



Facultad de Ciencias Económicas

Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría

Capitalización de gastos de inventarios para el efectivo cálculo del ISR, en las desarrolladoras de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Guatemala

(Artículo Científico – Trabajo de Graduación)

Ergin Maquir Orozco y Orozco

Guatemala, noviembre 2020

Capitalización de gastos de inventarios para el efectivo cálculo del ISR, en los desarrolladores de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Guatemala

(Artículo Científico – Trabajo de Graduación)

Ergin Maquir Orozco y Orozco

M. Sc Víctor Hugo Estrada Santizo (**Asesor**)

M. Sc. Josué Roberto Zabala Vásquez (**Revisor**)

Guatemala, noviembre 2020

AUTORIDADES DE UNIVERSIDAD PANAMERICANA

M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Rector

Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrectora Académica

M.A. César Augusto Custodio Cobar

Vicerrector Administrativo

EMBA Adolfo Noguera Bosque

Secretario General

AUTORIDADES FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

M.A. Rolando Antonio Girón Díaz

Decano

Licenciada Miriam Lucrecia Cardozo

Coordinadora

Guatemala, 20 de febrero de 2020

Señores

Facultad de Ciencias Económicas

Presente

Por este medio doy fe que soy autor del artículo científico titulado “Capitalización de gastos de inventarios para el efectivo cálculo del ISR, en los desarrolladores de proyectos inmobiliarios en la Ciudad de Guatemala” y confirmo que respeté los derechos de autoría de las fuentes consultadas y consigné las citas correspondientes.

Acepto la responsabilidad por la publicación del presente estudio y para efectos legales soy el único responsable de su contenido.

Atentamente,



Ergin Maquir Orozco y Orozco

Contaduría Pública y Auditoría

Carné No.: 000097796

REF.: C.C.E.E.PELCPA.A02-PS.010.2020

LA DECANATURA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
GUATEMALA, 27 DE OCTUBRE DE 2020
ORDEN DE IMPRESIÓN

Tutor: Lic. Victor Hugo Estrada Santizo.
Revisor: Lic. Josué Roberto Zabala Vásquez.
Carrera: Programa de Equivalencias Integrales Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría

Artículo Científico titulado: "Capitalización de gastos de inventarios para el efectivo cálculo del ISR, en las desarrolladoras de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Guatemala".

Presentada por: Ergin Maquir Orozco y Orozco.

Decanatura autoriza la impresión, como requisito previo a la graduación profesional.

En el grado de: Licenciado.



M.A. Rivaldo Antonio Girón Pérez
Decano
Facultad de Ciencias Económicas

 1779

 upana.edu.gt

 Diagonal 34, 31-43 Zona 16

Guatemala, 10 de marzo de 2020


Señores
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Panamericana
Presente

Estimados Señores:

En relación al Artículo científico titulado: **“Capitalización de gastos de inventarios para el efectivo cálculo del ISR, en los desarrolladoras de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Guatemala”**, realizado por el alumno **Erguín Maquir Orozco y Orozco**, ID 000097796, estudiante de la Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, he procedido a la Asesoría del mismo, haciendo constar que cumple con los requerimientos de estilo establecidos en la reglamentación de la Universidad Panamericana.

De acuerdo con lo anterior, extiendo por este medio dictamen de aprobado.

Al ofrecerme para cualquier aclaración adicional, me suscribo de ustedes.



Lic. Victor Hugo Estrada Santizo
Colegiado Activo 6,546

Guatemala, 14 de abril de 2020

Señores

Facultad de Ciencias Económicas

Universidad Panamericana

Presente

Estimados Señores:

En relación al Artículo científico titulado: "Capitalización de gastos de inventarios para el efectivo cálculo del ISR, en las desarrolladoras de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Guatemala", realizado por Ergin Maquir Orozco y Orozco, ID 000097796, estudiante de la Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, he procedido a la revisión del mismo, haciendo constar que cumple con los requerimientos de estilo establecidos en la reglamentación de Universidad Panamericana.

De acuerdo con lo anterior, extiendo por este medio dictamen de aprobado.

Al ofrecerme para cualquier aclaración adicional, me suscribo de ustedes,



Lic. Josué Roberto Zabala Vásquez

Colegiado Activo 15017

Dedicatoria

A Dios

Por darme una segunda oportunidad, la vida, la sabiduría, la fortaleza y la salud para poder culminar una de mis metas.

A mis padres

Por mostrarme el camino hacia la superación, reconozco sus grandiosos esfuerzos, consejos, apoyo, amor incondicional en mi formación académica ya que sin su apoyo este triunfo no fuera posible.

A mi universidad

Por darme la oportunidad de culminar mi carrera profesional.

Contenido

| | |
|---|----|
| Abstract | i |
| Introducción | ii |
| | |
| Capítulo 1 | |
| Metodología | |
| 1.1 Planteamiento del problema | 1 |
| 1.2 Pregunta de investigación | 2 |
| 1.3 Objetivos de investigación | 2 |
| 1.3.1 Objetivo General | 2 |
| 1.3.2 Objetivos Específicos | 2 |
| 1.4 Definición del tipo de investigación | 3 |
| 1.4.1 Investigación Descriptiva | 3 |
| 1.5 Sujeto de la investigación | 3 |
| 1.6 Alcance de la investigación | 3 |
| 1.6.1 Temporal | 3 |
| 1.6.2 Geográfico | 3 |
| 1.7 Definición de la muestra | 4 |
| 1.7.1 Empleo de muestra finita | 4 |
| 1.8 Definir instrumentos de investigación | 4 |
| 1.9 Recolección de datos | 5 |
| 1.10 Procesamiento y análisis de datos | 5 |
| | |
| Capítulo 2 | |
| Resultados | 6 |
| 2.1 Presentaciones de Resultados | 6 |
| | |
| Capítulo 3 | |
| Discusión | 16 |
| 3.1 Extrapolación | 16 |
| 3.2 Hallazgos y Análisis General | 18 |
| 3.3 Conclusiones | 20 |
| | |
| Referencias | 22 |
| | |
| Anexos | 25 |

Abstract

Capitalizar gastos de inventarios en las desarrolladoras de proyectos inmobiliarios es un método contable utilizado para reconocer el costo/gasto de un activo a largo plazo, lo que permite a las inmobiliarias contar con un sistema de acumulación de costos necesarios para llevar a cabo la construcción de inmuebles. La obtención de información referente a los costos para producir el bien, se registran, se clasifica y se resume en, su presentación y únicamente en aquellos costos necesarios para producir el bien los cuales serán medidos según la utilidad periódica del ejercicio.

La determinación de costos se prescribe en los artículos 34 "Actividades de construcción y Similares", 35 "Lotificaciones", y 35 A "Tratamiento especial para áreas comunes en proyectos inmobiliarios", Decreto No. 10-2012 y sus reformas, publicado en el Diario Oficial el 05 de marzo de 2012 y nuevas reformas el 22 de mayo de 2014, así como su reglamento Decreto 19-2013

Introducción

Guatemala está abriéndose paso entre los países centroamericanos que puedan presumir de grandes desarrollos arquitectónicos ya que cuenta con áreas ideales para vivir. Las empresas inmobiliarias dedicadas a la urbanización de lotes y construcción de casas, deben de cumplir con una serie de requisitos legales que se les impone para poder urbanizar y construir.

El objetivo de este artículo es dar a conocer los aspectos más importantes de la capitalización de gastos y/o costos de inventarios, en este tipo de empresas, poder orientarlas de mejor manera ante los cumplimientos legales y fiscales que se les exigen, esto permitirá tener la información financiera razonable y oportuna para la adecuada toma de decisiones, con un adecuado control interno que permita crear mejores políticas y procedimientos contables en la capitalización de estos gastos

Este artículo se encuentra contenido en 3 capítulos escritos a continuación:

Primero: Metodología el cual contiene; planteamiento del problema, pregunta de investigación, objetivos de investigación general y específicos, Definición del tipo de investigación, alcance de la investigación, definición de la muestra, definir instrumentos de investigación, recolección de datos y procesamiento y análisis de datos.

Para mantenerse en el medio, las empresas de construcción deben velar por el apego a los siguientes aspectos:

- La calidad de la producción
- La originalidad de las edificaciones
- El cumplimiento de los plazos de entrega
- La búsqueda de bajos costos de operación
- La obtención de una utilidad razonable

Para lograr lo anterior es necesario desprenderse de beneficios económicos los cuales constituirán gastos y/o costos necesarios, estos gastos a su vez se capitalizaran y se distribuirán según lo prescrito en la Ley de Actualización Tributaria Decreto 10-20212 en su artículo 34 al 35 A.

Segundo: El segundo capítulo abarca la presentación de los resultado como parte de la recolección efectuada en el capítulo uno.

Tercero: El tercer capítulo contiene la discusión, extrapolación, hallazgos y análisis en general, así como las conclusiones a las que se ha llegado luego de realizar tales procedimientos.

Capítulo 1

Metodología

1.1 Planteamiento del problema

Las deudas tributarias por ajustes derivados del incumplimiento para determinar la correcta aplicación del costo de ventas, en la presentación del Impuesto Sobre la Renta al fisco se genera por el desconocimiento de la normativa vigente y sus actualizaciones, es importante entonces contar con programas de manera integral que fortalezcan la cultura tributaria, no sólo en materia de impuestos sino en todos los valores que subyacen en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, esto permitirá generar rentabilidad.

En este medio las desarrolladoras de proyectos inmobiliarios han tomado cierto auge derivado al crecimiento de proyectos de este tipo, por lo cual se han incrementado las empresas que se dedican a este tipo de negocios, en consecuencia, se cuenta con los recursos para llevarlo a cabo y el tiempo necesario.

- Analizar si la capitalización de los gastos / costos fueron realizados adecuadamente y si fueron aplicados los procedimientos prescritos por la ley de actualización Decreto No. 10-2012 en la distribución de costos.
- Verificar si la compañía ha diseñado un sistema de control interno basado en la Ley de Actualización Tributaria Decreto No. 10-2012, para proporcionar seguridad razonable de que los gastos / costos capitalizados se presentan razonablemente en el ISR anual.
- Verificar si el control interno tiene objetivos definidos, referente a eficiencia, efectividad y eficacia y si se obtiene confiabilidad en cuanto a la capitalización de costos, es decir si existen costos registrados como parte del inventario que debiesen ser registrados como gastos.
- Valorar los riesgos por multas, derivado de una inadecuada programación en la capitalización de los gastos y/o costos y su respectivo cálculo, y que incidencias están tipificadas en las leyes fiscales de observancia general en Guatemala.

1.2 Pregunta de investigación

¿Puede la capitalización de los gastos de inventarios proporcionar un efectivo cálculo del ISR, en las desarrolladoras de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Guatemala?

1.3 Objetivos de investigación

1.3.1 Objetivo general

Revisar si las empresas que realicen actividades de construcción en la ciudad de Guatemala, cuentan con la administración de riesgos fiscales adecuada en la capitalización de los gastos de inventarios, lo cual permita realizar un efectivo cálculo del costo para la presentación del ISR anual.

1.3.2 Objetivos específicos

- Identificar si la capitalización de los gastos de los inventarios fueron adecuados y si sus costos se están determinando en la fase de desarrollo de acuerdo con: a) los trabajos sean sobre inmuebles propios, b) los trabajos sean sobre inmuebles propiedad de terceros, que el traslado de ese costo sea apropiado a la presentación del Impuesto Sobre la Renta anual.
- Verificar si el control interno en la aplicación de los gastos de inventarios en proceso durante la fase de desarrollo es adecuada, y si son fuente de consulta de terceros por obligaciones contraídas.
- Comprobar si existen deudas tributarias, derivadas de ajustes por la capitalización de costos o gastos no deducibles, y, si tienen injerencia directa en la presentación del Impuesto Sobre la Renta anual.

1.4 Definición del tipo de investigación

Para la presente investigación científica se utilizará el alcance descriptivo, la cual se enfoca en realizar un registro general de la situación en el cual, el interés primordial no gira en torno de averiguar y establecer las causas de los fenómenos si no simplemente en describir y generar una bitácora que relate con detalle técnico el suceso o fenómeno investigado.

1.4.1 Investigación descriptiva

Se usó la investigación descriptiva, debido a que el estudio pretende describir características de manera independiente o conjunta sin llegar a las causas de los fenómenos.

1.5 Sujeto de la investigación

Se tomó como sujeto de investigación al personal contable y financiero de los proyectos inmobiliarios de la ciudad de Guatemala

1.6 Alcance de la investigación

1.6.1 Temporal

La investigación se realizó en el período comprendido del veinte de septiembre de dos mil diecinueve al veinte de febrero de dos mil veinte.

1.6.2 Geográfico

La investigación se realizó en las inmobiliarias en la ciudad de Guatemala.

1.7 Definición de la muestra

La muestra es un subconjunto o parte del universo o población en que se llevará a cabo la investigación, para la presente muestra se tomará población de los afiliados a la cámara de corredores de bienes raíces por sus siglas CCBRG

1.7.1 Empleo de muestra finita

Si la inferencia del universo da como resultado una población menor de 30,000 personas, en este caso, para determinar la muestra, se tendrá que utilizar la muestra finita, caso contrario es mayor.

$$N = \frac{Z^2 pq N}{e^2(N-1) + Z^2 pq}$$

$$N = \frac{1.75^2 * 0.5^2 * 500}{0.08^2(500-1) + 1.75^2 * 0.5^2}$$
$$N = \frac{344.53}{3.64}$$

$$N = 95$$

Datos de la muestra

$$n = ? \quad Z = 1.75 \quad P = 0.5 \quad Q = 0.5 \quad E = 0.08 \quad N = 450$$

1.8 Definir instrumentos de investigación

La herramienta utilizada fue la encuesta de manera directa y presencial por medio del cuestionario. Este instrumento, dará las facilidades de contar con preguntas previamente diseñadas de manera confiable y uniforme dentro de un entorno de aspectos tributarios, el cual consta de 10 preguntas con tipo de respuestas de selección múltiple, dicotómicas y de escala de Likert.

1.9 Recolección de datos

Para poder realizar la recolección de datos se realizaron distintos pasos: -solicitud al Registro General Mercantil de la República de Guatemala, para tener una estadística, se averiguo los afiliados en distintas entidades o grupos dedicados al ramo de inmobiliarias, se determinó el universo, posteriormente se realizó distintas llamadas a los integrantes de esa población solicitando los permisos respectivos para poder enviarles por vía electrónica el cuestionario. Una vez enviado el cuestionario se procedió a verificar que lo hubiesen recibido y se dio seguimiento para que fuera contestado.

1.10 Procesamiento y análisis de datos

Después de aplicar las técnicas de recolección de datos descrita anteriormente, se recopiló la información necesaria para formular los hallazgos del problema objeto de estudio.

Los datos obtenidos fueron ordenados, clasificados, tabulados en Excel y se prepararon gráficas de pie para su representación.

Capítulo 2

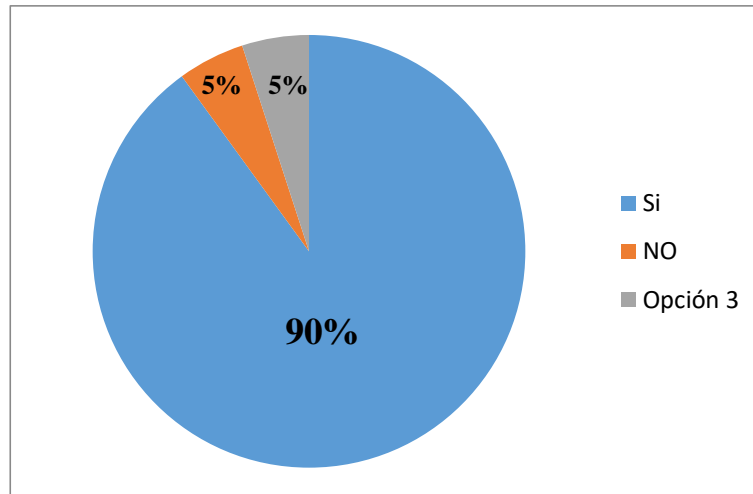
Resultados

2.1 Presentaciones de Resultados

A continuación, se presentan los resultados de las encuestas aplicadas a los sujetos de investigación.

Encuesta Inmobiliarias

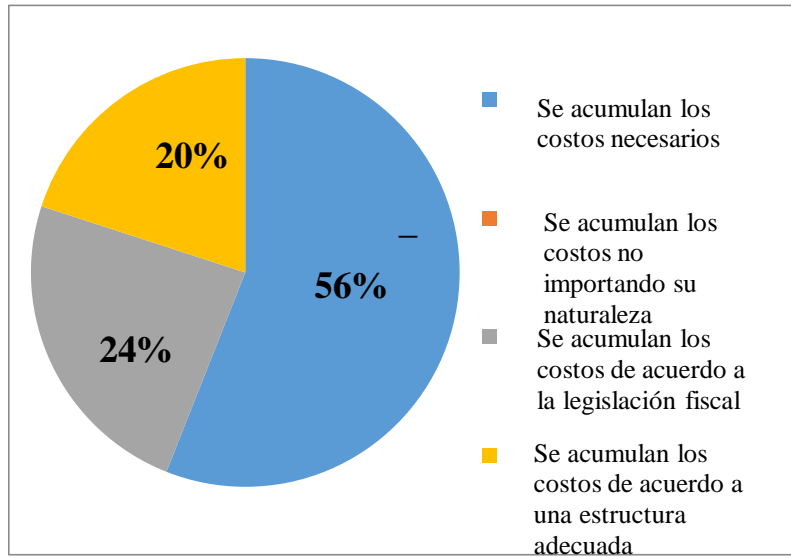
1. ¿Su empresa se dedicada a las actividades inmobiliarias consecuentemente mantiene inventarios en proceso?



Fuente: elaboración propia, 2020

Gráfica 2

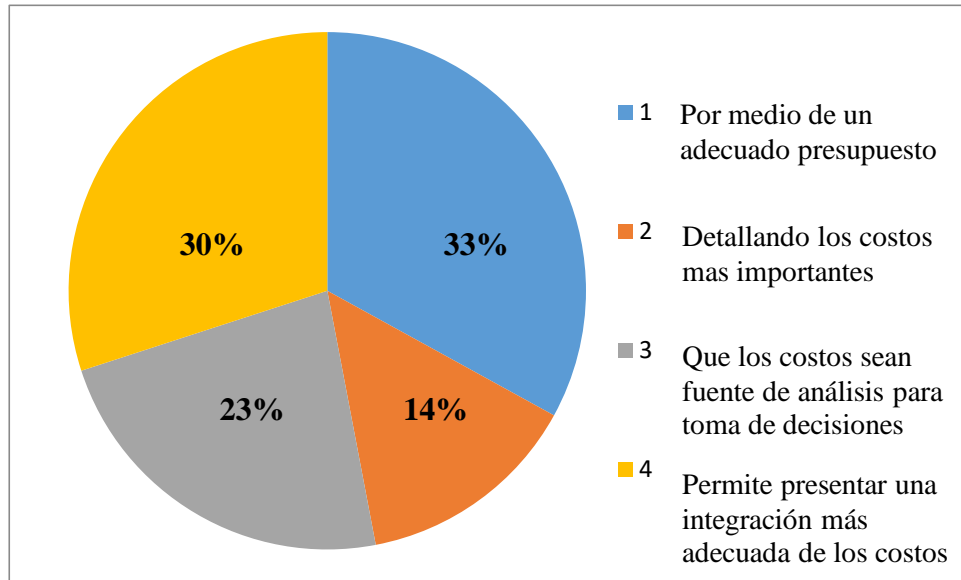
2. ¿Cómo se capitalizan los costos en proceso tomando en cuenta que los inmuebles son propios o de terceros?



Fuente: elaboración propia, 2020

Gráfica 3

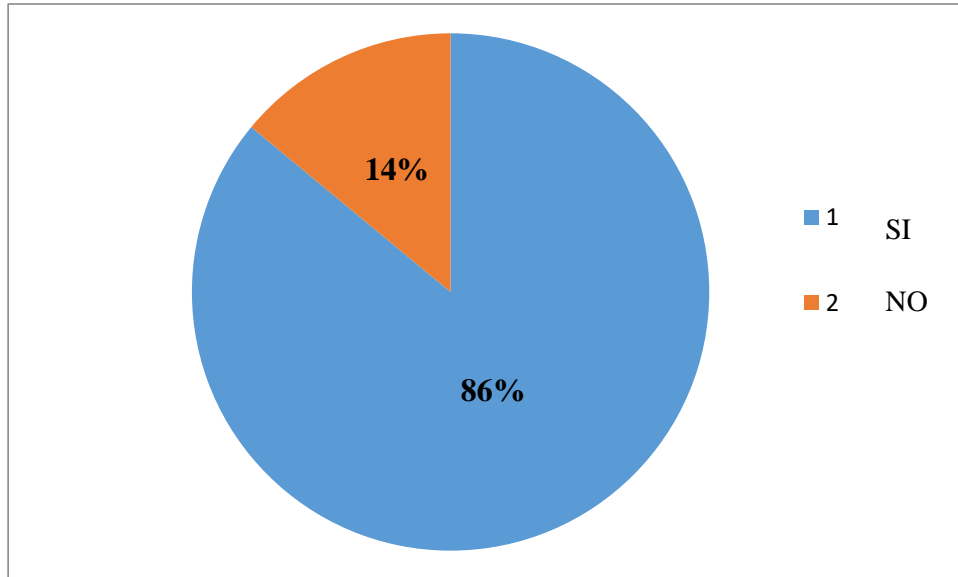
3. ¿Cómo se establece una estructura adecuada de inventarios que permita capitalizar eficientemente los costos y trasladarlos de forma efectiva al ISR anual?



Fuente: elaboración propia, 2020

Gráfica 4

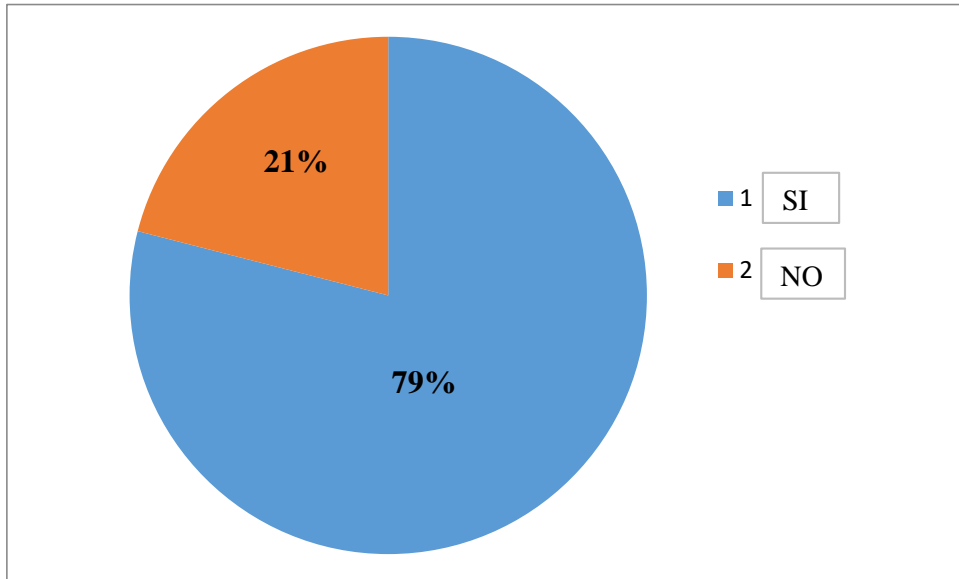
4. ¿Considera que posee un adecuado control interno que mitigue riesgos, para evitar deudas tributarias derivados de ajustes fiscales?



Fuente: elaboración propia, 2020

Gráfica 5

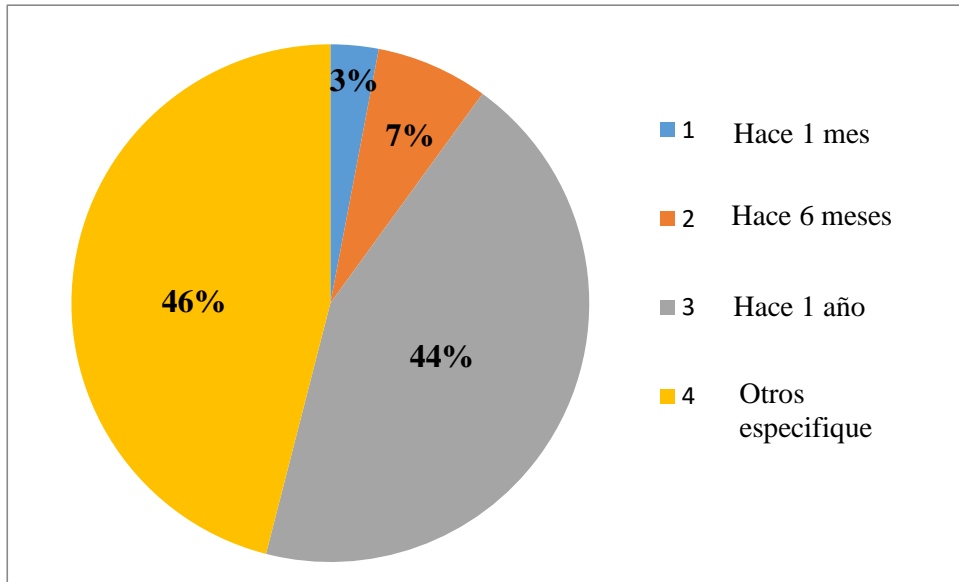
5. ¿Conoce la forma de determinar los costos de acuerdo a: 1) los trabajos sean sobre inmuebles propios, 2) los trabajos sean sobre inmuebles propiedad de terceros?



Fuente: elaboración propia, 2020

Gráfica 6

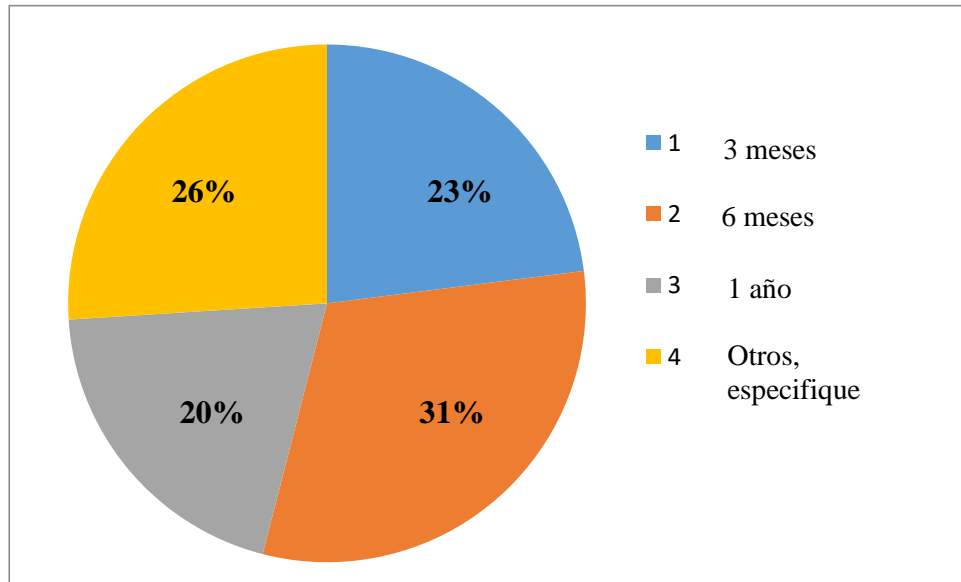
6. ¿Cuándo fue la última vez que un experto emitió un informe acerca de lo adecuado en cuanto a los registros de los inventarios capitalizados?



Fuente: elaboración propia, 2020

Gráfica 7

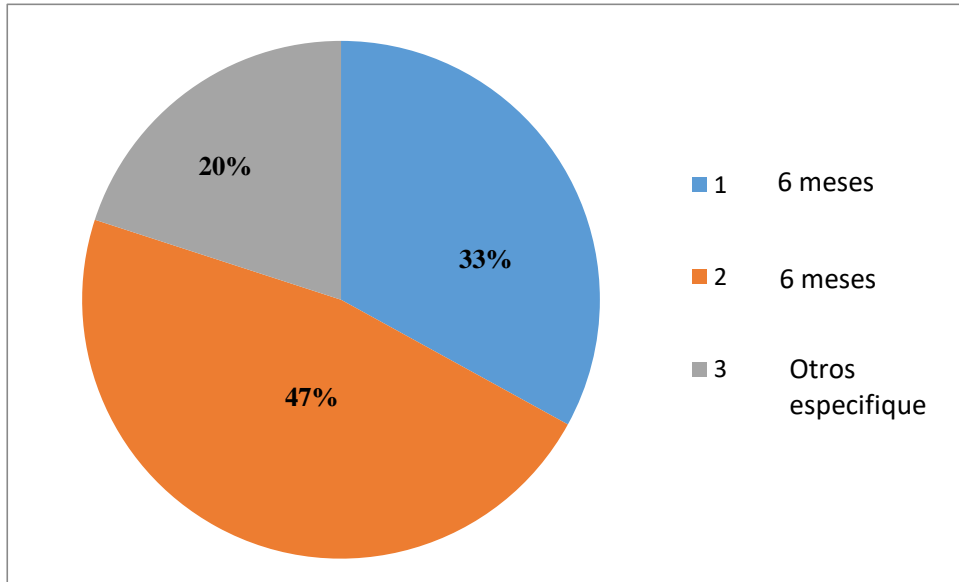
7. ¿Con qué frecuencia revisa un experto que la presentación de ISR sea adecuada tomando en cuenta el régimen al cual está inscrito, de acuerdo a los costos implícitos en ellos?



Fuente: elaboración propia, 2020

Gráfica 8

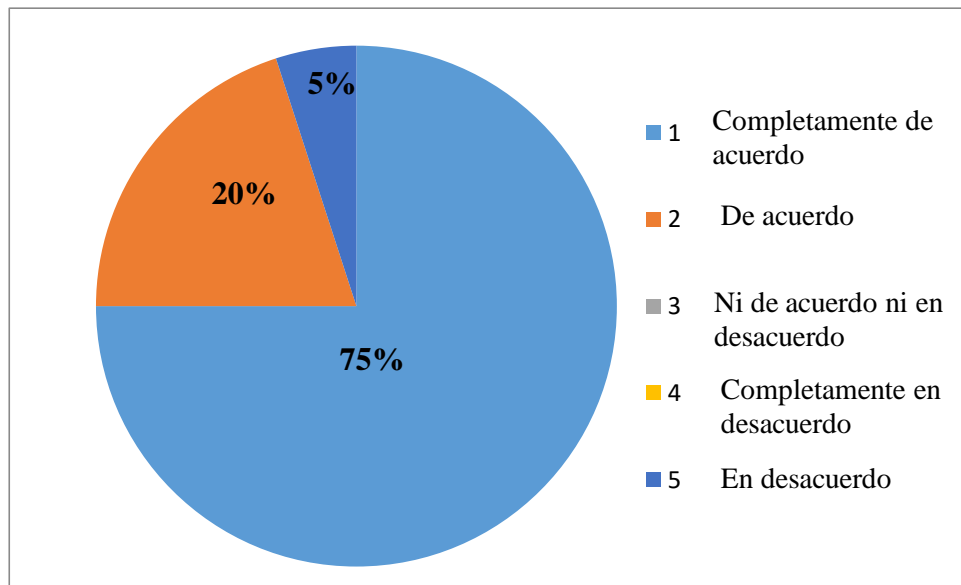
8. ¿Con que frecuencia son fuente de consulta por parte de terceros los inventarios



Fuente: elaboración propia, 2020

Gráfica 9

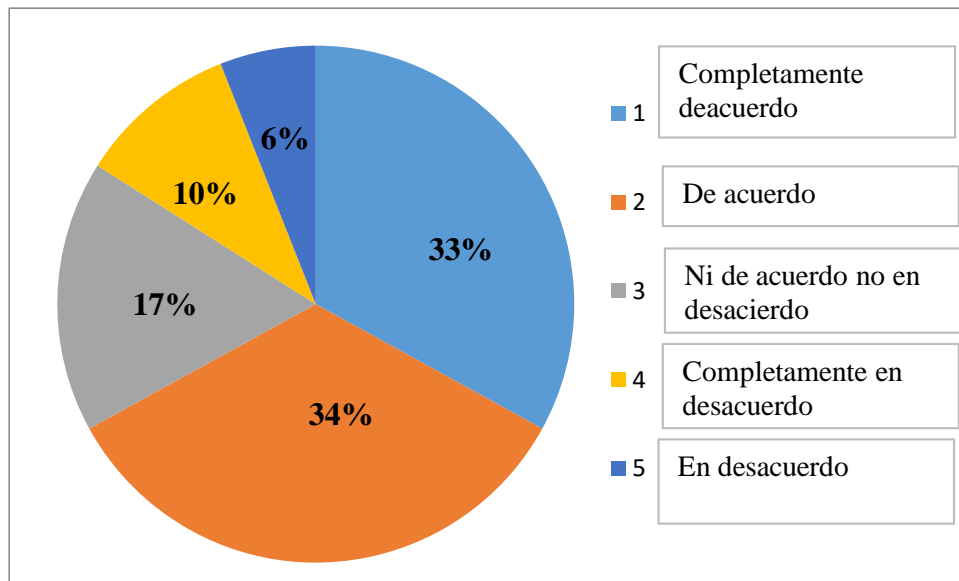
9. ¿Una estructura adecuada de los inventarios en proceso, constituyen un apoyo en la presentación de la ISR anual?



Fuente: elaboración propia, 2020

Gráfica 10

10. ¿Existen multas derivadas de ajustes fiscales, por el registro de costos no deducibles capitalizados y trasladados al ISR trimestral o anual?



Fuente: elaboración propia, 2020

Capítulo 3

Discusión

3.1 Extrapolación

El artículo No. 52 de la ley de actualización tributaria y el código de comercio prescriben la forma de llevar la contabilidad de acuerdo con el sistema contable de lo devengado, tanto para los ingresos como para los costos y gastos excepto en los casos especiales autorizados por la Administración Tributaria.

El concepto de costo tiene diferentes significados por cuanto está en función de su estructura y aplicación. Así en la obra del Dr. Justo Franco Falcón denominada “Costos para la toma de Decisiones” propone la definición de costos por diversos especialistas. Una definición basada en la estructura de Materia Prima Directa, Mano de Obra Directa y Costos Indirectos de fabricación, es la de Edward Monesby Costos y presupuesto Huancayo “El costo se define como la medición en términos monetarios, de la cantidad de recursos usados para algún propósito u objetivo, tal como un producto comercial ofrecido para la venta general o un proyecto de construcción. Los recursos emplean materia prima, materiales de empaque. Horas de mano de obra trabajada, prestaciones, personal salariado de apoyo, suministros y servicios comprados y capital atado en inventario, terrenos edificios y equipo”. (Monesby, 2008, p.15)

La obtención de información referente a los costos para producir el bien, se registra, se clasifica y se resume en, su presentación y únicamente en aquellos costos necesarios para producir el bien los cuales serán medidos según la utilidad periódica del ejercicio entre costo-ingreso y utilidad. Si el costo de ventas cuenta o cumple con estos objetivos se está realizando un buen trabajo, por lo tanto su comprensión será más fácil esto será muy importante para los usuarios, ya que algo que no se entiende o no se comprende se olvida y su práctica pierde significado, por lo tanto podría ser efecto de revisiones fiscales.

Las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para las Pymes en su glosario de términos define al costo de ventas como, "Es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes pagados, o bien al valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción o, sea aplicable, el importe atribuido a ese activo cuando se reconozca inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF". Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) / Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) 2009.

Es importante indicar que los costos cumplen ciertas variables los cuales dirigen la atención de quien los maneja o ejecuta, pero el principal objetivo es resaltar la ejecución del proyecto y tener bien presente la planificación inicial de acuerdo a las necesidades del desarrollador del proyecto.

No todo es rentabilidad en los proyectos inmobiliarios existen riesgos los cuales deberán ser evaluados por los empresarios, según el taller sobre elementos clave en la regulación y la supervisión de estructuras fiduciarias y de inversión en los mercados de valores iberoamericanos, (abril 2010), en la época de los 90 "el constructor asumía riesgo completo del proyecto, compra de lote planificándose en deuda financiera, inicio de construcción sin compradores vinculados. Si este proyecto fracasaba el riesgo comercial del proyecto en general se generaba incumplimiento con: entidades, prestamistas, compradores ya vinculados. (Prado,2015, p.1)

La dinámica del sector de la construcción y del sector fiduciario ha evolucionado en los últimos años, permitiendo integrar actores, impulsando herramientas innovadoras para el desarrollo de proyectos inmobiliarios dentro de esquemas fiduciarios. Según datos publicados por la Superintendencia de Bancos, al 31 de agosto de 2007 los bancos y las sociedades financieras privadas han recibido para su administración un total de Q17,557,748.0 miles, Universidad de San Carlos de Guatemala, Benjamín Choxin Chiroy Facultad de Ciencias Económicas (marzo 2008).

Construcción; Construir el desarrollo inmobiliario de acuerdo al diseño, lineamientos y la planeación definida. Ramos (diciembre 2012)
<http://stm3.mx/blog/analisis-y-gestion-para-un-desarrollo-inmobiliario-en-9-pasos/>

La determinación de costos para desarrollos inmobiliarios se fundamenta en los artículos No. 34 "Actividades de construcción y Similares", 35 "Lotificaciones", y 35 A "Tratamiento especial para áreas comunes en proyectos inmobiliarios", del Decreto No. 10-2012 y sus reformas, publicado en el Diario Oficial el 05 de marzo de 2012 y nuevas reformas el 22 de mayo de 2014, así como su reglamento Decreto No. 19-2013; las entidades dedicadas a desarrollar proyectos inmobiliarios de múltiples unidades, deben calcular su costo de ventas en base a dos métodos: Primer Método; opción A "Cuando el inmueble es propio", y opción B "Cuando el inmueble es de terceros" Segundo método; "Método de Ingresos".

3.2 Hallazgos y Análisis General

Toda empresa que se dedicada a las actividades inmobiliarias mantiene inventarios en proceso, de aquí se puede observar la importancia que tiene el costo de ventas, pues de él depende en buena parte el porcentaje de utilidad, puesto que no siempre se puede tener control absoluto sobre el precio de venta.

Es importante entonces capitalizar los gastos o costos en proceso tomando en cuenta que los inmuebles pueden desarrollarse en terrenos propios o de terceros, para lo cual se tendrán las siguientes consideraciones prescritas en la Ley de Actualización Tributaria decreto 10-2012

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

- El Valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.
2. Inmuebles propiedad de terceros
- El valor total de los costos y gastos estimados para la construcción
 - El valor total conforme al numeral anterior se divide por el número de metros cuadrados de la construcción o unidades.
 - El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido o por unidad.

Para la determinación del gasto o costo es importante establecer una estructura adecuada de inventarios, que permita capitalizar eficientemente los costos y trasladarlos de forma efectiva al ISR anual, al no cumplir con los requerimientos fiscales podrían existir sanciones contempladas en el Decreto No. 6-91 Código Tributario. He aquí la importancia de poseer un adecuado control interno que mitigue riesgos y evitar deudas tributarias derivados de ajustes fiscales.

En el aspecto contable podemos decir que es importante tomar en cuenta que la falta de controles podría generar riesgos, toma entonces importancia la necesidad de contratar un experto a efecto pueda emitir un informe acerca de lo adecuado en cuanto a los registros de los inventarios capitalizados, revisando que la presentación de ISR sea adecuada tomando en cuenta el régimen al cual está inscrito.

Según los compromisos de las empresas que desarrollan proyectos inmobiliarios, los inventarios pueden ser fuente de consulta periódicamente, por lo que surge la necesidad de contar con una estructura adecuada de estos inventarios en proceso, ya que constituyen un apoyo en la presentación de la ISR anual, asimismo las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresa –NIIF para las PYMES- sugieren la clasificación correcta de estos inventarios clasificándolas de acuerdo a su naturaleza, tal cual es el caso de los intereses o gastos financieros.

3.3 Conclusiones

Los empresarios que realicen actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles de múltiples unidades, tendrán a bien tomar en cuenta lo prescrito en la Ley de Actualización Tributaria Decreto No. 10-2012 en especial los artículos No. 34, 35 y 35 A de esa ley. No todo es cumplimiento fiscal ya que existen obligaciones con terceros por obligaciones contraídas, para lo cual es importante revisar lo prescrito en las Normas de Información Financiera –NIIF-, Normas Internacionales de Información para las Pequeñas y Medianas Empresas -NIIF para las PYMES- y las Normas Internacionales de Contabilidad –NIC-, entre otros.

1. La gestión de riesgos es una parte integral, multifacético que a menudo es llevado a cabo por un equipo multidisciplinario, es decir no solo de una persona si no de todos dentro de la organización, desde el del Director General o Presidente hasta cada empleado, los programas de gobierno corporativo riesgo-cumplimiento se han vuelto claves en el mundo empresarial de hoy en día. Riesgos financieros, operativos, de mercado, así como los riesgos de fraude demandan que la administración de riesgos esté involucrada en la toma de decisiones dando el mismo énfasis al riesgo que al crecimiento, así como el impacto de las nuevas regulaciones fiscales. Las empresas que realizan actividades de construcción si bien tienen algunos controles que mitiguen el riesgo, no tienen o tienen muy poco interés en programas de riesgo aplicables exclusivamente al negocio o actividad de la Entidad, este mismo riesgo es trasladado a la presentación de del Impuesto Sobre la Renta Anual –ISR-.
2. Gestionar los costos de un proyecto es una de las tareas cruciales dentro de una empresa que se dedica a desarrollar proyectos inmobiliarios. “Una correcta organización del presupuesto y los consiguientes gastos delimitarán, en gran parte el éxito de nuestro proyecto“, Workmeter mayo 2018. Existe una gran parte de inmobiliarias que realizan sus proyectos sobre inmuebles propios y un mínimo

porcentaje en propiedad de terceros; se necesita invertir tiempo en la gestión de tareas para verificar los avances y el estado de tareas, el tiempo invertido en cada tarea y compararlo con el cronograma; para poder llevar un control exhaustivo del proyecto se debe contar con un experto en el ramo, asimismo acumular los costos en la fase de desarrollo hasta su distribución por cada unidad producida.

3. Para que los controles sean funcionales deben ajustarse a planes y políticas a efecto las empresas logren la eficiencia y eficacia.... La empresa debe utilizar controles óptimos que deben de diseñarse al sistema de la empresa”, Huancayo 2016.

Cuando una empresa no diseña sistemas de control adecuados, se señalarán excepciones en puntos críticos, efectivos y flexibles, sin embargo, un diseño de control bien implementado revelará dónde están ocurriendo fallas y su responsable, ante tal caso se aplicará acciones correctivas; asimismo el control interno en las desarrolladoras de proyectos inmobiliarios debe ser óptimo y efectivos derivado a consultas para toma de decisiones, es necesario entonces el uso de las técnicas de control, administrativo de operaciones y administración de calidad total, control general y orientación hacia el futuro por medio del control preventivo.

4. La ley de Actualización Tributaria Decreto No. 10-2012, establece que para contribuyentes del régimen sobre utilidades (sujeto a pagos trimestrales), existen consideraciones para registrar costos y gastos como no deducibles; primero: todo gasto efectuado sin adquirir factura no es aceptado como deducible de ISR, de igual forma si existen gastos no necesarios para producir ingresos aún cuando cuenten con factura, segundo: la ley de actualización y sus reformas en su artículo 21 contiene una serie de gastos e indica un porcentaje máximo aceptable, su excedente será no deducible además de los medios de pago, Bancarización. Estos aspectos son muy importantes a considerar en la capitalización de los gastos y/o costos ya que en una eventual revisión del ente fiscalizador esto podría ser sujeto a ajustes, es importante entonces la planificación adecuada de los costos implícitos en el Impuesto Sobre la Renta –ISR- anual.

Referencias

Carlos S (04 enero 2020), infraestructura la palanca del desarrollo, M.15

Cesar P. (2010) Riesgos en los fideicomisos inmobiliarios y la titularización de activos. (15-11-2019) <http://www.iimv.org/iimv-wp-1-/resources/uploads/2015/01/CesarPrado.pdf>

Chiroy Ch. G (2008), Benjamín Choxin Chiroy Facultad de Ciencias Económicas Universidad de San Carlos de Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala (05 marzo 2012) Ley de Actualización Tributaria decreto 10-2012. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala (05 marzo 2012) Reglamento de la Ley de Actualización Tributaria decreto 19-2013. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala (11 diciembre 2001) Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos Decreto 67-2001. Guatemala.

Fernando E (15 de diciembre de 2009) Revista construcción, Cgc_revista

Graham H, (13 de noviembre de 2009) Spanish Property Magazine Marketing

IFRS (2009) Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) (única edición) / Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

James A. E (2001) – Enciclopedia de la Auditoría (segunda edición) España. Editorial Océano.

Jeff H. (2020) Inversión Inmobiliaria

<https://www.harringtonlawassociates.com/es/inversion-inmobiliaria-donde-esta-el-inventario/>

Menesby E. P (2008) – Costos y presupuesto Huancayo, Perú.

Real Estate Market & Lifestyle (2006) Al rescate de la construcción, M. 10 Proyectos emblemáticos, M.12

Thady C. (19 de diciembre de 2011) El Mundo Inmobiliario en un solo lugar, R.21

Walter B. (2012) El eficiente manejo de los inventarios en el mercado inmobiliario

<https://elcapitalfinanciero.com/el-eficiente-manejo-de-los-inventarios-en-el-mercado-inmobiliario/>

Anexos

Anexo 1



Universidad Panamericana
Facultad de Ciencias Económicas
Contaduría Pública y Auditoría

Se le agradece contestar el siguiente cuestionario que será de utilidad para la elaboración del artículo científico titulado “Capitalización de inventarios para el efectivo cálculo del ISR, en los desarrolladoras de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Guatemala”

Género F ____ M ____

Puesto que ocupa: _____

Tiempo de trabajar en la empresa: _____

Grado de escolaridad: _____

INSTRUCCIONES:

Marque con una x la respuesta a la pregunta

1. ¿Su empresa se dedicada a las actividades inmobiliarias consecuentemente mantiene inventarios en proceso?

Si __ No __

2. ¿Cómo se capitalizan los costos en proceso tomando en cuenta que los inmuebles son propios o de terceros?

- Se acumulan los costos necesarios para la producción
 Se acumulan los costos no importando su naturaleza
 Se acumulan los costos de acuerdo a la legislación fiscal
 Se acumulan los costos de acuerdo a una estructura adecuada

3. ¿Cómo se establece una estructura adecuada de inventarios que permita capitalizar eficientemente los costos y trasladarlos de forma efectiva al ISR anual?

- Por medio de un presupuesto que integre los rubros más importantes
 Detallando los costos con desembolsos mayores
 Separando los costos de acuerdo a la fase de desarrollo del proyecto
 Todas las anteriores son correctas

4. ¿Considera que posee un adecuado control interno que mitigue riesgos y evitar deudas tributarias derivados de ajustes fiscales?

Si __ No __

5. ¿Conoce la forma de determinar los costos de acuerdo a 1) los trabajos sean sobre inmuebles propios, 2) los trabajos sean sobre inmuebles propiedad de terceros?

Si __ No __

6. ¿Cuándo fue la última vez que un experto emitió un informe acerca de lo adecuado en cuanto a los registros de los inventarios capitalizados?

Hace 1 mes _____

Hace 6 meses _____

Hace 1 año _____

Otro especifique _____

7. ¿Con qué frecuencia revisa un experto que la presentación de ISR sea adecuada tomando en cuenta el régimen al cual está inscrito, de acuerdo a los costos implícitos en ellos?

3 meses _____

6 meses _____

1 año _____

Otro especifique _____

8. ¿Con que frecuencia son fuente de consulta por parte de terceros los inventarios en proceso?

6 meses _____

1 año _____

Otro especifique _____

9. ¿Una estructura adecuada de los inventarios en proceso constituyen un apoyo en la presentación de la ISR anual?

Completamente de acuerdo _____

De acuerdo _____

Ni de acuerdo ni en desacuerdo _____

Completamente en desacuerdo _____

En desacuerdo _____

10. ¿Existen multas derivadas de ajustes fiscales, por el registro de costos no deducibles capitalizados y trasladados al ISR trimestral o anual?

Completamente de acuerdo _____

De acuerdo _____

Ni de acuerdo ni en desacuerdo _____

Completamente en desacuerdo _____

En desacuerdo _____