

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

“EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR EXTERNO EN LA SELECCIÓN DEL MÉTODO DE RENTA IMPONIBLE DEL RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS DEL DECRETO 10-2012 DE LE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA Y SUS REFORMAS, PARA UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE TORRES DE APARTAMENTOS”



GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2016

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

Decano:	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario:	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal Segundo:	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal Tercero:	Lic. Juan Carlos Gómez Monterroso
Vocal Cuarto:	P.C. Marlon Geovani Aquino Abdalla
Vocal Quinto:	P.C. Carlos Roberto Turcios Pérez

EXONERADO DE LOS EXÁMENES DE ÁREAS PRÁCTICAS BÁSICAS

De conformidad con los requisitos establecidos en el capítulo III, artículos 15 y 16 del Reglamento para la Evaluación Final de Exámenes de Áreas Prácticas Básicas y Examen Privado de Tesis y al inciso 5.6, subinciso 5.6.1, sub-subinciso 5.6.1.1 del punto QUINTO, del Acta 30-2011 de la sesión celebrada por Junta Directiva el 31 de octubre de 2011.

PROFESIONALES QUE REALIZARON EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS

PRESIDENTE	Lic. Guillermo Javier Cuyún González
SECRETARIO	Lic. José Rolando Ortega Barreda
EXAMINADOR	Lic. Luis Fernando Monterroso Santos

Guatemala 12 de mayo de 2016

Licenciado
Luis Antonio Suárez Roldán
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria

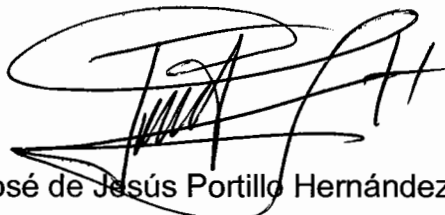
Respetable Señor Decano:

De conformidad con el dictamen No. 319-2015, emitido por la Decanatura de la Facultad de Ciencias Económicas, se me designó como asesor de tesis del alumno RAMÓN LÓPEZ LUCAS, quien efectuó la investigación del punto de tesis titulado **EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR EXTERNO EN LA SELECCIÓN DEL MÉTODO DE RENTA IMPONIBLE DEL RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS DEL DECRETO 10-2012 LEY DE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA Y SUS REFORMAS, PARA UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE TORRES DE APARTAMENTOS**, el cual deberá presentar para someterse al examen de graduación profesional, previo a optar al título de Contador Público y Auditor en el grado académico de Licenciado.

El trabajo presentado reúne los requisitos profesionales exigidos por la Universidad de San Carlos de Guatemala y en mi opinión, el contenido y el alcance de los temas cubiertos constituirán un valioso aporte para estudiantes y catedráticos en nuestra profesión, por la naturaleza del tema.

Por lo tanto, en mi opinión que se acepte el trabajo de tesis presentado por el señor López Lucas, para su revisión, discusión y defensa en el examen privado de tesis.

Atentamente.



Lic. José de Jesús Portillo Hernández
Contador Público y Auditor
No. De Colegiado 4938

CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR
José de Jesús Portillo H.
Col. 4938



FACULTAD DE CIENCIAS
ECONOMICAS

EDIFICIO "S-8"
Ciudad Universitaria zona 12
GUATEMALA, CENTROAMERICA

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, GUATEMALA
ONCE DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISÉIS.**

Con base en el Punto QUINTO, inciso 5.8, subinciso 5.8.1 del Acta 18-2016 de la sesión celebrada por la Junta Directiva de la Facultad el 04 de octubre de 2016, se conoció el Acta AUDITORÍA 150-2016 de aprobación del Examen Privado de Tesis, de fecha 03 de agosto de 2016 y el trabajo de Tesis denominado: "EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR EXTERNO EN LA SELECCIÓN DEL MÉTODO DE RENTA IMPONIBLE DEL RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS DEL DECRETO 10-2012 LEY DE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA Y SUS REFORMAS, PARA UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE TORRES DE APARTAMENTOS", que para su graduación profesional presentó el estudiante **RAMÓN LÓPEZ LUCAS**, autorizándose su impresión.

Atentamente,




LIC. LUIS ANTONIO SUÁREZ ROLDÁN
DECANO

m.ch

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"



LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES
SECRETARIO



DEDICATORIA

- A Dios Por la vida y por guiarme hasta hoy en día, porque su gracia se renueva todos los días, a ti sea toda la honra y gloria de este logro.
Te doy gracias, Señor Dios Todopoderoso, el que eres y que eras y que has de venir, porque has mostrado tu gran poder, y has reinado. Que tu presencia y gracia nunca se aparte de mí.
- A mis padres: Por todos los sacrificios que han realizado a los largo de estos años, para sacar adelante a sus hijos. Madre todo se ha cumplido conforme tus oraciones. Padre gracias por enseñarme todo aquello que una vida académica no me enseñaría, el amar lo que haces, y hacer las cosas con la mayor excelencia. Mil gracias por todo el amor y apoyo en toda mi vida.
- A mi esposa: Sol que alegra mi vida todos los días, gracias amor por todo el apoyo y esas noches de desvelo dándome ánimos, gracias por tu amor y paciencia, y por aceptar esta carrera que hemos iniciado, una vida juntos, una vida con propósito. Pensar que todo inicio con una invitación a un atol, por esa sencillez te amo cielo.
- A mis Hermanos: Rosa, Juana, Flor, José Mario, Ana y Ricardo, por todas las risas y penas compartidas en todas nuestras vidas, especialmente a Rosa y Juana por ser como mi segunda madre y corregirme cuando más lo necesitaba. Sigán adelante con sus metas campeoncitos, que confiando en Dios todo es posible.
- A mis suegros: Marta y Rodolfo, gracias por su incondicional apoyo y por la paciencia para conmigo en los días más complicado. Por aceptarme como un hijo más en su familia, este logro también es suyo.
- A mis amigos y compañeros: Gracias por haber compartido está experiencia, quedan muchos gratos recuerdos y amigos de toda una vida.

A mis centros
de estudios:

Escuela Manuel Marcos Martínez; Escuela de Comercio No. 5;
Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la
Facultad de Ciencias Económicas, mil gracias a todos los
catedráticos y personal administrativo, que contribuyen a la
formación de ciudadanos y profesionales. Sigán adelante esta
valiosa labor que realizan.

ÍNDICE

Página

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I

EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE TORRES DE APARTAMENTOS

1.1	Definición de empresa	1
1.2	Clasificación de la empresa	1
1.2.1	Por su actividad o giro	2
1.2.2	Por su constitución jurídica	3
1.3	Empresas constructoras de torres de apartamentos	3
1.3.1	Definición	4
1.3.2	Generalidades	5
1.3.3	Clasificación	6
1.3.4	Estructura organizacional	7
1.4	Proyectos de torres de apartamentos	10
1.4.1	Definición de los apartamentos	10
1.4.2	Clasificación de los apartamentos	11
1.4.3	Qué es un proyecto de torre de apartamentos	12
1.4.4	Formulación de proyecto de torre de apartamentos	13
1.4.5	Flujos de fondos	16
1.4.6	Rentabilidad estimada del proyecto	17
1.4.7	Contratación de la constructora	21
1.4.8	Contrato de construcción	21
1.5	Legislación aplicable a las empresas constructoras de torres de apartamentos	23
1.5.1	Asamblea Nacional Constituyente Constitución Política de la República de Guatemala	23

1.5.2	Congreso de la República de Guatemala, Libro 1 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas	23
1.5.3	Ministerio de Finanzas Públicas Acuerdo Gubernativo Número 213-2013 Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala que establece el Impuesto sobre la Renta	27
1.5.4	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 27-92 Impuesto al Valor Agregado y sus reformas	28
1.5.5	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 73-2008 Ley del Impuesto de Solidaridad	30
1.5.6	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 6-91 Código Tributario y sus reformas	32
1.5.7	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 2-70 Código de Comercio	33
1.5.8	Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente Decreto 68-86	34
1.5.9	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 15-98 Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles	36
1.5.10	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 12-2002 Código Municipal	37
1.5.11	Congreso de la República de Guatemala, Decreto 4-89 Ley de Áreas Protegidas	38
1.5.12	Reglamentos de construcción de la ciudad de Guatemala	38

CAPÍTULO II
MÉTODOS DE RENTA IMPONIBLE DEL RÉGIMEN SOBRE LAS
UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS DEL DECRETO 10-2012 LEY DE
ACTUALIZACION TRIBUTARIA Y SUS REFORMAS, PARA EMPRESAS DE
CONSTRUCCIÓN Y SIMILARES

2.1	Tipo de rentas según Libro 1 del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas	40
2.1.1	Rentas de actividades lucrativas	41
2.1.2	Rentas de trabajo	43
2.1.3	Rentas de capital y ganancias de capital	44
2.1.4	Rentas de no residentes	45
2.2	Regímenes de las actividades lucrativas	45
2.2.1	Régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas	45
2.2.2	Régimen opcional simplificado sobre ingresos De actividades lucrativas	47
2.3	De los métodos de renta imponible del régimen de utilidades de actividades lucrativas para empresas de construcción y similares	48
2.3.1	Método de ingresos “documentado”	48
2.3.2	Método de ingresos “percibido”	50
2.3.3	Determinación de los costos en fase de construcción	51
2.3.4	Programación de obra	52
2.3.5	Construcciones con plazo menor a un año	56
2.3.6	Finalización de la fase de construcción	56
2.3.7	Determinación del costo de construcción real	57
2.3.8	Declaración jurada anual	61

CAPÍTULO III
EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR

3.1	Historia del Contador Público y Auditor en Guatemala	63
3.2	Definición del Contador Público y Auditor	64
3.3	Entidades que regulan la profesión	66
3.3.1	Federación Internacional de Contadores –IFAC siglas en inglés-	66
3.3.2	Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento –IAASB siglas en inglés-	67
3.3.3	Comité de Estándares Internacionales de Contabilidad -IASC siglas en inglés-	67
3.3.4	Junta de Normas Internacionales de Contabilidad -IASB siglas en inglés-	67
3.3.5	Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala	68
3.3.6	Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores Y Administradores de Empresas, Guatemala	69
3.3.7	Superintendencia de Administración Tributaria –SAT-	70
3.4	El Contador Público y Auditor como asesor tributario	71
3.4.1	Importancia	71
3.4.2	Cualidades	72
3.4.3	Responsabilidad	73
3.5	Normas que debe cumplir el Contador Público y Auditor como asesor tributario	76
3.5.1	Normas legales	76
3.5.2	Normas de ética profesional	77
3.5.3	Normas Internacionales de Auditoria	78
3.5.4	Norma Internacional de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las Pymes)	80
3.5.5	Base contable local Ley de Actualización Tributaria Libro I	81

CAPÍTULO IV

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR EXTERNO EN LA SELECCIÓN DEL MÉTODO DE RENTA IMPONIBLE DEL RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS DEL DECRETO 10-2012 LEY DE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA Y SUS REFORMAS, PARA UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE TORRES DE APARTAMENTOS (CASO PRÁCTICO)

4.1	Antecedentes de la empresa	86
4.2	Solicitud de servicios profesionales	89
4.3	Propuesta de servicios profesionales	90
4.4	Aceptación de servicios profesionales	95
4.5	Índice de papeles de trabajo	96
4.6	Planificación de trabajo de asesoría	98
4.7	Índice de marcas de auditoría	101
4.8	Análisis de los estados de resultados históricos	102
4.9	Análisis de gastos de operación de períodos históricos	110
4.10	Informe de evaluación de los proyectos por parte de la Administración	114
4.10.1	Contratos de construcción	114
4.10.2	Proyección de ingresos de los proyectos	116
4.10.3	Costo de construcción estimado	117
4.10.4	Determinación y análisis de la rentabilidad estimada para los proyectos de construcción	118
4.11	Escenario de proyectos en método documentado	120
4.11.1	Caso 1 Torre El Jardín	121
4.11.2	Caso 2 Torre El Manantial	127
4.11.3	Caso 3 Torre Santa Isabel	133
4.12	Resumen de pago de impuesto método documentado	139
4.13	Escenario de proyectos en método percibido	142
4.13.1	Caso 1 Torre El Jardín	143

4.13.2	Caso 2 Torre El Manantial	148
4.13.3	Caso 3 Torre Santa Isabel	151
4.14	Resumen de pago de impuesto en método percibido	158
4.15	Análisis de ventajas y desventajas de método documentado y percibido	161
4.16	Declaración jurada anual	165
4.17	Programación de obra	165
4.18	Informe final	169
	CONCLUSIONES	180
	RECOMENDACIONES	181
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	183

ÍNDICE DE TABLAS

No.	Descripción	Pág.
1.	Modelo de Flujos de Fondos	17
2.	Valor Actual Neto	18
3.	Relación beneficio costo –RBC-	19
4.	Tasa Interna de Retorno –TIR-	19
5.	Período de recuperación de la inversión	20
6.	Tasas Impositivas Régimen Opcional Simplificado	47
7.	Programación de Obra de Construcciones en Inmuebles Propiedad de Terceros	53
8.	Programación de Obra de Construcciones sobre Inmuebles Propios	55
9.	Costo Real Menor al Costo Estimado	58
10.	Costo Real Mayor al Costo Estimado	60
11.	Comparación Base Fiscal Guatemala vs. NIFF para las Pymes	82

ÍNDICE DE FIGURAS

No.	Descripción	Pág.
1.	Organigrama Funcional. Empresa Desarrolladora y Constructora.	8
2.	Organigrama de Proyectos. Empresa Constructora	9
3.	Clasificación de Rentas de Capital, Ganancias y Pérdidas de Capital	44
4.	Organigrama Compañía Maya Quiché S.A.	88

INTRODUCCIÓN

El Congreso de la República en respuesta a las necesidades de mejorar la recaudación tributaria de parte de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), promulgó reformas tributarias contenidas en los Decreto 4-2012 Disposiciones para el Fortalecimiento del Sistema Tributario y Combate a la Defraudación y al Contrabando, Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, y Decreto 19-2013 Reformas al Código Tributario, Decreto 6-91 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas; a la Ley de Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala; y a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto Número 37-92 del Congreso de la República, mediante el cual se introducen reformas al Código Tributario, Impuesto al Valor Agregado, Impuesto sobre la Renta, Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos, entre otros.

Una de las más importantes reformas, fue la derogación del Decreto 26-92 Ley del Impuesto sobre la Renta vigente hasta el 31 de diciembre 2012, la cual fue sustituida por el Libro 1 del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria. Posteriormente, se promulgan reformas a través del Decreto 19-2013; las reformas incluyen la forma de la determinación de la renta imponible de las empresas dedicadas a la construcción y similares. Para las actividades de construcción y similares, el nuevo decreto establece dos métodos de determinación de la renta imponible, sobre la cual se tributará en la fase de construcción.

El presente trabajo de investigación, abarca el estudio de los métodos de determinación de renta imponible para las empresas constructoras, con base en las últimas reformas tributarias, y se estructura en cuatro capítulos de la siguiente forma:

El Capítulo I, presenta las características y particularidades de las empresas de construcción, su estructura organizacional y la legislación guatemalteca que le es aplicable y debe cumplir. También contiene información relacionada a los proyectos de construcción de torres de apartamentos, y los contratos de construcción y participación de las empresas constructoras en estos proyectos.

En el Capítulo II, se ha conceptualizado lo relacionado con los métodos de renta imponible del régimen de actividades lucrativas para las empresas de construcción. Se desarrolla todo lo relacionado con las obligaciones tributarias que estas empresas deben cumplir en base al método de renta imponible que adopte.

El Capítulo III, se refiere a la participación del Contador Público y Auditor, en servicios de asesoría tributaria, su importancia, cualidades y responsabilidades que el profesional asume en estos trabajos. Describe, además, las normas éticas, legales, y normativas de la profesión que se debe cumplir en el desarrollo de los trabajos de asesoría tributaria.

En el Capítulo IV, se ha desarrollado el caso práctico del Contador Público y Auditor, como asesor externo en la selección del método de renta imponible del régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas para una empresa constructora de torres de apartamentos, en el mismo se incluyen los análisis y papeles de trabajo que se han preparado, así también, el informe del asesor tributario como resultado del trabajo realizado.

Para finalizar se presenta las conclusiones y recomendaciones del estudio realizado, así como las referencias bibliográficas.

CAPÍTULO I

EMPRESAS CONSTRUCTORAS DE TORRES DE APARTAMENTOS

1.1 Definición de empresa

Empresa se define como una entidad integrada por el capital y el trabajo como factores de producción y que se dedica a actividades industriales, mercantiles o prestación de servicios.

El Código de Comercio de Guatemala, decreto 2-70 en su artículo 655 la define así: “Se entiende por empresa mercantil el conjunto de trabajo, de elementos materiales y valores incorpóreos coordinados, para ofrecer para el público, con propósito de lucro y de manera sistemática, bienes o servicios”. (3:109)

Otra definición, es una unidad económico-social, integrada por elementos humanos, materiales y técnicos, que tiene el objetivo de obtener utilidades a través de su participación en el mercado de bienes y servicios. Para esto, hace uso de los factores productivos (trabajo, tierra y capital).

De lo anterior se puede concluir en la siguiente definición de empresa: Es una organización económica, establecida dentro de una comunidad que produce e intercambia bienes y servicios con el fin de lucro o no, por medio del cual combina adecuadamente los recursos humanos, materiales y técnicos con los que cuenta.

1.2 Clasificaciones de la empresa

Existen varias clasificaciones de la empresa entre las cuales podemos encontrar las siguientes:

1.2.1 Por su actividad o giro

Las empresas pueden clasificarse de acuerdo a la actividad que desarrollan en:

- a. Empresas en la actividad primaria:
 - Empresas agrícolas
 - Empresas pesqueras
 - Empresas acuícolas
 - Empresas ganaderas
 - Empresas dedicadas a la silvicultura
 - Empresas mineras y de extracción de hidrocarburos

- b. Empresas en la actividad secundaria o de transformación:
 - Empresas industriales
 - Empresas de construcción
 - Empresas generadoras y distribuidora de electricidad y de agua

- c. Empresas en la actividad terciaria:
 - Empresas de servicios personales
 - Empresas de transporte
 - Empresa de comunicaciones
 - Empresas comerciales al por mayor y menor
 - Empresas de hotelería, turismo y espectáculos
 - Empresas financieras
 - Empresas de información y medios de comunicación social
 - Empresas de asesoramiento y de asistencia especializada y profesional
 - Empresa hospitalarias y de servicios sanitarios

1.2.2 Por su constitución jurídica

Las empresas por su constitución jurídica pueden clasificarse de las siguientes formas:

a) Empresas individuales

Son aquellas de las cuales existe un único propietario e inversionista. Es una empresa personal y se diferencia a la empresa jurídica en el origen de su capital ya que constituye uno solo que se denomina patrimonio.

b) Empresas jurídicas

Está constituida por la reunión de dos o más personas (socios) que aportan bienes y derechos para en su conjunto proporcionar mejores bienes y servicios, a la vez que aumentan la rentabilidad del capital. No es una persona física sino la unión de varias para conformar una unión de recursos. Las clases de empresas jurídicas están reguladas en el Código de Comercio.

1.3 Empresas constructoras de torres de apartamentos

Las empresas constructoras son personas jurídicas o individuales que se dedican a la elaboración y ejecución de proyectos de construcción por encargo de un cliente, mediante un contrato obtenido por la invitación para participar en un proceso de licitación o adjudicación directa.

Entre las diversas actividades de construcción que pueden realizar este tipo de empresa, están: Construcción de viviendas (Casas y apartamentos), construcción de centros turísticos, construcción de plantas industriales, construcciones civiles (gobierno), construcción de edificios de oficina, iglesias, educativas, entre otras.

1.3.1 Definición

Los problemas habitacionales que existen en los países de Latinoamérica, ha generado una oportunidad en el sector inmobiliario cuya tendencia ha sido construir torres de apartamentos, como una solución al problema habitacional en varias ciudades, siendo uno de ellos el caso de Guatemala.

Para hacer realidad los proyectos de torres de apartamentos, muchos desarrolladores recurren en la subcontratación de empresas constructoras, que son las responsable de la ejecución de la construcción del proyecto.

Aunque está actividad constructiva es muy importante hoy en día, la construcción civil (Carreteras, puentes, y todo lo relacionado con el gobierno) sigue siendo el mayor mercado para muchas empresas de construcción. Por ello, son pocas las empresas que se dediquen exclusivamente a la construcción de torres de apartamentos, muchas incluyen dentro de su carpeta de negocios la construcción civil, la construcción de vivienda formal, y construcción de oficina, entre otros.

Se define a las empresas constructoras de apartamentos, así:

Son personas jurídicas o individuales, que teniendo como fin el lucro, se dedican a la construcción de torres de apartamentos propios o por encargo de un tercero, que satisfacen en parte, las necesidades habitacionales de una comunidad.

La contratación de una empresa de construcción de torres de apartamentos puede ser realizada de la siguiente forma:

- a. **Licitación:** Mediante una invitación para distintas empresas constructoras, donde el contratante establece las bases para la participación, solicitando una descripción del producto, fechas de entrega, cantidad, precio, entre otros.

- b. **Contratación Directa:** Procedimiento de selección del contratista en el que éste es escogido por el ente contratante, de forma directa, a través de un procedimiento simple, evaluando la propuesta técnica y económica que más le favorezca.

1.3.2 Generalidades

Entre las generalidades más importantes de estas empresas, se encuentran las siguientes:

- a. Constituyen un pilar fundamental en el crecimiento industrial y comercial del país, creando la infraestructura necesaria para la instalación de empresas industriales, construcción de obras públicas de comunicación útiles para la explotación y traslados de los diversos productos que se comercializan en el país.

Para el caso específico de las empresas que construyen torres de apartamentos, su participación es en la solución del problema habitacional del país.

- b. Ayuda en el intercambio intersectorial de varias industrias y comercios, ya que durante la construcción se usan materias primas (cemento, hierro, maquinaria), así como servicios que prestan otras empresas en el país.
- c. Crea infraestructura urbana en las principales ciudades donde se desarrollan las actividades económicas, ayudando a la vez, en el mismo crecimiento económico el país.
- d. Genera un alto número de empleos para la mano de obra no calificada. Contribuyendo a la disminución de los índices de desempleos del país.

1.3.3 Clasificación

Las constructoras, se pueden clasificar dependiendo su enfoque de construcción así:

- a. Constructoras de edificación: Es el grupo que engloba cualquier construcción con destino al hábitat humano tanto para fines de dormitorio como de trabajo. Puede ser un edificio de apartamentos, un edificio de oficinas, o un proyecto de residencias.

Es en esta clasificación, en donde se ubican las empresas constructoras de torres de apartamentos.

- b. Constructoras de obras civiles: Comprende a la mayor parte de las constructoras, éstas se dedican a las construcciones de las grandes obras públicas, entre ellas las carreteras, ferrocarriles, puertos entre otras.
- c. Constructoras de obras industriales: Comprenden aquellas constructoras que realizan obras que sirven para un fin industrial de orden productivo, desde un almacén hasta un complejo industrial.

Por su tamaño y funciones en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios se clasifican así:

- a. Empresas inmobiliarias y constructoras: Son aquellas que aparte de la construcción de obras, se dedican a la venta de las edificaciones. Estas empresas realizan las funciones de planificación, construcción, promoción y ventas de los proyectos de torres de apartamentos.
- b. Empresas Constructoras: Aquellas que no realizan la planificación, promoción y venta de los proyectos de torres de apartamentos. Su función consiste en la construcción del proyecto, generalmente son contratadas por

el desarrollador mediante un contrato privado, el cual es asignado ya sea por licitación o contratación directa.

1.3.4 Estructura organizacional

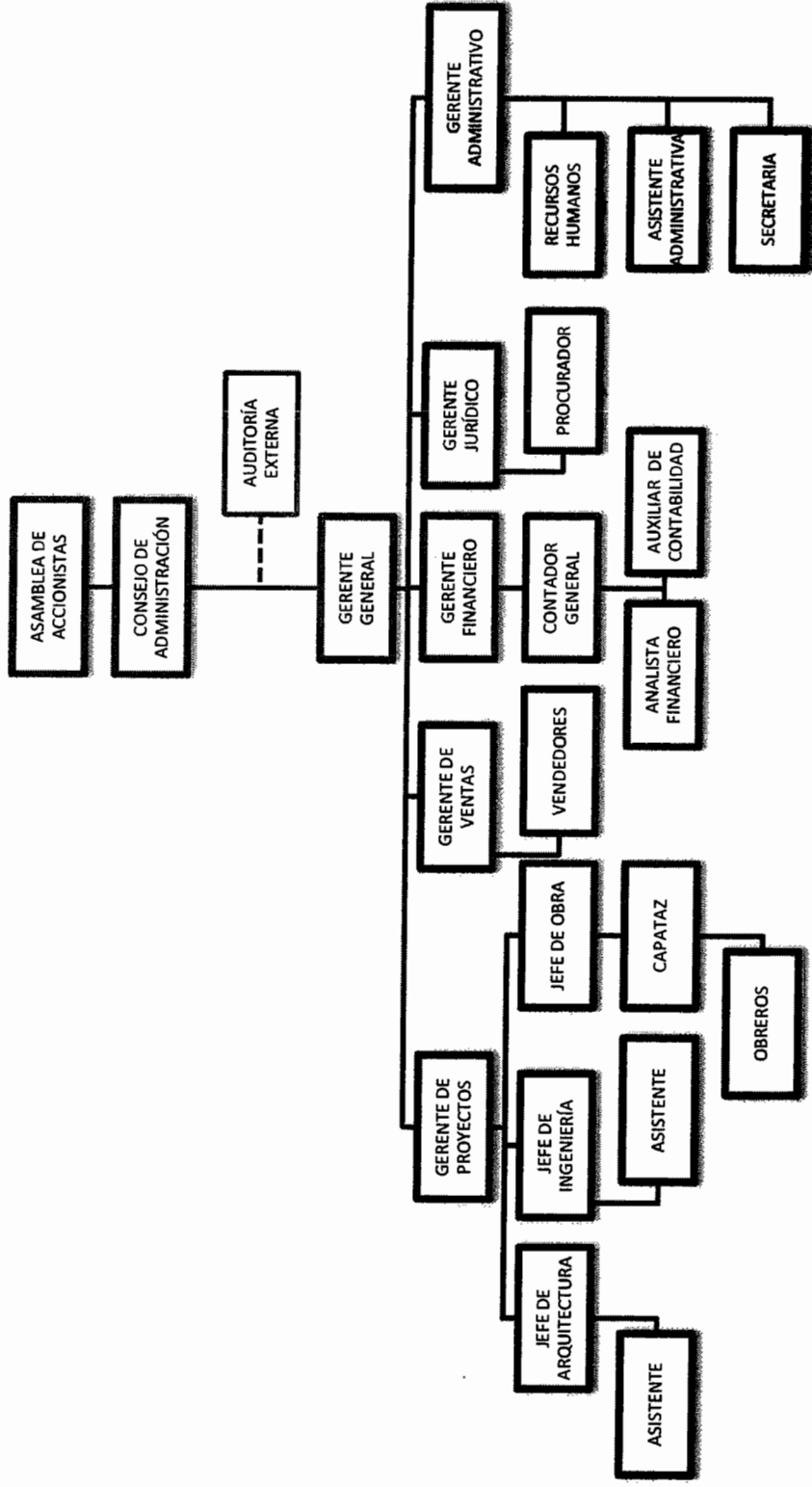
La estructura y organización de una empresa constructora depende del tamaño de la misma y las funciones que cumplan en el desarrollo de los proyectos de torres de apartamentos.

A continuación, se muestra dos organigramas que muestran la organización de las empresas constructoras. En la primera gráfica se muestra la estructura para una empresa que ejecute los procesos de planificación, proyecto, construcción, promoción y venta de los apartamentos, su estructura organizacional. En esta estructura lo fundamental adicional a la construcción es su equipo de ventas, el cual puede determinar el éxito o fracaso de un proyecto.

En la segunda gráfica, muestra la organización de una empresa dedicada exclusivamente a la construcción de las torres de apartamentos. Esta empresa no se encarga de la venta, no es propiedad del proyecto, y su participación es únicamente la construcción por encargo de un tercero. La estructura va enfocada a un organigrama de proyectos, en la cual cada proyecto se opera como una mini-empresa.

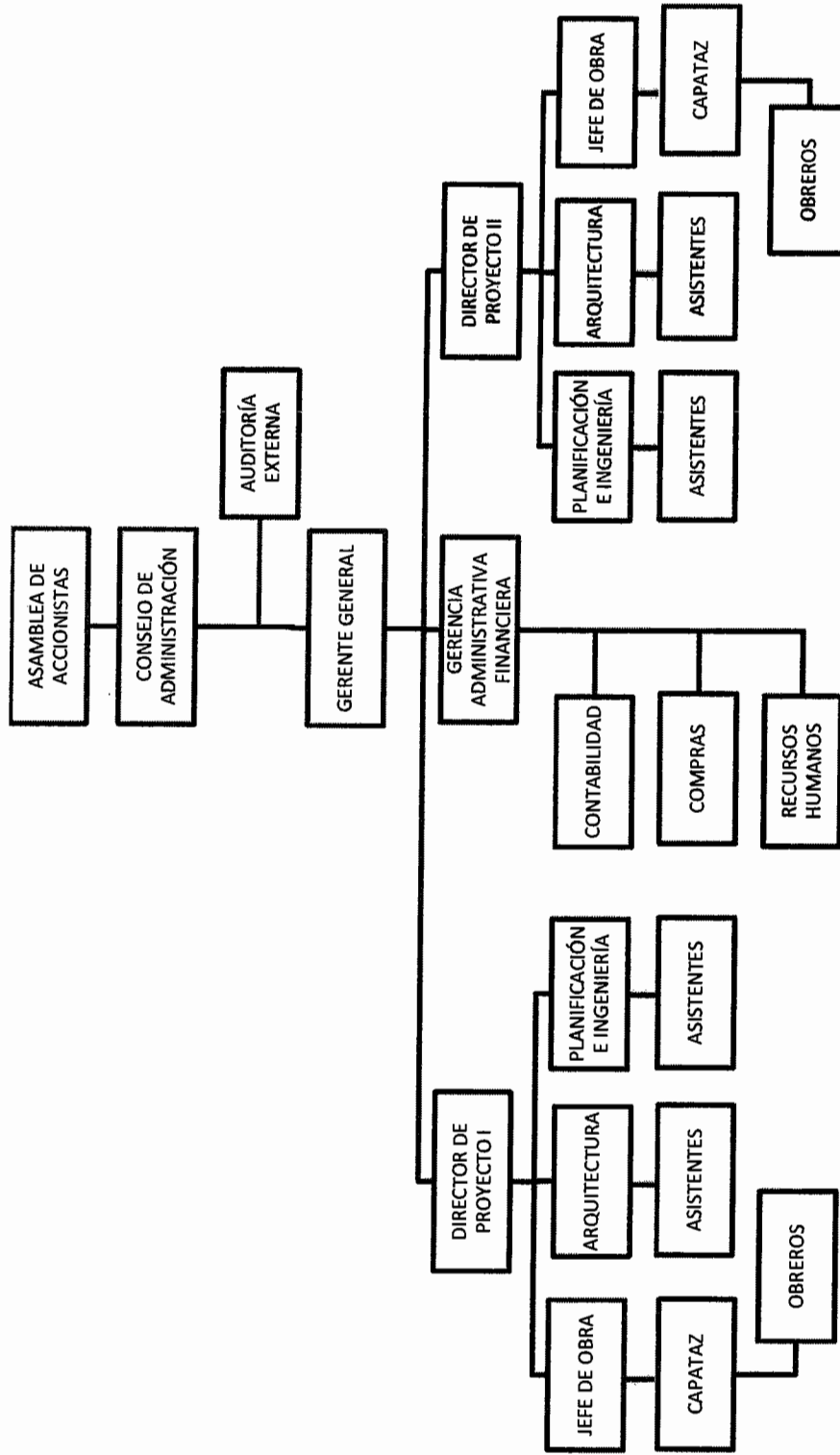
Esta estructura organizacional, se encuentra generalmente en empresas que tienen a su cargo la construcción de grandes proyectos, ya sea por el alto valor en monto del contrato y de larga duración.

Figura 1
Organigrama Funcional
Empresa Desarrolladora y Constructora



Fuente: elaboración propia con base a entrevista con empresa inmobiliaria que desarrolla proyectos de apartamentos.

Figura 2
Organigrama de Proyectos
Empresa Constructora



Fuente: elaboración propia con base a entrevista con empresa constructora

1.4 Proyectos de torres de apartamentos

Un edificio de apartamentos es una solución económica para uso de hábitat humano, que se realiza mediante los aprovechamientos en común de zonas de circulación, tanto verticales como horizontales. También se verifica esta economía en las instalaciones complementarias de agua, drenaje y luz eléctrica. La estructura, con elementos comunes, supone otra economía. La solución colectiva de un edificio de apartamentos permite tener otros elementos comunes, como parqueos, cuartos de servicio, lavaderos, tendederos, espacios para juegos de niños, piscina, áreas deportivas, y otras.

1.4.1 Definición de apartamento

Un apartamento, denominado también departamento, apartamiento o piso, es una unidad de vivienda que comprende una o más habitaciones diseñadas para proporcionar instalaciones completas para un individuo o una pequeña familia. La diferencia principal entre este tipo de viviendas y otras, como residencias, casas, etc., son la superficie que ocupa normalmente menor que las anteriores, y su posible uso, muchas veces temporal o vacacional.

Otra definición es: Un apartamento, también denominado departamento o apartamiento, la denominación depende de las regiones de habla hispana en la cual se encuentre, es una vivienda pequeña que integra un edificio en el cual hay otros similares. Normalmente, constan de una cocina, un baño, una sala de estar/comedor, una a tres habitaciones máximo.

Podemos concluir que apartamento es un conjunto de piezas de habitación, más pequeña que una vivienda tradicional, integrada a un edificio en la cual hay otras similares. Generalmente consta de un ambiente de cocina, un baño, una sala/comedor y las habitaciones propias, así también cuenta con áreas

compartidas con otros apartamentos como accesos, parqueos, áreas verdes, gimnasio, piscina y otras.

1.4.2 Clasificación de los apartamentos

Los apartamentos pueden ser clasificados principalmente por su tamaño y grupo familiar al que está dirigido, o al estilo arquitectónico que tiene el proyecto de apartamentos.

1.4.2.1 Clasificación por su tamaño

Los apartamentos se pueden clasificar por su tamaño y grupo familiar al que está dirigido, se clasifican así:

- a. Apartamento doble: Consta de todo el fondo de un edificio o cuerpo suyo principal y está dividido casi por medio en la dirección de su longitud en dos cuartos siendo las piezas del uno casi iguales a las del otro.

En la actualidad, estos apartamentos constan sala, comedor, lavandería, cocina, y hasta 3 habitaciones, de la cuales 2 de ellas tiene su servicio independiente.

- b. Apartamento semidoble: El que está dividido en dos cuartos siendo las piezas del uno, grandes y pequeñas las del otro.

En los proyectos actuales, estos apartamentos tienen sala, comedor, lavandería, cocina, una habitación principal con servicio independiente y una secundaria.

- c. Apartamento sencillo: Consta de todo el fondo del edificio entre las dos paredes de fachada sin pared alguna de travesía en la dirección de su longitud.

Estos apartamentos tienen sala, comedor, lavandería, cocina, una habitación principal, principalmente dirigida a estudiantes, y/o profesionales solteros y recién casados.

1.4.2.2 Clasificación por su estilo arquitectónico

Aunque la arquitectura evoluciona los diseños de los edificios, se puede hacer una clasificación predominante de los apartamentos de acuerdo a su estilo, así:

- a. Estilo internacional: Son aquellas edificaciones acristaladas y simétricas con insensibilidad ante el entorno histórico, fáciles de adaptar a cualquier tamaño, de rápida ejecución, sus principales características son una construcción simple y económica, sus ventanas son como una cinta acristalada, balcones estructurales, la horizontalidad de los elementos y la ausencia de decoración aplicada.
- b. Estilo posmoderno: Es aquel que expresa singularidad y contraste con la masa de edificios. Tiene una doble codificación, ya que es un tanto moderno como tradicional.

1.4.3 Qué es un proyecto de torre de apartamentos

Proyecto es un conjunto de elementos relacionados en forma lógica, tecnológica y cronológica, que se ejecutan en un período determinado, que tiene como objetivo resolver un problema, cubrir una necesidad o aprovechar una oportunidad. Un proyecto tiene costos y beneficios que pueden identificarse.

Conjunto de actividades interdependientes, realizadas por varias personas o empresas para conseguir ciertos objetivos, cuyo enfoque, tiempo, costo, calidad y resultados ya está claramente determinado.

Proyecto de torre de apartamento es un conjunto de actividades interdependientes, en la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento del problema habitacional en una comunidad, con una clara determinación de enfoque, tiempo, costo, calidad y resultados.

Las causas que originan los proyectos de torres de apartamentos son:

- Existencia de una necesidad habitacional insatisfecha
- Existencia de un recurso susceptible de explotación
- La posibilidad de innovar o mejorar los medios de vivienda a menor costo
- La necesidad de responder a cambios de mercado

1.4.4 Formulación del proyecto de torre de apartamento

Consiste en un estudio multidisciplinario de fuentes primarias y secundarias de investigación de mercado, en el mismo se detalla la tecnología a emplear, el aspecto técnico, planos arquitectónicos, determina los canales de comercialización, los costos totales y rentabilidad económica del proyecto, y es la base para la toma de decisión de los inversionistas.

La formulación de un proyecto de construcción de torres de apartamentos debe incluir los siguientes estudios:

- a. Estudio de mercado
- b. Estudio tecnológico, de ingeniería o tecnológico
- c. Estudio administrativo, legal y político
- d. Estudio de impacto ambiental
- e. Estudio Financiero

1.4.4.1 Estudio de mercado

El estudio de mercado y comercialización constituye una evaluación sobre los elementos sustantivos del mismo; la caracterización del bien, el segmento del mercado, el comportamiento del consumidor, el comportamiento de la oferta y de los precios, la comercialización, la existencia y cuantificación de una demanda insatisfecha.

Los objetivos del estudio de mercado son: a) establecer la factibilidad del mercado; b) aportar el flujo de fondos con los ingresos y costos de ventas por proyectos.

1.4.4.2 Estudio técnico, de ingeniería o tecnológico

Es el estudio que resalta la interrelación y dependencia que existe entre los aspectos técnicos y tecnológicos de un proyecto y los aspectos económicos financieros del mismo. Se determinan los costos de producción y de inversión, define los diseños arquitectónicos y las características técnicas.

Entre los objetivos de este estudio son: a) listar los principales materiales a utilizar, el costo unitario de cada uno, identificar los posible proveedores; b) cuantificar la mano de obra necesaria, el salario a pagar, y prestaciones; c) indicar la cantidad y horas de uso de la maquinaria necesaria, identificando tipo y características de la misma, costos de mantenimiento y/o adquisición.

1.4.4.3 Estudio administrativo, legal, político

Se debe elegir la estructura administrativa más conveniente para la organización de la empresa para garantizar que los objetivos se cumplan.

Lo importante de este estudio, es evaluar y cuantificar los recursos monetarios que se deben erogar en la primera etapa del proyecto, los cuales son:

- a. Constitución legal
- b. Trámites ante entidades gubernamentales
- c. Compra de terreno
- d. Contratación de personal
- e. Selección de proveedores
- f. Contratos escritos con clientes y proveedores
- g. Obtención de financiamiento

1.4.4.4 Estudio impacto ambiental

Estudio técnico que es útil para identificar y predecir los efectos sobre el ambiente de una actividad, obra o proyecto determinado, cuantificándolo y ponderándolo, para conducir a un dictamen que apruebe o rechace el proyecto, obra o actividad, así como las recomendaciones para que se enmienden las fallas en que se hubiera incurrido.

1.4.4.5 Estudio financiero

Su objetivo es ordenar y sistematizar la información de carácter monetario que proporcionan los estudios anteriores y elaborar los cuadros analíticos que sirven de base para la evaluación económica.

Comienza con la determinación de los costos totales y de la inversión inicial. Otro cálculo importante es el capital de trabajo,

1.4.5 Flujos de fondos

Los flujos de fondos, es un informe financiero que presenta un detalle de los flujos de ingresos y egresos de dinero que tiene una persona individual o jurídica en un período dado.

Los flujos de fondos se caracteriza por revelar lo que efectivamente ingresa o egresa de un negocio, y su importancia radica en que permite conocer en forma rápida la liquidez de la empresa, entregando información para toma de decisiones tales como:

¿Cuándo y cuánto se puede comprar materias primas o mercadería?

¿Compras al contado o es necesario solicitar crédito a los proveedores?

¿Debemos cobrar al contado o es posible otorgar crédito?

¿Podemos invertir el excedente de dinero en nuevas inversiones?

Los flujos de fondos puede ser: a) Histórico, se basan en las cifras reales de períodos pasados; b) Proyectados, que se basan en supuestos y análisis de las condiciones de mercado, generalmente se utilizan para fundamentar las capacidades de pago ante instituciones financieras, prever algún requerimiento de capital de trabajo, o para proyectar los resultados esperados de un proyecto en cada uno de los años de vida útil del proyecto.

Para el caso particular de los proyectos de construcción, son útiles para definir el capital de trabajo, la inversión inicial y el período en el cual se espera obtener los retornos de inversión y utilidad.

Tabla 1
Modelo de Flujos de Fondos

Efectivo Inicial	Q 750	Q 2,550	Q 4,270	Q 9,870
I. Ingresos				
Ventas contado	10,000	11,000	12,000	13,000
Cobro créditos	5,000	5,500	6,000	6,500
Total ingresos	15,000	16,500	18,000	19,500
II. Egresos				
Sueldos, Salarios	1,200	1,250	1,350	1,500
Compras	6,000	6,000	6,000	6,000
Gastos generales	450	465	475	465
Total egresos	7,650	7,715	7,825	7,965
Utilidad antes de impuestos e intereses	7,350	8,785	10,175	11,535
Impuestos	2,500	3,500	4,500	6,000
Utilidad después de impuestos	4,850	5,285	5,675	5,535
Intereses	50	65	75	85
(-) Amortización de préstamos	3,000	3,500	2,500	2,000
(+) Nuevos préstamos obtenido			2,500	
Saldo neto del periodo	1,800	1,720	5,600	3,450
Saldo neto acumulado	Q 2,550	Q 4,270	Q 9,870	Q 13,320

Fuente: elaboración propia

Si los flujos netos son positivos significa que la empresa puede cumplir con sus obligaciones con proveedores y acreedores, además refleja una solidez financiera para desarrollar nuevas inversiones y/o pago de dividendos a sus accionistas.

1.4.6 Rentabilidad estimada del proyecto

Previo a la construcción de un proyecto, el inversionista tiene la necesidad de conocer la rentabilidad esperada, así como la factibilidad del proyecto. Como parte de los métodos de medición de la rentabilidad de un proyecto, están los siguientes, cuya base de cálculo es el flujo de fondos.

1.4.6.1 Valor actual neto -VAN-

Consiste en encontrar el valor actualizado de los ingresos y de los egresos que incluyen la totalidad de la inversión. Para ello se utiliza un factor de actualización mayor a la tasa activa bancaria vigente.

Por ejemplo en una inversión inicial de Q150,000 con un factor de actualización del 27% que se resulta de un 18% de la tasa activa bancaria, más un 3% de factor de riesgo, y un 6% de inflación, el cálculo del VAN sería así:

Tabla 2
Valor Actual Neto

Año	Inversión	Ingresos	Egresos	Flujo neto	Factor de actualización 27%	Valor actual
0	150,000		150,000	-150,000	1.00000	-150,000
1		355,000	266,875	88,125	0.78740157	69,390
2		355,000	258,761	96,239	0.62000124	59,668
3		355,000	258,761	96,239	0.48818995	46,983
4		355,000	259,288	95,712	0.38440154	36,792
5		355,000	259,400	95,600	0.30267838	28,936
	150,000	1,775,000	1,453,085	321,915		91,769

Fuente: elaboración propia

Si el valor actual neto es positivo, entonces el proyecto es rentable y favorable. En contraparte si el valor neto es negativo, el proyecto no será rentable.

1.4.6.2 Relación beneficio costo -RBC-

La fórmula resulta de dividir los flujos netos actualizados positivos entre los negativos, que incluyen la inversión total, tal como se muestra en el siguiente cuadro.

Tabla 3
Relación beneficio costo –RBC-

Año	Inversión	Ingresos	Egresos	Factor de actualización 27%	Ingresos actualizados	Egresos actualizados
0	150,000		150,000	1.00000		150,000
1		355,000	266,875	0.78740157	279,528	210,138
2		355,000	258,761	0.62000124	220,100	160,432
3		355,000	258,761	0.48818995	173,307	126,325
4		355,000	259,288	0.38440154	136,463	99,671
5		355,000	259,400	0.30267838	107,451	78,515
	150,000	1,775,000	1,453,085		916,849	825,080

Fuente: elaboración propia

$$\text{Relación B/C} = \frac{\text{Ingreso actualizados}}{\text{Egresos actualizados}} = \frac{916,849}{825,080} = 1.11$$

El resultado se interpreta que por cada quetzal invertido habrá 0.11 centavos, de rendimiento adicional, a la tasa del 27 utilizada en la VAN por lo que el proyecto sería aceptable.

1.4.6.3 Tasa interna de retorno

Para medir la rentabilidad de un proyecto, también se puede utilizar la tasa interna de retorno la cual consiste en igualar el flujo de fondos con los egresos y representará una tasa de interés que permitirá la recuperación de la inversión.

Tabla 4
Tasa Interna de Retorno –TIR-

Año	Flujo Neto de Fondos	Tasa de descuento	Flujo neto de fondos actualizado	Tasa de descuento	Flujo neto de fondos actualizado	TIR	Flujo neto de fondos actualizado
		59.46000%		59.46000%		59.46769%	
0	-145,000.00	1.000000	-145,000.00	1.00	-145,000.00	1.00	-145,000.00
1	90,325.00	0.627117	56,644.30	0.63	56,644.30	0.63	56,641.57
2	98,439.00	0.393275	38,713.61	0.39	38,713.61	0.39	38,709.88
3	99,439.00	0.246629	24,524.57	0.25	24,524.57	0.25	24,521.03
4	99,912.00	0.154665	15,452.92	0.15	15,452.92	0.15	15,449.94
5	99,800.00	0.096993	9,679.92	0.10	9,679.92	0.10	9,677.59
	342,915.00		15.33		15.33		(0)

Fuente: elaboración propia

1.4.6.4 Período de recuperación de la inversión

Es el plazo de tiempo que se requiere para hacer efectiva la recuperación de la inversión, en este se presenta el valor de la inversión total del proyecto, los flujos netos de fondos actualizados obtenidos en el VAN y el flujo neto actualizado acumulados que son las recuperaciones de inversión al final de cada año.

Tabla 5
Período de Recuperación de la Inversión –PRI-

Año	Inversión	Valor actual neto	Valor actual neto acumulado
0	145,000		
1		69,390	69,390
2		59,668	129,058
3		46,983	176,041
4		36,792	212,833
5		28,936	241,769

Fuente: elaboración propia

Para calcular el tiempo exacto de recuperación de la inversión, se utiliza la fórmula siguiente:

Inversión total	145,000
(-) Recuperación al segundo año	<u>129,058</u>
(=) Monto Pendiente de recuperación	15,942

$$\begin{array}{rclcl}
 15,942 / & 46,983 & = & 0.34 & \\
 0.3393 * & 12 & & 4.07 & \text{Meses} \\
 0.07 * & 30 & & 2.2 & \text{Días}
 \end{array}$$

Se observa que el tiempo de recuperación de la inversión es de 2 años, 4 meses y 1 día.

1.4.7 Contratación de la constructora

En el sector de la construcción, a diferencias de otros negocios, la fabricación del producto (obra) se realiza bajo pedido, de modo que la obra debe estar vendida antes de su comienzo.

Además, las empresas constructoras, exceptuando casos particulares, no se pueden “almacenar” la fabricación, aspecto que crea importantes tensiones de adecuación de la oferta a la demanda.

Por ello, la contratación es un proceso básico en cualquier empresa constructora, ya que sin contratación no existe actividad, además el ritmo de contratación debe permitir una adecuada continuidad en el tiempo de la capacidad de la empresa a la demanda obtenida.

En el proceso de contratación de una constructora para el desarrollo de un proyecto de torres de apartamentos se involucran las siguientes partes:

- Empresa principal o desarrolladora del proyecto de apartamento (Quien contrata)
- Empresa contratista o constructora y sus trabajadores (A quien se contrata)
- Empresa subcontratista y sus trabajadores (Si la empresa constructora a su vez subcontrata servicios)

En los proyectos de torres de apartamentos, la adecuada selección y contratación de la empresa encargada de construcción es de vital importancia, ya que será la encargada de dar vida al proyecto y al producto que se promociona y vende.

1.4.8 Contrato de construcción

La NIC 11 define al contrato de construcción como un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están

íntimamente relacionados entre sí o son independientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

Prosigue la norma ampliando la definición; un contrato de construcción puede acordarse para la fabricación de un solo activo, como un puente, un edificio, un dique, un oleoducto, una carretera, un barco o un túnel. Un contrato de construcción puede, asimismo, referirse a la construcción de varios activos que estén íntimamente relacionados entre sí o sean interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización; ejemplos de dichos contratos son los de construcción de refinerías u otras instalaciones complejas especializadas.

Otra definición indica que es el contrato que consiste en la obligación que contrae el contratista de hacer una obra determinada, con los rasgos arquitectónicos previamente aprobados, y el contratante de pagarle la correspondiente retribución.

Entre sus características jurídicas de este contrato estás las siguientes:

- a. Es individual – porque requiere el consentimiento unánime de las partes del contrato.
- b. Es principal – porque es autónomo.
- c. Es oneroso – no cabe a título gratuito porque si no sería una donación.
- d. Es consensual – basta el acuerdo de voluntades.

El contrato de construcción, debe indicar de forma específica como mínimo la siguiente información:

- Obra a realizar
- Plazo de la obra
- Modalidad en cuanto al pago
- Planos de la obra
- Obligaciones del contratista y contratante
- Fecha de entrega de obra

1.5 Legislación aplicable a las empresas constructoras de torres de apartamentos

Por la interrelación que tiene las constructoras con otras industrias, y por la actividad económica que desarrollan, entre la legislación que le es aplicable encontramos las siguientes leyes.

1.5.1 Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, Mayo 1985

Artículo 39. Propiedad Privada.

Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos.

Artículo 43. Libertad de industria, comercio y trabajo.

Se reconoce la libertad de industria, de comercio y de trabajo, salvo las limitaciones que por motivos sociales o de interés nacional impongan las leyes.

1.5.2 Congreso de la República de Guatemala, Libro 1 Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas

Artículo 1. Objeto.

Se decreta un impuesto sobre toda renta que obtengan las personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifiquen en este libro, sean éstos nacionales o extranjeros, residentes o no en el país.

El impuesto se genera cada vez que se producen rentas gravadas, y se determina de conformidad con lo que establece el presente libro.

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, durante la fase de construcción, mediante la aplicación de cualquiera de los métodos siguientes:

1. Asignar como renta bruta del período, el valor total de la venta documentada a través de contratos de promesa de compraventa o escrituras de compraventa en el caso de bienes inmuebles, o la factura en el caso de obra civil o construcciones.

A dicha renta bruta debe deducírsele el monto de los costos, y gastos incurridos efectivamente en el período, determinados de la siguiente forma:

- a. Los costos se determinan de la forma siguiente durante la fase de desarrollo, cuando los trabajos sean sobre inmuebles propios:
 - i. Costo de adquisición del inmueble, incluyendo el monto de la revaluación cuando se haya pagado el impuesto correspondiente.
 - ii. El valor total de los costos y gastos para la construcción según la programación de obra, este valor se incorpora al costo de adquisición del inmueble.
 - iii. El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.

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

b. Los costos se determinan de la forma siguiente durante la fase de desarrollo cuando los trabajos sean sobre inmuebles propiedad de terceros:

i. El valor total de los costos y gastos estimados para la construcción.

ii. El valor total conforme al numeral anterior se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.

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

2. Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período (efectivamente cobrado).

A dicha renta debe deducirse el costo como se determina en los incisos a y b del numeral 1; según el caso, aplicando la parte proporcional al porcentaje de renta bruta correspondiente a lo percibido, y los gastos incurridos efectivamente.

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

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

- b. Dicho total se incorpora al valor del inmueble, incluyendo el de la revaluación cuando se haya pagado el impuesto respectivo.
- c. El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior, se divide por el número de metros cuadrados de la construcción.
- d. El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido.

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.

En cualquier método elegido por el contribuyente, adicionalmente a la documentación de respaldo establecida en el artículo 40, deberá enviar conforme los medios que establezca la Administración Tributaria, juntamente con la declaración anual, la programación de obra al iniciar un proyecto. En el período de liquidación final de dicho proyecto, deberá enviar conforme los medios que establezca la Administración Tributaria, juntamente con la declaración anual correspondiente, la integración final de los costos y gastos del proyecto.

1.5.3 Ministerio de Finanzas Públicas Acuerdo Gubernativo Número 213-2013 Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala que establece el Impuesto sobre la Renta

Artículo 25. Actividades de construcción y similares.

Para los efectos de la aplicación de lo dispuesto en los artículos 34, 35 y 35 "A" de la Ley, la programación de obra al iniciar un proyecto y la integración final de los costos y gastos que se debe presentar con la declaración jurada anual deberá contener como mínimo, por cada proyecto:

1. Cuando son actividades de construcción o trabajos, sobre inmuebles propios:
 - a. El plazo estimado de duración de la obra, indicando la fecha de inicio y la fecha probable de finalización.
 - b. Costo de adquisición del inmueble cuando corresponda. Si este fue revaluado, deberá incluir el monto de dicha revaluación y la fecha del pago del impuesto, cuando corresponda.
 - c. Integración de los costos y gastos de construcción estimados. Esta estimación estará constituida por los materiales, la mano de obra, servicios y subcontratos, y otros costos y gastos de obra, de fabricación o de producción -según corresponda al tipo de actividad y otros gastos para la construcción.
 - d. Estimado de unidades totales del proyecto (casas, apartamentos, locales o lotes), identificando los metros cuadrados del lote o unidad, y cuando corresponda los metros cuadrados de la construcción, con una estimación de los ingresos por las ventas de los inmuebles.

- e. En caso de ser aplicable, el estimado de ingreso por suscripción, asignación o traslado de acciones.
2. Cuando son actividades de construcción o trabajos, sobre inmuebles propiedad de terceros:
- a. El plazo estimado de duración de la obra, indicando la fecha de inicio y la fecha probable de finalización.
 - b. Integración de los costos y gastos de construcción estimados. Esta estimación estará constituida por los materiales, la mano de obra, servicios y subcontratos, y otros costos y gastos de obra, de fabricación o de producción según corresponda al tipo de actividad y otros gastos para la construcción.
 - c. Estimación total de los ingresos por proyecto y los metros cuadrados o unidades de medida estimadas a ejecutar.

La integración final de los costos y gastos que requiere la ley, para cada proyecto, deberá contener los datos reales de los rubros especificados en las literales b) y c) del numeral 1, o en la literal b) del numeral 2, según corresponda.

1.5.4 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas

Artículo 1. De la materia del impuesto.

Se establece un Impuesto al Valor Agregado sobre los actos y contratos gravados por las normas de la presente ley, cuya administración, control, recaudación y fiscalización corresponde a la Dirección General de Rentas Internas.

Artículo 3. Del hecho generador.

El impuesto es generado por:

1. La venta o permuta de bienes muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.
2. La prestación de servicios en el territorio nacional.
3. Las importaciones.
4. El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
5. Las adjudicaciones de bienes muebles e inmuebles en pago, salvo las que se efectúen con ocasión de la participación de la masa hereditaria o la finalización del proindiviso.
6. Los retiros de bienes muebles efectuados por un contribuyente o por el propietario, socios, directores o empleados de la respectiva empresa para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de su propia producción o comprados para la reventa, la auto prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa.
7. La destrucción, pérdida o cualquier hecho que implique faltante de inventario, salvo cuando se trate de bienes perecederos, casos fortuitos, de fuerza mayor o delitos contra el patrimonio. Cuando se trate de casos fortuitos o de fuerza mayor, debe hacerse constar lo ocurrido en acta notarial. Si se trata de casos de delitos contra el patrimonio, se deberá comprobar mediante certificación de la denuncia presentada ante las autoridades policiales y que hayan sido ratificadas en el juzgado correspondiente. En cualquier caso, deberán registrarse estos hechos en la contabilidad fidedigna en forma cronológica.
8. La primera venta o permuta de bienes inmuebles.
9. La donación entre vivos de bienes muebles e inmuebles.
10. La aportación de bienes inmuebles a sociedades, al tenor de lo establecido en el numeral 3 literal d) del artículo 7 de esta ley.

En los casos señalados en los numerales 5, 6 y 9 anteriores, para los efectos del impuesto, la base imponible en ningún caso será inferior al precio de adquisición o al costo de fabricación de los bienes.

Artículo 37. De los libros de compras y de ventas.

Independientemente de las obligaciones que establece el Código de Comercio en cuanto a la contabilidad mercantil, los contribuyentes deberán llevar y mantener al día un libro de compras y servicios recibidos y otro de ventas y servicios prestados. El reglamento indicará la forma y condiciones que deberán reunir tales libros que podrán ser llevados en forma manual o computarizada.

Se entiende, a los efectos de fiscalización del impuesto, que los registros de compras y ventas están al día, si han sido asentadas en ellos las operaciones declaradas dentro de los dos meses siguientes a que corresponda la declaración presentada.

Artículo 38. Cuenta especial de débitos y créditos fiscales.

Los contribuyentes afectos al impuesto de esta ley que tengan obligación de llevar contabilidad conforme al Código de Comercio, deberán abrir y mantener cuentas especiales para registrar los impuestos cargados en las ventas que efectúen y servicios que presten, los que serán sus débitos fiscales y los soportados en las facturas recibidas de sus proveedores y prestadores de servicios, los que constituirán sus créditos fiscales.

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

Artículo 1. Materia del Impuesto.

Se establece un Impuesto de Solidaridad, a cargo de las personas individuales o jurídicas, los fideicomisos, los contratos de participación, las sociedades irregulares, las sociedades de hecho, el encargo de confianza, las sucursales, las

agencias o establecimientos permanentes o temporales de personas extranjeras que operen en el país, las copropiedades, las comunidades de bienes, los patrimonios hereditarios indivisos y de otras formas de organización empresarial, que dispongan de patrimonio propio, realicen actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional y obtengan un margen bruto superior al cuatro por ciento (4%) de sus ingresos brutos.

Artículo 2. Definiciones.

Para los efectos del impuesto de Solidaridad, se entenderá por:

- a) Activo neto: El monto que resulte de restar al activo total, las depreciaciones y amortizaciones acumuladas y la reserva para cuentas incobrables que haya sido constituida dentro de los límites del tres por ciento (3%) sobre las operaciones del giro habitual del negocio establecidos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, así como el total de los créditos fiscales pendientes de reintegro registrados en el balance general de apertura del período de liquidación definitiva anual del impuesto Sobre la Renta que se encuentre en curso durante el bimestre por el que se determina y paga el impuesto.
- b) Créditos fiscales pendientes de reintegro: Los montos que conforme a la ley específica de cada impuesto, el fisco tenga la obligación de devolver al sujeto pasivo, declarados líquidos y exigibles por resolución y que estén registrados en el balance general de apertura del período de liquidación definitiva anual del Impuesto Sobre la Renta que se encuentre en curso durante el trimestre por el que se determina y paga el impuesto.
- c) Ingresos brutos: El conjunto total de rentas brutas, percibidas o devengadas, de toda naturaleza, habituales o no, incluyendo los ingresos de la venta de activos fijos obtenidos, declarados o que debieron declararse por el sujeto pasivo durante el período de liquidación definitiva anual del Impuesto Sobre la Renta inmediato anterior al que se encuentre en curso durante el trimestre por el que se determina y paga este impuesto. Se excluyen los ingresos por

resarcimiento de pérdidas patrimoniales o personales provenientes de contratos de seguro, reaseguro y reafianzamiento y las primas cedidas de reaseguro y de reafianzamiento correspondientes al período indicado.

d) Margen bruto: La sumatoria del total de ingresos brutos por servicios prestados más la diferencia entre el total de ventas y su respectivo costo de ventas. Los gastos de ventas y administrativos no deben incluirse como parte del costo de ventas.

Artículo 3. Hecho generador.

Constituye hecho generador de este impuesto la realización de actividades mercantiles o agropecuarias en el territorio nacional por las personas, entes o patrimonios a que se refiere el artículo 1 de esta Ley.

1.5.6 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 6-91 Código Tributario y sus reformas

Artículo 1. Carácter y Campo De Aplicación.

Las normas de este Código son de derecho público y 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.

También se aplicarán supletoriamente a toda relación jurídica tributaria, incluyendo las que provengan de obligaciones establecidas a favor de entidades descentralizadas o autónomas y de personas de derecho público no estatales.

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

En la legislación guatemalteca es la norma que regula todo lo relacionado a los comerciantes, las sociedades, los contratos y todo lo relacionado al derecho mercantil.

Artículo 1. Aplicabilidad

Los comerciantes en su actividad profesional, los negocios jurídicos mercantiles y cosas mercantiles, se regirán por las disposiciones de este Código y, en su defecto, por las del Derecho Civil que se aplicarán e interpretarán de conformidad con los principios que inspira el Derecho Mercantil.

Artículo 10. Sociedades Mercantiles

Son sociedades organizadas bajo forma mercantil, exclusivamente las siguientes:

- 1º. La sociedad colectiva.
- 2º. La sociedad en comandita simple.
- 3º. La sociedad de responsabilidad limitada.
- 4º. La sociedad anónima.
- 5º. La sociedad en comandita por acciones.

Artículo 14. Personalidad Jurídica

La sociedad mercantil constituida de acuerdo a las disposiciones de este Código e inscrita en el Registro Mercantil, tendrá personalidad jurídica propia y distinta de la de los socios individualmente considerados.

Para la constitución de sociedades, la persona o personas que comparezcan como socios fundadores, deberán hacerlo por sí o en representación de otro, debiendo en este caso, acreditar tal calidad en la forma legal. Queda prohibida la comparecencia como gestor de negocios.

Artículo 15. Legislación Aplicable

Las sociedades mercantiles se regirán por las estipulaciones de la escritura social y por las disposiciones del presente Código.

Contra el contenido de la escritura social, es prohibido a los socios hacer pacto reservado u oponer prueba alguna.

En relación a los contratos, menciona lo siguiente:

Artículo 669. Principios Filosóficos

Las obligaciones y contratos mercantiles se interpretarán, ejecutarán y cumplirán de conformidad con los principios de verdad sabida y buena fe guardada, a manera de conservar y proteger las rectas y honorables intenciones y deseos de los contratantes, sin limitar con interpretación arbitraria sus efectos naturales

Artículo 680. Incumplimiento De Leyes Fiscales

Los efectos de los contratos y actos mercantiles no se perjudican ni suspenden por el incumplimiento de leyes fiscales, sin que esta disposición libere a los responsables de las sanciones que tales leyes impongan.

1.5.8 Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente

Decreto 68-86

Esta ley establece dentro de sus principios fundamentales el preservar y le medio ambiente, y evitar la contaminación ambiental. Según su artículo 1.

El Estado, las municipalidades y los habitantes del territorio nacional, propiciarán el desarrollo social, económico, científico y tecnológico que prevenga la contaminación del medio ambiente y mantenga el equilibrio ecológico. Por lo tanto, la utilización y el aprovechamiento de la fauna, de la flora, suelo, subsuelo y el agua, deberán realizarse racionalmente.

En su artículo 8 regula la obligatoriedad de realizar estudios de impacto ambiental en aquellas obras o industrias que pueden producir algún deterioro a los recursos naturales.

Artículo 8.

Para todo proyecto, obra, industria o cualquier otra actividad que por sus características pueda producir deterioro a los recursos naturales renovables o no, al ambiente, o introducir modificaciones nocivas o notorias al paisaje y a los recursos culturales del patrimonio nacional, será necesario previamente a su desarrollo un estudio de evaluación del impacto ambiental, realizado por técnicos en la materia y aprobado por la Comisión del Medio Ambiente.

El funcionario que omitiere exigir el estudio de Impacto Ambiental de conformidad con este Artículo será responsable personalmente por incumplimiento de deberes, así como el particular que omitiere cumplir con dicho estudio de Impacto Ambiental será sancionado con una multa de Q.5,000.00 a Q.100,000.00. En caso de no cumplir con este requisito en el término de seis meses de haber sido multado, el negocio será clausurado en tanto no cumpla.

El artículo 12 se refiere a los objetivos que persigue esta ley, entre los cuales tenemos los siguientes:

- a) La protección, conservación y mejoramiento de los recursos naturales del país, así como la prevención del deterioro y mal uso o destrucción de los mismos, y la restauración del medio ambiente en general;
- b) La prevención, regulación y control de cualesquiera de las causas o actividades que origine deterioro del medio ambiente y contaminación de los sistemas ecológicos, y excepcionalmente, la prohibición en casos que afecten la calidad de vida y el bien común, calificados así, previo dictámenes científicos y técnicos emitidos por organismos competentes;

- c) Orientar los sistemas educativos, ambientales y culturales, hacia la formación de recursos humanos calificados en ciencias ambientales y la educación a todos los niveles para formar una conciencia ecológica en toda la población;
- d) El diseño de la política ambiental y coadyuvar en la correcta ocupación del espacio;
- e) La creación de toda clase de incentivos y estímulos para fomentar programas e iniciativas que se encaminen a la protección, mejoramiento y restauración del medio ambiente;
- f) El uso integral y manejo racional de las cuencas y sistemas hídricos;
- g) La promoción de tecnología apropiada y aprovechamiento de fuentes limpias para la obtención de energía;
- h) Salvar y restaurar aquellos cuerpos, de agua, que estén amenazados o en grave peligro de extinción; e
- i) Otras actividades que se consideren necesarias para el logro de esta ley.

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

Este impuesto, establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República de Guatemala.

Artículo 3. Objeto del Impuesto.

El impuesto establecido en la presente ley, recae sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los

cultivos permanentes. Para los efectos de la determinación del impuesto, no integrará la base imponible el valor de los bienes siguientes:

1. La maquinaria y equipo.
2. En las propiedades rústicas o rurales, las viviendas, escuelas, puestos de salud, dispensarios u otros centros de beneficio social para los trabajadores de dichas propiedades.

Para los efectos de este impuesto, se consideran cultivos permanentes los que tengan un término de producción superior a tres (3) años.

1.5.10 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 12-2002 Código Municipal

Dependiendo de la ubicación de la construcción, corresponde a la municipalidad de la localidad dar las autorizaciones y licencias de construcción, esto se regula en el artículo 68.

Artículo 68. Competencias propias del municipio.

Las competencias propias deberán cumplirse por el municipio, por dos o más municipios bajo convenio, o por mancomunidad de municipios, y son las siguientes:

m) Autorización de las licencias de construcción, modificación y demolición de obras públicas o privadas, en la circunscripción del municipio.

1.5.11 Congreso de la República de Guatemala, Decreto 4-89 Ley de Áreas Protegidas

Los objetivos de esta ley, son:

- a) Asegurar el funcionamiento óptimo de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas naturales vitales para el beneficio de todos los guatemaltecos.
- b) Lograr la conservación de la diversidad biológica del país.
- c) Alcanzar la capacidad de una utilización sostenida de las especies y ecosistemas en todo el territorio nacional.
- d) Defender y preservar el patrimonio natural de la Nación.
- e) Establecer las áreas protegidas necesarias en el territorio nacional con carácter de utilidad pública e interés social.

Asimismo, mediante esta ley se crea el Consejo Nacional de Áreas Protegidas Conap cuya misión es asegurar la conservación y el uso sostenible de la diversidad biológica y las áreas protegidas de Guatemala, así como los bienes y servicios naturales que éstas proveen a las presentes y futuras generaciones, a través de diseñar, coordinar y velar por la aplicación de políticas, normas, incentivos y estrategias.

1.5.12 Reglamento de Construcción de la ciudad de Guatemala

Este reglamento rige todas las actividades de construcción, ampliación modificaciones, reparación y demolición de edificaciones que se lleven a cabo en la Ciudad de Guatemala y dentro del área de influencia urbana.

En el artículo 28 establece los requisitos a cumplir para solicitar la licencia de construcción.

Artículo 28. Trámite de Licencia de Construcción. El interesado llenará adecuadamente la forma correspondiente, acompañándola de la siguiente documentación:

- a. Certificación del registro de la propiedad o copia de la escritura pública de adquisición del inmueble, en donde aparezcan las medidas y colindancias del predio urbano de que se trata.
- b. Solvencia municipal, la cual obtendrá en el Departamento de Ingresos de la Municipalidad de Guatemala.
- c. Comprobante de pago del último trimestre del impuesto único sobre inmuebles.
- d. De acuerdo a la solicitud presentada, anexar los planos y documentos complementarios como lo especifica el instructivo del anexo a este acuerdo.

CAPÍTULO II
MÉTODOS DE RENTA IMPONIBLE DEL RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES
DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS DEL DECRETO 10-2012 LEY DE
ACTUALIZACION TRIBUTARIA Y SUS REFORMAS, PARA EMPRESAS DE
CONSTRUCCIÓN Y SIMILARES

2.1 Tipos de rentas según Libro 1 del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas

El 5 de marzo del 2012 se publicó en el Diario Oficial de Centroamérica el decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria aprobado por el Congreso de la República de Guatemala.

En el referido decreto, se incluye 6 libros y un libro de disposiciones transitorias que incluyen creación de nuevos impuestos, así como reformas a leyes tributarias ya existentes. Su contenido se base en 6 libros a saber:

- a. Libro I Impuesto sobre la Renta
- b. Libro II Impuesto Específico a la Primera Matrícula de Vehículos Automotores Terrestres
- c. Libro III Ley Aduanera Nacional (Artículos actualmente derogados por artículo 73 del Decreto 14-2013 de fecha 03-12-2013)
- d. Libro IV Reformas al Decreto Número 27-92 del Congreso de la República Ley del Impuesto al Valor Agregado
- e. Libro V Reformas al Decreto Número 70-94 del Congreso de la República Ley del Impuesto sobre Circulación de Vehículos Terrestres, Marítimos y Aéreos
- f. Libro VI Reformas a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto Número 37-92 del Congreso de la República

El Libro I Impuesto sobre la Renta del referido decreto a diferencia del anterior decreto 26-92 Ley del Impuesto sobre la Renta, hace una clasificación de las rentas afectas a este impuesto, identificando las mismas en 3 categorías y así también se identifica de forma separada la forma de tributar de las personas individuales y jurídicas no residentes en el país.

El artículo 2 de la referida ley, identifica las siguientes categorías de rentas así:

- Las rentas de las actividades lucrativas.
- Las rentas del trabajo.
- Las rentas del capital y las ganancias de capital.

2.1.1 Rentas de actividades lucrativas

Las disposiciones que norman las rentas de actividades lucrativas, establecen como hecho generador la obtención de rentas provenientes de actividades lucrativas de carácter habitual y ocasional por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios afectos a este impuesto.

Por actividades lucrativas se entiende, aquellas que suponen la combinación de uno o más factores de producción, con el fin de producir, transformar, comercializar, transportar o distribuir bienes para su venta o prestación de servicios.

Entre estas actividades se incluye, pero no se limitan, las siguientes:

- a. Las originadas en actividades civiles, de construcción, inmobiliarias, comerciales, bancarias, financieras, industriales, agropecuarias, forestales, pesqueras, mineras o de explotaciones de otros recursos naturales y otras no incluidas.
- b. Las originadas por la prestación de servicios públicos o privados, entre otros el suministro de energía eléctrica y agua.

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

Las rentas de utilidad lucrativas, pueden tributar en dos regímenes diferentes, siendo el contribuyente el que seleccione el régimen, no pudiendo cambiarlo sin previa autorización de la Administración Tributaria.

Los regímenes son: a) Régimen Opcional Simplificado, consiste en un 5% sobre los primeros Q30,000 de ingresos mensuales y un 7% sobre el excedente y se paga de forma mensual; b) Régimen sobre utilidades, consiste en un 25% sobre la utilidad, se realiza pagos parciales de forma trimestral y una liquidación anual.

2.1.2 Rentas de trabajo

Estas rentas contemplan la obtención de toda retribución o ingreso en dinero, que provenga del trabajo personal prestado en relación de dependencia, por personas individuales en el país.

Entre estas rentas encontramos entre otras, a saber:

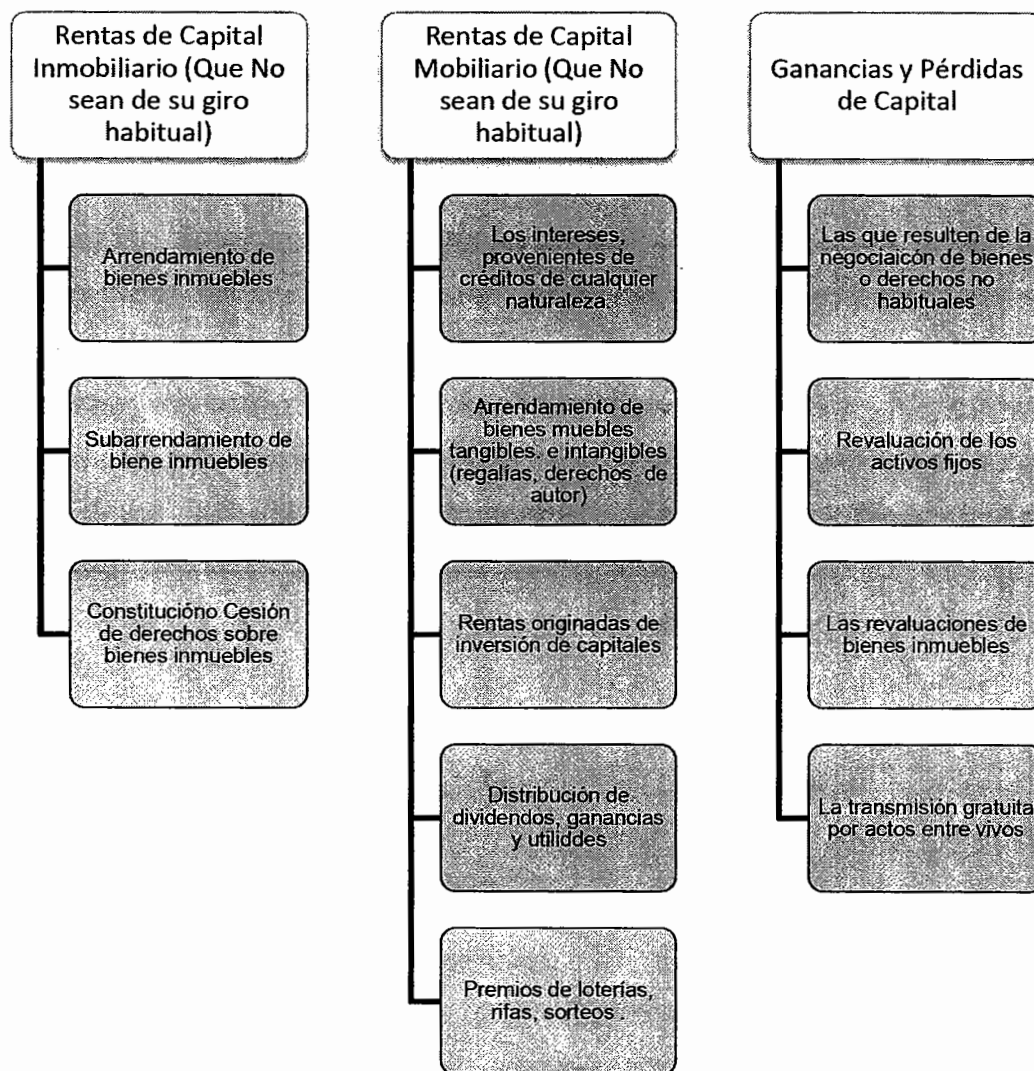
- a. Los sueldos, bonificaciones, comisiones, aguinaldos, viáticos no sujetos a liquidación o que no constituyan reintegro de gastos, y otras remuneraciones que las personas, entes o patrimonios, el Estado, las municipalidades y demás entidades públicas o privadas paguen a sus representantes, funcionarios o empleados en Guatemala o en el exterior.
- b. Los sueldos, bonificaciones, aguinaldos y otras remuneraciones que no impliquen reintegro de gastos, de los miembros de la tripulación de naves aéreas o marítimas y de vehículos terrestres, siempre que tales naves o vehículos tengan su puerto base en Guatemala o se encuentren matriculados o registrados en el país, independientemente de la nacionalidad o domicilio de los beneficiarios de la renta y de los países entre los que se realice el tráfico.
- c. Las remuneraciones, sueldos, comisiones, gratificaciones o retribuciones que paguen o acrediten entidades con o sin personalidad jurídica, residentes en el país a miembros de sus directorios, consejos, consejos de administración u otros órganos directivos, independientemente de donde actúan o se reúnen estos órganos colegiados, cuando dichos miembros se encuentren en relación de dependencia.

2.1.3 Rentas de capital y ganancias de capital

En esta categoría, se encuentra la generación de rentas de capital y de ganancias y pérdidas de capital, en dinero o especie, que se obtengan de elementos patrimoniales, bienes o derechos propiedad del sujeto pasivo. La ley hace una separación de estas rentas tal cual se muestra en el siguiente diagrama:

Figura 3

Clasificación de Rentas de Capital, Ganancias y Pérdidas de Capital



Fuente: elaboración propia con base al Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas

2.1.4 Rentas de no residentes

En este apartado de la Ley, se encuentran las disposiciones aplicables a las personas no residentes que obtengan rentas gravadas y establecidas en las categorías anteriores, estableciendo dos tipos de contribuyente no residentes que son:

- Contribuyente con establecimiento permanente
- Contribuyente sin establecimiento permanente

2.2 Regímenes de las actividades lucrativas

De acuerdo al Libro 1 del Decreto 10-2012 Ley del Actualización Tributaria y sus reformas, se establece los siguientes regímenes para las rentas de actividades lucrativas.

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

2.2.1 Régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas

Este régimen establece el pago de impuesto de un 25% sobre la renta imponible que se establezca en el período, las características principales son las siguientes:

- a. Renta bruta: Se integra por el conjunto de ingresos y beneficios de toda naturaleza, gravados, exentos, habituales o no, devengados o percibidos en el período de liquidación que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, que provengan de venta de bienes, o prestación de servicios y otras actividades lucrativas.
- b. Renta imponible: Se determina deduciendo a la renta bruta las rentas exentas y los costos y gastos deducibles de conformidad con la ley, y sumar los costos y gastos para la generación de rentas exentas.

Para el caso de las actividades de construcción y similares, la ley establece dos métodos para determinar la renta imponible, que se desarrollan más adelante.

- c. Tipo Impositivo: El porcentaje del impuesto es de un 25% sobre su renta imponible. Como artículo transitorio, la ley establece un porcentaje del 31% para el año 2013, 28% para el año 2014 y 25% a partir del período 2015 en adelante.
- d. Período de liquidación: El período de liquidación es anual del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, se exceptúa el inicio de operaciones o cese de actividades, en el cual el período podrá ser menor a un año.
- e. Frecuencia de pago: Los contribuyentes que se acojan a este régimen deben realizar pagos trimestrales, optando para ello de la siguiente forma:
1) Efectuar cierres contables parciales al vencimiento de cada trimestre para determinar su renta imponible; 2) Sobre la renta imponible estimada de un 8% del total de rentas brutas obtenidas en el trimestre respectivo, excluyendo sus rentas exentas.
- f. Otras obligaciones: Presentar ante la administración tributaria una liquidación del impuesto de forma anual, en los primeros 3 meses de cada año calendario; consignar en sus facturas la leyenda "sujeto a pagos trimestrales; presentar las existencias de inventarios al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año.

Adicionalmente este régimen contempla un método especial para la determinación de la renta imponible para las actividades de construcción y similares, los cuales se regulan en el artículo 34 y 35, que se ampliarán más adelante.

2.2.2 Régimen opcional simplificado sobre ingresos de actividades lucrativas

Este régimen establece el pago de impuesto de entre un 5 % y 7% sobre la renta imponible que se establezca de forma mensual, de acuerdo a una tabla progresiva de los ingresos mensuales, las características principales son las siguientes:

- a. Renta bruta: Se integra por el conjunto de ingresos y beneficios de toda naturaleza, gravados, exentos, habituales o no, devengados o percibidos en el período de liquidación mensual, que provengan de venta de bienes, o prestación de servicios y otras actividades lucrativas.
- b. Renta imponible: Se determina deduciendo a la renta bruta las rentas exentas.
- c. Tipo Impositivo: El porcentaje del impuesto a aplicar a la renta imponible mensual, son los siguientes:

Tabla 6

Tasas Impositivas Régimen Opcional Simplificado

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

Fuente: Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.

Como artículo transitorio, la ley establece que para el año 2013, el porcentaje será de un 6% sobre el excedente de Q.30,000.00. A partir de 2014 el porcentaje es como se muestra en la tabla anterior.

- d. Período de liquidación: Los contribuyentes que se acojan a este régimen deben realizar el pago del impuesto en períodos de liquidación definitiva de forma mensual.

- e. Forma de pago: Los contribuyentes en este régimen, pagan el impuesto por medio de retenciones que les efectúen quienes realicen el pago o acreditación en cuenta por la adquisición de bienes o servicios. Para realizar pagos directo en cajas fiscales, se deberá solicitar previamente autorización a la Administración Tributaria.

2.3 De los métodos de renta imponible del régimen de utilidades de actividades lucrativas para empresas de construcción y similares

El régimen sobre utilidades de actividades lucrativas, establece que para las actividades de construcción o similares, los contribuyentes pueden determinar su renta imponible durante la fase de construcción mediante dos métodos, a saber:

- Método de ingresos “devengado”
- Método de ingresos “percibido”

También, el artículo 34 de la ley contempla la forma de determinar los costos de construcción, en la fase de construcción y al final de la obra; como también la forma de cálculo para construcciones propias o realizadas en inmuebles propiedad de terceros.

2.3.1 Método de ingresos “documentado”

Bajo este método de determinar la renta imponible el artículo 34, indica lo siguiente:

Asignar como renta bruta del período, el valor total de la venta documentada a través de contratos de promesa de compraventa o escrituras de compraventas, en el caso de bienes inmuebles, o la factura en el caso de obra civil o construcciones.

A dicha renta bruta deberá deducir los costos de construcción, los cuales se determinan en base a datos estimados y una programación de obra proyectada. Así también se debe deducir los gastos incurridos en el período.

Los costos reales deberán ser ajustados, al finalizar el proceso de construcción debiendo realizar el ajuste correspondiente en cuanto a la renta imponible.

En este método, supone tributar conforme se emitan las facturas por avances de la obra, puede afectar a las constructoras que por las condiciones de contrato tienen un plazo de cobro posterior a la fecha de emisión de la factura, ya que puede generar un problema en su flujo de caja.

También, por las condiciones de algunos contratos que establecen que los anticipos se deberán facturar supone tributar sobre los mismos, aun cuando no se puedan aplicar los gastos administrativos en que incurra la constructora por el plazo de la construcción, dando posibilidad a un pago en exceso del impuesto, por la obra que se realiza.

Para las empresas que construyen y desarrollan los proyectos habitacionales, supone un conflicto que la promesa de compraventa se considere como un ingreso, siendo un contrato que contempla un posible incumplimiento de cualquiera de las partes involucradas, por lo cual generalmente existe cierta penalización de carácter oneroso a la parte que incumple.

Adicional, el Código de Comercio establece que la contabilidad debe ser registrada bajo el método de lo devengado, por tanto al reconocer un contrato de promesa de compraventa o una facturación de anticipo como un ingreso del período, este principio se viola, por lo cual en cumplimiento al referido código, se debe llevar la contabilidad bajo el método de lo devengado y realizar los ajustes conciliatorios para llegar al resultado fiscal, en el cual se reporten los ingresos ante la Administración Tributaria de forma adecuada.

2.3.2 Método de ingresos “percibido”

En el método de lo percibido, la gran diferencia con el otro método es el momento del reconocimiento de los ingresos:

La renta bruta del período será el total de lo percibido en el período (efectivamente cobrado), siendo indiferente si este ingreso se haya devengado o constituya un anticipo de la obra.

A dicha renta bruta deberá deducir los costos de construcción, los cuales se determinan en base a datos estimados y una programación de obra proyectada. Así también se debe deducir los gastos incurridos en el período.

Los costos reales deberán ser ajustados, al finalizar el proceso de construcción debiendo realizar el ajuste correspondiente en cuanto a la renta imponible.

Este método supone que todos los ingresos monetarios efectivamente cobrados constituirán los rentas afectas en el período, por lo cual el anticipo inicial que generalmente se pacta en los contratos de construcción, es sujeto a pago del impuesto, sin tener gastos administrativos que se puedan utilizar para compensar la utilidad que pueda generarse.

En cuanto al método contable de lo percibido, el decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas en su artículo 52 establece que la Administración Tributaria puede autorizar el uso del método contable de lo percibido. Una vez elegido este sistema de contabilidad el mismo no puede ser cambiado sin autorización expresa y previa de la Administración Tributaria.

2.3.3 Determinación de los costos en fase de construcción

El artículo 34 del decreto 10-2012, indica la forma de establecer los costos de construcción en la fase de construcción, identificando dos escenarios, a saber:

2.3.3.1 Construcciones sobre inmuebles propios

Cuando los trabajos sean sobre bienes inmuebles propios se debe deducir a la renta bruta, el monto de costos, y gastos incurridos en el período, determinado de la siguiente forma:

- i. Costo de adquisición del inmueble, incluyendo el monto de la revaluación cuando se haya pagado el impuesto correspondiente. (Ganancia de capital)
- ii. Valor total de los costos y gastos para la construcción según la programación de obra, este valor se incorpora al costo de adquisición del inmueble.
- iii. El valor total del inmueble integrado conforme el numeral anterior, se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.
- iv. El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido o por unidad.

2.3.3.2 Construcciones sobre inmuebles propiedad de terceros

Cuando los trabajos sean sobre inmuebles propiedad de terceros, los costos de construcción en fase de desarrollo se determinan así:

- i. El valor total de los costos y gastos estimados para la construcción se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.
- ii. El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido o por unidad.

2.3.4 Programación de obra

El decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas establece que para el caso de las constructoras y similares deberán acompañar a la declaración jurada anual una programación de costos e ingresos por aquellas obras iniciadas en el período. Asimismo, establece la obligatoriedad de enviar integración de los costos y gastos de un proyecto de construcción al término del mismo.

Aunque la Administración Tributaria, a la fecha, no ha proporcionado un formato o herramienta que permita entregar esta información de manera uniforme por parte de los contribuyentes; el reglamento de la referida Ley, Acuerdo Gubernativo Número 213-2013 si establece los datos mínimos que deberá contener esta programación al inicio de la obra, los cuales según el artículo 25 son:

- a. El plazo estimado de duración de la obra, indicando la fecha de inicio y la fecha probable de finalización.
- b. Integración de los costos y gastos de construcción estimados. Esta estimación estará constituida por los materiales, la mano de obra, servicios y subcontratos, y otros costos y gastos de obra, de fabricación o de producción –según corresponda al tipo de actividad y otros gastos para la construcción.
- c. Estimación total de los ingresos por proyecto y los metros cuadrados o unidades de medida estimadas a ejecutar.

Una programación de obra, cumpliendo con los datos exigidos por el reglamento sería como se muestra a continuación:

Tabla 7
Programación de Obra de Construcciones
En Inmuebles Propiedad de Terceros

I. DATOS GENERALES							
NIT:	254896-H						
Contribuyente:	Construcciones y Acabados S.A.						
II. DATOS DE PROYECTO							
Obra:	Torre Romanza						
Fecha de Inicio:	02 de marzo de 2014						
Fecha de Finalización:	15 de agosto de 2016						
Metros a Construir	10440 mts.						
Monto del Contrato:	Q	40,250,780					
III. PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN DE COSTOS Y GASTOS DE CONSTRUCCIÓN							
Resumen	Año 1	Año 2	Año 3	Acumulado			
Preliminares	Q 768,629	Q 597,823	Q 341,613	Q	1,708,065		
Cimentación	1,054,836	820,428	468,816		2,344,080		
Estructura elevador	101,795	79,174	45,242		226,211		
Instalación hidrosanitaria	873,375	679,292	388,167		1,940,834		
Instalación eléctrica	1,206,792	938,616	536,352		2,681,760		
Instalación de Gas	178,511	138,842	79,338		396,691		
Muros y estructuras	1,521,030	1,183,023	676,013		3,380,066		
Losas	2,724,871	2,119,344	1,211,054		6,055,269		
Azoteas	330,466	257,029	146,874		734,369		
Albañilería	784,857	610,445	348,825		1,744,127		
Acabados y muebles	3,374,001	2,624,223	1,499,556		7,497,780		
Cancelería	700,765	545,040	311,451		1,557,256		
Carpintería	978,121	760,761	434,720		2,173,602		
Otros	154,906	120,482	68,847		344,235		
	Q 14,752,955	Q 11,474,522	Q 6,556,868	Q	32,784,345		
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;"> Contador General Registro 6576260-6 </td> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; text-align: right;"> Representante Legal Constructora y Acabados S.A. </td> </tr> </table>						Contador General Registro 6576260-6	Representante Legal Constructora y Acabados S.A.
Contador General Registro 6576260-6	Representante Legal Constructora y Acabados S.A.						

Fuente: elaboración propia, con base a Acuerdo Gubernativo 213-2013 Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria Decreto Número 10-

2012 del Congreso de la República de Guatemala que establece el Impuesto Sobre la Renta.

Adicionalmente, para las construcciones realizadas en inmuebles propios, se debe incluir, lo siguiente:

- d. Costo de adquisición del inmueble. Si este fue revaluado, deberá incluir el monto de dicha revaluación, y la fecha del pago del impuesto, cuando corresponda.
- e. Estimado de unidades totales del proyecto (casas, apartamentos, locales, lotes), identificando los metros cuadrados del lote o unidad y cuando corresponda los metros cuadrados de la construcción, con una estimación de los ingresos por las ventas de los inmuebles.

Un ejemplo de la programación de obra, para una empresa constructora sobre bienes propios sería así:

Tabla 8

Programación de Obra de Construcciones sobre Inmuebles Propios

I. DATOS GENERALES				
NIT:	254896-H			
Contribuyente:	Construcciones y Acabados S.A.			
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO				
Obra:	Torre Romanza			
Fecha de Inicio:	02 de marzo de 2014			
Fecha de Finalización:	15 de agosto de 2016			
III. UNIDADES DEL PROYECTO				
Descripción	Cantidad (unidad) x nivel	Niveles (unidad)	Área (metros cuadrados) por unidad	Total metros cuadrados
Apartamentos	4	12	145	6,960
Parqueos	35	3	15	1,575
Áreas comunes	1	1	1,250	1,250
Área de terreno	1	1	2,250	2,250
IV. INGRESOS ESTIMADOS PROYECTO				
Descripción	Cantidad	Niveles (unidad)	Precio (unidad) Apartamento	Total Ingresos estimados
Apartamentos Clase A	4	4	1,174,500	18,792,000
Apartamentos Clase B	4	4	957,000	15,312,000
Apartamentos Clase C	4	4	797,500	12,760,000
Parqueos	35	3	45,000	4,725,000
Monto Total				Q 51,589,000
V. PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN DE COSTOS Y GASTOS DE CONSTRUCCIÓN				
Rubro	Año 1	Año 2	Año 3	Acumulado
Preliminares	Q 768,629	Q 597,823	Q 341,613	Q 1,708,065
Cimentación	1,054,836	820,428	468,816	2,344,080
Estructura elevador	101,795	79,174	45,242	226,211
Instalación hidrosanitaria	873,375	679,292	388,167	1,940,834
Instalación eléctrica	1,206,792	938,616	536,352	2,681,760
Instalación de Gas	178,511	138,842	79,338	396,691
Muros y estructuras	1,225,971	953,533	544,876	2,724,380
Losas	2,724,871	2,119,344	1,211,054	6,055,269
Azoteas	330,466	257,029	146,874	734,369
Albañilería	489,798	380,954	217,688	1,088,440
Acabados y muebles	3,374,001	2,624,223	1,499,556	7,497,780
Cancelería	700,765	545,040	311,451	1,557,256
Carpintería	1,568,239	1,219,742	696,995	3,484,976
Otros	154,906	120,482	68,847	344,235
Licencias	442,589	-	-	442,589
Terreno	5,901,183	-	-	5,901,183
Costo Total	Q 21,096,727	Q 11,474,522	Q 6,556,869	Q 39,128,118
Contador General Registro 6576260-6		Representante Legal Constructora y Acabados S.A.		

Fuente: elaboración propia, con base a Acuerdo Gubernativo 213-2013 Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria Decreto Número 10-

2012 del Congreso de la República de Guatemala que establece el Impuesto Sobre la Renta.

2.3.5 Construcciones con plazo menor a un año

Para construcciones menores a un año, la ley es ambigua referente a la obligación de enviar la programación de obra, por lo cual se interpreta que esta obligación es de cumplimiento general, indistinto al plazo de la construcción.

La ley, si hace una excepción para este tipo de obra, indicando que si la duración de la obra, se realizan en dos períodos de liquidación, pero su duración total no excede de doce meses, el resultado puede declararse en el período de liquidación en el que se termina la obra. Es decir, que para las obras con una duración menor a un año, los ingresos y costos pueden ser reportados hasta en el período en que se finalice la construcción, si es que abarca dos períodos impositivos.

Lo anterior, no elimina la obligación formal del envío de la integración de ingresos, costos y gastos junto a la declaración anual del período en que se finalice la construcción.

2.3.6 Finalización de la fase de construcción

Al finalizar la fase de construcción, se deberá enviar junto con la declaración jurada anual, la integración de ingresos, los costos y gastos para cada proyecto, el cual deberá contener los datos reales de los rubros indicados en la literal b y d según corresponda, solicitando según el artículo 25 B del reglamento los siguientes datos:

- a. El plazo de duración de la obra, indicando fecha de inicio y fecha finalización.

- b. Integración de los costos y gastos de construcción, tales como: estudios de pre inversión, de lotificación, urbanización, actividades preliminares, obra gris, instalaciones, acabados y otros.
- c. Para construcciones en inmuebles propios, costo de adquisición del inmueble. Si este fue revaluado, incluir el monto de dicha revaluación y la fecha de pago del impuesto.
- d. Monto de ingresos por la venta de inmuebles y montos que representan las acciones o participaciones trasladadas a los adquirientes finales presentando de forma separada las rentas gravadas y exentas.

2.3.7 Determinación del costo de construcción real

Al finalizar la fase de construcción, la ley establece que el contribuyente debe efectuar el ajuste pertinente, en cuanto al verdadero resultado de las ventas y del costo final de la construcción, debiendo conservar la documentación de soporte por el plazo de prescripción que es de 4 años.

Lo anterior, genera varios posibles escenarios que puede darse en el resultado final, y que sería los siguientes:

- a. Costos de construcción reales menores a la programación y estimación inicial generando por ello un pago de impuesto mayor en el período en que se finalizó la fase de construcción.
- b. Costos de construcción reales mayores a la programación y estimación inicial por lo cual, el impuesto sobre la renta pagado con períodos anteriores fue mayor al que corresponde.

Para explicar de mejor forma lo anterior, se presentan los dos escenarios con datos al finalizar la fase de construcción, comparados con la programación de obra inicial.

Tabla 9
Costo Real Menor al Costo Estimado

I. DATOS GENERALES				
NIT:	254896-H			
Contribuyente:	Construcciones y Acabados S.A.			
II. DATOS DE PROYECTO				
Obra:	Torre Romanza			
Fecha de Inicio:	02 de marzo de 2014			
Fecha de Finalización:	15 de agosto de 2016			
Metros a Construir	10440 mts.			
Monto del Contrato:	Q	40,250,780		
III. DETERMINACIÓN COSTO REAL Y AJUSTE AL RESULTADO				
Resumen	Costo estimado	Costo real	Disminución (Aumento) Costo	Impuesto (En exceso) A pagar
Preliminares	Q 1,708,065	Q 1,639,742	Q 68,323	Q 17,081
Cimentación	2,344,081	2,250,318	93,763	23,441
Estructura elevador	226,212	217,164	9,048	2,262
Instalación hidrosanitaria	1,940,834	1,863,200	77,634	19,408
Instalación eléctrica	2,681,760	2,574,489	107,271	26,818
Instalación de Gas	396,691	380,823	15,868	3,967
Muros y estructuras	3,380,066	3,244,864	135,202	33,801
Losas	6,055,269	5,813,059	242,210	60,553
Azoteas	734,369	704,995	29,374	7,344
Albañilería	1,744,127	1,674,362	69,765	17,441
Acabados y muebles	7,497,781	7,197,870	299,911	74,978
Cancelería	1,557,257	1,494,966	62,291	15,573
Carpintería	2,173,602	2,086,658	86,944	21,736
Otros	344,236	330,466	13,770	3,442
Costo total	Q 32,784,350	Q 31,472,976	Q 1,311,374	327,844
Metros construidos	10,440	10,440	10,440	
Costo por Metro	3,140.26	3,014.65	125.61	

Fuente: elaboración propia, con base a Acuerdo Gubernativo 213-2013 Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala que establece el Impuesto Sobre la Renta; y Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.

Como se observa en el cuadro anterior, el costo real por metro fue menor al estimado, la disminución fue de Q.125.61. Si el costo real resulta ser menor al costo estimado, se genera un pago de impuesto que deberá efectuarse en el trimestre en que se finaliza la fase de construcción. Ese monto varía dependiendo del monto de la variación en el costo. En el cuadro anterior, la variación fue de Q.1,311,374 generando un pago de impuesto de Q. 327,844.

El otro escenario, es que los costos estimados sean menores a los costos reales, lo cual se ejemplifica en el siguiente cuadro:

Tabla 10
Costo Real Mayor al Costo Estimado

I. DATOS GENERALES					
NIT:	254896-H				
Contribuyente:	Construcciones y Acabados S.A.				
II. DATOS DE PROYECTO					
Obra:	Torre Romanza				
Fecha de Inicio:	02 de marzo de 2014				
Fecha de Finalización:	15 de agosto de 2016				
Metros a Construir	10440 mts.				
Monto del Contrato:	Q	40,250,780			
III. DETERMINACIÓN COSTO REAL Y AJUSTE AL RESULTADO					
Resumen	Costo estimado	Costo real	Disminución (Aumento) Costo	Impuesto (En exceso) A pagar	
Preliminares	Q 1,708,065	Q 1,759,307	Q (51,242)	Q (12,811)	
Cimentación	2,344,081	2,414,403	(70,322)	(17,580)	
Estructura elevador	226,212	232,998	(6,786)	(1,696)	
Instalación hidrosanitaria	1,940,834	1,999,059	(58,225)	(14,556)	
Instalación eléctrica	2,681,760	2,762,213	(80,453)	(20,113)	
Instalación de Gas	396,691	408,591	(11,900)	(2,975)	
Muros y estructuras	3,380,066	3,481,468	(101,402)	(25,350)	
Losas	6,055,269	6,236,928	(181,659)	(45,415)	
Azoteas	734,369	756,401	(22,032)	(5,508)	
Albañilería	1,744,127	1,796,451	(52,324)	(13,081)	
Acabados y muebles	7,497,781	7,722,714	(224,933)	(56,233)	
Cancelería	1,557,257	1,603,974	(46,717)	(11,679)	
Carpintería	2,173,602	2,238,810	(65,208)	(16,302)	
Otros	344,236	354,563	(10,327)	(2,582)	
Costo total	Q 32,784,350	Q 33,767,880	Q (983,530)	(245,883)	
Metros construidos	10,440	10,440	10,440		
Costo por Metro	3,140.26	3,234.47	94.21		

Fuente: elaboración propia, con base a Acuerdo Gubernativo 213-2013 Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala que establece el Impuesto Sobre la Renta; y Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.

Como muestra el cuadro anterior, el costo real por metro fue mayor al estimado, en Q.94.21 por cada metro. Si el costo real resulta ser mayor al costo estimado, la empresa constructora, ha calculado y pagado el impuesto, sin aprovechar un 100% de sus costos deducibles, generando pagos superiores a los que le correspondía. Ese monto varía dependiendo del monto de la variación en el costo. En el cuadro anterior, la variación fue de Q.983,530 generando un pago demás en el impuesto de hasta Q. 245,883.

Aunque dependiendo de los resultados que se tenga con otros proyectos en curso, los cuales pueden compensar este pago en exceso, la empresa ha pagado el impuesto del proyecto en específico por arriba del monto que le corresponde.

2.3.8 Declaración jurada anual

Para efectos de la declaración jurada anual, y de aplicación general a los contribuyentes del régimen de utilidades sobre actividades lucrativas, según el artículo 40 de la Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, deberán contar con la siguiente documentación:

- a. Balance general
- b. Estado de resultado
- c. Estado de flujos de efectivo
- d. Estado de costo de producción –cuando corresponda-
- e. Estados financieros auditados, que incluya dictamen e informe, firmado y sellado por Contador Público y Auditor independiente -aplica para contribuyentes calificados como especiales, agentes de retención-
- f. Comprobantes del pago del impuesto

En el caso específico para las actividades de construcción y similares, establece la obligación de adjuntar a la declaración lo siguiente:

- a. Programación de obra – al inicio de un proyecto de construcción-

- b. Integración final de los ingresos, costos y gastos de cada proyecto – al finalizar la fase de construcción de cada proyecto-
- c. Resguardar la documentación de respaldo por 4 años, contados a partir del año en que finaliza la fase de construcción

A la fecha la Administración Tributaria no ha puesto a disposición algún formato o herramienta que permita a los contribuyentes unificar la forma en que se deba presentar la información específica para las actividades de construcción y similares. La misma puede enviarse adjunta a la declaración jurada anual, si el pago es en ventanilla de un banco del sistema bancario nacional, o tenerse en su resguardo para cualquier verificación de la Administración Tributaria, si la presentación se realiza de forma electrónica por medio de Bancasat o banca en línea a través de la boleta 2000 que se genera desde la herramienta Declaraguat.

Otra forma de cumplir con la obligación formal es presentar los anexos junto a la declaración jurada anual en la sección de Recepción de Documentos de la Administración Tributaria, para soportar el debido cumplimiento formal.

CAPÍTULO III

EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR

3.1 Historia del Contador Público y Auditor en Guatemala

La auditoría desde la época colonial, era utilizada por parte de los reyes españoles para fiscalizar a los designados para administrar las colonias pertenecientes a la corona.

Durante el período de 1602 y 1931 la aplicación de la auditoría fue la fiscalización de los tributos, así como por las empresas transnacionales que contaban con personal especializado en realizar esta labor, que generalmente eran del mismo país de las casas matrices. En esa época a falta de profesionales especializados, incluso había abogados que ejercían esta labor, sin ser en si especialistas en el área.

A través del Decreto Gubernativo No. 1972 aprobado el 25 de Mayo de 1937 por el entonces presidente Jorge Ubico, se da lugar a la creación de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de San Carlos De Guatemala, la cual se inaugura el 30 de junio e inicia sus actividades el 6 de agosto del mismo año.

El primer profesional de la carrera de Contador Público y Auditor se gradúo en septiembre de 1943. Desde entonces la profesión se ha desarrollado conforme a las necesidades de la economía guatemalteca, y con la globalización ha avanzado de forma acelerada, siendo hoy en día, en una carrera incorporada en la mayoría de universidades del país, sean estas públicas o privadas.

Como parte del desarrollo en el país de la profesión, se han creado instituciones que regulan el actuar de los profesionales de la carrera, así también otras que promueven el desarrollo del conocimiento técnico, y actualización de la profesión. El 18 de mayo de 1968, nace el Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y

Audidores –IGCPA- por 10 profesionales de la contaduría pública y auditoría que coincidían en la necesidad de crear una entidad que velara por la superación de la profesión. La finalidad principal del IGCPA, es la promoción del desarrollo de la profesión por medio de la capacitación, actualización e intercambio constante, para ello se mantiene relaciones con todas las universidades, colegios profesionales y organismos internacionales.

EL 15 de noviembre del 2002 nace el Colegio de Contadores Públicos y Auditores, ente encargado de regular la profesión de la Contaduría Pública y Auditoría en cuanto a las Normas de ética y todos los contadores agremiados deben cumplir con los llamados Estatutos del Colegio de Contadores Públicos y Auditores que es un conjunto de normas con efectos legales que rigen la dirección y gobierno de dicha institución.

Como parte del crecimiento de la profesión, en la actualidad es común encontrar firmas locales que poseen la representación de firmas internacionales, generalmente de Inglaterra, cuna histórica de la profesión, que prestan diversos servicios relaciones, como, auditoría financiera, control interno, asesoramiento financiero, contable y fiscal, entre otros.

Con los cambios en las leyes tributarias en la última década, la asesoría en materia tributaria ha tenido un auge importante, siendo unos de los servicios que más crecimiento ha tenido en la profesión, ya que tiene participación en diversas áreas de la profesión, como la contabilidad, la auditoría, y el control interno, finanzas, lo cual permite una participación dinámica del Contador Público y Auditor como asesor tributario, tanto en instituciones privadas como públicas.

3.2 Definición de Contador Público y Auditor

Se conoce como Contador Público y Auditor aquel profesional universitario dedicado a aplicar, analizar e interpretar la información contable y financiera de una organización (de manera dependiente o independiente), con la finalidad de

diseñar e implementar instrumentos y mecanismos de apoyo a las directivas de la organización en el proceso de toma de decisiones. Se conoce también como aquel experto con formación universitaria en ciencias empresariales, con especial énfasis en materias y prácticas contable-financiero-tributaria-administrativas, auditoría externa e interna y servicios de asesoramiento empresarial.

El campo de acción del Contador Público y Auditor es muy diverso, ya que posee conocimientos contables, finanzas, tributario, y auditoría, siendo las actividades en que puede desarrollar las siguientes:

- Contabilidad
- Asesoría Fiscal y Tributaria
- Asesoría Financiera
- Consultoría Empresarial
- Auditoría financiera
- Auditoría de cumplimiento
- Auditoría de gestión
- Auditoría de sistemas
- Auditoría Administrativa
- Auditoría operacional
- Auditoría fiscal
- Auditoría forense
- Auditoría gubernamental
- Auditoría interna
- Diseño y evaluaciones del control interno
- Trabajos para atestiguar

Por lo anterior, el Contador Público y Auditor debe contar con la experiencia profesional que satisfaga las necesidades de las personas que contratan sus servicios, y además que respalde la confianza pública de la cual cuenta la profesión. En Guatemala a diferencia de otros países de Latinoamérica, la carrera

del Contador Público y Auditor, se puede ejercer indistintamente, en otros países se requiere estudios separados de ambas profesiones para el ejercicio.

3.3 Entidades que regulan la profesión

La Contaduría Pública y Auditoría, está regulada por entes tanto nacionales como internacionales que velan, por el adecuado actuar de los profesionales y una actualización constantes de las normas de aplicación general en la profesión. Entre los principales organismos están:

3.3.1 Federación Internacional de Contadores –IFAC siglas en inglés-

IFAC es la organización mundial de la profesión contable dedicada a servir al interés público mediante el fortalecimiento de la profesión y contribuir al desarrollo de economías internacionales fuertes. IFAC está compuesta por más de 175 miembros y asociados en 130 países y jurisdicciones, lo que representa aproximadamente 2,5 millones de contadores en la práctica pública, la educación, la administración pública, la industria y el comercio.

Entre sus objetivos para la profesión, están las siguientes:

- Contribuir a la elaboración de normas y directrices de alta calidad
- Facilitar la adopción y aplicación y normas y directrices de alta calidad
- Contribuir al desarrollo de fuertes organizaciones profesionales de Contabilidad y empresas de contabilidad y prácticas de alta calidad por los contadores profesionales, y promover el valor de los contadores profesionales en todo el mundo.

Guatemala es miembro de esta organización, a través del Instituto Guatemalteco de Contadores Público y Auditores.

3.3.2 Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento – IAASB siglas en inglés-

Fundada en marzo de 1978, es un organismo normativo independiente que sirve al interés público mediante el establecimiento de normas internacionales de alta calidad para la auditoría, control de calidad, revisión, otro aseguramiento y servicios relacionados, y facilitando la convergencia de las normas internacionales y nacionales. Al hacerlo, el IAASB mejora la calidad y la uniformidad de la práctica en todo el mundo y fortalece la confianza pública en la auditoría y aseguramiento profesión global.

3.3.3 Comité de Estándares Internacionales de Contabilidad –IASB siglas en inglés-

El Comité de Estándares Internacionales de Contabilidad, tuvo su origen en 1973 formado por representantes de profesionales de la contaduría de varios países, como un organismo privado para la formulación de una serie de normas contables que pudieran ser aceptadas y aplicadas con generalidad en distintos países, con la finalidad de favorecer la comparación de datos.

3.3.4 Junta de Normas Internacionales de Contabilidad –IASB siglas en inglés-

Es un organismo independiente del sector privado que desarrolla y aprueba las Normas Internacionales de Información Financiera. El IASB funciona bajo la supervisión de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF). El IASB se constituyó en el año 2001 para sustituir al Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee).

La Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee Foundation) es una fundación independiente, sin fines de lucro creada en el año 2000 para supervisar al IASB .

Su principal objetivo es el establecimiento de una información financiera armonizada, recayendo en el la responsabilidad de aprobar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs – IFRSs) y demás documentos relacionados con ellas como son las Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

3.3.5 Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala

Constituido el 15 de noviembre del 2002, el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, es el ente encargado de regular la profesión de la Contaduría Pública y Auditoría en cuanto a las Normas de ética y todos los contadores agremiados deben cumplir con los llamados Estatutos del Colegio de Contadores Públicos y Auditores que es un conjunto de normas con efectos legales que rigen en temas relacionados a normal morales de conducta, la preparación y competencia técnica adecuada, y las responsabilidades que el profesional tiene hacia la sociedad y hacia la profesión.

El Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos y Auditores establece:

“Artículo 1. Los Contadores Públicos y Auditores tienen la ineludible obligación de regir su conducta de acuerdo a las reglas contenidas en este Código, las cuales deberán considerarse mínimas, pues se reconoce la existencia de otras normas de carácter legal y moral cuyo espíritu amplía la interpretación de las presentes.

Artículo 2. Este Código rige la conducta del Contador Público y Auditor en sus relaciones con el público en general, con quien contrata sus servicios y con sus

compañeros de profesión, y le será aplicable cualquiera que fuere la forma que revista su actividad, la especialidad que realice o la naturaleza de la retribución que perciba por sus servicios.”(2:3)

El incumplimiento a las normas previstas en el código de ética, el Contador Público y Auditor, puede ser sujeto a una sanción de tipo económica, amonestación privada, amonestación pública cancelación de la condición de colegiado activo de forma temporal o definitiva, la sanción dependerá de la gravedad de la falta y serán aplicadas por el Tribunal de Honor del colegio.

3.3.6 Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores y Administradores de Empresas, Guatemala, C.A.

El Colegio está integrado por los profesionales graduados en Economía, Contaduría Pública y Auditoría y Administración de Empresas y otras profesiones que por afinidad de pensum les corresponda, egresados de la Universidad de San Carlos de Guatemala y de las Universidades privadas del país.

Entre los fines principales del colegio son:

- a) Promover, vigilar y defender el ejercicio decoroso de las profesiones universitarias en todos los aspectos, propiciando y conservando la disciplina y la solidaridad entre sus miembros.
- b) Promover el mejoramiento cultural científico de los profesionales universitarios que integran el Colegio.
- c) Promover y vigilar el ejercicio ético y eficiente de las profesiones universitarias en beneficio de la colectividad.
- d) Defender y proteger el ejercicio profesional universitario y combatir el empirismo.

- e) Auxiliar a la Administración Pública en el cumplimiento de las disposiciones legales que se relacionen con el Colegio; resolver consultas y rendir los informes que soliciten entidades públicas en materias de su competencia.

3.3.7 Superintendencia de Administración Tributaria –SAT-

A través del acuerdo número 8-2010 la Administración Tributaria, establece normas que son aplicables a aquellos Contadores Públicos y Auditores que estén registrados en su calidad de contadores de algún contribuyente.

Son obligaciones de carácter administrativos que debe cumplir para prestar sus servicios, cuando estos se relacionen con el campo tributario, entre estas disposiciones, según el artículo 7 del referido acuerdo, se encuentran las siguientes:

1. Estar inscritos en el Registro de Peritos Contadores de la Superintendencia Tributaria.
2. Velar por la autenticidad de los datos y documentos que en el desarrollo de sus funciones como contador reciba de las personas, a quienes les presta sus servicios.
3. Obrar en el desarrollo de sus funciones, en total apego a la normativa vigente y en forma técnica.
4. Estar al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, formales y de pago, y en sus registros contables en su calidad de contribuyentes.
5. Observar la correcta aplicación de los Principios, Reglas, Bases de Contabilidad, Normas Internacionales de Contabilidad, Normas Internacionales de Información Financiera y sus interpretaciones.
6. Respetar la confidencialidad de la información obtenida en el curso del desempeño de sus servicios y no debe revelar cualesquiera de tal información sin autorización apropiada y específica a menos que exista un derecho legal o profesional o un deber para hacerlo.

3.4 El Contador Público y Auditor como asesor tributario

En la actualidad, muchas empresas privadas optan por contratar los servicios de un experto para el asesoramiento en materia tributaria y fiscal, razón por la cual es común que el Contador Público y Auditor se desempeñe como asesor experto en esta materia.

Generalmente se conceptualiza al Contador Público y Auditor como la persona que posee conocimientos en el área financiera, fiscal y de contabilidad, cuyo trabajo usual es determinar razonabilidad de las cifras financieras de una empresa, utilizando para ello técnicas y procedimientos establecidos en las Normas Internacionales de Auditoría.

Por asesor se entiende a aquel individuo cuya actividad profesional es brindar consejos a personas (individuales y jurídicas) que se encuentran ante determinada circunstancias. El diccionario de la real academia de la lengua española, define al asesor como aquel que por razón de oficio, debe aconsejar o ilustrar con su dictamen a un juez.

Asesor fiscal, tributario o asesor de impuestos, es aquel profesional que vela y gestiona el cumplimiento de las obligaciones tributarias ante la Administración Tributaria, de personas individuales y jurídicas, buscando el mayor ahorro fiscal y da informes de las posibles decisiones a tomar para asegurar el adecuado cumplimiento tributario.

3.4.1 Importancia

Como parte de la evolución de la profesión, hoy en día el Contador Público y Auditor se desempeña como un experto en materia tributaria, asesorando, calculando y verificando el adecuado cumplimiento de las obligaciones tributarias.

Aunque en las empresas hay personal contable encargado de calcular y preparar las declaraciones de impuestos, es común que muchas empresas tengan los servicios de un Contador Público y Auditor experto que les asesore de la adecuada elaboración de las declaraciones de impuestos.

La importancia de estos servicios, es que la administración de la empresa tenga la confianza plena ante una revisión fiscal por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria, -entidad encargada de la recaudación y fiscalización de impuestos en Guatemala-. Así también, los alcances y objetivos de los servicios de asesoramiento en materia tributaria puede incluir lo siguiente:

- Cálculo y determinación de los impuestos a pagar
- Preparación de declaraciones de impuestos
- Cumplimiento de todos los deberes formales que exigen las leyes tributarias
- Opinión profesional respecto al tratamiento fiscal de una operación comercial específica
- Aprovechamiento de todos los beneficios fiscales
- Capacitación del equipo contable de la empresa en materia tributaria y fiscal

Como parte del Código de Ética profesional el Contador Público y Auditor que preste este tipo de servicios, debe estar capacitado y actualizado en la materia, ya que su trabajo implica determinar los montos a pagar de impuestos, que para muchas empresas son desembolsos importantes que impactan en su flujo de efectivo.

3.4.2 Cualidades

En el desarrollo de su trabajo como asesor, el auditor debe observar las normas que los entes que regulan la profesión, entre estos, las cuales van encaminadas a desarrollar cualidades en el Contador Público y Auditor como lo son:

a) Preparación técnica y capacitación profesional

Se refiere al conocimiento en la materia tributaria, que el Contador Público y Auditor debe tener, así también en la actualización continua en el tema, tanto propio como del personal a cargo de ejecutar los trabajos de asesoría y consultoría tributaria y fiscal.

b) Diligencia profesional en la ejecución del trabajo

Se refiere al cuidado y diligencia que el Contador Público y Auditor debe tener al recomendar o dar consejos sobre el tema tributario, cuidando que sus opiniones y/o recomendaciones no afecten a su cliente.

c) Actitud independiente

En todo trabajo que realiza el Contador Público y Auditor de forma independiente, debe cuidar que sus opiniones sean de carácter independiente, y que está sea libre de conflicto de intereses e imparcial

El capítulo IV del Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos y Auditores, establece normas que se deben observar el Contador Público y Auditor al realizar trabajos como consultor tributario, indicando entre otras normas lo siguiente:

- a. Respeto y cumplimiento de las leyes tributarias
- b. Integridad y objetividad profesional
- c. Contar con la evidencia suficiente y competente
- d. Diligencia profesional

3.4.3 Responsabilidad

El Contador Público y Auditor debe considerar en el desarrollo de su trabajo como asesor tributario las implicaciones que este lleva. Como cualquier trabajo en el cual se debe dar una opinión respecto a un asunto, existe las regulaciones de tipo penal, civil y ético que debe cumplirse.

a. Responsabilidad penal

Entre las responsabilidades del Contador Público y Auditor en el desarrollo de trabajo como consultor tributario, están el secreto profesional que el Decreto 17-73 Código Penal establece en el artículo 223, el delito por revelación del secreto profesional indicando lo siguiente:

Quien, sin justa causa, revelare o empleare en provecho propio o ajeno un secreto del que se ha enterado por razón de su estado, oficio, empleo, profesión o arte, sin que con ello ocasionare o pudiere ocasionar perjuicio, será sancionado con prisión de seis meses a dos años o multa de cien a un mil quetzales.

b. Responsabilidad civil

El Contador Público y Auditor al desarrollar trabajos como asesor tributario, puede tener responsabilidad que de acuerdo al Código Civil, en el artículo 1645 establece como daños y perjuicios, lo siguiente:

“Toda persona que cause daño o perjuicio a otra, sea intencionalmente, sea por descuido o imprudencia, está obligada a repararlo, salvo que demuestre que el daño o perjuicio se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima.”(10:214)

Para el caso de un profesional como el Contador Público y Auditor el referido código establece en el artículo 1668, lo siguiente:

“El profesional es responsable por los daños o perjuicios que cause por ignorancia o negligencia inexcusables, o por divulgación de los secretos que conoce con motivo de su profesión. “ (10:217)

De igual forma el artículo 2033 establece la diligencia que debe tener el profesional al prestar sus servicios, indicando lo siguiente:

“El profesional está obligado a prestar sus servicios con toda dedicación y diligencia y con arreglo a las prescripciones de la ciencia o arte de que se trate,

siendo responsable de los daños y perjuicios que cause por dolo, culpa o Ignorancia inexcusable, o por la divulgación de los secretos de su cliente.”(10:261)

c. Responsabilidad ética

El Colegio de Contadores Públicos y Auditores así como el Colegio de Economistas, Contadores Públicos y Auditores, y Administradores de Empresas como parte de la regulación de la profesión, han emitido códigos de ética que el profesional debe cumplir.

El código de ética del Colegio de Contadores Públicos y Auditores establece entre otras responsabilidades del profesional, las siguientes:

- a) “Responsabilidad personal: El Contador Público y Auditor aceptará siempre la responsabilidad personal por los trabajos llevados a cabo por él o realizados bajo su dirección. “ (2:2)

El artículo 7 del referido código indica lo siguiente: “Los informes de cualquier tipo emitidos por un Contador Público y Auditor y amparados con su firma, deberán ser necesariamente el resultado de un trabajo practicado por él o por algún colaborador bajo su supervisión. Al firmar informes de cualquier tipo, el Contador Público y Auditor será responsable de ellos en forma individual.” (2:3)

- b) “Secreto profesional: El Contador Público y Auditor tiene la obligación de guardar el secreto profesional y por lo tanto no revelar, por ningún motivo, en beneficio propio o de terceros, los hechos, datos o circunstancias de que tenga o hubiese tenido conocimiento en el ejercicio de su profesión.” (2:3)
- c) “Dignificación de la imagen profesional gracias a la calidad: Para proyectar en los usuarios de sus servicios y en la sociedad en general una imagen positiva y prestigiosa, el Contador Público y Auditor se valdrá

fundamentalmente de su calidad profesional y personal, apoyándose en la promoción institucional y, cuando lo considere pertinente, podrá difundir y resaltar sus capacidades sin demeritar a sus colegas o a la profesión en general.” (2:3)

3.5 Normas que debe cumplir el Contador Público y Auditor como asesor tributario

En Contador Público y Auditor debe en la ejecución de su trabajo como asesor tributario, cumplir con las normas legales y técnicas necesarias para que su trabajo sea diligente y de la calidad profesional adecuada.

3.5.1 Normas legales

En primera instancia, el Contador Público y Auditor en su labor como asesor tributario, debe observar y cumplir la legislación guatemalteca vigente. Para ello debe tener los conocimientos actualizados, en las leyes tributarias, principios constituciones que aplican a la relación tributaria (Fisco – Contribuyente), y otra normativa legal que sea aplicable.

Dentro de la legislación que debe observar en el cumplimiento de su labor como asesor tributario están:

- Constitución Política de la República de Guatemala
- Código de Comercio Decreto 2-70
- Código Tributario Decreto 6-91
- Ley de Actualización Tributaria y sus reformas Decreto 10-2012
- Ley del Impuesto al Valor Agregado y sus reformas Decreto 27-92
- Ley del Impuesto de Solidaridad Decreto 73-2008
- Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos Decreto Número 37-92

- Reglamento del Libro I de la Ley de Actualización Tributaria Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala Acuerdo Gubernativo Número 213-2013
- Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado Acuerdo Gubernativo No. 5-2013
- Reglamento de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos Acuerdo Gubernativo No. 4-2013

3.5.2 Normas de ética profesional

Como profesional, el Contador Público y Auditor debe observar el código de ética, que respecto a los servicios como consultor tributario regula lo siguiente:

En cuanto al respecto de las leyes tributarias, el código de ética nos indica:

“Artículo 39. Cuando se presten servicios profesionales de naturaleza tributaria, deberán evaluar y presentar las opciones al cliente, las cuales deberán ser congruentes con las leyes tributarias de Guatemala, y no han de obstruir de ninguna manera integridad y objetividad profesional.” (2:7)

Respecto a la diligencia que el profesional debe cuidar, el artículo 40 y 41 regula lo siguiente:

“Artículo 40. El Contador Público y Auditor no deberá asegurar a su cliente que las soluciones tributarias propuestas son incuestionables, por el contrario, deberá señalar las limitaciones y consecuencias posibles derivadas de la aplicación de sus recomendaciones, de tal forma que el cliente pueda interpretar apropiadamente que lo propuesto es una opinión, y no la afirmación de un hecho.

Artículo 41. Se deberá ser cuidadoso en dejar historia documental, de acuerdo a su naturaleza del servicio profesional que se preste.” (2:7)

De la preparación y calidad profesional de los trabajos, indica el artículo 42 y 43 lo siguiente:

“Artículo 42. Después de analizar detenidamente los preceptos legales aplicables a la propuesta, se deberán sustanciar las interpretaciones dadas a las leyes tributarias analizadas, y cuando se considere necesario, se deberá recomendar al cliente la consultoría de un profesional de otra rama, si con esto queda mejor sustentado el apoyo al cliente.

Artículo 43. El asesor tributario rechazará la ejecución de aquellos trabajos que puedan suponer un menoscabo en la calidad del servicio que presta, o que contravengan la ética profesional y los principios deontológicos recogidos en el presente código.” (2:7)

3.5.3 Normas Internacionales de Auditoría

Son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Atestiguamiento (IAASB), encargado de desarrollar y emitir, a nombre del Consejo de la Federación Internaciones de Contadores (IFAC) normas y declaraciones de auditoría y servicios relacionados.

Las Normas Internacionales de Auditoría, son utilizadas principalmente en la auditoría de estados financieros, sin embargo, deben observarse con la adaptación necesaria a otros trabajos y servicios relacionados que realice el Contador Público y Auditor.

Estas normas fueron adoptadas en Guatemala por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores el 11 de diciembre del 2007, así también, por el Instituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores, según resolución del 22 de enero 2008.

Como parte de la diligencia que el Contador Público y Auditor debe observar, es necesario que en los trabajos como consultor tributario efectúe de forma adecuada las siguientes fases:

- a. Conocimiento preliminar y planeación: En esta fase se establecen las relaciones entre el Contador Público y Auditor y la entidad, es el conocimiento global de la empresa por parte del auditor en donde se determina el alcance y objetivos. Se hace un bosquejo de la situación de la entidad, acerca de su organización, sistema contable, controles internos, estrategias, metodologías y demás elementos que le permitan al auditor elaborar el programa de trabajo relacionado que se llevará a efecto.
- b. Ejecución del trabajo: El objetivo de esta etapa es obtener y analizar toda la información y documentación del proceso o trabajo relacionado que se lleva a cabo, con la finalidad de obtener evidencia suficiente, competente y relevante, es decir, contar con todos los elementos que le aseguren al auditor el establecimiento de conclusiones fundadas en el informe acerca de las situaciones analizadas en terreno, que en los trabajos de consultor tributario entre otras incluyen: el monto posible de riesgos de ajustes tributarios; las causas que lo originan; los efectos o impactos que se podrían ocasionar al materializarse un riesgo y, en base a estos análisis, generar y fundamentar las recomendaciones que debería acoger la Administración.
- c. Informe y Plan de Acción: Es el resultado de la información, estudios, investigación y análisis efectuados por el Contador Público y Auditor durante la realización de su trabajo, que de forma normalizada expresa por escrito su opinión sobre el área o actividad realizada en relación con los objetivos fijados, señalan las debilidades de control interno que impactan en el pago de impuestos, si las ha habido, y formula recomendaciones

pertinentes para eliminar las causas de tales deficiencias y establecer las medidas correctoras adecuadas.

3.5.4 Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES)

El 29 de junio de 2010, en Asamblea General Extraordinaria del Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, se resolvió adoptar las NIIF para PYMES, como parte de los principios de contabilidad generalmente aceptados a que hace referencia el Código de Comercio de Guatemala. Dicha normativa contable debe aplicarse de forma obligatoria desde el 1 de enero de 2011.

De conformidad con la Sección I de la NIIF para las PYMES, en la Descripción de las pequeñas y medianas entidades son aquellas que no tienen obligación pública de rendir cuentas y que publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos, por ejemplo, los propietarios no implicados en la gestión de negocio, y los acreedores actuales.

Se entenderán que una entidad tiene obligación de presentar rendir cuentas en los siguientes casos:

- a. Una de sus principales actividades es mantener activos en calidad de fiduciarias para un amplio grupo de terceros. Este suele ser el caso de los bancos, las cooperativas de crédito, las compañías de seguros, los intermediarios de bolsa, los fondos de inversión y los bancos de inversión.
- b. Sus instrumentos de deuda o de patrimonio se negocian en un mercado público o están en proceso de emitir estos instrumentos para negociarse en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado fuera de la bolsa de valores, incluyendo mercados locales o regionales)

3.5.5 Base contable local Ley de Actualización Tributaria Libro I

En Guatemala, muchas empresas registras sus operaciones contables, tomando como referencia la base contable de lo devengado a la cual hace referencia el artículo 52 del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria Libro I, Impuesto sobre la Renta, aplicando prácticas contables derivadas de las disposiciones incluidas en dicha Ley y el Decreto 2-70 Código de Comercio.

Dichas prácticas difieren de la Norma Internacional de Información Financiera para para Pequeñas y Medianas Entidades. Siendo algunas de ellas las siguientes:

Tabla 11

Comparación Base Fiscal Guatemala vs. NIFF para las PYMES

Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria Libro 1 Impuesto Sobre la Renta	NIIF PYMES
<p>Inventarios: Valoración al costo de adquisición o Costo de Producción. Métodos aceptados Promedio Ponderado, Primero en entrar primero en salir</p>	<p>Valoración al menor entre el costo y el valor neto razonable. Ya no se aceptará el método último en entrar primero en salir.</p>
<p>Cuentas por cobrar: Valoración al costo menos estimación de incobrabilidad.</p>	<p>Valoración por método de costo cuando son a corto plazo. Debe registrarse deterioro (estimación por incobrabilidad) cuando se detecte.</p>
<p>Activos fijos: Valoración al costo y se deprecia según la vida útil o porcentajes máximos de la Ley de Actualización Tributaria Libro I Impuesto Sobre la Renta.</p>	<p>Únicamente se puede utilizar el método de costo (costo – depreciación acumulada – deterioro de valor del bien) para valorar los activos fijos.</p>
<p>Ingresos: Reconocimiento por método devengado al emitir la factura de venta de productos o servicios. En el caso de las actividades de construcción, el artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria Libro I Impuesto Sobre la Renta indica que hay dos métodos documentado (Devengado) o percibido.</p>	<p>Reconocimiento según tipo de ingreso: Venta de bienes: Momento de intercambio El reconocimiento de ingresos por contratos de construcción a través de método de porcentaje de avance. Servicios: Según porcentaje de avance</p>

Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria Libro 1 Impuesto Sobre la Renta	NIIF PYMES
Continuación...	
<p>Impuesto Sobre la Renta:</p> <p>Valoración: monto del impuesto que se determinó como obligación del período.</p>	<p>Valoración y reconocimiento: deberá reconocerse un impuesto sobre la renta corriente y uno diferido y ambos conformarán el gasto o ingreso por ISR del período.</p>
<p>Activos intangibles:</p> <p>La práctica general en el país, es registrar las marcas, patentes, derechos de llave, gastos de organización y otros activos intangibles a su valor de costo y amortizarlos hasta un máximo de 5 y 10 años, según lo permite la Ley de Actualización Tributaria Libro I Impuesto Sobre la Renta.</p>	<p>La NIIF PYMES únicamente reconoce el método de costo para valorar los intangibles, ya no se permite el modelo</p> <p>Se establece una vida finita para amortizar. Cuando no se puede determinar la vida útil se asume una vida útil máxima de 10 años para todos los intangibles.</p> <p>No permite registrar costos de desarrollo.</p>
<p>Intereses gasto:</p> <p>Los intereses se registran como gasto conforme se iba incurriendo en ello.</p>	<p>No se permite la incorporación de intereses al valor de activos, los gastos deben reconocerse como gasto conforme se incurren en el tiempo.</p>

Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria Libro 1 Impuesto Sobre la Renta	NIIF PYMES
Continuación...	
<p>Arrendamiento financiero: La práctica generalmente aceptada y apegada a la Ley de Actualización Tributaria Libro I Impuesto Sobre la Renta era registrar como gasto los pagos de arrendamiento financiero conforme éstos se realizan. La figura del arrendamiento financiero no está contemplada en la legislación local.</p>	<p>Las NIIF establecen que si un arrendamiento es considerado financiero, debe:</p> <p>Reconocerse el activo adquirido y tratarlo según la NIC 16 o NIC 40</p> <p>Reconocer la deuda del financiamiento y registrar los intereses gasto incurridos conforme el avance del tiempo (método de costo amortizado)</p> <p>Determinar y registrar el ISR diferido que se genere con motivo del arrendamiento financiero</p>
<p>Provisión por indemnizaciones: Se reconoce como gasto y pasivo por hasta un 8.33% del total de sueldos pagados en el año, para quienes optan por provisionar esta prestación.</p>	<p>Si la entidad paga indemnización siguiendo la Ley, no se reconoce ningún gasto ni pasivo sino hasta que se genere la obligación (despido bajo causas que ocasionan la</p> <p>Si se utiliza indemnización universal, se considera como una prestación post-empleo, requiriendo el uso de técnicas actuariales para determinar la obligación presente y el gasto incurrido en el período en concepto de indemnizaciones laborales.</p>

Fuente: Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas y Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria Libro 1 Impuesto sobre la Renta.

Uno de las diferencias más significativas en cuanto a las actividades de producción, son los métodos del reconocimiento del ingreso. El decreto 10-2012 Ley del Actualización Tributaria y sus reformas, establecen que existen dos métodos de reconocimiento de ingreso los cuales son:

- a. Reconocer los ingresos en base a lo documentado, mediante la factura correspondiente.
- b. Reconocer los ingresos en base a lo percibido o cobrado realmente.

A la vez, el referido decreto establece que la contabilidad deberá registrarse por el método de lo devengado.

Las normas internacionales de contabilidad en ese sentido, establecen que en casos de contratos de construcción, los ingresos se reconocerán en base al porcentaje de avance que se tenga en el período.

CAPÍTULO IV
EL CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR COMO ASESOR EXTERNO EN LA SELECCIÓN DEL MÉTODO DE RENTA IMPONIBLE DEL RÉGIMEN SOBRE LAS UTILIDADES DE ACTIVIDADES LUCRATIVAS DEL DECRETO 10-2012 LEY DE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA Y SUS REFORMAS, PARA UNA EMPRESA CONSTRUCTORA DE TORRES DE APARTAMENTOS (CASO PRÁCTICO)

El caso práctico, está enfocado en estudiar los métodos de renta imponible establecidos en el artículo 34 del libro I Impuesto sobre la Renta del decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas.

Se comparan las ventajas y desventajas que presentan los métodos y con base a los datos obtenidos se emitirá el informe del trabajo realizado, emitiendo las recomendaciones y acciones a seguir que se consideren convenientes.

4.1 Antecedentes de la empresa

Constructora Maya Quiché, S.A. es una compañía guatemalteca dedicada a la actividad de la construcción, constituida el 18 de octubre de 2003 como una sociedad anónima por un plazo indefinido de acuerdo con las leyes de la República de Guatemala. Su domicilio fiscal y comercial es la 5ª. Avenida "C" 10-87 de la zona 11 de la ciudad capital.

Su actividad económica principal es la construcción inmobiliaria, teniendo en su historia la construcción de complejo habitacionales como residencias, residencias particulares, edificios de apartamentos y oficinas

En el período 2015 inicio, desarrollo y/o finalizo 3 proyectos de construcción, siendo estos, Torre el Jardín, Torre Manantial, y Torre Santa Isabel ubicados en el

perímetro de la ciudad capital. Los proyectos mencionados fueron diseñados para ser utilizados como apartamentos.

Entre los impuestos a los cuales está afecto se encuentra los siguientes:

- a) Impuesto sobre la Renta –ISR-: régimen sobre las utilidades del 25%, con pagos trimestrales sobre cierres parciales.
- b) Impuesto al Valor Agregado –IVA-: régimen general del 12% sobre sus ventas, compensables con sus compras y gastos sobre que incluyan IVA.
- c) Impuesto de Solidaridad –ISO-:1% sobre el mayor entre sus ventas y activos del año anterior. Forma de acreditación adoptado es de ISO a ISR por 3 años calendarios.

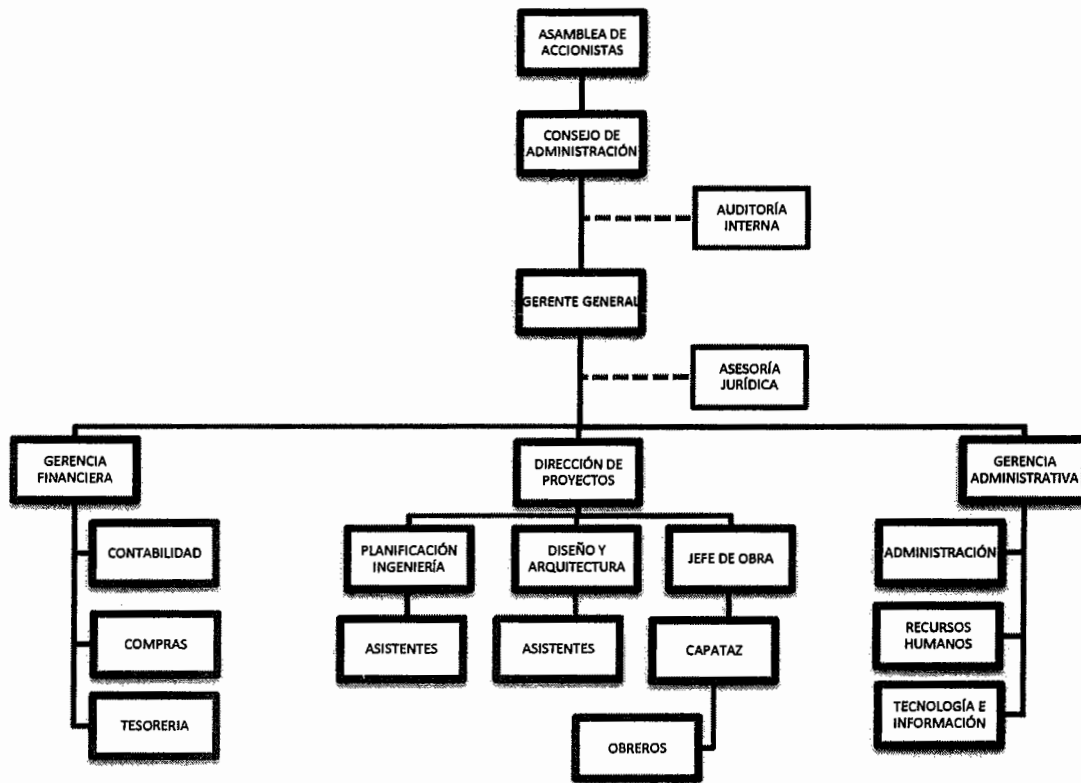
Con las reformas tributarias del año 2012 y 2013, para el cálculo del impuesto sobre la renta, la compañía ha adoptado el método de lo documentado el cual consiste en reconocer como ingresos todo lo facturado indistintamente si se ha devengado o no.

Según la información proporcionada por el contador, la compañía no ha informado a la Administración Tributaria de los inicios y programación de las obras iniciadas en el período 2015.

El método contable utilizado por la compañía es sobre lo devengado.

En la actualidad cuenta con un organigrama administrativo compuesto de la siguiente forma:

Figura 4
Organigrama Compañía Maya Quiché S.A.



Fuente: elaboración propia, con base a entrevista con empresa constructora

4.2 Solicitud de servicios profesionales

Guatemala 22 de diciembre 2015

Juan Diego López

Socio de Impuestos

López & Asociados, Consultores Tributarios y Auditores

Estimado Lic. Juan Diego López

Por este medio, solicitamos nos cotice sus servicios profesionales, para asesorarnos a evaluar si el método de renta imponible que utilizamos actualmente es el que más favorece a nuestras operaciones, de acuerdo a las últimas reformas tributarias.

Somos una empresa dedicada a la construcción, en el 2015 trabajamos en tres contratos aprobados, todos de construcción de torres de apartamentos, de los cuales uno finaliza en diciembre 2015 y dos que finalizaremos en el primer trimestre del 2016.

Como parte de sus servicios deseamos conocer el impacto de cada método aplicado a nuestras operaciones, útil para seleccionar el método de parte nuestra, también informarnos de las obligaciones tributarias formales que debemos cumplir.

Quedamos a la espera de su propuesta de servicios, la cual debe incluir el monto de honorarios.

Atentamente,



Ing. David Sarceño Gramajo

Gerente General

Constructora Maya Quiché S.A.

4.3 Propuesta de servicios profesionales

Guatemala 28 de diciembre 2015

Ingeniero
David Sarceño Gramajo
Gerente General
Constructora Maya Quiché S.A.

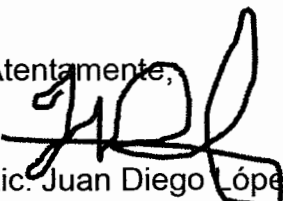
Estimado Ingeniero Sarceño:

Queremos agradecer la invitación que nos hicieron para presentar nuestra oferta de servicios profesionales como Asesores Tributarios, para asesorarlos en la evaluación del método de renta imponible del impuesto sobre la renta, que más se adecue a su empresa.

En el documento posterior presentamos nuestra propuesta de servicios, con la seguridad que les proporcionaremos los servicios que más adelante exponemos, con la mejor calidad y valor agregado que nos caracteriza, entregando los informes y reportes correspondientes de manera oportuna.

Deseamos nuevamente agradecer la invitación, que nos ha hecho, y confirmarles que estamos dispuestos a colaborar con ustedes poniendo a su disposición todos nuestros recursos técnicos, humanos para lograr que las expectativas de este trabajo se lleven a cabo en el tiempo necesario acorde a sus necesidades.

Atentamente,



Lic. Juan Diego López

Socio de Impuestos
López & Asociados,
Consultores Tributarios y Auditores

I. SERVICIOS PROFESIONALES DE ASESORÍA TRIBUTARIA

Nuestro servicio será evaluar el impacto de los métodos de renta imponible para empresas dedicadas a las actividades de construcción y similares, establecidos en el artículo 34 del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas en las operaciones de la constructora.

Nuestra labor implicará el análisis, evaluación y estudio de las ventajas y desventajas, bajo escenarios de los proyectos en marcha y los proyectos contratados para el período 2015.

En resumen, asesorar en la selección del método que más favorezca a sus operaciones como constructores de torres de apartamentos.

A. OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

El objetivo principal, será determinar y recomendar el método de renta imponible, que más se adecue a las operaciones de la compañía. Evaluando para ello, el escenario de cada método aplicado a las operaciones de la constructora.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Evaluar las ventajas y desventajas de cada método de renta imponible en las operaciones de la constructora.
- Estimar el pago de impuesto sobre la renta, en cada método de renta imponible.
- Informar a la administración de las obligaciones formales que debe cumplir al seleccionar un método de renta imponible.

B. ALCANCES

En nuestras revisiones y asesorías de carácter tributario, aplicamos técnicas de auditoría asistidas por computadoras, muestreo estadístico, si fuera necesario, nuestra planificación y enfoque se basará esencialmente en la experiencia de nuestro equipo de asesores designados a su compañía.

La responsabilidad por la preparación de la información que será evaluada y analizada corresponde a la administración de la compañía, también será su responsabilidad, cualquier decisión y posiciones fiscales que decida asumir en la selección del método de renta imponible.

La opinión que externemos como consultores fiscales independientes, no constituyen opiniones jurídicas. Hacemos la salvedad que nuestra opinión podrá o no coincidir con la interpretación de la Superintendencia de Administración Tributaria y los tribunales. Nuestras opiniones serán externadas para información de la gerencia de la compañía, que será la única responsable de hacer un juicio razonable de negocio y la toma de decisiones emanadas de tal información.

De conformidad con los Código Tributario y Penal, la responsabilidad de infracciones y /o delitos contra el régimen tributario corresponde única y exclusivamente a cada persona jurídica por las posiciones fiscales que haya asumido.

C. METODOLOGÍA

Proceso de planificación: al contar con la aceptación de esta propuesta, iniciaremos el proceso de planeación de nuestro trabajo. Este proceso incluye la preparación de visitas, el plan de procedimientos de nuestro trabajo, mediante el entendimiento completo de las operaciones de la compañía, para nuestro trabajo responda a sus necesidades y expectativas. Esta fase se llevará a cabo en nuestras oficinas los días 7 y 8 de enero de 2016, previo a ello necesitamos una reunión con su persona y el Gerente Financiero el día 8 de enero.

Ejecución: en la ejecución de nuestro trabajo, será analizar, evaluar y estudiar las ventajas y desventajas de cada método de renta imponible, para las operaciones de la compañía.

Hemos dispuesto para ello a un equipo más calificado y capaz, y que ha acumulado con éxito el mayor entrenamiento y experiencia en la industria y materia tributaria, siendo el equipo asignado el siguiente:

Nombre	Puesto	Nivel Académico y Experiencia Profesional
Lic. Juan Diego López	Socio de Impuestos	Contador Público y Auditor, cuenta con una Maestría en Derecho Tributario. Con más de 30 años de experiencia en auditoría e impuestos; 10 años como socio de impuestos para la firma; encargado de asesorar a empresas comerciales industriales y servicios de Guatemala y Centro América.
Licda. María José Chiguichón	Gerente de Impuestos	Contador Público y Auditor con más de 10 años de experiencia en impuestos; 3 años como Gerente de impuestos para la firma, encargado de trabajos de revisión de impuestos, auditoría fiscal y planificación fiscal para empresas comerciales, industriales y de servicios.
P.C. Andrea Gómez González	Senior de Impuestos	Pensum cerrado de la carrera de Contador Público y Auditor. Cuenta con 5 años de experiencia en revisión de impuestos, análisis y planificación fiscal. Ha tenido experiencia en auditorías de la Superintendencia de Administración Tributaria.

Dentro de nuestra ejecución, tenemos programado efectuar una visita a sus instalaciones del 11 al 20 de enero 2016.

Informe Final y entrega de resultados: la parte final de nuestro trabajo será realizar un informe con las conclusiones que resulten de nuestra evaluación, análisis y estudio de los métodos de renta imponible en las operaciones de la constructora. El informe se entregará el 22 de enero de 2016.

II. INFORMES

Como resultado de nuestro trabajo, emitiremos los siguientes documentos:

- Informe de Asesoría Tributaria el cual incluirá las conclusiones de los métodos de renta imponible, aplicado a las operaciones de la constructora. También los deberes formales que la constructora debe cumplir ante la SAT.

III. HONORARIOS

La base para la determinación de nuestros honorarios por los servicios antes descritos, está constituida por el tiempo invertido, y el perfil del personal que participa en el desarrollo del trabajo.

Con base a lo anterior, se estima que nuestros honorarios serán:

Servicio	Honorarios	Términos de Cobro
Asesoría Tributaria en evaluación de método de renta imponible para actividades de construcción.	Q. 25,000	50% de anticipo 50% al entregar informe final

IV. ACEPTACIÓN

Apreciamos confirmar su acuerdo con los términos indicados, firmando copia de la presente y remitiendo la misma a nuestras oficinas.

4.4 Aceptación de servicios profesionales

Guatemala 4 de enero de 2016

Juan Diego López
Socio de Impuestos
López & Asociados, Consultores Tributarios y Auditores

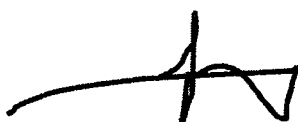
Estimado Lic. Juan Diego López

Hemos evaluados su propuesta de servicios de consultoría tributaria en la evaluación del método de renta imponible que más se adecue a nuestras operaciones, me es grato confirma la aceptación de los servicios profesionales.

Sírvase encontrar adjunto, la hoja de aceptación debidamente firmada por la Gerencia de Constructora Maya Quiché S.A.

Quedamos a la espera de su confirmación de la fecha programada para realizar el trabajo, y la información necesaria para la ejecución del mismo.

Atentamente,



Ing. David Sarceño Gramajo
Gerente General
Constructora Maya Quiché S.A.

4.5 Índice de papeles de trabajo

Constructora Maya Quiché S.A.
Selección de método de renta imponible
Índice de Papeles de Trabajo

P.T.		ID 1/2
Realizado:	AG	07/01/16
Revisado:	MC	08/01/16

No.	PT	Descripción	Pág.
1	P	Planificación de Trabajo	98
2	IM	Índice de Marcas de Auditoría	101
3	ER-1 1/3	Estado de Resultado 2013	103
4	BG-1 1/3	Balance de Situación Financiera 2013	104
5	ER-1 2/3	Estado de Resultado 2014	105
6	BG-1 2/3	Balance de Situación Financiera 2014	106
7	ER-1 3/3	Estado de Resultado 2014	107
8	BG-1 3/3	Balance de Situación Financiera 2014	108
9	A-1	Análisis de Estados de Resultados Históricos	109
10	A-2	Análisis de Variaciones de Gastos de Operación Históricos	111
11	A-3	Condiciones de Contratos de Construcción	115
12	A-4	Detalles de Estimaciones de Proyectos Vigentes	116
13	A-5	Estado de resultados periodos anteriores	117
14	A-6	Análisis de Rentabilidad Proyectos 2015	119
15	B-1	Programación de facturación de estimaciones	122
16	B-2	Costo de construcción -Proyecto El Jardín-	123
17	B-3	Gastos de Operación -Proyecto El Jardín-	124
18	B-4	Estado de Resultados -Proyecto el Jardín-	125
19	B-5	Resumen de ISR por pagar	126
20	C-1	Programación de cobros de estimaciones	144
21	C-2	Costo de construcción -Proyecto El Jardín-	145
22	C-3	Estado de Resultados -Proyecto el Jardín-	146
23	C-4	Resumen de ISR por pagar	147
24	D-1	Programación de facturación de estimaciones	128
25	D-2	Costo de construcción -Proyecto El Manantial-	129
26	D-3	Gastos de Operación -Proyecto El Manantial-	130

Constructora Maya Quiché S.A.
Selección de método de renta imponible
Índice de Papeles de Trabajo

P.T.		ID 2/2
Realizado:	AG	07/01/16
Revisado:	MC	08/01/16

No.	PT	Descripción	Pág.
27	D-4	Estado de Resultados -Proyecto El Manantial-	131
28	D-5	Resumen de ISR por pagar	132
29	E-1	Programación de cobros de estimaciones	149
30	E-2	Costo de construcción -Proyecto El Manantial-	150
31	E-3	Estado de Resultados -Proyecto el Manantial-	151
32	E-4	Resumen de ISR por pagar	152
33	F-1	Programación de facturación de estimaciones	134
34	F-2	Costo de construcción -Proyecto Santa Isabel-	135
35	F-3	Gastos de Operación -Proyecto Santa Isabel-	136
36	F-4	Estado de Resultados -Proyecto Santa Isabel-	137
37	F-5	Resumen de ISR por pagar	138
38	G-1	Programación de cobros de estimaciones	154
39	G-2	Costo de construcción -Proyecto Santa Isabel-	155
40	G-3	Estado de Resultados -Proyecto Santa Isabel-	156
41	G-4	Resumen de ISR por pagar	157
42	R-1.1	Estado de Resultados Trimestral	140
43	R-1.2	Estado de Resultados Trimestral	141
44	R-2.1	Estado de Resultados Trimestral	159
45	R-2.2	Estado de Resultados Trimestral	160
46	ISR-1	Resumen de ISR Global	161
47	ISR-2	Resumen de ISR Global	162
48	ISR-3	Pagos de Impuestos por Proyectos	163
49	ISR-4	Comparación de Pagos Trimestrales	164
50	PO-01	Programación de obra Proyecto el Jardín	166
51	PO-02	Programación de obra Proyecto El Manantial	167
52	PO-02	Programación de obra Proyecto Santa Isabel	168
53	IF	Informe final	169

4.6 Planificación de trabajo de asesoría

Constructora Maya Quiché S.A.
Evaluación de Método de Renta Imponible
Planificación de trabajo
Periodo 2015

P.T.	P 1/3	
Realizado:	MC	07/01/16
Aprobado:	JL	08/01/16

Procedimiento	Realiza	HH	Ref.
1 Obtener copia de los contratos de construcción de proyectos vigentes y contratados, revisar el monto, fecha de inicio, fecha de finalización, plazo, condiciones de facturación y condiciones de cobro, entre otros, que impliquen una consecuencia en el pago del impuesto sobre la renta.	AG	1	A-3
2 Solicitar los Estados de Resultados de los últimos tres (3) años, revisar el total de gastos de operación de los últimos tres años fiscales e indagar y analizar los rubros con mayores variaciones.	AG	4	ER
3 Solicitar la proyección de gastos de operación para los proyectos vigentes y comparar con los Estados de Resultados de los últimos tres (3) años, y analizar los rubros con mayores variaciones	AG	4	A-2
4 Obtener el presupuesto por cada proyecto de construcción vigente y contratado, y determinar el Costo de Venta estimado para cada proyecto.		2	A-5
TOTAL HH		11	

Constructora Maya Quiché S.A.
Evaluación de Método de Renta Imponible
Planificación de trabajo
Periodo 2015

P.T.	P 2/3	
Realizado:	MC	07/01/16
Aprobado:	JL	08/01/16

Procedimiento	Realiza	HH	Ref.
5 Estudiar y analizar cada proyecto de forma individual, aplicando ambos métodos de renta imponible del artículo 34 del decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, para determinar en cual se obtiene un mejor escenario en el pago de impuestos. Análisis Proyecto El Jardín (A) Análisis Proyecto El Manantial (B) Análisis Proyecto Santa Isabel (C)	AG AG AG	4 4 4	B-C D-E F-G
6 Deteminar las ventajas y desventajas de cada método de renta imponible aplicado a cada proyecto.	AG		ISR
7 Realizar la proyección de impuesto sobre la renta por todos los proyectos en conjunto, calcular el impuesto sobre la renta a pagar.	AG	4	ISR
8 Efectuar análisis si forma de pago trimestral es favorable a la operaciones de la compañía. A) Renta estimada del 8%; B) Cierre Parcial Trimestral.	AG	2	ISR
9 Deteminar el método más adecuado para los contratos de construcción vigentes y aprobados por la compañía.	MC	4	IF
TOTAL HH		33	

Constructora Maya Quiché S.A.
Evaluación de Método de Renta Imponible
Planificación de Trabajo
Periodo 2015








P.T.	P 3/3	
Realizado:	MC	07/01/16
Aprobado:	JL	08/01/16

Procedimiento	Realiza	HH	Ref.
10 Preparar y/o ajustar la Programación de Obra de cada proyecto, para aprobación de la Administración de la compañía. Programación de obra Proyecto A Programación de obra Proyecto B Programación de obra Proyecto C	AG AG AG AG	4	PO-1 PO-2 PO-3
11 Establecer las obligaciones formales de la constructora	AG	2	IF
12 Elaborar informe final de Asesoría Tributaria, para discusión con el Socio de Impuestos.	MC	8	IF
13 Aprobación y presentación del Informe Final de Consultoría Tributaria, a la Administración de Constructora Maya Quiché S.A.	JL	3	IF
TOTAL HH		50	

4.7 Índice de marcas de auditoría

Constructora Maya Quiché S.A.
Selección de Método de Renta Imponible
Índice de Marcas de Auditoría

P.T.	IM	
Realizado	AG	07/01/16
Revisado:	MC	08/01/16

Marca	Descripción
	Verificado / Cotejado con documento físico
	Suma algebraica
	Sumado vertical
	Entrevista con personal
	Cotejado con contrato
IPC	Información Proporcionada por el cliente
	Viene de papel de trabajo
	Va hacia papel de trabajo
IF	Informe final

4.8 Análisis de los estados de resultados históricos

Como parte del análisis que el Contador Público y Auditor debe realizar como asesor tributario, es un conocimiento de las operaciones históricas, realizando un análisis de los estados financieros de períodos anteriores.

Aunque no existe un período de análisis estándar, generalmente se analiza los últimos 3 períodos fiscales, para evaluar el monto de operaciones (ventas, costos y gastos de administración), así como la participación (porcentaje) dentro del estado de resultado.

Para el caso de la selección del método de renta imponible de una constructora, la importancia radica en conocer a cuando asciende el costo de construcción –costo de ventas- en períodos anteriores, que será útil para cotejarlo con las estimaciones de las obras que se analizarán.

Además, se podrá analizar el monto de gastos de administración, que como se verá más adelante, son parte importante en la optimización del pago de impuestos.

La empresa Constructora Maya Quiché, S.A. ha proporcionado para el efecto su estado de resultados y balance de situación general de los períodos 2013, 2014 y 2015 preliminar, dado que a la fecha de revisión, aún está pendiente de aprobación los Estados Financieros de ese período.

Constructora Maya Quiché S.A.
Estado de Resultado
Del 01 de enero al 31 de diciembre 2013
(Expresado en Quetzales)

ER-1 1/3

Ventas		Q 21,566,437.50
Torre La Moderna	16,142,820.50	
Torre Romanza	5,423,617.00	
Costo de Construcción		(16,930,293.59)
Costo Torre La Moderna	12,591,399.99	
Costo Torre Romanza	4,338,893.60	
Margen Bruto		4,636,143.91
Gastos de Operación		(2,652,496.44)
Sueldos y prestaciones	1,510,199.40	
Seguro social	183,740.26	
Combustibles y lubricantes	54,324.24	
Alquileres	242,401.08	
Servicios Generales	63,708.00	
Gastos de oficina	186,124.78	
Depreciaciones	50,527.67	
Honorarios profesionales	286,308.84	
Otros gastos	75,162.17	
Resultado en operación		1,983,647.47
Otros Ingresos (Otros Gastos)		(1,053.06)
Intereses producto	1,264.66	
Gastos bancarios	(2,317.72)	
Resultado antes de impuestos		1,982,594.41
Impuesto sobre la renta 31%		(614,604.27)
Resultado neto del periodo		<u>Q 1,367,990.14</u>

El infrascrito Perito Contador Mauricio José Carpio Guzmán con número 240815-8 de la Superintendencia de Administración Tributaria certifica: Que ha examinado las cuentas de Constructora Maya Quiché S.A. la cual refleja una ganancia neta de Un millones trescientos sesenta y siete mil novecientos noventa Quetzales, con 14/100 (G. 1,367,990.14) del 01 de enero al 31 de diciembre 2013.

Mauricio José Carpio Guzmán
 Contador General
 Registro 240815-8

David Sarceño Gramajo
 Representante Legal

Constructora Maya Quiché S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre 2013
(Expresado en Quetzales)

BG-1 1/3


Activo

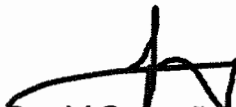
Activo No Corriente		Q 115,623.00
Maquinaria (Neto)	5,325,600.00	
Mobiliario y equipo	153,640.00	
Equipo de Computo	60,000.00	
(-) Depreciaciones acumuladas	<u>(5,423,617.00)</u>	
Activo Corriente		4,070,827.44
Caja y Bancos	1,150,816.00	
Cuentas por cobrar	2,156,643.75	
Impuestos por cobrar	280,363.69	
Gastos anticipados	<u>483,004.00</u>	
Total Activo		<u>4,186,450.44</u>

Pasivo y Patrimonio

Pasivo Corriente		973,050.82
Proveedores	887,975.83	
Sueldos y prestaciones por pagar	36,473.62	
Impuestos por pagar	48,601.37	
Patrimonio		3,213,399.61
Capital pagado	250,000.00	
Reserva legal	148,169.98	
Resultados Acumulados	1,515,639.00	
Utilidad neta del periodo	<u>1,299,590.63</u>	
Total Pasivo y Patrimonio		<u>4,186,450.44</u>

El infrascrito Perito Contador Mauricio José Carpio Guzmán con número 240815-8 de la Superintendencia de Administración Tributaria certifica: Que ha examinado las cuentas de Constructora Maya Quiché S.A. y las mismas reflejan la situación financiera al 31 de diciembre de 2013.


Mauricio José Carpio Guzmán
 Contador General
 Registro 240815-8

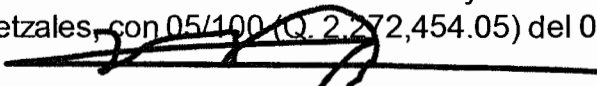

David Sarceño Gramajo
 Representante Legal


Constructora Maya Quiché S.A.
Estado de Resultado
Del 01 de enero al 31 de diciembre 2014
(Expresado en Quetzales)

ER-1 2/3

Ventas		Q 30,818,269.00
Torre Zona Viva	12,282,016.50	
Torre Buenaventura	782,016.50	
Torre Romanza	17,754,236.00	
Costo de Construcción		(24,884,615.20)
Costo Torre Zona Viva	10,071,253.53	
Costo Torre Buenaventura	609,972.87	
Costo Torre Romanza	14,203,388.80	
Margen Bruto		5,933,653.80
Gastos de Operación		(2,775,477.30)
Sueldos y prestaciones	1,547,954.39	
Seguro social	188,523.82	
Combustibles y lubricantes	57,214.29	
Alquileres	254,521.13	
Servicios Generales	65,695.69	
Gastos de oficina	221,711.84	
Depreciaciones	50,527.67	
Honorarios profesionales	274,856.49	
Otros gastos	114,471.98	
Resultado en operación		3,158,176.50
Otros Ingresos (Otros Gastos)		(1,990.32)
Intereses producto	875.00	
Gastos bancarios	(2,865.32)	
Resultado antes de impuestos		3,156,186.18
Impuesto sobre la renta 28%		(883,732.13)
Resultado neto del periodo		<u>Q 2,272,454.05</u>

El infrascrito Perito Contador Mauricio José Carpio Guzmán con número 240815-8 de la Superintendencia de Administración Tributaria certifica: Que ha examinado las cuentas de Constructora Maya Quiché S.A. la cual refleja una ganancia neta de Dos millones doscientos setenta y dos mil, cuatrocientos cincuenta y cuatro Quetzales, con 05/100 (Q. 2,272,454.05) del 01 de enero al 31 de diciembre 2014.


Mauricio José Carpio Guzmán
 Contador General
 Registro 240815-8


David Sarceño Gramajo
 Representante Legal

Constructora Maya Quiché S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre 2014
(Expresado en Quetzales)

BG-1 2/3

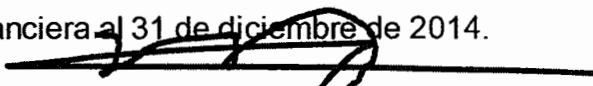
Activo

Activo No Corriente		Q 13,032,535.00
Maquinaria (Neto)	20,325,600.00	
Mobiliario y equipo	153,640.00	
Equipo de Computo	60,000.00	
(-) Depreciaciones acumuladas	<u>(7,506,705.00)</u>	
Activo Corriente		5,733,767.40
Caja y Bancos	2,100,487.00	
Cuentas por cobrar	3,081,826.90	
Impuestos por cobrar	400,637.50	
Gastos anticipados	<u>150,816.00</u>	
Total Activo		<u>18,766,302.40</u>

Pasivo y Patrimonio

Pasivo Corriente		2,280,448.73
Proveedores	2,098,125.81	
Sueldos y prestaciones por pagar	109,420.87	
Impuestos por pagar	72,902.05	
Patrimonio		16,485,853.66
Capital pagado	11,250,000.00	
Reserva legal	261,792.68	
Resultados Acumulados	2,815,229.63	
Utilidad neta del periodo	<u>2,158,831.35</u>	
Total Pasivo y Patrimonio		<u>18,766,302.40</u>

El infrascrito Perito Contador Mauricio José Carpio Guzmán con número 240815-8 de la Superintendencia de Administración Tributaria certifica: Que ha examinado las cuentas de Constructora Maya Quiché S.A. y las mismas reflejan la situación financiera al 31 de diciembre de 2014.


Mauricio José Carpio Guzmán
 Contador General
 Registro 240815-8

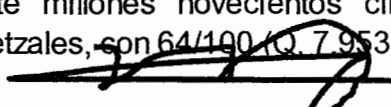

David Sarceño Gramajo
 Representante Legal

Constructora Maya Quiché S.A.
Estado de Resultado Preliminares
Del 01 de enero al 31 de diciembre 2015
(Expresado en Quetzales)

ER-1 3/3

Ventas		Q 68,244,543.94
Torre El Jardín	27,935,191.20	
Torre el Manantial	19,330,105.44	
Torre Santa Isabel	20,979,247.30	
Costo de Construcción		(54,394,001.77)
Costo Torre El Jardín	22,138,639.32	
Costo Torre el Manantial	15,125,807.50	
Costo Torre Santa Isabel	17,129,554.95	
Margen Bruto		13,850,542.16
Gastos de Operación		(3,243,422.37)
Sueldos y prestaciones	1,956,853.24	
Seguro social	240,331.31	
Combustibles y lubricantes	71,548.30	
Alquileres	127,260.57	
Servicios Generales	67,745.40	
Gastos de oficina	286,274.33	
Depreciaciones	130,807.17	
Honorarios profesionales	153,919.63	
Otros gastos	208,682.43	
Resultado en operación		10,607,119.79
Otros Ingresos (Otros Gastos)		(1,792.27)
Intereses producto	1,365.00	
Gastos bancarios	(3,157.27)	
Resultado antes de impuestos		10,605,327.52
Impuesto sobre la renta 25%		(2,651,331.88)
Resultado neto del periodo		<u>Q 7,953,995.64</u>

El infrascrito Perito Contador Mauricio José Carpio Guzmán con número 240815-8 de la Superintendencia de Administración Tributaria certifica: Que ha examinado las cuentas de Constructora Maya Quiché S.A. la cual refleja una ganancia neta de Siete millones novecientos cincuenta y tres mil novecientos noventa y cinco Quetzales, con 64/100 (Q. 7,953,995.64) del 01 de enero al 31 de diciembre 2015.


Mauricio José Carpio Guzmán
 Contador General
 Registro 240815-8


David Sarceño Gramajo
 Representante Legal

Constructora Maya Quiché S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre 2015
(Expresado en Quetzales)

BG-1 3/3

Activo

Activo No Corriente Q 12,611,947.00

Maquinaria (Neto) 20,325,600.00

Inmuebles 1,750,000.00

Mobiliario y equipo 153,640.00

Equipo de Computo 60,000.00

(-) Depreciaciones acumuladas (9,677,293.00)

Activo Corriente 12,829,253.13

Caja y Bancos 1,489,655.99

Cuentas por cobrar 10,235,768.36

Impuestos por cobrar 716,503.79

Gastos anticipados 387,325.00

Total Activo 25,441,200.13

Pasivo y Patrimonio

Pasivo Corriente 1,001,350.82

Proveedores 879,751.83

Sueldos y prestaciones por pagar 61,473.62

Impuestos por pagar 60,125.37

Patrimonio 24,439,849.31

Capital pagado 11,250,000.00

Reserva legal 659,492.47

Resultados Acumulados 4,974,060.98

Utilidad neta del periodo 7,556,295.86

Total Pasivo y Patrimonio 25,441,200.13

El infrascrito Perito Contador Mauricio José Carpio Guzmán con número 240815-8 de la Superintendencia de Administración Tributaria certifica: Que ha examinado las cuentas de Constructora Maya Quiché S.A. y las mismas reflejan la situación financiera al 31 de diciembre de 2015.

Mauricio José Carpio Guzmán

Contador General
 Registro 240815-8

David Sarceño Gramajo

Representante Legal

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Análisis de Estados de Resultados Históricos
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Enero a Diciembre 2013-2014-2015

P.T.	A-1	
Realizado:	AG	11/01/16
Revisado:	MC	13/01/16

Descripción	Enero a Diciembre 2013		Enero a Diciembre 2014		Enero a Diciembre 2015	
	Q	%	Q	%	Q	%
Ventas	21,566,437.50	100.00%	30,818,269.00	100.00%	68,244,543.94	100.00%
Costo de Venta	(16,930,293.59)	78.50%	(24,884,615.20)	80.75%	(54,394,001.77)	79.70%
Gastos de Operación	(2,652,496.44)	12.30%	(2,775,477.30)	9.01%	(3,243,422.37)	4.75%
Otros ingresos (Otros gastos)	(1,053.06)	0.00%	(1,990.32)	0.01%	(1,792.27)	0.00%
Impuesto sobre la Renta	(614,604.27)	2.85%	(883,732.13)	2.87%	(2,651,331.88)	3.89%
Utilidad neta del periodo	Q 1,367,990.14	6.34%	Q 2,272,454.05	7.37%	Q 7,953,995.64	11.66%

Observaciones:

De acuerdo a los estados financieros de los últimos 3 años, se observa lo siguiente:

- El costo de venta se sitúa entre 79% aprox, y 81% del monto de ventas, en los proyectos de esos años.
- Sus gastos de operación oscilan entre 8.5% aprox. Y 12.5% aprox. Sobre las ventas.
- En cuanto al impuesto sobre la renta, se ha pagado efectivamente entre un 2.5% - 4% sobre las ventas.
- Los otros ingresos y otros gastos, no son representativos en los resultados de la compañía.

4.9 Análisis de gastos de operación períodos históricos

Prosiguiendo con la evaluación, el Contado Publico y Auditor debe conocer y analizar la integración de los gastos operación de los períodos históricos, para conocer el efecto que puede tener las variaciones en los períodos.

Dado que los costos de acuerdo al artículo 34 del decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, se asignarán de forma proporcional a los metros de avance facturado o cobrado según sea el método de renta imponible seleccionado, los gastos de administración tienen relevancia en la optimización del pago de impuestos de una constructora.

Generalmente los gastos de operación, son relativamente estables, sin embargo sufren un aumento o disminución en cada período fiscal, el cual debe considerarse y el impacto que puede tener para el análisis que se realice de los métodos de renta imponible.

Constructora Maya Quiché S.A.

Análisis de Variaciones de Gastos de Operación Históricos
Del 01 de Enero 2013 al 31 de Diciembre 2015
Expresado en Quetzales

P.T.	A-2	
Realizado:	AG	11/01/16
Revisado:	MC	13/01/16

Descripción	2013		2014		2015		%
	Q	%	Q	%	Q	%	
Sueldos y prestaciones	1,510,199.40	2.50%	1,547,954.39	2.50%	1,956,853.24	2.50%	126.42%
Seguro social	183,740.26	2.60%	188,523.82	2.60%	240,331.31	2.60%	127.48%
Combustibles y lubricantes	54,324.24	5.32%	57,214.29	5.32%	71,548.30	5.32%	125.05%
Alquileres	242,401.08	5.00%	254,521.13	5.00%	127,260.57	5.00%	50.00%
Servicios Generales	63,708.00	3.12%	65,695.69	3.12%	67,745.40	3.12%	103.12%
Gastos de oficina	186,124.78	19.12%	221,711.84	19.12%	286,274.33	19.12%	129.12%
Depreciaciones	50,527.67	0.00%	50,527.67	0.00%	130,807.17	0.00%	258.88%
Honorarios profesionales	286,308.84	-4.00%	274,856.49	-4.00%	153,919.63	-4.00%	56.00%
Otros gastos	75,162.17	52.30%	114,471.98	52.30%	208,682.43	52.30%	182.30%
Total	Q 2,652,496.44	4.64%	Q 2,775,477.30	4.64%	Q 3,243,422.37	4.64%	16.86%

Conclusión:

De acuerdo al análisis de los gastos de operación de los últimos años, se observa lo siguiente:

- Los rubros de gastos de operación, sufren variaciones porcentuales importantes. A pesar de ello, la variación absoluta entre el año 2014 y 2013 fue de únicamente Q122,980.85.
- Para el año 2014, la variación absoluta aumento significativamente hasta Q467,945.07, según se consultó al Gerente Financiero, la variación se debe principalmente a:

- Sueldos, prestaciones y seguro social: Se ha contratado a personal administrativo adicional para el área de compras y logística; también se contrató a personal para asuntos legales (anteriormente se contrataba asesoría legal externa). Todo esto, en vista del crecimiento en los proyectos para los próximos años. □
- Depreciaciones: el aumento en la depreciación, se debe a la inversión realizada en la adquisición de las nuevas oficinas administrativas. La inversión asciende a Q1,750,000 la cual se depreciará a 20 años. □
- Alquileres: La disminución del rubro de alquileres, corresponde a la cancelación del contrato de las anteriores oficinas, por la compra de las oficinas propias. □
- Honorarios profesionales: La disminución se debe, al poco uso de honorarios legales en el período, dada la creación del propio departamento legal. □

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Distribución de Gastos de Administrativos
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Enero a Diciembre 2015-2016

P.T.	GA	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Total de Gastos Administrativos 2015 Q 3,243,423.00
 Total de Gastos Administrativos 2016 Proyectados Q 3,405,594.15

MES	2015		2016		Variación
	Q		Q		
Enero	173,847.47		182,539.85		5.00%
Febrero	302,935.71		318,082.49		5.00%
Marzo	281,204.77		295,265.01		5.00%
Abril	204,011.31		214,211.87		5.00%
Mayo	273,420.56		287,091.59		5.00%
Junio	393,102.87		412,758.01		5.00%
Julio	213,417.23		224,088.10		5.00%
Agosto	148,224.43		155,635.65		5.00%
Septiembre	305,206.10		320,466.41		5.00%
Octubre	185,523.80		194,799.99		5.00%
Noviembre	313,963.35		329,661.51		5.00%
Diciembre	448,565.40		470,993.67		5.00%
Totales	Q 3,243,423.00		Q 3,405,594.15		

IPC Información proporcionada por el área contable-financiera de la constructora.
 La administración de la constructora ha proyectado un aumento del 5% en los Gastos Administrativos para el año 2016.

4.10 Informe de evaluación de los proyecto por parte de la administración

La administración de la compañía, es responsable de una adecuada gestión de los recursos y proyectos, teniendo como fin obtener beneficios económicos, minimizar los riesgos, en resumen logran obtener la mayor rentabilidad de la inversión de los socios.

Comparado con otras industrias, las constructoras generalmente no tienen muchos productos (proyectos de construcción), sin embargo, los pocos con los que cuentan son de elevados montos monetarios y a mediano o largo plazo. Por tal razón, deben realizar un análisis previo a la negociación con sus clientes, considerando los ingresos estimados, costo a incurrir, periodo de construcción y financiamiento (es casos extremos), así como la utilidad que espera obtener.

La compañía Constructora Maya Quiché S.A., para el análisis de los métodos ha proporcionado la siguiente información:

- a. Contratos de Construcción vigentes
- b. Costo de construcción estimado

4.10.1 Contratos de construcción

Los contratos de construcción vigentes, son útiles para conocer de una fuente primaria los ingresos que se percibirán por cada proyecto vigente, así también permite conocer los plazos de pagos, fecha de inicio y fecha de finalización de cada proyecto, y que constituye información necesaria para la programación de obra.

La información más relevante de los contratos de construcción a analizar se muestra a continuación:

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Condiciones de Contratos de Construcción
Periodo: Proyectos vigentes en el periodo 2015
Moneda: Cifras en Quetzales

P.T.	A-3
Realizado:	AG 11/01/16
Revisado:	MC 13/01/16

Descripción	Torre el Jardín	Torre el Manantial	Torre Santa Isabel	Ref.
-------------	-----------------	--------------------	--------------------	------

I. Datos Generales

Fecha de inicio	14/02/2015	08/12/2014	15/06/2015	🇬🇹
Fecha de finalización	25/03/2016	28/12/2015	22/01/2016	🇬🇹
Duración del Proyecto	14 meses	13 meses	8 meses	

II. Ingresos estimados

Monto del contrato	Q 33,256,180	Q 23,790,899	Q 21,628,090	🇬🇹
% de Anticipo	20%	18.75%	16.75%	
Monto de anticipo	6,651,236	4,460,794	3,622,705	🇬🇹

IV. Condiciones de Cobro

Plazo de crédito	60 días	30 días	30 días	🇬🇹
------------------	---------	---------	---------	----

Observaciones:


- De acuerdo a la lectura de los contratos, se pudo obtener los datos anteriores, los cuales llevan a concluir en lo siguiente:
- La compañía generalmente, concede entre 30-60 días de crédito posterior a la emisión de la factura por estimación de avance.
 - El plazo de construcción del Proyecto Torre Santa Isabel es menor a 12 meses. En base al artículo 34 del decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, el resultado puede declararse en el periodo en que se finaliza el proyecto, es decir en el periodo 2016

4.10.2 Proyección de ingresos de los proyectos

Como parte del trabajo de asesoría, se ha dado lectura a los contratos de construcción vigentes para conocer la distribución de los ingresos y estimaciones a facturar los cuales se muestran a continuación:

P.T.	A-4	
Realizado:	AG	12/01/16
Revisado:	MC	14/01/16

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Detalles de Estimaciones de Proyectos Vigentes
Periodo: Proyectos vigentes en el periodo 2015
Moneda: Cifras en Quetzales

Descripción	Torre el Jardín	Torre el Manantial	Torre Santa Isabel	Ref.
1a. Estimación de avance	12.00%	13.75%	5.00%	
2a. Estimación de avance	20.00%	17.75%	21.00%	
3a. Estimación de avance	23.00%	20.65%	19.00%	
4a. Estimación de avance	15.00%	17.77%	16.00%	
5a. Estimación de avance	14.00%	15.78%	17.00%	
6a. Estimación de avance	11.00%	7.30%	10.00%	
7a. Estimación de avance	5.00%	4.00%	9.00%	
8a. Estimación de avance		3.00%	3.00%	
Total	100%	100%	100%	

 Cotejado según contrato de construcción de proyectos vigentes.

4.10.3 Costo de construcción estimado

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Presupuesto de Costo y Gastos de Construcción
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Proyectos vigentes 2015

P.T.	A-5	
Realizado:	AG	12/01/16
Revisado:	MC	14/01/16

Descripción	Torre el Jardín	Torre el Manantial	Torre Santa Isabel	REF
-------------	-----------------	--------------------	--------------------	-----

Costos y Gastos de Construcción	Q	Q	Q	IPC
Preliminares	1,373,122.75	969,913.32	920,051.35	
Cimentación	1,884,419.89	1,331,071.06	1,262,642.45	
Estructura elevador	181,853.11	128,453.01	121,849.41	
Instalación hidrosanitaria	1,560,246.96	1,102,089.61	1,045,432.63	
Instalación eléctrica	2,155,881.78	1,522,819.76	1,444,533.60	
Instalación de Gas	318,901.83	225,258.18	213,677.95	
Muros y estructuras	2,717,254.42	1,919,348.62	1,820,677.44	
Losas	4,867,865.10	3,438,445.10	3,261,679.17	
Azoteas	590,363.72	417,006.88	395,569.10	
Albañilería	1,402,113.82	990,391.33	939,476.62	
Acabados	6,027,508.11	4,257,565.76	4,038,689.91	
Cancelería	1,251,887.34	884,277.98	838,818.41	
Carpintería	1,747,371.17	1,234,265.89	1,170,813.91	
Otros	276,732.99	195,471.97	185,423.02	
Total Costo de Construcción	Q 26,355,523.00	Q 18,616,378.47	Q 17,659,335.00	

4.10.4 Determinación y análisis de la rentabilidad estimada para los proyectos de construcción

Para una empresa constructora los presupuestos son primordiales por ser pocos productos (proyectos-obras) pero de montos elevados, cada proyecto u obra debe estudiarse y estimar la utilidad que se espera de los mismos.

Con base a los datos de los numerales anteriores, se puede proyectar un presupuesto de los resultados esperados para los proyectos ejecutados en el 2015, si la constructora desarrollara un solo proyecto a la vez.

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Análisis de Rentabilidad Proyectos 2015
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Proyectos vigentes periodo 2015

P.T.	A-6	
Realizado:	AG	12/01/16
Revisado:	MC	14/01/16

Descripción	Torre el Jardín	%	Torre el Manantial	%	Torre Santa Isabel	%	Ref
Ingresos							
Contrato de Construcción	33,256,180.00	Q	23,790,899.00	Q	21,628,090.00	Q	A-3
Costo de Ventas							
Costos de Construcción	26,355,523.00	79%	18,616,378.47	78%	17,659,335.00	82%	A-5
Margen Bruto	6,900,657.00	21%	5,174,520.53	22%	3,968,755.00	18%	
Gastos de Operación	3,243,423.00	10%	3,243,423.00	14%	3,243,423.00	15%	
Utilidad antes de impuesto	3,657,234.00		1,931,097.53		725,332.00		
ISR 25%	914,308.50	3%	482,774.38	2%	181,333.00	1%	
Utilidad neta	2,742,925.50	Q	1,448,323.15	Q	543,999.00	3%	

Conclusión:

De los contratos construcción vigentes y presupuestos proporcionados por la administración, se ha concluido en lo siguiente: El costo de construcción es de un 78% - 82%, que comparado con los estados de resultados de los últimos tres años, son porcentajes similares. En los últimos tres años ha sido del 79% - 81%, la estimación de la administración es razonable.

4.11 Escenario de proyectos en método documentado

A continuación, se presenta el análisis de los 3 casos, bajo el método de renta imponible sobre lo documentado, el cual consiste según el artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria, en reconocer como renta bruta del período el total de la venta documentada a través de facturas emitidas por los avances de construcción.

Se estudiará y analizará cada caso de forma individual, revisando la proyección del impuesto sobre la renta que se estima pagar según los datos obtenidos de años históricos, contratos de construcción y proyecciones realizadas por la administración.

Al finalizar los casos de forma individual, se analizará el impacto en el pago de impuestos considerando todos los proyectos, bajo este método considerada la empresa como un todo, para determinar el impacto que puede tener este método en las operaciones de la constructora.

4.11.1 Caso 1 Torre El Jardín

El caso del Proyecto Torre El Jardín, es un proyecto de apartamentos ubicado en zona 10 de la ciudad de Guatemala. El inicio de la construcción es en febrero, según datos del contrato de construcción, debe iniciar el 14 de febrero 2015; la fecha estipulada de finalización es el 25 de marzo de 2016.

El monto total de contrato es por Q.33,256,180, teniendo un anticipo por parte del cliente por un monto del 20% del total del contrato, el cual no será facturado y será recibirá con la emisión de un recibo de caja al cliente.

Las particularidades de este proyecto son las siguientes:

- a. Período de construcción: el proyecto tendrá una duración de 14 meses, lo cual implica que parte del resultado se debe reportar en el período 2015 y la otra parte deberá reportarse en el período 2016.
- b. Porcentajes de avance: dado que la construcción inicia a principios del año 2015, el resultado a reportar en el año 2015, será mayor a monto a reportar en el año 2016.
- c. Por ser un proyecto grande, las estimaciones se estarán facturando cada 2 meses.
- d. El costo estimado de este proyecto es de un 79.25%, sobre las ventas.

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Programación de facturación de estimaciones
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: De abril 2015 a marzo 2016
Método: Documentado

P.T.	B-1	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Periodo	Descripción	% Avance	Monto Estimación	Acumulado Trimestral	Total Acumulado
abr-15	1a. Estimación	12%	3,990,742		Q 3,990,742
jun-15	2da. Estimación	20%	6,651,236	10,641,978	3,990,742 10,641,978
ago-15	3a. Estimación	23%	7,648,921	18,290,899	10,641,978 18,290,899
oct-15	4a. Estimación	15%	4,988,427		23,279,326
dic-15	5a. Estimación	14%	4,655,865	27,935,191	23,279,326 27,935,191
feb-16	6a. Estimación	11%	3,658,180		27,935,191 31,593,371
mar-16	7a. Estimación	5%	1,662,809	5,320,989	31,593,371 33,256,180
Totales		100%	Q 33,256,180	Q 33,256,180	Q 33,256,180

↑ Total Contrato de Construcción Q 33,256,180 A-3
 ↑ Total Facturación de Estimaciones Q 33,256,180
 Diferencia -

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Costo de construcción -Proyecto El Jardín-
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: De abril 2015 a marzo 2016
Método: Documentado

P.T.	B-2
Realizado:	AG 13/01/16
Revisado:	MC 15/01/16

Periodo	Descripcion	% Avance	Costo Mensual	Acumulado Trimestral	Total Acumulado
abr-15	1a. Estimación	12%	Q 3,162,663		Q 3,162,662.8
jun-15	2da. Estimación	20%	5,271,105	8,433,767	3,162,663 8,433,767
ago-15	3a. Estimación	23%	6,061,770	14,495,538	8,433,767 14,495,538
oct-15	4a. Estimación	15%	3,953,328		18,448,866
dic-15	5a. Estimación	14%	3,689,773	<u>22,138,639</u> B-4	18,448,866 22,138,639
feb-16	6a. Estimación	11%	2,899,108		22,138,639 25,037,747
mar-16	7a. Estimación	5%	1,317,776	<u>4,216,884</u> B-4	25,037,747 26,355,523
Totales		100%	Q26,355,523	Q26,355,523	Q 26,355,523
	Total de Costos y Gastos de Construcción			↑ Q26,355,523 A-5	
	Total de Costos y Gastos Distribuidos			↑ Q26,355,523	
	Diferencia				-

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Gastos de Operación -Proyecto El Jardín-
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: De enero 2015 a marzo 2016
Método: Documentado/ Percibido

P.T.		B-3
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Mes	Año	Gastos Operativos	Trimestral Anual	Gastos Operación Acumulado
Enero	2015	173,847		173,847
Febrero	2015	302,936		476,783
Marzo	2015	281,205	757,988	757,988
Abril	2015	204,011		961,999
Mayo	2015	273,421		1,235,420
Junio	2015	393,103	1,628,523	1,628,523
Julio	2015	213,417		1,841,940
Agosto	2015	148,224		1,990,164
Septiembre	2015	305,206	2,295,370	2,295,370
Octubre	2015	185,524		2,480,894
Noviembre	2015	313,963		2,794,858
Diciembre	2015	448,565	3,243,423	3,243,423
Enero	2016	182,540		3,425,963
Febrero	2016	318,082		3,744,045
Marzo	2016	295,265	795,887	4,039,310
Abril	2016	214,212		4,253,522
Mayo	2016	287,092		4,540,614
Junio	2016	412,758	914,061	4,953,372
Totales		Q 4,953,372	Q 4,953,372	Q 4,953,372

Empresa:

Referencia:

Moneda:

Periodo:

Método:

Constructora Maya Quiché S.A.

Estado de Resultados -Proyecto el Jardín-

Expresado en Quetzales

Trimestrales de enero 2015 a marzo 2016

Documentado

P.T.	B-4	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Descripción	Ene-Mar 2015	Ene-Jun 2015	Ene-Sept 2015	Ene-Dic 2015	Ene-Mar 2016	Ref.
Ingresos						
Contrato de Construcción	Q -	Q10,641,978	Q18,290,899	Q27,935,191	Q 5,320,989	B-1
Costo de Venta						
Proyecto Torre El Jardín	-	(8,433,767)	(14,495,538)	(22,138,639)	(4,216,884)	B-2
Margen Bruto						
	-	2,208,210	3,795,361	5,796,552	1,104,105	
Gasto de Operación						
	(757,988)	(1,628,523)	(2,295,370)	(3,243,423)	(795,887)	B-3
Utilidad antes de impuestos	(757,988)	579,688	1,499,991	2,553,129	308,218	
Impuesto sobre la renta (25%)	-	144,922	374,998	638,282	77,054	

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Resumen de ISR por pagar
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Trimestrales de enero 2015 a marzo 2016
Método: Documentado

P.T.	B-5	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Descripción	Ene-Mar 2015	Ene-Jun 2015	Ene-Sept 2015	Ene-Dic 2015	Ene-Mar 2016	Acumulado	Ref.
Impuesto del trimestre	Q -	Q 144,922	Q 374,998	Q 638,282	Q 77,054	Q 715,337	B-4
(-) Impuesto acumulado	Q -	Q -	Q (144,922)	Q (374,998)	Q -	Q (374,998)	
Impuesto pagado	Q -	Q 144,922	Q 230,076	Q 263,284	Q 77,054	Q 340,339	

ISR del Proyecto Q 715,337
 ISR pagado Q 715,337
Pagar (En Exceso) -

Conclusión:

En el método de ingresos documentados, el impuesto sobre la renta sería de Q.715,337 para este proyecto. Q.638,282 se pagarían en el primer año y Q. 77,054 en el segundo año.

Conclusión del Método: por el proyecto El Jardín, se pagaría un impuesto de Q.715,337, si la empresa solo desarrollará ese proyecto, en este método no genera pago en exceso.

4.11.2 Caso 2 Torre El Manantial

El caso del Proyecto Torre El Manantial, ubicado en zona 16 de la ciudad de Guatemala, es una construcción de estilo moderno. El inicio de su construcción fue el 8 de diciembre del 2014, según datos del contrato de construcción debe finalizar es el 28 de diciembre del 2015.

El monto total de contrato es por Q.23,790,899 teniendo un anticipo de Q.4,460,794 los cuales por las condiciones del contrato se deberá facturar al momento de recibirse.

Las particularidades de este proyecto son las siguientes:

- a. Período de construcción: El proyecto tendrá una duración de 13 meses, lo cual implica que parte del resultado se debe reportar en el período 2014 y la otra parte deberá reportarse en el período 2015.
- b. Porcentajes de avance: El proyecto al iniciar al final del año 2014 y que el anticipo se debe facturar, ocasiona que un pequeño porcentaje se reconozca como ingreso en ese período.
- c. El costo de construcción estimado para este proyecto es de un 78.25%, sobre las ventas.
- d. La fecha de finalización, coincide con el mes final de un período fiscal (diciembre) por lo cual podrá incluir en la deducción del impuesto los gastos operativos de todo el año 2015.

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Programación de facturación de estimaciones
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: De diciembre 2014 a diciembre 2015
Método: Documentado

P.T.	D-1	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Periodo	Descripción	% Avance	Monto Estimación	Acumulado Trimestral	Total Acumulado
dic-14	Anticipo (Facturado)	18.75%	4,460,794	4,460,794	Q 4,460,794
ene-15	1a. Estimación	11.17%	2,657,889		4,460,794
mar-15	2da. Estimación	14.42%	3,431,094	6,088,983	7,118,683
may-15	3a. Estimación	16.78%	3,991,667	10,080,650	10,549,777
jul-15	4a. Estimación	14.44%	3,434,960		14,541,444
sep-15	5a. Estimación	12.82%	3,050,291	16,565,900	17,976,403
oct-15	6a. Estimación	5.93%	1,411,098		21,026,694
nov-15	7a. Estimación	3.25%	773,204		22,437,792
dic-15	8a. Estimación	2.44%	579,903		23,210,996
Totales		100%	Q 23,790,899	Q 23,790,899	Q 23,790,899

↑ Total Contrato de Construcción Q23,790,899 A-3
 ↑ Total Facturación de Estimaciones Q23,790,899
 Diferencia -

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Costo de construcción -Proyecto El Manantial-
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: De diciembre 2014 a diciembre 2015
Método: Documentado

P.T.	D-2	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Periodo	Descripcion	% Avance	Costo Mensual	Acumulado Trimestral	Total Acumulado
dic-14	Anticipo (Facturado)	19%	Q 3,490,571	Q 3,490,571	D-4 Q 3,490,571
ene-15	1a. Estimación	11%	2,079,799		3,490,571
mar-15	2da. Estimación	14%	2,684,831	4,764,629	5,570,369
may-15	3a. Estimación	17%	3,123,479	7,888,109	8,255,200
jul-15	4a. Estimación	14%	2,687,856		8,255,200
sep-15	5a. Estimación	13%	2,386,852	12,962,817	11,378,680
oct-15	6a. Estimación	6%	1,104,184		11,378,680
nov-15	7a. Estimación	3%	605,032		14,066,536
dic-15	8a. Estimación	2%	453,774	15,125,808	16,453,388
Totales		100%	Q18,616,378	Q18,616,378	Q 18,616,378

↑ ↑ ↑
Total de Costos y Gastos de Construcción Q 18,616,378 A-5
Total de Costos y Gastos Distribuidos Q 18,616,378
Diferencia -

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.

Referencia: Gastos de Operación -Proyecto El Manantial-

Moneda: Expresado en Quetzales

Periodo: De diciembre 2014 a marzo 2016

Método: Documentado

P.T.		D-3
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Mes	Año	Gastos Operativos	Gastos Operación Acumulado
Diciembre	2014 Q	426,137	Q 426,137
Enero	2015	173,847	599,985
Febrero	2015	302,936	902,920
Marzo	2015	281,205	1,184,125
Abril	2015	204,011	1,388,136
Mayo	2015	273,421	1,661,557
Junio	2015	393,103	2,054,660
Julio	2015	213,417	2,268,077
Agosto	2015	148,224	2,416,301
Septiembre	2015	305,206	2,721,508
Octubre	2015	185,524	2,907,031
Noviembre	2015	313,963	3,220,995
Diciembre	2015	448,565	3,669,560
Enero	2016	182,540	3,852,100
Febrero	2016	318,082	4,170,182
Marzo	2016	295,265	4,465,447
Totales		Q 4,465,447	Q 4,465,447



↑ ↑

P.T.	D-4	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Estado de Resultados -Proyecto El Manantial-
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Trimestres de Diciembre 2014 a diciembre 2015
Método: Documentado

Descripción	Ene-Dic 2014	Ene-Mar 2015	Ene-Jun 2015	Ene-Sept 2015	Ene-Dic 2015	Ref.
Ingresos						
Contrato de Construcción	Q 4,460,794	Q 6,088,983	Q10,080,650	Q16,565,900	Q19,330,105	D-1
Costo de Venta						
Proyecto Torre El Manantial	(3,490,571)	(4,764,629)	(7,888,109)	(12,962,817)	(15,125,808)	D-2
Margen Bruto	970,223	1,324,354	2,192,541	3,603,083	4,204,298	
Gasto de Operación	(426,137)	(757,988)	(1,628,523)	(2,295,370)	(3,243,423)	D-3
Utilidad antes de impuestos	544,085	566,366	564,019	1,307,713	960,875	
Impuesto sobre la renta (28%-25%)	152,344	141,591	141,005	326,928	240,219	ISR 1

Empresa:	Constructora Maya Quiché S.A.	P.T.	D-5
Referencia:	Resumen de ISR por pagar	Realizado:	AG 13/01/16
Moneda:	Expresado en Quetzales	Revisado:	MC 15/01/16
Periodo:	Trimestrales de Diciembre 2014 a diciembre 2015		
Método:	Documentado		

Descripción	Ene-Dic 2014	Ene-Mar 2015	Ene-Jun 2015	Ene-Sept 2015	Ene-Dic 2015	Acumulado	Ref.
Impuesto del trimestre	Q 152,344	Q 141,591	Q 141,005	Q 326,928	Q 240,219	Q 392,563	D-4
(-) Impuesto acumulado	Q -	Q -	Q (141,591)	Q (141,591)	Q (326,928)	Q (326,928)	
Impuesto pagado	Q 152,344	Q 141,591	Q -	Q 185,337	Q -	Q 479,272	

ISR del Proyecto Q 392,563
 ISR pagado Q 479,272
Pagar (En Exceso) Q (86,709)

Conclusión:

En el método de ingresos documentados, el impuesto sobre la renta sería de Q.392,563, de los cuales Q152,344 se pagan en 2014 y Q240,219 en 2015. Por la utilidad del tercer trimestre de 2015, hay una pago en exceso de Q.86,709

Conclusión del Método: por el proyecto El Manantial, se pagaría un impuesto de Q.479,272, cuando el que le corresponde es de Q. 392,563, si la empresa solo desarrollará ese proyecto, generando un pago de 86,709 como pago en exceso, mismo que surgen por una mayor utilidad en el tercer trimestre del año 2015 y una caída en el último trimestre del año.

4.11.3 Caso 3 Torre Santa Isabel

El caso del Proyecto Santa Isabel, es un pequeño proyecto de apartamentos de únicamente 3 niveles, ubicado en zona 7 de la ciudad de Guatemala. La fecha de inicio es el 15 de junio 2015 y la fecha de finalización estimada es el 22 de enero de 2016.

Por ser un contrato menor a 12 meses pero que abarca dos períodos fiscales distintos se puede adoptar lo indicado en el artículo 34 del Decreto 10-2012 y sus reformas Ley de Actualización Tributaria, que indica que las obras con duración menor a doce meses, que abarque dos períodos impositivos distintos podrán declararse en el período en que se finalice, en este caso sería 2016.

A pesar de lo anterior, la constructora ha reportado estos ingresos en sus estados de resultados del año 2015, por esa razón se hará el análisis para determinar las ventajas de declararlo en ese período.

El monto total de contrato es por Q.21,628,090, teniendo un anticipo por parte del cliente por un monto de Q.3,622,705 que corresponde al 16.75%.

Las particularidades de este proyecto son las siguientes:

- a. Período de construcción: el proyecto tendrá una duración de 7 meses.
- b. Porcentajes de avance: opción de reportar el resultado en el período en que se finaliza la construcción.
- c. El costo estimado de este proyecto es de un 81.65 %, sobre el monto total de contrato.
- d. La fecha de finalización, no coincide con el final de un trimestre completo, enero-marzo 2016, (período impositivo de pago parcial del impuesto sobre la renta).

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Programación de facturación de estimaciones
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: De Junio 2015 a Enero 2016
Método: Documentado

P.T.	F-1	
Realizado:	AG	15/01/16
Revisado:	MC	18/01/16

Periodo	Descripción	% Avance	Monto Estimación	Acumulado Trimestral	Total Acumulado
jun-15	1a. Estimación	5.00%	1,081,405	1,081,405	1,081,405
jul-15	2a. Estimación	21.00%	4,541,899		5,623,303
ago-15	3a. Estimación	19.00%	4,109,337		9,732,641
sep-15	4a. Estimación	16.00%	3,460,494	13,193,135	13,193,135
oct-15	5a. Estimación	17.00%	3,676,775		16,869,910
nov-15	6a. Estimación	10.00%	2,162,809		19,032,719
dic-15	7a. Estimación	9.00%	1,946,528	20,979,247	20,979,247
ene-16	8a. Estimación	3.00%	648,843	648,843	21,628,090
Totales		100%	Q 21,628,090	Q 21,628,090	Q 21,628,090

Total Contrato de Construcción
 Total Facturación de Estimaciones
Diferencia

Q 21,628,090 A-3
 Q 21,628,090

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Costo de construcción -Proyecto Santa Isabel-
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: De Junio 2015 a Enero 2016
Método: Documentado

P.T.	F-2
Realizado:	AG 15/01/16
Revisado:	MC 18/01/16

Periodo	Descripción	% Avance	Costo Mensual	Acumulado Trimestral	Total Acumulado
jun-15	1a. Estimación	5.00%	Q 882,967	Q 882,967	Q 882,967
jul-15	2da. Estimación	21.00%	3,708,460		4,591,427
ago-15	3a. Estimación	19.00%	3,355,274		7,946,701
sep-15	4a. Estimación	16.00%	2,825,494	10,772,194	10,772,194
oct-15	5a. Estimación	17.00%	3,002,087		13,774,281
nov-15	6a. Estimación	10.00%	1,765,934		15,540,215
dic-15	7a. Estimación	9.00%	1,589,340	17,129,555	17,129,555
ene-16	8a. Estimación	3.00%	529,780	529,780	17,659,335
Totales		100%	Q17,659,335	Q17,659,335	Q 17,659,335

Total de Costos y Gastos de Construcción Q 17,659,335 A-5
 Total de Costos y Gastos Distribuidos Q 17,659,335
Diferencia -

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Gastos de Operación -Proyecto Santa Isabel-
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: De enero 2015 a marzo 2016
Método: Documentado

P.T.		F-3
Realizado:	AG	15/01/16
Revisado:	MC	18/01/16

Mes	Año	Gastos Operativos	Acumulado Trimestral	Gastos Operación Acumulado
Enero	2015	173,847		173,847
Febrero	2015	302,936		302,936
Marzo	2015	281,205	757,988	281,205
Abril	2015	204,011		204,011
Mayo	2015	273,421		477,432
Junio	2015	393,103	1,628,523	870,535
Julio	2015	213,417		1,083,952
Agosto	2015	148,224		1,232,176
Septiembre	2015	305,206	2,295,370	1,537,383
Octubre	2015	185,524		1,722,906
Noviembre	2015	313,963		2,036,870
Diciembre	2015	448,565	3,243,423	2,485,435
Enero	2016	182,540		2,667,975
Febrero	2016	318,082		2,986,057
Marzo	2016	295,265	795,887	3,281,322
Totales		Q 3,281,322	Q 4,039,310	Q 3,281,322

Empresa:

Constructora Maya Quiché S.A.

Referencia:

Estado de Resultados -Proyecto Santa Isabel-

Moneda:

Expresado en Quetzales

Periodo:

Trimestrales de abril 2015 a marzo 2016

Método:

Documentado

P.T.	F-4	
Realizado:	AG	15/01/16
Revisado:	MC	18/01/16

Descripción	Ene-Jun 2015	Ene-Sept 2015	Ene-Dic 2015	Ene-Mar 2016	Ref.
Ingresos					
Contrato de Construcción	Q 1,081,405	Q13,193,135	Q20,979,247	Q 648,843	F-1
Costo de Venta	(882,967)	(10,772,194)	(17,129,555)	(529,780)	F-2
Proyecto Torre Santa Isabel					
Margen Bruto	198,437.75	2,420,940.55	3,849,692.35	119,062.65	
Gasto de Operación	(1,628,523)	(2,295,370)	(3,243,423)	(795,887)	F-3
Utilidad antes de impuestos	(1,430,085)	125,570	606,269	(676,825)	
Impuesto sobre la renta (25%)	-	31,393	151,567	-	ISR 1

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Resumen de ISR por pagar
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Trimestrales de abril a diciembre 2015
Método: Documentado

P.T.	F-5	
Realizado:	AG	15/01/16
Revisado:	MC	18/01/16

Descripción	Ene-Jun 2015	Ene-Sept 2015	Ene-Dic 2015	Acumulado	Ref.
Impuesto del trimestre	Q -	Q 31,393	Q 151,567	Q 151,567	F-4
(-) Impuesto acumulado	Q -	Q -	Q (31,393)	Q (31,393)	
Impuesto pagado	Q -	Q 31,393	Q 120,175	Q 120,175	

ISR del Proyecto Q 151,567
 ISR pagado Q 151,567
Pagar (En Exceso) Q -

Conclusión:

En el método de ingresos devengados, el impuesto sobre la renta sería de Q.151,567 todo pagado en el año 2015.

4.12 Resumen de pago de impuestos método documentado

Analizados los casos, se puede observar que en el caso 1 y 3 no se genera pago en exceso, en tanto que en el caso 2 se estaría pagando un impuesto mayor en comparación al que le corresponde.

Con el análisis de cada proyecto en forma individual, es posible determinar el pago de impuesto en caso solo se tuviera un proyecto en ejecución. Sin embargo, es necesario integrar todas operaciones de la constructora para determinar el impacto que se tendría sobre sus operaciones.

Se presenta los estados de resultados de los 3 proyectos en conjunto bajo el método de lo devengado, para el análisis se ha considerado únicamente el período fiscal 2015, y los proyectados a marzo 2016, por ser en ese período en el cual se ha facturado los proyectos.

En el primer estado de resultados de la constructora, se ha incluido los ingresos del proyecto Santa Isabel, que fueron facturados en el año 2015 aplicando de forma incorrecta el beneficio de poder declarar estos ingresos en el 2016 por ser un proyecto menor a 12 meses.

En el segundo, se muestra los resultados trimestrales bajo este método, reconociendo los ingresos y costos del proyecto Santa Isabel hasta en el período 2016, tal como lo establece la Ley.

Se podrá observar que el reconocer los ingresos del Proyecto Santa Isabel en el período 2016 permite diferir el pago del impuesto a la constructora y un mejor aprovechamiento de sus gastos de operación del año 2016.

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Estado de Resultados Trimestral
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Enero 2015 -Marzo 2016
Método: Documentado

P.T.		R-1.1	
Realizado:	AG	18/01/16	
Revisado:	MC	19/01/16	

Descripción	PERIODO 2015				PERIODO 2016
	mar-15	jun-15	sep-15	dic-15	mar-16
Ingresos					
Torre el Jardín	-	10,641,978	18,290,899	27,935,191	5,320,989
Torre el Manantial	6,088,983	10,080,650	16,565,900	19,330,105	-
Torre Santa Isabel	-	1,081,405	13,193,135	20,979,247	648,843
Total ingresos	6,088,983	21,804,032	48,049,934	68,244,544	5,969,832
Costo de Venta					
Costo Torre el Jardín	-	(8,433,767)	(14,495,538)	(22,138,639)	(4,216,884)
Costo Torre el Manantial	(4,764,629)	(7,888,109)	(12,962,817)	(15,125,808)	
Costo Torre Santa Isabel	-	(882,967)	(10,772,194)	(17,129,555)	(529,780)
Total costo de ventas	(4,764,629)	(17,204,843)	(38,230,549)	(54,394,002)	(4,746,664)
Margen Bruto	1,324,354	4,599,189	9,819,385	13,850,542	1,223,168
Gasto de Operación	(757,988)	(1,628,523)	(2,295,370)	(3,243,423)	(795,887)
Utilidad antes de impuestos	566,366	2,970,667	7,524,015	10,607,119	427,280
ISR (25%)	141,591	742,667	1,881,004	2,651,780	119,639
Utilidad neta	424,774	2,228,000	5,643,011	7,955,339	307,642

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Estado de Resultados Trimestral
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Enero 2015 -Marzo 2016
Método: Documentado

P.T.	R-1.2	
Realizado:	AG	18/01/16
Revisado:	MC	19/01/16

Descripción	2015				2016
	mar-15	jun-15	sep-15	dic-15	mar-16
Ingresos por					
Torre el Jardín	-	10,641,978	18,290,899	27,935,191	5,320,989
Torre el Manantial	6,088,983	10,080,650	16,565,900	19,330,105	-
Torre Santa Isabel	-	-	-	-	21,628,090
Total ingresos	6,088,983	20,722,628	34,856,799	47,265,297	26,949,079
Costo de Venta					
Costo Torre el Jardín	-	(8,433,767)	(14,495,538)	(22,138,639)	(4,216,884)
Costo Torre el Manantial	(4,764,629)	(7,888,109)	(12,962,817)	(15,125,808)	
Costo Torre Santa Isabel	-	-	-	-	(17,659,335)
Total costo de ventas	(4,764,629)	(16,321,876)	(27,458,355)	(37,264,447)	(21,876,219)
Margen Bruto	1,324,354	4,400,752	7,398,445	10,000,850	5,072,860
Gasto de Operación	(757,988)	(1,628,523)	(2,295,370)	(3,243,423)	(795,887)
Utilidad antes de impuestos	566,366	2,772,229	5,103,074	6,757,427	4,276,973
ISR (25%)	141,591	693,057	1,275,769	1,689,357	1,197,552
Utilidad neta	424,774	2,079,172	3,827,306	5,068,070	3,079,420

4.13 Escenario de proyectos en método percibido

Para el análisis y evaluación de los métodos de renta imponible, es necesario conocer el escenario de los 3 proyectos bajo el método de lo percibido, el cual, según el artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria, consiste en reconocer como renta bruta del período, el total de los efectivamente cobrado en el período, no importando entonces un avance o factura previa para el reconocimiento de la renta bruta.

Se estudiará y analizará cada caso de forma individual, revisando la proyección del impuesto sobre la renta que se estima pagar según los datos obtenidos de años históricos, contratos de construcción y proyecciones realizadas por la administración.

Debido a que el monto de gastos de operación, es independiente, no importando el método de renta imponible, se utilizarán los mismos datos manejados en el análisis de los proyectos bajo el método de lo devengado.

Posterior a analizar los casos de forma individual, se hará un resumen del impacto en el pago de impuestos considerando todos los proyectos, bajo el método de lo percibido, considerada la empresa como un todo, para determinar el impacto que puede tener este método en las operaciones de la constructora.

4.13.1 Caso 1 Torre El Jardín

En este método de renta imponible, el anticipo del 20% se debe reconocer como ingreso afecto al impuesto sobre la renta al momento de recibirse.

Las particularidades de este proyecto son las siguientes:

- a. Período de construcción: el proyecto tendrá una duración de 17 meses, sin embargo, bajo este método, para el pago del impuesto, el proyecto durará hasta la percepción del último desembolso de parte del cliente.
- b. Porcentajes de avance: los ingresos se reconocerán conforme se realice los desembolsos (pagos) de parte del cliente.
- c. Periodicidad de cobro: de acuerdo al contrato de construcción, el cliente tendrá máximo 60 días para efectuar el pago de las estimaciones, las cuales se facturarán de cada dos meses.
- d. El anticipo se descontará de las estimaciones al momento de facturar.

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Programación de cobros de estimaciones
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: De febrero 2015 a abril 2016
Método: Percibido

P.T.	C-1	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Descripción	Mes de Factura	Mes de Cobro	Monto Estimación	Monto Cobro Estimación	Acumulado Trimestral
Anticipo 20%	Amortizable	feb-15	6,651,236	6,651,236	6,651,236
1a. Estimación	abr-15	may-15	3,990,742	3,192,593	9,843,829
2a. Estimación	jun-15	ago-15	6,651,236	5,320,989	15,164,818
3a. Estimación	ago-15	oct-15	7,648,921	6,119,137	-
4a. Estimación	oct-15	dic-15	4,988,427	3,990,742	25,274,697
5a. Estimación	dic-15	feb-16	4,655,865	3,724,692	3,724,692
6a. Estimación	feb-16	abr-16	3,658,180	2,926,544	
7a. Estimación	mar-16	abr-16	1,662,809	1,330,247	7,981,483
Totales			39,907,416	33,256,180	Q 33,256,180

Total Contrato de Construcción
 Total Facturación de Estimaciones
Diferencia

↑
 Q 33,256,180
 Q 33,256,180
 -

Observaciones:

El anticipo del 20% se recibirá al inicio de la obra en febrero 2015 amortizable en las estimaciones.

P.T.	C-2	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Costo de construcción -Proyecto El Jardín-
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: De febrero 2015 a abril 2016
Método: Percibido

Descripción	Periodo	% Avance	Costo Mensual	Acumulado Trimestral	Total Acumulado
Anticipo 20%	feb-15	20%	Q 5,271,105	5,271,105	Q 5,271,104.6
1a. Estimación	may-15	10%	2,530,130	7,801,235	7,801,235
2a. Estimación	ago-15	16%	4,216,884	12,018,118	12,018,118
3a. Estimación	oct-15	18%	4,849,416	-	16,867,535
4a. Estimación	dic-15	12%	3,162,663	20,030,197	20,030,197
5a. Estimación	feb-16	11%	2,951,819	2,951,819	22,982,016
6a. Estimación	abr-16	9%	2,319,286		25,301,302
7a. Estimación	abr-16	4%	1,054,221	6,325,326 C-3	26,355,523
Totales		100%	Q26,355,523	Q 26,355,523	Q 26,355,523

↑ Total de Costos y Gastos de Construcción Q. 26,355,523 A-5
 ↑ Total de Costos y Gastos Distribuidos Q. 26,355,523
Diferencia -

P.T.		C-3	
Realizado:	AG	13/01/16	
Revisado:	MC	15/01/16	

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Estado de Resultados -Proyecto el Jardín-
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Trimestrales de enero 2015 a junio 2016
Método: Percibido

Descripción	Ene-Mar 2015	Ene-Jun 2015	Ene-Sept 2015	Ene-Dic 2015	Ene-Mar 2016	Ene-Junio 2016	Ref.
Ingresos							
Contrato de Construcción	Q 6,651,236	Q 9,843,829	Q 15,164,818	Q 25,274,697	Q 3,724,692	Q 7,981,483	C-1
Costo de Venta							
Proyecto Torre El Jardín	(5,271,105)	(7,801,235)	(12,018,118)	(20,030,197)	(2,951,819)	(6,325,326)	C-2
Margen Bruto	1,380,131	2,042,594	3,146,700	5,244,499	772,874	1,656,158	
Gasto de Operación	(757,988)	(1,628,523)	(2,295,370)	(3,243,423)	(795,887)	(1,709,949)	B-3
Utilidad antes de impuestos	622,143	414,072	851,329	2,001,076	(23,014)	(53,791)	
ISR (25%)	Q 155,536	Q 103,518	Q 212,832	Q 500,269	Q -	Q -	

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Resumen de ISR por pagar
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Trimestrales de enero 2015 a junio 2016
Método: Percibido

P.T.	C-4	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Descripción	Ene-Mar 2015	Ene-Mar 2015	Ene-Sept 2015	Ene-Dic 2015	mar-16	jun-16	Acumulado	Ref.
Impuesto del trimestre	Q 155,536	Q 103,518	Q 212,832	Q 500,269	Q -	Q -	Q 500,269	C-3
(-) Impuesto acumulado	Q -	Q (155,536)	Q (155,536)	Q (212,832)	Q -	Q -	Q (212,832)	
Impuesto pagado	Q 155,536	Q -	Q 57,296	Q 287,437	Q -	Q -	Q 287,437	

ISR del Proyecto Q 500,269
 ISR pagado Q 500,269
Pagar (En Exceso) -

Conclusión:

El monto de ISR es de Q.500,269 se pagarán en el primer periodo 2015.

4.13.2 Torre El Manantial

En este método de renta imponible el anticipo del 18.75% se debe reconocer como ingreso afecto al impuesto sobre la renta al momento de recibirse.

Las particularidades de este proyecto son las siguientes:

- a. Período de construcción: el proyecto tendrá una duración de 13 meses, sin embargo, bajo este método, fiscalmente, el proyecto durará hasta la percepción del último desembolso de parte del cliente.
- b. Porcentajes de avance: los ingresos se reconocerán conforme se realice los desembolsos (pagos) de parte del cliente.
- c. Periodicidad de cobro: de acuerdo al contrato de construcción, el cliente tendrá máximo 30 días para efectuar el pago de las estimaciones, las cuales se facturarán de cada dos meses al inicio del proyecto y de forma mensual en la parte final del proyecto.
- d. El anticipo se descontará de las estimaciones al momento de facturar.

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Programación de cobros de estimaciones
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Diciembre 2014 a enero 2016
Método: Percibido

P.T.	E-1	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Descripción	Mes de Factura	Mes de Cobre	Monto Estimación	Monto Cobre Estimación	Acumulado Trimestral
Anticipo 18.75%	Amortizable	dic-14	4,460,794	4,460,794	4,460,794
1a. Estimación	ene-15	feb-15	2,657,889	2,657,889	2,657,889
2da. Estimación	mar-15	abr-15	3,431,094	3,431,094	
3a. Estimación	may-15	jun-15	3,991,667	3,991,667	10,080,650
4a. Estimación	jul-15	ago-15	3,434,960	3,434,960	13,515,610
5a. Estimación	sep-15	oct-15	3,050,291	3,050,291	
6a. Estimación	oct-15	nov-15	1,411,098	1,411,098	
7a. Estimación	nov-15	dic-15	773,204	773,204	18,750,202
8a. Estimación	dic-15	ene-16	579,903	579,903	579,903
Totales			23,790,899	23,790,899	Q23,790,899
				↑	↑
					Q23,790,899
					Q23,790,899
					-

Total Contrato de Construcción
Total Facturación de Estimaciones
Diferencia

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Costo de construcción -Proyecto El Manantial-
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Diciembre 2014 a enero 2016
Método: Percibido

P.T.	E-2	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Descripción	Periodo	% Avance	Costo Mensual	Acumulado Trimestral	Total Acumulado
Anticipo 18.75%	dic-14	18.75%	Q 3,490,571	3,490,571	E-3 Q 3,490,571
1a. Estimación	feb-15	11.17%	2,079,799	2,079,799	3,490,571 5,570,369
2da. Estimación	abr-15	14.42%	2,684,831		5,570,369 8,255,200
3a. Estimación	jun-15	16.78%	3,123,479	7,888,109	11,378,680 11,378,680
4a. Estimación	ago-15	14.44%	2,687,856	10,575,965	14,066,536 14,066,536
5a. Estimación	oct-15	12.82%	2,386,852.42		16,453,388 17,557,572
6a. Estimación	nov-15	5.93%	1,104,183.95		17,557,572 18,162,604
7a. Estimación	dic-15	3.25%	605,032.30	14,672,033	18,162,604 18,162,604
8a. Estimación	ene-16	2.44%	453,774	453,774	18,162,604 18,616,378
Totales		100%	Q 18,616,378	Q 18,616,378	Q 18,616,378

↑ Total de Costos y Gastos de Construcción Q. 18,616,378 A-5
 ↑ Total de Costos y Gastos Distribuidos 18,616,378
Diferencia -

P.T.	E-3	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Estado de Resultados -Proyecto el Manantial-
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Trimestrales de octubre 2014 a marzo 2016
Método: Percibido

Descripción	Ene-Dic 2014	Ene-Mar 2015	Ene-Jun 2015	Ene-Sept 2015	Ene-Dic 2015	Ene-Mar 2016	Ref.
Ingresos							
Contrato de Construcción	Q 4,460,794	Q 2,657,889	Q 10,080,650	Q 13,515,610	Q 18,750,202	Q 579,903	E-1
Costo de Venta							
Proyecto Torre El Manantial	(3,490,571)	(2,079,799)	(7,888,109)	(10,575,965)	(14,672,033)	(453,774)	E-2
Margen Bruto	970,223	578,091	2,192,541	2,939,645	4,078,169	126,129	
Gasto de Operación	(426,137)	(757,988)	(1,628,523)	(2,295,370)	(3,243,423)	(795,887)	D-3
Utilidad antes de impuestos	544,085	(179,897)	564,019	644,275	834,746	(669,758)	
ISR (28% -25%)	152,344	-	141,005	161,069	208,686	-	

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.

Referencia: Resumen de ISR por pagar

Moneda: Expresado en Quetzales

Periodo: Trimestrales de octubre 2014 a marzo 2016

Método: Percibido

P.T.	E-4	
Realizado:	AG	13/01/16
Revisado:	MC	15/01/16

Descripción	Ene-Dic 2014	Ene-Mar 2015	Ene-Jun 2015	Ene-Sept 2015	Ene-Dic 2015	mar-16	Acumulado	Ref.
Impuesto del trimestre	Q 152,344	Q -	Q 141,005	Q 161,069	Q 208,686	Q -	Q 361,030	E-3
(-) Impuesto acumulado	Q -	Q -	Q -	Q (141,005)	Q (161,069)	Q -	Q (302,073)	
Impuesto pagado	Q 152,344	Q -	Q 141,005	Q 20,064	Q 47,618	Q -	Q 58,957	

ISR del Proyecto

Q 361,030

ISR pagado

Q 361,030

Pagar (En Exceso)

-

Conclusión:

El monto de ISR es de Q361,030, de los cuales que se pagarían Q.152,344 en el periodo 2014. En el año 2015, se generará un pago de Q.208,686

4.13.3 Caso 3 Torre Santa Isabel

En este método de renta imponible, el anticipo del 18.75% se debe reconocer como ingreso afecto al impuesto sobre la renta al momento de recibirse.

Aun cuando los ingresos y resultado de este proyecto con base al Decreto 10-2012 se puede declarar en el año en que se finaliza el proyecto, es decir en el año 2016, la compañía ha venido reportando estos ingresos en sus estados de resultados del año 2015, por esa razón se hará el análisis para determinar las ventajas de declararlo en ese período.

Las particularidades de este proyecto son las siguientes:

- a. Período de construcción: el proyecto tendrá una duración menor a 12 meses pero se desarrollará en dos períodos fiscales distintos, este método, fiscalmente el proyecto durará hasta la percepción del último desembolso de parte del cliente.
- b. Porcentajes de avance: los ingresos se reconocerán conforme se realice los desembolsos (pagos) de parte del cliente.
- c. Periodicidad de cobro: de acuerdo al contrato de construcción, el cliente tendrá máximo 30 días para efectuar el pago de las estimaciones, las cuales se facturarán de cada dos meses al inicio del proyecto y de forma mensual en la parte final del proyecto.
- d. El anticipo se descontará de las estimaciones al momento de facturar.

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Programación de cobros de estimaciones
Moneda: Expresado en Quetzales
Período: Junio 2015 a febrero 2016
Método: Percibido

P.T.	G-1	
Realizado:	AG	15/01/16
Revisado:	MC	18/01/16

83.25

Descripción	Mes de Factura	Mes de Cobro	Monto Estimación	Monto Cobro Estimación	Acumulado Trimestral
Anticipo 16.75	Amortizable	jun-15	3,622,705	3,622,705	3,622,705
1a. Estimación	jun-15	jul-15	1,081,405	900,269	
2da. Estimación	jul-15	ago-15	4,541,899	3,781,131	
3a. Estimación	ago-15	sep-15	4,109,337	3,421,023	11,725,128
4a. Estimación	sep-15	oct-15	3,460,494	2,880,862	
5a. Estimación	oct-15	nov-15	3,676,775	3,060,915	
6a. Estimación	nov-15	dic-15	2,162,809	1,800,538	19,467,444
7a. Estimación	dic-15	ene-16	1,946,528	1,620,485	
8a. Estimación	ene-16	feb-16	648,843	540,162	2,160,646
Totales			25,250,795	21,628,090	Q21,628,090

Total Contrato de Construcción	Q21,628,090
Total Facturación de Estimaciones	Q21,628,090
Diferencia	-

Observaciones:

El anticipo se recibirá al inicio de la obra en diciembre 2014 amortizable de las estimaciones.

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Costo de construcción -Proyecto Santa Isabel-
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Junio 2015 a febrero 2016
Método: Percibido

P.T.	G-2	
Realizado:	AG	15/01/16
Revisado:	MC	18/01/16

Descripción	Periodo	% Avance	Costo Mensual	Acumulado Trimestral	Total Acumulado
Anticipo 16.75%	jun-15	16.75%	2,957,939	2,957,939	Q 2,957,939
1a. Estimación	jul-15	4.16%	735,070		2,957,939
2da. Estimación	ago-15	17.48%	3,087,293		3,693,008
3a. Estimación	sep-15	15.82%	2,793,265	9,573,567	6,780,302
4a. Estimación	oct-15	13.32%	2,352,223		9,573,567
5a. Estimación	nov-15	14.15%	2,499,237		11,925,790
6a. Estimación	dic-15	8.33%	1,470,140	15,895,167	14,425,028
7a. Estimación	ene-16	7.49%	1,323,126		15,895,167
8a. Estimación	feb-16	2.50%	441,042	1,764,168	17,218,293
Totales		100%	Q 17,659,335	Q 4,722,106	Q 17,659,335

↑ Total de Costos y Gastos de Construcción Q. 17,659,335 A-5
 ↑ Total de Costos y Gastos Distribuidos Q. 17,659,335 A-5
Diferencia -

P.T.		G-3	
Realizado:	AG	15/01/16	
Revisado:	MC	18/01/16	

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Estado de Resultados -Proyecto Santa Isabel-
Moneda: Expresado en Quetzales
Período: Trimestrales de Abril 2015 a marzo 2016
Método: Percibido

Descripción	Ene-Jun 2015	Ene-Sept 2015	Ene-Dic 2015	Ene-Mar 2016	Ref.
Ingresos					
Contrato de Construcción	Q 3,622,705	Q 11,725,128	Q19,467,444	Q2,160,646	G-1
Costo de Venta					
Proyecto Torre Santa Isabel	(2,957,939)	(9,573,567)	(15,895,167)	(1,764,168)	G-2
Margen Bruto	664,766	2,151,561	3,572,276	396,479	
Gasto de Operación	(1,628,523)	(2,295,370)	(3,243,423)	(795,887)	F-3
Utilidad antes de impuestos	(963,756)	(143,809)	328,853	(399,409)	
Impuesto sobre la renta (25%)	-	-	82,213	-	

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Resumen de ISR por pagar
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Trimestrales de Abril 2015 a marzo 2016
Método: Percibido

P.T.	G-4	
Realizado:	AG	15/01/16
Revisado:	MC	18/01/16

Descripción	Ene-Jun 2015	Ene-Sept 2015	Ene-Dic 2015	Ene-Mar 2016	Acumulado	Ref.
Impuesto del trimestre	Q -	Q -	Q 82,213	Q -	Q 82,213	G-3
(-) Impuesto acumulado	Q -	Q -	Q -	Q -	Q -	
Impuesto pagado	Q -	Q -	Q 82,213	Q -	Q 82,213	

ISR del Proyecto Q 82,213
 ISR pagado Q 82,213
Pagar (En Exceso) -

Conclusión:

El monto de ISR es de Q82,213 que se pagarán en el periodo 2015.

4.14 Resumen de pago de impuesto en método percibido

Analizados los casos, se puede observar que en bajo el método de lo percibido ningún proyecto genera un pago en exceso.

En el caso que se desarrolla es necesario integrar todas operaciones de la constructora para determinar las ventajas y desventajas que se tendría sobre sus operaciones.

En ese sentido, los gastos de operación serán de mucha importancia, para la determinación del impuesto trimestral a pagar.

Se presenta los estados de resultados de los 3 proyectos en conjunto bajo el método de lo percibido, para el análisis se ha considerado únicamente el período fiscal 2015, y los proyectados a junio 2016, por ser en ese período en el cual se han cobrado o se espera cobrar los proyectos.

También se muestra los resultados trimestrales bajo este método, reconociendo los ingresos y costos del proyecto Torre Santa Isabel hasta en el período 2016, tal como lo establece la Ley.

Se podrá observar que el reconocer los ingresos del Proyecto Santa Isabel en el período 2016 permite diferir el pago del impuesto a la constructora, a diferencia del método de lo documentado en ese método no se logra un ahorro en el 2016, por un mejor aprovechamiento de sus gastos de operación.

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Estado de Resultados Trimestral
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Enero 2015 -Junio 2016
Método: Percibido

P.T.	R-2.1	
Realizado:	AG	18/01/16
Revisado:	MC	19/01/16

Descripción	PERIODO 2015				PERIODO 2016	
	mar-15	jun-15	sep-15	dic-15	mar-16	jun-16
Ingresos						
Torre el Jardín	6,651,236	9,843,829	15,164,818	25,274,697	3,724,692	7,981,483
Torre el Manantial	2,657,889	10,080,650	13,515,610	18,750,202	579,903	-
Torre Santa Isabel	-	3,622,705	11,725,128	19,467,444	2,160,646	-
Total ingresos	9,309,125	23,547,184	40,405,556	63,492,343	6,465,242	7,981,483
Costo de Venta						
Costo Torre el Jardín	(5,271,105)	(7,801,235)	(12,018,118)	(20,030,197)	(2,951,819)	(6,325,326)
Costo Torre el Manantial	(2,079,799)	(7,888,109)	(10,575,965)	(14,672,033)	(453,774)	-
Costo Torre Santa Isabel	-	(2,957,939)	(9,573,567)	(15,895,167)	(1,764,168)	-
Total costo de ventas	(7,350,903)	(18,647,282)	(32,167,650)	(50,597,398)	(5,169,760)	(6,325,326)
Margen Bruto	1,958,222	4,899,902	8,237,906	12,894,945	1,295,481	1,656,158
Gasto de Operación	(757,988)	(1,628,523)	(2,295,370)	(3,243,423)	(795,887)	(1,709,949)
Utilidad antes de impuestos	1,200,234	3,271,380	5,942,536	9,651,522	499,594	(53,791)
ISR (25%)	300,059	817,845	1,485,634	2,412,880	124,898	-
Utilidad neta	900,176	2,453,535	4,456,902	7,238,641	374,695	(53,791)

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Estado de Resultados Trimestral
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Enero 2015 -Junio 2016
Método: Percibido

P.T.	R-2.2	
Realizado:	AG	18/01/16
Revisado:	MC	19/01/16

Descripción	2015					PERIODO 2016	
	mar-15	jun-15	sep-15	dic-15	mar-16	jun-16	
Ingresos							
Torre el Jardín	6,651,236	9,843,829	15,164,818	25,274,697	3,724,692	7,981,483	
Torre el Manantial	2,657,889	10,080,650	13,515,610	18,750,202	579,903	579,903	
Torre Santa Isabel	-	-	-	-	21,628,090	21,628,090	
Total ingresos	9,309,125	19,924,479	28,680,428	44,024,899	25,932,685	30,189,476	
Costo de Venta							
Costo Torre el Jardín	(5,271,105)	(7,801,235)	(12,018,118)	(20,030,197)	(2,951,819)	(6,325,326)	
Costo Torre el Manantial	(2,079,799)	(7,888,109)	(10,575,965)	(14,672,033)	(453,774)	(453,774)	
Costo Torre Santa Isabel	-	-	-	-	(17,659,335)	(17,659,335)	
Total costo de ventas	(7,350,903)	(15,689,343)	(22,594,083)	(34,702,231)	(21,064,928)	(24,438,435)	
Margen Bruto	1,958,222	4,235,136	6,086,345	9,322,668	4,867,758	5,751,042	
Gasto de Operación	(757,988)	(1,628,523)	(2,295,370)	(3,243,423)	(795,887)	(1,709,949)	
Utilidad antes de impuestos	1,200,234	2,606,613	3,790,974	6,079,245	4,071,870	4,041,093	
ISR (25%)	300,059	651,653	947,744	1,519,811	1,017,968	1,010,273	
Utilidad neta	900,176	1,954,960	2,843,231	4,559,434	3,053,903	3,030,820	

4.15 Análisis de ventajas y desventajas de método documentado y percibido

IF

Con el análisis realizado se puede comparar ambos métodos para determinar las ventajas y desventajas en las operaciones de la constructora. Se muestra a continuación las principales variables comparativas a considerar:

El primer punto a considerar es el monto del impuesto que la constructora deberá pagar en cada método, para ello se muestra un resumen del ISR que le corresponde pagar, basados en los resultados de **ER 1.2** para el método documentado y **ER-2.2** para el método de lo percibido.

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.

Referencia: Resumen de ISR Global

Moneda: Expresado en Quetzales

Período: Trimestrales de enero 2015 a marzo 2016

Método: Documentado

P.T.		ISR-1	
Realizado:	AG		18/01/16
Revisado:	MC		19/01/16

Período	ISR Trimestral	(-) Trimestre anterior		A pagar en el Trimestre		ISR Acumulado
		Q	Q	Q	Q	
mar-15	141,591	Q	-	Q	141,591	Q 141,591
jun-15	693,057		141,591		551,466	693,057
sep-15	1,275,769		693,057		582,711	1,275,769
dic-15	1,689,357		1,275,769		413,588	1,689,357
mar-16	1,197,552		-		1,197,552	2,886,909
Totales	Q 4,997,326	Q	2,110,417	Q	2,886,909	Q2,886,909

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.

Referencia: Resumen de ISR Global

Moneda: Expresado en Quetzales

Periodo: Trimestrales de enero 2015 a marzo 2016

Método: Percibido

P.T.		ISR-2	
Realizado:	AG		18/01/16
Revisado:	MC		19/01/16

Periodo	ISR		(-) Trimestre anterior		A pagar en el Trimestre		ISR Acumulado	
	Trimestral	Q	Q	Q	Q	Q	Q	Q
mar-15	300,059	Q	-	Q	300,059	Q	300,059	Q
jun-15	651,653		300,059		351,595		651,653	
sep-15	947,744		651,653		296,090		947,744	
dic-15	1,519,811		947,744		572,068		1,519,811	
mar-16	1,017,968		-		1,017,968		2,537,779	
Totales	Q 4,437,234	Q	1,899,455	Q	2,537,779	Q	2,537,779	Q

Para el análisis se utilizará el impuesto al 31 de diciembre 2015 por ser un año fiscal completo, se puede observar que entre ambos métodos hay una diferencia en impuestos de Q.169,546 siendo el método de lo percibido el más ventajoso en cuanto a pago de impuesto, dicha diferencia representa un ahorro del 11% del impuesto sobre la renta. Acumulado a marzo 2016, hay una diferencia de Q349,130 el método de lo percibido sigue siendo el más ventajoso.

Como segundo punto a considerar está el impuesto que se pagaría si la constructora desarrollara un único proyecto. Esto se debe a que por las características y condiciones de los contratos de construcción la forma en que se manejan los anticipos, las estimaciones, la fechas en que se factura y las condiciones de cobro, pueden influir en el pago del impuesto dependiendo el método de renta imponible adoptado.

A continuación se muestra el pago de impuestos por proyectos:

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Pagos de Impuestos por Proyectos
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Enero 2015 -Marzo 2016
Método: Documentado / Percibido

P.T.		ISR-3	
Realizado:	AG	18/01/16	
Revisado:	MC	19/01/16	

Proyecto	Método Documentado	Método Percibido	Variación	%	REF
Torre el Jardín	Q 715,337	Q 500,269.1	Q 215,068	43%	B-5 / C-4
Torre El Manantial	479,272	361,030	118,242	33%	D-5 / E-4
Torre Santa Isabel	151,567	82,213	Q 69,354	84%	F-5 / G-4
Total	Q 1,346,176	Q 943,513	Q 402,663		

↑

↑

Proyecto	Método Documentado	Método Percibido	Variación	REF
ISR a pagar	Q 1,259,467	Q 943,513	Q 315,954	B-5/C-4/D-5/E-4/F-5/G-4
Pago en Exceso	Q 86,709	-	Q 86,709	B-5/C-4/D-5/E-4/F-5/G-4
Total	Q 1,346,176	Q 943,513	Q 402,663	

↑

↑

Como se puede observar, el impuesto por proyecto sería mayor en el método de lo devengado que en el método de lo percibido, el ahorro se debe a que en el método de lo percibido el periodo para reconocer los ingresos generalmente se alarga por las fechas de cobro que fueron de 30 y 60 días posterior a la fecha de la factura, lo cual permite aprovechar los gastos de operación de más meses para deducir de impuestos.

Por último, se debe considerar la periodicidad de pago, el conocer en que trimestres se realizarán lo mayores pagos ayuda a la constructora a optimizar su flujo de caja, a continuación se muestra el impuesto a pagar trimestralmente por los proyectos vigentes en el período 2015.

Empresa:	Constructora Maya Quiché S.A.	ISR-4	
Referencia:	Comparación de Pagos Trimestrales	Realizado:	AG 18/01/16
Moneda:	Expresado en Quetzales	Revisado:	MC 19/01/16
Período:	Trimestrales de enero 2015 a marzo 2016		
Método:	Documentado/Percibido		

Período	ISR Pagar / Método		Variación
	Documentado	Percibido	
mar-15	141,591	300,059	(158,467)
jun-15	551,466	351,595	199,871
sep-15	582,711	296,090	286,621
dic-15	413,588	572,068	(158,480)
mar-16	888,403	1,017,968	(129,565)
Totales	2,577,760	2,537,779	39,981

Se puede deducir que el método de lo percibido implica pagar un mayor monto de impuesto al iniciar las obras, generalmente por los anticipos recibidos, dicha diferencia comparado con el método de lo devengado disminuye y compensa conforme se avanza en los proyectos, esto se debe a la facturación que se empieza a generar y que los cobros generalmente no van conforme las facturas. Al final de los proyectos vuelve a repetirse los pagos mayores en el método de lo percibido.

4.16 Declaración jurada anual

IF

La compañía Constructora Maya Quiché S.A. por su giro que es la construcción, tiene la obligación formal de tener en su poder como documentación de soporte de la declaración jurada lo siguiente:

- a. Balance general
- b. Estado de resultado
- c. Estado de flujos de efectivo
- d. Comprobantes del pago del impuesto

Adicionalmente, deberá enviar adjunta a la declaración jurada anual la siguiente información:

- a. Programación de obra – al inicio de un proyecto de construcción-
- b. Integración final de los ingresos, costos y gastos de cada proyecto – al finalizar la fase de construcción de cada proyecto- en el período en que se finalice cada proyecto.

4.17 Programación de obra

IF

A continuación, se presenta la programación de obra entregada por la constructora para los 3 casos analizados. A la fecha de esta investigación, la Superintendencia de Administración Tributaria no ha puesto a disposición de los contribuyente algún formato o herramienta que permita estandarizar el envío de esta información.

La ley establece que la programación es un anexo de la declaración jurada anual del impuesto sobre la renta, en el período en que se inicia una obra. Por tanto, a la declaración del año 2015 se debe adjuntar la las programaciones de obra de los proyectos ejecutados en el año 2015. Se recomendará a la constructora que pueda presentar sus anexos en Recepción de Documentos de las Administración Tributaria juntamente con su declaración jurada anual, para cumplir con esa obligación.

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Programación de obra Proyecto el Jardín
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Del 14 de febrero 2015 al 25 de marzo 2016

P.T.	PO-01	
Realizado:	AG	19/01/16
Revisado:	MC	20/01/16

DATOS DE PROYECTO

Obra:	Torre El Jardín	
Fecha de Inicio:	14 de febrero de 2015	
Fecha de Finalización:	25 de marzo de 2016	
Metros a Construir	12600 mts.	
Monto del Contrato:	Q 33,256,180	No incluye IVA

PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Rubro	Año 1	Año 2	Acumulado
Preliminares	Q 177,109.11	Q -	177,109
Cimentación	1,009,521.95	-	1,009,522
Muros y estructuras	3,303,084.99	-	3,303,085
Estructura elevador	595,529.40	-	595,529
Instalación hidrosanitaria	1,753,380.23	433,567.68	2,186,948
Instalación eléctrica	1,368,167.91	338,314.18	1,706,482
Instalación de Gas	489,263.93	120,982.90	610,247
Losas	3,424,847.50	846,880.31	4,271,728
Azoteas	495,905.52	122,625.20	618,531
Albañilería y carpintería	2,388,759.18	590,681.23	2,979,440
Acabados y Fachada	5,284,493.21	1,306,724.83	6,591,218
Obras Exteriores	1,332,746.09	329,555.24	1,662,301
Cancelería	515,830.30	127,552.11	643,382
	Q 22,138,639.32	Q 4,216,883.68	Q 26,355,523.00

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.

Referencia: Programación de obra Proyecto El Manantial

Moneda: Expresado en Quetzales

Periodo: Del 08 de diciembre 2014 al 28 de diciembre 2015

P.T.		PO-02
Realizado:	AG	19/01/16
Revisado:	MC	20/01/16

DATOS DE PROYECTO

Obra:	Torre El Manantial
Fecha de Inicio:	8 de diciembre de 2014
Fecha de Finalización:	28 de diciembre de 2015
Metros a Construir	8820 mts.
Monto del Contrato:	Q 23,790,899 No incluye IVA

PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN DE COSTOS Y GASTOS DE CONSTRUCCIÓN

Rubro	Año 1	Año 2	Acumulado
Preliminares	Q 90,400	Q 121,006	Q 211,406
Cimentación	515,280	689,737	1,205,017
Estructura elevador	1,685,960	2,256,770	3,942,731
Muros y estructuras	303,970	406,884	710,854
Instalación hidrosanitaria	894,960	1,197,964	2,092,924
Instalación eléctrica		934,774.90	934,775
Instalación de Gas		334,280.35	334,280
Losas		2,339,962.42	2,339,962
Azoteas		338,818.09	338,818
Albañilería y carpintería		1,632,074.63	1,632,075
Acabados y Fachada		3,610,530.25	3,610,530
Obras Exteriores		910,573.61	910,574
Cancelería		352,431.31	352,431
	Q 3,490,571	Q 15,125,808	Q 18,616,378

Empresa: Constructora Maya Quiché S.A.
Referencia: Programación de obra Proyecto Santa Isabel
Moneda: Expresado en Quetzales
Periodo: Del 15 de Junio 2015 al 22 de enero 2016

P.T.	PO-03	
Realizado:	AG	19/01/16
Revisado:	MC	20/01/16

DATOS DE PROYECTO

Obra:	Torre Santa Isabel
Fecha de Inicio:	15 de junio 2015
Fecha de Finalización:	22 de enero 2016
Metros a Construir	7560 mts.
Monto del Contrato:	Q 21,628,090 No incluye IVA

PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN DE COSTOS Y GASTOS DE CONSTRUCCIÓN

Rubro	Año 1	Año 2	Acumulado
Preliminares	Q 137,036	-	Q 137,036
Cimentación	781,108	-	781,108
Estructura elevador	2,555,730	-	2,555,730
Instalación hidrosanitaria	460,785	-	460,785
Instalación eléctrica	1,356,661	-	1,356,661
Instalación de Gas	1,058,606	-	1,058,606
Muros y estructuras	378,563	-	378,563
Losas	2,649,942	-	2,649,942
Azoteas	383,702	-	383,702
Albañilería y carpintería	1,848,279	140,519	1,988,798
Acabados y Fachada	4,088,825	310,862	4,399,686
Obras Exteriores	1,031,199	78,399	1,109,598
Cancelería	399,118.63	-	399,119
	Q 17,129,555	Q 529,780	Q 17,659,335

4.18 Informe final

Guatemala, 22 de enero de 2016

Ing. David Sarceño Gramajo
Gerente General
Constructora Maya Quiché S.A.

En relación a nuestros servicios como consultores tributarios en la evaluación del método de renta imponible para las actividades de construcción de “Constructora Maya Quiché S.A.”, presentamos nuestro informe correspondiente a la evaluación y estudio de los métodos de renta imponible aplicable a los proyectos que ejecutaron o iniciaron a construir en el período 2015.

Con el objeto de presentar la información de una forma ordenada, hemos dividido este documento en los apartados siguientes:

- I. ALCANCE DE NUESTRO TRABAJO**
- II. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS MÉTODOS DE RENTA IMPONIBLE APLICADO A LOS PROYECTOS DE CONSTRUCTORA MAYA QUICHÉ S.A.**
- III. CONCLUSIÓN DE LA EVALUACIÓN DE LOS MÉTODOS DE RENTA IMPONIBLE APLICABLE**
- IV. PROYECTOS MENORES A 12 MESES**
- V. FORMA DE PAGO TRIMESTRAL**
- VI. OBLIGACIONES FORMALES A CUMPLIR**

I. ALCANCE DE NUESTRO TRABAJO

Como parte de nuestro trabajo, se realizó una evaluación de los métodos de renta imponible a los proyectos de construcción que ejecutará la compañía durante el período 2015, siendo estos los siguientes proyectos:

- a. Torre El Jardín
- b. Torre El Manantial
- c. Torre Santa Isabel

La información contable y financiera utilizada para la evaluación fue preparada y proporcionada por el área financiera de la compañía.

La base legal para nuestro análisis la constituye el decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, así como las leyes guatemaltecas que sean aplicables.

II. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS MÉTODOS DE RENTA IMPONIBLE APLICADO A LOS PROYECTOS DE CONSTRUCTORA MAYA QUICHÉ S.A.

De acuerdo con la evaluación realizada y la información proporcionada por el área financiera de Constructora Maya Quiché S.A., se analizó los principales factores que puede incidir en la selección del método de renta imponible, siendo estos los siguientes:

- a. Monto del impuesto a pagar por proyecto
- b. Monto de pagos global
- c. Diferimiento de los pagos trimestrales

Con base a la información proporcionada por el área financiera de la compañía, se calculó el impuesto proyectado a pagar por la compañía en cada método de renta imponible, para los proyectos que ejecutará en el 2015, los cuales se muestra a continuación:

Impuesto sobre la Renta por Proyecto

Proyecto	Método Documentado	Método Percibido	Variación	%
Torre el Jardín	Q 715,337	Q 500,269	Q 215,068	43%
Torre El Manantial	479,272	361,030	118,242	33%
Torre Santa Isabel	151,567	82,213	Q 69,354	84%
Total	Q 1,346,176	Q 943,513	Q 402,663	

El método de lo percibido representaría un ahorro significativo en el pago de impuesto, esto se debe a que el período para pagar el impuesto se prolonga por las condiciones de los contratos de construcción.

Los datos anteriores, no deben considerarse como el impuesto definitivo, ya que constituye el análisis de los proyectos de forma individual, cuyo objetivo es proporcionar a la administración de Constructora Maya Quiché S.A. una proyección del impuesto, de acuerdo a las características de sus distintos proyectos, como lo son el plazo de construcción, el porcentaje del anticipo inicial, y las forma de facturación de estimaciones y cobro de las mismas.

A continuación se muestra el impuesto a pagar por los 3 contratos de construcción vigentes en el período 2015:

Impuesto sobre la Renta Global

Periodo	ISR Pagar / Método Documentado	ISR Pagar / Método Percibido	Variación
mar-15	Q 141,591	Q 300,059	Q (158,467)
jun-15	551,466	351,595	199,871
sep-15	582,711	296,090	286,621
dic-15	413,588	572,068	(158,480)
Totales	Q 1,689,357	Q 1,519,811	Q 169,545

Como se muestra en el cuadro anterior el impuesto sobre la renta es menor en el método de lo percibido por un monto de Q169,545, el monto del ahorro representa un 11% del total del impuesto.

En el mismo cuadro se muestra como los pagos trimestrales en el método del documentado es menor al inicio de las obras (enero-marzo 2015), y aumento en la etapa media de la obra, para disminuir nuevamente en la etapa final.

III. CONCLUSIÓN DE LA EVALUACIÓN DE LOS MÉTODOS DE RENTA IMPONIBLE APLICABLE

El método de lo percibido, es favorable si se valora el ahorro de Q.169,545 para el año 2015 y de 349,130 proyectado a marzo 2016 que se estima puede tener respecto al método de lo devengado. Asimismo, en el método de lo percibido, el mayor monto de impuesto se cancela a finales de los proyectos lo cual es de beneficio para los flujos de la constructora.

Este método consiste en reconocer como renta bruta todo lo percibido o cobrado en el período (trimestral o anual). Se deduce de esta renta, los costos de construcción según la estimación de obra, de acuerdo a la parte proporcional de lo efectivamente cobrado.

Para utilizar este método es necesario solicitar autorización a la Administración Tributaria, para cambiarse de método, también deberá cambiar el tratamiento contable que se dan a las facturaciones y cobros de estimaciones, ya que actualmente la compañía opera sus registros bajo el método de lo documentado.

La recomendación sería finalizar los proyectos actuales, posterior solicitar a la Administración Tributaria autorización para el cambio a partir de nuevos proyectos,

para facilitar a la administración de la constructora realizar un corte de las operaciones en el método anterior.

Es importante aclarar que con base al artículo 34 del Decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, el cambio de método aplicaría a partir del período siguiente a aquel en que se autorice el cambio por parte de la Administración Tributaria.

IV. PROYECTOS MENORES A 12 MESES

Durante el desarrollo del trabajo se determinó que Constructora Maya Quiché S.A. ha reportado en el período 2015 los ingresos y costos del proyecto Santa Isabel el cual tiene una duración menor a 12 meses.

El decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria y sus reformas, establece que en aquellas obras que abarquen dos períodos impositivos diferentes y sean menores a 12 meses el resultado se puede reportar en el período en que se finaliza. En este caso, los ingresos y gastos se pueden reconocer en el primer trimestre 2016, difiriendo el pago de impuesto y optimizando los flujos de efectivo.

Nuestra recomendación es reconocer los ingresos hasta en 2016, para diferir el pago de impuestos y aprovechar ese flujo de efectivo que puede ser utilizado como capital de trabajo, mientras llega el momento de cumplir con la obligación tributaria.

Se muestra a continuación como quedaría el estado de resultado al 31 de diciembre 2015 al aplicar este criterio.

Descripción	2015		
	Dic-15 Actual	Dic-15 Mod	Variación
Ingresos			
Torre el Jardín	Q 27,935,191	Q 27,935,191	Q -
Torre el Manantial	19,330,105	19,330,105	-
Torre Santa Isabel	20,979,247	-	20,979,247
Total ingresos	68,244,544	47,265,297	20,979,247
Costo de Venta			
Costo Torre el Jardín	(22,138,639)	(22,138,639)	-
Costo Torre el Manantial	(15,125,808)	(15,125,808)	-
Costo Torre Santa Isabel	(17,129,555)	-	(17,129,555)
Total costo de ventas	(54,394,002)	(37,264,447)	(17,129,555)
Margen Bruto	13,850,542	10,000,850	3,849,692
Gasto de Operación	(3,243,423)	(3,243,423)	-
Utilidad antes de impuestos	10,607,119	6,757,427	3,849,692
ISR (25%)	2,651,780	1,689,357	962,423
Utilidad neta	Q 7,955,339	Q 5,068,070	Q 2,887,269

Se puede observar un diferimiento de Q962,423 en impuesto, los cuales se puede tributar en el período 2016, logrando optimizar el pago del impuesto.

V. FORMA DE PAGO TRIMESTRAL

Se observó que actualmente Constructora Maya Quiché S.A., presenta sus pagos trimestrales bajo la forma de cierres parciales, el cual consiste en pagar el impuesto sobre la utilidad trimestral acumulada.

Con base a nuestro análisis concluimos que la forma más adecuada es la de renta trimestral estimada, que consiste en pagar el impuesto sobre una utilidad del 8% estimada.

Se muestra continuación como quedaría lo pagos trimestrales del 2015, comparando ambas formas de pagar el impuesto en el trimestre.

Descripción	PERIODO 2015			
	mar-15	jun-15	sep-15	dic-15
Ingresos del Trimestre	Q 6,088,983	Q 20,722,628	Q 34,856,799	Q 47,265,297
Utilidad acumulada	566,366	2,772,229	5,103,074	6,757,427
ISR sobre Renta Estimada	121,780	414,453	697,136	455,988
ISR sobre Cierres Parciales	141,591	551,466	582,711	413,588
Diferencia	Q (19,812)	Q (137,013)	Q 114,425	Q 42,400

Como se muestra en el cuadro anterior, en la forma de renta estimada el pago del impuesto es mayor al final del período, logrando diferir mayor tiempo el pago del impuesto y utilizar ese efectivo como capital de trabajo.

VI. OBLIGACIONES FORMALES

Independiente del método que utilice la constructora, tiene obligaciones formales de aplicación general, como lo son:

- La preparación de la declaración jurada anual,
- Estados financieros
- Declaraciones de liquidación parcial trimestral

Además, la compañía por su actividad constructora deberá cumplir con las siguientes obligaciones adicionales ante la Administración Tributaria:

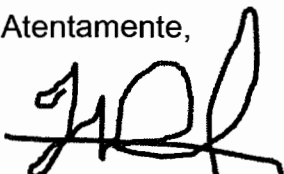
- a. Preparar y enviar juntamente con la declaración anual de cada período, la programación o estimación de obra de todos los proyectos que inicien en el siguiente período o hayan iniciado en el período que reporta. En este caso específico deberá adjuntar a la declaración jurada anual 2015 las programaciones correspondientes a los proyectos iniciados en año 2015 y

los que iniciará en el período 2016. (Adjunto a este informe, las programaciones de obra sugeridas de los proyectos actuales)

- b. Preparar y enviar adjunto a la declaración anual de cada período, la integración final y real de los ingresos, costos y gastos de cada proyecto que se haya finalizado en el período. En este caso, a la declaración jurada a presentar del período 2015, deberá adjuntar la integración final correspondiente a los proyectos que se finalicen en ese año, siendo estos, Torre El Manantial.
- c. Al finalizar cada proyecto, la compañía deberá efectuar el ajuste correspondiente de los ingresos y costos reales, y lo estimado. En este caso solo aplicará realizar el ajuste para el proyecto Torre El Manantial el cual se finalizó de construir en diciembre 2015.
- d. El período de prescripción de los períodos fiscales, serán de 4 años, los cuales se contará a partir del año en que finaliza la fase de construcción. Por ello, la compañía debe considerar que para el caso de El Manantial el período de prescripción inicia a partir del año 2016 y para el Jardín y Santa Isabel iniciará a partir del año 2017, y por cuatro años mínimos deberá resguardar toda la documentación de soporte, desde su inicio, de esos proyectos.

Esperamos que la información contenida en el presente informe sea de su utilidad, por lo que tendremos mucho gusto en aclarar el contenido del mismo.

Atentamente,



Lic. Juan Diego López

Socio de Impuestos

López & Asociados, Consultores Tributarios y Auditores

I. DATOS GENERALES

NIT:	870410-1
Contribuyente:	Constructora Maya Quiché S.A.

II. DATOS DE PROYECTO

Obra:	Torre El Jardín
Fecha de Inicio:	14 de febrero de 2015
Fecha de Finalización:	25 de marzo de 2016
Metros a Construir	12600 mts.
Monto del Contrato:	Q 33,256,180 No incluye IVA

III. PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Rubro	Año 1	Año 2	Acumulado
Preliminares	Q 177,109.11	-	Q 177,109
Cimentación	1,009,521.95	-	1,009,522
Muros y estructuras	3,303,084.99	-	3,303,085
Estructura elevador	595,529.40	-	595,529
Instalación hidrosanitaria	1,753,380.23	433,567.68	2,186,948
Instalación eléctrica	1,368,167.91	338,314.18	1,706,482
Instalación de Gas	489,263.93	120,982.90	610,247
Losas	3,424,847.50	846,880.31	4,271,728
Azoteas	495,905.52	122,625.20	618,531
Albañilería y carpintería	2,388,759.18	590,681.23	2,979,440
Acabados y Fachada	5,284,493.21	1,306,724.83	6,591,218
Obras Exteriores	1,332,746.09	329,555.24	1,662,301
Cancelería	515,830.30	127,552.11	643,382
	Q 22,138,639.32	Q 4,216,883.68	Q 26,355,523.00

I. DATOS GENERALES

NIT:	870410-1
Contribuyente:	Constructora Maya Quiché S.A.

II. DATOS DE PROYECTO

Obra:	Torre El Manantial
Fecha de Inicio:	8 de diciembre de 2014
Fecha de Finalización:	28 de diciembre de 2015
Metros a Construir	8820 mts.
Monto del Contrato:	Q 23,790,899 No incluye IVA

III. PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN DE COSTOS Y GASTOS DE CONSTRUCCIÓN

Rubro	Año 1	Año 2	Acumulado
Preliminares	90,400 Q	121,006 Q	211,406
Cimentación	515,280	689,737	1,205,017
Estructura elevador	1,685,960	2,256,770	3,942,731
Muros y estructuras	303,970	406,884	710,854
Instalación hidrosanitaria	894,960	1,197,964	2,092,924
Instalación eléctrica		934,774.90	934,775
Instalación de Gas		334,280.35	334,280
Losas		2,339,962.42	2,339,962
Azoteas		338,818.09	338,818
Albañilería y carpintería		1,632,074.63	1,632,075
Acabados y Fachada		3,610,530.25	3,610,530
Obras Exteriores		910,573.61	910,574
Cancelería		352,431.31	352,431
	Q 3,490,571 Q	15,125,808 Q	18,616,378

I. DATOS GENERALES

NIT:	870410-1
Contribuyente:	Constructora Maya Quiché S.A.

II. DATOS DE PROYECTO

Obra:	Torre Santa Isabel
Fecha de Inicio:	15 de junio 2015
Fecha de Finalización:	22 de enero 2016
Metros a Construir	7560 mts.
Monto del Contrato:	Q 21,628,090 No incluye IVA

III. PROGRAMACIÓN Y ESTIMACIÓN DE COSTOS Y GASTOS DE CONSTRUCCIÓN

Rubro	Año 1	Año 2	Acumulado
Preliminares	137,036	-	137,036
Cimentación	781,108	-	781,108
Estructura elevador	2,555,730	-	2,555,730
Instalación hidrosanitaria	460,785	-	460,785
Instalación eléctrica	1,356,661	-	1,356,661
Instalación de Gas	1,058,606	-	1,058,606
Muros y estructuras	378,563	-	378,563
Losas	2,649,942	-	2,649,942
Azoteas	383,702	-	383,702
Albañilería y carpintería	1,848,279	140,519	1,988,798
Acabados y Fachada	4,088,825	310,862	4,399,686
Obras Exteriores	1,031,199	78,399	1,109,598
Cancelería	399,118.63	-	399,119
	Q 17,129,555	Q 529,780	Q 17,659,335

CONCLUSIONES

1. Las empresas dedicadas a la construcción, para un adecuado cumplimiento de sus obligaciones tributarias sustantivas y formales, es de suma importancia que conozcan los métodos de renta imponible aplicable a sus operaciones sus ventajas y desventajas y la forma en como impactan en los pagos del impuesto sobre la renta y sus flujos de caja.
2. El método percibido es favorable para aquellas empresas de construcción cuyos contratos se facturan conforme a los avances de obra, y en los cuales el anticipo no implica una facturación anticipada, permitiendo un ahorro y diferimiento en el pago del Impuesto sobre la Renta.
3. En el método documentado todos los anticipos o avances de obra facturados deben ser reconocidos como ingresos del periodo, indistintamente se hayan devengado o no, ya que la base de este método es la facturación realizada.
4. Durante la fase de construcción, el efecto en el impuesto a pagar entre un método u otro depende de los gastos de operación que pueden ser deducidos, ya que el costo de construcción se asigna conforme a la programación de obra tanto para el método documentado como el percibido.
5. La figura de la programación de obra es de vital importancia para las constructoras, ya que constituye la base para el cálculo del costo durante la fase de construcción, por ello las empresas constructoras deberán mantener las programaciones de obra por cada construcción que inicien.

RECOMENDACIONES

1. A la Superintendencia de Administración Tributaria y asociaciones empresariales como la Cámara de la Construcción, dar y continuar con los seminarios y capacitaciones al personal de las empresas dedicadas a la construcción para dar a conocer las obligaciones tributarias que les aplica por su actividad económica y la importante de su adecuado cumplimiento.
2. A las empresas de construcción que actualmente tributan bajo un método y contemplan realizar un cambio de método de renta imponible, no realizar el cambio sin previa autorización de la Superintendencia de Administración Tributaria y considerar que de conformidad de la ley el cambio aplica a partir del periodo fiscal siguiente en el cual se autoriza el cambio.
3. A las empresas constructoras que adopten el método documentando que manejen contratos de construcción cuyas condiciones establezcan que el anticipo inicial u otros deban facturarse, considerar que estas facturas deben ser declaradas como parte de los ingresos del período, aun cuando por principios y normas contables los mismos no se hayan devengado.
4. A las empresas de construcción y asesores tributarios, en los análisis previos a adoptar un método, considerar la importancia que tiene la estimación adecuada de los gastos de operación que puedan ser deducidos durante el periodo de construcción, ya que afecta el monto del pago del impuesto.
5. A las constructoras, ante la falta de los procedimientos de parte de la Administración Tributaria, del medio y forma de envío de las programaciones y liquidaciones de obras, se recomienda a las empresas constructoras, mantener como un anexo de la declaración, estos documentos, para cumplir con las leyes tributarias y estar preparados ante

una fiscalización de la Superintendencia de Administración Tributaria. También es posible entregar estos anexos en la sección de Recepción de Documentos junto a la declaración jurada anual como soporte del debido cumplimiento de la obligación.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. Guatemala 1985. 75 Pág.
2. Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala. CÓDIGO DE ÉTICA PROFESIONAL. Guatemala 2008. 10 Pág.
3. Congreso de la República de Guatemala. CÓDIGO DE COMERCIO DE GUATEMALA. Decreto 2-70 y sus reformas. Guatemala 2009. 291 Pág.
4. Congreso de la República de Guatemala. CÓDIGO TRIBUTARIO DE GUATEMALA. Decreto 6-91 y sus reformas. Guatemala 2013. 100 Pág.
5. Congreso de la República de Guatemala. LEY DE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA, decreto 10-2012 y reformas. Guatemala 2013.
6. Congreso de la República de Guatemala. LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. Decreto 27-92 y sus reformas. Guatemala 2013. 95 Pág.
7. Congreso de la República de Guatemala. LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Decreto 26-92 y sus reformas decreto 18-04, 2009. 45 Pág.
8. Congreso de la República de Guatemala. CÓDIGO MUNICIPAL Decreto 12-2002. Guatemala 2002. 62 Pág.
9. Corporación Municipal de la Ciudad de Guatemala, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE GUATEMALA y sus modificaciones. Guatemala 1988. 53 Pág.
10. Jefe de Gobierno de la República, CÓDIGO CIVIL. Decreto Ley 106. Guatemala 1973. 270 Pág.
11. Ministerio de Finanzas Públicas, REGLAMENTO DEL LIBRO I DE LA LEY DE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA, DECRETO NÚMERO 10-2012 DEL

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, QUE ESTABLECE EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. Acuerdo Gubernativo Número 213-2013 y sus reformas. Guatemala 2014. 32 Pág.

PÁGINAS WEB

12. International Federation of Accountants (2015). Acerca del IFAC Recuperado el 20 de abril del 2015, de <http://www2.ifac.org/about-ifac>
13. International Federation of Accountants (2015). Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Recuperado el 20 de abril del 2015, de <http://www2.ifac.org/auditing-assurance/about-iaasb4>
14. Wikipedia (2015). Definición de apartamento. Recuperado el 13 de agosto de 2015, de <https://es.wikipedia.org/wiki/Apartamento>
15. Municipalidad de Guatemala (2012). Leyes y reglamentos aplicables para la autorización de fraccionamientos, obras y usos de suelos en el municipio de Guatemala. Recuperado el 11 de agosto de 2015, de <http://vu.muniguate.com/?id=2>
16. Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala (2015). Quienes somos, Historia. Recuperado el 16 de agosto de 2015, de <http://www.cpa.org.gt/quienes-somos/historia/>
17. Intituto Guatemalteco de Contadores Públicos y Auditores (2015). Quienes somos. Recuperado el 16 de agosto de 2015, de <http://igcpa.org.gt/quienes-somos/>