Antecedentes	1
2. Marco Teórico.	5
2.1 Fundamentos Legales de las Asociaciones no Lucrativas	5
2.1.1 Aspectos Legales que Rigen a las Entidades no Lucrativas	5
2.1.2 Constitución Política de la República de Guatemala	5
2.1.2.1 Principios Constitucionales	5
2.1.3 Código Tributario	6
2.1.4 Código Civil	8
2.1.5 Ley del Impuesto Al Valor Agregado	9
2.1.6 Ley de Actualización Tributaria	10
2.1.7 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI)	12
2.1.8 Ley del Organismo Judicial Decreto Número 2-89 Del Congreso de La República de Guatemala.	12
2.2 Definiciones y Conceptos Básicos	12
2.2.1 Definición de Asociaciones no Lucrativas	12
2.2.2 Clasificación de Asociaciones o Lucrativas	13
2.2.3 Asociación de Vecinos	15
2.2.4 Definición de Condominios	15
2.2.5 Constitución de una Sociedad Denominada Condominio	17
2.2.6 Fuentes de Financiamiento	20
2.2.7 Dividendos	24
2.2.8 Rentas	24
2.2.9 Utilidad	25
2.2.10 Tributos	25
2.2.11 Otros Enseres	25
2.3 Constitución Y Aspectos Contables de una Entidad No Lucrativa Denominada Condominio	25
2.3.1 Constitución de una Asociación	25
2.3.2 Contabilidad de Condominios	26
2.3.3 Método Contable	26
2.3.4 Participación de Contador Público y Auditor de las Entidades No Lucrativas Condominios	26
2.3.5 Destino de los Ingresos e Importancia En La Economía del País	27
2.3.6 Principales Ventajas de Las Organizaciones No Lucrativas Condominios	27
3 Metodología	28
3.1 Planteamiento del Problema	28
3.2 Propósito Y Justificación del Trabajo Profesional Realizado	29
3.3 Delimitación O Alcance del Trabajo Profesional Realizado	30

3.4	Objetivos del Trabajo Profesional de Graduación	30
3.4.1	Objetivo General	30
3.4.2	Objetivo Especifico	30
3.5	Sujeto y Objeto de Trabajo Profesional	31
3.5.1	Sujeto del Trabajo Profesional	31
3.5.2	Objeto del Trabajo Profesional	31
3.5.3	Periodo de La Realización del Trabajo Profesional	31
3.5.4	Periodo Histórico	31
3.5.5	Ámbito Geográfico	31
3.6	Recursos, Técnicas, Métodos d Instrumentos	31
3.6.1	Recursos Empleados Para Realizar El Trabajo Profesional De Graduación	31
	Recursos Humanos	32
	Recursos Tecnológicos	33
	Recursos Materiales	33
	Recursos Financieros	34
3.6.2	Métodos, Técnicas E Instrumentos	34
	Investigación Documental	34
3.6.2.1	Métodos	34
	Analítico – Sintético	34
	Deductivo	34
	Inductivo	34
3.6.2.2	Técnicas	35
	La Lectura	35
	Investigación Documental	35
	Notas La Margen	35
	El Subrayado	35
	Observación Directa	35
3.6.2.3	Instrumentos	35
	Ficha	35
	Cuadros Estadísticos	36
	Encuesta	36
	Entrevista en línea	36
	Fotografía Y Grabación	36
3.6.3	Procedimiento	36
4	Análisis de Resultados	38
4.1	Ámbito General	38
4.2	Situación Actual	40
4.2.1	Estructura Organizativa	43
4.2.2	Afiliación Al Impuesto Al Valor Agregado De Las Entidades No Lucrativas	44
4.2.3	Afiliación Al Impuesto Sobre La Renta De Las Entidades No Lucrativas	44

4.3 Proceso y Operatividad del Trabajo Profesional de Graduación	45
4.4 Actores Principales	47
4.5 Oportunidades de Mejora	48
4.6 Propuesta de Mejora	49
CONCLUSIONES	50
RECOMENDACIONES	51
BIBLIOGRAFIA	52

ANEXOS

Anexo I Encuesta I Vecinos Residentes de Condominio	55
Anexo II Entrevista en Línea I Narrativa Comentario de Profesional	62
Anexo III PROPUESTA DE UNA GUIA PARA MINIMIZAR SANCIONES TRIBUTARIAS, ANTE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	64

INDICE DE GRÁFICAS

Gráfica No. 1	57
Gráfica No. 2	57
Gráfica No. 3	58
Gráfica No. 4	58
Gráfica No. 5	59
Gráfica No. 6	59
Gráfica No. 7	60
Gráfica No. 8	60
Gráfica No. 9	61
Gráfica No. 10	61

INDICE DE CUADROS

Cuadro No. 1 Recursos Humanos	32
Cuadro No. 2 Recursos Tecnológicos	32
Cuadro No. 3 Recursos Materiales	33
Cuadro No. 4 Recursos Financieros	34

INDICE DE FIGURAS

Figura No. 1 Constitución de un Condominio	20
Figura No. 2 Estructura Organizativa	43
Figura No. 3 Operatividad	46

RESUMEN

En el presente documento se desarrollan temas relacionados con las Asociaciones no Lucrativas de las que una de ellas se denomina Condominios considerando que son organizaciones conformadas por personas (condóminos), propietarios de una o varias unidades habitacionales dentro de un sector determinado, con obligaciones y derechos que adquieren al formar parte de la asociación.

Se hace referencia que, en los tiempos actuales, han aumentado considerablemente la conformación de estas entidades, los condominios son considerados como una comunidad que se produce cuando la propiedad de un activo pertenece a varias personas por lo cual es catalogado proindiviso. En otros términos no divisible, así como también se le reconoce la característica de ser una entidad sin fines de lucro, organizada de forma voluntaria por vecinos o condóminos que comparten un territorio determinado, urbanizado en forma solidaria, en el que garantiza el bienestar físico de los asociados y la finalidad es proporcionar el bien común para los habitantes de la misma, representados por una Junta Directiva que es el enlace directo a través de la delegación de la Asamblea General, quien le otorga la potestad para administrar, planear, organizar, direccionar y controlar la organización, encaminada al bien de la sociedad.

Por considerarse entidades sin fines de lucro, estas pueden incurrir en riesgos de tipo económico por desconocimiento de la aplicación de la normativa que las rige. Lo referido en el artículo 11 numeral 1 del Libro I (Impuesto Sobre la Renta) del Decreto número 10-2012 de la Ley de Actualización Tributaria, en el que refiere que las rentas que obtengan los entes que destinen exclusivamente a los fines no lucrativos de su creación y en ningún caso distribuyan, directa o indirectamente, utilidades o bienes entre sus integrantes, tales como: los colegios profesionales; los partidos políticos; los comités cívicos; las asociaciones o fundaciones no lucrativas que tengan por objeto la beneficencia, asistencia o el servicio social, actividades culturales, científicas de educación e instrucción, artísticas, literarias, deportivas, políticas, sindicales, gremiales, religiosas, o el desarrollo de comunidades indígenas; únicamente por la parte que provenga de donaciones o cuotas ordinarias o extraordinarias. En las actividades que se consideran giro habitual de la Asociación y todas aquellas prestaciones de servicios o venta de otros

enseres que distribuyan. Para el desarrollo del tema objeto de estudio, se analizaron leyes y criterios que regulan a las entidades sin fines de lucro y todas aquellas actividades de prestación de servicio que realiza la Administración del condominio para cumplir con los objetivos con los que fue constituido.

El presupuesto de ingresos y egresos se utiliza como guía para los registros contables, dicho documento debe ser aceptado por los condóminos. El presupuesto referido, es autorizado por la Asamblea General del condominio, no puede ser modificado por decisión de la Junta Directiva, únicamente en asamblea Ordinaria o Extraordinaria; este presupuesto debe ser de conocimiento de los condóminos por medio de un informe en el que se detallan los gastos presupuestados y gastos reales. Este presupuesto se realiza con base a los gastos comunes que requiere el condominio, los gastos comunes están regulados en el Decreto Ley número 106, Código Civil, entre los cuales se puede mencionar: gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, pago de servicios generales y primas de seguros sobre el edificio; así como al pago de los impuestos que a éste correspondan, el propietario tiene la obligación de cubrir por cuenta propia los impuestos de la unidad particular. El rubro de ingresos en la contabilidad de los Condominios está compuesto por ingresos ordinarios y extraordinarios, el cual el primero se refiere a ingresos utilizados por mantenimiento de áreas comunes que son alícuotas y el segundo respectivamente se integra por multas, mora, recargos e intereses que se generen por el incumplimiento del pago de las cuotas ordinarias de mantenimiento o por alguna sanción económica por no cumplir con lo establecido en la normativa interna.

El objeto general presentar una guía adicional que detalle las obligaciones de la carga tributaria que adquiere una asociación de copropietarios, abarcando aspectos de efectividad de impuestos, la prestación de servicios y la venta de enseres, informar a la administración sobre las obligaciones formales y sustanciales que contrae la entidad y con ello reflejar los riesgos que incurre la asociación por sanciones al no considerar la aplicación de impuestos a los hechos generadores de impuesto, comprende el enfoque más importante, que deben de aplicar las operaciones fiscales para el registro del pago de los impuestos correspondientes.

INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo Profesional, es un instrumento de elaboración y desarrollo de investigación que establece lineamientos, estructura, fundamentos legales de los riesgos y sanciones tributarias en las que incurren los Condominios en la generación de ingresos extraordinarios no aprobados en asamblea que sean originados por prestación de servicios arrendamiento de áreas comunes de forma exclusiva e individualizada y venta de enseres. Las organizaciones o entidades de carácter no lucrativas en Guatemala representan una base fundamental en la estructura social para el desarrollo, crecimiento y fortalecimiento de las sociedades, que brindan bienestar común a un grupo determinado y específico de la población; financiadas mediante el cobro de cuotas estas mismas destinadas para el pago de gastos comunes, los copropietarios resultan beneficiados directamente al momento del pago de la cuotas, por lo que estas instituciones coadyuvan al Estado a realizar el fin primordial, el cual es otorgar bienestar a la población.

La orientación de la investigación es establecer el tratamiento fiscal que merecen los ingresos originados por prestación de servicios, arrendamiento de áreas comunes y venta de bienes, para el cumplimiento de las obligaciones tributarias en las cuotas extraordinarias no aprobadas en asamblea percibidas por la entidad. Así también, dar a conocer al lector la importancia que tiene las Entidades no Lucrativas en particular aquellas denominadas Condominios a la que va enfocado el presente trabajo, abarcando temas relacionados a la legislación que las regula para que puedan ser reconocidas como entes jurídicos exentos de impuestos, así también, se definen términos relacionados con los hechos generadores establecidos en la ley por los ingresos que no gozan de exención.

Dentro del planteamiento del problema el hallazgo objeto de estudio es el registro de las cuotas extraordinarias que percibe el Condominio por concepto de prestaciones de servicios particulares y venta de enseres, estos que no están registrados adecuadamente, así como tampoco aprobadas en asamblea, a los que no se les carga los impuestos correspondientes, como consecuencia de esta acción, se incumple con las obligaciones tributarias y se tiene como riesgo sanciones económicas frente los entes fiscalizadores.

Como resultados del análisis realizado a la información obtenida se plantea que al realizar actividades de comercio como prestación de servicios arrendamiento de áreas comunes, salones de actividades, servicio de jardinería, arrendamiento de parqueo designado a las visitas para pernoctar, otorgados de manera exclusiva o venta de otros enseres tales como tarjetas de acceso a las instalaciones, marbetes de identificación entre otros estas entidades pueden generar ingresos considerados como extraordinarios por la prestación de un servicio o la venta de un bien (generar lucro por actividades de comercio) si no se cumple con lo establecido en la legislación vigente estas entidades denominadas Condominios pueden incurrir en faltas ante la Administración Tributaria, incumpliendo la actividad económica con que fue creada.

Se desarrolló el trabajo en cinco segmentos en el primero se detalla definiciones claves y puntuales con respecto al contexto de la información para comprender con claridad el enfoque de este, en el segmento dos se detalla las bases legales fundamentales con las que se ampara el tratamiento que debe de recibir estos ingresos considerados como cuotas extraordinarias no aprobadas en asamblea, que se generan por la prestación de servicios, arrendamiento de áreas comunes y venta de enseres enfocadas en la legislación vigente, en el segmento tres la metodología utilizada para la interpretación de la información forma de analizar la documentación y tratamiento que se le dio, detallando con claridad los sujetos activos y pasivos de la problemática, así también, se presenta el análisis a los documentos y la forma en que debe de aplicarse la normativa todo esto esta descrito en el apartado cuatro y como un agregado la propuesta de guía.

Una de las principales conclusiones fue determinar que no obstante a la normativa y aplicación de la legislación si el administrador del Condominio realiza actividades mercantiles y lucrativas que constituyan hechos generadores, así como la generación o distribución de utilidades, deberá afiliarse a los impuestos correspondientes, emitir factura respectiva por conceptos de prestaciones de servicios, arrendamiento de áreas comunes a particulares y venta de enseres y cumplir con las obligaciones tributarias formales conforme el régimen en el que se encuentre inscrito y afiliado en la Administración Tributaria.

1. Antecedentes.

Para el presente caso, se toma en cuenta el detalle proporcionado por el Ministerio de Gobernación de Guatemala, en la página oficial en el cual detalla el registro de Personas Jurídicas, con un estimado de 6,398 instituciones inscritas en el período comprendido del año 2006 al 2013 de las mismas 123 establecimientos se encuentran inscritos y denominados como Condominios.

En la última actualización de dicho reporte anteriormente consignado presentado a febrero del año 2018 en el que específicamente se consideró los ítems de las Asociaciones Civiles inscritos comprendidos del año 2013 a febrero de 2018 se describen un total de 2,997 instituciones, en este escrito se registraron 99 instituciones reconocidas como Condominios o Asociaciones de Vecinos, dicho en otros términos son instituciones similares, dichas instituciones son establecimientos sin ánimo de lucro.

Las Entidades no Lucrativas en Guatemala o Asociaciones Civiles son entidades, que tienen Personalidad Jurídica definida en el Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio, que en su artículo 14, regula el concepto de Personalidad Jurídica, de igual forma se establece en el Decreto Ley número 106, Código Civil en el artículo 15 establece la Personalidad Jurídica, de la forma siguiente: “(...) 3. Las asociaciones sin finalidades lucrativas y las Organizaciones No Gubernamentales, que se impulsan promover, ejercer y proteger los intereses sindicales, políticos, económicos, religiosos, sociales, culturales, profesionales o de cualquier otro orden, cuya constitución fuere debidamente aprobada por la autoridad respectiva. Los patronatos y los comités para obras de recreo, utilidad o beneficio social creados o autorizados por la autoridad correspondiente se consideran también como asociaciones. Las Organizaciones No Gubernamentales u ONG se rigen por una ley específica. (...) Las asociaciones no lucrativas a que se refiere el inciso 3°, del citado artículo, podrán establecerse con la autorización del Estado, en forma accionada, sin que, por ese solo hecho, sean consideradas como empresas mercantiles.”

La sociedad mercantil constituida de acuerdo a las disposiciones del Código Tributario e inscrita en el Registro Mercantil, tendrá personalidad jurídica propia y distinta de la de los socios individualmente considerados. Para la constitución de sociedades, la persona o personas que comparezcan como socios fundadores, deberán hacerlo por sí o en representación de otro, debiendo en este caso, acreditar tal calidad en la forma legal. Queda prohibida la comparecencia como gestor de negocios.

Por otra parte, se complementa la información adquirida con un criterio creado por la Superintendencia de Administración Tributaria, Criterio Tributario Institucional No. 1-2018; relacionado con los ingresos derivados del pago de cuotas para gastos comunes por los condóminos de un administrador. En dicho criterio Tributario, se definen conceptos y parámetros para ejecutar las declaraciones y minimizar las sanciones tributarias por mala consignación de los valores en las casillas correspondientes en la declaración para la presentación de los impuestos; es decir las instituciones que por ley o por las actividades a las que se desarrolla, dichas entidades se otorga la dispensa del pago de impuestos, no obstante, existen ciertas obligaciones tributarias que deben cumplir, de lo contrario se sanciona por no aplicar la normativa tributaria y no aplicar el Criterio Institucional lo legislado.

A partir de la vigencia del Libro I (Impuesto Sobre la Renta), contenido en el Decreto número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, se ha generado la incertidumbre en lo referente a si están afectas al Impuesto Sobre la Renta, los ingresos derivados del pago de las cuotas por gastos comunes efectuados por los condóminos a una Administración y si existe obligación de afiliarse a algún régimen. Así como también, si dichos ingresos, están afectos al pago del Impuesto al Valor Agregado, de conformidad con lo regulado en el Decreto Número 27-92 Impuesto del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto al Valor Agregado. Referencia descrita en el Criterio Tributario Institucional proporcionado publicado por la Administración Tributaria en el año 2018.

El Abogado, Oscar Manuel Gaitán Sánchez, autor del libro “Guía Práctica de las Entidades sin Ánimo de Lucro y del Sector Solidario”, redactó una guía práctica presentada con un lenguaje sencillo y apropiado para los usuarios de las cámaras de comercio de Bogotá, pretende constituirse en una herramienta útil y eficiente para consultar los procedimientos legales en el momento de constituir una entidad sin ánimo de lucro, adoptar decisiones sociales, reformar los estatutos, decretar la disolución y adelantar la correspondiente liquidación. Además, proporciona unos modelos de estatutos, acta de reunión de órganos de administración, reformas a los estatutos, disolución y liquidación, así como instrucciones específicas para el registro de libros y la inscripción ante los organismos gubernamentales que ejercen control y vigilancia. Aportando al presente trabajo un parámetro para la elaboración.

En el libro digital denominado “CONTABILIDAD PARA ENTIDADES NO LUCRATIVAS” el autor Francisco Nectalí Rodas Lemus describe definiciones de los conceptos principales de las entidades no lucrativas. Las asociaciones sin finalidades lucrativas, que se proponen, promover, ejercer y proteger los intereses sindicales, políticos, económicos, religiosos, sociales, culturales, profesionales o de cualquier otro orden, cuya constitución fuere debidamente aprobada por la autoridad respectiva.

La tesis de graduación “Aspectos Tributarios y Contables en Funcionamiento de Entidades no Lucrativas” de Amelia Mauricio Martínez define a las asociaciones como un conjunto de personas que se organizan bajo esa denominación para la consecución de fines generalmente no lucrativos, se puede decir que son agrupaciones de personas constituidas para realizar una actividad colectiva de una forma estable, organizadas democráticamente, sin ánimo de lucro e independientes. Una Asociación tiene estructura, procedimiento y recursos apropiados para llevar a cabo los objetivos y fines seleccionados, los órganos directivos y los asociados actúan voluntariamente. En el documento detalla al lector la importancia que tienen las entidades no lucrativas, específicamente lo relacionado a la legislación que las regula para que puedan ser reconocidas como entes jurídicos exentos de impuestos y afectos en los hechos generadores que lo especifique la legislación, así como la forma en que tienen que

registrar la contabilidad, los procedimientos necesarios en la creación y en el funcionamiento, fue utilizada como parámetro de los estudios realizados, relacionados con el tema a desarrollar.

La sociedad mercantil constituida de acuerdo a las disposiciones del Decreto Ley número 106 Código Civil específica que tendrá personalidad jurídica propia y distinta de la de los socios individualmente considerados. Para la constitución de sociedades, la persona o personas que comparezcan como socios fundadores, deberán hacerlo por sí o en representación de otro, debiendo en este caso acreditar tal calidad en la forma legal. Queda prohibida la comparecencia como gestor de negocios. Estas entidades son creadas con visión social dirigiendo los fondos para poder ejecutar los objetivos, de ayuda social, comunitaria y específica la principal característica es que no busca obtener beneficio por el servicio que brinda a un grupo específico de ciudadanos.

Durante la investigación se consideró la información de profesionales, instituciones y expertos que son de utilidad para generar nuevas teorías, ideas o fundamentar el análisis del presente trabajo. Se consideró para el desarrollo del tema en el presente Trabajo Profesional de Graduación la referencia de la tesis denominada “Control interno del área de ingresos de una entidad no lucrativa guatemalteca con fines religiosos” del autor Lucy Anabelly Cabrera, tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala, el cual desarrolla tema referente a las entidades no lucrativas. El mismo, tiene como objetivo dar a conocer el tratamiento que merecen estas entidades, en lo relativo al control interno del área de ingresos específicamente. Las entidades no lucrativas, son instituciones que se establecen con un carácter privado, sin fines de lucro y con un notorio interés público, ya que persiguen el mejoramiento de las capacidades humanas y la transformación de las relaciones y condiciones de la población que es sujeto de las acciones.

2 Marco Teórico.

2.1 Fundamentos Legales de las Asociaciones no Lucrativas.

2.1.1 Aspectos Legales que Rigen a las Entidades no Lucrativas.

Tomando en consideración lo establecido en la Carta Magna guatemalteca en la que contiene la finalidad que la ley persigue al establecer responsables de la deuda tributaria responde a un objetivo común a todos los casos de responsabilidad se trata de asegurar el cobro del tributo, ampliando el círculo de obligados, es decir, de patrimonios que responden del pago de la deuda tributaria, es claro que los motivos que inducen la legislación a extender la obligación tributaria, por no encontrarse con el presupuesto del hecho imponible en la relación preestablecida.

2.1.2 Constitución Política de la República de Guatemala.

El artículo 1 de la Ley Suprema estipula que el Estado se organiza con el fin primordial de brindar el bien común, así mismo, garantizando bienestar a la persona y a la familia. En otro sentido en el artículo 34 de la ley antes referida otorga la libertad de asociación y reconoce el derecho de libre acción, en el que indica textualmente lo siguiente *“Nadie está obligado a asociarse ni a formar parte de grupos o asociaciones de autodefensa o similares. Se exceptúa el caso de la colegiación profesional”*.

2.1.2.1 Principios Constitucionales.

Los principios constitucionales pueden ser conocidos como aquellos principios generales del derecho, de los que se deriva la legislación que actualmente impera en el país que vienen reconocidos como los parámetros de los cuales no se deben desbordar las leyes vigentes, por lo que se puede mencionar alguno de los más relevantes:

- **Libertad de acción**

Toda persona individual o jurídica tiene derecho a actuar y realizar las actividades que la ley no restringe según lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala en el artículo 5, que se refiere a la Libertad de acción, regula que toda persona tiene derecho a hacer lo que la ley no prohíbe. La importancia de este principio radica que la persona no está obligada o sometida a ninguna coacción por parte del Estado.

- **Principio de Legalidad.**

Tomando en consideración los artículos 171 literal a) y 239 “Corresponde con exclusividad al Congreso de la República, decretar impuestos ordinarios y extraordinarios, arbitrios y contribuciones especiales, conforme a las necesidades del Estado y de acuerdo a la equidad y justicia tributaria, así como determinar las bases de recaudación y especialmente las Siguietes:

- a. El hecho generador de la relación tributaria.
- b. Las exenciones.
- c. El sujeto pasivo del tributo y la responsabilidad social.
- d. La base imponible y el tipo impositivo.
- e. Las deducciones, los descuentos, recaudaciones y recargos,
- f. Las infracciones y sanciones tributarias (...). ”.

- **Principio de Equidad y Justicia Tributaria.**

Este principio tiene fundamento en lo que establece el artículo 135 literal d) y el artículo 243 constitucional. Se prohíben los tributos confiscatorios y la doble o múltiple tributación interna. Hay doble o múltiple tributación, cuando un mismo hecho generador atribuible al mismo sujeto pasivo, es gravado dos o más veces, por uno o más sujetos con poder tributario y por el mismo evento o período de imposición.

La capacidad contributiva absoluta que es la obligación que pesa sobre todos los que poseen capacidad económica para contribuir a los gastos públicos. Señala que el tributo que se establezca esté íntimamente ligado con los rendimientos que perciba el contribuyente, evitando con él, que se grave la mayor parte de las rentas de los contribuyentes, perjudicándoles de esa forma al reducir significativamente los márgenes de ganancia, así como la disponibilidad de recursos para inversión en actividades productivas evitando con ello desmotivar la inversión que permite el desarrollo del país considerando los artículos 119 y 243 constitucionales.

2.1.3 Código Tributario.

Según lo regula el Decreto número 6-91 del Congreso de la República de Guatemala, Código Tributario, en el artículo 14 las obligaciones tributarias, constituyen un vínculo

jurídico, de carácter personal, entre la Administración Tributaria (sujeto activo) y los sujetos pasivos de ella (condominios) de los últimos mencionados tienen por objeto la presentación de un impuesto, que surge al momento de cumplir el presupuesto legal previsto en las leyes tributarias como hecho generador y conserva el carácter personal a menos que el cumplimiento se asegure mediante garantía real o fiduciaria, sobre determinados bienes o con privilegios especiales. La obligación tributaria pertenece al derecho público y es exigible coactivamente.

El código antes referido, da a conocer al sujeto pasivo de la obligación en el artículo 18 de la siguiente manera: “Sujeto pasivo es el obligado al cumplimiento de las prestaciones tributarias, sea en calidad de contribuyentes o de responsable.” Así como en el artículo 22 que detalla situaciones especiales “Cuando ocurra el hecho generador en las situaciones que adelante se enumeran, serán responsables del cumplimiento de las obligaciones tributarias formales y materiales” Los sujetos que en cada caso se indica: (...). Los contribuyentes o responsables, están obligados al pago de los tributos y al cumplimiento de los deberes formales impuestos por este código o por normas legales especiales; así mismo, al pago de intereses y sanciones pecuniarias, en el caso.

La exención del pago de un tributo, no libera al beneficiario del cumplimiento de las demás obligaciones que de acuerdo con la ley le correspondan. De esta manera la legislación en el artículo 23. Define a las obligaciones de los sujetos pasivos. La legislación define en el artículo 31 al hecho generador o hecho imponible es el presupuesto establecido por la ley, para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria.

Los contribuyentes deben de registrarse ante las entidades pertinentes cumpliendo los parámetros delimitados en el artículo 120 de la sección tercera del Código Tributario. Todos los contribuyentes y responsables están obligados a inscribirse en la Administración Tributaria, antes de iniciar actividades que sean consideradas como hechos generadores de impuesto.

En el artículo 62 del citado Código, se define la exención como la dispensa total o parcial del cumplimiento de la obligación tributaria, que la ley concede a los sujetos pasivos (Condominios) de ésta, cuando se verifican los supuestos establecidos en dicha ley. Si concurren partes exentas y no exentas en los actos o contratos, la obligación tributaria se cumplirá únicamente en proporción a la parte o partes que no gozan de exención.

En Código antes mencionado, define el alcance de las exenciones tributarias estableciendo en el artículo 65, que las exenciones y beneficios tributarios que se otorguen serán aplicables, exclusivamente, a los contribuyentes que realicen en forma efectiva y directa, actividades, actos o contratos que sean materia u objeto específico de tal exención o beneficio y mientras cumplan con los requisitos legales previstos en las leyes que los concedan. En ningún caso los beneficios obtenidos podrán transferirse a terceros por ningún título. Esto indica que las exenciones otorgadas por únicamente de la persona jurídica relacionada.

2.1.4 Código Civil.

El Decreto Ley número 106 Código Civil en el artículo 528 define la 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.

Artículo 529 delimita cómo se origina la propiedad horizontal. El régimen de propiedad horizontalmente dividida puede originarse:

- a) Cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de los 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.

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.

El Decreto ley número 106 Código Civil en el artículo 533. Proporciona la definición clave de Propiedad singular y Condominio. Cada titular es dueño exclusivo de 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.

Un término importante a definir para la comprensión del análisis del tema es el de Gastos comunes. Cada propietario debe contribuir a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, pago de servicios generales y primas de seguros sobre el edificio total; así como al pago de los impuestos que a éste correspondan, sin perjuicio de cubrir por cuenta propia los impuestos de su propiedad particular. Concepto proporcionado por la Legislación Civil.

2.1.5 Ley del Impuesto al Valor Agregado.

El Decreto número 27-92 Impuesto al Valor Agregado define en el artículo 2 numeral 6 por Contribuyentes, a toda persona individual o jurídica, incluyendo el Estado y sus entidades descentralizadas o autónomas, las copropiedades, sociedades irregulares, sociedades de hecho y demás entes aun cuando no tengan personalidad jurídica, que realicen en el territorio nacional, en forma habitual o periódica, actos gravados de conformidad con esta ley.

Y delimita al Hecho Generador del Impuesto al Valor Agregado en su artículo 3 a los siguientes actos:

- 1) La venta o permuta de bienes muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.
- 2) La prestación de servicios en el territorio nacional.
- 4) El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
- 8) La primera venta o permuta de bienes inmuebles.

Incisos vinculados con la prestación de servicios con las actividades que se ejecutan Condominios.

Los servicios que prestan las asociaciones, fundaciones e instituciones educativas, de asistencia o de servicio social y las religiosas, siempre que estén debidamente autorizadas por la ley, que no tengan por objeto el lucro y que en ninguna forma distribuyan utilidades entre sus asociados e integrantes. Base legal que otorga exención del impuesto a las asociaciones. Tipificado en el artículo 7 numeral 13 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

El Registro de contribuyentes al Impuesto al Valor Agregado. La Dirección llevará un registro de los contribuyentes con base al Número de Identificación Tributaria (NIT), para fines de control y fiscalización de este impuesto. El reglamento fijará los procedimientos y las características del mismo. Estipulado en el artículo 26 de la Ley mencionada.

La Declaración y Pago del Impuesto al Valor Agregado está tipificado en el artículo 40 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado indicando lo siguiente. Los contribuyentes deberán presentar, dentro del mes calendario siguiente al del vencimiento de cada período impositivo, una declaración del monto total de las operaciones realizadas en el mes calendario anterior, incluso las exentas del impuesto y consignar en la misma forma los demás datos que se señale en el reglamento utilizando los formularios que proporcionará la Dirección al costo de su impresión. Juntamente con la presentación de la declaración se hará el pago del impuesto resultante.

Los contribuyentes que presenten operaciones de ventas gravadas y exentas, menores que las compras de bienes y las de adquisiciones de servicios, durante tres períodos impositivos consecutivos, deberán acompañar a la declaración, una justificación.

2.1.6 Ley de Actualización Tributaria.

En el Libro I (Impuesto Sobre la Renta) del Decreto número 10-2012 Ley de Actualización Tributaria tipifica el Hecho Generador en su artículo 10 indicando lo siguiente: La obtención de rentas provenientes de actividades lucrativas realizadas con carácter habitual u 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 entienden como rentas exentas de impuesto las rentas que obtengan los entes que destinen exclusivamente a los fines no lucrativos de su creación y en ningún caso distribuyan, directa o indirectamente, utilidades o bienes entre sus integrantes, tales como: los colegios profesionales; los partidos políticos; los comités cívicos; las asociaciones o fundaciones no lucrativas legalmente autorizadas e inscritas como exentas ante la Administración Tributaria, que tengan por objeto la beneficencia, asistencia o el servicio social, actividades culturales, científicas de educación e instrucción, artísticas, literarias, deportivas, políticas, sindicales, gremiales, religiosas, o el desarrollo de comunidades indígenas; únicamente por la parte que provenga de donaciones o cuotas ordinarias o extraordinarias.

Se exceptúan de esta exención y están gravadas, las rentas obtenidas por tales entidades, en el desarrollo de actividades lucrativas mercantiles, agropecuarias, financieras o de servicios, debiendo declarar como renta gravada los ingresos obtenidos por tales actividades. Según lo establece el artículo 11 numeral uno de la Ley de Actualización Tributaria.

En el artículo 23, de la misma ley, se establecen que los costos y gastos no deducibles. La ley indica que las personas, entes y patrimonios a que se refiere esta Ley, no podrán deducir de su renta bruta los costos y gastos siguientes:

- a) Los que no hayan tenido su origen en el negocio, actividad u operación que genera renta gravada.

Los contribuyentes están obligados a registrar los costos y gastos de las rentas afectas y de las rentas exentas en cuentas separadas, a fin de deducir únicamente los que se refieren a operaciones gravadas. En caso el contribuyente no haya llevado este registro contable separado, la Administración Tributaria determinará de oficio los costos y gastos

no deducibles, calculando los costos y gastos en forma directamente proporcional al total de gastos directos entre el total de rentas gravadas, exentas y no afectas. (...)

2.1.7 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI).

Fue creada por medio del Decreto Número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, en el que establece un impuesto único anual sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República. De acuerdo a la actividad que desarrolla una entidad no lucrativa, generalmente no posee bienes inmuebles, sin embargo, existen entidades que han contado con los recursos necesarios para adquirir un bien inmueble y otras lo poseen por alguna donación recibida, de cualquier forma, quedan sujetas al pago del impuesto único sobre inmuebles. Dicha ley, en su artículo 8 establece “es contribuyente toda persona que sea propietaria o poseedora de bienes inmuebles, usufructo”.

2.1.8 Ley del Organismo Judicial Decreto Número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala.

La interpretación de la legislación y normas para la elaboración del presente trabajo se fundamentó con lo estipulado en el artículo 10 de la referida ley, el cual regula que las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras; a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales. El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma se podrán aclarar, ateniendo el orden siguiente; a) A la finalidad y al espíritu de la misma; b) A la historia fidedigna de su institución; c) A las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas; d) Al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho.

2.2 Definiciones y Conceptos Básicos.

2.2.1 Definición de Asociaciones No Lucrativas.

Las asociaciones sin finalidades lucrativas y las Organizaciones No Gubernamentales, que se proponen promover, ejercer y proteger sus intereses sindicales, políticos, económicos, religiosos, sociales, culturales, profesionales o de cualquier otro orden, cuya constitución fuere debidamente aprobada por la autoridad respectiva. Los patronatos y

los comités para obras de recreo, utilidad o beneficio social creados o autorizados por la autoridad correspondiente se consideran también como asociaciones. Las Organizaciones No Gubernamentales u ONG se rigen por una ley específica; concepto extraído del artículo 15 numeral 3 del Código Civil Decreto ley número 106.

El Decreto número 2-2003 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Organizaciones no Gubernamentales para el Desarrollo, en el artículo 2 define a las Asociaciones como “Instituciones no lucrativas, constituidas con intereses culturales, educativos, deportivos, servicio social, de asistencia, beneficencia, promoción y desarrollo económico y social, sin fines de lucro. Poseen patrimonio propio, proveniente de recursos nacionales o internacionales, y personalidad jurídica propia, distinta de la de sus asociados, al momento de ser inscritas como tales en el Registro Civil municipal correspondiente.

Las entidades no lucrativas son “instituciones plenamente establecidas de carácter privado, sin fines de lucro y con un quehacer de interés público, ya que persigue el mejoramiento de las capacidades humanas y la transformación de las relaciones y condiciones de la población que es sujeto de sus acciones”. (Cabrera, Lucia, 2012).

Derivado a la diversidad de entidades no lucrativas que regula la legislación guatemalteca en la Constitución Política de la República de Guatemala se garantiza en bien común en el artículo 1. Lo establecido en dicho artículo está enfocado en la protección a la persona, así mismo añade de forma inmediata que su fin supremo es la realización del bien común garantizando que los legisladores deben buscar objetivos generales y permanentes nunca fines particulares; En el artículo 34 se establece como derecho constitucional para la persona, la libre asociación, nadie está obligado a asociarse ni a formar parte de un grupo o asociaciones de autodefensa o similares. Se exceptúa el caso de la colegiación profesional.

Así mismo, en el Código Civil, indica que las Asociaciones y Fundaciones son personas jurídicas, esto quiere decir que es una persona distinta a los miembros que la integran, pueden ejercitar todos los derechos y contraer las obligaciones que sean necesarios para

realizar sus fines y será representada por la persona u órgano que designe la ley, las reglas de su institución, los estatutos o reglamentos o la escritura social, establecido en el artículo 16 Código Civil.

2.2.2 Clasificación de las Asociaciones no Lucrativas.

Su clasificación proporcionada por el autor: Licenciado Francisco Nectali Rodas Lemus en su libro digital, Contabilidad para Entidades no Lucrativas; Afirma que esta se origina dependiendo de la actividad que desarrolla y puede tipificarse por cualquiera de las modalidades siguientes.

- Asociaciones
- Fundaciones
- ONG'S
- Cooperativas
- Iglesias
- Partidos políticos
- Asociaciones Solidaristas
- Gremios profesionales.

En conocimiento al desarrollo realizado, detalla las asociaciones del sector no lucrativo tienen se caracterizan a través de las siguientes cualidades.

- Son entidades organizadas;
- Son privadas, separadas del gobierno;
- Son autónomas, controlan sus propias actividades;
- No distribuyen ganancias entre sus asociados, y
- En ellas se realiza actividad voluntaria y gratuita.

Las organizaciones no lucrativas actúan en los siguientes diez campos de aplicación.

- Asistencia social.
- Desarrollo y vivienda. (Condominios)
- Derechos humanos.
- Medio ambiente.
- Filantropía.
- Salud.
- Educación e investigación.
- Cultura.

- Recreación y deportes.
- Asociaciones profesionales y laborales.

2.2.3 Asociación de Vecinos.

El Autor Gaitán Sánchez define a las Asociaciones en su libro “Guía práctica de las entidades sin ánimo de lucro y el sector solidario como un ente jurídico sin ánimo de lucro que nace a la voluntad de varios asociados o copropietarios, los cuales pueden ser personas naturales o jurídicas (privadas o públicas) y que tiene como finalidad ofrecer bienestar físico, intelectual o moral a sus asociados y/ o a la comunidad en general”.

El diccionario de la Real Academia Española, define el termino vecino como un “adjetivo, que habita con otros en un mismo pueblo, barrio o casa, en vivienda independiente”.

2.2.4 Definición de Condominios.

La definición de Condominio que detalla el Diccionario de la Real Academia Española, indica que “Corresponde a un conjunto de personas con cuotas de participación con carácter divisible”. Las organizaciones que son objeto de este estudio no están en el centro indivisible atención cultivado por autoridades, medios de comunicación e instituciones académicas, el cual se circunscribe a los asuntos políticos y económicos.

Para poder comprender a totalidad lo expuesto en el presente documento, se define a los Condominios como personas físicas o moral, integrada por propietarios de una o más unidades habitacionales privadas y para los efectos y obligaciones legales que se tipifican en ley y normativos específicos. Asociación conformada por una o varias personas naturales o jurídicas cuyo objetivo es estar encaminada al bienestar social de un sector determinado.

Determinada la naturaleza eminentemente patrimonial del Condominio, se dice que esta existe mientras subsista su patrimonio, aun cuando sus administradores sean personas naturales o jurídicas dejen de existir ya que estos pueden ser sustituidos por otros y las funciones desempeñadas pueden proseguir e inclusive desarrollarse de manera eficaz y eficiente. Estos Condominios tienen el objetivo de ofrecer bienestar físico, intelectual y moral a sus asociados y/o a la comunidad que la conforma.

Estas organizaciones denominadas Condominios pueden clasificarse físicamente en estructuras, verticales, horizontales y mixtos desarrollados a continuación tomando como base lo regulado en los artículos 528 y 529 del Código Civil de Guatemala, en el que se definen los conceptos siguientes:

- **Condominios Verticales:** se denomina como aquel inmueble proyectado en varios niveles en una extensión de terreno común, con unidades habitacionales privadas con derechos y obligaciones por parte de los copropietarios de las áreas comunes distribuidas entre él y el mismo.
- **Condominios Horizontales:** Se considera como aquel inmueble con construcciones horizontales donde el Condominio tiene derechos y obligaciones el uso y acceso exclusivo de las delimitaciones territoriales, siendo este propietario de la unidad habitacional y copropietario de las áreas comunes, siendo titular de derechos y obligaciones para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso comunitario.
- **Condominios Mixtos:** Se define como aquellas instalaciones que están conformadas por la composición de los Condominios Horizontales y Condominios Verticales, adquiriendo con ellos mismas obligaciones y derechos.

La estructura administrativa de la asociación queda integrada de la siguiente manera, para poder ejercer y desarrollarse como una institución competente. Artículo 440 del Código Civil de Guatemala. Las asociaciones que menciona el inciso tercero del citado artículo 15, presentarán para su inscripción, copia simple certificada de sus estatutos o reglamento y el acuerdo de su aprobación y del reconocimiento de su personalidad jurídica documentos que quedarán en poder del Registro.

En la legislación guatemalteca específicamente en el Decreto Ley número 106 Código Civil en el artículo 533 que se refiere a la propiedad singular y condominio, cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes de edificio total. Son elementos comunes, además de terreno, las cosas necesarias para la

seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta.

El Código Civil guatemalteco en su artículo 535, faculta a los propietarios de cada piso, departamento o habitación puede transmitirse o gravarse con independencia del edificio total de que forma parte. El propietario tiene derecho de usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones que establecen las leyes, escritura constitutiva del régimen y reglamento de copropiedad y administración.

Así también, lo limita con las prohibiciones especificadas en el artículo 536 del mismo código; Cada propietario de piso, departamento o habitación debe abstenerse de destinar su propiedad a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, hacerla servir a otros objetos que los convenidos en la escritura constitutiva, efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, o realizar hechos que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

2.2.5 Constitución de una Sociedad Denominada Condominio.

Determinado el carácter voluntario y asociativo de los Condominios reconociendo que, con entidades sin ánimo de lucro, organizadas para garantizar el bienestar y encaminadas al mejoramiento social, abasteciendo de servicios para la satisfacción de necesidades, su constitución debe surgir a partir de la expresión de la voluntad del fundador o constituyentes.

Dicha expresión voluntaria de condóminos, en el caso de la creación de una Asociación de Vecinos o Condominios en la determinación de las fundaciones y las veedurías ciudadanas se puede plasmar en un documento de constitución o plasmarse en un documento que debe tener unas mínimas formalidad y se denomina acta de reunión o de asamblea de constitución, en la que se plasma el origen de la institución y algunos parámetros que la identifican, tipifican y regulan ante sus asociados copropietarios o condóminos.

Dicha actividad de constitución es una reunión que debe ejecutarse integrada por todas las personas naturales, bien sea que actúen en nombre propio o en representación de otras personas naturales a través de un acta notarial, que tienen la voluntad de asociarse y dar nacimiento a la sociedad.

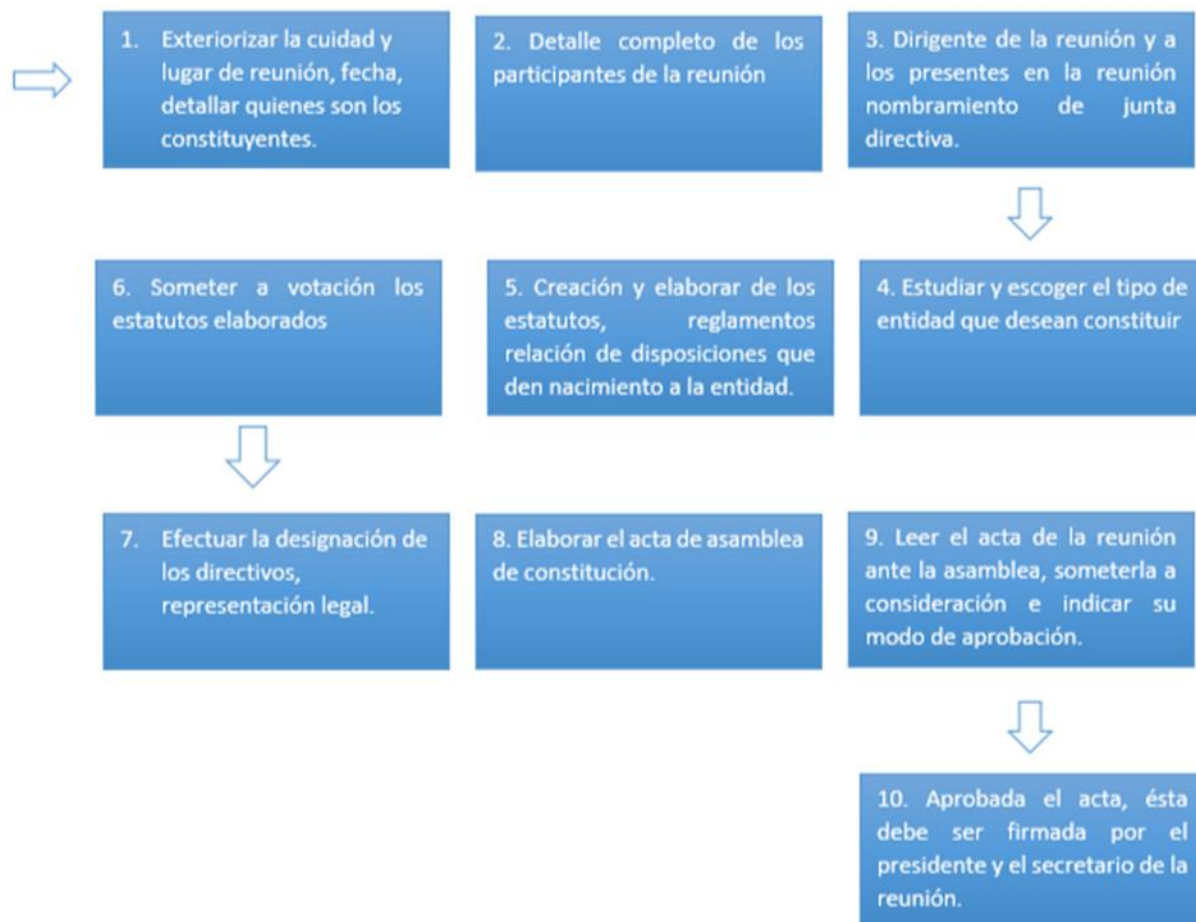
Lo establece el autor Oscar Manuel Gaitán, en su libro “Guía práctica entidades sin ánimo de lucro”, la definición de estatutos de las entidades sin ánimo de lucro son las disposiciones internas que conforman el marco de acción, funcionamiento y desarrollo de los objetivos de la entidad que está constituyéndose y sobre las cuales se basan su existencia, toma de decisiones, designación de administradores y órganos de fiscalización, su disolución y liquidación. Tomando en consideración dicha definición se detallan a continuación las acciones a realizar para que los estatutos sean considerados a totalidad para normar la creación de la asociación no lucrativa.

La reunión puede celebrarse en cualquier lugar, inclusive en uno distinto al domicilio habitacional para ejecutarse debe considerar lo siguiente:

- Exteriorizar la ciudad y lugar de reunión, fecha en la que se celebre, detallar quienes son los constituyentes.
- Detalle completo de los participantes de la reunión indicando los que actúan en representación propio y en representación de otro, colocando su número de identificación.
- Dirigente de la reunión y a los presentes en la reunión nombramiento de junta directiva, integrada por presidente, vicepresidente, secretario, vocales.
- Estudiar y escoger el tipo de entidad que desean constituir, que se ajuste a los intereses del objetivo para desarrollar y manifestar expresamente su voluntad de constituirla o crearla.
- Creación y elaborar proponer los estatutos, reglamentos relación de disposiciones que den nacimiento a la entidad, estatutos destinados al ordenamiento de la organización. Encaminados al bien común de sus asociados.
- Someter a votación los estatutos elaborados, para que la asamblea presente, les otorgue la aprobación de los mismos. Indicar el número de votos con el que se aprueban los estatutos y determinar qué porcentaje representa frente al total de votos.

- Efectuar la designación de los directivos, representantes legales y órganos de fiscalización y control de la entidad que está constituyéndose. En la elección de la junta directiva, considerar los nombres completos y los puestos a desempeñar y dejar constancia en el acta la aceptación por parte de los postulantes, si se encuentran presentes en la asamblea dejar constancia de la aprobación, de no ser así anexar una carta de aceptación al cargo.
- Elaborar el acta de asamblea de constitución, la cual debe contener toda la información de lo sucedido en la reunión y que se encuentre directamente relacionada con el acto de constitución de la entidad sin ánimo de lucro.
- Leer el acta de la reunión ante toda la asamblea, someterla a consideración e indicar su modo de aprobación.
- Aprobada el acta, ésta debe ser firmada por el presidente y el secretario de la reunión, quienes además deben adelantar una diligencia de presentación personal ante juez, notario.

Figura 1
Constitución de un Condominio
Año 2020



Fuente: Elaboración Propia, con base a la información proporcionada por la Administración del Condominio, julio de 2020.

2.2.6 Fuentes de Financiamiento.

Para desarrollar su actividad diaria y llevar a cabo sus proyectos de inversión la asociación se necesita disponer de recursos financieros. A los orígenes de los distintos recursos financieros se les denomina fuentes de financiación. Esta unidad se dedica a analizar las distintas fuentes de financiación de las que dispone la entidad para poder adquirir los bienes y derechos que forman parte del activo corriente y no corriente de la organización. Definiciones extraídas del texto Fuentes de Financiación de la Empresa.

Las cuotas o ingresos que perciban las entidades no lucrativas deben estar debidamente documentadas, es decir que la entidad debe extender un documento que ampare el origen de lo recibido, en dichas instituciones la Asamblea General es la máxima potestad y autoridad son los encargados de determinar la cuota ordinaria y los procesos o lineamientos a seguir para el cobro de la misma a los copropietarios, dicho valor dependerá de las actividades y de la prestación de servicios que sean proporcionados por la administración.

Se determina también la forma de financiamiento de la entidad, debe indicarse la suma de dinero entregado o recaudar en las aportaciones por los constituyentes o fundadores, o en su equivalente cuando se hagan aportaciones en especie, con la que da nacimiento a la entidad sin ánimo de lucro. Determinando adicional a ello el destinatario que tiene esos fondos, como se incrementan y si hay un sistema de aportes, es decir, el pago de cuotas periódicas por los copropietarios, la cobertura que tiene cada cuota, se debe especificar cuándo y cómo se hacen las aportaciones. En el caso de las asociaciones, dado su estructura eminentemente patrimonial, siempre debe indicarse el patrimonio inicial destinado para la realización del objetivo social.

a) Ingresos ordinarios.

Es la entrada bruta de beneficios económicos, durante el periodo, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una entidad, siempre que tal entrada de lugar a aumentos del patrimonio neto, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio. Definición que proporciona el diccionario de la Real Academia Española. Así también, constituir el Fondo de Administración y Mantenimiento, destinado a cubrir el gasto corriente que se genere de la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes áreas verdes del condominio.

El importe de las cuotas a cargo de cada condómino o poseedores se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso (No separado o dividido en partes) que represente cada Unidad de Propiedad Privativa y para los condominios de interés social y/o popular las cuotas serán a partes iguales por Unidad de Propiedad Privativa, con independencia de los indivisos.

Constituir el Fondo de Reserva, destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras y mantenimiento. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada Unidad de Propiedad Privativa y a partes iguales en los condominios de interés social y/o popular.

b) Ingresos extraordinarios.

La palabra extraordinario según conceptos del diccionario contable proviene en su etimología del latín “extraordinarius”, integrada por “extra” que indica “fuera de”, “ordinis” = orden, y el prefijo “ario” con referencia a la pertenencia. Lo extraordinario designa todo aquello que no se ajusta al orden o a la regla, que sale de lo común. Son las excepciones a lo que consideramos normal o habitual, y nos llaman la atención. Para la aplicación de esta definición en el desarrollo del trabajo se dice que es la cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios. Provenientes de actos eventuales destinadas para cubrir gastos eventuales.

Las cuotas de administración y mantenimiento son las aportaciones a cargo de los condóminos que se establecen para el fondo de Administración y Mantenimiento todos los ingresos por la prestación de servicios como por ejemplo arrendamiento de áreas comunes, salones de actividades, servicio de jardinería, arrendamiento de parqueo designado a las visitas para pernoctar (Pasar la noche en determinado lugar, especialmente fuera del propio domicilio) otorgados de manera exclusiva o venta de otros enseres tales como tarjetas de acceso a las instalaciones, marbetes de identificación entre otros son registrados dentro de la contabilidad como cuotas extraordinarias. Al considerarse como actividades eventuales y no generales en muchos casos, pero si son considerados hechos generadores de impuestos.

c) Ganancias de Capital.

El Libro I (Impuesto Sobre la Renta) del Decreto número 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, en su artículo 84 numeral 3 define las ganancias de capital de conformidad con lo dispuesto en título IV, del libro referido, las resultantes de cualquier transferencia, cesión, compra-venta, permuta u otra forma de negociación de bienes o derechos,

realizada por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios cuyo giro habitual no sea comerciar con dichos bienes o derechos.

El diccionario de la Real Academia Española define a las ganancias como un beneficio económico donde una de las partes es beneficiada gracias a una transacción económica, es decir, es la porción restante entre los ingresos totales menos los costos totales de producción, distribución y comercialización de un producto o servicio.

d) Perdidas de Capital.

El Libro I (Impuesto Sobre la Renta) del Decreto número 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, en el Libro I (Impuesto sobre la Renta) en el artículo 84 en el numeral 3 define las pérdidas de capital de conformidad con lo dispuesto en este título, las resultantes de cualquier transferencia, cesión, compra-venta, permuta u otra forma de negociación de bienes o derechos, realizada por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios cuyo giro habitual no sea comerciar con dichos bienes o derechos.

El diccionario de la Real Academia Española define la pérdida contable es una disminución del activo de la empresa, es decir es una minoración de los bienes y derechos. La palabra pérdida se utiliza para referirse a situaciones con resultados negativos. Los resultados negativos surgirán cuando los gastos sean superiores a los ingresos.

e) Superávit.

El concepto se utiliza en la economía y las finanzas para hacer referencia a la abundancia del dinero que ingresa o del patrimonio en comparación a los gastos o las deudas. Cuando la diferencia es positiva (es decir, los ingresos superan a los gastos), se habla de superávit. Definición descrita por el diccionario de la Real Academia Española.

f) Déficit.

Resultado negativo que se produce al comparar los egresos con los ingresos de un ente económico. La diferencia que resulta de comparar el activo y el pasivo de una entidad,

cuando el importe del último es superior al del primero, es decir cuando el capital contable es negativo. Concepto descrito en el Diccionario de la Real Academia Española.

2.2.7 Dividendos.

En la constitución de una sociedad mercantil sus accionistas-propietarios aportan unos recursos con los que la empresa puede iniciar su actividad económica. A partir de ese momento y de acuerdo con su objeto social, la sociedad gestionará esos recursos con el propósito de obtener un beneficio que permita a los propietarios rentabilizar su inversión. Pero estos no tienen que aguardar a la liquidación de la sociedad para comenzar a percibir los rendimientos, ya que normalmente la empresa retribuirá a sus accionistas con dividendos periódicos, siempre que vaya obteniendo beneficios en el desarrollo de su actividad. Contabilización de dividendos en especie, Belén García- Olmedo Garrido Esteban Romero, Universidad de Granada.

2.2.8 Rentas.

El Impuesto Sobre la Renta es el impuesto que, como su nombre lo indica, recae sobre las rentas o ganancias que obtengan las personas individuales, jurídicas (empresas), entes o patrimonios nacionales o extranjeros, residentes o no en el país.

El impuesto se genera cada vez que se perciben ganancias en el territorio nacional, según procedan de lo siguiente:

- ✓ Rentas de las Actividades Lucrativas: Producción, venta y comercialización de bienes, la prestación y exportación de todo tipo de servicios prestados por empresas, organizaciones o personas individuales.

- ✓ Rentas del Trabajo: Toda clase de contraprestación, retribución o ingreso, cualquiera que sea su denominación o naturaleza que deriven del trabajo personal o prestado por un trabajador en relación de dependencia (empleado o asalariado), dentro o fuera de Guatemala. Incluye los honorarios que se perciban por el ejercicio de profesiones, oficios y artes a título personal, así como las pensiones, jubilaciones y montepíos.

- ✓ Rentas de Capital y Ganancias de Capital: Dividendos, utilidades, beneficios y otras rentas derivadas de la participación o tenencia de acciones; intereses o rendimientos pagados por depósitos e inversiones de dinero en instrumentos financieros, operaciones y contratos de crédito; diferencias de precio en determinadas operaciones en bolsa; arrendamiento financiero; regalías; derechos de autor; rentas de bienes muebles o inmuebles; premios de loterías; y otros. Definiciones extraídas de ABC de los impuestos Superintendencia de Administración Tributaria.

2.2.9 Utilidad.

En el campo de la economía y las finanzas, la utilidad está asociada a la ganancia que se obtiene a partir de un bien o una inversión. Así es como la define el diccionario de la Real Academia Española.

2.2.10 Tributos.

Los tributos o contribuciones para los gastos del estado o poderes han existido desde el origen de la sociedad maya, posteriormente atravesando la época de la colonia hasta llegar a la actualidad. Las personas siempre han tenido la obligación de pagar impuestos y actualmente, la entidad encargada de recaudación los impuestos en Guatemala, es la Superintendencia de Administración Tributaria.

2.2.11 Otros enseres

El diccionario de la Real Academia Española define a los enseres como: Utensilios, muebles, instrumentos necesarios o convenientes en una casa o para el ejercicio de una profesión.

2.3 Constitución y Aspectos Contables de una Entidad No Lucrativa Denominada Condominio.

2.3.1 Constitución de una Asociación.

El abogado Chávez hace referencia que la base fundamental para la existencia de una Asociación o Condominio son las personas que la conforman, es decir, los asociados de la misma. Se dice que la asociación o corporación existe mientras sus asociados lo

hagan, o hasta cuando éstos decreten la disolución de la misma, o cuando la reducción del número de asociados conlleve su disolución.

2.3.2 Contabilidad de Condominios.

La contabilidad permite registrar las diferentes operaciones financieras que realiza una empresa, con el propósito de obtener toda la información de forma ordenada y agrupada. El no cumplir correctamente con ella puede acarrear sanciones con los organismos competentes. Es una técnica que se utiliza para producir sistemática y estructuralmente información financiera expresada en unidades monetarias de las transacciones que realiza una entidad económica y de ciertos eventos económicos identificables y cuantificables que la afectan, con el objeto de facilitar a los diversos interesados en la toma de decisiones en relación con dicha entidad económica.

Se puede decir que la contabilidad es la técnica de llevar y registrar las cuentas con exactitud para poder obtener así información necesaria para satisfacer varios intereses que se dan como resultado de las operaciones de una entidad, empresa, negocio o persona. Definición que proporciona El Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores.

2.3.3 Método Contable.

El método de contabilización de ingresos y egresos recomendable para los condominios es el Método de lo Percibido: Para el registro de los productos y gastos se utiliza el método contable De lo Percibido Modificado. Este método consiste en que los ingresos se registran en cuentas de resultados hasta que son efectivamente percibidos, es decir en el momento en que se recibe el efectivo o su equivalente, definición proporcionada por la revista de Terminología contable.

2.3.4 Participación del Contador Público y Auditor en las Entidades no Lucrativas Condominios.

Se reconocen a los Condominios como entes jurídicos, obligados a llevar contabilidad completa, en la que deben aplicar Normas Internacionales de Contabilidad en la

preparación y presentación de sus Estados Financieros, se ven en la necesidad de requerir de los servicios de un Contador Público o Auditor, para poder tener la certeza que la información que presentan es razonable, al momento de ser requerida por las personas interesadas o simplemente para conocer la situación financiera de la entidad. Conceptos extraídos en la tesis “Aspectos Tributarios y Contables en Funcionamiento de Entidades no Lucrativas” de Amelia Mauricio.

2.3.5 Destino de los ingresos e importancia en la economía del país.

Las entidades no lucrativas, coadyuvan en el desarrollo social y económico del país. Tienen como objetivo, satisfacer necesidades de la población, que el gobierno y las empresas mercantiles no cubren. Funcionan con los recursos económicos que obtienen de sus operaciones ordinarias y extraordinarias, y de donaciones para aplicarlos en satisfacer necesidades sociales de acuerdo a sus objetivos y fines establecidos. Contexto proporcionado por Lucy Cabrera en la Tesis Control Interno del Área de Ingresos de una Entidad no Lucrativa Guatemalteca con Fines Religiosos.

2.3.6 Principales ventajas de las Organizaciones no Lucrativas Condominios.

Esta concepción de ventajas es tipificada por la autora Rosa Vilma Yuc en la tesis previo a conferir el título de Contadora Publica y Auditora.

- Su accionar parten de un diagnóstico socioeconómico según el área que desean intervenir en respuesta a las necesidades reales del área geográfica y de la población neta.
- La definición clara de sus objetivos a corto, mediano y largo plazo, misión, visión y líneas estratégicas de intervención les permite una base sólida para su funcionamiento.
- Pueden establecer una estructura organizativa clara y precisa que les permite ajustarse de acuerdo a su crecimiento y desarrollo.
- Responden a una planificación estratégica y operativa para alcanzar sus objetivos.
- Su personalidad jurídica les permite adquirir derechos y contraer obligaciones a nivel nacional e internacional.

- Cuentan con base comunitaria.
- Funcionan como persona jurídica.
- Administran fondos de la cooperación internacional en calidad de donación para la ejecución de proyectos y/o programas de desarrollo.
- Participan en red de Organizaciones afines a nivel nacional e internacional.
- Participan en espacios de incidencia a nivel nacional en obras públicas.
- Crean sus propias normas institucionales en el marco de las leyes vigentes en Guatemala.
- Al momento que deciden disolverse, ninguno de sus miembros puede reclamar propiedad por los bienes y por lo tanto al liquidarse, deben trasladar sus bienes a otra entidad afín.
- Son beneficiarias de exención de impuestos.

3 Metodología.

3.1 Planteamiento del Problema.

En el Trabajo Profesional de Graduación titulado “Riesgos que incurre una asociación no lucrativa reconocida como condominio, por cobros de cuotas extraordinarias no declaradas adecuadamente y propuesta de una guía para mitigar sanciones tributarias” se determinó que la entidad (Condominio) objeto de estudio, realiza inadecuadamente el registro de los ingresos extraordinarios percibidos en los libros contables de la Administración del Condominio, así también, las sanciones que puede contraer el Condominio ante dicha falta, la cual propicia a declarar inadecuada de los ingresos afectos y no afectos a los impuestos.

De acuerdo con los objetivos planteados en el documento, se determinó que este evalúa el desempeño de responsabilidad que adquiere como persona jurídica y al cumplimiento de las obligaciones tributarias ante la entidad reguladora de la misma, considerando las siguientes bases en el presente trabajo, se visualizó crear una guía para las entidades que prestan servicios con la finalidad de no generar lucro, así minimizando el riesgo de sanciones tributarios y con ello aportar a la recaudación de ingresos por parte de SAT.

Las Asociaciones no lucrativas reconocidas como Condominios al realizar el registro de las cuotas adquiridas por conceptos de arrendamiento y ventas de otros enseres en los libros contables, por lo que se debe de considerar si es un hecho generador del impuesto ante la entidad fiscalizadora. Estas cuotas son originadas por la prestación de servicios como por ejemplo arrendamiento de áreas comunes, salones de actividades, servicio de jardinería, arrendamiento de parqueo designado a las visitas para pernoctar (Pasar la noche en determinado lugar, especialmente fuera del propio domicilio) otorgados de manera exclusiva o venta de otros enseres tales como tarjetas de acceso a las instalaciones, marbetes de identificación entre otros, los hechos detallados anteriormente fueron considerados para el analizar, mismos que al no ser cobrados y declarados adecuadamente representan riesgos para la entidad que genera sanciones como el pago de moras, multas y recargos por no cumplir con los deberes formales y sustanciales que se adquieren al constituirse como persona jurídica y prestar servicios o por la venta de otros enseres, que da como resultado la generación de rentas que adquiere la Administración del Condominio.

3.2 Propósito y Justificación del Trabajo Profesional Realizado.

Se proporcionó una propuesta que se utilice como guía para orientar y coadyuvar a la disminución del riesgo de sanciones tributarias por cobros de cuotas extraordinarios no declarados adecuadamente por incertidumbre fiscal, percibidas por los Condominios.

En la actualidad existe un incremento de entidades registradas y denominadas como no lucrativas privadas en otros términos Condominios, dichas entidades se dedican a tratar de cubrir las necesidades comunes de los condóminos, obtienen ingresos a través de una cuota periódica por parte de los condóminos o copropietarios, para el funcionamiento de la operatoria de las entidades objeto de estudio, puesto que el fin común no persigue la distribución de utilidades dentro de los condominios, sino más bien establecer satisfacción común. Realizar actividades económicas que no generen excedentes económicos; lógicamente, dichos excedentes deberán reinvertirse en el cumplimiento de los fines de la entidad para la comunidad y son afectos a pago de impuestos por considerarse rentas.

Orientar en el cumplimiento tributario, puesto que se consideran agentes de retenciones de impuestos, específicamente lo relacionado a la legislación para que puedan ser reconocidas como entidades no lucrativas exentas de impuestos, los Condominios se encuentran obligados a cumplir con los aspectos legales y tributarios que rigen constitución y funcionamiento. Desde el punto de vista de la Administración Tributaria la fiscalización de estas entidades reconocidas como no lucrativas, que llevan el cumplimiento a cabalidad.

Partiendo que se debe cumplir con las formalidades reguladas en el artículo 94 del Código Tributario y los artículos 88 y 89 del mismo código referido con ello evitar sanciones por el incumplimiento de las sanciones tributarias.

3.3 Delimitación o Alcance del Trabajo Profesional Realizado.

El presente trabajo tiene como alcance el análisis de la legislación vigente, así también los Criterios proporcionados por la Administración Tributaria, el efecto que tiene la aplicación de la normativa a las entidades reconocidas como Condominios, considerando que estas se consideran entidades no lucrativas, como aportación se presenta una guía para poder minimizar los riesgos por sanciones que pudieran incurrir, al no cumplir con la normativa por cobros de cuotas extraordinarios no declarados adecuadamente por incertidumbre fiscal.

3.4 Objetivos del Trabajo Profesional de Graduación.

3.4.1 Objetivo General.

Establecer una propuesta de una guía adicional que detalla las obligaciones de la carga tributaria que adquiere una asociación de copropietarios denominada Condominio, la cual especifica los deberes que contrae al realizar actividades de carácter comercial de las cuotas extraordinarias, en cumplimiento de las relaciones jurídica pagando el impuesto correspondiente.

3.4.2 Objetivo Específico.

- Definir si están afectos al pago de impuestos la prestación de servicios y venta de otros enseres.

- Informar a la Administración del Condominio sobre las obligaciones formales y sustanciales que contraen al considerarse entidades no lucrativas.
- Reflejar los riesgos en los que incurre una asociación no lucrativa por las sanciones al no considerar las transacciones como hechos generadores del pago de impuesto.
- Proporcionar a la Administración del Condominio la información necesaria en materia tributaria a través de la Guía para facilitar el cumplimiento tributario.

3.5 Sujeto y Objeto del Trabajo Profesional.

3.5.1 Sujeto del Trabajo Profesional.

Personas jurídicas civiles registradas como Condominios. (Asociaciones no lucrativas)

3.5.2 Objeto del Trabajo Profesional.

Establecer el tratamiento fiscal de los ingresos de cuotas extraordinarios percibidos y registrados inadecuadamente por la administración del Condominio. Para evitar riesgos y sanciones por faltas formales o sustanciales.

3.5.3 Periodo de la realización del Trabajo Profesional.

La elaboración de Trabajo profesional de graduación se llevó a cabo del 1 de mayo a 30 de septiembre del año 2020. Conjuntamente con el curso de Trabajo Profesional de Graduación, bajo los lineamientos de la Escuela de Estudios de Postgrado.

3.5.4 Periodo Histórico.

Se consideró para la ejecución del trabajo información de los meses de enero a diciembre del 2019.

3.4.5 Ámbito geográfico.

Municipio de Guatemala, departamento de Guatemala.

3.6 Recursos, Técnicas, Métodos e Instrumentos.

3.6.1 Recursos empleados para realizar el Trabajo Profesional de Graduación.

Recursos Humanos.

Recurso Humano involucrado en la elaboración del Trabajo Profesional de Graduación. Participantes que contribuyen o colaboran al proyecto de investigación, siendo elementos activos que garantizan el logro con éxito de los objetivos y a obtener los resultados esperados.

Cuadro 1
Recursos Humanos
Año 2020

Personal Involucrado	Tiempo de trabajo	Aportación
Lic. MSc. Titular del curso Trabajo Profesional de Graduación	39 horas de clases en Linea	Proporcionar al estudiante lineamientos el uso adecuado de la metodología y las técnicas de investigación para el desarrollo de su Trabajo Profesional de Graduación con base en el Plan de Trabajo Profesional de Graduación aprobado en el curso de Metodología de la Investigación.
Licda. MSc. Auxiliar del Curso de Trabajo Profesional	25 horas de clases en Linea	Orientación en el proceso de estructura, de investigación, recopilación, análisis de la información y redacción de Informe de Trabajo Profesional de Graduación, para optar al grado académico de Maestro en Artes.
Licda. Amelita Alejandra Perez Orellana	Mayo - Junio	Aplicación de los conocimientos adquiridos en el curso de Metodología de la Investigación en la elaboración y desarrollo de Trabajo Profesional de Graduación. Y las teorías metodológicas, con la debida orientación docente en el curso. Con base en el Plan de Trabajo Profesional de Graduación.

Fuente: Elaboración Propia, Seminario de Trabajo Profesional de Graduación

En el cuadro anterior se detalla el tiempo de trabajo invertido y aportación realizada por los docentes del curso.

Recursos Tecnológicos.

Instrumentos que fueron utilizados como parte importante y quizá imprescindible dentro del proceso que facilita el trabajo de investigación tales como:

Cuadro 2
Recursos Tecnologicos
Año 2020

CANTIDAD	CONCEPTO	DEPRECIACION	
1	Computadora	Q	500
1	Impresora	Q	208
1	Memoria USB	Q	21
1	Celular	Q	100
1	Calculadora	Q	17
1	Cañonera	Q	250
1	Puntero	Q	17
Total		Q	1,112

Fuente: Elaboración Propia, Seminario de Trabajo Profesional de Graduación 2020

La inversión realizada en instrumentos que fueron de utilidad para el desarrollo del Trabajo Profesional de Graduación.

Recursos Materiales.

Elementos materiales utilizados para la elaboración y ejecución del Trabajo Profesional de Graduación.

Cuadro 3
Recursos Materiales
Año 2020

CANTIDAD	CONCEPTO	COSTO TRIMESTRAL	
1	Silla ejecutiva	Q	88
1	Escritorio de estudio	Q	313
1	Cuaderno de cuadros	Q	25
1	Lapiceros (rojo, negro, azul)	Q	10
1	Lápices mongol	Q	5
1	Borrador	Q	5
1	Marcadores fluorescentes	Q	15
1	Resma de hojas bond carta de 80	Q	37
1	Cartuchos de tinta para	Q	243
1	Fólderes tamaño carta	Q	5
1	Ganchos para Folder	Q	5
Total		Q	750

Fuente: Elaboración Propia, Seminario de Trabajo Profesional de Graduación 2020

Inversión aproximada de recursos materiales tanto como la inversión de utensilios y enseres empleados.

Recursos Financieros.

Se invirtió en la elaboración del Trabajo Profesional de Graduación los siguientes valores.

Cuadro 4
Recursos Financieros
Año 2020

CONCEPTO	Inversión	
Recursos Humanos	Q	-
Recursos Tecnológicos	Q	1,112
Recursos Materiales	Q	750
Total	Q	1,862

Fuente: Elaboración Propia, Seminario de Trabajo Profesional de Graduación 2020

Se presenta un resumen de las inversiones realizadas.

3.6.2 Métodos, Técnicas e Instrumentos.

De Investigación Documental.

3.6.2.1 Métodos.

- **Analítico – Sintético.**

Se realizó un análisis de la información puesta a la vista, con el objetivo de reconstruir un todo, partiendo de la documentación proporcionada por la administración de la entidad. Con la finalidad de hacer una explosión metodológica, consecuente y lógica.

- **Deductivo.**

En el transcurso de la elaboración del Trabajo Profesional de Graduación, se concluyeron de manera lógica deducciones partiendo de las premisas y principios, de los conceptos generales a los específicos.

- **Inductivo.**

Método que permitió el progreso a través de la manipulación de la información. Proceso en el que se ordenaron los datos recabados, generalizando, comparando hasta abordar a los resultados buscados.

3.6.2.2 Técnicas

- **La lectura.**

Técnica más utilizada en la elaboración del Trabajo Profesional de Graduación, lectura de textos, revistas y documentos. Para los efectos de la investigación la comprensión, interpretación y el análisis del texto leído.

Mediante el proceso de elaboración de resúmenes, el estudiante investigador expresa en pocas palabras lo esencial de lo que ha dicho o escrito el autor que se consultaron.

- **Investigación Documental.**

Se recolectó información de distintas fuentes, extraída de libros páginas web, leyes de vigencia y aplicación en Guatemala. Adicionando la revisión documental que se tuvo a la vista.

- **Notas al Margen.**

Anotación al margen del texto en un documento las observaciones, interrogantes, comentarios, críticas que sirvieron de referencia para el planteamiento de nuevas interrogantes a las que se les buscaron respuesta.

- **El Subrayado.**

Se clasificó la información recopilada, resaltando los puntos o aspectos importantes, que coadyuven al desarrollo del tema en el Trabajo Profesional de Graduación.

- **Observación Directa.**

Técnica utilizada en toda la elaboración del Trabajo Profesional de Graduación, determinando la conducta de los fenómenos y con ello ampliar el conocimiento preciso de la realidad en la que se encuentra la entidad.

3.6.2.3 Instrumentos.

- **Las Fichas.**

Elaboración de Fichas con el contenido adquirido, que tiene importancia relevante dicha información es utilizada de base para el desarrollo de los temas expuestos en el trabajo.

- **Cuadros Estadísticos.**

Elaboración de cuadros con información importante para el desarrollo de comparativos, cuantitativos y cualitativos, que sirvieron de sustento para el análisis del fenómeno de estudio.

- **Encuestas.**

Se realizó una encuesta a personas individuales, residentes de una unidad habitacional en un “Condominio” en el que se pagan una cuota ordinarias y extraordinarias direccionadas para sufragar gastos comunitarios de la entidad. En dichas encuestas se establecieron interrogantes que fundamentan la problemática del tema desarrollado. Aportación incluida en el anexo I.

- **Entrevistas en línea.**

Se recibió aportación de información de expertos en el tema, desarrollado por medio de entrevistas virtuales, en la que la indagación efectuada apporto detalles importantes en el tratamiento legal al que se dirigió el desarrollo del tema. Así también aportación de datos

en los que se hace constar la metodología contable utilizada para el registro de los ingresos. Información aportada y revelada en el anexo II.

- **Fotografías y Grabaciones.**

Los registros de las documentación y entrevistas realizadas se grabaron y se dejó constancia por medio de fotografías de documentos que respaldan y forman parte del expediente informativo del Trabajo Profesional de Graduación.

3.6.3 Procedimiento.

En la elaboración del Trabajo Profesional de Graduación se siguieron los lineamientos proporcionados por la Escuela de Estudios de Postgrado, a través de la guía personalizada de los Licenciados asesores del curso. Se documentó con bases legales actuales y Criterios Tributarios establecidos por la Superintendencia de Administración Tributaria para la interpretación de la legislación y el contexto en el que se encuentra la institución sujeta de estudio. Los documentos puestos a la vista de la metodología de registros contables de los ingresos percibidos por la Administración del Condominio. El examen exhaustivo realizado en la documentación en la fase indagadora permitió orientar y actualizar información recabada, siendo estas fuentes primarias para concluir con los resultados deseados.

Esclareciendo la metodología utilizada por el departamento de contabilidad para el registro de los ingresos en el sistema contable, partiendo que existe una cuota aprobada por Asamblea General, cuota con la que se pagan los gastos comunes del Condominio, para sostener el funcionamiento, así también, los ingresos extraordinarios y establecer la razón por la que estos surgieron, el Condominio no tiene la potestad jurídica de prestar servicios a particulares, ya que en el Registro Tributario Unificado la Administración Tributaria lo reconoce como una entidad exenta de pago de impuesto, esto no quiere decir que si en circunstancias especiales genera rentas, estas deben de pagar los impuestos correspondientes. Y presentando las declaraciones formales y sustanciales normadas en la legislación vigente.

Siguiendo la secuencia de las fases realizadas en la elaboración del documento se comprueban las variable y unidad de análisis manifestada, cotejadas por medio del proceso de análisis, síntesis y comparación mismos procedimientos que cooperan y determina la realidad o afectación de las variables a través de la demostración. Se realizaron encuestas y por medio de las mismas se terminó que varios de los copropietarios únicamente se involucran al momento de ejecutar el pago de las cuotas establecidas y al exigir los derechos que con la cancelación de misma adquieren.

Estos ingresos extraordinarios consisten en el cobro de moras, multas, recargos al no cumplir con lo establecido en los estatutos, el cobro por parqueos extras, venta de tarjetas de acceso entre otros, estos ingresos deben de facturarse y reportar a la entidad recaudadora el pago de los impuestos. Prestación de servicios particulares arrendamientos prestación de servicios de mantenimiento y jardinería, la venta de otros enseres, se consideran hechos generadores de impuesto. Para concluir con el desarrollo de los procedimientos realizados en la ejecución del presente trabajo documental se analizó cada uno de los registros reflejados en los estados financieros de la Entidad reconstruyendo un todo con la finalidad de extraer de estos la forma que la contabilidad registra los ingresos que percibe, como consecuencia de ello se dedujo y planteo la problemática, el pago de impuesto por percepción de ingresos extraordinarios no declarados adecuadamente. Así también se entrevistó a dos profesionales liberales, residentes de un Condominio, aportan información de la aplicación de la legislación tanto en el cobro de cuotas ordinarias como extraordinarias, se concluye que justamente coincide con el criterio presentado en el presente trabajo.

4. Análisis de Resultados.

4.1 Ámbito General.

El trabajo profesional de graduación se desarrolló tomando en consideración a una persona jurídica denominado Condominio, en la ciudad de Guatemala. Las organizaciones de carácter no lucrativas incrementan considerablemente, procedentes a las actividades de interés público y al valor que generan al cumplimiento del fin primordial de Estado que es brindar el bienestar de los ciudadanos. Si la administración del

Condominio y cumplimiento de un grupo minoritario, se consideran como entidades exentas del pago de impuestos por el giro de negocio. Para efectos del trabajo de investigación, también se consideró el enfoque a lo que establece el Criterio Tributario 1-2018 en el siguiente párrafo:

“Si la administración del Condominio realiza actividades mercantiles o lucrativas que constituyan hechos generadores, así como la generación y o distribución de utilidades, deberá afiliarse a los impuestos correspondientes, emitir la factura respectiva y cumplir con el pago del referido impuesto, así mismo, el administrador debe cumplir con las obligaciones tributarias formales conforme al régimen en el que se encuentre inscrito y afiliado en la Administración Tributaria”.

En el artículo 62 del Código Tributario Decreto No. 6-91, establece que la exención, es la dispensa total o parcial del cumplimiento de la obligación tributaria, que la ley concede al sujeto pasivo de esta, cuando se verifican los establecidos en dicha ley. Si concurren partes exentas y no exentas en los actos o contratos, la obligación tributaria se cumplirá únicamente en proporción a la parte o partes que no gozan de exención. En ese mismo orden de ideas en el artículo 31 de la misma legislación establece que el hecho generador del impuesto origina el nacimiento de la obligación tributaria, según la ley que lo establezca. Así también se cita el artículo 120 del cuerpo legal anteriormente citado que indica que todos los contribuyentes están obligados a inscribirse ante la Administración Tributaria, antes de iniciar actividades afectas a impuestos y con ello cumplir con los deberes formales y sustanciales.

Todos los actos realizados y tipificados como hechos generadores de impuesto son afectas al pago de este, únicamente se deben considerar como exentas aquellas que la ley específica.

En la interpretación de la legislación y partiendo del artículo 94 del Código Tributario se hace mención del numeral 6 vinculado con Ofertar bienes y servicios sin incluir en el precio el impuesto, cuando corresponda.

SANCIÓN: Multa de cinco mil Quetzales (Q.5,000.00) cada vez que se incurra la infracción. Así también No percibir o retener los tributos, de acuerdo con las normas establecidas en este Código y en las leyes específicas de cada impuesto.

SANCIÓN: Multa equivalente al impuesto cuya percepción o retención omitiere. La imposición de la multa no exime la obligación de enterar el impuesto percibido o retenido, salvo que ya se hubiere efectuado el pago por el sujeto pasivo.

De tal forma que en el numeral 9 se detallan las sanciones que conlleva presentar las declaraciones después del plazo establecido en la ley tributaria específica.

SANCIÓN: Multa de cincuenta Quetzales (Q.50.00) por cada día de atraso, con una sanción máxima de un mil Quetzales (Q.1,000.00).

Cuando la infracción sea cometida por entidades que están total o parcialmente exentas del Impuesto Sobre la Renta, por desarrollar actividades no lucrativas, la sanción se duplicará. En caso de reincidencia, además de la imposición de la multa correspondiente se procederá a la cancelación definitiva de la inscripción como persona jurídica no lucrativa en los registros correspondientes.

Se hace referencia también a los artículos 88 y 89 de la ley antes referida, dichos artículos tratan acerca de los omisos del pago de tributos. “La omisión de pago de tributos se constituye por la falta de determinación o determinación incorrecta de la obligación tributaria por parte del sujeto pasivo, detectada por la administración tributaria siempre y cuando la falta de determinación no constituya delito”. Y el artículo 89 respectivamente regula la sanción que se adquiere ante el incumplimiento del pago de tributos indicando lo siguiente: “La omisión de pago de tributos será sancionada con una multa equivalente al ciento por ciento (100%) del importe del tributo omitido, por la falta de determinación o la determinación incorrecta presentada por parte del sujeto pasivo, detectada por la acción fiscalizadora.

Esta sanción, en su caso, se aplicará sin perjuicio de cobrar los intereses resarcitorios que correspondan, conforme lo dispuesto en este Código”.

4.2 Situación Actual.

El Condominio es una entidad creada con la finalidad de prestar servicios a los copropietarios (condominios), brindando y cubriendo las principales necesidades,

servicios administrativos, de mantenimiento, reparación, pagos de servicios generales y primas de seguro sobre las instalaciones.

El Condominio tiene la misión de Administrar con total transparencia, honestidad, oportunidad y seguridad, otorgando certeza y tranquilidad que garanticen a los condóminos una sana convivencia dentro de las instalaciones. Respalda con principios y valores como la honestidad, transparencia, integridad y sentido de permanencia, para administrar cada inmueble como si fuera propio. Y por otro lado la visión va enfocada a ser un Condominio líder en administración de inmuebles en el país, con el mejor sistema personalizado de atención al condómino y ser reconocida como tal.

Para el cumplimiento de la misión y visión del Condominio la administración percibe ingresos por medio de cuotas ordinarias y extraordinarias, las primeras aprobadas en la Asamblea General y las segundas extraordinarias recibidas por cualquier otra prestación de servicio, ventas de otros enseres y sanciones que generan multas, recargos y moras. El departamento contable de la entidad aplica procedimientos contables básicos para el registro de dichos ingresos, siguiendo el parámetro de las entidades sin fines de lucro, se desea coadyuvar en la que se observó que no existen procedimientos prever a la entidad en pagos indebidos o la omisión del pago de impuestos en la que pueda evitar las sanciones por la mala aplicación de los registros contables. Tampoco se cuenta con una visión del impacto que representan las sanciones económicas que podría aplicar la Administración Tributaria de Guatemala y con ello lograr una saludable práctica tributaria, por lo que no se percibió que contaran con un criterio de clasificación en el origen de los ingresos y por ende no contar con el impacto de las obligaciones tributarias relacionadas a las cuotas extraordinarias que recauda el condominio.

El Condominio tiene la obligación de llevar los registros de los movimientos realizados diariamente, tomando como base el cumplimiento del presupuesto aprobado a inicio del periodo. Los ingresos mensuales percibidos por la institución deberían de ser constantes, por la estructura a la que se rige y a la prestación de servicio a la que se dedica. Los ingresos ordinarios constan de un valor presupuestado para el cumplimiento de las

obligaciones con los condominios, este valor debe ser aportado por los copropietarios de manera equitativa. Tanto tienen la misma cantidad de obligaciones como la misma potestad de exigir derechos a la Administración de la entidad. Mismas cuotas con reconocidas como exentas al pago de impuestos.

Los ingresos percibidos por la administración del Condominio es una cuota fija para un periodo establecido, esa cuota es aprobada por la Asamblea General y dentro de los parámetros legales es considerada como una cuota exenta del pago de impuesto. El Condominio lleva los registros de la contabilidad que se dirige por un presupuesto, para poder generar la cuota de mantenimiento y con ello conservar las instalaciones en óptimas condiciones, al no ser ejecutado de esa manera se puede debilitar la figura organizacional, esta estructura organizativa se rige bajo los lineamientos contables vigentes. La copropiedad está integrada por dos o más personas que son dueñas de un espacio delimitado es decir dueños de la unidad habitacional en la que residen y un porcentaje igualitario de las áreas comunes que integran el Condominio

Por otro lado los ingresos percibidos de forma eventual o extraordinaria, son afectos a pago de impuesto, tomando en consideración la razón la compra o la adquisición de algún servicio en particular, el hecho generador que permitió adquirirlos, existen prestaciones de servicios exclusivos o proporcionados a una cantidad mínima de copropietarios, entre esta se puede mencionar el uso exclusivo de parqueo destinado para visitas para uso exclusivo de residentes o particulares, el cobro por arrendamiento de salones para actividades sociales tanto para residentes o particulares, el arrendamiento de ranchos o piñateros, Así también todos aquellos bienes puestos a la venta de los copropietarios, mismos que no sean distribuidos al costo, ejemplo de ellos marbetes de identificación, tarjetas de acceso peatonales y vehiculares y todos aquellos bienes que dañe el particular y sean cobrados con recargos. Se hace énfasis que el Condominio es una entidad sin fines de lucro.

La Administración utiliza los bienes que son propiedad de cada habitante en un porcentaje igualitario, para generar ingresos, ante esta base y considerando lo normado en la legislación se le considera como hecho generador. La prestación de un servicio particular

no se considera un hecho exento. El giro del negocio queda totalmente distorsionado, de conformidad que el ingreso percibido fue por un arrendamiento de una estructura o un espacio.

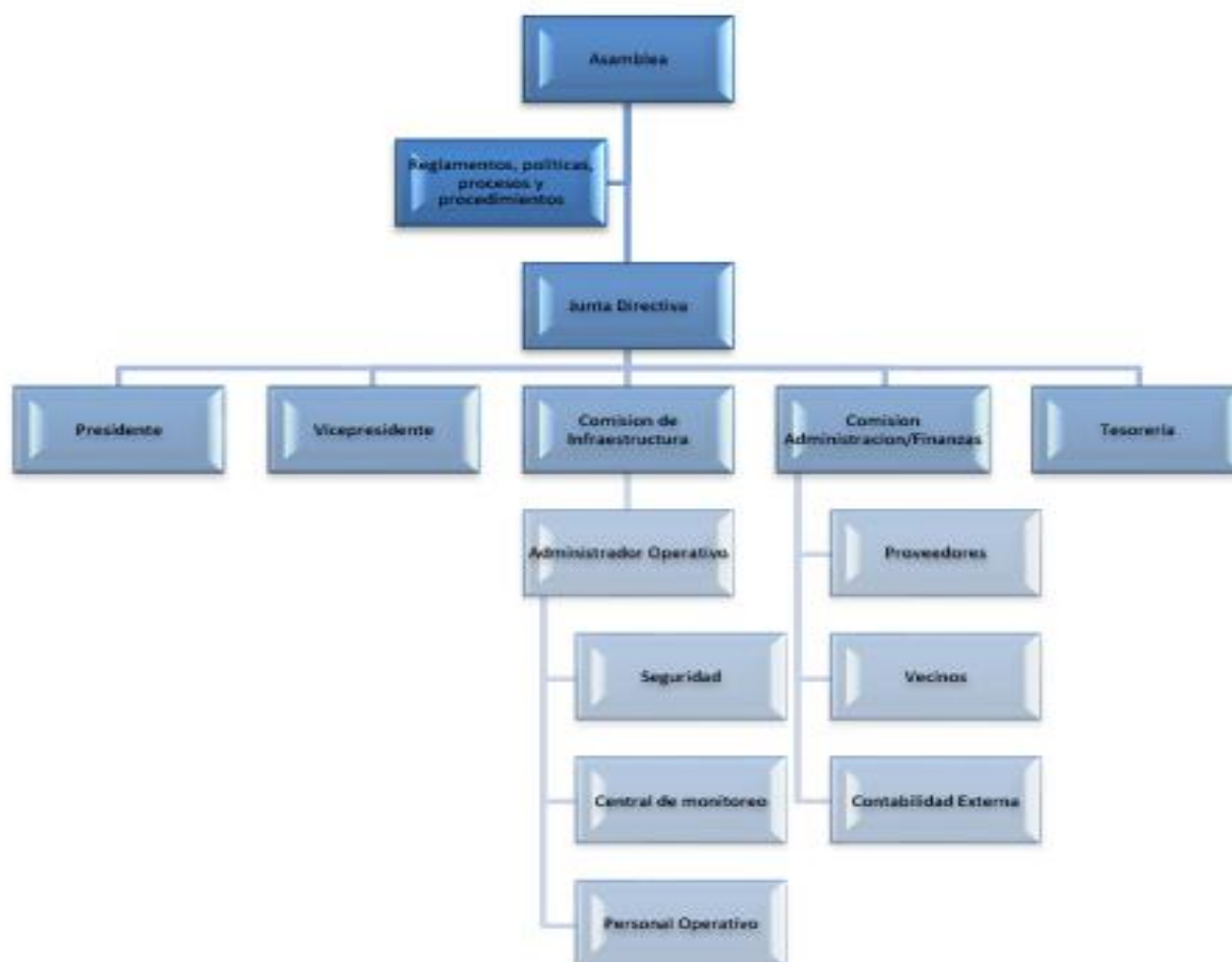
Otro ejemplo a detallar es el cobro de moras por atraso de pago de cuotas de mantenimiento, esta sanción que es aplicada a los copropietarios que no paguen la cuota en el tiempo estipulado, este ingreso representa una renta, la cuota de mantenimiento ordinaria es la que se encuentra presupuestada y aprobada, este excedente percibido es una renta. De tal forma que todos aquellos ingresos que perciba la Administración de forma eventual o extraordinaria debe de registrarse de forma separada en las operaciones contables para establecer sobre esos montos el pago de impuesto y proveer a los copropietarios la documentación de soporte, factura por prestación de servicios.

En el condominio se deben pagar los gastos comunes, que representa entonces el mantenimiento del Condominio, cuando se crea una contabilidad para el Condominio es una contabilidad a base de efectivo, se registran los ingresos conocidos como las cuotas de mantenimiento que es la cuenta por cobrar, contra el ingreso del Condominio, que es lo que sirve de fondos para el pago de gastos presupuestados, un registro de contabilidad de caja ingresos y salidas.

4.2.1 Estructura Organizativa.

En la estructura Organizativa refleja el modo operante del Condominio en la que se establecen las funciones, responsabilidades para llevar a cabo el cumplimiento de los objetivos. La institución denominada Condominio unidad de análisis está compuesta por estructura organizativa detallada a continuación:

Figura 2
Estructura Organizativa
Empresa Objeto de Estudio
Año 2020



Fuente: Elaboración Propia, con base a la información proporcionada por la administración del Condominio, julio 2020.

4.2.2 Afiliación al Impuesto al Valor Agregado de las entidades no lucrativas.

Al realizar actividades mercantiles o de comercio tal como lo establece el Código de Comercio de Guatemala Decreto del Congreso Numero 2-70 en el artículo 2 definiendo a los comerciantes como las personas que ejercen en nombre propio y con fines de lucro, cualesquiera actividades que se refieren a lo siguiente:

1° La industria dirigida a la producción o transformación de bienes y a la prestación de servicios.

2° La intermediación en la circulación de bienes y a la prestación de servicios.

3° La Banca, seguros y fianzas.

4° Las auxiliares de las anteriores.

Considerando lo antes mencionado, el Condominio es una entidad sin fines de lucro, es una institución con personería, reconocida sin poseer actividad económica en su Registro Tributario Unificado. Dicha entidad se debe de afiliar al Impuesto al Valor agregado IVA al momento de realizar actos considerados como mercantiles o de comercio tomando en consideración la normativa antes citada se describe como actividad económica afecta a impuesto en el caso de condominios al arrendamiento de áreas verdes o áreas comunes de forma individual, excluyente al resto de propietarios, para el goce y disfrute del arrendatario, dicha acción se considera un hecho generador de Impuesto al Valor Agregado, y el afiliado como un contribuyente ya que presta servicio no habitual, generando ingresos que se encuentra afecto a dicho impuesto en el Régimen General, se debe presentando el impuesto en el periodo impositivo mensual. La entidad presentará formularios de manera periódica por la cantidad de acciones facturadas.

Se consideran hechos generadores del impuesto aquellos que se originan en la prestación de un servicio de jardinería de la propiedad individual, de forma excluyente para el resto de condóminos, arrendamiento de salones de actividades, áreas deportivas para eventos especiales, áreas recreativas entre otras, al otorgarse un área común estableciendo reglas y estipulando horarios a cambio de un valor en efectivo impuesto por la Administración del Condominio se genera el hecho afecto al pago de impuesto. Para poder cumplir lo establecido en la legislación la entidad debe estar registrada y pagar el impuesto correspondiente en los plazos establecidos en ley.

4.2.3 Afiliación al Impuesto Sobre la Renta de las entidades no lucrativas.

El departamento de contabilidad del Condominio entidad sujeto de estudio debe de registrar los ingresos percibidos por actividades no habituales como ingresos extraordinarios, estas cuotas son originadas por la prestación de servicios como por ejemplo arrendamiento de áreas comunes, salones de actividades, servicio de jardinería, arrendamiento de parqueo designado a las visitas para pernoctar (Pasar la noche en determinado lugar, especialmente fuera del propio domicilio) otorgados de manera

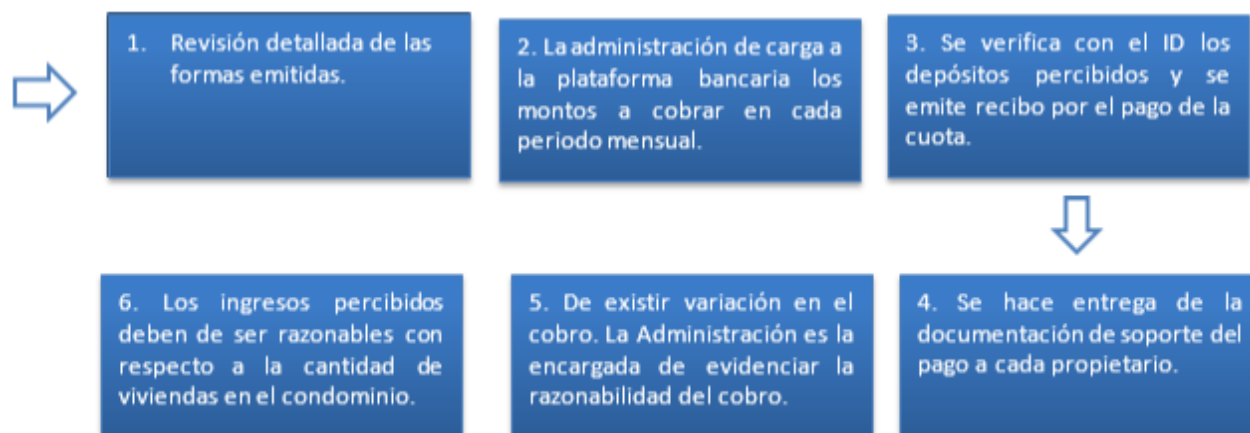
exclusiva o venta de otros enseres tales como tarjetas de acceso a las instalaciones, marbetes de identificación entre otros, los mismos deben ser ingresos afectos al pago de Impuesto Sobre la Renta puesto que la prestación de los servicios son considerados actos hechos generadores de impuesto y al momento de realizar el acto nace a la vida jurídica la obligación tributaria, se hace el análisis que la entidad no posee un sistema de Inventario, por ser una entidad jurídica de servicios, representa una Renta de actividades lucrativas, régimen sobre Utilidades de Actividades lucrativas, aplica una renta imponible de un 25%.

4.3 Proceso y Operatividad del Trabajo Profesional de Graduación.

La problemática desarrollada en el trabajo son los ingresos extraordinarios percibidos por la administración del condominio registrados inadecuadamente, si la Administración Tributaria requiriera una revisión por dichos ingresos denotaría que son hechos generadores de impuestos, no están tipificados en ley como exentos. Los Administradores del Condominio realizan los siguientes pasos para el cobro de las cuotas ordinaria y extraordinarias correspondiente a cada mes.

- Se realiza una revisión detallada de las formas emitidas por concepto de cobros de multas, moras (del mes pasado), recargos, prestación de servicios adicionales, que realizo cada propietario de la vivienda, para cargar ese valor a la agencia bancaria.
- La administración de condominio carga a la plataforma bancaria los montos a cobrar en cada periodo mensual.
- Posterior se verifica con el ID los depósitos percibidos y se emite recibo por el pago de la cuota.
- Se hace entrega de la documentación de soporte del pago a cada propietario.
- De existir algún inconveniente por concepto de variación en el cobro. La Administración es la encargada de evidenciar la razón por la que se está realizando cobros o cargos adicionales. Hasta acordar conformidad con el copropietario.
- Los ingresos percibidos deben de ser razonables con respecto a la cantidad de viviendas en el condominio, contra la cuota ordinaria aprobada por vivienda, agravando las moras del mes pasado, multas por concepto de infracciones al reglamento interno del Condominio y prestación de servicio adicional.

Figura 3
Operatividad
Empresa Objeto de Estudio
Año 2020



Fuente: Elaboración Propia, con base a la información proporcionada por la administración del Condominio, julio 2020.

Los ingresos percibidos por la administración del condominio por prestación de servicios individuales a los condóminos son un hecho generador de pago de impuestos, la legislación tipifica como hecho generador de impuestos toda aquella prestación de servicio y exentos los ingresos ordinarios del giro habitual que corresponde a la Administración del condominio, es decir a los gastos comunes o de mantenimiento, que en este caso lo indica el artículo 545 del Decreto ley número 106 Código Civil.

4.4 Actores Principales.

En el desarrollo del trabajo los actores principales del Condominio son la Asamblea General integrada por los copropietarios, quienes tiene la potestad de la toma de decisiones para el funcionamiento del Condominio la Asamblea en mutuo acuerdo otorga el voto de confianza a los miembros de la Junta directiva electa, para que actúe en representación de ella, para el cumplimiento y el funcionamiento de la entidad.

Esta potestad la tiene hasta cierto límite, existen distintas acciones que debe ser tomadas en conjunto ante la postura de los copropietarios. La Junta Directiva integrada por un Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, y Vocales en unanimidad es la encargada de contratar personal de Administración, para delegar responsabilidades tanto

operativos como financieros. Al estar integrada la Organización poder cumplir con el fin con la que se pretendió su creación.

El departamento de Contabilidad reconoce las transacciones contables estas son registradas en el sistema se realizan de la siguiente forma:

La documentación que soporta cada transacción es entregada al departamento de contabilidad para el registro apropiado de las actividades comerciales, estas son soportadas por los documentos correspondientes como facturas, recibos y cheques. Que soportan los ingresos y egresos.

El departamento de contabilidad es el encargado de realizar las operaciones correspondientes del mes estas son presentadas a la administración y Junta Directiva para contar con los datos razonables, estos ingresos son resguardados en las cuentas bancarias para un control, disponible para que cualquier solicitante lo requiera. Estos fondos son resguardados para el cumplimiento del presupuesto anual, para cumplir con las inversiones de infraestructura deseadas. La Junta directiva es la encargada de hacer pública la información para presentar la transparencia de la ejecución de Gobierno que se está llevando a cabo.

4.5 Oportunidades de Mejora.

En la entidad existe una estructura reglamentaria que debe cumplirse, esta estructura norma el por qué y cómo de los valores cargados a las cuotas de pago de los condóminos, esta estructura debe detallarse y acoplarse a la legislación vigente guatemalteca para no incurrir en incumplimiento en la obligación tributarias.

Algunos de los factores que pueden ser oportunidades de mejora en el condominio:

- Tamaño del Condominio
- Convivencia de los Residentes
- Porcentaje de cobro de cuotas
- Experiencia de los Administradores
- Recursos
- Administración de las Instalaciones
- Modernización y flexibilidad a cambios

Algo que debemos recordar es que al ser características internas tiene la posibilidad de influir sobre algunos de estos factores llegando a convertir una característica que es una debilidad en una fortaleza y de hecho esto debería ser una de los objetivos de la administración.

En contra parte están los factores externos que afectan al Condominio o Administración estos comprenden una gama sumamente amplia pues se pueden tratar de condiciones de muchos tipos como son económicas, legales, políticos, culturales, tecnológicos, ecológicos y muchos otros más. Un Condominio o una empresa dedicada a este mercado pueden tener una oportunidad o amenaza por que exista una legislación local sobre la administración de propiedad en el Condominio, si las condiciones externas son adversas o provechosas depende de la Administración de Condominio y de sus características internas para sobrellevar las incertidumbres. Es importante conocer cuáles son las características del condominio y cuáles son los factores externos que le afecta positiva o negativamente, el simple hecho de tener este conocimiento puede hacer que las decisiones sean más acertadas y se logre más fácilmente los objetivos de la Administración.

El departamento de Contabilidad es la entidad primordial en la que recae la responsabilidad de realizar los registros adecuados y de forma correcta de los ingresos que percibe la institución, partiendo de la premisa que las cuotas ordinarias son las cuotas aprobadas en asamblea para el sustento y funcionamiento de las actividades que realiza la administración, en prestación de gastos comunes como lo establece la legislación. Mismos son registrados en una sola cuenta “Cuotas Ordinarias”

4.6 Propuesta de Mejoras.

Implementación de la presente guía para la realización de buenas prácticas tributarias, referidas con el registro adecuado de las cuotas extraordinarias percibidas por los Condominios por concepto de operaciones extraordinarias bajo los rubros y cargando los impuestos correspondientes, para poder evitar el pago de multas y recargos por el registro inadecuado de cuotas por conceptos distintos al mantenimiento y bienestar del condominio.

Partiendo de la información y los conceptos establecidos se recomienda realizar registros contables de los ingresos de forma separada y cargando impuestos a los actos que se consideren afectos a ellos. “Cuotas ordinarias” aquella cuota establecida por la asamblea general “Otros ingresos” aquellos que surjan por multas, mora, recargos e intereses que se generen por el incumplimiento del pago de las cuotas ordinarias de mantenimiento o por alguna sanción económica por no cumplir con lo establecido en la normativa interna. “Cuotas Extraordinarias” todos los ingresos por la prestación de servicios como por ejemplo arrendamiento de áreas comunes, salones de actividades, servicio de jardinería, arrendamiento de parqueo designado a las visitas para pernoctar (Pasar la noche en determinado lugar, especialmente fuera del propio domicilio) otorgados de manera exclusiva o venta de otros enseres tales como tarjetas de acceso a las instalaciones, marbetes de identificación entre otros. Evitando de esta forma recibir sanciones por parte da la Administración Tributaria.

De tal forma cumplir con la normativa vigente y en esencia con la finalidad con la que fue creada, prestar un servicio sin ánimo de lucro.

CONCLUSIONES

1. Un Condominio reconocido como entidad no lucrativa con objetivos encaminados al bien común de sus condominios se considera una entidad con beneficios exentos, al realizar actividades mercantiles o de comercio adquiere deberes y obligaciones ante la Administración Tributaria, por tal razón, es fundamental constar con un sistema de control contable bien estructurado, donde todas las actividades afectas a impuestos sean aplicados y declarados a cabalidad.
2. La Administración del Condominio es la principal fuente de información sobre las obligaciones formales y sustanciales que contraen al considerarse entidades no lucrativas. Es la principal portada ante el sujeto pasivo y el sujeto activo.
3. Uno de los procedimientos importantes para los Administradores de Condominios es la identificación de las cuotas reconocidas como ordinarias y extraordinarias, o sea ingresos diferentes a los fines de su creación, estarán afectas a los impuestos correspondientes, conforme la legislación tributaria vigente.
4. Los Condominios registrados como Asociaciones de Vecinos ante la Administración Tributaria fueron constituidos con la finalidad de ayudar al progreso de Guatemala, al no cumplir con la legislación corren los riesgos en los que incurre una asociación no lucrativa por las sanciones al no considerar las transacciones como hechos generadores del pago de impuesto.
5. La trascendencia de la aplicación y cumplimiento de la misión y visión de la organización, prestación de servicios sin fines de lucro, radica principalmente en la eliminación de riesgos, por medio de una adecuada segregación de funciones y la generación de información contable razonable y oportuna permitiendo a la asociación contar con datos razonables para la toma de decisiones en forma oportuna.

RECOMENDACIONES

1. Establecer parámetros contables basados en la legislación que la regula para cumplir con las obligaciones ante la venta o prestación de servicios que generen impuestos tributarios que se adquieren al constituirse, para evitar contingencias fiscales.
2. Ejecutar los procedimientos y las actividades con base a lo establecido en la legislación vigente que la regula, registrando adecuadamente y presentando ante la Administración Tributaria sus obligaciones, para no contraer gastos innecesarios o pago indebido por no declarar adecuadamente las cuotas extraordinarias por concepto de prestación de servicio o venta de bienes.
3. Independientemente la Constitución reglamente entidades favorecidas con la exención de impuestos, estas deben estar claras que no todas las actividades que realizan se consideran no lucrativas, pues la percepción de ingresos generados por otras actividades, deben de registrarse y pagar impuesto.
4. La administración del Condominio debe de considerar el registro con aplicación de pago de impuesto a todos los hechos generadores reconocidos en ley, para evitar contraer pagos indebidos por no realizar sus operaciones conforme lo estipula la legislación, el cumplimiento de los objetivos para la que fue creada la organización.
5. El profesional Contador Público y Auditor en la ejecución de su profesión tiene la responsabilidad de conocer el tratamiento que debe darse a las entidades reconocidas como condominios, esclareciendo que prestación de servicios son afectos o exentos, a fin de otorgar certeza de la información registrada y coadyuvando al Condominio a no incumplir con las obligaciones que adquieren ante la Administración Tributaria.

BIBLIOGRAFÍA

1. Administracion Tributaria, (2018). Pago de Cuotas para Gastos Comunes por los Condominos a un Administrador. Guatemala, (Criterio Institucional 1-2018).
2. Asamblea Nacional Constituyente. (1985). Constitución Política de la República de Guatemala
3. Cabrera, L. A. (2012). Control interno del área de ingresos de una entidad no lucrativa guatemalteca con fines religiosos. Guatemala: 2012.
4. Congreso de la República de Guatemala. (1991). Código Tributario (Decreto 6-91).
5. Congreso de la República de Guatemala. (1989). Ley del Organismo Judicial (Decreto número 2-89).
6. Congreso de la República de Guatemala. (1998). Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles (Decreto número 15-98).
7. Congreso de la República de Guatemala. (1992). Ley del Impuesto al Valor Agregado (Decreto número 27-92).
8. Congreso de la República de Guatemala. (2012) Ley de Actualización Tributaria, Libro I, Impuesto Sobre la Renta (Decreto 10-2012).
9. Congreso de la República de Guatemala. (1992). Ley de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos (Decreto número 37-92).
10. Congreso de la República de Guatemala. (2006). Ley de Ingresos y Egresos del Estado para el ejercicio Fiscal 2006 (Decreto número 92-2005).
11. Congreso de la República de Guatemala. (1998). Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles (Decreto Número 15-98)

12. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Normas Internacionales de Contabilidad, 30 Cannon Street, London EC4M 6XH, United Kingdom, Copyright © 2011 IFRS Foundation. NIC
13. Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores. Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas (Norma No.14).
14. Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores. Objetivo de los Estados Financieros de las Entidades con Propósitos no Lucrativos, Boletín B- 2. Guatemala,
15. Martinez, A. A. (2008). Aspectos Tributarios y Contables en el Funcionamiento de entidades no Lucrativas. Guatemala : Universidad de San Carlos de Guatemala
16. Ministerio de Gobernación de la República de Guatemala, Registro de Personas Jurídicas, Acuerdo Ministerial No. 649-2006,
17. Ortiz, G. A. (2005). Guia practica sobre Metodos y Tecnicas de Investigacion Documental y de Campo. Guatemala: sexta Edición.
18. ONG, sociedad civil y Estado de Guatemala, Avances - Idea, 1990,
19. Pérez, G. Perdomo, S. (1996). Normas y Procedimientos de Auditoria: ECAFYA
20. Piñola Ortiz, Gabriel Alfredo. Métodos y Técnicas de Investigación Documental y de Campo. Guatemala: Centro de Impresiones Gráficas,
21. Porcar L.B. (2015) la contabilidad de las entidades no lucrativas: especial referencia a las normas de registro y valoración.
22. Ramírez Padilla, David Noel. Contabilidad Administrativa. Libros McGraw Hill de México, S.A. de C.V.1980. Páginas 3 y 4.
23. Reforzamiento de Control Interno, www.freyssinier.com.mx

24. Rodas Lemus. F.N. (2012). Contabilidad para Entidades no Lucrativas. <https://contapuntual.files.wordpress.com/2012/12/contabilidad-para-entidades-exentas.pdf>
25. Ruiz Lamas, Fernando. <http://ciberconta.unizar.es/LECCION/analecf/rlamas1.pdf>.
26. Seminario “Influencia de las ONG’s y movimientos sociales dentro del sistema de las Naciones Unidas”. Universidad de San Carlos de Guatemala. Escuela de Ciencia Política. 125 p.
27. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Económicas. Escuela de Administración. Apuntes de Teoría Administrativa 1, segunda parte. c1991, Página 224.
28. Whittington, O. Ray. Auditoria un Enfoque Integral, 12ª ed. Colombia: Ediciones McGraw Hill, Internacional, 2000.
29. www.controlinterno.udea.edu.co
30. www.portalsat.gob.gt

ANEXOS

Anexo I

Encuesta I
Vecinos Residentes de Condominio
Empresa Objeto de Estudio
Año 2020

Fuente: Elaboración Propia, Seminario de Trabajo Profesional de Graduación I, julio 2020.

1. ¿Usted reside en una unidad habitacional dentro de un condominio?
 - Si
 - No

2. ¿Sabía usted que la Asociación de Vecinos Condominio es una entidad exenta de impuestos al cumplir con los requisitos establecidos en la legislación guatemalteca?
 - Si
 - No

3. ¿Cancela una cuota mensual con una tarifa establecida en Asamblea para el pago de gastos comunes del condominio?
 - Si
 - No

4. ¿Usted paga alguna cuota extraordinaria para el pago de gastos adicionales por adquisición de algún servicio o bien adicional?
 - Si
 - No

5. ¿Qué tipo de comprobante por el pago efectuado le entrega la administración a su persona?
 - Factura
 - Recibo
 - Ninguno

6. ¿Qué impuestos le cargan sobre el valor de la cuota ordinaria?
 - IVA
 - ISR

7. ¿Para el pago de cuotas extraordinarias le emiten alguna constancia?

- Si
- No

8. ¿Le cargan algún impuesto al valor de la cuota extraordinaria cancelada?

- Si
- No

9. ¿Con que frecuencia paga usted esa cuota extraordinaria?

- Nunca
- Una vez al mes
- Dos o más veces al mes

10. ¿Con que documento respaldan el pago de cuotas extraordinaria?

- Recibo
- Factura
- Documento Corriente

RESULTADOS DE LA ENCUESTA

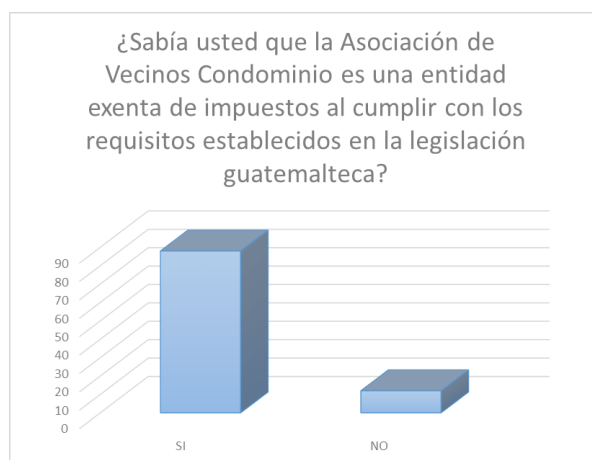
Gráfica No.1
Vecinos Residentes de Condominio
Empresa Objeto de Estudio



Fuente: Elaboración propia, 2020

De 100 encuestas con respuestas obtenidas, la totalidad afirmó tener una unidad habitacional en el Condominio.

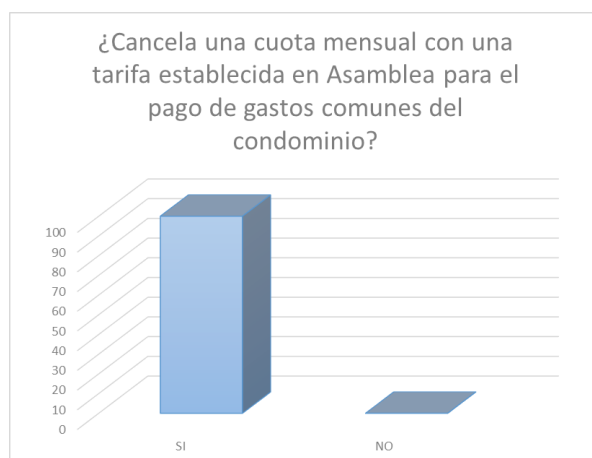
Gráfica No.2
Vecinos Residentes de Condominio
Empresa Objeto de Estudio



Fuente: Elaboración propia, 2020

De las 100 respuestas adquiridas el 88copropietarios indicaron que si conocían que el Condominio era una entidad exenta de pago de impuesto.

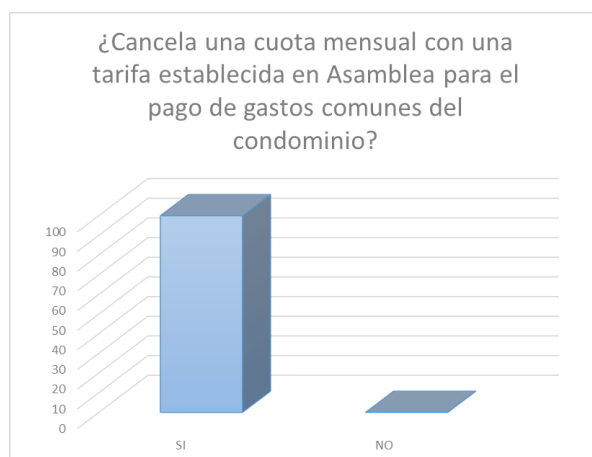
Gráfica No.3
Vecinos Residentes de Condominio
Empresa Objeto de Estudio



Fuente: Elaboración propia, 2020

De 100 encuestas realizadas 95 entrevistados respondieron que si pagan una cuota mensual para el pago de gastos comunes.

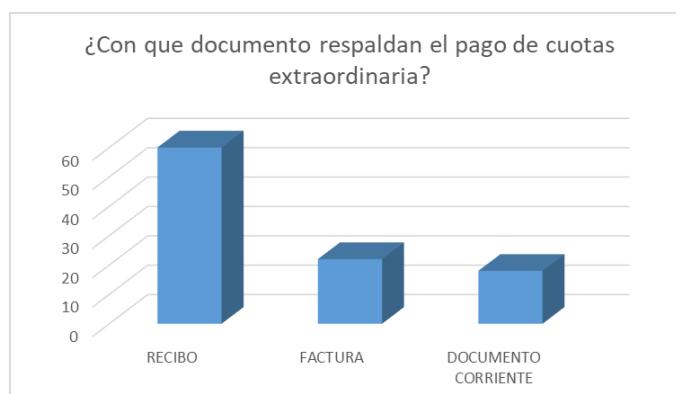
Gráfica No.4
Vecinos Residentes de Condominio
Empresa Objeto de Estudio



Fuente: Elaboración propia, 2020

A la cuestionarte planteada el total de los encuestados contestaron afirmativamente.

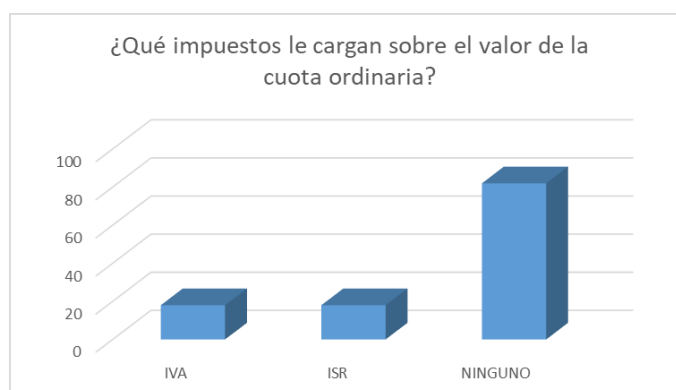
Gráfica No.5
Vecinos Residentes de Condominio
Empresa Objeto de Estudio



Fuente: Elaboración propia, 2020

60 encuestados respondieron que les entregan como documento de respaldo recibos por pago de cuotas extraordinarias, 22 facturas por el servicios adquiridos y 18 documentos corrientes.

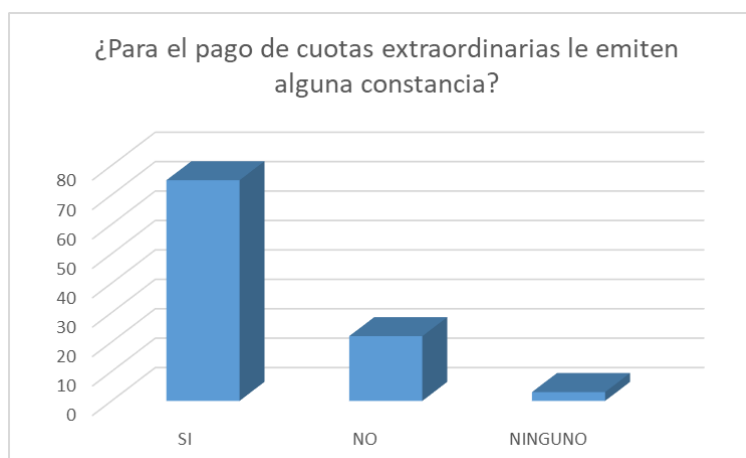
Gráfica No.6
Vecinos Residentes de Condominio
Empresa Objeto de Estudio



Fuente: Elaboración propia, 2020

De los copropietarios encuetados respondieron 12 que los impuestos cargados a la cuota de mantenimiento eran el IVA y el ISR, 88 indico que ningún impuesto.

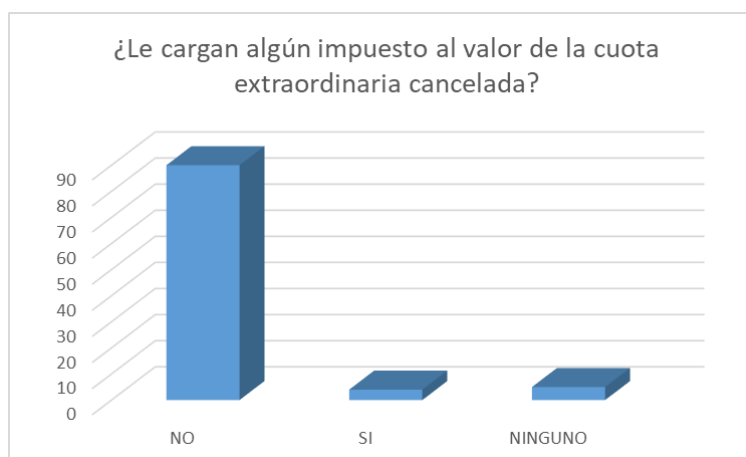
Gráfica No.7
Vecinos Residentes de Condominio
Empresa Objeto de Estudio



Fuente: Elaboración propia, 2020

75 copropietarios afirmaron que les extienden un comprobante como pago de la cuota extraordinaria, tres no respondieron a dicha consulta y 22 indicaron no recibir constancia que soporte el pago.

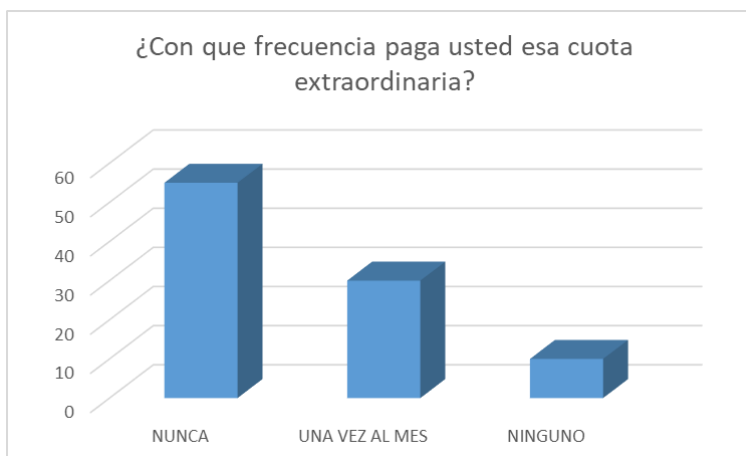
Gráfica No.8
Vecinos Residentes de Condominio
Empresa Objeto de Estudio



Fuente: Elaboración propia, 2020

Sobre la cuestionarte planteada 95 copropietarios indicaron que no le cargan impuestos al pago extraordinario de cuotas. Otros cinco indicaron que sí, los cinco restantes no dieron respuesta a la consulta.

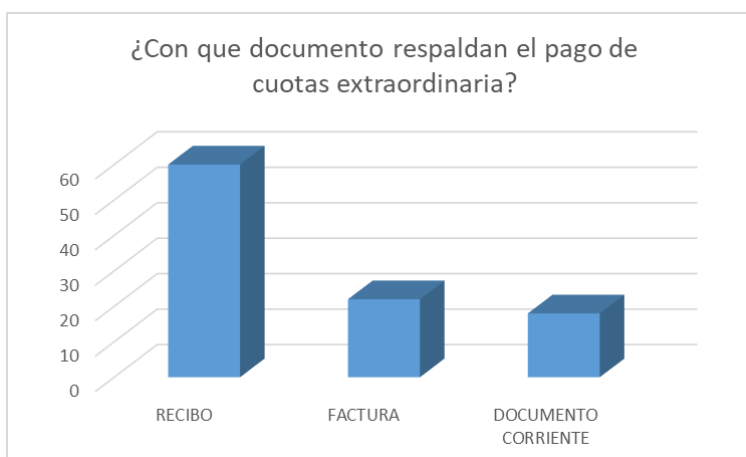
Gráfica No.9
Vecinos Residentes de Condominio
Empresa Objeto de Estudio



Fuente: Elaboración propia, 2020

70 copropietarios indicaron que nunca han pagado una cuota extraordinaria, 25 indicaron que en un momento la pagaron, y 5 no dieron respuesta a la cuestionante.

Gráfica No.10
Vecinos Residentes de Condominio
Empresa Objeto de Estudio



Fuente: Elaboración propia, 2020

60 copropietarios indicaron que las cuotas las respaldan con recibos, 22 indicaron que con factura y 18 con un documento corriente, una forma pre impresa.

Anexo II

Entrevista Virtual I Comentario de Profesional Liberal Guatemala Julio 2020

El tema “Riesgo que incurre una asociación no lucrativa reconocida como condominio, por cobros de cuotas extraordinarias no declaradas adecuadamente y propuesta para mitigar sanciones tributarias”.

El Criterio Tributario creado por la Administración Tributaria expone una guía del tratamiento que debe seguir los condominios, para el registro de cuotas ordinarias y extraordinarias percibidas para el cumplimiento de sus objetivos y así no incurrir en ningún tipo de riesgo formal o sustancial. Este criterio toma en consideración el compendio de leyes vigentes en el país. Considera los fundamentos de defensa y aplicación del desarrollo del tema en cuestión. Se hace énfasis en los aspectos revelados en la documentación proporcionada por el “condominio”.

El Decreto Ley número 106 Código Civil, en el artículo 545, define Claramente cuáles son los gastos comunes. “Cada propietario debe contribuir a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, pago de servicios generales y primas de seguros sobre el edificio total; así como al pago de los impuestos que a éste correspondan, sin perjuicio de cubrir por su cuenta los impuestos de su propiedad particular”.

Todos aquellos ingresos percibidos por servicios prestados distintos, o a la prestación de servicios exclusivos, se consideran como una renta y como lo describe la legislación se considera como hecho generador o hecho imponible es el presupuesto establecido por la ley, para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria.

Cualquier otro gasto incurrido por la administración del condominio, debe ser claramente soportado y detallado; ingresado en el rubro donde corresponde, así mismo, los egresos realizados por la administración del condominio son los residentes quienes deben contribuir al pago de una cuota común.

Entrevista Virtual II
Comentario de Administrador de Condominio
Guatemala, Julio 2020

La finalidad con la que se creó el condominio, es para prestar servicios a los condóminos registrados en la asociación de vecinos, con una visión social dirigiendo los fondos para poder ejecutar sus objetivos trazados en los estatutos, con finalidad de ayuda social, comunitaria y específica la principal característica es que no busca obtener beneficio por el servicio que brinda a un grupo específico de ciudadanos.

Se pactó por medio de la Asamblea General la cuota ordinaria que debían pagar cada unidad habitacional, con los fondos percibidos se ejecuta el pago de los gastos comunes, energía eléctrica pública, energía eléctrica de áreas comunes, energía eléctrica del sistema de bombeo que distribuye el agua potable, jardinería de las áreas comunes, limpieza de las áreas comunes, pago de salarios de empleados, de limpieza, administrativos, operativos, jardineros y empleados externos de mantenimiento.

Existen ingresos que percibe el condominio por concepto de multas, moras, recargos, prestación de servicios adicionales, específicos para un grupo de condóminos. Toda vez que estos cumplan con los requisitos que estipule el reglamento interno y las negociaciones que se realicen con la Junta Directiva y la Administración.

Anexo III

PROPUESTA DE UNA GUIA PARA MINIMIZAR SANCIONES TRIBUTARIAS, ANTE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Establecer lineamientos adecuados y funcionales que permitan la administración eficaz de los recursos que percibe la entidad, propiciando un sano control de los ingresos y egresos registrados en la contabilidad. A continuación, se presenta la guía para minimizar las posibles sanciones en las que puede incurrir una entidad no lucrativa reconocida como condominio, así como también, presentar información útil tienen los impuestos en las entidades no lucrativas, es importante informar que el objetivo del presente documento es proporcionar información, redactada de forma simple de cómo realizar los registros de ingresos de cuotas ordinarias y extraordinarias percibidos por un Condominio. En esta guía, se proporciona información general, respecto al cumplimiento de las obligaciones tributarias de los Condominios, los aspectos contables y de control interno, que deben observar las entidades jurídicas, establecidas como Condominios, de acuerdo a lo que establece, el marco tributario vigente en Guatemala.

I. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS FORMALES Y SUSTANTIVAS DE LOS CONDOMINIOS.

1.1. Obligaciones Tributarias en el Impuesto al Valor Agregado.

La Declaración y Pago del Impuesto al Valor Agregado está tipificado en el artículo 40 indicando lo siguiente. Por la prestación de servicios o venta de bienes se debe de emitir factura y con ello secuenciar lo establecido en la normativa.

Los contribuyentes deberán presentar, dentro del mes calendario siguiente al del vencimiento de cada período impositivo, una declaración por la facturación realizada ante los siguientes hechos generadores de impuesto: prestación de servicios, arrendamientos de espacios o áreas verdes a particulares y por la venta de enseres, dicho monto corresponde al total de las operaciones realizadas en el mes calendario anterior, incluso las exentas del impuesto y consignar en la misma forma los demás datos que se señale en el reglamento utilizando los formularios que proporcionará la Administración Tributaria

al costo de su impresión. Juntamente con la presentación de la declaración se hará el pago del impuesto resultante.

Al presentar el cumplimiento de los deberes formales y sustanciales la entidad refleja un buen estado fiscal, cumpliendo con lo establecido en el artículo 135 literal d constitucional en el que establece la contribución al gasto público en la forma prescrita por la ley. Así también evita sanciones, contribuyendo a sus asociados al no pago indebido o innecesario por concepto de sanciones.

Es importante establecer que se consideran la definición de venta: Todo acto o contrato que sirva para transferir a título oneroso el dominio total o parcial de bienes muebles o inmuebles situados en el territorio nacional, o derechos reales sobre ellos, independientemente de la designación que le den las partes y del lugar en que se celebre el acto o contrato respectivo. Así también, Por servicio: La acción o prestación que una persona hace para otra y por la cual percibe un honorario, interés, prima, comisión o cualquiera otra forma de remuneración, siempre que no sea en relación de dependencia. Para entender que estos hechos están afecto al pago del Impuesto al Valor agregado.

1.2 Obligaciones Tributarias en el Impuesto Sobre la Renta

El pagar impuestos y realizar declaraciones anuales son obligaciones que adquieren los contribuyentes, en el caso de los Condominios la legislación los beneficia con la exención del pago de impuestos por la cuota ordinaria que cobren a sus habitantes. Llevando un control completo de la contabilidad registrada por la Entidad. De la declaración anual del Impuesto Sobre la Renta. Con la vigencia de la LAT, ahora la declaración del ISR de las entidades no lucrativas es especial, ya que deben tomar en cuenta que no todas sus rentas están exentas, así como también deben separar aquellas rentas de capital y ganancias o pérdidas de capital, a partir de la vigencia del Libro I (Impuesto Sobre la Renta), contenido en el Decreto número 10-2012 en el artículo 3 establece que quedan afectas al impuesto las rentas obtenidas en todo el territorio nacional, definido éste conforme a lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala.

Por otro lado, la ley exige que en la contabilidad se lleven registros separados de los costos y gastos relacionados con las rentas exentas y rentas afectas, de lo contrario la

autoridad tributaria estaría determinando el mismo mediante una distribución proporcional.

El artículo 10 de la ley antes referida establece que 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 u 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.

Cierre contable y declaración del ISR, entre otras obligaciones, son las que deben tratarse con sumo cuidado, tanto en temas formales, documentales y de registro contable, para evitar que, ante una eventual revisión por parte del fisco, se concluya en reparos para la entidad auditadas.

1.3 Obligaciones en su calidad de Agente de retención de impuestos.

Las asociaciones no lucrativas denominadas Condominios, se consideran exentas de algunos impuestos, no obstante, si la administración de Condominio realiza actividades mercantiles o lucrativas que constituyan hechos generadores, deberá afiliarse a los impuestos correspondientes emitir la factura respectiva y cumplir con el pago referido de dicho impuesto. Algunas de las obligaciones más relevantes son las siguientes:

- a. Retenciones a proveedores. Deben retener el Impuesto Sobre la Rentas (ISR), en los casos en que la factura del vendedor del bien o prestador de servicio exprese que está sujeto a retención de dicho impuesto.
- b. Retener a sus empleados cada mes el ISR que corresponda, para lo cual se debe efectuar al inicio de cada año una proyección anual de ingresos del trabajador o bien cuando el mismo ingresa en cualquier fecha del año. La proyección se debe hacer cuando el ingreso anual de la persona sea mayor a Q.48 mil anuales. A tal proyección se deduce Q.48 mil de gastos personales sin necesidad de comprobación alguna y también la proyección de la cuota laboral de seguridad social.

- c. Las retenciones efectuadas se deben enterar dentro de los primeros 10 días hábiles del mes inmediato siguiente.
- d. Las entidades no lucrativas, deben tener presente que, de no efectuar las retenciones, incurren en una multa equivalente al cien por ciento del monto no retenido y además en los casos en que la persona a quien se le debió haber retenido, no pagó el ISR, el agente retenedor tiene la obligación de pagar el monto del impuesto que debió haber retenido, más intereses.

El Administrador del condominio está obligado al cumplimiento de los deberes formales y sustanciales conforme el régimen al que se encuentre afiliado y actuar con la responsabilidad de agente de retención, cuando corresponda según las actividades que realice.

II. CUMPLIMIENTO DE ASPECTOS CONTABLES DEL CONDOMINIO.

La Administración del Condominio es la institución encargada de realizar el cobro de las cuotas ordinarias mismas que son destinadas para el pago de los gastos comunes de mantenimiento, reparación, pago de servicios generales y primas de seguros sobre el edificio el copropietario tiene la obligación de cubrir estos gastos.

Así también, es responsable de velar el cumplimiento del resto de departamento que integran la corporación, el departamento contable debe de realizar los registros de los ingresos y la presentación de obligaciones formales ante la Administración Tributaria.

La contabilidad de condominios necesita de una adecuada gestión contable y financiera en la que se pueda desarrollar información partiendo de los ingresos y detallando los gastos que se ejecuten en los periodos.

- Presupuesto de ingreso y gastos.
- Generación de gastos comunes ordinarios y extraordinarios.
- Conciliaciones Bancarias.
- Libros contables mayor y Libro Diario.
- Gestión de cuenta corriente inversión de fondos.
- Pago de proveedores y otros egresos.

- Informes periódicos para rendir cuentas.

La transparencia es una de las características de mayor importancia que debe tener la Administración del condominio.

Los balances anuales deben de reflejar los movimientos realizados tanto de ingreso o egreso.

La elaboración del Estado de Resultado en el que se registran los ingresos y egresos que permite ver el beneficio o pérdida para que se ha obtenido en el periodo.

El Flujo de caja el informe básico de los movimientos de dinero en efectivo y su justificación con detalle de facturas, recibos entre otros, se pretende ver como se está gastando el dinero y si se pueden evitar gastos innecesarios y revelar la eficiencia de la administración de los fondos que se tienen disponibles para la ejecución de la Administración del condominio.

Registro de las cuentas bancarias con las que cuenta la institución para respaldar los ingresos y las salidas de efectivo.

III. CUMPLIMIENTO DE CONTROLES INTERNOS DEL CONDOMINIO.

La administración del Condominio debe de ejecutar a cabalidad su misión y visión ante esta premisa se constituye como una empresa con deberes y obligaciones con representantes que deben de ejecutar su labor en el periodo establecido. Controlar que los trabajadores estén enfatizados y en contexto que al ser reconocida como una entidad sin fines de lucro su fin principal es el bienestar común.

Se recomienda realizar contratos de trabajo con los empleados en este informe deben aparecer los pagos realizados al personal en nómina de la comunidad, como el conserje, el personal de limpieza, o el de vigilancia si lo hay, jardineros vigilantes de las centrales de monitoreo. Y también los pagos que se hayan realizado de forma ocasional debido a obras o mantenimientos, si los hubiera.

Detallar un Informe de proveedores en este informe se incluirán los gastos por mantenimientos o productos de mantenimiento u obras que se hayan utilizado en el transcurso del año.

Fondo de Reserva de importancia para conocer con qué dinero se cuenta en caso de imprevistos. Aunque es información de balance general, siempre está bien ver todos estos puntos detallados para facilitar la comprensión de cada detalle a los propietarios, así como para garantizar la tan importante transparencia de la que siempre hablamos.

Una buena gestión de las finanzas es de suma importancia para que los condóminos puedan disfrutar de sus bienes comunes en buen estado y con un mantenimiento óptimo, así como para hacer frente a los imprevistos que puedan ocasionarse, y para eso cada propietario debe aportar su cuota de mantenimiento oportuno.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO

