

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**“EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO
EN LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL
DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS
ENTIDADES EN UNA INMOBILIARIA DESARROLLADORA”**



GUATEMALA, JUNIO DE 2021

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

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

PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

Presidente	Lic. M.A. Jorge Alberto Trujillo Corzo
Secretario	Licda. M.A. Miriam Alicia Guerrero Rodríguez
Examinador	Lic. José de Jesús Portillo Hernández

Guatemala, 20 de noviembre de 2020

Licenciado
Felipe Hernández Sincal
Director de la Escuela de Contaduría Pública y Auditoría
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho

Estimado Sr. Director:

De conformidad con el DICTAMEN-CAMBIO DE TEMA CPA No. MV001-2021 de fecha 19 de enero de 2021, del Director de la Escuela de Contaduría Pública y Auditoría, se le dio seguimiento y orientación a la estudiante Rosío Abigaíl Sic Rodríguez en el proceso de la elaboración del trabajo de tesis titulado "EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO EN LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA DE PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES EN UNA INMOBILIRIA DESARROLLADORA", el cual me permito informar que he procedido a revisar el contenido de dicho trabajo, el cual constituye una fuente de información útil para estudiantes y profesionales, del tema en mención.

El trabajo de tesis presentado reúne los requisitos profesionales exigidos por la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por lo tanto, no tengo inconveniente en emitir dictamen favorable sobre el estudio realizado; el cual deberá presentar previamente para someterse al Examen Privado de Tesis, previo a optar el título de Contadora Pública y Auditora en el grado académico de Licenciado.

Atentamente,



Lic. Víctor Manuel Sipac Cuin
Contador Público y Auditor
Colegiado No. 5577

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE
CIENCIAS ECONÓMICAS
Edificio "s-8"
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica

J.D-TG. No. 0323-2021
Guatemala, 21 de abril del 2021

Estudiante
ROSIO ABIGAIL SIC RODRÍGUEZ
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estudiante:

Para su conocimiento y efectos le transcribo el Punto Quinto, inciso 5.1, subinciso 5.1.1 del Acta 07-2021, de la sesión celebrada por Junta Directiva el 15 de abril de 2021, que en su parte conducente dice:

"QUINTO: ASUNTOS ESTUDIANTILES

5.1 Graduaciones

5.1.1 Elaboración y Examen de Tesis

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

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

ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA Y AUDITORÍA

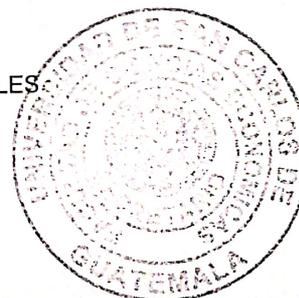
NOMBRE	REGISTRO ACADÉMICO	TEMA DE TESIS
ROSIO ABIGAIL SIC RODRÍGUEZ	201214843-1	EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO EN LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES EN UNA INMOBILIARIA DESARROLLADORA

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

"ID Y ENSEÑAD A TODOS

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO

M.CH



DEDICATORIA

- A DIOS:** El agradecimiento por su misericordia, por darme la sabiduría y renovar mis fuerzas cada día y permitirme cumplir este anhelo.
- A MI MADRE Y ABUELOS:** Ileana Maribel por ser mi impulsora, mi velero en cada aventura académica. A Paulina y Paulino por siempre creer en mí, por el apoyo incondicional.
- A MI FAMILIA:** A cada uno por ser ejemplo de superación, por ser mis motores, por ayudarme a salir adelante. Mi especial cariño.
- A MIS AMIGOS EN GENERAL:** Mi profundo agradecimiento por ser ese apoyo moral cuando creía no poder más, en especial Leslie, Cristian, Eduardo, Fernando y Samuel.
- A LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS:** Mi sincera admiración a la facultad que me permitió madurar como profesional, acrecentar mi conocimiento y ser el profesional que soy hoy en día.
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:** Mi máximo respeto, total agradecimiento por ser ese canal entre lo que solía desear y lo que soy hoy, por haberme abierto sus puertas y contribuir a mi formación, gracias, USAC.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	Página
	i

CAPÍTULO I

EMPRESA INMOBILIARIA DESARROLLADORA

1.1	Antecedentes del sector inmobiliario en Guatemala	1
1.2	Empresa del sector inmobiliario	3
1.2.1	Clasificación de las empresas inmobiliarias	4
1.3	Entidades gremiales del sector inmobiliario de Guatemala	6
1.4	Empresa inmobiliaria desarrolladora	8
1.5	Formas de constitución legal	10
1.5.1	Sociedad Anónima	11
1.5.2	Sociedad de Responsabilidad Limitada	11
1.5.3	Sociedad Colectiva	11
1.5.4	Sociedad en Comandita Simple	12
1.5.5	Sociedad en Comandita por Acciones	12
1.6	Estructura organizativa	12
1.6.1	Asamblea General de Accionistas	12
1.6.2	Consejo de administración	13
1.6.3	Presidencia ejecutiva	13
1.6.4	Gerente Financiero	13
1.6.5	Gerente de Proyectos	13
1.6.6	Gerente de Informática	13
1.6.7	Gerente de Ventas	14
1.6.8	Gerente de Recursos Humanos	14
1.6.9	Gerente Legal	14
1.7	Legislación aplicable	14

1.7.1	Asamblea General Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala	14
1.7.2	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 1441 Código de Trabajo y sus reformas	15
1.7.3	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 2-70 Código de Comercio	15
1.7.4	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 6-91 Código Tributario	15
1.7.5	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 27-91 Ley del Impuesto al Valor Agregado	16
1.7.6	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria	16
1.7.7	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 73-2008 Ley del Impuesto de Solidaridad	16
1.7.8	Congreso de la República de Guatemala Decreto 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles	17

CAPÍTULO II

IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y SECCIÓN 35 DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES

2.1	Libro I Impuesto Sobre la Renta del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria	19
2.1.1	Tipos de rentas	19
2.2	Regulación específica del Impuesto Sobre la Renta a compañías inmobiliarias desarrolladoras	21
2.3	Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades	27

2.4	Secciones de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades aplicables a la empresa inmobiliaria desarrolladora	28
2.5	Sección 35 Transición de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades	37
2.6	Principales diferencias entre la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades y el Libro I Impuesto Sobre la Renta	41

CAPÍTULO III

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EN LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES

3.1	Contador Público y Auditor	46
3.2	Especializaciones del Contador Público y Auditor	48
3.3	Aprobación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades en Guatemala y el papel del Contador Público y Auditor Como Ejecutor	51
3.3.1	Criterio de las autoridades fiscales respecto a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades	52
3.3.2	Criterio del ente regulador entre las instituciones financieras	53
3.4	El proceso del Contador Público y Auditor en la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades	54

CAPÍTULO IV
EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO
EN LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL
DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS
ENTIDADES
(CASO PRÁCTICO)

4.1	Antecedentes	60
4.2	Nombramiento de la Asamblea General de Accionistas al Gerente Financiero en la adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades	65
4.3	Nombramiento del Gerente Financiero a su asistente a cargo para la ejecución en la adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades	65
4.4	Aplicación del proceso de adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades	65
4.4.1	Determinación de fechas clave	66
4.4.2	Determinar si es la primera vez que se adopta la norma	66
4.4.3	Cumplir con el conjunto completo de estados financieros	66
4.4.4	Reconocer y analizar los activos y pasivos para la adopción por primera vez de la norma	66
4.4.5	Elaboración de las políticas basadas en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades	66
4.4.6	Revisión de la Sección 35.9 puntos que la norma no permite aplicar de forma retroactiva en la adopción por primera vez	67

4.4.7	Consideración si aplican las exenciones que indica la norma en la sección 35.10 de la norma en la adopción por primera vez	67
4.4.8	Elaboración de ajustes y/o reclasificaciones por la adopción	67
4.4.9	Hojas de trabajo de consolidación de saldos según la norma	67
4.4.10	Elaboración del cuadro del cálculo del ISR diferido	68
4.4.11	Elaboración de los estados financieros y notas según la norma	68
4.4.12	Elaboración informe del impacto sobre los estados financieros en la adopción por primera vez de la norma	68
	CONCLUSIONES	138
	RECOMENDACIONES	140
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	141

ÍNDICE DE FIGURAS

No.	Página
1	64

ÍNDICE DE TABLAS

No.	Página
1	41

INTRODUCCIÓN

En el sector inmobiliario se encuentran empresas dedicadas a la promoción urbanización y desarrollo de bienes inmuebles en donde el fin es proporcionar apartamentos o casas ya construidos o bien para su respectivo desarrollo y así finalmente llegar a la venta con los mismos usuarios o con empresas constructoras.

En la última década según cifras de la Cámara Guatemalteca de Construcción (CGC) la calidad de vida de los guatemaltecos ha innovado, es eminente el hecho de querer tener una vivienda cerca de sus trabajos; es impresionante el cambio del mercado en tan poco tiempo, cambio que se ha evidenciado en las nuevas opciones de desarrollo con tendencias modernas. El sector no se ha quedado atrás en la globalización, debido a las características del negocio inmobiliario desarrollador que se extienden al resto del mundo y a causa por la demanda de operaciones requiere que la calidad de la contabilidad e información financiera se presente lo más real posible.

Para obtener información financiera con las características mencionadas surge la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) las cuales establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. A lo cual ha surgido como una necesidad clave el hecho de adoptar esta norma en las empresas ya que la información que se revela permite que el profesional conozca los lineamientos necesarios para realizar la adopción considerando la dependencia legal con la cual se realiza la información contable que son las prácticas establecidas en el Libro I del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria.

En el Capítulo I se describen las generalidades y características de la empresa que se dedica como inmobiliaria desarrolladora, los antecedentes de entidades que han fomentado su comercio en Guatemala a lo largo de los años, así como el desarrollo de la legislación aplicable y estructura organizativa.

En el Capítulo II se hace referencia a los lineamientos contables establecidos por ley en el país sobre los cuales se guía y se ejecuta la contabilidad en las entidades. Adicional en este capítulo se reflejan y da a conocer la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) así como su creación, a quienes aplica y que secciones de forma específica son aplicables en el Sector Inmobiliario de una desarrolladora en una empresa de Guatemala.

En el Capítulo III se describen los pasos a seguir y la forma de cómo debe de intervenir el Contador Público y Auditor como Gerente Financiero adoptando por primera vez la norma, de forma que se observe el objetivo y alcance de la misma, así como el reconocimiento, medición, requerimientos de presentación y revelación para las transacciones empresariales que apliquen.

En el capítulo IV se desarrolla a través de un caso práctico la ejecución del tema objeto de estudio “El Contador Público y Auditor como Gerente Financiero en la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades en una inmobiliaria desarrolladora” mostrando los pasos, lineamientos, legislaciones y técnicas indicadas en los capítulos anteriores.

Por último, se presentan las conclusiones, recomendaciones y referencias bibliográficas que sirvieron para el desarrollo del presente trabajo de tesis.

CAPÍTULO I

EMPRESA INMOBILIARIA DESARROLLADORA

1.1 Antecedentes del Sector inmobiliario en Guatemala

El mercado inmobiliario ha evidenciado que las necesidades de la población han cambiado de manera significativa y es indiscutible que por calidad de vida la sociedad necesita residir más cerca de donde trabaja, de donde estudia o donde comparte sus actividades sociales.

La ciudad de Guatemala vive un proceso de evolución muy interesante que ha venido desarrollándose en los últimos diez años. Es impresionante el cambio del mercado en tan poco tiempo, cambio que se ha evidenciado en las nuevas opciones de desarrollo con tendencias modernas. Por muchos años se desarrollaron zonas de proyectos de vivienda en lotificaciones, a lo cual a esto se realizó el desarrollo de condominios cerrados de los cuales de manera principal era por el tema de seguridad, estas variaciones se dieron a consecuencia de la necesidad del mercado.

El sistema de construcción en Guatemala, como ha sucedido en todo el mundo, ha sido objeto de cambios con el correr de los años. A lo largo de los siglos XX y XXI, las edificaciones de bajareque y adobe han perdido vigencia y han sido sustituidas por el bloc y, en menor escala, por concreto prefabricado.

La innovación arquitectónica vino de la mano de las nuevas tecnologías, pero también ha sido impulsada por los recurrentes eventos sísmicos que, si bien han dejado grandes pérdidas humanas y económicas a su paso, también han

jugado un papel importante en el desarrollo histórico, arquitectónico y cultural.

El sector inmobiliario en Guatemala ha tenido un auge en el lanzamiento y construcción de nuevos proyectos. Según cifras de Cámara Guatemalteca de la Construcción (CGC), se autorizaron durante el año 2018 más de seis mil ochocientas licencias de construcción para distintos tipos de proyectos. Esta cifra representa una variación anual del 20% y se espera que para el presente año la actividad inmobiliaria continúe dinamizando a la industria de la construcción y que se logren mejores cifras.

Adicional a lo anterior, es de gran ímpetu destacar la fuerte expansión de proyectos de oficinas y espacios de ofibodegas en municipios aledaños a la ciudad, esto con la finalidad de dejar a un lado la centralización en la capital e impulsar el crecimiento económico dentro de estas áreas, por tal motivo en la actualidad se pueden encontrar centros comerciales, complejos de bodegas y oficinas con desarrollos interesantes.

En la historia de la construcción guatemalteca y a nivel mundial lo que mas varía en las distintas etapas es el estilo arquitectónico; es decir el desarrollo inmobiliario que ha venido evolucionando. Sin embargo, se puede apreciar ciertos materiales característicos considerando ubicación geográfica como, por ejemplo: en la construcción indígena, mejor conocida como precolonización se utilizó de manera predominante el barro, la tierra, la paja y las estructuras primitivas de madera. En las construcciones coloniales (1500-1850) se utilizaron materiales como la arcilla, teja de barro, adobe, piedras y cales, vidrio, caña y bajareque. Del siglo XIX hasta 1944 los materiales de construcción que más se utilizaron y marcaron esta época fueron la piedra, madera, vidrio, adobe, cerámica y el inicio del uso de mármol.

En la época de la construcción moderna (1945- 1975) se da, entonces, el uso del concreto, la piedra, el hierro, baldosas cerámicas, ladrillo y más vidrio. Además, fue tomando cabida láminas de tabla yeso, pvc y la piedra utilizándose más con enfoque estético.

1.2 Empresa del sector inmobiliario

En Guatemala, la familia es unidad básica de organización social, ya que a partir de esta se derivan organizaciones más complejas, como las empresas, instituciones, entre otras.

La empresa es una organización social que realiza un conjunto de actividades y utiliza una gran variedad de recursos (financieros, materiales, tecnológicos y humanos) para lograr determinados objetivos, como la satisfacción de una necesidad o deseo de su mercado meta con la finalidad de lucrar o no; y que es construida a partir de conversaciones específicas basadas en compromisos mutuos entre las personas que la conforman.

Las empresas inmobiliarias se dedican a la compra y venta de bienes inmuebles (casas, departamentos, comercios, terrenos, entre otros). También brindan otros servicios como: alquileres, gestionamientos de créditos hipotecarios, asesoramiento inmobiliario, tasaciones de propiedades, entre otros. Son intermediarios entre el propietario y el cliente, obteniendo de esta manera un rédito por esta transacción.

Dedicándose a la comercialización de inmuebles. Las mismas funcionan como intermediarias entre el propietario y el cliente, cobrando una comisión por esa intermediación. Las comisiones están establecidas de acuerdo con el país y a la zona en la cual opera la inmobiliaria, pero tienen a no son aplicadas ya que cada empresa establece las suyas.

Las operaciones que suele realizar una inmobiliaria son:

venta y alquiler de propiedades.

- análisis del estado legal de la propiedad y del titular del inmueble antes de ser comercializado.
- pedidos de informes de dominio en el registro de la propiedad.
- publicación de las propiedades en medios de comunicación.
- asesoramiento legal.

Las propiedades inmobiliarias manejadas de forma correcta son una fuente de la renta y benefician a los inversionistas, es una manera de preservar y realzar valores de la reventa. Las propiedades inmobiliarias y los encargados de la asociación de la comunidad mantienen y aumentan el valor de las inversiones de propiedades inmobiliarias.

1.2.1 Clasificación de las empresas inmobiliarias:

A continuación, se describe la clasificación de las empresas inmobiliarias que se integran el mercado guatemalteco:

a) Constructoras inmobiliarias: este tipo de empresas, son las que existen como consecuencia de las “Desarrolladoras Inmobiliarias”, las cuales subcontratan los servicios de las constructoras inmobiliarias, cuyo objetivo principal es construir un bien inmueble con las especificaciones y requerimientos del cliente, para lo cual cuentan con personal especializado en las diferentes fases de la construcción como, por ejemplo: ingenieros, arquitectos, consultores y obreros.” (7:4)

b) “Diseñadoras inmobiliarias: son aquellas empresas que se dedican a prestar los servicios profesionales de diseño estructural de bienes inmuebles.” (7:5)

c) “Corredores de bienes raíces: quienes tienen como fin involucrarse en la comercialización de proyectos inmobiliarios, promoviendo las ventas y acelerando la recuperación de la inversión de las empresas desarrolladoras.” (7:5)

d) “Administración de inmuebles inmobiliarios: estas empresas fueron creadas como una necesidad para dar seguimiento y atención a diferentes proyectos inmobiliarios en el manejo y administración de sus instalaciones, dentro de sus actividades principales se pueden mencionar la atención y servicio a clientes, planes y manejo de mantenimiento preventivo, supervisión operativa directa, control de personal de mantenimiento y jardinería, control de áreas públicas y ejecución de planes de mejoras y nuevo.” (7:6)

e) Desarrolladoras inmobiliarias: son empresas cuyo fin principal es el de promover y desarrollar un proyecto de tipo habitacional o comercial.” (7:3)

Tomando en consideración la clasificación de las actividades económicas:

- **“Actividades inmobiliarias por cuenta propia:** comprende las unidades cuya actividad exclusiva o principal consiste en la compra de terrenos, inmuebles y partes de inmuebles y por cuenta propia, así como las unidades que ordenan la construcción, parcelación, urbanización, entre otros., de alojamientos con el fin de venderlos.” (3:28)

- **“Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia:** comprende las unidades cuya actividad exclusiva o principal consisten en el arrendamiento de viviendas y apartamentos propios, de terrenos, inmuebles, locales industriales, de negocios, entre otros, propios.” (3:28)

1.3 Entidades gremiales del sector inmobiliario en Guatemala

1.3.1 Cámara de Corredores de Bienes Raíces en Guatemala: La “Cámara de Corredores de Bienes Raíces de Guatemala (CCBRG) es una entidad privada, de carácter gremial, apolítica, no lucrativa ni religiosa, creada para promover la formación y desarrollo profesional, defensa, mejoramiento y coordinación de las actividades que como Corredores de Bienes Raíces realizan sus asociados.

Es la más antigua en su tipo a nivel nacional, inicia actividades desde 1,991 y se logra consolidar de manera legal el 13 de enero de 1,994, según Acuerdo Ministerial 013- 94, por un grupo de personalidades destacadas del sector inmobiliario, preocupados por el desarrollo inmobiliario de Guatemala, y la tutela de sus intereses.

Dentro de sus fundadores aparecen los nombres de Adriana de Sherman, Ana de Samayoa, Carlos Saravia, Fernando Rosales, Gisela Aparicio, Jorge Castañeda, María Luisa Schlesinger, María Luisa Perezalonso; pioneros del quehacer inmobiliario, que plasmaron sus inquietudes a través de la formación de esta Cámara.

Esta entidad promueve el fortalecimiento de vínculos con entidades afines, tanto nacionales como internacionales, con el propósito de fortalecer los

medios para la defensa permanente del derecho de propiedad y su libre comercio.

1.3.2 Gremial de Profesionales Inmobiliarios en Guatemala: Gremial de Profesionales Inmobiliarios -GPI- Organización sin fines de lucro para la integración gremial de personas dedicadas a la actividad del corretaje de bienes raíces o intermediación inmobiliaria en Guatemala; la cual está adscrita a la Cámara Empresarial de Comercio y Servicios, CECOMS.

1.3.3 Cámara de Administración Inmobiliaria en Guatemala: Asociación gremial que nace en el Año 2013. Surge de la necesidad de agrupar a los Administradores de Edificios y Condominios del territorio nacional.

Ha participado en jornadas de Trabajo, Organismos Técnicos del Ámbito Público, Privado e internacional, logrando Importantes Alianzas que han cambiado el concepto de Gestión y Administración Inmobiliaria.

Es a partir de estas experiencias que se posiciona como el único exponente de lo que se tendrá hoy en día como Los Administradores de Edificios y Condominios, cuestión que llena de orgullo y de satisfacción a sus asociados.

1.4 Empresa inmobiliaria desarrolladora

Las compañías inmobiliarias se dedican a desarrollar proyectos determinados según el espacio geográfico, demográfico y las facilidades de crecimiento de la locación. Son los encargados del concepto y la venta de cada una de estas propiedades. Este servicio es de gran utilidad, ya que la

empresa inmobiliaria se dedica a las distintas gestiones relacionadas con las operaciones de compra-venta, gestiones que posible una persona no sepa hacer.

Llevar a cabo la promoción de un bien raíz es considerado un nivel alto de riesgo. Diversas situaciones pueden complicar el proceso y las pérdidas potenciales son muy altas: el terreno no es adecuado o está contaminado, hay restricciones en el tipo de edificio que se puede construir, o en la altura, las tasas de interés son muy altas y la construcción se retrasa, los costos del edificio se disparan, el diseño no cumple con lo esperado, los departamentos no se venden bien o la renta es más baja de lo esperado. Por lo que es recomendable que una persona o empresa que está dedicada a este ramo sea la que se involucre en dichas actividades.

Las empresas promotoras inmobiliarias que se dedican a la compra de inmuebles ya construidos, los cuales se tienden a reservar durante su construcción, y que se muestran por medio de un catálogo de propiedades en venta o disponibles para alquiler está conformado solo por este tipo de propiedades.

Por otro lado cabe destacar que las promotoras inmobiliarias tienden a tener contratos con las empresas constructoras ya que además de abonar por cada una de las propiedades en cuestión y también se encargan de promocionar a la misma, en base a las propiedades que tendrá en su catálogo.

Justo por eso es por lo que se llaman promotoras inmobiliarias porque a pesar de pertenecer al negocio inmobiliario y realizar las transacciones

correspondientes a los mismos, tienen a ocupar mucho de la promoción de las propiedades, tanto para beneficio de la empresa constructora como para el suyo

El desarrollo no es otra cosa que abordar el desafío de ver un lote, imaginar allí un buen proyecto y concretarlo con éxito. Por lo que se trata de pasar de un entorno de flujo de fondos incierto, es decir son un elevado nivel de riesgo, a otro más cierto. En consecuencia, siempre se debe tener presente la ecuación riesgo retorno a la hora de evaluar un proyecto. Todos los de desarrollo tienen por definición una cuota de incertidumbre mayor, un flujo de fondos incierto.

Esto es así por cuanto, sin lugar a duda, desarrollar es sinónimo de recorrer el camino de estabilización de los flujos de fondos. Se determina una diferencia entre una simple empresa constructora a las que se dedican al desarrollo como tal; lo cual exponemos a continuación:

En particular las empresas constructoras son contratadas para la construcción de edificios, y otros bienes inmuebles por las empresas de desarrollo y promoción, para que éstas sean las encargadas de realizar las negociaciones con los clientes que serán propietarios o arrendatarios de dichos inmuebles. Por lo que se puede decir que el en lo que de negocio es diferente.

Además, son muchas más las opciones no solo en cuanto al precio sino también en cuanto al tipo de propiedades que se manejan, por eso es que las promotoras inmobiliarias se dedican de forma explícita a clientes de alto poder adquisitivo.

1.5 Formas de constitución legal

Partiendo que la sociedad mercantil es una persona jurídica que tiene como finalidad realizar actos de comercio sujetos al derecho comercial. La sociedad mercantil posee carácter nominativo en donde existe la obligación y la aplicación de ese aporte para lograr un fin económico.

Las sociedades mercantiles se originan cuando 2 o más personas a través de un contrato se obligan a realizar aportes para construir el capital social de la empresa que se transformara en los bienes que permitan llevar a cabo la actividad comercial y, a su vez, los socios participan en las ganancias y pérdidas que sufre la empresa.

Las sociedades mercantiles de hecho son aquellas que no se documentaron en escritura pública ni privada, en cambio, la sociedad mercantil irregular es aquella que se documentó en escritura, pero no se registró o el acta constitutiva no fue publicada como lo exige la ley o, su plazo se venció, es decir, carece de algún requisito establecido en la ley. Asimismo, una sociedad mercantil puede disolverse, cuando sus socios deciden finalizar la actividad, es decir, darla por finalizada por motivos establecidos en la ley o en los estatutos, como consecuencia se debe de liquidar la sociedad mercantil, transformando en dinero todos los bienes como el fin de cancelar los pasivos y el restante repartir entre sus socios conforme a sus acciones.

En cuanto a su constitución existen diferentes tipos de sociedades mercantiles tal como se indica en el artículo 10 del Código de Comercio de la República de Guatemala:

1.5.1 Sociedad Anónima: es la que tiene el capital dividido y representado por acciones. La responsabilidad de cada accionista está limitada al pago de

las acciones que hubiere suscrito. La sociedad anónima se identifica con una denominación, la que puede formarse libremente, con el agregado obligatorio de la leyenda “Sociedad Anónima”, que puede abreviarse S. A.

1.5.2 Sociedad de responsabilidad limitada: es la compuesta por varios socios que sólo están obligados al pago de sus aportaciones. Por las obligaciones sociales responde únicamente el patrimonio de la sociedad y, en su caso, la suma que a más de las aportaciones convenga la escritura social. El capital está dividido en aportaciones que no pueden incorporarse a títulos de ninguna naturaleza ni denominarse acciones, además el número de socios no puede exceder de 20. Es obligatorio agregar la palabra Limitada o la leyenda “y Compañía Limitada”, las que pueden abreviarse Ltda. o Cía Ltda, respectivamente.

1.5.3 Sociedad Colectiva: se trata de una sociedad externa (que actúa y responde frente a terceros como una persona distinta de la de sus socios), que realiza actividades mercantiles o civiles bajo una razón social unificada, respondiendo los socios de las deudas que no pudieran cubrirse con el capital social.

1.5.4 Sociedad en Comandita Simple: es la compuesta por uno o varios socios comanditados que responden en forma subsidiaria, ilimitada y solidaria de las obligaciones sociales; y por uno o varios socios comanditarios que tienen responsabilidad limitada al monto de su aportación. Las aportaciones no pueden ser representadas por títulos o acciones. La razón social se forma con el nombre de uno de los socios comanditados o con los apellidos de dos o más de ellos si fueren varios y con el agregado obligatorio de la leyenda “y Compañía, Sociedad en Comandita”, la que puede abreviarse “y Cía, S. en C.”

1.5.5 Sociedad en Comandita por Acciones: constituyen un tipo especial de sociedad mercantil, que se sale de las formas tradicionales, sobre todo en lo que se refiere a la responsabilidad de los socios frente a las obligaciones sociales. Esta sociedad tiene, por un lado, mucho parecido con la Sociedad Colectiva; y por otra, con la limitada y con la anónima. Las aportaciones deben estar representadas por acciones.

1.6 Estructura organizativa

Para la realización de las operaciones de una empresa inmobiliaria, es necesario que se cuente con una estructura organizativa adecuada, con la debida separación de funciones y niveles jerárquicos ya identificados.

A continuación, se hace una descripción de los principales atributos de los departamentos más importantes que se encuentran en una inmobiliaria:

1.6.1 Asamblea General de Accionistas: se encuentra formada por accionistas de la compañía, es la máxima autoridad y órgano supremo de la misma. Entre sus funciones se encuentran: nombrar al consejo de administración y determinar sus facultades, conocer y aprobar los estados financieros, así como los presupuestos.

1.6.2 Consejo de Administración: nombrados por la Junta General de Accionistas" le corresponde la gestión, administración y representación de 1ª compañía, supervisa y guía la actuación de la dirección.

1.6.3 Presidencia ejecutiva: se refiere al cargo ejecutivo de mayor rango en una empresa, la cual es conocido como consejero delegado, o director general. La presidencia es establecida y supervisada por el consejo de

administración tiene responsabilidades como comunicador, y del ejecutivo que tome las decisiones de la compañía.

1.6.4 Gerente Financiero: la gerencia general es la responsable de establecer las políticas administrativas necesarias para que los procesos sean realizados de forma adecuada, asimismo se encarga del monitoreo a un alto nivel.

1.6.5 Gerente de Proyectos: planifica y programa el proceso constructivo establece planes de acción, coordina y supervisa la ejecución de los proyectos. Entre sus funciones se encuentra coordinar con el responsable de costos y el de planificación de la obra y validar las empresas subcontratadas y el trabajo realizado por éstas.

1.6.6 Gerente de Informática: su principal función es la atención sobre el debido funcionamiento de los equipos y sistemas tanto de oficinas fuera de ellas.

1.6.7 Gerente de Ventas: en este departamento se llevan a cabo estrategias de marketing para lograr el crecimiento de la empresa, así como el control de los cobros para mantener un crédito sano.

1.6.8 Gerente de Recursos Humanos: este departamento es el responsable de la contratación, capacitación y bajas del personal. Así mismo es el encargado de realizar el cálculo mensual de la nómina y llevar el control de los aumentos de salarios y bonificaciones de los empleados, así como las comisiones por las ventas de los inmuebles realizados.

1.6.9 Gerente Legal: en este departamento se encargan de atender requerimientos legales y cumplimiento de los lineamientos legales aplicables.

1.7 Legislación aplicable

Las sociedades mercantiles se regirán por las estipulaciones de la escritura social y por las disposiciones del Código de Comercio. Contra el contenido de la escritura social, es prohibido a los socios hacer pacto reservado u oponer prueba alguna. Guatemala tiene varias leyes que se deben de cumplir para que una empresa, ya sea local o extranjera, pueda iniciar sus negocios en su territorio. La primera ley para observar en temas de negocios es la Constitución Política de la República de Guatemala.

1.7.1 Asamblea General Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala:

Es la ley suprema del ordenamiento jurídico en el territorio de Guatemala, que señala las formas de elección, las funciones y cómo se crea una ley. contiene los principios y objetivos de la nación. Establece la existencia de órganos de autoridad, sus facultades y limitaciones, así como los derechos de los individuos y las vías para hacerlos efectivos.

Para que toda empresa pueda funcionar es necesario tener personal que realice el trabajo, por lo que se deben de seguir las normas establecidas en la constitución, junto con el Código de Trabajo, sobre todo, el artículo 102 de la Constitución que indica los derechos mínimos que deben de tener los trabajadores, entre los que se encuentra: el pago en moneda local, tener días de descanso, las jornadas que pueden trabajar, entre otros.

Es importante hacer mención del artículo 106 de la Constitución, que indica que los derechos de los trabajadores son irrenunciables y que únicamente pueden mejorar, no empeorar.

1.7.2 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 1441 Código de Trabajo:

Es un documento jurídico que regula los derechos y obligaciones de patronos y trabajadores. Esto con el objetivo de que se resuelvan los conflictos o diferencias laborales basados en la legislatura del país. En Guatemala, el derecho laboral nace con la Revolución de octubre de 1944, dando paso a una legislación que nunca había existido en el país y la cual integra un conjunto de derechos y garantías para los trabajadores.

1.7.3 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 2-70 Código de Comercio:

Se considera tercera ley a observar y es un instrumento de ley que se encarga de regular todas las relaciones mercantiles que pueden existir entre los comerciantes o empresarios, iniciando desde la forma en que se constituyen hasta los contratos que puedan realizar.

1.7.4 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 6-91 Código Tributario Decreto:

Es el conjunto de leyes en Guatemala de derecho público que regirán las relaciones jurídicas que se originen de los tributos establecidos por el Estado, con excepción de las relaciones tributarias aduaneras y municipales, a las que se aplicarán en forma supletoria. El Código Tributario es el marco normativo que establece todos los lineamientos en base a los cuales debe

operar el SII, institución encargada de recaudar, fiscalizar y administrar los impuestos internos del país.

1.7.5 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado:

Es el impuesto que más dinero genera para el Estado, lo paga toda persona que compra algún bien o adquiere un servicio. La tarifa de este impuesto es del 12% del valor de cada producto o servicio y está siempre incluida en los precios de todo lo que compramos. Los contribuyentes inscritos en el Régimen General están obligados a reportar mensualmente el impuesto pagado en sus compras y el IVA cobrado en sus ventas.

1.7.6 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria:

Es el impuesto que recae sobre las rentas o ganancias que obtengan las personas y empresas, entes o patrimonios nacionales o extranjeros, residentes o no en el país. Esta normado por el Decreto 10-2012. Se genera cada vez que se producen rentas gravadas. Se determinan según su procedencia: a. Actividades Lucrativas, b. Rentas del Trabajo y c. Rentas de Capital.

1.7.7 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 73-2008 Ley del Impuesto de Solidaridad:

El pago de este impuesto, lo realizan las personas o empresas, afiliadas al Régimen Sobre Utilidades del Impuesto Sobre la Renta, que dispongan de patrimonio propio, realicen actividades mercantiles y agropecuarias y

obtengan un margen bruto superior al cuatro por ciento (4%) de sus ingresos brutos y sus pagos se realizan de manera trimestral.

1.7.8 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles:

Conocido como IUSI, es la contribución que los guatemaltecos dueños de bienes, inmuebles, rústicos o rurales y urbanos proporcionan al Estado, la mayor parte de lo recaudado es asignado a las municipalidades, la mayoría ya lo recauda y administra, otras a través de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas.

CAPÍTULO II

IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y SECCIÓN 35 DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES

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

Tal como se expone en el artículo 1 del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria “Se decreta un impuesto sobre toda renta que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifiquen en este libro, sean estos nacionales o extranjeros, residentes o no en el país”. (7:2)

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) normado en el Libro I del Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria es el impuesto que como su nombre lo indica, recae sobre las rentas o ganancias que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios nacionales o extranjeros, residentes o no en el país. También podría definirse como el gravamen que recae sobre las rentas o ganancias que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios nacionales o extranjeros que residan o no en Guatemala.

2.1.1 Tipos de rentas:

Entre los tipos de rentas que indica la ley se mencionan:

2.1.1.1 Actividades lucrativas: “producción, venta y comercialización de bienes, la prestación y exportación de todo tipo de servicios prestados por empresas, organizaciones o personas individuales”. (2:3)

contribuyentes inscritos en este régimen deben determinar su renta imponible restando de su renta bruta las rentas exentas y los costos y gastos deducibles de conformidad con la Ley, y deben sumar los costos y gastos para la generación de rentas no afectas a la ley.

La renta bruta es el conjunto de ingresos y beneficios de toda naturaleza, gravados o exentos, habituales o no, devengados o percibidos en el periodo de liquidación, provenientes de ventas de bienes o prestación de servicios y otras actividades lucrativas.

La tarifa para pagar en este régimen es de 25% (vigencia a partir del 1 de enero de 2013); el ejercicio fiscal es de un año (inicia el 1 de enero y termina el 31 de diciembre), pero se deben realizar pagos trimestrales, efectuando cierres contables parciales o una liquidación preliminar de sus actividades al vencimiento de cada trimestre. También se puede estimar la renta imponible en ocho por ciento (8%) del total de las rentas brutas obtenidas en el trimestre respectivo, excluidas las rentas exentas.

b) Régimen de Opcional Simplificado Sobre Ingresos de Actividades

Lucrativas: este Régimen es el tipo de Régimen sobre el cual para cancelar el Impuesto Sobre la Renta es necesario establecer de manera mensual el monto de su facturación y sobre el Ingreso total sin incluir el IVA ni Rentas exentas aplicar Q 1,500.00 de Impuesto Sobre la Renta sobre los Primeros Q 30,000.00 y luego sobre los demás ingresos aplicar el 6% para el año 2013 y 7% para el año 2014 en adelante.

Para este tipo de Régimen solo está autorizado el pago por medio de retención definitiva, razón por la cual cuando preste servicios o ventas a contribuyentes que lleven contabilidad completa estará sujeto a que le retengan el Impuesto Sobre la Renta por medio de una tasa del 6% razón por

la cual al realizar su pago o presentación mensual de su Impuesto Sobre la renta le toca realizar de manera mensual una liquidación de ISR sobre la cual aplicara la tasa del ISR mencionada con anterioridad restando las retenciones realizadas y cancelando la diferencia o bien arrastrando crédito de Impuesto Sobre la renta para otros periodos.

Los únicos Contribuyentes de este régimen que pueden realizar pagos directos a la SAT son los que tienen autorizados utilizar facturas electrónicas.

Este tipo de Régimen es ideal para contribuyentes que no tengan muchos gastos documentados ya que los gastos no se pueden utilizar para deducir ISR derivado a que el ISR lo cancelara de manera mensual por medio de retenciones definitivas que realicen sobre su factura y los pagos directos realizados para las facturas que no fueron sujetos a Retención de ISR ya sea que su cliente no lleve contabilidad completa o bien no le haya efectuado la retención.

2.1.1.2 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.

2.1.1.3 Capital y ganancias: “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.” (7:7)

Para alcanzar los objetivos de esta ley, la misma establece o regula en varios de sus artículos las bases, políticas y tratamientos que deben darse en la contabilidad de las compañías, por lo que repercute de gran manera que la contabilidad se encuentre registrada en Guatemala, con el fin de satisfacer las necesidades del ente fiscal regulador, sin importar la esencia de la transacción, si no meramente el aspecto legal.

2.2 Regulación específica del Impuesto Sobre la Renta a compañías inmobiliarias desarrolladoras.

Entre las políticas aplicables al sector inmobiliario se puede mencionar las siguientes:

Artículo 7 Concepto de establecimiento permanente: dado que una empresa constructora requiere para llevar plena actividad del negocio vehículos de uso pesado agrícola, industrial y de construcción según el artículo 166 de dicho decreto que reforma artículo 17 del decreto 70-94 del Congreso de la República, Ley de Impuesto sobre Circulación de Vehículos Terrestres, Marítimos y Aéreos, el cual indica que: tractores agrícolas afectos a impuesto de quinientos sesenta Quetzales (Q.560.00); grúas o monta cargas, vehículos de construcción como patroles, compactadoras, cargadores frontales o similares afectos impuesto de ochocientos veinte Quetzales (Q.820.00); tractores de construcción: Impuesto de un mil doscientos Quetzales (Q.1,200.00).

Es prohibida la circulación en carreteras o calles asfaltadas, de todo tipo de vehículo que no esté dotado de llantas neumáticas; dichos vehículos solo podrán circular en carreteras o calles de tierra.”

Artículo 25 Regla general de la depreciación y amortización: las depreciaciones y amortizaciones cuya deducción admite este libro, son las que corresponde efectuar sobre bienes de activo fijo e intangible, propiedad del contribuyente y que son utilizados en las actividades lucrativas que generan rentas gravadas.

Cuando por cualquier circunstancia la cuota de depreciación o de amortización de un bien no se deduce en un período de liquidación anual, o se hace por un valor inferior al que corresponda, el contribuyente no tiene derecho a deducir tal cuota en períodos de imposición posteriores.

Artículo 26 Base de cálculo de la depreciación: el valor sobre el cual se calcula la depreciación es el de costo de adquisición o de producción o de reevaluación de los bienes, y en su caso, el de las mejoras incorporadas con carácter permanente. El valor de costo incluye los gastos incurridos con motivo de la compra, instalación y montaje de los bienes y otros similares, hasta ponerlos en condición de ser usados.

Para determinar la depreciación de bienes inmuebles, se utilizará el valor más reciente que conste en la matrícula fiscal o en el catastro municipal, el que sea mayor. En ningún caso se admite depreciación sobre el valor de la tierra. Cuando no se precise el valor del edificio y mejoras, se presume salvo prueba en contrario, que éste es equivalente al setenta por ciento (70%) del valor total del inmueble, incluyendo el terreno.

Artículo 27 Forma de calcular la depreciación: el cálculo de la depreciación se realizará utilizando el método de línea recta, que consiste en aplicar sobre el valor de adquisición más los demás costos incurridos en el activo el porcentaje de ley. Con documentación soporte los contribuyentes expusieron que en varias ocasiones no resulta atractivo este modelo.

Artículo 28 Porcentajes de depreciación: se fijan los siguientes porcentajes anuales máximos de depreciación:

a) Edificios, construcciones e instalaciones adheridas a los inmuebles y sus mejoras. 5%

b) Árboles, arbustos, frutales, otros árboles y especies vegetales que produzcan frutos o productos que generen rentas gravadas, con inclusión de los gastos capitalizables para formar las plantaciones. 15%

c) Instalaciones no adheridas a los inmuebles; mobiliario y equipo de oficina; buques - tanques, barcos y material ferroviario marítimo fluvial o lacustre. 20%

d) Los semovientes utilizados como animales de carga o de trabajo, maquinaria, vehículos en general, grúas, aviones, remolques, semirremolques, contenedores y material rodante de todo tipo, excluyendo el ferroviario. 20%

e) Equipo de computación, incluyendo los programas. 33.33%

f) Herramientas, porcelana, cristalería, mantelería, y similares; reproductores de raza, machos y hembras. En el último caso, la depreciación se calcula

sobre el valor de costo de tales animales menos su valor como ganado común. 25%

g) Para los bienes no indicados en los incisos anteriores. 10%

Artículo 29 Depreciación de activos fijos revaluados: para llevar a cabo las revaluaciones sobre los activos relacionados con este artículo se establecen las siguientes normas:

- Deben contabilizarse acreditando a una cuenta de superávit de capital por revaluación que permita cuantificar su monto.

- El valor de la revaluación de los inmuebles debe dictarse en la misma fecha que la inscripción de su reevalúo en el matricula fiscal de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles o de la municipalidad que rija el IUSI.

- Una vez revaluado el monto determinado estará sujeto a los porcentajes de ley aplicables expuestos en este decreto.

- Solo se admiten depreciaciones y amortizaciones sobre aumento en activos fijos inmuebles.

Artículo 34 Actividades de construcción y similares: los contribuyentes que realicen actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles, ya sean propios o de terceros, o las actividades similares, cuyas operaciones generadoras de rentas comprendan más de un período de liquidación, deben establecer su renta imponible del período correspondiente, mediante la aplicación de cualesquiera de los métodos siguientes:

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

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

En ambos métodos, al terminar la construcción de la obra, el contribuyente debe efectuar el ajuste pertinente, en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de la construcción.

Para los casos en que el constructor sea el propietario del inmueble, la renta imponible de los períodos de liquidación posteriores al de la finalización de la construcción se determina de la forma siguiente:

-Se suma el total de costos y gastos incurridos en la construcción.

-Dicho total se incorpora al valor del inmueble.

-El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior, se divide por el número de metros cuadrados de la construcción.

-El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido.

Si se trata de obras que se realicen en dos (2) períodos de liquidación, pero su duración total no excede de doce (12) meses, el resultado puede declararse en el período de liquidación en que se termina la obra.

El método elegido debe ser aplicado a todas las obras y trabajos que el contribuyente realice, incluso la construcción de obras civiles y obras públicas en general y sólo puede ser cambiado con autorización previa de la Administración Tributaria y rige para el período de liquidación inmediato siguiente a aquel en que se autorice el cambio.

Artículo 35 Lotificaciones: la utilidad obtenida por la venta de terrenos lotificados con o sin urbanización, se considera renta de actividades lucrativas y no ganancia de capital. La utilidad está constituida por la diferencia entre el valor de venta del terreno y su costo de adquisición a cualquier título, más las mejoras introducidas hasta la fecha de lotificación o urbanización. Los ingresos provenientes de las lotificaciones deben ser declarados por el sistema de lo percibido.

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

Dependiendo el régimen en el cual se inscriba el contribuyente se regirá por el artículo de acorde a lo siguiente:

2.3 Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades

La Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) es un Estándar o Norma autónoma estructurado en 35 secciones o módulos, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad' (International Accounting Standards Board o IASB por sus siglas en inglés), el mismo órgano emisor del estándar

pleno (NIIF Plenas – IFRS Full) diseñadas para satisfacer las necesidades y capacidades específicas de las pequeñas y medianas empresas (PYMEs), que se estima representan más del 95 por ciento de todas las empresas de todo el mundo.

La Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades está conformada por tres grandes documentos: La norma compuesta por 35 secciones; Fundamentos de las conclusiones documento que explica la motivación para la emisión distinta al estándar pleno; y los Estados Financieros Ilustrativos y Lista de Comprobación de Información a Revelar y Presentar documento que presenta a manera de ejemplo tanto un modelo de estados financieros como una lista de chequeo sobre revelaciones.

El criterio que adoptó la junta o consejo IASB, sabiendo que cada país tiene su manera específica de clasificar las pequeñas y medianas entidades, bien sea por su número de empleados, por el monto del patrimonio, por las ventas totales, por los activos totales, por ello se concentró en un solo objetivo, las entidades que no cotizan en bolsa o no tienen la obligación pública de rendir cuentas a través de la publicación información financiera.

Al igual que las Norma Internacional de Información Financiera Plenas, la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades va dirigida a los usuarios tales como: los inversionistas, los socios, entidades financieras que exigen un nivel de información estándar para poder clasificar, evaluar y leer el contenido de sus empresas en una misma manera. Latinoamérica ya está en ese proceso de implementación de las NIIF tanto plenas como para pequeñas y medianas entidades, que son los que hoy en día se están imponiendo a nivel mundial.

2.4 Secciones de la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades aplicables a la empresa inmobiliaria desarrolladora

Dentro de las secciones que se puede y debe considerar para este tipo de industria cabe mencionar las siguientes:

Sección 3 Presentación de Estados Financieros: “los estados financieros presentarán razonablemente, la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad. La presentación razonable requiere la representación fiel de los efectos de las transacciones, otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en la Sección 2 Conceptos y Principios Generales”. (8:24)

Una entidad cuyos estados financieros cumplan la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades efectuará en las notas una declaración, explícita y sin reservas de dicho cumplimiento. Los estados financieros no deberán señalar que cumplen la norma para las pequeñas y medianas entidades a menos que cumplan con todos los requerimientos de esta Norma. Una entidad presentará un juego completo de estados financieros al menos anualmente.

A menos que esta Norma permita o requiera otra cosa, una entidad revelará información comparativa respecto del periodo comparativo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del periodo corriente. Una entidad incluirá información comparativa para la información descriptiva y narrativa, cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente. El conjunto completo de estados financieros se conformará por: un Estado de Situación Financiera, un solo Estado de

Resultado integral, un Estado de resultados, un estado de cambios en el patrimonio, un estado de flujos de efectivo y notas que incluyan políticas contables significativas.

Sección 4 Estado de Situación Financiera: se presentarán los activos, pasivos y patrimonio de la empresa al final de periodo del que se informa, como mínimo deberá presentar: efectivo o su equivalente, deudores comerciales, activos financieros, inventarios, propiedad planta y equipo, propiedades de inversión, activos intangibles, activos biológicos, pasivos financieros, pasivos por impuestos, provisiones, patrimonio, entre otros.

“Una entidad presentará sus activos corrientes y no corrientes, y sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera, de acuerdo con los párrafos 4.5 a 4.8, excepto cuando una presentación basada en el grado de liquidez proporcione una información fiable que sea más relevante. Cuando se aplique tal excepción, todos los activos y pasivos se presentarán de acuerdo con su liquidez aproximada (ascendente o descendente)”. (8:28)

Sección 5 Estado del Resultado integral y Estado de Resultados: según el enfoque de un único estado, el estado del resultado integral incluirá todas las partidas de ingreso y gasto reconocidas en un periodo a menos que esta Norma requiera otro tratamiento.

Esta sección indica que pueden presentarse de dos formas como un Estado de Resultado Integral y Estado de Resultados o como un Estado de Resultados que incluirá todas las partidas que presenten los importes descritos en los apartados (a) a (f) del párrafo 5.5 del periodo, con el resultado en la última línea. El estado del resultado integral comenzará con el resultado como primera línea y presentará, como mínimo, las partidas que

presenten los importes descritos en los apartados (g) a (i) del párrafo 5.5 y el párrafo 5.6 del periodo. (8:34)

Una entidad mostrará un desglose de gastos efectuados, utilizando una clasificación basada en la naturaleza o en la función de los gastos dentro de la entidad, lo que proporcione una información que sea fiable y más relevante.

Sección 6 Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y Ganancias acumuladas: el estado de cambios en el patrimonio presenta el resultado de la entidad para el periodo sobre el que se informa, el otro resultado integral para el periodo, los efectos de los cambios en políticas contables y las correcciones de errores reconocidas en el periodo, y los importes de las inversiones hechas, y los dividendos y otras distribuciones a los propietarios, en su calidad de tales, durante el periodo.

Sección 7 Estado de Flujos de Efectivo: “equivalentes al efectivo son inversiones con alta liquidez a corto plazo que son fácilmente convertibles en importes conocidos de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en su valor. Se mantienen para cumplir los compromisos de efectivo a corto plazo en lugar de para inversión u otros propósitos. Por consiguiente, una inversión será un equivalente al efectivo cuando tenga un vencimiento próximo, por ejemplo, de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.” (8:39)

Una entidad presentará los flujos de efectivo procedentes de actividades de operaciones utilizando: el método indirecto, según el cual la ganancia o pérdida se ajusta por los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido o acumulaciones (o devengo) de cobros o pagos en efectivo pasados o futuros y de las partidas de ingreso o

gasto asociadas con flujos de efectivo de inversión o financiación; o el método directo, según el cual se revelan las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos.

Sección 8 Notas a los Estados Financieros: “esta sección determina los principios a la información a presentar en las notas a los estados financieros y cómo presentarla. Las notas son las que contienen información adicional a la presentada en el estado de situación financiera, estado del resultado integral si fuera el caso, estado de resultados si aplica, estado de resultados y ganancias acumuladas combinado si aplica, estado de cambios en el patrimonio si aplica y estado de flujos de efectivo.” (8:45)

Una entidad revelará en las notas información sobre los supuestos clave acerca del futuro y otras causas clave de incertidumbre en la estimación en la fecha de presentación, que tengan un riesgo significativo de ocasionar ajustes significativos en el importe en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio contable siguiente.

Sección 12 Otros temas relacionados con los instrumentos financieros: “la Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos y Sección 12 conjuntamente tratan del reconocimiento, baja en cuentas, medición e información a revelar de los instrumentos financieros (activos y pasivos financieros). La Sección 11 se aplica a los instrumentos financieros básicos y es aplicable a todas las entidades. La Sección 12 se aplica a otros instrumentos financieros y transacciones más complejos. Si una entidad solo realiza transacciones de instrumentos financieros básicos, la Sección 12 no le será de aplicación. Sin embargo, incluso las entidades que solo tienen instrumentos financieros básicos considerarán el alcance de la Sección 12 para asegurarse de que están exentas”. (8:76)

La mayoría de los contratos para la compra o venta de una partida no financiera, tales como materias primas cotizadas, inventarios o propiedades, planta y equipo se excluyen de esta sección porque no son instrumentos financieros. Sin embargo, esta sección se aplica a todos los contratos que imponen riesgos al comprador o vendedor que no son típicos de los contratos de compra o venta de partidas no financieras.

Cuando se reconoce inicialmente un activo financiero o pasivo financiero, una entidad lo medirá por su valor razonable, que es normalmente el precio de transacción.

Sección 13 Inventarios: esta sección establece los distintos principios a optar para el reconocimiento y medición de los inventarios. Partiendo que los inventarios son activos: poseídos para ser vendidos en el curso normal del negocio; en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios.

Esta sección se aplica a todos los inventarios excepto a: las obras en progreso, que surgen de contratos de construcción, incluyendo los contratos de servicios directamente relacionados (véase la Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias); los instrumentos financieros (véase la Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos y la Sección 12 Otros Temas relacionados con los Instrumentos Financieros); y los activos biológicos relacionados con la actividad agrícola y productos agrícolas en el punto de cosecha o recolección (véase la Sección 34 Actividades Especializadas).

Una entidad medirá el costo de los inventarios, distintos de los tratados en el párrafo 13.17, utilizando los métodos de primera entrada primera salida (PEPS) o costo promedio ponderado.

Sección 16 Propiedades de Inversión: “esta sección se aplicará a la contabilidad de inversiones en terrenos o edificios que cumplen la definición de propiedades de inversión del párrafo 16.2, así como a ciertas participaciones en propiedades mantenidas por un arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo (véase el párrafo 16.3), que se tratan como si fueran propiedades de inversión. Solo las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, se contabilizarán de acuerdo con esta sección por su valor razonable con cambios en resultados”. (8:98)

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Sección 17 Propiedad, Planta y Equipo: esta sección se aplicará a la contabilidad de las propiedades, planta y equipo, así como de las propiedades de inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado sobre la base de la gestión continuada. Ciertos componentes de algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden requerir su reemplazo a intervalos regulares (por ejemplo, el techo de un edificio). Una entidad añadirá el costo de reemplazar componentes de tales elementos al importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo cuando se incurra en ese costo, si se espera que el componente reemplazado vaya a proporcionar beneficios futuros adicionales a la entidad.

“Una entidad seleccionará un método de depreciación que refleje el patrón con arreglo al cual espera consumir los beneficios económicos futuros del

activo. Los métodos posibles de depreciación incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y los métodos basados en el uso, como por ejemplo el método de las unidades de producción". (8:105)

Sección 20 Arrendamientos: en esta sección se definen los tratamientos para la contabilización de todos los arrendamientos, distintos de: (a) los arrendamientos para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares (véase la Sección 34 Actividades Especializadas); (b) los acuerdos de licencia para conceptos como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor (véase la Sección 18 Activos Intangibles distintos a la Plusvalía); (c) la medición de los inmuebles mantenidos por arrendatarios que se contabilicen como propiedades de inversión y la medición de las propiedades de inversión suministradas por arrendadores bajo arrendamientos operativos (véase la Sección 16 Propiedades de Inversión); (d) la medición de activos biológicos mantenidos por arrendatarios bajo arrendamientos financieros y activos biológicos suministrados por arrendadores bajo arrendamientos operativos; (e) los arrendamientos que pueden dar lugar a una pérdida para el arrendador o el arrendatario como consecuencia de cláusulas contractuales que no estén relacionadas con cambios en el precio del activo arrendado, cambios en las tasas de cambio de la moneda extranjera, cambios en los pagos por arrendamiento basados en tasas de interés de mercado variable; y (f) Los arrendamientos operativos que son onerosos.

Un arrendador presentará en su estado de situación financiera los activos sujetos a arrendamiento operativos de acuerdo con la naturaleza del activo.

Si una venta con arrendamiento posterior da lugar a un arrendamiento operativo y está claro que la transacción se ha establecido a su valor

razonable, el arrendatario vendedor reconocerá cualquier resultado inmediatamente.

Sección 21 Provisiones y Contingencias: “esta sección se aplicará a todas las provisiones (es decir, pasivos de cuantía o vencimiento inciertos), pasivos contingentes y activos contingentes, excepto a las provisiones tratadas en otras secciones de esta Norma. Éstas incluyen las provisiones relacionadas con: (a) arrendamientos (Sección 20 Arrendamientos). No obstante, esta sección trata los arrendamientos operativos que pasan a ser onerosos, (b) contratos de construcción (Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias). No obstante, esta sección trata los contratos de construcción que pasan a ser onerosos, y (c) obligaciones por beneficios a los empleados (Sección 28 Beneficios a los Empleados). (d) impuesto a las ganancias (Sección 29 Impuesto a las Ganancias)”. (8:130)

Sección 23 Ingreso de Actividades Ordinarias: esta sección aplicará para el registro de ingresos de actividades ordinarias procedentes de las siguientes transacciones: (a) la venta de bienes; (b) la prestación de servicios; (c) los contratos de construcción en los que la entidad es el contratista; y (d) el uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías o dividendos.

Una entidad medirá los ingresos ordinarios al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas que sean practicados por la entidad. Una entidad no reconocerá ingresos de actividades ordinarias.

Cuando el resultado de un contrato de construcción pueda estimarse con fiabilidad, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias del contrato y los costos del contrato asociados con el contrato de construcción como ingresos de actividades ordinarias y gastos, respectivamente, por referencia al grado de terminación de la actividad del contrato al final del periodo sobre el que se informa (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación).

Sección 25 Costos por préstamos: son costos por préstamos los intereses y otros costos en los que una entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. Los costos por préstamos incluyen: (a) los gastos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo como se describe en la Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos; (b) las cargas financieras con respecto a los arrendamientos financieros reconocidos de acuerdo con la Sección 20 Arrendamientos; y (c) Las diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren ajustes de los costos por intereses.

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos.

Sección 30 Conversión de la moneda extranjera: “una entidad puede llevar a cabo actividades en el extranjero de dos formas diferentes. Puede tener transacciones en moneda extranjera o puede tener negocios en el extranjero. Además, una entidad puede presentar sus estados financieros en una moneda extranjera. Esta sección prescribe cómo incluir las transacciones en moneda extranjera y los negocios en el extranjero, en los estados financieros de una entidad, y cómo convertir los estados financieros a la moneda de presentación”. (8:210)

Cada entidad identificará su moneda funcional. La moneda funcional de una entidad es la moneda del entorno económico principal en el que opera dicha entidad.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la entidad: (a) convertirá las partidas monetarias en moneda extranjera utilizando la tasa de cambio de cierre; (b) convertirá las partidas no monetarias que se midan en términos de costo histórico en una moneda extranjera, utilizando la tasa de cambio en la fecha de la transacción; y (c) convertirá las partidas no monetarias que se midan al valor razonable en una moneda extranjera, utilizando las tasas de cambio en la fecha en que se determinó dicho valor razonable.

Las diferencias de cambio surgidas en una partida monetaria que forme parte de la inversión neta en un negocio en el extranjero de la entidad que informa se reconocerán en los resultados de los estados financieros separados de esa entidad, o en los estados financieros individuales del negocio en el extranjero, según resulte apropiado.

2.5 Sección 35 Transición de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades

“Esta Sección se aplicará a una entidad que adopte por primera vez la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades, independientemente de si su marco contable anterior estuvo basado en las Normas Internacionales de Información Financiera completas o en otro conjunto de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA), tales como sus normas contables nacionales, u en otro marco tal como la base del impuesto a las ganancias local”. (8:235)

Considerando que una entidad puede adoptar por primera esta norma para las pequeñas y medianas entidades en una única ocasión. Tal como lo indica dicha norma aplicará esta sección en sus primeros estados financieros preparados conforme a la Norma Internacional de Información Financiera.

Los primeros estados financieros de una entidad conforme a esta norma son los primeros estados financieros anuales en los cuales la entidad hace una declaración, explícita y sin reservas, contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.

El párrafo 3.14 requiere que una entidad revele, dentro de un conjunto completo de estados financieros, información comparativa con respecto al periodo comparable anterior para todos los importes monetarios presentados en los estados financieros, así como información comparativa específica de tipo narrativo y descriptivo; Por ello, la fecha de transición a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades es el comienzo del primer periodo para el que la entidad presenta información comparativa completa, de acuerdo con esta norma, en sus primeros estados financieros. Y deberá contar con un juego completo de estados financieros como lo expone en el párrafo 3.17.

Se contemplan procedimientos para preparar los estados financieros en la fecha de transición:

Excepto por lo previsto una entidad deberá, en su estado de situación financiera de apertura de la fecha de transición a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (es decir, al comienzo del primer periodo presentado):

- Reconocer todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por la norma;
- No reconocer partidas como activos o pasivos si esta Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades no permite dicho reconocimiento;
- Reclasificar las partidas que reconoció, según su marco de información financiera anterior, como un tipo de activo, pasivo o componente de patrimonio, pero que son de un tipo diferente de acuerdo con esta norma; y
- Aplicar esta norma al medir todos los activos y pasivos reconocidos.

Posterior es importante basarse en el párrafo 35.9 para dichas políticas, que en la adopción por primera vez de esta norma, una entidad no cambiará retroactivamente la contabilidad llevada a cabo según su marco de información financiera anterior para ninguna de las siguientes transacciones:

Baja en Cuentas: los activos y pasivos financieros dados de baja según el marco de contabilidad aplicado por la entidad con anterioridad antes de la fecha de transición no se reconocerán tras efectuada la adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades. Por el contrario, para los activos y pasivos financieros que hubieran sido dados de baja conforme lo indica esta norma en una transacción anterior a la fecha de transición, pero que no hubieran sido dados de baja según el marco de contabilidad anterior de la entidad.

Contabilidad de Coberturas: expone que una entidad no cambiará su contabilidad de coberturas, realizada con anterioridad a la fecha de transición a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y

medianas entidades, para las relaciones de cobertura que hayan dejado de existir en la fecha de transición.

Según el párrafo 35.10 una entidad podrá utilizar una o más de las siguientes exenciones al preparar sus primeros estados financieros conforme a esta norma:

- a) Combinaciones de negocios
- b) Transacciones con pagos basados en acciones
- c) Valor razonable como costo atribuido
- d) Revaluación como costo atribuido
- e) Diferencias de conversión acumuladas
- f) Estados financieros separados
- g) Instrumentos financieros compuestos
- h) Impuestos diferidos
- i) Acuerdos que contienen un arrendamiento
- j) Pasivos por retiro de servicios incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo.
- k) Cuando sea impracticable la reexpresión del estado financiero.

También es primordial la información a revelar lo cual se expone en los párrafos del 35.12 al 35.15 y se amplía de la siguiente manera:

2.6 Principales diferencias entre la NIIF para las PYMES y el libro I, Impuesto Sobre la Renta.

Tabla 1

Base según Impuesto Sobre la Renta		Base según NIIF para PYMES		
Tema	Práctica Contable	Ref. Decreto 10-2012	Base o Política	Referencia NIIF
Base de acumulación para preparación de Estados Financieros	Permite la base de lo devengado y lo percibido	Art. 52	Permite únicamente la base de acumulación o de lo devengado.	Sección 2 Marco conceptual de Información Financiera
Reconocimiento y contabilización de transacciones efectuadas	Referencia al Código de Comercio de Guatemala Art. 381 Comprobación de operaciones. (Únicamente la forma legal)	Art. 40	Es requerido que se registren y presenten de acuerdo con su esencia y realidad económica y no por su forma legal.	Sección 2 Marco conceptual de Información Financiera
Preparación de Estados Financieros	Se establecen los siguientes Estados Financieros: -Balance General; Estado de Resultados; Estado de Costo de Producción; Estado de Flujo de Efectivo. Y se presentarán por el período corriente únicamente	Art. 40	Se establecen los siguientes Estados Financieros: -Balance de Situación Financiera; Estado de Resultados y Otro Resultado Integral; Estado de Flujos de Efectivo; Estado de Cambios en el Patrimonio; Notas a los Estados Financieros. Y se presentarán como mínimo con un período comparativo	Sección 3 Párrafo 3.17
Unidad Monetaria	El Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria hace referencia al Código de Comercio, en el cual se establece como moneda nacional el Quetzal; por lo que cualquier otro tipo de moneda se considerará extranjera.	Art. 40 Decreto 17-2002 artículo 1	Se establece como moneda funcional la que se labore con mayor frecuencia en relación a desembolsos, que no siempre será la moneda nacional. Por lo que se determina como moneda extranjera a cualquier otra que sea distinta de la moneda funcional de la empresa.	Sección 30 Párrafo 30.1 y 30.2
Cuentas por Cobrar	Valoración al costo menos la incobrabilidad no mayor del 3% sobre el saldo de Clientes y de Documentos por Cobrar	Art. 21 numeral 20 Párrafo reformado por el Art. 8 del Decreto 19-2013 del Congreso de la República	Valoración por método de Costo. Sin embargo debe de considerarse el deterioro (sin un porcentaje establecido, dependiera del análisis de la cobrabilidad de la empresa) cuando éste sea detectado	Sección 11 Párrafo 11.21 al 11.26

	Base según Impuesto Sobre la Renta		Base según NIIF para PYMES	
Inventarios	Valoración al costo de producción o adquisición. No se permite el uso de reservas por obsolescencia o precios decrecientes. No se tiene establecido un solo sistema de costeo de inventarios.	Art. 41	Valoración al importe menor entre el costo y el valor neto de realización. La entidad deberá evaluar al finalizar cada período si los inventarios se encuentran deteriorados. Únicamente podrá utilizarse el método de costeo Promedio Ponderado o PEPS.	Sección 13
Propiedad Planta y Equipo	Valoración al costo y se deprecia según porcentajes de ley. No permite rebaja por deterioro. No establece las propiedades de inversión de las que se encuentren a la venta.	Art. 25 al 29, 33 y 84	Valuación por método del Costo (Costo - depreciación - deterioro establecido) o por su valor razonable. La depreciación se establece de acorde a la vida útil que se determine a cada activo. Son separables las partes importantes de los Activos así como su vida útil.	Sección 17
Arrendamiento	Se establece y permite únicamente el arrendamiento operativo.	Art. 83 y 84	Permite el arrendamiento financiero y operativo.	Sección 20
Provisión por indemnización	Se reconoce una provisión hasta del 8.33 por ciento del total de sueldos pagados en el año.	Art. 21 numeral 8	Si la entidad se rige pagando indemnizaciones de acuerdo al Código de Trabajo de Guatemala registrará financieramente dicha indemnizaciones hasta que se genere el despido. Si la entidad se rige bajo la indemnización universal se considerará como prestación post empleo basándose en técnicas actuariales para determinar el gasto incurrido por dicha indemnización.	Sección 21
Transacciones con entidades relacionadas	Sin revelación de transacciones con entidades o partes relacionadas.	Sección II	Las revelaciones de las Cuentas por Cobrar, por pagar y las compras-ventas, servicios y otros, efectuadas entre relacionadas deberán indicarse en las notas a los estados financieros.	Sección 14 - NIC 24
Ingresos	Reconocimiento al emitir el documento legal (de venta). Toda operación contable deberá estar debidamente soportada por un documento fehaciente y que llene los requisitos legales.	Art. 4 y 35	Reconocimiento al momento del intercambio y cumplimiento de ciertas condiciones sin tomar en cuenta solamente la facturación o documento legal correspondiente.	Sección 23 - NIC 18

	Base según Impuesto Sobre la Renta		Base según NIIF para PYMES	
Intrumentos Financieros	Las transacciones son valudas al costo.	Art. 40	Se clasifican 4 categorías : Instrumentos para negociación; Mantenidos para la venta; Mantenidos a su fecha de vencimiento; Cuentas por Cobrar y préstamos. Según la categoría pueden ser medidos al valor razonable, al costo menos el valor de deterioro, costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.	Sección 7 - NIC 32 y 39
Costos por préstamos	Se establecen como gastos los costos por préstamos del período y ningún artículo indica la capitalización dichos egresos.	Libro I, del Decreto 10-2012	Establece que los costos por préstamos para construir, producir o adquirir un activo, forma parte del costo de dicho activo. Los demás costos por préstamos se reconocerán como gastos.	Sección 25 - NIC 23
Impuesto Sobre la Renta	Se establecen los gastos y costos deducibles al Impuesto Sobre la Renta tal como lo expone la ley, también indica la ley que existen costos y gastos no deducibles que aumentan el valor afecto al impuesto.	Libro I, del Decreto 10-2012	Deberá reconocerse un Impuesto Sobre la Renta corriente y uno diferido y ambos conformarán el gasto o el ingreso por ISR del período. Viéndose reflejado en el Balance de Situación Financiera de lado del activo o pasivo.	Sección 29 - NIC 12

Fuente: elaboración propia con base a información recabada

CAPÍTULO III

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR EN LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES

3.1 Contador Público y Auditor

Ser Contador Público y Auditor, es un reto, la profesión ha evolucionado notablemente desde sus inicios en la década de 1930 en Guatemala, la demanda de empresas por los servicios profesionales ha provocado la superación en todos los aspectos, puesto que se requiere de sólidos conocimientos y de mejor calidad humana para desempeñar los problemas adecuadamente en el mundo de los negocios.

Como auditor, la responsabilidad moral y profesional es aún mayor, ser el único profesionista con la autorización para dictaminar estados financieros, permite a la disciplina dar un valor agregado a la profesión del contador público, donde la ética juega un papel importante. El Contador Público como auditor, debe cumplir con los requisitos mínimos de calidad establecidos por su profesión más los que lo rigen como auditor en el desempeño de su trabajo profesional, donde los valores personales, de ejecución del trabajo y de información, serán los que guíen y regularicen el trabajo como auditor, sin dejar de mencionar la experiencia adquirida durante el desarrollo profesional y personal.

El desarrollo globalizado de la economía mundial, ha promovido que el desempeño de la Contaduría Pública se coloque en las necesidades principales de las entidades públicas y privadas, toda vez que estas

requieren de información contable avalada por las actividades profesionales que desempeñan los Contadores Públicos, por medio de despachos formales.

Estos despachos han alcanzado un nivel de eficiencia, especialización y calidad, que les permite proporcionar diferentes servicios profesionales de importancia, como son: las áreas de impuestos, consultoría, personal, producción, tecnologías de la información, auditoría financiera, gestión, legal, gubernamental, entre otras. La gama de sus funciones y la amplitud del papel que está llamado a jugar en el progreso económico, no han sido reconocidos en toda su magnitud por inversionistas y público en general, hasta el extremo que Contaduría Pública para algunos significa Auditoría, una actividad fiscalizadora sin los alcances que en realidad tiene la profesión.

El Contador Público y Auditor, como depositario de la confianza pública, “da fe” cuando suscribe un documento que expresa opinión sobre determinados hechos económicos pasados, presentes o futuros. En sus actuaciones el Contador Público y Auditor debe considerar y analizar al usuario de sus servicios como ente económico independiente, observando en todos los casos los Principios de: Integridad, Objetividad, Independencia, Responsabilidad, Confidencialidad, Respeto y Observancia de las disposiciones normativas y reglamentarias, Competencia y actualización Profesional, Difusión y colaboración, Respeto entre Colegas, y Conducta Ética intachable. El conocimiento y aplicación de lo normado en el Código de Ética Profesional del Contador Público es de vital importancia en su desempeño profesional.

La Federación Internacional de Contadores (IFAC), como lo establece su constitución, tiene como misión “el desarrollo y fortalecimiento de la profesión

contable a nivel mundial con estándares armonizados, capaces de proporcionar servicios de alta calidad a favor del interés público.” La Federación Internacional de Contadores (IFAC) ha emitido el Código de Ética del Contador Profesional, que promueve su aplicación por parte de todos los Contadores del mundo, versión 2006, fue revisado por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores de la IESBA en julio del 2009, y fue aprobado por el Comité Ejecutivo de la IFAC para su implementación a nivel mundial, entrando en vigor desde el 1 de enero del 2011. Tal y como expone en su escrito “que un Código de Ética Profesional no solo sirve de guía a la acción moral, sino que también declara la intención de los integrantes del Colegio de cumplir la responsabilidad de servir a la sociedad con lealtad y diligencia, de respetarse a sí mismos y no limitarse a desempeñar con lealtad sus obligaciones hacia el usuario de sus servicios.” (9:2)

El Código de Ética del Contador Profesional de la IFAC vigente desde el 1 de enero del 2011, contiene tres partes: Aplicación General del Código, Los Contadores Profesionales en la práctica pública; y Los Contadores Profesionales en los negocios.

3.1 Especializaciones del Contador Público y Auditor

Los profesionales de la Contaduría Pública deben ser multifacéticos para desempeñar otras funciones, según sean las necesidades de las empresas. En ese sentido, el Contador Público Académico está provisto de los conocimientos necesarios para prestar servicios a las empresas con fines lucrativos o no lucrativos y aún a la Administración Pública.

Las ramas de la actuación profesional del Contador Público y Auditor son las siguientes:

- **Contabilidad Financiera:** este tipo de contabilidad involucra el registro y la clasificación de las transacciones financieras; también prepara y presenta estados de cuenta o estados financieros para que sean utilizados por usuarios internos y externos.

- **Contabilidad Administrativa:** esta contabilidad se concentra en otorgar información financiera para el uso interno de la empresa, más específicamente para la administración; maneja los ingresos y gastos de un negocio. Esta categoría tiene que ver con las necesidades de la administración más que con los principios aceptados de la contabilidad.

- **Contabilidad de Costos:** se refiere al registro, presentación y análisis de los costos de manufactura. La contabilidad de costos es muy útil en los negocios de producción ya que estos tienen los procesos de costo más complicados. También se analizan los costos actuales y estándares para ayudar a los futuros contadores a determinar las mejores respuestas para las operaciones de la compañía. A veces se considera como un subgrupo de la contabilidad administrativa.

- **Contabilidad de Impuestos:** se refiere a las reglas utilizadas para generar activos de impuestos y pasivos en los registros financieros de un individuo o de una compañía. Esta rama ayuda a los clientes a seguir las reglas impuestas por las autoridades pertinentes.

- **Contabilidad Fiduciaria:** involucra la gestión de las cuentas manejadas por una persona encargada de la custodia de una propiedad de o para el beneficio de otra persona. Ejemplos de esto incluyen las cuentas fiduciarias, las quiebras y la administración de bienes.

-Contabilidad Pública: este campo investiga las declaraciones financieras y sistemas de contabilidad de compañías clientes para poder asegurar que los estados de cuenta reunidos por los clientes representan sus resultados y posición financiera de una manera real.

La contabilidad pública requiere de un gran conocimiento de las reglas relevantes de la contabilidad.

- Contabilidad Gubernamental: esta rama utiliza unas reglas específicas de contabilidad para crear y gestionar fondos, de los cuales se saca dinero para pagar por los distintos gastos y servicios que ofrece una entidad gubernamental.

- Auditoría Externa: cada año las compañías deben producir un reporte anual que incluye un estado de todas sus cuentas. Los auditores son contadores externos que verifican que estos reportes sean verdaderos y que las practicas financieras de la compañía sean correctas.

Las personas que trabajan en este campo no solo deben tener habilidades en la contabilidad, sino que también deben tener habilidades sociales. Esto se debe a que deben realizar muchas preguntas con una gran cantidad de tacto a los individuos de la empresa.

- Auditoría Interna: la auditoría interna se concentra en la evaluación de la estructura del control interno de la compañía al separar los deberes, políticas, procedimientos, grados de autorización y otros controles implementados por la administración.

Este proceso monitorea la eficacia de los procesos y controles que tiene la compañía; la idea es que se examinen los sistemas y transacciones para

detectar debilidades, fraudes o desperdicio de recursos para poder reportar estos hallazgos a la gerencia.

- **Auditoría Forense:** la contabilidad forense involucra los casos de litigación, investigación de fraude, resolución de disputas y otras áreas que involucran asuntos legales. Examinan los registros financieros que llevarán a o resultan de las litigaciones.

Los resultados de estas investigaciones pueden ser utilizados como evidencia en la corte por lo que son altamente documentados. Algunas de las áreas en las que se puede hacer uso de esta contabilidad incluyen: la detección de fraude, cálculo de daños económicos, cálculo del valor de un negocio, insolvencia de apoyo legal, peticiones de negligencia, etc.

3.3 Aprobación de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades en Guatemala y el papel del Contador Público y Auditor como ejecutor

En la Asamblea General Extraordinaria del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, con fecha 29 de junio de 2010, se aprobó y resolvió “Adoptar como parte de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala a que se refiere el Código de Comercio Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las PYMES (en inglés, The International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities-IFRS for SMEs), emitida en julio de 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en inglés, International Accounting Standards Board – IASB)”

En la resolución respectiva, también se indica que las Pequeñas y Medianas Entidades son entidades que no tienen obligación pública de rendir cuentas y que publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos y no entra a calificar a las Pequeñas y Medianas Entidades por su tamaño, número de empleados o volumen de ventas, sino que sigue el mismo lineamiento del IASB; la versión adoptada, es la del texto en español publicada por el IASB, la cual es obligatoria a partir del 1 de enero de 2011 y su aplicación anticipada era permitida. No obstante, es necesario indicar que la adopción es voluntaria toda vez, que no existe una ley que la obligue, aunque se haga referencia al Código de Comercio de Guatemala.

3.3.1 Criterio de las autoridades fiscales Respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades

El Colegio de Contadores Públicos y Auditores ha estado impulsando para que todas las entidades adopten las Normas Internacionales de Información Financiera y que las autoridades fiscales también apoyen esa adopción; sin embargo, efectuó un requerimiento a la Superintendencia de Administración Tributaria – SAT, para que el Directorio de dicha entidad emitiera un resolución para que los contribuyentes cuya contabilidad se registra con base a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, puedan conciliar los resultados financieros obtenidos según dichas normas, con respecto a las disposiciones contenidas en la Ley del Impuesto sobre la Renta; sin embargo la SAT indicó que:

Las normas, son válidas y aplicables desde el punto de vista financiero, para la homogenización de los datos, la formulación, interpretación y reexpresión

de estados financieros, que incluye la consolidación de resultados o de rubros afines, sobre reglas comunes, de empresas matrices con subsidiarias, sucursales y/o agencias; sin embargo desde el punto de vista tributario, debe prevalecer la legislación tributaria, por lo que dentro de las facultades que le otorga la Ley Orgánica a la Administración Tributaria no es procedente que el Directorio emita resolución o acuerdo mediante el cual regule que los contribuyentes puedan conciliar los resultados financieros obtenidos según dichas normas, puesto que la ley establece que el ISR se deberá declarar y pagar de conformidad con las normas contenidas en la ley que regula dicho impuesto. En todo caso lo que la Administración Tributaria verificará es que los contribuyentes cumplan con lo regulado con el Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria

3.3.2 Criterio del ente regulador de las instituciones financieras

La Superintendencia de Bancos es uno de los organismos reguladores de las instituciones financieras en Guatemala y con base al artículo 16, inciso a) del Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito emitido mediante la Resolución de Junta Monetaria JM93-2005, emitió el Oficio No. 81-2010 del 5 de febrero de 2010, dirigido a las instituciones financieras en la cual indica que: Las instituciones financieras deberán obtener, de las personas jurídicas clasificadas como solicitantes y deudores empresariales mayores, entre otra información y documentación, los “estados financieros correspondiente a los dos últimos ejercicios contables anteriores a la fecha de la solicitud, debiendo ser el último ejercicio auditado por contador público y auditor independiente, que incluya el dictamen respectivo, las notas a los estados financieros y el estado de flujo de efectivo”, además dichos estados financieros auditados deberán obtenerse anualmente.

3.4 El proceso del Contador Público y Auditor en la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades

A continuación, se muestran los aspectos y secciones a considerar de manera primordial en la implementación de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades:

Esta Sección se aplicará a una entidad que adopte por primera vez la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades, independientemente de si su marco contable anterior estuvo basado en las Normas Internacionales de Información Financiera completas o en otro conjunto de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA), tales como sus normas contables nacionales, u en otro marco tal como la base del impuesto a las ganancias local. (8:235)

Paso 1 Determinar si es la primera vez que se adopta la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (sección 35.4)

Para adoptar por primera vez la norma NIIF para PYMES, se deben observar los siguientes casos de presentación de los estados financieros:

- a) Validar que no se hubiera presentado estados financieros en períodos anteriores.
- b) Validar que se hubieran presentado estados financieros anteriores recientes según requerimientos establecidos a nivel nacional que no sean la NIIF par PYMES.

c) Validar que la empresa hubiera presentado sus estados financieros anteriores más recientes en conformidad con las NIIF plenas.

Paso 2 Cumplir con el conjunto completo de estados financieros (sección 35.5)

El conjunto completo de estados financieros lo constituyen:

- a) Balance General
- b) Estado de resultados integral
- c) Estado de cambios en el patrimonio
- d) Estado de flujos de efectivo
- e) Notas a los estados financieros

Para conocer más a fondo la forma de presentación de cada uno de los estados financieros y lo que requiere la norma se debe ver la Sección 3 Presentación de Estados Financieros de la NIIF para PYMES.

Paso 3 Determinar la fecha de la transición a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (sección 35.6)

Es importante determinar las fechas claves que conformarán la transición, en lo cual se parte de un balance de apertura, un estado financiero de transición y un estado financiero de presentación.

Paso 4 Reconocer los activos y pasivos de acuerdo con lo que exige la norma (sección 35.7)

La norma en su sección 35.7 indica que para reconocer activos y pasivos en el balance de apertura se debe considerar lo siguiente:

- a) Reconocer todos los activos y pasivos de acuerdo con los criterios de reconocimiento según la NIIF para PYMES
- b) No reconocer partidas como activos o pasivos si esta NIIF no permite dicho reconocimiento;
- c) Reclassificar las partidas que reconoció, según su marco de información financiera anterior, como un tipo de activo, pasivo o componente de patrimonio, pero que son de un tipo diferente de acuerdo con la norma; y
- d) Aplicar la norma al medir todos los activos y pasivos reconocidos.

Paso 5 Crear las políticas contables financieras de acorde lo que exige la norma (sección 35.8)

Políticas contables se denominan a aquellas que cumplen con cada una de las secciones de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades, información ampliada en el capítulo II de la presente tesis.

Las políticas contables utilizadas anteriormente llegan a diferir con las nuevas políticas contables financieras por lo que es recomendable realizar un análisis de estas diferencias ya que de ello surgirán ajustes y reclasificaciones que en su balance de apertura se registrarán de forma directa contra ganancias acumuladas; y los períodos siguientes siendo contra cuentas de resultados.

Paso 6 considerar las prohibiciones que indica la norma no se puede aplicar de manera retroactiva en la adopción por primera vez (sección 35.9)

La norma prohíbe la aplicación de forma retroactiva en la adopción por primera vez en las siguientes transacciones:

- a) Baja en cuentas de activos y pasivos financieros
- b) Contabilidad de coberturas
- c) Estimaciones contables
- d) Operaciones descontinuadas
- e) Participación de controladoras

Paso 7 considerar si aplica alguna de las exenciones que permite la norma en la adopción por primera vez (sección 35.10)

La norma permite que utilice una, más de una o ninguna de las exenciones siguientes:

- a) Combinación de negocios
- b) Transacciones con pagos basados en acciones
- c) Valor razonable como costo atribuido
- d) Revaluación como costo atribuido
- e) Diferencias de conversión acumuladas
- f) Estados financieros separados
- g) Instrumentos financieros compuestos

- h) Impuestos diferidos
- i) Acuerdos de concesión de servicios
- j) Actividades de extracción
- k) Acuerdos que contienen un arrendamiento
- l) Pasivos por retiro de servicios incluidos en el costo de planta y equipo.

Paso 8 Realizar las partidas de ajustes y/o reclasificaciones que apliquen según lo estandarizado en las políticas contables financieras (sección 35.8)

La norma en la sección 35.8 indica que los ajustes que se realicen para el reconocimiento o desreconocimiento serán registrados contra la cuenta de ganancias acumuladas o si fuera apropiado en otra categoría del patrimonio.

Paso 9 Elaborar hojas de trabajo considerando los ajustes y/o reclasificaciones para obtener saldos finales financieros (sección 35.7 y 35.8)

Luego de registrar los ajustes y reclasificaciones necesarios para llevar a saldos financieros, se procede a tomar los saldos fiscales más o menos los ajustes y/o reclasificaciones para determinar saldos financieros por cada uno de los período 2017,2018 y 2019.

Paso 10 Elaborar consolidación de los saldos finales para determinar el ISR diferido (sección 35.13)

Al contar con los saldos finales se procede a elaborar la consolidación que consiste en considerar los saldos NIIF del último año donde ya están

ajustados a lo que exige la norma para estimar el cálculo del ISR diferido, caso que puede ser activo o pasivo, dependiendo el caso. Para ampliar este punto se debe apoyar en la sección 29 ubicada en el capítulo II de la presente tesis.

Paso 10 Elaborar informe y conjunto completo de estados financieros para presentar información comparativa (sección 35.6)

Luego de haber realizado los pasos anteriores y tal como lo indica en la sección 3.14 de la norma debe de elaborarse un conjunto de estados financieros comparativos de al menos dos períodos de los importes presentados en los estados financieros del período corriente. Además de acompañarse de las notas respectivas como se amplía en cada una de las secciones que es obligatorio revelar.

Paso 11 Explicación de la transición de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (sección 35.12 y 35.13)

Se explica la forma como impactado en los estados financieros la transición desde el marco de información financiera anterior hablese de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados hacia la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.

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

Eventualmente puede tener algunos problemas especiales, tales como la fusión de las empresas o la liquidación, aunque raras veces esta última función es exclusiva del Contador Público y Auditor como Asesor Financiero.

Cada vez el análisis de las finanzas en las empresas es más importante, esto en realidad es una delicada misión, por lo que, la persona que asume la responsabilidad de tomar decisiones administrativas, debe que tener una preparación y amplia visión, que le permita tomar decisiones acertadas en un negocio. Los negocios continúan enfrentándose a problemas económicos difíciles, esto obviamente requiere de ejecutivos cada vez más capacitados para hacer frente a estas situaciones, haciendo el mejor uso de los recursos con que se dispone.

Ahora bien, para decidir de manera precisa la estrategia financiera de la empresa, planificarla, dirigirla, etc., debemos tomar en cuenta lo siguiente:

- Determinar las metas que se pretende alcanzar lo cual depende en alto grado de la calidad humana, personalidad, experiencia y capacidad de los propietarios o accionistas ejecutivos. Si dichos elementos motivan grandes proyectos, pero positivamente realizables, propulsaran un incentivo a la totalidad de la empresa; pero si son carentes de visión, inexpertos, mal informados y explotadores, carecerán de colaboración de parte de funcionarios y empleados y por ende resultados negativos en general para la empresa.

- Investigar exhaustivamente la característica y situación de la empresa, posibilidades y problemas, sus recursos más importantes, que le permiten

una ventajosa posición en el mercado y los puntos falsos que requieren más interés.

- Estudiar el mercado en que se opera, tanto en el aspecto financiero, como en el comercial, social y tecnológico, para establecer las áreas en que la empresa obtenga posibilidades mejores de éxito.

- Plantear diversos objetivos de trabajo, que permitan aprovechar al máximo los recursos estratégicos de la empresa, para que esto permita alcanzar las metas y objetivos previstos.

CAPÍTULO IV
EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO GERENTE FINANCIERO
EN LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL
DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS
ENTIDADES EN UNA INMOBILIARIA DESARROLLADORA
(CASO PRÁCTICO)

4.1 Antecedentes

Inmobiliaria Soler, es una Sociedad Anónima constituida en la República de Guatemala según la legislación vigente en el año 2014, año de inicio de operaciones. Su ubicación es en la ciudad de Guatemala y mantiene una subsidiaria en El Salvador desde el 1 de enero de 2015. Inmobiliaria Solera, S.A. se dedica al desarrollo de bienes inmuebles, específicamente apartamentos y oficinas.

Misión: Ofrecer diseños excepcionales a precios atractivos, al mismo tiempo ser líderes entre los negocios socialmente responsables.

Visión: Mejorar la vida diaria de las personas ofreciendo experiencias inolvidables en casa.

Valores: Liderazgo, colaboración, integridad, pasión, diversidad y calidad.

Debido a necesidades de financiamiento, la compañía ha planificado adquirir préstamos bancarios en enero de 2020. Adicional ha considerado emitir pagarés para el año 2022. Por lo anterior, se ha solicitado a Gerencia Financiera realizar la adopción a la NIIF para las PYMES en la presentación de los estados financieros; para lo cual se ha considerado la fecha de emisión en de los primeros estados financieros según la NIIF para las PYMES el 31 de

diciembre de 2019, por lo que los estados financieros comparativos, corresponden al 31 de diciembre de 2018, y el balance de apertura el 1 de enero de 2018. La compañía al 31 de diciembre de 2019 mantiene sus estados financieros preparados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados; considerando para las políticas que apliquen, lo indicado en el Decreto 10-2012, Libro I, Impuesto Sobre la Renta.

La compañía al 31 de diciembre 2019 ha realizado su contabilidad con base a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y Políticas descritas en el libro I, Decreto 10-2012, Impuesto Sobre la Renta. Adicional se contemplan la siguiente información que será clave para la elaboración de los ajustes y reclasificaciones en la adopción de la norma:

Saldos al 01 de enero de 2018

El saldo del Banco 77896 es de \$ 961,713.94 (A) según estudio de cobrabilidad las cuentas de dudosa recuperabilidad son por Q 1,032,535.00 (B). En otras cuentas por cobrar se encuentran Q7,800,550, como cuentas por liquidar, por los cuales no se tiene integración contable, ni documentos de respaldo (C). El saldo por las transacciones por cobrar a compañías relacionadas es de Q60,000,000 (D). Al realizar la estimación de vida útil se determinó que los activos fijos no se han depreciado por (E):

	Vehículos	Q 310,500
	Maquinaria y equipo	Q 3,815,100
	Mobiliario y equipo de oficina	Q 155,100
	Equipo de computación y software	Q 315,852
	Herramientas	Q 80,111

Al realizar inventario físico de las herramientas, no se observaron varios ítems, valuados en Q7,500 (F); La compañía no mantiene la política de indemnización universal. Ya que realiza el pago según lo establecido en el Código de Trabajo (H).

Los socios el 30 de diciembre de 2016, han trasladado efectivo a la compañía por Q7,800,000, los cuales han sido aportados para capital de trabajo, y no se tiene contemplado solicitar el reintegro en los años futuros (I).

Saldos al 31 de diciembre de 2018

La estimación de cuentas incobrables, según el estudio de cobrabilidad es por Q 1,007,452 (B). Existen anticipos no liquidados por gastos de viáticos de personal de todas las áreas por Q320,000.00. Los saldos al 31 de diciembre de 2018 con compañías relacionadas son de Q65,500,000 (D).

En el inventario realizado el 31 de diciembre de 2018, no se encontraron herramientas por Q 32,549 (F).

En el período 2018 se tienen en Cuentas por Cobrar Q 19,250,868 correspondiente a gastos que no se han liquidado con documento fiscal (C).

Saldos al 31 de diciembre de 2019

La estimación de cuentas incobrables, según estudio realizado al 31 de diciembre de 2019 es de Q 978,099 (B).

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 con compañías relacionadas son de Q55,000,000 (D).

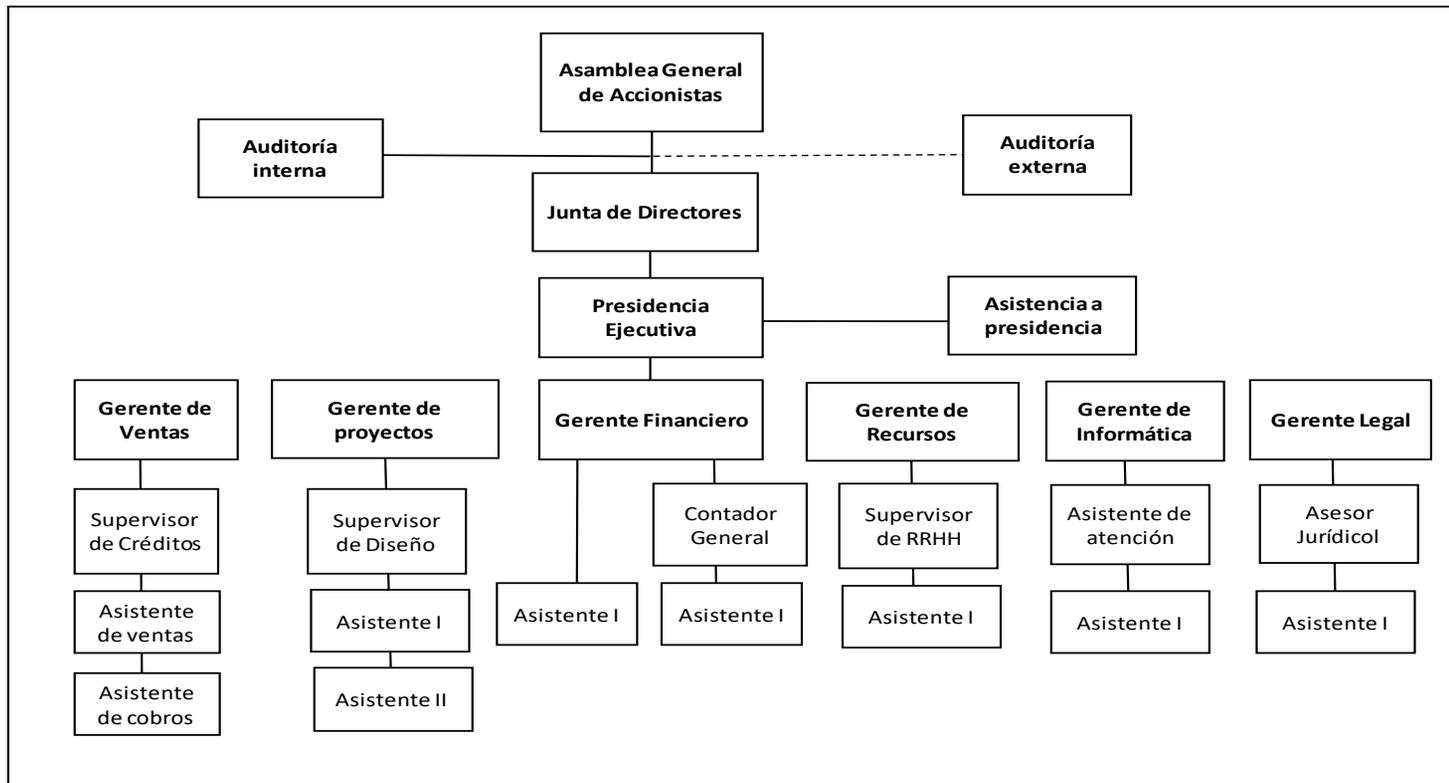
Los tipos de cambios del Quetzal en relación con el dólar es el siguiente:

Fecha	T.C.
31 de diciembre de 2018	7.522130
1 de enero de 2018	7.4985
Promedio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018	7.344770
31 de diciembre de 2018	7.736950
Promedio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019	7.5501

Y los aportes a futuras capitalizaciones en el período 2019 ascienden a Q 7,899,000 (I).

A continuación, se muestra la estructura organizacional de la inmobiliaria SOLER, S.A.:

FIGURA 1



Fuente: elaboración propia con base a información proporcionada por la empresa

También fue necesario contar con los estados financieros fiscales presentados en los períodos 2017,2018 y 2019.

4.2 Nombramiento de la Asamblea General de Accionistas al Gerente Financiero en la adopción de norma

Se establece por escrito el nombramiento por parte de la Asamblea General de Accionistas hacia el Gerente Financiero de Inmobiliaria Soler para la adopción de la norma. *(ver PT 1)*

4.3 Nombramiento del Gerente Financiero a su asistente a cargo para la ejecución en la adopción de la norma

El Gerente Financiero es el encargado de supervisar y firmar el informe y los estados financieros con saldos NIIF para pequeñas y medianas entidades, pero para su ejecución asigna a su asistente para la ejecución y llenado de los respectivos papeles de trabajo. *(ver PT 2)*

4.4 Aplicación del proceso de adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades

Se detallan los pasos a desarrollar para realizar la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades llevados a cabo por un Contador Público y Auditor como Gerente Financiero de la empresa.

Se pretende mostrar al lector de la forma mejor comprensible cómo ejecutar los papeles de trabajo correspondientes y el análisis que se requiere realizar antes y después de haber adoptado la norma.

4.4.1 Determinación de las fechas clave

Al llevar a cabo la adopción es importante la determinación de las fechas clave ya que es necesario contar con un juego de estados financieros de apertura, de transición y de presentación de acuerdo con la norma. *(ver PT 3)*

4.4.2 Validar y determinar que es la primera vez que se adopta la norma

Para adoptar por primera vez la norma NIIF para PYMES, es requerido por la norma determinar según últimos estados financieros presentados por la empresa si han presentado de acuerdo con la norma. *(ver PT 4)*

4.4.3 Cumplir con el conjunto completo de estados financieros

La norma requiere en su sección 35.5 el conjunto completo de estados financieros presentados para partir de dichos valores en la transición a la norma. *(ver PT 5)*

4.4.4 Reconocer y analizar los activos y pasivos para la adopción por primera vez de la NIIF para las PYMES

Al llevar a cabo la adopción es necesario realizar la identificación de aplicación de las secciones que componen la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades. *(ver PT 6)*

4.4.5 Elaboración de las políticas basadas en la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades

Luego de que se determinó la implementación de la norma y las fechas clave se procede al análisis de las políticas financieras aplicables para el logro de la transición. *(ver PT 7)*

4.4.6 Consideración de la sección 35.9 aplicabilidad de las prohibiciones que indica la norma no se puede aplicar de manera retroactiva en la adopción por primera vez

Elaboración de la respectiva cédula para determinar y estimar si aplica alguna de las prohibiciones en la adopción por primera vez de la inmobiliaria. (ver PT 8)

4.4.7 Consideración si aplica alguna o todas de las exenciones que indica la norma en su sección 35.10 de la norma en la adopción por primera vez

Elaboración de la cédula respectiva para establecer si aplica alguna, ninguna o todas de las exenciones que permite la norma en la adopción por primera vez. (ver PT 9)

4.7.8 Elaboración de los ajustes contables por la adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades

Los registros contables de ajustes y reclasificaciones realizados para la adopción de la norma se reflejan en su respectivo papel de trabajo, siendo estos por cada año determinado en las fechas clave. (ver PT 10,11 y 12)

4.7.9 Hojas de trabajo de consolidación de saldos según la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades

Se reflejan los saldos fiscales con los que se partió la adopción, más o menos (según aplique) los ajustes y/o reclasificaciones realizadas para contar con los saldos a nivel financiero de la norma. (ver PT 13,14 y 15)

4.7.10 Elaboración del cálculo del ISR Diferido según saldos financieros consolidados determinados en hojas de trabajo

Al contar con los saldos ajustados financieros se procede al cálculo del ISR diferido que formará parte de los estados financieros por presentar bajo la norma. *(ver PT 16,17 Y 18)*

4.7.11 Elaboración de los estados financieros y notas según la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades

Al finalizar el trabajo de adopción de la norma se concluye con el Informe del Contador Público y Auditor como Gerente Financiero de la entidad, en donde muestra la situación financiera de la empresa después de llevar a cabo este trabajo, además del respectivo juego de estados financieros y notas que solicita la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades. *(ver PT 19 y 20)*

4.7.12 Elaboración del informe del Contador Público y Auditor como Gerente Financiero del impacto sobre la implementación de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades en sus estados financieros

Es importante realizar un análisis de cómo puede afectar la adopción de la norma sobre los estados financieros globales de la compañía. *(ver PT 21)*

PAPELES DE TRABAJO:

INMOBILIARIA SOLER, S.A.

**ADOPCIÓN A LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA
PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES**

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Índice de los papeles de trabajo

Administrativo

PT	Descripción del Papel de Trabajo	Página
1	Nombramiento al Gerente Financiero	71
2	Nombramiento a la asistente para la ejecución	72

Información de trabajo

3	Determinación fechas clave	75
4	Validación que es la primera vez que se adopta	76
5	Estados financieros presentados sobre base fiscal	77
6	Reconocimiento y análisis de los activos y pasivo	79
7	Elaboración de políticas financieras	82
8	Consideración de las prohibiciones de la norma	94
9	Consideración de las exenciones de la norma	95
10-11-12	Elaboración de ajustes por adopción a la norma	96
13-14-15	Consolidación de saldos ajustados por año	102
16-17-18	Cálculo del ISR Diferido por año	113
19-20	Elaboración de estados financieros y notas	116
21	Informe del impacto en los estados financieros	130
22	Cédula de marcas de auditoría	135

Información permanente (no referenciada porque no se incluyó en tesis)

1. Escritura de constitución y modificaciones
2. Nombramiento del representante legal
3. Contratos de arrendamiento
4. Manuales administrativos y políticas contables

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 1 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

Guatemala 02 de febrero 2020

Inmobiliaria Soler, S.A.
Gerente Financiero
Fernando Magaña
Ciudad

Estimado Licenciado Magaña:

Por este medio nos dirigimos a su persona para solicitar su apoyo en realizar la transición de los estados financieros de Inmobiliaria Soler, S.A. a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES). Ya que derivado de la necesidad de un financiamiento para el año 2022 y por requisito del banco requerimos de la adopción de la norma a los estados financieros.

Le agradecería dirigir su confirmación y programa de trabajo vía escrita lo más pronto posible, para ser revisada por la Asamblea General de Accionistas.



Presidente Ejecutivo
Lic. Erick Vargas

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 2.1 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

Guatemala 04 de febrero 2020

Inmobiliaria Soler, S.A.

Presidente Ejecutivo

Lic. Erick Vargas

Ciudad

Estimado Licenciado Vargas:

De acuerdo con la solicitud que me realizó recientemente tengo el agrado de presentar programa de trabajo para llevar a cabo la transición de los estados financieros a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES).

Además, hago el nombramiento de que el trabajo de campo será realizado por mi asistente a cargo: Rosío Abigail Sic Rodríguez, información que será debidamente revisada y validada por mi persona.

Objetivos del trabajo propuesto

Realizar el trabajo de la adopción de la norma a los estados financieros de manera efectiva y de acorde a los objetivos de la inmobiliaria.

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 2.2 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

Entrega de información luego de realizada la transición

- a) Estados Financieros
- b) Notas a los estados financieros
- c) Análisis financiero de los datos obtenidos luego de la transición

Programa de Trabajo

El trabajo se desarrollará con estricto apego a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), se aplicarán procedimientos de auditoría necesarios enfocados a cumplir con los objetivos del trabajo propuesto.

Los procedimientos para realizar incluirán

- a) Determinación de las fechas clave
- b) Elaboración de las políticas contables financieras
- c) Elaboración de ajustes y reclasificaciones contables por la adopción NIIF para PYMES
- d) Elaboración de hojas de trabajo para consolidación de saldos y determinar ISR diferido
- e) Hoja de trabajo de presentación de los estados financieros consolidados de acorde a la transición de NIIF para PYMES

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 2.3 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

- f) Informe como Contador Público y Auditor como Gerente Financiero por presentación de los estados financieros según NIIF para PYMES

Tiempo y planificación

El tiempo global que se estima para la planeación, ejecución y entrega del informe será aproximadamente de ocho semanas en las instalaciones de Inmobiliaria Soler, S.A.

Agradezco la oportunidad que se me ha brindado de prestar mis servicios profesionales. Si es necesario aclarar o ampliar el contenido de la presente, estaré pendiente para discutirlo.

Atentamente,



Gerente Financiero
Lic. Fernando Magaña

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 3 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

Guatemala 10 de febrero 2020

Inmobiliaria Soler, S.A.
Presidente Ejecutivo
Lic. Erick Vargas
Ciudad

Estimado Licenciado Vargas:

Por este medio le comunico que la administración ha decidido las normas para el año que finaliza el 31 de diciembre del año 2019, por lo que se requiere de su apoyo en cuanto el traslado de información financiera correspondiente a las fechas clave, las cuales se han determinado de la siguiente forma:

- a) Balance de apertura al 01 de enero 2018
- b) Estados Financieros de transición al 31 de diciembre 2018
- c) Estados Financieros de presentación al 31 de diciembre 2019

Atentamente,



Gerente Financiero
Lic. Fernando Magaña

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 4. Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

Cédula de determinación por utilizar por primera vez la norma:

No.	Descripción	Aplica SI / NO	
1	Validar que no se hubiera presentado estados financieros en períodos anteriores.		⊘
2	Validar que se hubieran presentado estados financieros anteriores recientes según requerimientos establecidos a nivel nacional que no sean la NIIF par PYMES.		⊘
3	Validar que la empresa hubiera presentado sus estados financieros anteriores más recientes en conformidad con las NIIF plenas.		⊘



INMOBILIARIA SOLER, S.A.

PT 5.1
Preparó: RS
Revisó: FM

INMOBILIARIA SOLERA, S.A.
ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS SEGÚN PGCA
Estado de Resultados
Cifras en quetzales



	Descripción de cuenta	Año terminado al 31 de diciembre	
		2019	2018
(+) INGRESOS			
VENTAS		338,781,531	337,131,531
Venta de apartamentos		130,435,938	104,348,750
Arrendamiento de oficinas			
(-) COSTO DE VENTAS			
Costo de ventas		234,608,734	220,740,141
(=) Utilidad Bruta		234,608,734	220,740,141
(-) GASTOS			
Gastos de ventas		46,921,747	44,148,028
Gastos de administración		93,843,494	88,296,056
(=) Utilidad en resultado		93,843,494	88,296,056
(-) GASTOS FINANCIEROS			
Otros gastos		77,176,981	70,541,585
(+) INGRESOS FINANCIEROS			
Otros ingresos		6,459,436	5,167,549
(=) Ganancia antes de los impuestos		23,125,948	22,922,020
(-) ISR		5,781,487	5,730,505
(-) RESERVA LEGAL		867,223	859,576
(=) GANANCIA LÍQUIDA		16,477,238 ✓	16,331,939 ✓

La infrascrita Perito Contador registrada en la Superintendencia de Administración Tributaria SAT, con el número de Identificación Tributaria 589566-4, CERTIFICA: Que el Presente Estado de Resultados, muestra la situación financiera Inmobiliaria Solera, S.A. , al 31 de diciembre 2018 y 2019-----

Ana Beatriz del Valle Contreras
Contador General

 - Inmobiliaria Soler -	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 5.2 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

INMOBILIARIA SOLERA, S.A.
ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS SEGÚN PGCA
Balance General
Cifras en quetzales



	Descripción de cuenta	Año terminado al 31 de diciembre		
		2019	2018	2,017
	ACTIVO			
(+)	Activo Circulante			
	Caja	84,375	77,500	72,000
	Bancos	88,166,585	85,321,456	83,045,353
	Clientes (neto)	41,376,449	38,930,534	38,137,321
	Otras cuentas por cobrar	189,993,738	174,570,148	155,331,138
	Impuestos crédito	23,566,911	21,358,941	18,439,124
	Inventarios	559,049,118	537,672,628	493,277,640
(=)	Subtotal	902,237,175	857,931,205	788,302,576
(+)	Activo Fijo			
	Maquinaria, planta y equipo (neto)	48,168,184	46,441,091	46,078,317
(=)	Subtotal	950,405,359	904,372,297	834,380,893
(+)	Activo Diferido			
	Activos intangibles	41,034,059	40,981,059	26,023,136
(=)	TOTAL ACTIVO	991,439,418	945,353,356	860,404,029
	PASIVO			
(+)	Pasivo a Corto Plazo			
	Cuentas por pagar	170,248,407	162,285,478	156,353,784
	Impuestos por pagar	29,083,203	19,347,362.50	31,127,990
	Otras cuentas por pagar	37,492,508	40,093,006.25	23,505,105
(=)	Subtotal	236,824,118	221,725,847	210,986,879
(+)	Pasivo a Largo Plazo			
	Préstamos bancarios	473,112,041	459,536,173	433,944,678
(=)	Subtotal	473,112,041	459,536,173	433,944,678
	TOTAL PASIVO	709,936,159	681,262,020	644,931,558
(+)	PATRIMONIO			
	Cap. Inscrito, Suscrito y pagado	24,436,462	16,419,750	14,114,559
	Reserva Legal	13,082,656	10,466,125	8,372,900
	Resultado del ejercicio	16,477,238	16,331,939	15,677,050
	Resultados Acumulados	227,506,902	220,873,522	177,307,962
(=)	TOTAL PATRIMONIO	281,503,258	264,091,336	215,472,471
(=)	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	991,439,418	945,353,356	860,404,029

La infrascrita Perito Contador registrada en la Superintendencia de Administración Tributaria SAT, con el número de Identificación Tributaria 589566-4, CERTIFICA: Que el Presente Balance General, muestra la situación financiera Inmobiliaria Solera, S.A. , al 31 de diciembre 2017, 2018 y 2019-----



Ana Beatriz del Valle Contreras
 Contador General



INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Cédula de reconocimiento y análisis por adopción de NIIF para PYMES

PT 6.1
Preparó: RS
Revisó: FM

Cuenta contable	Descripción de cuenta	Aplica cambio SI/NO		Conclusiones	PT
		SI	NO		
12010101 12010102	Caja Caja General Caja Chica		X	Según tratamiento indicado en el libro I, Impuesto Sobre la Renta, y lo indicado en la sección 11 de la NIIF para las PPYMES para la compañía no aplican cambios en el tratamiento contable por la elaboración y presentación de los estados financieros	⊘
12020101 12020102	Bancos Banco ABC Q Banco USS \$	X		Según tratamiento indicado en el libro I, Impuesto Sobre la Renta, y lo indicado en la sección 11 de la NIIF para las PPYMES para la compañía aplican cambios en el tratamiento contable por la elaboración y presentación de los estados financieros, debido a que los saldos deben estar valuados al tipo de cambio de cierre para el efectivo en moneda extranjera.	●
12100101 12100102 12100103 12100104 12100105	Cuentas y Doctos. Por cobrar Anticipo Proveedores Otras CxC IVA Credito Fiscal ISO por acreditar ISR Pagos trimestrales	X		Según tratamiento indicado en el libro I, Impuesto Sobre la Renta, y lo indicado en la sección 11 de la NIIF para las PPYMES para la compañía aplican cambios en el tratamiento contable por la elaboración y presentación de los estados financieros, debido a que los saldos deben estar valuados al tipo de cambio de cierre para el efectivo en moneda extranjera. El ISR especifica un porcentaje máximo de 3% de las cuentas deudoras por las operaciones comerciales de la compañía. En NIIF para las PYMES, para el registro de la estimación de cuentas por cobrar se debe realizar un estudio de cobrabilidad para establecer si existe deterioro en las cuentas por cobrar.	●
13010101 13010102 13010103 13010104	Inventarios Inv. apartamentos Inv. Materiales y Rptos. Inv. Obras en proceso Inv. Terrenos	X		Según el libro I, Impuesto Sobre la Renta, y lo indicado en la sección 11 de la NIIF para las PPYMES para la compañía aplican cambios en el tratamiento contable por la elaboración y presentación de los estados financieros, debido a que los saldos deben estar valuados costo para el ISR. En NIIF para las PYMES los inventarios deben de estar valuados al menor entre el costo y el VNR. El ISR no permite una estimación de inventarios obsoletos. En NIIF para las PYMES se debe de realizar el registro en resultados por los inventarios obsoletos, cuando se tenga conocimiento del acontecimiento.	●



INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Cédula de reconocimiento y análisis por adopción de NIIF para PYMES

PT 6.2
Preparó: RS
Revisó: FM

11010101 11010102 11010103 11010104 11010105 11010106 11010107	Prop. Planta y equipo Edificios Terrenos Vehículos Maquinaria y Equipo Mob. y Eq. de Oficinas Eq. de Cómputo Herramientas	X	Según tratamiento indicado en el libro I, impuesto sobre la renta, y lo indicado en la sección 11 de la NIIF para las ppymes para la compañía aplican cambios en el tratamiento contable por la elaboración y presentación de los estados financieros, debido a que en el isr no se describen clasificaciones para estos tipos de activos. en niif para las pymes los activos se pueden clasificar en: propiedades de inversión, propiedad, planta y equipo. adicional la vida útil, podría modificar el método o forma de determinar la depreciación acumulada de los activos. el isr no permite registro de deterioro en este tipo de activos. en niif para las pymes se debe de realizar el registro en resultados el deterioro existente al final del período.	
11020101 11020102	Inversiones en acciones Inversiones Inversiones en acciones	X	El ISR no indica obligación de consolidar estados financieros, según la participación del patrimonio. en NIF para las pymes, se debe consolidar si la compañía mantiene el poder en otras compañías.	
21010102 21010103	Préstamos bancarios Préstamos mon. Local Préstamos mon. Extr.	X	Según tratamiento indicado en el libro I, Impuesto Sobre la Renta, y lo indicado en la sección 11 de la NIIF para las PPYMES para la compañía aplican cambios en el tratamiento contable por la elaboración y presentación de los estados financieros, debido a que los saldos deben estar valuados al tipo de cambio de cierre para el efectivo en moneda extranjera	
22010101 22010104 22010105 22010106 22010107 22010108	Cuentas y doctos. Por pagar Prov. terrenos y contratistas Proveedores Acreedores Rentas anticipadas Reservaciones Anticipo de Clientes	X	Según tratamiento indicado en el libro I, Impuesto Sobre la Renta, y lo indicado en la sección 11 de la NIIF para las PPYMES para la compañía aplican cambios en el tratamiento contable por la elaboración y presentación de los estados financieros, debido a que los saldos deben estar valuados al tipo de cambio de cierre para el efectivo	
31010101 31010102 31010103 31010104	Capital y reservas Cap. Inscrito, Suscrito y pagado Reserva Legal Resultado del ejercicio Resultados Acumulados	X	Según tratamiento indicado en el libro I, Impuesto Sobre la Renta, y lo indicado en la sección 22 de la NIIF para las PPYMES para la compañía no aplican cambios en el tratamiento contable por la elaboración y presentación de los estados financieros	
41010101 41010102	Ventas Venta de apartamentos Arrendamiento de oficinas	X	El ISR reconoce los ingresos con la facturación respectiva. En NIIF para las PYMES, los ingresos se registran cuando la venta del bien o la prestación de servicio se haya realizado, aún sin realizar la facturación.	



INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Cédula de reconocimiento y análisis por adopción de NIIF para PYMES

PT 6.3
Preparó: RS
Revisó: FM

51010101	Costo de ventas Costo de ventas aptos.	X	El ISR reconoce los ingresos con la facturación respectiva. En NIIF para las PYMES, los ingresos se registran cuando la venta del bien o la prestación de servicio se haya realizado, aún sin realizar la facturación. Debido a lo anterior, el costo de ventas se registra cuando se registre el ingreso.	
51010102	Costo de oficinas			
7101	Gastos varios Gastos de administración	X	No aplica ajustes para transición NIIF para las PYMES, pero considerar que por los puntos anteriores puede llegar a afectarse cuentas de gasto por ajustes y reclasificaciones pertinentes	
7102	Gastos de ventas			
7103	Gastos financieros			

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 7.1 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos, otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios se muestran en la cuenta de otros pasivos financieros corrientes en el estado de situación financiera.

2. Instrumentos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar, préstamos y activos financieros

Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente para efectos de ser vendido en el corto plazo. Los instrumentos financieros derivados también se clasifican como negociables a menos que se les designe como de cobertura. Los activos en esta categoría se clasifican como activos corrientes.

Las cuentas por cobrar y préstamos son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se presentan en el activo corriente, excepto aquellos con vencimiento mayor a 12 meses después del período de reporte, los cuales se clasifican

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 7.2 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

-

como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar comerciales son cantidades adeudadas por los clientes por productos vendidos o servicios prestados en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro. La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se establece cuando existe evidencia objetiva que indique que la Compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas de cobranza dudosa. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta “otros ingresos” en el estado de resultados.

Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen en la fecha de la negociación, que es la fecha en la cual la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción en el caso de todos los activos financieros que no se registran a valor razonable. Los activos financieros que se reconocen a valor razonable a través del estado de resultados se reconocen inicialmente a valor razonable y los costos de transacción se reconocen como gasto en el estado de resultados.

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 7.3 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

Deterioro del valor de los activos financieros

La Compañía evalúa al final de cada ejercicio si existe evidencia objetiva del deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado y se ha incurrido en pérdidas por deterioro del valor si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y que ese evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que pueden calcularse de forma fiable. La evidencia de deterioro puede incluir indicadores sobre un deudor o un grupo de deudores que están experimentando dificultades financieras significativas, que no han efectuado sus pago o que tienen retrasos en el pago de intereses o del principal, que existe la probabilidad de que sufran quiebra u otra reorganización financiera, y que los datos observables, tales como condiciones económicas relacionadas con atrasos, indican que existe una disminución medible de los flujos futuros de efectivo estimados.

Para las categorías de instrumentos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido),

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 7.4 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

descontados al tipo de interés efectivo original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados.

Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago debe ser efectuado en un período de un año o menos (o en el ciclo normal de explotación de la empresa si es más largo). Si el pago debe ser efectuado en un período superior a un año se presentan como pasivos no corrientes. Las cuentas por pagar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Deudas (obligaciones financieras)

Las deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Las deudas se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 7.5 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

Los honorarios incurridos para obtener las deudas se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o toda la deuda se recibirá. En este caso los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no haya evidencia de que sea probable que una parte o toda la deuda se reciba, los honorarios se capitalizan como gastos pagados por anticipado por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el período del préstamo con el que se relacionan.

Los costos de deudas generales y específicas directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, que son aquellos que requieren de un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al costo de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta.

Inventarios

Las existencias de la Compañía se clasifican en:

Apartamentos:

Se valorizan al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo incluye los desembolsos incurridos en la etapa de construcción. El inventario

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 7.6 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

en proceso es capitalizado como parte de bienes inmuebles para la venta, cuando se concluye la construcción del mismo. Los costos incurridos en la etapa de construcción se cargan directamente a la cuenta de inventarios en proceso.

Materiales

Se valorizan al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo incluye el precio de compra de las materias primas y otros costos directos necesarios para dejarlas disponible para su uso. El costo de las existencias y las existencias consumidas se determina usando el método de precio medio ponderado.

3. Propiedades de inversión

Las propiedades (terrenos y edificios) que se mantienen para su alquiler a largo plazo o para su valorización o para ambas cosas, y que no está ocupadas por la Compañía, se clasifican como propiedad de inversión.

Las propiedades de inversión también incluyen las propiedades que están siendo construidas o desarrolladas para su uso futuro como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente por su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y cuando sea aplicable los costos de préstamos. Después del reconocimiento inicial, las

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 7.7 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

propiedades de inversión se pueden medir al costo menos depreciación, si es aplicable, y demerito, o por su valor razonable. Las propiedades de inversión en construcción para las cuales el valor razonable no pueda determinarse de manera fiable, pero para los que la Compañía espera que el valor razonable de la propiedad será determinado con fiabilidad cuando se complete la construcción, se miden al costo menos deterioro hasta que el valor razonable sea determinable de manera fiable o se complete la construcción, lo que ocurra primero.

Si una propiedad de inversión para a ser ocupada por su propietario, se reclasifica como propiedad, planta y equipo y su valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo a efectos contables posteriores.

Cuando una propiedad de inversión se somete a un cambio en el uso evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta, la propiedad se transfiere a los inventarios. El costo estimado de una propiedad para su posterior contabilización como inventarios es su valor razonable en la fecha del cambio de uso.

4. Propiedad, planta y equipo

- Las propiedades, planta y equipo comprenden terrenos y edificios relacionados principalmente con fábricas, tiendas y oficinas; maquinaria; vehículos; muebles y enseres; y equipo de oficina (incluyendo equipos de

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 7.8 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

comunicación y cómputo). Las propiedades, planta y equipo se expresan a su costo histórico menos la depreciación. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o montaje de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. Cuando corresponda se da de baja el importe en libros de la parte sustituida. El resto de las reparaciones y mantenimiento se cargan al estado de resultados durante el ejercicio en que se incurren. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otros activos se calcula utilizando el método de línea recta para asignar su costo hasta su valor residual, durante sus vidas útiles estimadas.

- Edificaciones 20 años
- Maquinaria 8 años
- Vehículos 3 años
- Mobiliario y equipo de oficina 3 años
- Equipo de computación y Software 2 años
- Herramientas 2 años

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 7.9 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

Los valores residuales de los activos y las vidas útiles se revisan, y ajustan si es necesario, al final de cada ejercicio. El importe en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que su importe recuperable estimado. Las ganancias y pérdidas por enajenaciones se determinan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen dentro de "otras ganancias / (pérdidas) - neto" en el estado de resultados.

5. Impuestos Diferidos

El gasto por impuesto sobre la renta del período comprende al impuesto sobre la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen en los otros resultados integrales o directamente en el patrimonio. La gerencia evalúa periódicamente las posiciones asumidas en las declaraciones de impuestos presentadas respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Compañía, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los impuestos sobre la renta diferidos son reconocidos, aplicando el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores registrados en los estados financieros. Los impuestos sobre la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 7.10 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

Los impuestos sobre la renta diferidos se determinan usando las tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del balance general y que se espera serán aplicables cuando los impuestos sobre la renta diferidos activos se realicen o los impuestos sobre la renta pasivos se paguen.

6. Beneficios a empleados

(a) Beneficios por terminación de contrato

Los beneficios por terminación de contrato se pagan cuando la relación laboral se interrumpe antes de la fecha normal de retiro o cuando un empleado acepta voluntariamente el retiro a cambio de estos beneficios. La Compañía reconoce los beneficios por terminación de contrato cuando está demostrablemente comprometida, bien sea: i) a poner fin a la relación laboral del empleado de acuerdo a un plan formal detallado sin posibilidad de renuncia; o ii) a proporcionar beneficios por terminación de contrato como resultado de una oferta hecha para incentivar el retiro voluntario. Los beneficios que vencen en más de 12 meses después de la fecha del balance general se descuentan a su valor presente.

7. Provisiones

Las provisiones para desmantelamiento y recuperación medioambiental, costos de reestructuración y demandas legales se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 7.11 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

hechos pasados, es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas. Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que una salida de efectivo sea requerida se determina considerando el tipo de obligaciones como un todo.

8. Ingresos

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan importes a cobrar por los bienes entregados, neto de descuentos, devoluciones, y el impuesto al valor agregado. La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de estos se puede medir con fiabilidad, sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos para cada una de las actividades de la Compañía, tal como se describe a continuación.

.(f) Intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo. Cuando una cuenta por cobrar o préstamo está deteriorado, la Compañía reduce el importe en libros hasta su importe recuperable, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, usando el tipo de interés efectivo original del instrumento, y si aplica reversa el descuento como parte de los ingresos por intereses. Los ingresos por intereses de cuentas por cobrar y préstamos

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 7.12 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

de dudoso recaudo se registran de acuerdo con el tipo de interés efectivo original.

(g) Dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.



Gerente Financiero
Lic. Fernando Magaña

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 8 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

Cédula de aplicabilidad de las prohibiciones de la sección 35.9 en la adopción por primera vez:

No.	Descripción	Aplica SI / NO	
1	Baja en cuentas de activos y pasivos financieros		⊘
2	Contabilidad de coberturas		⊘
3	Estimaciones contables		⊘
4	Operaciones descontinuadas		⊘
5	Participación de controladoras		⊘
6	Estimaciones contables		⊘

 <p style="text-align: center;">- Inmobiliaria Soler -</p>	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 9 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	--

Cédula de aplicabilidad de las exenciones que permite la norma en la sección 35.10 en la adopción por primera vez:

No.	Descripción	Aplica SI/NO	
1	Combinación de negocios		⊘
2	Transacciones con pagos basados en acciones		⊘
3	Valor razonable como costo atribuido		⊘
4	Revaluación como costo atribuido		⊘
5	Diferencias de conversión acumuladas		⊘
6	Estados financieros separados		⊘
7	Instrumentos financieros compuestos		⊘
8	Impuestos diferidos		⊘
9	Acuerdos de concesión de servicios		⊘
10	Actividades de extracción		⊘
11	Acuerdos que contienen un arrendamiento		⊘
12	Pasivos por retiro de servicios incluidos en el costo de propiedades planta y equipo		⊘

 - Inmobiliaria Soler -	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 10.1 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

Inmobiliaria Solera, S.A.
Cédula de ajustes y/o reclasificaciones
Transición a NIIF para PYMES al 01 de enero 2018
Cifras en quetzales

No. Cuenta	Texto	Debe	Haber	Referencia
Aj. #1	1/01/2018			
12020102	Banco US\$ \$	245,000		
31010104	Resultados Acumulados		245,000	
21010103	Préstamos mon. Extr.	455,000		
31010104	Resultados Acumulados		455,000	
	Registro del diferencial cambiario determinado en la transición.	700,000	700,000	A
Aj. #2	1/01/2018			
12100111	Estimación de Ctas. Incobrables	111,585		
31010104	Resultados Acumulados		111,585	
	Ajuste en recalcu de saldos determinados como incobrables	111,585	111,585	B
Aj. #3	1/01/2018			
31010104	Resultados Acumulados	7,800,550		
12100104	Otras Cuentas por Cobrar		7,800,550	
	Registro de los aportes por los socios para capital de trabajo.	7,800,550	7,800,550	C
Aj. #4	1/01/2018			
12100117	CxC Cías. Relacionadas	60,000,000		
12100104	Otras Cuentas por Cobrar		60,000,000	
	Reclasificación de saldo correspondiente a saldo intercompañía.	60,000,000	60,000,000	D
Aj. #5	1/01/2018			
31010104	Resultados Acumulados	855,000		
41010103	Dep. Acum. Vehículos		190,000	
41010104	Dep. Acum. Maquinaria		235,000	
41010105	Dep. Acum. Mob. Y equipo		270,000	
41010106	Dep. Acum. Eq. De Cómputo		135,000	
41010107	Dep. Acum. herramientas		25,000	
	Revalorización de las depreciaciones acumuladas al 01/01/2018	855,000	855,000	E

 - Inmobiliaria Soler -	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 10.2 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

Inmobiliaria Solera, S.A.
Cédula de ajustes y/o reclasificaciones
Transición a NIIF para PYMES al 01 de enero 2018
Cifras en quetzales



No. Cuenta	Texto	Debe	Haber	Referencia
Aj. #6 1/01/2018				
31010104	Resultados Acumulados	7,500		F
11010107	Herramientas		7,500	
	Registro del ajuste por saldo determinado de herramienta no inventareada.	7,500	7,500	
Aj. #7 1/01/2018				
12100116	Amort. Acum. Gtos. De Organ.	221,000		G
31010104	Resultados Acumulados	1,105,000		
31010104	Resultados Acumulados		221,000	
12100115	Gastos de organización		1,105,000	
	Registro por desreconocimiento de activo según transición a NIIF para las PYMES	1,326,000	1,326,000	
Aj. #8 1/01/2018				
31010104	Resultados Acumulados		119,074	G
22010101	Prov. terrenos y contratistas	45,727		
22010104	Proveedores	73,348		
	Registro de la reclasificación de saldos correspondiente a diferencial cambiario	119,074	119,074	
Aj. #9 1/01/2018				
22010114	Indemnizaciones por pagar	2,035,888		H
31010104	Resultados Acumulados		2,035,888	
	Registro del ajuste por indemnizaciones ya que no se mantiene indemnización universal en la compañía.	2,035,888	2,035,888	
Aj. #10 1/01/2018				
22010115	Otras Cuentas por pagar	7,800,000		I
22010116	Aportes a futuras capitalizaciones		7,800,000	
	Registro de la reclasificación de saldo del aporte por accionistas a la compañía.	7,800,000	7,800,000	

 <p style="text-align: center;">- Inmobiliaria Soler -</p>	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 11.1 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

Inmobiliaria Solera, S.A.
Cédula de ajustes y/o reclasificaciones
Transición a NIIF para PYMES al 31 de diciembre 2018
Cifras en quetzales

No. Cuenta	Texto	Debe	Haber	Referencia
Aj. #1 31/12/2018				
12020102	Banco US\$	245,000		
31010104	Resultados Acumulados		245,000	
21010103	Préstamos mon. Extr.	555,000		
31010104	Resultados Acumulados		555,000	
	Registro del diferencial cambiario determinado en la transición.	800,000	800,000	A
Aj. #2 31/12/2018				
12100111	Estimación de Ctas. Incobrables	85,000		
71020117	Cuentas Incobrables		85,000	
	Ajuste en recalcu de saldos determinados como incobrables	85,000	85,000	B
Aj. #3 31/12/2018				
71020129	Gastos Generales	19,250,688		
12100104	Otras Cuentas por Cobrar		19,250,688	
	Reconocimiento de activos por ser gastos sin liquidar	19,250,688	19,250,688	C
Aj. #4 31/12/2018				
12100117	CxC Cías. Relacionadas	65,500,000		
12100104	Otras Cuentas por Cobrar		65,500,000	
	Reclasificación de saldo correspondiente a saldo intercompañía.	65,500,000	65,500,000	D
Aj. #5 31/12/2018				
72010106	Deterioro de Activos Fijos	538,600		
41010103	Dep. Acum. Vehículos		190,000	
41010104	Dep. Acum. Maquinaria		39,892	
41010105	Dep. Acum. Mob. Y equipo		199,250	
41010106	Dep. Acum. Eq. De Cómputo		80,258	
41010107	Dep. Acum. herramientas		29,200	
	Revalorización de las depreciaciones acumuladas al 31/12/2018	538,600	538,600	E

 <p>- Inmobiliaria Soler -</p>	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 11.2 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

Inmobiliaria Solera, S.A.
Cédula de ajustes y/o reclasificaciones
Transición a NIIF para PYMES al 31 de diciembre 2018
Cifras en quetzales

No. Cuenta	Texto	Debe	Haber	Referencia
Aj. #6 31/12/2018				
72010107	Deterioro de Inventarios	32,549		
11010107	Herramientas		32,549	
Registro del ajuste por saldo determinado de herramienta no inventareada.		32,549	32,549	F
Aj. #7 31/12/2018				
71020129	Gastos Generales	276,250		
12100116	Amort. Acum. Gtos. De Organ.	55,250		
12100116	Amort. Acum. Gtos. De Organ.		55,250	
12100115	Gastos de organización		276,250	
Registro por desreconocimiento de activo según transición a NIIF para las PYMES		331,500	331,500	
Aj. #8 31/12/2018				
72010104	Diferencial Cambiario		122,317	
22010101	Proveedores por terrenos y contratistas	47,770		
22010104	Proveedores	74,548		
Registro de la reclasificación de saldos correspondiente a diferencial cambiario		122,317	122,317	G
Aj. #9 31/12/2018				
22010114	Indemnizaciones por pagar	41,282		
71020104	Indemnizaciones (Ventas)		27,114	
71010104	Indemnizaciones(Admon)		14,168	
Registro del ajuste por indemnizaciones ya que no se mantiene indemnización universal en la compañía.		41,282	41,282	H

 - Inmobiliaria Soler -	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 12.1 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

Inmobiliaria Solera, S.A.
Cédula de ajustes y/o reclasificaciones
Transición a NIIF para PYMES al 31 de diciembre 2019
Cifras en quetzales

No. Cuenta	Texto	Debe	Haber	Referencia
Aj. #1	31/12/2019			
12020102	Bco. Industrial, S.A.77896 \$	651,000		
81010104	Diferencial cambiario		651,000	
	Registro del diferencial cambiario determinado en la transición.	651,000	651,000	A
Aj. #2	31/12/2019			
12100111	Estimación de Cuentas Incobrables	105,000		
71020117	Cuentas Incobrables		105,000	
	Ajuste en recalcu de saldos determinados como incobrables	105,000	105,000	B
Aj. #3	31/12/2019			
12100117	CxC Cías. Relacionadas	55,000,000		
12100104	Otras Cuentas por Cobrar		55,000,000	
	Reclasificación de saldo correspondiente a saldo intercompañía.	55,000,000	55,000,000	D
Aj. #4	31/12/2019			
72010106	Deterioro de Activos Fijos	850,500		
41010103	Dep. Acum. Vehículos		215,000	
41010104	Dep. Acum. Maquinaria		239,892	
41010105	Dep. Acum. Mob. Y equipo		299,250	
41010106	Dep. Acum. Eq. De Cómputo		70,258	
41010107	Dep. Acum. herramientas		26,100	
	Revalorización de las depreciaciones acumuladas al 01/01/2017	850,500	850,500	E
Aj. #5	31/12/2019			
71020129	Gastos Generales	345,313		
12100116	Amort. Acum. Gtos. De Organ.	69,063		
12100116	Amort. Acum. Gtos. De Organ.		69,063	
12100115	Gastos de organización		345,313	
	Registro por desreconocimiento de activo según transición a NIIF para las PYMES	414,376	414,376	

 <p>- Inmobiliaria Soler -</p>	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 12.2 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

Inmobiliaria Solera, S.A.
Cédula de ajustes y/o reclasificaciones
Transición a NIIF para PYMES al 31 de diciembre 2019
Cifras en quetzales

No. Cuenta	Texto	Debe	Haber	Referencia
Aj. #6	31/12/2019			
72010104	Diferencial Cambiario		126,810	
22010101	Prov. terrenos y contratistas	50,662		
22010104	Proveedores	76,148		
	Registro de la reclasificación de saldos correspondiente a diferencial cambiario	126,810	126,810	G
Aj. #7	31/12/2019			
22010114	Indeminizaciones por pagar	41,282		
71020104	Indeminizaciones (Ventas)		27,114	
71010104	Indeminizaciones(Admon)		14,168	
	Registro del ajuste por indemnizaciones ya que no se mantiene indemnización universal en la compañía.	41,282	41,282	H
Aj. #8	31/12/2019			
22010115	Otras Cuentas por pagar	7,899,000		
22010116	Aportes a futuras capitalizaciones		7,899,000	
	Registro de la reclasificación de saldo del aporte por accionistas a la compañía.	7,899,000	7,899,000	I



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo de consolidación de saldos balance de apertura NIIF
para PYMES al 01/01/2018
Cifras en quetzales

PT 13.1
Preparó: RS
Revisó: FM

No.	Código de Cuenta	Descripción de cuenta	Saldos PCGA/ISR al 1/1/2018	Ajustes y Reclasificaciones NIIF					Saldos NIIF para la PYMES al 1/1/2018
				Exenciones	Reclasificaciones	Reconocimiento requerido por la NIIF para la PYMES	Desreconocimiento requerido por NIIF para la PYMES	Medición según NIIF para la PYMES	
1	11010101	Edificios	10,858,787.00						10,858,787.00
2	11010102	Terrenos	39,265,858.00						39,265,858.00
3	11010103	Vehículos	500,500.00						500,500.00
4	11010104	Maquinaria y Equipo	4,050,100.00						4,050,100.00
5	11010105	Mobiliario y Eq. de Oficinas	425,700.00						425,700.00
6	11010106	Eq. de Cómputo y Software	450,852.00						450,852.00
7	11010107	Herramientas	105,111.00					7,500.00	97,611.00
8	41010101	Dep. Acum. Edificios	5,429,394.00						5,429,394.00
9	41010103	Dep. Acum. Vehículos	375,375.00					190,000.00	565,375.00
10	41010104	Dep. Acum. Maquinaria	3,037,575.00					235,000.00	3,272,575.00
11	41010105	Dep. Acum. Mob. Y equipo	319,275.00					270,000.00	589,275.00
12	41010106	Dep. Acum. Eq. De Cómputo	338,139.00					135,000.00	473,139.00
13	41010107	Dep. Acum. herramientas	78,833.25					25,000.00	103,833.25
14	11020101	Inversiones	16,000,000.00						16,000,000.00
15	11020102	Inversiones en acciones	9,158,760.00						9,158,760.00
16	11030108	Depósitos de Energía eléctrica	789,250.00						789,250.00
17	11030109	Depósitos de Líneas telefónicas	75,126.00						75,126.00
18	12010101	Caja General	40,000.00						40,000.00
19	12010102	Caja Chica - Administración	32,000.00						32,000.00
20	12020101	Banco El CPA Q	12,193,000.00						12,193,000.00
21	12020102	Banco La costa \$	6,511,411.80					245,000.00	6,756,411.80
22	12020103	Banco Gutiérrez Q	64,340,941.20						64,340,941.20
23	12100101	Clientes - arrendamientos	7,589,000.00						7,589,000.00



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo de consolidación de saldos balance de apertura NIIF
para PYMES al 01/01/2018
Cifras en quetzales

PT 13.2
Preparó: RS
Revisó: FM

No.	Código de Cuenta	Descripción de cuenta	Saldos PCGA/ISR al 1/1/2018	Ajustes y Reclasificaciones NIIF					Saldos NIIF para la PYMES al 1/1/2018
				Exenciones	Reclasificaciones	Reconocimiento requerido por la NIIF para la PYMES	Desreconocimiento requerido por NIIF para la PYMES	Medición según NIIF para la PYMES	
24	12100102	Cientes - Venta inmuebles	30,548,321.00						30,548,321.00
25	12100103	Cuentas por cobrar empleados	18,200.00						18,200.00
26	12100104	Otras Cuentas por Cobrar	61,800,550.00		60,000,000.00		7,800,550.00		6,000,000.00
27	12100105	Cheques rechazados	2,500.00						2,500.00
28	12100107	Impuestos crédito	14,471,659.00						14,471,659.00
29	12100111	Estimación de Ctas. Incobrables	1,144,119.63			111,585.00			1,032,534.63
30	12100112	IVA facturas especiales	111,585.00						111,585.00
31	12100113	Anticipo Proveedores	84,575,100.00						84,575,100.00
32	12100115	Gastos de organización	1,105,000.00				1,105,000.00		0.00
33	12100116	Amort. Acum. Gtos. De Organ.	221,000.00				221,000.00		0.00
34	13010101	Inventario apartamentos	195,980,254.00						195,980,254.00
35	13010102	Inventario Materiales y Rptos.	9,857,456.00						9,857,456.00
36	13010103	Inventario Obras en proceso	265,852,478.00						265,852,478.00
37	13010104	Invent. Terrenos de desarrollo	21,587,452.00						21,587,452.00
38	21010102	Préstamos bancarios mon Local	195,789,524.00						195,789,524.00
39	21010103	Préstamos Mon. Extranjera	113,155,154.37						113,155,154.37
40	22010101	Prov. terrenos y contratistas	57,158,272.00				45,726.62		57,112,545.38
41	22010104	Proveedores	91,684,503.50				73,347.60		91,611,155.90
42	22010105	Acreedores	7,500,859.00						7,500,859.00
43	22010106	Rentas anticipadas	705,105.00						705,105.00
44	22010107	Reservaciones	4,000,000.00						4,000,000.00
45	22010108	Anticipo de Clientes	14,050,100.00						14,050,100.00
46	22010109	IUSI	98,500.00						98,500.00



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo de consolidación de saldos balance de apertura NIIF
para PYMES al 01/01/2018
Cifras en quetzales

PT 13.3
Preparó: RS
Revisó: FM

No.	Código de Cuenta	Descripción de cuenta	Saldos PCGA/ISR al 1/1/2018	Ajustes y Reclasificaciones NIIF					Saldos NIIF para la PYMES al 1/1/2018
				Exenciones	Reclasificaciones	Reconocimiento requerido por la NIIF para la PYMES	Desreconocimiento requerido por NIIF para la PYMES	Medición según NIIF para la PYMES	
47	22010112	impuestos por pagar	14,350,222.00						14,350,222.00
48	22010113	Prestaciones lab. por pagar	435,780.00						435,780.00
49	22010114	Indemnizaciones por pagar	2,035,888.00				2,035,888.00		0.00
50	22010115	Otras Cuentas por pagar	7,800,000.00				7,800,000.00		0.00
51	31010101	Cap. Inscrito, Suscrito y pagado	14,114,559.00						14,114,559.00
52	31010102	Reserva Legal	8,372,900.00						8,372,900.00
53	31010103	Resultado del ejercicio	15,677,050.01						15,677,050.01
54	31010104	Resultados Acumulados	177,307,962.00			750,915.00	6,529,587.78	455,000.00	170,482,459.22
55	12100117	CxC Cías. Relacionadas	0.00		60,000,000.00				60,000,000.00
56	22010116	Aportes a futuras capitalizaciones	0.00				7,800,000.00		7,800,000.00



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo de consolidación de saldos balance de transición NIIF
para PYMES al 31/12/2018
Cifras en quetzales

PT 14.1
Preparó: RS
Revisó: FM

No.	Código de Cuenta	Descripción de cuenta	Saldos PCGA/ISR al 31/12/2018	Ajustes y Reclasificaciones NIIF					Saldos NIIF para las PYMES al 31/12/2018
				Exenciones	Reclasificaciones	Reconocimiento requerido por la NIIF para la PYMES	Desreconocimiento requerido por NIIF para la PYMES	Medición según NIIF para la PYMES	
1	11010101	Edificios	8,608,787.00						8,608,787.00
2	11010102	Terrenos	42,475,693.75						42,475,693.75
3	11010103	Vehículos	1,875,625.00						1,875,625.00
4	11010104	Maquinaria y Equipo	2,800,100.00						2,800,100.00
5	11010105	Mobiliario y Eq. de Oficinas	2,282,125.00						2,282,125.00
6	11010106	Eq. de Cómputo y Software	163,565.00						163,565.00
7	11010107	Herramientas	131,388.75					-32,549.00	98,839.75
8	14010101	Dep. Acum. Edificios	-6,456,590.25						-6,456,590.25
9	14010104	Dep. Acum. Maquinaria	-2,100,075.00					-39,892.00	-2,139,967.00
10	14010105	Dep. Acum. Mob. Y equipo	-1,711,593.75					-199,250.00	-1,910,843.75
11	14010106	Dep. Acum. Eq. De Cómputo	-122,673.75					-80,258.00	-202,931.75
12	14010107	Dep. Acum. herramientas	-98,541.56					-29,200.00	-127,741.56
13	14010103	Dep. Acum. Vehículos	-1,406,718.75					-190,000.00	-1,596,718.75
14	11020101	Inversiones	25,000,000.00						25,000,000.00
15	11020102	Inversiones en acciones	15,151,683.00						15,151,683.00
16	11030108	Depósitos de Energía eléctrica	739,250.00						739,250.00
17	11030109	Depósitos de Líneas telefónicas	90,126.00						90,126.00
18	12010101	Caja General	43,750.00						43,750.00
19	12010102	Caja Chica - Administración	33,750.00						33,750.00
20	12020101	Banco El CPA Q	12,741,250.00						12,741,250.00
21	12020102	Banco La costa \$	8,139,264.75					245,000.00	8,384,264.75
22	12020103	Banco Gutiérrez Q	64,440,941.20						64,440,941.20
23	12100101	Clientes - arrendamientos	9,486,250.00						9,486,250.00



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo de consolidación de saldos balance de transición NIIF
para PYMES al 31/12/2018
Cifras en quetzales

PT 14.2
Preparó: RS
Revisó: FM

No.	Código de Cuenta	Descripción de cuenta	Saldos PCGA/ISR al 31/12/2018	Ajustes y Reclasificaciones NIIF					Saldos NIIF para las PYMES al 31/12/2018
				Exenciones	Reclasificaciones	Reconocimiento requerido por la NIIF para la PYMES	Desreconocimiento requerido por NIIF para la PYMES	Medición según NIIF para la PYMES	
24	12100102	Cientes - Venta inmuebles	30,648,321.00						30,648,321.00
25	12100103	Cuentas por cobrar empleados	22,750.00						22,750.00
26	12100104	Otras Cuentas por Cobrar	78,750,687.50		-65,500,000.00		-19,250,687.50		-6,000,000.00
27	12100105	Cheques rechazados	3,125.00						3,125.00
28	12100107	Impuestos créditos	21,219,963.51						21,219,963.51
29	12100111	Estimación de Ctas. Incobrables	-1,204,037.13			85,000.00			-1,119,037.13
30	12100112	IVA facturas especiales	119,481.25						119,481.25
31	12100113	Anticipo Proveedores	86,125,100.00						86,125,100.00
32	12100115	Gastos de organización	1,381,250.00				-276,250.00		1,105,000.00
33	12100116	Amort. Acum. Gtos. De Organ.	-276,250.00				0.00		-276,250.00
34	13010101	Inventario apartamentos	213,618,476.86						213,618,476.86
35	13010102	Inventario Materiales y Rptos.	10,744,627.04						10,744,627.04
36	13010103	Inventario Obras en proceso	289,779,201.02						289,779,201.02
37	13010104	Invent. Terrenos de desarrollo	23,530,322.68						23,530,322.68
38	21010102	Préstamos bancarios mon Local	-200,261,672.07						-200,261,672.07
39	21010103	Préstamos Mon. Extranjera	-133,024,500.81						-133,024,500.81
40	22010101	Prov. terrenos y contratistas	-59,712,213.29				47,769.77		-59,664,443.52
41	22010104	Proveedores	-93,184,503.50				74,547.60		-93,109,955.90
42	22010105	Acreeedores	-9,376,073.75						-9,376,073.75
43	22010106	Rentas anticipadas	-881,381.25						-881,381.25
44	22010107	Reservaciones	-4,000,000.00						-4,000,000.00
45	22010108	Anticipo de Clientes	-15,562,625.00						-15,562,625.00
46	22010109	IUSI	-123,125.00						-123,125.00



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo de consolidación de saldos balance de transición NIIF
para PYMES al 31/12/2018
Cifras en quetzales

PT 14.3
Preparó: RS
Revisó: FM

No.	Código de Cuenta	Descripción de cuenta	Saldos PCGA/ISR al 31/12/2018	Ajustes y Reclasificaciones NIIF					Saldos NIIF para las PYMES al 31/12/2018
				Exenciones	Reclasificaciones	Reconocimiento requerido por la NIIF para la PYMES	Desreconocimiento requerido por NIIF para la PYMES	Medición según NIIF para la PYMES	
47	22010112	impuestos por pagar	15,937,777.50						15,937,777.50
48	22010113	Prestaciones lab. por pagar	544,725.00						544,725.00
49	22010114	Indemnizaciones por pagar	2,544,860.00				41,282.03		2,503,577.97
50	22010115	Otras Cuentas por pagar	7,899,000.00				74,547.60		7,824,452.40
51	31010101	Cap. Inscrito, Suscrito y pagado	16,419,750.00						16,419,750.00
52	31010102	Reserva Legal	9,606,549.00						9,606,549.00
53	31010104	Resultados Acumulados	204,541,582.29						204,541,582.29
54	12100117	CxC Cías. Relacionadas	0.00		65,500,000.00				65,500,000.00
55	22010116	Aportes a futuras capitalizaciones	0.00						0.00
56	41010101	Venta de apartamentos	337,131,531.00						337,131,531.00
57	41010102	Arrendamiento de oficinas	104,348,750.00						104,348,750.00
58	51010101	Costos	220,740,140.50						220,740,140.50
59	71010101	Sueldos y Salarios Ordinarios	43,212,463.12						43,212,463.12
60	71010104	Indemnizaciones	14,167.62				14,167.62		0.00
61	71010112	Servicios Profesionales	17,868.63						17,868.63
62	71010113	Servicios Técnicos	14,382.52						14,382.52
63	71010115	Depreciaciones	453,500.45						453,500.45
64	71010116	Amortizaciones	11,531.76						11,531.76
65	71010127	Servicios generales	25,652.97						25,652.97
66	71020117	Cuentas incobrables	136,628.59			85,000.00			51,628.59
67	71020101	Sueldos y Salarios Ordinarios	82,701,303.49						82,701,303.49
68	71020104	Indemnizaciones	27,114.41				27,114.41		0.00
69	71020115	Depreciaciones	867,922.73						867,922.73



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo de consolidación de saldos balance de transición NIIF
para PYMES al 31/12/2018
Cifras en quetzales

PT 14.4
Preparó: RS
Revisó: FM

No.	Código de Cuenta	Descripción de cuenta	Saldos PCGA/ISR al 31/12/2018	Ajustes y Reclasificaciones NIIF					Saldos NIIF para las PYMES al 31/12/2018
				Exenciones	Reclasificaciones	Reconocimiento requerido por la NIIF para la PYMES	Desreconocimiento requerido por NIIF para la PYMES	Medición según NIIF para la PYMES	
70	71020116	Amortizaciones	22,069.83						22,069.83
71	71020129	Gastos Generales	129,503.23				19,526,937.50		19,656,440.73
72	71020130	Combustibles y Lubricantes	20,028.55						20,028.55
73	72010101	Intereses sobre préstamos	52,323,486.25						52,323,486.25
74	72010102	Intereses sobre pagarés	14,718,750.00						14,718,750.00
75	72010103	Comisiones bancarias	16,975.00						16,975.00
76	72010104	Diferencial Cambiario	1,531,250.00				122,317.37		1,408,932.63
77	72010105	Gastos no deducibles	1,951,123.75						1,951,123.75
78	72010106	Deterioro de Activos Fijos	0.00			538,600.00			538,600.00
79	72010107	Deterioro de Inventarios	0.00			32,549.00			32,549.00



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo de consolidación de saldos balance de apertura NIIF
para PYMES al 31/12/2019
Cifras en quetzales

PT 15.1
Preparó: RS
Revisó: FM

No.	Código de Cuenta	Descripción de cuenta	Saldos PCGA/ISR al 31/12/2019	Ajustes y Reclasificaciones NIIF					Saldos NIIF para la PYMES al 31/12/2019
				Exenciones	Reclasificaciones	Reconocimiento requerido por la NIIF para la PYMES	Desreconocimiento requerido por NIIF para la PYMES	Medición según NIIF para la PYMES	
1	11010101	Edificios	9,208,787.00						9,208,787.00
2	11010102	Terrenos	43,094,617.19						43,094,617.19
3	11010103	Vehículos	2,344,531.25						2,344,531.25
4	11010104	Maquinaria y Equipo	4,300,100.00						4,300,100.00
5	11010105	Mobiliario y Eq. de Oficinas	2,602,656.25						2,602,656.25
6	11010106	Eq. de Cómputo y Software	172,956.25						172,956.25
7	11010107	Herramientas	164,235.94						164,235.94
8	41010101	Dep. Acum. Edificios	6,531,590.25						6,531,590.25
9	41010104	Dep. Acum. Maquinaria	3,225,075.00					239,892.00	3,464,967.00
10	41010105	Dep. Acum. Mob. Y equipo	1,951,992.19					299,250.00	2,251,242.19
11	41010106	Dep. Acum. Eq. De Cómputo	129,467.19					70,258.00	199,725.19
12	41010107	Dep. Acum. herramientas	123,176.95					26,100.00	149,276.95
13	41010103	Dep. Acum. Vehículos	1,758,398.44					215,000.00	1,973,398.44
14	11020101	Inversiones	25,000,000.00						25,000,000.00
15	11020102	Inversiones en acciones	15,151,683.00						15,151,683.00
16	11030108	Depósitos de Energía eléctrica	789,250.00						789,250.00
17	11030109	Depósitos de Líneas telefónicas	93,126.00						93,126.00
18	12010101	Caja General	48,437.50						48,437.50
19	12010102	Caja Chica - Administración	35,937.50						35,937.50
20	12020101	Banco El CPA Q	13,426,562.50						13,426,562.50
21	12020102	Banco La costa \$	10,174,080.94					651,000.00	10,825,080.94
22	12020103	Banco Gutiérrez Q	64,565,941.20						64,565,941.20
23	12100101	Cientes - arrendamientos	11,857,812.50						11,857,812.50



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo de consolidación de saldos balance de apertura NIIF
para PYMES al 31/12/2019
Cifras en quetzales

PT 15.2
Preparó: RS
Revisó: FM

No.	Código de Cuenta	Descripción de cuenta	Saldos PCGA/ISR al 31/12/2019	Ajustes y Reclasificaciones NIIF					Saldos NIIF para la PYMES al 31/12/2019
				Exenciones	Reclasificaciones	Reconocimiento requerido por la NIIF para la PYMES	Desreconocimiento requerido por NIIF para la PYMES	Medición según NIIF para la PYMES	
24	12100102	Cientes - Venta inmuebles	30,798,321.00						30,798,321.00
25	12100103	Cuentas por cobrar empleados	28,437.50						28,437.50
26	12100104	Otras Cuentas por Cobrar	81,750,687.50		55,000,000.00				26,750,687.50
27	12100105	Cheques rechazados	3,906.25						3,906.25
28	12100107	Impuestos créditos	17,955,058.99						17,955,058.99
29	12100111	Estimación de Ctas. Incobrables	1,279,684.01			105,000.00			1,174,684.01
30	12100113	Anticipo Proveedores	95,625,100.00						95,625,100.00
31	12100115	Gastos de organización	1,726,562.50				345,313.00		1,381,249.50
32	12100116	Amort. Acum. Gtos. De Organ.	345,312.50				0.00		345,312.50
33	13010101	Inventario apartamentos	218,719,146.88						218,719,146.88
34	13010102	Inventario Materiales y Rptos.	11,842,456.00						11,842,456.00
35	13010103	Inventario Obras en proceso	298,757,121.12						298,757,121.12
36	13010104	Invent. Terrenos de desarrollo	29,730,393.75						29,730,393.75
37	21010102	Préstamos bancarios mon Local	205,423,002.55						205,423,002.55
38	21010103	Préstamos Mon. Extranjera	136,376,538.48						136,376,538.48
39	22010101	Prov. terrenos y contratistas	63,327,952.39				50,662.36		63,277,290.03
40	22010104	Proveedores	95,184,503.50				76,147.60		95,108,355.90
41	22010105	Acreedores	11,720,092.19						11,720,092.19
42	22010108	Anticipo de Clientes	17,953,281.25						17,953,281.25
43	22010112	impuestos por pagar	16,422,221.88						16,422,221.88
44	22010113	Prestaciones lab. por pagar	680,906.25						680,906.25
45	22010114	Indemnizaciones por pagar	3,181,075.00				41,282.03		3,139,792.97
46	22010115	Otras Cuentas por pagar	8,399,000.00			7,899,000.00			500,000.00



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo de consolidación de saldos balance de apertura NIIF
para PYMES al 31/12/2019
Cifras en quetzales

PT 15.3
Preparó: RS
Revisó: FM

No.	Código de Cuenta	Descripción de cuenta	Saldos PCGA/ISR al 31/12/2019	Ajustes y Reclasificaciones NIIF					Saldos NIIF para la PYMES al 31/12/2019
				Exenciones	Reclasificaciones	Reconocimiento requerido por la NIIF para la PYMES	Desreconocimiento requerido por NIIF para la PYMES	Medición según NIIF para la PYMES	
47	31010101	Cap. Inscrito, Suscrito y pagado	24,436,461.77						24,436,461.77
48	31010102	Reserva Legal	12,215,433.19						12,215,433.19
49	31010104	Resultados Acumulados	205,248,176.80						205,248,176.80
50	12100117	CxC Cías. Relacionadas	0.00		55,000,000.00				55,000,000.00
51	22010116	Aportes a futuras capitalizaciones	0.00		7,899,000.00				7,899,000.00
52	41010101	Venta de apartamentos	338,781,531.00						338,781,531.00
53	41010102	Arrendamiento de oficinas	130,435,937.50						130,435,937.50
54	51010101	Costo de ventas	234,608,734.25						234,608,734.25
55	71010101	Sueldos y Salarios Ordinarios	45,688,313.11						45,688,313.11
56	71010104	Indemnizaciones	18,679.97				14,167.62		4,512.36
57	71010112	Servicios Profesionales	23,559.74						23,559.74
58	71010129	Gastos Generales	89,218.86						89,218.86
59	71020117	Cuentas incobrables	152,517.58					105,000.00	47,517.58
60	71020101	Sueldos y Salarios Ordinarios	87,067,191.61						87,067,191.61
61	71020104	Indemnizaciones	35,598.01				27,114.41		8,483.59
62	71020112	Servicios Profesionales	44,897.28						44,897.28
63	71020115	Depreciaciones	1,139,479.56						1,139,479.56
64	71020116	Amortizaciones	28,975.07						28,975.07
65	71020129	Gastos Generales	170,022.37				345,313.00		515,335.37
66	71020130	Combustibles y Lubricantes	26,295.11						26,295.11
67	72010101	Intereses sobre préstamos	55,404,357.81						55,404,357.81
68	72010102	Intereses sobre pagarés	17,398,437.50						17,398,437.50
69	72010103	Comisiones bancarias	21,218.75						21,218.75



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo de consolidación de saldos balance de apertura NIIF
para PYMES al 31/12/2019
Cifras en quetzales

PT 15.4
Preparó: RS
Revisó: FM

No.	Código de Cuenta	Descripción de cuenta	Saldos PCGA/ISR al 31/12/2019	Ajustes y Reclasificaciones NIIF			Medición según NIIF para la PYMES	Saldos NIIF para la PYMES al 31/12/2019
				Exenciones	Reclasificaciones	Reconocimiento requerido por la NIIF para la PYMES		
70	72010104	Diferencial Cambiario	1,914,062.50				126,809.96	1,787,252.54
71	72010105	Gastos no deducibles	2,438,904.69					2,438,904.69
72	81010101	Intereses percibidos	264,023.44					264,023.44
73	81010102	Dividendos	3,063,215.63					3,063,215.63
74	81010103	Ganancia de capital	311,181.25					311,181.25
75	81010104	Diferencial Cambiario	2,821,015.63				651,000.00	3,472,015.63
76	31010103	Resultado del Ejercicio	16,477,238.23					16,477,238.23
77	72010106	Deterioro de Activos Fijos	0.00				850,500.00	850,500.00



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo cálculo de ISR diferido
Saldos al 01/01/2018
Cifras en quetzales

PT 16
Preparó: RS
Revisó: FM

Inmobiliaria Soler, S.A.
Hoja de trabajo para calculo de ISR Diferido según NIC 12
Al 01 de Enero 2018
Cantidades expresadas en Quetzales



- Inmobiliaria Soler -

Código	Descripcion de cuentas	Saldo según NIIF	Saldo según ISR	Diferencias temporarias	Reclasificaciones	Diferencia base Deducible (Imponible)	% Tarifa ISR	ISR Diferido Activo/Pasivo
11010107	Herramientas	97,611	105,111	-7,500	0	-7,500	25%	(1,875)
41010103	Dep. Acum. Vehículos	-565,375	-375,375	-190,000	0	-190,000	25%	(47,500)
41010104	Dep. Acum. Maquinaria	-3,272,575	-3,037,575	-235,000	0	-235,000	25%	(58,750)
41010105	Dep. Acum. Mob. Y equipo	-589,275	-319,275	-270,000	0	-270,000	25%	(67,500)
41010106	Dep. Acum. Eq. De Cómputo	-473,139	-338,139	-135,000	0	-135,000	25%	(33,750)
41010107	Dep. Acum. herramientas	-103,833	-78,833	-25,000	0	-25,000	25%	(6,250)
12020102	Bco. Industrial, S.A.77896 \$	7,211,412	6,511,412	700,000	0	700,000	25%	175,000
12100104	Otras Cuentas por Cobrar	-6,000,000	61,800,550	-67,800,550	60,000,000	-7,800,550	25%	(1,950,138)
12100111	Estimación de Ctas. Incobrable	-1,032,535	-1,144,120	111,585	0	111,585	25%	27,896
12100115	Gastos de organización	0	1,105,000	-1,105,000	0	-1,105,000	25%	(276,250)
12100116	Amort. Acum. Gtos. De Organ.	0	-221,000	221,000	0	221,000	25%	55,250
22010101	Prov. terrenos y contratistas	-57,112,545	-57,158,272	45,727	0	45,727	25%	11,432
22010104	Proveedores	-91,611,156	-91,684,504	73,348	0	73,348	25%	18,337
22010114	Indemnizaciones por pagar	0	-2,035,888	2,035,888	0	2,035,888	25%	508,972
22010115	Otras Cuentas por pagar	0	-7,800,000	7,800,000	-7,800,000	0	25%	-
12100117	CxC Cías. Relacionadas	60,000,000	0	60,000,000	-60,000,000	0	25%	-
22010116	Aportes a futuras capitalizaciór	-7,800,000	0	-7,800,000	7,800,000	0	25%	-
	ISR Diferido Activo / Pasivo							
	TOTALES	(101,251,410)	(94,670,908)	(6,580,503)	-	(6,580,503)		(1,645,126) ✓
	Resultado del ejercicio				1,645,125.69			
	ISR Diferido Pasivo					1,645,125.69		
	ISR Dif. Balance Apertura				1,645,125.69	1,645,125.69		ⓘ



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo cálculo de ISR diferido
Saldos al 31/12/2018
Cifras en quetzales

PT 17
Preparó: RS
Revisó: FM

Inmobiliaria Soler, S.A.
Hoja de trabajo para calculo de ISR Diferido según NIC 12
Al 31 de Diciembre 2018
Cantidades expresadas en Quetzales



- Inmobiliaria Soler -

Código	Descripcion de cuentas	Saldo según NIIF	Saldo según ISR	Diferencias temporarias	Reclasificaciones	Diferencia base Deducible (Imponible)	% Tarifa ISR	ISR Diferido Activo/Pasivo
11010107	Herramientas	98,840	131,389	-32,549		-32,549	25%	(8,137)
41010104	Dep. Acum. Maquinaria	-2,139,967	-2,100,075	-39,892		-39,892	25%	(9,973)
41010105	Dep. Acum. Mob. Y equipo	-1,910,844	-1,711,594	-199,250		-199,250	25%	(49,813)
41010106	Dep. Acum. Eq. De Cómputo	-202,932	-122,674	-80,258		-80,258	25%	(20,065)
41010107	Dep. Acum. herramientas	-127,742	-98,542	-29,200		-29,200	25%	(7,300)
41010103	Dep. Acum. Vehículos	-1,596,719	-1,406,719	-190,000		-190,000	25%	(47,500)
12020102	Bco. Industrial, S.A.77896 \$	8,939,265	8,139,265	800,000		800,000	25%	200,000
12100104	Otras Cuentas por Cobrar	-6,000,000	78,750,688	-84,750,688	65,500,000	-19,250,688	25%	(4,812,672)
12100110	ISR Pagos trimestrales	9,052,587	3,322,083	5,730,504		5,730,504	25%	1,432,626
12100111	Estimación de Ctas. Incobrable.	-1,119,037	-1,204,037	85,000		85,000	25%	21250
12100115	Gastos de organización	1,105,000	1,381,250	-276,250		-276,250	25%	(69,063)
22010101	Prov. terrenos y contratistas	-59,664,444	-59,712,213	47,770		47,770	25%	11,942
22010104	Proveedores	-93,109,956	-93,184,504	74,548		74,548	25%	18,637
22010114	Indemnizaciones por pagar	-2,503,578	-2,544,860	41,282		41,282	25%	10,321
12100117	CxC Cías. Relacionadas	65,500,000	0	65,500,000	-65,500,000	0	25%	
	ISR Diferido Activo / Pasivo							
	TOTALES	(83,679,526)	(70,360,543)	(13,318,983)	-	(13,318,983)		(3,329,746) ✓
	Resultado del período				3,329,746			
	ISR Dif Pasivo					3,329,746		
	ISR Diferido 31/12/2018				3,329,746	3,329,746		(i)



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.
Hoja de trabajo cálculo de ISR diferido
Saldos al 31/12/2019
Cifras en quetzales

PT 18
Preparó: RS
Revisó: FM

Inmobiliaria Soler, S.A.
Hoja de trabajo para calculo de ISR Diferido según NIC 12
Al 31 de Diciembre 2019
Cantidades expresadas en Quetzales



- Inmobiliaria Soler -

Código	Descripcion de cuentas	Saldo según NIIF	Saldo según ISR	Diferencias temporarias	Reclasificaciones	Diferencia base Deducible (Imponible)	% Tarifa ISR	ISR Diferido Activo/Pasivo
41010104	Dep. Acum. Maquinaria	-3,464,967	-3,225,075	-239,892		-239,892	25%	(59,973.00)
41010105	Dep. Acum. Mob. Y equipo	-2,251,242	-1,951,992	-299,250		-299,250	25%	(74,812.50)
41010106	Dep. Acum. Eq. De Cómputo	-199,725	-129,467	-70,258		-70,258	25%	(17,564.50)
41010107	Dep. Acum. herramientas	-149,277	-123,177	-26,100		-26,100	25%	(6,525.00)
41010103	Dep. Acum. Vehículos	-1,973,398	-1,758,398	-215,000		-215,000	25%	(53,750.00)
12020102	Bco. Industrial, S.A.77896 \$	10,825,081	10,174,081	651,000		651,000	25%	162,750.00
12100104	Otras Cuentas por Cobrar	26,750,688	81,750,688	-55,000,000	55,000,000	0	25%	-
12100111	Estimación de Ctas. Incobrable	-1,174,684	-1,279,684	105,000		105,000	25%	26,250.00
12100115	Gastos de organización	1,381,250	1,726,563	-345,313		-345,313	25%	(86,328.25)
22010101	Prov. terrenos y contratistas	-63,277,290	-63,327,952	50,662		50,662	25%	12,665.59
22010104	Proveedores	-95,108,356	-95,184,504	76,148		76,148	25%	19,036.90
22010114	Indemnizaciones por pagar	-3,139,793	-3,181,075	41,282		41,282	25%	10,320.51
22010115	Otras Cuentas por pagar	-500,000	-8,399,000	7,899,000	-7,899,000	0	25%	-
12100117	CxC Cías. Relacionadas	55,000,000	0	55,000,000	-55,000,000	0	25%	-
22010116	Aportes a futuras capitalizaciones	-7,899,000	0	-7,899,000	7,899,000	0	25%	-
	ISR Diferido Activo / Pasivo					-		
	TOTALES	(85,180,715)	(84,908,994)	(271,721)	-	(271,721)		(67,930) ✓
	Resultado del ejercicio				67,930.25			
	ISR pasivo					67,930.25		
	ISR diferido 2019				67,930.25	67,930.25		ⓘ

INFORME:

INMOBILIARIA SOLER, S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
ADOPCIÓN A LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA
PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES**

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 19.1 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

INMOBILIARIA SOLER, S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**
(Expresados en Quetzales)

	Notas	2019	2018
INGRESOS			
Ventas	17	Q. 469,217,469	Q. 441,480,281
Otros ingresos		7,110,436	5,967,549
Total ingresos		476,327,904	447,447,830
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas	18	234,608,734	220,740,141
Gastos de operación	19	144,185,746	151,037,267
Gastos financieros		74,611,267	68,468,144
Total costos y gastos		453,405,747	440,245,551
Utilidad antes de Impuesto sobre la renta		22,922,158	7,202,279
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	16	(5,798,470)	(5,130,315)
RESULTADO DEL PERÍODO		17,123,688	2,071,963
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Ganancia (Pérdida) actuarial		0.00	0.00
UTILIDAD INTEGRAL		Q. 17,123,688	Q. 2,071,963

 - Inmobiliaria Soler -	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 19.2 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

INMOBILIARIA SOLER, S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017 (Expresados en Quetzales)

	Notas	2019	2018	2017
ACTIVO				
CORRIENTE				
Efectivo	4 Q.	96,638,910	Q. 86,198,956	Q. 83,817,353
Clientes	5	41,481,449	39,015,534	37,104,786
Cuentas por cobrar	6	117,988,142	69,013,208	74,048,583
Ctas. por cobrar Cías. Relacionadas	7	39,526,100	65,500,000	60,000,000
Impuestos por compensar	6	10,877,646	14,740,344	4,777,494
Inventarios	8	582,259,968	537,672,628	493,277,640
Otros cuentas por cobrar	6	33,575,829	40,981,059	26,023,136
Total activo corriente		922,348,044	853,121,728	779,048,992
NO CORRIENTE				
Prop., Maquinaria y Eq.	9	47,317,684	45,869,942	45,215,817
Otras cuentas por cobrar	6	16,397,232	14,530,002	6,598,005
Impuestos créditos	6	7,251,764	6,599,101	9,805,750
Total activo no corriente		70,966,680	66,999,045	61,619,572
TOTAL ACTIVO		Q. 993,314,725	Q. 920,120,774	Q. 840,668,564
PASIVO Y PATRIMONIO				
CORRIENTE				
Proveedores	10	101,994,643	91,664,639	89,234,222
Documentos por pagar	10	52,531,344	50,505,075	50,004,060
Acreeedores	10	55,035,958	45,798,306	7,500,859
Préstamos Bancarios	10	136,719,816	133,314,469	123,577,871
Impuestos por pagar	12	22,552,761	18,058,347	14,606,222
Anticipos varios	11	24,055,008	20,444,006	18,755,205
Otras cuents por pagar	11	3,820,699	3,048,303	435,780.00
Total pasivo corriente		396,710,229	362,833,144	304,114,219

 - Inmobiliaria Soler -	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 19.3 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

	Notas	2019	2018	2017
NO CORRIENTE				
Proveedores	10	67,996,428	61,109,760	59,489,480
Documentos por pagar	10	78,797,014	75,757,613	75,006,090
Préstamos Bancarios	10	205,079,725	199,971,704	185,366,807
ISR Diferido Pasivo	16	67,930	3,329,746	1,645,126
Total pasivo no corriente		<u>351,941,097</u>	<u>340,168,823</u>	<u>321,507,503</u>
Total pasivo		<u>748,651,326</u>	<u>703,001,967</u>	<u>625,621,721</u>
PATRIMONIO				
Capital pagado	20	24,436,463	21,914,559	14,114,559
Aporte a futuras capitalizaciones		7,899,000	-	7,800,000
Reserva Legal	21	12,215,433	9,606,549	8,372,900
Diferencial		-	-	-
Utilidades retenidas		<u>200,112,502</u>	<u>185,597,698</u>	<u>184,759,384</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>244,663,398</u>	<u>217,118,806</u>	<u>215,046,843</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>Q. 993,314,725</u>	<u>Q. 920,120,774</u>	<u>Q. 840,668,564</u>

 - Inmobiliaria Soler -	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 19.4 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

INMOBILIARIA SOLER, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresados en Quetzales)

	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado del período	Q. -17,123,688	Q. -2,071,963
Ajustes por		
Depreciaciones y amortizaciones	1,781,599	1,355,025
Deterioro y cuentas incobrables	898,018	622,778
Movimiento neto en el capital de trabajo:		
Cuentas por cobrar	-7,726,914	-17,063,570
Inventarios	-44,587,340	-44,394,988
Otros activos	-8,992,002	-14,957,923
Cuentas por pagar	30,845,374	41,572,148
Otras cuentas por pagar	3,611,002	1,688,801
Efectivo neto generado por actividades de operación	<u>-24,170,264</u>	<u>-31,177,729</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Desinversión (adquisición) de propiedad, planta y equipo	-1,447,741	-654,126
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades de inversión	<u>-1,447,741</u>	<u>-654,126</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios operativos	18,934,271	32,141,495
Pago de dividendos		
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>18,934,271</u>	<u>32,141,495</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO EN EFECTIVO	<u>-6,683,734</u>	<u>309,640</u>
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	86,198,956	83,817,353
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>79,515,222</u>	<u>84,126,993</u>
	Q. <u>62,391,534</u>	Q. <u>82,055,030</u>



- Inmobiliaria Soler -

INMOBILIARIA SOLER, S.A.

PT 19.5
Preparó: RS
Revisó: FM

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Expresados en Quetzales)

Notas	Capital en Acciones (Nota 13)	Aporte a futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Ganancias Acumuladas	Patrimonio Total
Saldo ISR al 1 de enero de 2018	Q. 14,114,559	Q. -	Q. 8,372,900	Q. 192,985,012	Q. 215,472,471
Ajustes NIIF		7,800,000		(8,225,628)	
Saldo al 1 de enero de 2018	14,114,559	7,800,000	8,372,900	184,759,384	215,046,843
Resultado del período	-		-	2,071,963	2,071,963
Traslado a reserva legal del año	-		1,233,649	(1,233,649)	-
Aportes a capital	7,800,000	(7,800,000)	-	-	-
Saldo final del ejercicio 31/12/2018	21,914,559	-	9,606,549	185,597,698	217,118,806
Movimiento 2019					
Resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado del período				17,123,688	17,123,688
Traslado a reserva legal del año			2,608,884	(2,608,884)	-
Total de cambios en el patrimonio	2,521,903	7,899,000	-	-	10,420,903
Saldo final del ejercicio 31/12/2019	Q. 24,436,462	Q. 7,899,000	Q. 12,215,433	Q. 200,112,502	Q. 244,663,397

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 20 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

1. INFORMACIÓN GENERAL

Operaciones – Inmobiliaria Soler, S.A. fue constituida el 01 de enero de 2015, como Sociedad Anónima, bajo las leyes de la República de Guatemala por un plazo indefinido y mantiene una subsidiaria en El Salvador desde el 01 de enero 2019. El objetivo principal de la Compañía el desarrollo de bienes inmuebles, específicamente apartamentos y oficinas.

En el curso ordinario de sus operaciones realiza transacciones significativas con una parte relacionada, dentro de la cual se incluye inversiones en instrumentos financieros. La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en la Ciudad de Guatemala.

2. ADOPCIÓN NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES)

Para efectos de la presentación de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), se consideró como fecha de transición el 01 de enero de 2018, para efectos de presentar los estados financieros del primer año terminado al 31 de diciembre de 2019. Conforme a lo anterior, la información contenida en los estados financieros y notas

explicativas referidas al 31 de diciembre de 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al 31 de diciembre de 2019.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía se describen a continuación:

Declaración de cumplimiento – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Bases de Preparación – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas normas requieren que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos.

Además, que la aplicación de las prácticas contables de manera fiscal está de acuerdo a regulaciones del Impuesto Sobre la Renta Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012 del Congreso de la República y sus reformas.

Moneda Funcional y de Presentación – Para fines de los estados financieros, los resultados y la situación financiera de la entidad están expresados en Quetzales (Q), la cual es la moneda funcional y de presentación de los estados financieros.

En la preparación de los estados financieros las transacciones distintas a la moneda funcional son registradas utilizando la tasa de cambio vigente en la fecha de la operación. Posteriormente al cierre del año, las partidas en moneda extranjera se ajustan a la tasa de cambio vigente en esa fecha.

Las diferencias en cambio, como efecto de la conversión de los estados financieros de su moneda funcional a la moneda de presentación se registran en los otros resultados integrales.

Depreciaciones – La depreciación se calcula con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los distintos activos, que se calcula de acuerdo con estudios técnicos revisados periódicamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la vida útil asignada a los activos se detalla a continuación:

Tipo de Activo	Años de Vida Útil
Edificaciones	20
Vehículos	3
Maquinaria	8
Equipo de cómputo y software	2
Mobiliario y equipo de oficina	3
Herramientas	2

3. EFECTIVO

La integración para el efectivo se muestra a continuación:

	2018	2017	1/1/2018
Bancos en moneda local y extranjera	116,347,890	86,121,456	83,745,353
Caja	<u>84,375</u>	<u>77,500</u>	<u>72,000</u>
	<u>116,432,265</u>	<u>86,198,956</u>	<u>83,817,353</u>

Como se explica en las políticas se considera tomar dentro de este rubro las cuentas concernientes a los instrumentos financieros que representan disponibilidad de efectivo para la compañía

4. CLIENTES

El saldo de clientes al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 son:

	2018	2017	1/1/2018
Cientes arrendamientos	11,857,813	9,486,250	7,589,000
Cientes Venta inmuebles	30,798,321	30,648,321	30,548,321
Estimación de Ctas. Incobrables	<u>-1,174,684</u>	<u>-1,119,037</u>	<u>-1,255,705</u>
	41,481,450	39,015,534	36,881,617

5. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se mantienen a su costo menos cualquier pérdida por deterioro en su condición de cobro. Al momento de existir deterioro en la cartera de clientes el mismo es reconocido en una estimación para cuentas incobrables.

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 se integran de la siguiente forma:

	2019	2018	1/1/2018
Otras cuentas por cobrar	36,438,294	2,864,001	8,885,076
Impuestos créditos	18,129,411	14,339,445	14,583,244
Anticipos	98,829,456	88,688,585	72,625,888
Inversiones	32,693,453	40,151,683	25,158,760
Subtotal	<u>186,090,614</u>	<u>145,863,714</u>	<u>121,252,968</u>
Otras cuentas por cobrar No Corriente	-16,397,232	- -	-6,598,005
Impuestos créditos No Corriente	-7,251,764	-6,599,101	-9,805,750
Total Cuentas por Cobrar No Corriente	<u>- 23,648,997</u>	<u>-21,129,103</u>	<u>16,403,755</u>
	<u>162,441,617</u>	<u>124,734,611</u>	<u>104,849,213</u>

7. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	2019	2018	1/1/2018
Cuentas por cobrar	<u>39,526,100</u>	<u>65,500,000</u>	<u>60,000,000</u>

Las transacciones más significativas durante los años 2019, 2018 y 2017 son las siguientes:

	2019	2018	1/1/2018
Traslado de fondos	23,715,660	39,300,000	36,000,000
Pago de bienes	15,810,440	26,200,000	24,000,000
	<u>39,526,100</u>	<u>65,500,000</u>	<u>60,000,000</u>

8. INVENTARIOS

Los inventarios al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 se conforman de:

	2019	2018	1/1/2018
Inv. Obras en proceso	298,757,121	289,779,201	265,852,478
Inv. de apartamentos	218,719,147	213,618,477	195,980,254
Inv. de desarrollo	29,730,394	23,530,323	21,587,452
Inv. para la venta	23,210,850	0	0
Inv. mat. Y repuestos	11,842,456	10,744,627	9,857,456
	582,259,968	537,672,628	493,277,640

La Compañía no ha considerado la necesidad de establecer una estimación para inventario obsoleto ya que según los técnicos de las diferentes áreas no se ha determinado deterioro para ningún inventario al cierre. Se maneja bajo el método de costo histórico, donde los gastos adicionales para su terminación formar parte de dicho costo.

9. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO

La composición y movimiento al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 del mobiliario y equipo y su correspondiente depreciación acumulada se presenta a continuación:

Valor en libros	2019	2018	1/1/2018
Edificios y Terrenos	45,718,276	44,491,353	44,181,333
Mobiliario y equipo	351,414	371,281	163,575
Equipo de computo	26,769	39,367	22,287
Herramientas	14,959	28,902	6,222
Vehículos	371,133	278,906	64,875
Maquinaria	835,133	660,133	777,525
	47,317,684	45,869,942	45,215,817

	Mejoras a propiedades	Eq. de Computo	Maquinaria y equipo	Vehículos	Herramientas	Total
Costo						
Saldo 01/01/18		.				
	. 45,112,181	450,852	4,050,100	500,500	. 97,611	. 55,649,408
Adiciones/bajas	5,012,465	-	-	-	-	5,012,465
Saldos 31/12/18	50,124,645	450,852	4,050,100	500,500	97,611	55,649,408
Adiciones	2,178,759	(277,896)	250,000	1,844,031	66,625	6,238,476
Saldo 31/12/19	. 52,303,404	172,956	4,300,100	2,344,531	. 164,236	. 61,887,884

	Mejoras a propiedades	Mobiliario y equipo	Eq. de Computo	Maquinaria y equipo	Vehículos	Herramientas	Total
Depreciación Acumulada							
Saldo 01/01/18			.				
	-	-	-	-	-	-	-
Cargos por depreciación	5,429,394	589,275	473,139	3,272,575	565,375	103,833	5,429,394
Saldo 31/12/18	5,429,394	589,275	473,139	3,272,575	565,375	103,833	10,433,591
Cargos por depreciación	1,155,734	1,661,967	(326,952)	192,392	1,408,023	45,446	4,136,610
Saldo 31/12/19	. 6,585,128	. 2,251,242	146,187	. 3,464,967	. 1,973,398	. 149,276	14,570,200

10. PROVEEDORES

La integración de proveedores al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 es:

	2019	2018	1/1/2018
Corriente			
Proveedores locales	101,994,643	91,664,639	89,234,221
Acreedores	55,035,958	45,798,306	7,500,859
Documentos por pagar	52,531,344	50,505,075	50,004,060
Préstamos Corto plazo	136,719,816	133,314,469	123,577,871
Sub-Total	346,281,761	321,282,489	270,317,011
No Corriente			
Documentos por pagar No corriente	78,797,014	75,757,613	75,006,090
Proveedores Locales	67,996,428	61,109,760	59,489,480
Préstamos Largo plazo	205,079,725	199,971,704	185,366,807
Sub-Total	351,873,167	336,839,077	319,862,377
	698,154,928	615,732,197	590,840,106

La Compañía tiene un promedio de 30 días de crédito con sus proveedores, contados a partir de la fecha de emisión de la factura, no se cobra por parte de los proveedores ningún interés por atraso en la cancelación de las facturas pendientes.

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La integración de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 es:

	2019	2018	1/1/2018
	680,906	.	435,780
Prestaciones laborales por pagar		544,725	
Indemnizaciones por pagar	3,139,793	2,503,578	0
Rentas anticipadas	24,055,008	20,444,006	18,755,205
	27,875,707	23,492,309	19,190,985

12. IMPUESTOS POR PAGAR

La integración de impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 es:

	2019	2018	1/1/2018
IUSI por pagar	153,906	.	98,500
Cuotas patronales IGSS, IRTRA, INTECAP	158,594	123,125	101,500
Cuota laboral IGSS	87,500	126,875	56,000
IVA por pagar	16,422,222	70,000	14,350,222
ISR Diferido por pagar	67,930	15,937,778	1,645,126
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	16,890,152	19,587,523	16,251,348

13. CONTINGENCIAS

Fiscales:

En Guatemala el derecho de las autoridades fiscales para efectuar revisiones a los registros contables de la Compañía y demás documentación legal prescribe a los cuatro años a partir de la fecha en que se presentan las declaraciones de impuestos. Al 31 de diciembre de 2019, la compañía no ha sido revisada por las autoridades.

La compañía al 31 de diciembre de 2018 mantiene sus estados financieros preparados de acuerdo a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados; considerando para las políticas que apliquen, lo indicado en el Decreto 10-2012, Libro I, Impuesto Sobre la Renta.

14. CAPITAL AUTORIZADO Y PAGADO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital autorizado, suscrito y pagado es de Q. 24,436,462 , y Q 16,419,750 respectivamente. El incremento de capital por Q13, corresponde a la modificación de escritura de sociedad con fecha siete de junio de 2019.

15. RESERVA LEGAL

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente como mínimo el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la que no puede ser distribuida sino hasta la total liquidación de la Compañía; sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor al 15% del capital pagado al cierre de ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado. Al 31 de diciembre 2019 y 2018 la reserva legal asciende a Q. 12,215,433 y Q. 9,606,549 respectivamente.

16. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El Impuesto Sobre la Renta se integra de la siguiente forma:

	2019	2018
Impuesto Sobre la Renta –Corriente	(419,090)	-
Impuesto Sobre la Renta –Diferido	(109,487)	497,378
	<u>(616,017)</u>	<u>497,378</u>

17. VENTAS

Las ventas se clasifican de la siguiente manera para los años 2019 y 2018:

	2019	2018
Ventas de apartamentos	338,781,531	337,131,531
Arrendamiento de oficinas	130,435,938	104,348,750
	<u>469,217,469</u>	<u>441,480,281</u>

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan importes a cobrar por los bienes entregados, neto de descuentos, devoluciones, y el impuesto al valor agregado.

18. COSTO DE VENTAS

El costo de ventas se conforma de la siguiente forma para los años 2019 y 2018:

	2019	2018
Costo de Venta de apartamentos	129,034,804	121,407,077
Costo de Arrendamiento de oficinas	<u>105,573,930</u>	<u>99,333,063</u>
	<u>234,608,734</u>	<u>220,740,141</u>

El costo de ventas se registra cuando se registra el ingreso.

19. GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación se integran de la siguiente forma para los años 2019 y 2018:

	2019	2018
Gastos diversos	5,083,789	23,564,031
Remuneración a empleados	132,911,677	126,022,661
Impuestos y Fianzas	358,340	272,614
Depreciaciones y amortizaciones	1,781,599	1,355,025
Gastos Financieros	74,611,267	68,468,144
Gastos no Deducibles	2,438,905	1,951,124
Arrendamientos	209,862	159,614
Servicios técnicos	55,101	41,908
Servicios profesionales	68,457	52,066
Servicios básicos	495,447	376,821
Deterioro de activos	850,500	571,149
Gastos de apertura	-	-
	<u>218,864,943</u>	<u>222,835,156</u>

La Compañía evalúa al final de cada ejercicio si existe evidencia objetiva del deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros.

INFORME:

INMOBILIARIA SOLER, S.A.

**ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS ENTRE POR LA
ADOPCIÓN A LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA
PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES**

	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 21 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

EFFECTO DE LA TRANSICIÓN A LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES)

A continuación, se presenta la conciliación entre los saldos de los estados financieros preparados de acuerdo con las políticas y prácticas contables a la fecha de transición y los estados financieros preparados de acuerdo con la NIIF para las PYMES

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Instrumentos de Capital

La compañía maneja su estructura de capital para asegurar su continuidad como negocio en marcha; mientras se maximiza el retorno a sus socios a través de la optimización de los saldos de endeudamiento y patrimonio.

La estrategia general de la Compañía se ha mantenido constante desde el año 2018.

La estructura de capital de trabajo de la compañía está constituida por endeudamiento con), cuentas por cobrar y pagar, efectivo y equivalentes de efectivo, y el patrimonio atribuido a los socios.

Índice de Endeudamiento Neto

La gerencia financiera de la compañía revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, considera el costo del capital y el riesgo asociado con cada clase de capital. Presenta un nivel de endeudamiento neto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es del 0%, determinado como la proporción del endeudamiento neto respecto al patrimonio. El índice de endeudamiento neto está compuesto por lo siguiente:

	2019	2018
Deuda Financiera	341,799,541	333,286,173
(+) Patrimonio	<u>244,663,397</u>	<u>217,118,806</u>
Deuda neta	586,462,938	550,404,979
Deuda Financiera	<u>341,799,541</u>	<u>333,286,173</u>
Índice de endeudamiento	<u>0.37%</u>	<u>0.38%</u>

Categorías de Instrumentos Financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se componen de:

	2019	2018
Activos Financieros		
Efectivo	96,638,910	86,198,956
Cuentas por cobrar	<u>186,090,614</u>	<u>145,863,714</u>
	<u>282,729,254</u>	<u>232,062,670</u>
Pasivos Financieros		
Designados al momento de su reconocimiento inicial	<u>. 5,137</u>	<u>. 11,012</u>

A la fecha de los estados financieros, no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito con respecto a estas partidas. El valor anteriormente indicado representa la máxima exposición al riesgo de crédito para tales partidas por pagar y cobrar.

Gerencia del Riesgo Financiero

La Compañía está expuesta continuamente a riesgos de crédito, riesgos de liquidez y riesgos de mercado, originados por la variación del tipo de cambio, de tasas de interés y de precios.

Estos riesgos son administrados a través de políticas y procedimientos específicos establecidos por la gerencia financiera de la Compañía. La gerencia financiera monitorea constantemente estos riesgos a través de reportes periódicos, que permiten evaluar los niveles de exposición a los que se encuentra la compañía.

Riesgo de Crédito

Los instrumentos financieros, que exponen parcialmente a la compañía a concentraciones de riesgo de crédito, consisten principalmente en efectivo y equivalentes de efectivo, y cuentas por cobrar comerciales. Con objeto de mitigar la exposición al riesgo de crédito en el efectivo y sus equivalentes, la Compañía ha adoptado la política de efectuar sus operaciones con compañías de reconocida solvencia en el mercado nacional e internacional.

Riesgo de Liquidez

La gerencia financiera tiene la responsabilidad principal de la administración del riesgo de liquidez, para lo cual se han establecido políticas y lineamientos en cuanto al endeudamiento. La compañía, a través de la gerencia financiera,

administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros.

Riesgo de Mercado

Riesgo de Tipo de Cambio

Los activos y pasivos monetarios incluyen saldos en dólares estadounidenses, los cuales están sujetos al riesgo de fluctuación en la tasa de cambio del dólar respecto a las monedas locales de transacción de la Compañía. Durante el año 2018 y 2017, no hubo fluctuaciones del dólar respecto a la moneda local que se consideren importantes.

Riesgo de Tasas de Interés

El riesgo de tasa de interés es administrado por la gerencia de la Compañía a través de una política de endeudamiento conservadora, que contempla la obtención equilibrada de endeudamiento a tasas de interés variables, en su mayoría.

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron aprobados por la Asamblea General de Accionistas de la compañía con fecha 20 de marzo de 2020.

 <p>- Inmobiliaria Soler -</p>	INMOBILIARIA SOLER, S.A.	PT 21 Preparó: RS Revisó: FM
---	---------------------------------	---

Marcas de auditoría

Sumado vertical	✓
Sumado horizontal	□
Cotejado con el Diario Mayor General	✗
Atributo cumplido	●
Cálculo verificado	ⓘ
Papel de Trabajo	PT
No aplica	⊘

CONCLUSIONES

1. Existe un crecimiento económico mundial y en el sector inmobiliario guatemalteco no ha sido la excepción, apreciando este avance en factores de implementación de materiales y forma de comercializar; además las empresas deben permanecer actualizadas al momento de iniciar operaciones para contar con el debido conocimiento en cuanto la legislación aplicable, constitución y operación.
2. Para realizar la adopción de la NIIF para las pequeñas y medianas entidades se requiere que la persona encargada realice un reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos, lo cual resulta conveniente porque puede aprovechar a depurar información financiera. Es importante recalcar que se debe analizar las diferencias que surjan entre los cálculos establecidos por la legislación fiscal nacional como sus principios de contabilización versus la norma, ya que el enfoque y exigencia serán distintos y de ellos dependerán tomas de decisiones.
3. El Contador Público y Auditor es una pieza clave dentro de la entidad ya que dictaminar estados financieros es una de sus funciones principales; en donde la preparación académica, ética y cumplimiento para ejercer su profesión le darán valor y credibilidad a su trabajo. Al adoptar la NIIF para pequeñas y medianas entidades, la empresa debe llevar un mejor control de las integraciones de las cuentas contables, lo que ayudará a identificar y reconocer adecuadamente los activos y pasivos a fin de cumplir con los requerimientos y criterios de reconocimiento según las normas.
4. De acuerdo con el desarrollo de la presente tesis, se confirma la hipótesis descrita en el plan de investigación según los siguientes aspectos: La NIIF

para pequeñas y medianas entidades requiere realizar cambios a las políticas contables, efectuar reclasificaciones y ajustes contables para la transición de los estados financieros, en donde la participación del Contador Público y Auditor como Gerente Financiero es importante, debido a que el profesional además de la experiencia laboral, requiere una constante actualización en temas relacionados con la profesión, con mayor razón conocer la norma; los estados financieros preparados con base NIIF facilitará la revisión a los auditores externos y como consecuencia la opinión. Al llevar a cabo la implementación de la norma el efecto del riesgo financiero se deduce a que es menor del esperado, ya que la empresa está expuesta a riesgos de crédito, de liquidez y de mercado por diversos factores como variación en el tipo de cambio, tasa de interés y de mercado.

RECOMENDACIONES

1. Para aprovechar el crecimiento mundial que existe en el campo inmobiliario desarrollador se recomienda mantener en constante actualización de requerimientos, lineamientos y legislación aplicable que pueda afectar o bien permitir implementar mejoras a la empresa. En caso específico el estar a la vanguardia de información internacional financiera.
2. Para mejorar el control de las de cuentas contables y tener la capacidad de reconocer adecuadamente los activos y pasivos según los requerimientos de la norma, al adoptar por primera vez la norma, la empresa debe mantener una aplicación rigurosa de las mismas, ya que si estas se dejan de utilizar por uno o más períodos y posteriormente se elige adoptarlas nuevamente, las exenciones especiales, simplificaciones y otros requerimientos de la adopción por primera vez no serán aplicables a la nueva adopción.
3. Se recomienda al Contador Público y Auditor estimar en la adopción de NIIF para pequeñas y medianas entidades la elaboración de sus estados financieros, a fin de que estos presenten información razonable, faciliten las revisiones a los auditores externos; y cumplan el propósito de informar a los usuarios internos y externos y eliminar el paradigma de preparar información únicamente para propósitos fiscales.
4. Se recomienda al momento de estimar una adopción por primera vez que se depure la contabilidad para que la información sea lo más conciso posible y que el objetivo se logre en el tiempo proyectado. Además, se recomienda efectuar un análisis sobre el impacto que causa en los estados financieros adoptar la norma ya que esto permitirá conocer la situación real y tomar decisiones que eleve los estándares de calidad a nivel internacional.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, emitida en Guatemala 1985 y reformada en Guatemala 1993. 77 pp
2. Congreso de la Republica de Guatemala, Decreto 2-70, Código de Comercio, Guatemala 1970. 289 pp
3. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 1441, Código de Trabajo, emitido en Guatemala 1944. 228 pp.
4. Congreso de la Republica de Guatemala, Decreto 15-98, Ley de Impuesto Único Sobre Inmuebles, Guatemala 1998. 6pp
5. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado, emitido en Guatemala 1992 y reformado en Guatemala 1994 y 2006. 46 pp
6. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 73-2008, Ley del Impuesto de Solidaridad, Guatemala 2008. 3 pp
7. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 10-2012, Ley de Actualización Tributaria, emitido en Guatemala 2012. 110 pp
8. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), Reino Unido 2015. 276 pp
9. Código de Ética del Contador Profesional de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala. -- Guatemala 2011. 10 p.

WEBGRAFÍA

10. Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala. (2018). Recuperado el 10 de mayo de 2019 de www.cpa.org.gt
11. Superintendencia de Administración Tributaria. (2020). Portal SAT-Superintendencia de Administración Tributaria-Guatemala. Recuperado el 11 de junio de 2019 de www.sat.gob.gt
12. Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores y Administradores de Empresas, Guatemala, C.A. (2020). Colegio-Económicas. Recuperado el 20 de junio de 2019 de www.ccee.org.gt