

UNIVERSIDAD PANAMERICANA
Facultad de Ciencias Económicas
Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría



**Implementación de un sistema de costos estándar de construcción de viviendas
en un proyecto habitacional**
(Tesis de Licenciatura)

Edna Marlin Gómez Cotzajay

Guatemala, junio 2016

**Implementación de un sistema de costos estándar de construcción de viviendas
en un proyecto habitacional**

(Tesis de Licenciatura)

Edna Marlin Gómez Cotzajay

Tutor: Marco Tulio Berdúo Hernández

Revisora: MSc. Dora Leonor Urrutia de Morales

Guatemala, junio 2016

Autoridades de la 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. César Augusto Custodio Cobar

Decano

M.A. Ronaldo Antonio Girón

Vice Decano

Licda. Miriam Lucrecia Cardoza Bermúdez

Coordinadora

REF.:C.C.E.E.ACCA.CPA.A02-PS.024.2016

**LA DECANATURA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
GUATEMALA, 27 DE ABRIL DE 2016
ORDEN DE IMPRESIÓN**

Tutor: Licenciado Marco Tulio Berdúo

Revisor: Licenciada Dora Urrutia


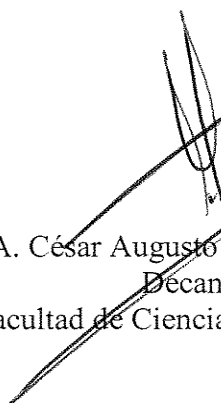
Carrera: Programa de Actualización de Competencias y Cierre Académico de
Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría

Tesis titulada: "Implementación de un sistema de costos estándar de construcción de viviendas en un proyecto habitacional"

Presentada por: Edna Gómez Cotzajay

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

En el grado de: Licenciada.



M.A. César Augusto Custodio Cobar
Decano
Facultad de Ciencias Económicas

Guatemala, 03 de noviembre de 2015.

Licenciada:

Miriam Lucrecia Cardoza Bermúdez.

Universidad Panamericana.


Ciudad.

En relación al trabajo de Tutoría de tesis del tema **“IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA DE COSTOS ESTÁNDAR DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN UN PROYECTO HABITACIONAL”**, realizado por EDNA MARLIN GÓMEZ COTZAJAY, estudiante de la Carrera de Contador Público y Auditor. He procedido a la tutoría del mismo observando que cumple con los requerimientos establecidos en la reglamentación de la Universidad Panamericana.

De acuerdo a lo anterior, considero que el Informe Final cumple con los requisitos para ser sometido al Examen de Competencia Profesional –ECP-.

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

Atentamente,


Lic. Marco Tulio Berdúo Hernández
Tutor

Dora Leonor Urrutia Morales de Morales.
Licenciada en Pedagogía con Orientación en Administración y Evaluación Educativas.
Maestría en Gerencia Educativa.

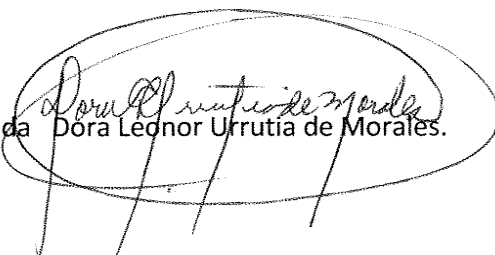
Guatemala 28 de noviembre 2015.

Señores.
Facultad de Ciencias Económicas
Universidad Panamericana
Ciudad.

Estimados Señores

En relación al trabajo de Práctica Empresarial Dirigida (P.E.D), del tema: Implementación de un sistema de costos estándar de construcción de viviendas en un proyecto habitacional. Realizado por: Edna Marlin Gómez Cotzajay. Carné No. 201501283, estudiante de la carrera de Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, he procedido a la revisión del mismo y se hace constar que cumple con los requerimientos de estilo establecidos en la reglamentación de la Universidad Panamericana.

Por tanto doy el Dictamen de Aprobado para realizar el Examen Técnico Profesional (ETP).
Al ofrecerme para cualquier aclaración adicional, me suscribo de ustedes.

Licenciada 
Dora Leonor Urrutia de Morales.

Contenido

Resumen	i
Introducción	ii
Capítulo 1 Marco contextual	
1.1 Antecedentes	1
1.1.1 Plan estratégico de la empresa	3
1.2 Estructura organizacional	4
1.3 Marco tributario	8
1.4 Planteamiento del problema	15
1.5 Justificación	15
1.6 Pregunta de investigación	16
1.7 Objetivos	16
1.7.1 Objetivo general	16
1.7.2 Objetivos específicos	16
1.8 Alcances y límites	16
1.8.1 Alcances	16
1.8.2 Límites	17
Capítulo 2 Marco conceptual	
2.1 Marco conceptual	18
2.2 Empresa	18
2.2.1 Componentes de una empresa	18
2.3 Empresa de construcción	18
2.4 Clasificación de las empresas de construcción	19
2.4.1 Construcciones residenciales	19
2.4.2 Construcciones turísticas	19
2.4.3 Construcciones industriales	19
2.5 Obra de construcción	19
2.5.1 Clasificación de las obras	20

2.6 Proyecto inmobiliario	20
2.6.1 Fases de un proyecto	21
2.7 Contrato	21
2.7.1 Aspectos legales de los contratos	21
2.8 Contrato de construcción	22
2.8.1 Objeto del contrato de construcción	23
2.9 Clasificación de los contratos de construcción	23
2.9.1 Contrato de precio fijo	23
2.9.2 Contrato de margen sobre el costo	23
2.9.3 Contrato de administración	23
2.9.4 Contrato con subcontratista	24
2.9.5 Contrato en participación	24
2.10 Costo	24
2.10.1 Costo de producción	24
2.10.2 Elementos del costo	24
2.11 Costos y presupuestos	25
2.12 Contabilidad de costos	26
2.13 Sistema de Costos	27
2.13.1 Según la forma de producir	27
2.13.2 Según la fecha de cálculo	27
2.13.3 Según el método de costeo	28
2.13.4 Según el tratamiento de los costos indirectos	29
2.14 Sistema de costos por procesos	30
2.14.1 Características principales del sistema de costos por procesos	30
2.14.2 Naturaleza de un sistema de costos por procesos	30
2.15 Método de costo ABC	31
2.15.1 Ventajas del modelo ABC	32
2.15.2 Limitaciones	32
2.16 Punto de equilibrio	32
2.16.1 Margen de contribución	33

2.16.2 Utilidad deseada	33
2.17 Auditoría de contabilidad de costos	33
2.18 Control interno	34
2.18.1 Objetivos	34
2.18.2 Elementos de control interno	35
2.19 Controles administrativos y contables	35
2.19.1 Controles Administrativos	36
2.19.2 Controles contables	36

Capítulo 3 Marco metodológico

3.1 Marco metodológico	37
3.2 Investigación	37
3.2.1 Investigación descriptiva	37
3.2.2 Investigación exploratoria	38
3.2.3 Investigación explicativa	38
3.3 Tipo de investigación	38
3.4 Técnicas de Investigación	38
3.5 Sujetos de investigación	39
3.6 Instrumentos de recolección de datos	39
3.6.1 Análisis documental	39
3.6.2 Entrevista	39
3.6.2.1 Objetivo de la entrevista	40
3.7 Aportes	40

Capítulo 4 Resultado de la investigación

4.1 Antecedentes	41
4.2 Resultado de la investigación	42
4.2.1 Área administrativa	42
4.2.2 Área financiera	43
4.2.2.1 Del Proyecto	44

4.2.2.2 Estados financieros	46
4.3 Índices financieros	56
4.4 Área fiscal	58
4.5 Normas de auditoría	59

Capítulo 5 Propuesta de solución

5.1 Antecedentes	60
5.2. De la propuesta	61
5.2.1 Antecedentes de la propuesta	61
5.2.2 Justificación	62
5.2.3 Objetivos	62
5.2.3.1 General	62
5.2.3.2 Específicos	62
5.3 Propuestas de corrección	63
5.3.1 Área administrativa	63
5.3.2 Área financiera	65
5.3.2.1 Costos de construcción	66
5.3.2.2 Correcciones contables financieras	75
5.4 Área fiscal	75
5.5 Viabilidad de la propuesta	76
5.6 Costo de la propuesta	76
5.7 Normas de auditoría	76

Conclusiones	78
---------------------	----

Recomendaciones	79
------------------------	----

Referencias	80
--------------------	----

Anexos	
---------------	--

Lista de figuras y cuadros

Figura 1 Organigrama Inmobiliaria Paredes y Asociados, S.A.	8
Cuadro No. 1 Estado de resultados	47
Cuadro No. 2 Integración de venta de casas	48
Cuadro No. 3 Aplicación de costo de ventas	49
Cuadro No. 4 Presupuesto de construcción	50
Cuadro No. 5 Balance general	53
Cuadro No. 6 Costo I Terrenos	67
Cuadro No. 7 Costo II Obra gris	68
Cuadro No. 8 Accesorios instalados	70
Cuadro No. 9 Hoja de costos estándar de construcción	72
Cuadro No. 10 Estado de resultados proyectado	74
Cuadro No. 11 Hoja de cálculo del ISR	75

Resumen

Los proyectos habitacionales, son el conjunto de antecedentes técnicos, económicos y legales del proyecto a desarrollar, además de las viviendas a construir o adquirir, el equipamiento comunitario y los espacios públicos, que brindan tranquilidad y comodidad a los habitantes; considerados desde la construcción de una casa hasta las renovaciones menores en una habitación. Los diferentes proyectos y aspectos de un mismo proyecto, requieren diferentes enfoques y habilidades.

El trabajo de investigación que se presenta en este documento, se desarrolló en Inmobiliaria Paredes y Asociados, S. A., empresa que se dedica a la construcción de viviendas para un segmento de la población de Guatemala, considerada como clase alta o media alta; en concreto, aquella parte de los ciudadanos que cuentan con suficiente capacidad económica para la adquisición de este tipo de residencias, a la vez, proveer nuevos conceptos de vivienda en ambientes exclusivos.

Se pudo constatar, por medio del trabajo de campo que la empresa no tiene ningún sistema o método para determinar los costos de construcción de los diferentes tipos y modelos de casa que se construyen, estos costos los asigna en forma unilateral el gerente de la empresa, de esa cuenta, no se tiene una base concreta y técnica para aplicar precios de venta que produzca una utilidad aceptable.

Se presentan las debilidades del área administrativa, contable financiera y tributaria, a la vez, se impulsan propuestas de solución a la problemática encontrada, para preparar y presentar estados financieros que contengan información correcta, con el propósito de obtener registros contables en armonía con las leyes tributarias del país, para evitar sanciones por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria.

Introducción

El presente documento presenta los resultados de la investigación llevada a cabo en Inmobiliaria Paredes y Asociados, S. A., empresa que se dedica a la construcción de viviendas, apartamentos, condominios, edificios y cualquier construcción análoga, donde se logró determinar como problemática principal, la carencia de un sistema de asignación de costos de construcción para los diferentes inmuebles que se construyen.

Se incluyen en este trabajo los errores encontrados y las propuestas de corrección que se consideran adecuadas para corregir esta deficiencia para que la entidad pueda considerar los costos de los diferentes procesos de construcción y asignar precios de venta, con la confianza de hacerlo sobre una base técnica y adecuada.

El trabajo está integrado de la siguiente manera: en el capítulo 1 se incluyen los antecedentes, plan estratégico, estructura organizacional y marco tributario que describe las leyes fiscales de observancia para el funcionamiento y cumplimiento legal de la empresa, se presenta la problemática de la entidad, alcances y límites, y objetivos de la investigación.

El capítulo 2 contiene el marco teórico, que muestra la recopilación de información por medio de consultas bibliográficas realizadas en libros, textos, revistas, periódicos, leyes, entre otros, que dan un panorama teórico del tema desarrollado.

En el capítulo 3 se describe la metodología empleada en la investigación que se realizó por medio de distintas técnicas como la observación, entrevista y cuestionarios; la fuente de consulta principal fue información financiera y contable proporcionada por la empresa objeto de estudio.

El capítulo 4 describe en detalle el análisis de los resultados obtenidos, que se integra en tres áreas principales, administrativa, financiera y fiscal donde se analiza el impacto que el problema investigado produce en cada una de estas áreas, para tal efecto se analizaron los estados financieros de la empresa.

En el capítulo 5 se presenta la propuesta de solución a la problemática planteada, que incluye el diseño de un sistema de costeo estándar para construcción de viviendas en un proyecto

inmobiliario, de interés para aquellas compañías que se dedican a esta actividad; contiene el proceso de operaciones desde el inicio de la obra hasta la venta a los clientes. Se incluyen las conclusiones, recomendaciones, las referencias bibliográficas y los anexos correspondientes que respaldan la labor desarrollada en este trabajo.

Capítulo 1

Marco contextual

1.1 Antecedentes

La empresa Inmobiliaria Paredes y Asociados, S.A. inicia en el año 1990, cuando su propietario fundador comenzó a ejercer su profesión de ingeniero civil, con asesoría en la construcción de casas de habitación particulares, solicitadas por familiares y amigos; después sus servicios fueron requeridos por algunas empresas de infraestructura para realizar mantenimientos locativos y reparaciones varias; contaba con un empleado que trabajaba como maestro de obras con varios albañiles bajo su autoridad. En el año 1995 funda junto con su esposa, la empresa individual con el nombre de “Paredes Inmobiliaria”, centrándose en renovaciones interiores, además de la administración y corretaje de propiedades a numerosos clientes particulares. La empresa abrió su oficina en 20 Avenida 8-17 Zona 5 de la ciudad capital; su propietario se encargaba de cada proyecto y de la comercialización, así mismo manejaba la contabilidad y la nómina de pagos.

Años más tarde, en 1999 la empresa crece de manera significativa y la necesidad de ejecutar varios proyectos importantes requirió una fuerte inversión, esto motivó a los propietarios a unirse a otras cuatro personas profesionales ligadas a la actividad inmobiliaria, con experiencia en el campo de la arquitectura, ingeniería y construcción, quienes se formaron la sociedad Inmobiliaria Paredes y Asociados, S.A. a fin de unir sus conocimientos y experiencia. Lograron desarrollar y construir edificios habitacionales, que integran diseño, calidad y funcionalidad a los mejores precios del mercado. La sociedad se organizó con cinco socios, con un aporte inicial de Q. 2,000,000.00, integrado por 2,000 acciones suscritas y pagadas con valor nominal de Q. 1,000.00 cada una.

El primer contrato que firmaron fue para desarrollar un proyecto habitacional de 35 viviendas construidas en un terreno de 1750 metros cuadrados, con áreas verdes comunes y área de parqueo de visitas, ubicado en San José Villanueva, departamento de Guatemala.

Para el 2001, la empresa inaugura su nueva sede comercial en 3ª. Calle 6-11 zona 14 Edificio Sánchez con el fin de abarcar nuevos clientes y atender sus necesidades. Además, ingresa a diversos grupos y asociaciones inmobiliarias con el fin de aportar y adoptar nuevos

conocimientos y tendencias del sector inmobiliario y hacer alianzas estratégicas enfocadas a prestar un servicio de calidad.

Los proyectos terminados son un testimonio para el conocimiento de sus empleados y la calidad de su trabajo. Inmobiliaria Paredes y Asociados, S.A. incorpora las mejores prácticas de la industria de construcción en sus ofertas de servicio y desarrolla muchas de estas alternativas a través de la innovación continua.

El acta constitutiva de la empresa fue firmada el 23 de mayo de 1999. La patente de sociedad fue inscrita bajo el No. de registro 93166, folio 843 y libro 186 de sociedades con expediente 25329-1999 el 03 de junio de 1999. La patente de empresa fue inscrita el 04 de julio de 1999, bajo el No. de registro 579028, Folio 109 y Libro 541 de empresa mercantil con número de expediente 31850-1999. Después se inscribe ante la Superintendencia de Administración Tributaria SAT el 10 de junio de 1999 con NIT 7418402-4.

La actividad principal de la empresa lo constituye la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, administración y en general, la explotación de bienes inmuebles, la construcción de viviendas, apartamentos, condominios, edificios y cualquier construcción análoga, la planificación, desarrollo y ejecución de todo tipo de obras civiles de ingeniería, arquitectura, diseño y ejecución de obras de infraestructura de cualquier naturaleza y otros que constan en la escritura social.

La organización comprende las siguientes líneas de trabajo:

✓ Actividad promotora

Consiste en la gestión y desarrollo de proyectos de promoción de viviendas.

✓ Actividad constructora

Se centra en la planificación, ejecución y control de obras de edificación, y en especial de viviendas.

✓ Actividad inmobiliaria

Abarca la gestión y servicios relacionados con inmuebles, destinados a su venta, como al arrendamiento.

1.1.1 Plan estratégico de la empresa

Misión

Satisfacer las necesidades de los clientes con espacios provechosos, más allá de sus expectativas; proporcionar servicios integrados en el diseño, desarrollo y construcción de sus proyectos, mediante tecnología de punta, materiales contemporáneos y sistemas constructivos innovadores, para que el usuario obtenga el mejor provecho en su inversión.

Visión

Crecer como empresa líder en diseño y construcción en Guatemala y evolucionar los servicios para ofrecer la mejor calidad y costos en construcción e inmobiliaria.

Valores

✓ Confiabilidad

Prestar un buen servicio de construcción y asesoría inmobiliaria y cumplir con tiempo, costo y calidad; siempre con una buena planeación antes de iniciar una obra, para proporcionar al cliente la confianza que su proyecto se hará con la mejor eficacia y ética.

✓ Calidad

Proporcionar servicios que excedan las normas de calidad exigidas por los clientes para lograr el menor costo y optimización de los materiales.

✓ Servicio

Formar relaciones duraderas con sus clientes, con enfoque en sus necesidades y tomándolos en cuenta en todas las etapas del proyecto.

✓ Innovación

Desarrollar servicios y productos de calidad mediante la creatividad y la tecnología, para garantizar la eficacia del inmueble en un futuro.

✓ Respeto

Fomentar el respeto mutuo entre el personal, clientes y proveedores, con responsabilidad, ética y buenos valores para crear un ambiente sano de trabajo.

Objetivos

- ✓ Mantener altos estándares de satisfacción al cliente en el sector inmobiliario.
- ✓ Asegurar una fuerte posición competitiva en el mercado, a través de una oferta creativa de inmuebles y excelencia operacional.
- ✓ Alcanzar un desempeño financiero a largo plazo, y ser la organización más recomendada en la industria.

1.2 Estructura organizacional

La empresa se organiza de forma vertical en tres niveles de actividad que abarcan el sector inmobiliario de manera integral. Esto permite tener un control del proceso de edificación de viviendas de principio a fin, así como una visión global del negocio.

Su organización se encuentra en la forma como se detalla a continuación:

Gerencia General

Tiene a su cargo las gerencias de proyectos, administración y finanzas, y mercadeo.

- ✓ Representa legalmente a la empresa ante autoridades, entidades, proveedores y clientes.
- ✓ Dirige y ejecuta el correcto funcionamiento de los proyectos aprobados por la empresa.
- ✓ Lidera el desarrollo, la gestión y el control del planteamiento estratégico.
- ✓ Gestiona los proyectos de infraestructura a los que se comprometa la empresa que se desarrollen, y se encarga del cumplimiento óptimo en tiempo y evolución.
- ✓ Establece objetivos, fija prioridades y fechas límites, con la prevención de posibles desviaciones.

Gerencia de proyectos

Organiza los diversos grupos de personas y el cumplimiento de las restricciones presupuestarias y de tiempo, tiene a su cargo el personal para todas las fases del proyecto, la contratación, la asignación de las obras y revisa que el sitio de trabajo tenga los materiales adecuados. Tiene a su

cargo los siguientes departamentos: planeación, proyectos y construcción, y arquitectura y diseño.

Departamento de planeación

Dirige y realiza la planeación, estudios, proyectos y construcción de las obras de infraestructura para los nuevos desarrollos y para el mejoramiento de los servicios, con el cumplimiento de la normativa vigente.

Se sub divide en:

Supervisión de obra

- ✓ Se encarga de las licitaciones, negociaciones, contratos de obras, y coordinación de obras.
- ✓ Representa al cliente en la gestión de la construcción y contratos durante las obras.
- ✓ Realiza la gestión de riesgo y mitigación.

Departamento de proyectos y construcción

- ✓ Establece la factibilidad de los proyectos y obras de construcción, ampliación y rehabilitación de redes de agua potable, alcantarillado y saneamiento mediante la investigación, diseño y desarrollo de los estudios de carácter técnico que fundamenten su realización.
- ✓ Coordina el levantamiento topográfico de las obras factibles de construcción y supervisa los cálculos realizados para la construcción y planos de obra.

Se sub divide en:

Departamento de compras

- ✓ Optimiza las condiciones técnicas y económicas de las compras.
- ✓ Lleva a cabo la contratación con el proveedor más apropiado.

Departamento de arquitectura y diseño

- ✓ Redacta los proyectos ejecutivos: planos, mediciones y cumplimiento de normativas.
- ✓ Plasma en los proyectos las necesidades de los clientes en todas las fases del mismo.

- ✓ Controla y da seguimiento a los trabajos en fase de obra (calidad, costes, plazos), mediante las visitas regulares.
- ✓ Coordina el proyecto con el cliente y proveedores implicados en el mismo.
- ✓ Supervisa las obras de proyectos (estudio, arquitectura, ingeniería).

Gerencia de administración y finanzas

- ✓ Presenta a la gerencia general el plan anual de adquisiciones de bienes, materiales y servicios.
- ✓ Dirige y controla los procesos de compra de bienes, materiales y servicios.
- ✓ Supervisa y coordina la administración de bienes, alquiler de inmuebles, servicios en general y otros.
- ✓ Dispone la ejecución de inventarios físicos de los bienes y materiales.

Tiene a su cargo los siguientes departamentos: recursos humanos, contabilidad e informática.

Departamento de recursos humanos

Se encarga de la selección, formación, desarrollo y consecución del número de personas necesarias para obtener los objetivos de la organización, las actividades necesarias para la consecución de la máxima satisfacción y eficiencia de los trabajadores, mediante:

- ✓ Planificación de las necesidades de recursos humanos
- ✓ Reclutamiento y selección de personal
- ✓ Orientación, formación y desarrollo
- ✓ Evaluación del trabajo
- ✓ Remuneración

Departamento de contabilidad

- ✓ Es responsable de llevar de manera correcta los registros de contabilidad y sus respaldos.
- ✓ Prepara los informes financieros y estadísticos que sean necesarios.

Departamento de informática

- ✓ Es responsable de diseñar, implementar, operar y mantener los sistemas de informática que requiere la institución.
- ✓ Planifica la adquisición del equipo de cómputo e infraestructura tecnológica relacionada.
- ✓ Coordina el soporte necesario de computación en todas las unidades.

Gerencia de mercadeo

Se encarga de la coordinación de su equipo y cumple con los objetivos propuestos, desarrolla estrategias orientadas hacia la promoción y venta de los proyectos para la venta y/o alquiler que logren satisfacer las demandas y necesidades del mercado.

Tiene a su cargo el departamento de: promoción y ventas.

Departamento de promoción y ventas

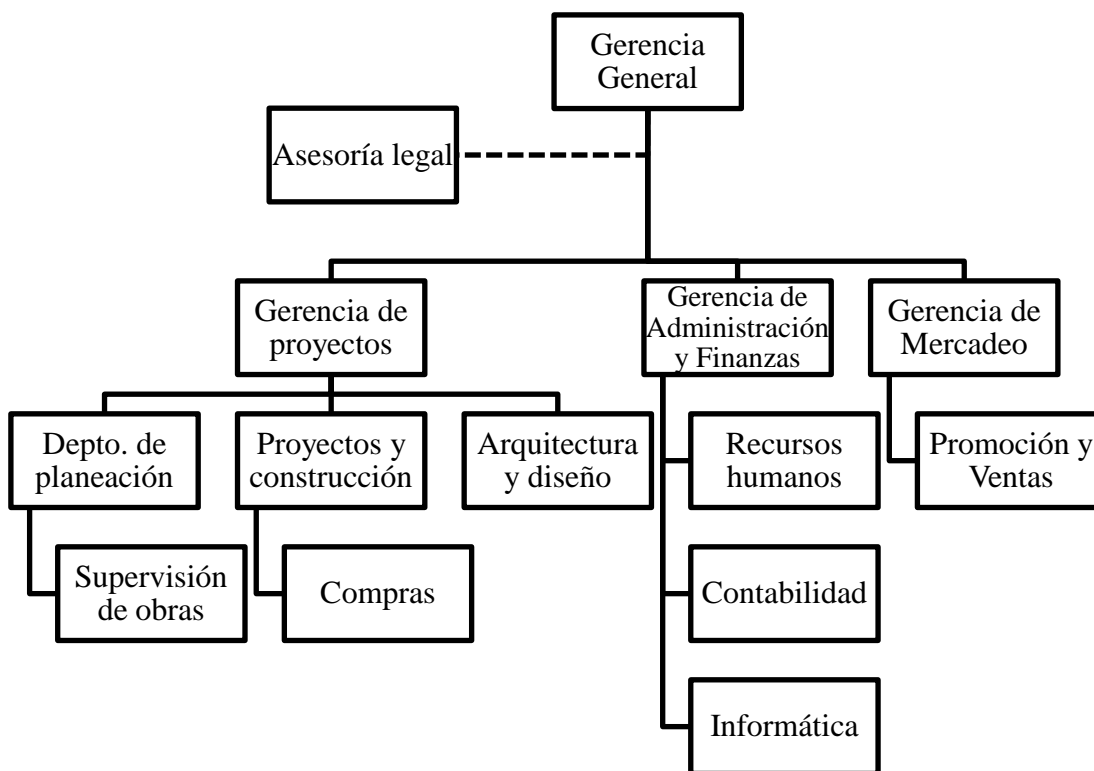
- ✓ Selecciona los canales de promoción y venta adecuados para la captación de clientes para diversos productos inmobiliarios.
- ✓ Formaliza los acuerdos necesarios con las distintas redes y agentes implicados en la comercialización.
- ✓ Reportar a la gerencia de mercadeo sobre el desarrollo de su actividad.

Personal

La empresa emplea 25 personas que se dedican a actividades de nivel administrativo. Cuenta con varios contratistas que realizan los trabajos de acabados de las casas. Estos acabados incluyen el texturizado de losas y paredes, instalación de pisos y azulejos, carpintería, ventanería, herrería, electricidad y pintura.

Figura 1

Organigrama Inmobiliaria Paredes y Asociados, S.A.



Fuente: registros de la empresa

1.3 Marco tributario

La empresa, como ente mercantil está obligada al cumplimiento de la legislación guatemalteca vigente siguiente:

- ✓ Código Tributario Decreto No. 6-91 del Congreso de la República de Guatemala

Esta es una de las leyes más importantes para una empresa dado que indica las infracciones por violaciones a las normas tributarias y sus respectivas sanciones, especifica cuáles son los derechos y obligaciones para la empresa, y las facultades de la administración tributaria, la prescripción, el proceso administrativo de los impuestos, los recursos contra las resoluciones de la administración tributaria, el control del impuesto por la vía jurisdiccional.

Entre las principales infracciones tributarias se encuentran las siguientes:

- a) Pago extemporáneo de las retenciones
- b) Mora
- c) Omisión de pago de tributos
- d) Resistencia a la acción fiscalizadora
- e) Incumplimiento de las obligaciones formales
- f) Las que se establecen en las leyes específicas

✓ Ley del Impuesto Sobre la Renta. Decreto 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala

De conformidad con el artículo 36 de esta ley, la empresa está inscrita en el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas, el cual se declara a la institución fiscalizadora con base a cierres parciales en forma trimestral y al concluir cada ejercicio fiscal contable, se hace la liquidación anual para declarar el impuesto en los primeros tres meses del año siguiente. El impuesto se determina de acuerdo al porcentaje del 28% sobre la renta imponible.

De acuerdo al artículo 75 de esta ley, la empresa debe retener el impuesto sobre la renta al pagar o acreditar remuneraciones a sus empleados, sean permanentes o eventuales.

Según el artículo 84, son ganancias de capital las resultantes de cualquier transferencia, cesión, compra-venta, permuta u otra forma de negociación de bienes o derechos, realizada por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios cuyo giro habitual no sea comerciar con dichos bienes o derechos. El giro habitual de la empresa es comercializar con bienes inmuebles, por lo que deberá liquidar y pagar el Impuesto Sobre la Renta conforme el régimen al que se encuentra afiliado.

En el caso de los terrenos lotificados con o sin urbanización, la utilidad obtenida, se considera renta de actividades lucrativas y no ganancia de capital y la utilidad está constituida por la diferencia entre el valor de venta del terreno y su costo de adquisición a cualquier título, más las mejoras introducidas hasta la fecha de lotificación o urbanización, siempre y cuando su giro habitual sea el de comercializar con dichos bienes, según el artículo 35.

✓ Ley del Impuesto al Valor Agregado. Decreto No. 27-92 del Congreso de la República de Guatemala

De conformidad con el artículo 3 de esta ley, la empresa está afectada a este impuesto por la actividad comercial a la que se dedica, el impuesto se determina bajo el régimen general y realiza pagos mensuales. El impuesto se establece deduciendo del total del débito fiscal, el crédito fiscal resultante y la diferencia es el valor del impuesto que la empresa debe cancelar.

Según el artículo 13 de esta ley, la base del impuesto en el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, lo constituye el valor de la renta más el valor de los recargos financieros, si los hubiere.

Según se establece en el artículo 7, inciso 12, la venta de vivienda estará exenta del pago del impuesto cuando no exceda de un un máximo de sesenta (60) metros cuadrados de construcción y la de lotes urbanizados, que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados. En ambos casos, el valor de los inmuebles no deberá exceder del equivalente en quetzales a diecisiete mil quinientos dólares de Estados Unidos de América (US\$ 17,500.00) al tipo de cambio vigente en el mercado bancario a la fecha de la venta.

De acuerdo al artículo 56, la base del impuesto en la enajenación de bienes inmuebles, la constituye el precio consignado en la factura o escritura pública respectiva. Cuando en la escritura pública respectiva se consignen valores menores de los que constan en la matrícula fiscal, el impuesto se determinará sobre el valor de ésta.

✓ Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Decreto 20-2012 del congreso de la república de Guatemala

El artículo 7 de este reglamento, establece que la primera transferencia de dominio de una vivienda o lote urbanizado que no cumpla con las medidas y valores establecidos en el artículo 7 de la ley, estará sujeta al pago del el impuesto. Establece que el impuesto pagado en la adquisición de bienes y servicios que se utilicen en la construcción de viviendas o en la urbanización de lotes, cuya venta está exenta del impuesto, formará parte del costo de adquisición de los mismos.

✓ Ley del Impuesto de Solidaridad. Decreto No. 73-2008 del Congreso de la República

La declaración del impuesto se realiza en forma trimestral, acreditable al impuesto sobre la renta. De conformidad con el artículo 7 de esta ley, la base imponible de este impuesto la constituye la que sea mayor entre: a) la cuarta parte del monto del activo neto, o b) la cuarta parte de los ingresos brutos. De acuerdo a los estados financieros al 31 de diciembre del 2014, la empresa aplica el 1% sobre la cuarta parte de los ingresos brutos, debido a que son mayores al activo neto.

✓ Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Decreto No. 15-98 del Congreso de la República de Guatemala

De conformidad con el artículo 1 de esta ley, éste impuesto recae sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la república. La empresa está afectada a este impuesto derivado a que posee inmuebles para uso del giro del negocio. Efectúa el pago de este impuesto cada trimestre calculando la tasa de acuerdo a la escala establecida en el artículo No. 11.

✓ Ley del Impuesto de Timbres Fiscales. Decreto No. 37-92 del Congreso de la República de Guatemala

De conformidad con el artículo 3 de esta ley, la empresa está afectada al pago de este impuesto cuando emita, suscriba u otorgue documentos que contengan actos o contratos objeto del impuesto. La tarifa del impuesto es del tres por ciento (3%), el cual se determina aplicando la tarifa al valor de los actos y contratos afectos.

Otras obligaciones

✓ Código de Comercio. Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala

Al ejercer actividades de comercio con fines de lucro, este código aplica para la compañía por ser una entidad mercantil establecida en forma jurídica como una sociedad anónima, inscrita en el Registro Mercantil General de Guatemala.

Este código indica que el plazo de la sociedad principia desde la fecha de inscripción de la misma en el Registro Mercantil. Las sociedades mercantiles pueden constituirse para plazo indefinido; establece que la sociedad anónima tiene el capital dividido y representado por acciones. La responsabilidad de cada accionista está limitada al pago de las acciones que hubiere suscrito.

La empresa está obligada a registrar la contabilidad en forma organizada, de acuerdo con el sistema de partida doble y usando principios de contabilidad generalmente aceptados, que ahora son Norma Internacionales de Contabilidad (NIC); establece que debe operar libros para sus registros contables, autorizados por el Registro Mercantil General de Guatemala.

✓ Código Civil Decreto Ley 106

El Código Civil define el registro de la ley como una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

Se inscribirán en el Registro de la Propiedad:

- ✓ Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- ✓ Los títulos traslativos de dominio de inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- ✓ La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- ✓ Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- ✓ Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- ✓ Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.

✓ Norma Internacional de Contabilidad (NIC) No. 11 Contratos de construcción

Esta norma prescribe el tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias y los costos relacionados con los contratos de construcción. Debido a la naturaleza de la actividad a la cual se

dedica la empresa, ésta norma debe ser aplicada para la contabilización de los contratos de construcción en sus estados financieros.

Esta norma indica que entre los costos del contrato, se deben de tomar en cuenta las depreciaciones de propiedad, planta y equipos utilizados en la ejecución del contrato, como parte del costo que se relaciona con la ejecución del contrato, y enviar a resultados la parte de la depreciación del equipo ocioso o que no se utilice en la ejecución del mismo, lo cual no constituye ningún tipo de problema contable, pues los activos fijos son identificables.

✓ Norma Internacional de Contabilidad (NIC) No. 16 Propiedad, Planta y Equipo

Con relación a las depreciaciones, esta norma en su párrafo 41 indica que: “La base depreciable de cualquier elemento componente de las propiedades, planta y equipo, debe ser distribuida, de forma sistemática, sobre los años que componen su vida útil”. También indica que: “el cargo por depreciación de cada período debe ser reconocido como un gasto”, salvo en el caso de contratos de construcción”.

Menciona que es importante que el método de depreciación aplicado a los elementos que componen las propiedades, planta y equipo sea objeto de revisión periódica, y si hay un cambio significativo en el patrón esperado de generación de beneficios económicos de estos activos, debe cambiarse el método para que refleje el nuevo patrón. Cuando tal modificación en el método de depreciación se haga necesaria, debe ser contabilizada como un cambio en una estimación contable y ajustarse los cargos por depreciación del período corriente y de los futuros.

✓ Código de Trabajo. Decreto No. 1441 del Congreso de la República de Guatemala.

Establece que mediante un contrato de trabajo la empresa está obligada a la observancia de las obligaciones y derechos que éste código o convenios internacionales ratificados en Guatemala determinen para las partes de la relación laboral. En Guatemala la relación trabajador patrono es tutelar, esto quiere decir que la ley protege al trabajador frente al patrono y establece prestaciones laborales mínimas para el trabajador, que el patrono debe cumplir de manera obligatoria.

La empresa no brinda prestaciones laborales a los trabajadores, no hace los descuentos y no paga la cuota patronal de seguridad social, todos los pagos por concepto de salarios los realiza por medio de facturas que cada trabajador emite a nombre de la inmobiliaria.

✓ Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente Decreto No. 68-86 del Congreso de la República de Guatemala

Esta ley es aplicable a la empresa, para todo proyecto, obra, industria o cualquier otra actividad que por sus características puede 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 previo 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 de forma personal por incumplimiento de deberes, así como el particular que omitiere cumplir con dicho estudio de Impacto Ambiental será sancionado con una multa de Q5,000.00 a Q100,000.00. 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.

✓ Código Municipal de Guatemala Decreto No. 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala

Es otra de las leyes de observancia general para las empresas constructoras en Guatemala, pues para trabajar los contratos de construcción ya sea con el sector gubernamental o sector privado es necesario tramitar una licencia de construcción, para ello la empresa constructora debe elaborar un contrato de obra o empresa, luego se procede a la elaboración de planos, diseño y presupuesto del proyecto, con base a las especificaciones del contrato.

Los planos de construcción del proyecto son elaborados por la empresa constructora y después son presentados al Departamento de Control de Construcción de la Municipalidad de la jurisdicción en la que se lleve a cabo la obra, para luego ser revisados y aprobados por dicha dependencia. Posterior a su aprobación, la empresa debe elaborar un memorial para solicitar la licencia de construcción, acompañada del juego de planos autorizados y el presupuesto de la obra, el valor de la licencia de construcción de la obra será equivalente al 1%, del presupuesto de

la obra presentado por la empresa constructora. Deberá realizar un pago por alineación y depósito de 0.1%, sobre el costo de la obra, el cual será devuelto al finalizar el proyecto.

Otro aspecto importante que deben cumplir las empresas constructoras, es con la solicitud de un número patronal para cada obra realizada, para lo cual el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social solicita la licencia de construcción emitida por la Municipalidad.

1.4 Planteamiento del problema

Posterior al estudio realizado en la empresa, se comprobó que ésta no cuenta con un sistema apropiado que permita determinar el costo total de construcción para diferentes tipos de vivienda. La empresa basa sus costos en aproximaciones, de acuerdo a criterios directos de la administración y la experiencia que ha adquirido a través de los años en la actividad constructora.

Esta situación no permite determinar en forma correcta el costo final de cada una de las casas o viviendas de los diferentes proyectos habitacionales, no se considera un soporte legal y adecuado para asignar precios de venta a los inmuebles construidos, no permite medir y comparar los valores reales de los recursos que intervienen en el desarrollo y construcción de las viviendas, lo que ha ocasionado ineficiencia, descontrol, y dificultades en la asignación de los precios de venta. Por esta razón, la empresa está expuesta a riesgos, pérdidas y deficiencias administrativas, financieras y fiscales, las cuales afectarán sus resultados económicos, si no se corrigen a tiempo.

1.5 Justificación

El presente documento permite dar a conocer a los directivos de la empresa los lineamientos, políticas, procedimientos y controles efectivos que garanticen un eficiente registro contable y una adecuada asignación de costos estándar de los recursos que intervienen en el proceso de desarrollo y construcción de viviendas, que facilitará asignar con exactitud y en forma razonable los precios de venta.

De esta manera, la implementación de un adecuado sistema de costos estándar contribuirá a dar solución a la problemática actual de la empresa, ofrecerá una herramienta con información adecuada y acertada para medir y controlar los costos, controlar gastos y destinación de recursos por cada uno de los proyectos desarrollados, y así obtener el mayor beneficio posible.

1.6 Pregunta de investigación

¿Qué consecuencias ocasiona a la empresa no poseer un sistema de costos estándar para la construcción de viviendas y qué beneficios conlleva su implementación?

1.7 Objetivos

1.7.1 Objetivo general

Determinar las deficiencias e implicaciones que generan a la empresa, no poseer un sistema efectivo de costos en el desarrollo y construcción de viviendas, para presentar una propuesta acertada en la implementación de un sistema técnico y adecuado de costos estándar y que sea base fundamental y efectiva para asignar precios de venta, con el objetivo de maximizar los ingresos de la entidad.

1.7.2 Objetivos específicos

- ✓ Identificar el impacto financiero que resulta de la asignación de precios de venta bajo un sistema deficiente de costos.
- ✓ Hacer una propuesta concreta, con datos reales, que ofrezca una ventaja competitiva con relación a los métodos actuales de trabajo.
- ✓ Diseñar la hoja de costos estándar para determinar en forma correcta el total invertido en la construcción de los diferentes tipos de vivienda.
- ✓ Proporcionar a la empresa un diseño de cálculo de las variaciones de materia prima, mano de obra directa y cargos indirectos en la construcción de una obra.

1.8 Alcances y límites

1.8.1 Alcances

Se tuvo acceso a los registros proporcionados por contabilidad correspondientes al ejercicio contable 2014, los diferentes cálculos y planos del proyecto para determinar la veracidad de la información obtenida en la empresa, y se efectuaron visitas a la dirección donde se lleva a cabo el proyecto habitacional.

1.8.2 Límites

A solicitud de la Gerencia General y para guardar la confidencialidad, el nombre real de la empresa no se menciona, en el presente trabajo se identifica como Inmobiliaria Paredes y Asociados, S.A.

Las cuentas, rubros, montos y cifras de la información financiera que se incluyen en el presente documento, corresponden al balance general y estado de resultados de la empresa, pero se han alterado de acuerdo a un factor porcentual a requerimiento de la gerencia.

Capítulo 2

Marco conceptual

2.1 Marco conceptual

Es una fase muy importante de un trabajo de investigación, consiste en desarrollar la teoría que va a fundamentar el proyecto con base al planteamiento del problema que se ha realizado. Existen numerosas posibilidades para elaborarlo, depende de la creatividad del investigador. Una vez que se ha seleccionado el tema objeto de estudio y se han formulado las preguntas que guíen la investigación, el siguiente paso consiste en realizar una revisión de la literatura sobre el tema. Esto consiste en buscar las fuentes documentales que permitan detectar, extraer y recopilar la información de interés para construir el marco teórico pertinente al problema de investigación planteado.

2.2 Empresa

Es la unidad económico-social, con fines de lucro, en la que el capital, el trabajo y la dirección se coordinan para realizar una producción útil, de acuerdo con las exigencias del bien común. Los elementos necesarios para formar una empresa son: capital, trabajo y recursos materiales.

2.2.1 Componentes de una empresa

Consiste en los recursos físicos y humanos en una forma ordenada y los acomoda en un patrón coordinado para alcanzar los objetivos planeados, crea líneas definidas de autoridad y responsabilidad; la estructura organizativa promueve la colaboración y negociación entre los individuos y mejora así la efectividad y la eficiencia de las comunicaciones en la organización.

2.3 Empresa de construcción

Una empresa constructora es una sociedad que recibe recursos económicos de sus accionistas y los emplea en la ejecución de obras para obtener un beneficio, del cual, una parte devuelve como dividendos al accionista para remunerar el capital aportado.

Se entiende como construcción al arte de edificar complejos, viviendas o dependencias, y para que este proceso se lleve a cabo se necesitan empresas de construcción. El campo de la

construcción es muy amplio, hay distintas formas de construir y a su vez distintos tipos de materiales para edificar.

2.4 Clasificación de las empresas de construcción

Las empresas constructoras pueden clasificarse por su tamaño, por la actividad a que se dedican, por la naturaleza, alcance y por la responsabilidad de un proyecto de construcción. Es por esto que las empresas constructoras pueden dividirse en diversas clases, las más importantes son las siguientes:

2.4.1 Construcciones residenciales

Estas empresas se dedican a la construcción de viviendas, en serie, de igual modelo; el número de las construcciones depende del tamaño del terreno; estas construcciones pueden ser financiadas por otra empresa o por la misma empresa constructora.

2.4.2 Construcciones turísticas

Se dedican a la construcción de proyectos que tienen como fin fomentar el turismo en Guatemala, por ejemplo, los hoteles y centros turísticos.

2.4.3 Construcciones industriales

Se dedican a las construcciones de mayor cobertura, por ejemplo los edificios, cuya construcción requiere de una especial y cuidadosa supervisión para comprobar el efectivo desempeño de las diferentes construcciones que se realizan para su adecuado funcionamiento. El campo de acción de las empresas constructoras, no se limita a la construcción, algunas prestan otros servicios que están dentro de su alcance, especialidad, recursos con que cuenta o bien responsabilidad.

2.5 Obra de construcción

Cualquier obra, pública o privada, en la que se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil como las detalladas a continuación:

- ✓ Excavación
- ✓ Movimiento de tierras
- ✓ Construcción
- ✓ Montaje y desmontaje de elementos prefabricados

- ✓ Acondicionamiento o instalaciones
- ✓ Transformación, rehabilitación, reparación, desmantelamiento, derribo, mantenimiento, conservación, trabajos de pintura, limpieza y saneamiento.

2.5.1 Clasificación de las obras

- ✓ Obras de primer establecimiento, reforma o gran reparación

Son las que dan lugar a la creación de un bien inmueble, mientras que las de reforma abarcan el conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente.

- ✓ Obras de reparación simple

Son aquellas que se consideran necesarias para corregir el deterioro producido en un bien inmueble por causas fortuitas o accidentales.

- ✓ Obras de conservación y mantenimiento

Cuando el deterioro se produzca por el paso del tiempo, la obra se considerará de conservación.

- ✓ Obras de demolición

Tienen por objeto el derribo o destrucción de bienes inmuebles.

2.6 Proyecto inmobiliario

Es cualquier proyecto de involucre una obra de construcción sobre un bien raíz, destinado a usos civiles que no sean de infraestructura.

Los proyectos habitacionales son el conjunto de antecedentes técnicos, económicos y legales del proyecto a desarrollar, además de las viviendas a construir o adquirir, el equipamiento comunitario y los espacios públicos, brindan tranquilidad y comodidad a los habitantes.

Se definen como proyectos habitacionales desde la construcción de una casa hasta las renovaciones menores en una habitación. Los diferentes proyectos y aspectos de un mismo proyecto, requieren diferentes enfoques y habilidades.

2.6.1 Fases de un proyecto

El ciclo de vida de los proyectos comienza con la fase llamada pre-inversión, en la que realizan los estudios que permiten fundamentar la decisión de invertir. En esta fase se realiza la formulación del proyecto de inversión, que identifica el problema a resolver y se perfilan las alternativas de solución; se realiza la identificación, medición y valoración de costos y beneficios de cada alternativa y se calcula su rentabilidad. La segunda fase del ciclo de los proyectos es la inversión que constituye el período donde se realiza el diseño y la ejecución de las obras.

Después, el proyecto comienza su fase de operación, donde se pone en marcha o se hace operar la producción o prestación de servicios que el proyecto provee. Es recomendable considerar en esta etapa la realización de evaluaciones ex post, con el objetivo de conocer si el proyecto resolvió el problema planteado al inicio. Estas evaluaciones retroalimentan la formulación y diseño de futuros proyectos del mismo tipo.

2.7 Contrato

Se aplica a todo acuerdo de voluntades reconocido por el derecho civil, dirigido a crear obligaciones exigibles. Antes, los contratos constituían una de las fuentes más fecundas de los derechos de crédito. El contrato estaba siempre protegido por una acción que le atribuía plena eficacia jurídica, esto ocurría con algunos pactos que no entraban en la categoría de contratos, pero existía gran número de convenciones o pactos que a diferencia de los contratos, no estaban provistos de acción para exigir su cumplimiento y carecían de nombre.

El hecho que la voluntad de las partes constituya el elemento fundamental de las convenciones, de donde se sigue que la convención forma ley entre las partes, y las obligaciones conforme a las disposiciones que contiene este principio, es reconocido por los romanos como de derecho natural, y por lo tanto admiten que toda convención no reprobada hace nacer una obligación natural entre las partes contratantes, pero para que la obligación tuviese fuerza ejecutoria era preciso que además tuviese una causa civil.

2.7.1 Aspectos legales de los contratos

El Decreto Ley Número 106 Código Civil, indica en el artículo No. 1517 que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.

También establece que cuando la ley no declare una forma específica para un negocio jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente y al mismo tiempo también establecen que toda persona puede contratarse y obligarse:

- ✓ Por escritura pública
- ✓ Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar
- ✓ Por correspondencia y
- ✓ De forma verbal

Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Según el artículo 1576 del Código Civil, deberán constar en escritura pública los contratos calificados como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.

Conforme a la legislación guatemalteca, en el Código Civil se estipulan los requisitos legales y formales de un contrato, según reza el artículo 40: “Los que celebren un contrato están obligados a concluirlo y a resarcir los daños y perjuicios resultantes de la inejecución o contravención por culpa o dolo, en todo contrato bilateral hay una condición resolutoria y ésta se realiza cuando alguna de la partes falta al cumplimiento de la obligación en lo que le concierne”.

2.8 Contrato de construcción

Según la Norma Internacional de Contabilidad No. 11, es un convenio negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

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. Ejemplos de dichos contratos son los de construcción de refinerías u otras instalaciones complejas especializadas.

2.8.1 Objeto del contrato de construcción

“No sólo las cosas que existen pueden ser objeto de contrato, sino las que se espera que existan; pero es necesario que las unas y las otras estén determinadas al menos, en cuanto a su género. La cantidad puede ser incierta con tal que el contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarlas”. Artículo 1538 del Código Civil de Guatemala.

Los hechos han de ser posibles, determinados y en su cumplimiento han de tener interés los contratantes”, si se analiza este artículo se observa que en el mismo se puede enmarcar el objeto de un contrato de construcción a largo plazo, pues la construcción aún no existe pero el contrato debe ser celebrado para que la misma se lleve a cabo.

2.9 Clasificación de los contratos de construcción

Dentro de los contratos utilizados por las empresas dedicadas al servicio de la construcción, se encuentran los que se indican a continuación:

2.9.1 Contrato de precio fijo

Es un contrato de construcción donde el contratista acuerda un precio fijo, o una cantidad fija por unidad de producto, y en algunos casos tales precios están sujetos a cláusulas de revisión si aumentan los costos.

2.9.2 Contrato de margen sobre el costo

Es un contrato de construcción donde se reembolsan al contratista los costos satisfechos por él y definidos en el contrato, más un porcentaje de esos costos o una cantidad fija.

2.9.3 Contrato de administración

Es un contrato de construcción, donde el contratista acuerda un precio por la administración, manejo y control de un activo.

2.9.4 Contrato con subcontratista

Es un contrato de construcción, donde el contratista acuerda la planificación o construcción de una obra, o parte de la misma con un tercero.

2.9.5 Contrato en participación

Por el contrato de participación un comerciante denominado gestor se obliga a compartir con una o varias personas llamadas partícipes, que le entregan bienes o servicios, utilidades o pérdidas que produzca su empresa como consecuencia de parte o la totalidad de sus negocios. Se trata de un agrupamiento de personas con fines lucrativos.

2.10 Costo

Se define como las erogaciones efectuadas en el área de producción, necesarias para producir un artículo o prestar un servicio. El costo de la realización de una obra para una empresa constructora, es igual a la suma del costo directo que genera dicha obra más los gastos generales que de ella se desprenden.

2.10.1 Costo de producción

Es la valoración monetaria de los gastos incurridos y aplicados en la obtención de un bien. Incluye el costo de los materiales, mano de obra y los gastos indirectos de fabricación cargados a los trabajos en su proceso.

Se define como el valor de los insumos que requieren las unidades económicas para realizar su producción de bienes y servicios; se consideran los pagos a los factores de la producción al capital constituido por los pagos al empresario (intereses, utilidades y otros), al trabajo, pagos de sueldos, salarios y prestaciones a obreros y empleados, los bienes y servicios consumidos en el proceso productivo (materias primas, combustibles, energía eléctrica, servicios y otros).

2.10.2 Elementos del costo

Todo bien producido o servicio prestado, está compuesto por tres elementos que son: material directo, mano de obra directa y los costos indirectos de fabricación. En el caso de la prestación de un servicio, en la mayoría de los casos, tienen costos de mano de obra directa y costos indirectos de prestación del servicio.

✓ Materiales directos

Representa el costo de los materiales que pueden ser identificados, cuantificados y valorizados en una unidad de producto terminado, o en un servicio prestado.

✓ Mano de obra directa

Son los salarios y prestaciones y demás pagos que la empresa hace por los operarios que realizan labores reales o propias de producción, o de prestación de un servicio.

✓ Costos indirectos de fabricación

Llamados también carga fabril, o gastos generales de fabricación, son aquellos que no se pueden identificar, ni cuantificar y valorizar en una unidad de producto terminado o en un servicio prestado, y entran a formar parte del costo del producto en forma de prorrateo. Está compuesto por:

✓ Costos de los materiales indirectos

Son aquellos que no se pueden identificar algunas veces, ni cuantificar y valorizar en una unidad producida o en un servicio prestado. Por ejemplo, la lija, la pintura, la laca, entre otros.

✓ Costos de mano de obra indirecta

Son los salarios y prestaciones y demás pagos que se hacen por el empleado que no realiza labores propias de producción, o de prestación de un servicio. Por ejemplo, el supervisor, secretarias, entre otros.

✓ Otros costos

Son aquellos diferentes a los materiales indirectos y a la mano de obra indirecta, por ejemplo, costos por depreciación, servicios, amortizaciones, arrendamientos, seguros, mantenimientos, entre otros.

2.11 Costos y presupuestos

Un presupuesto es la expresión cuantitativa de un plan de acción propuesto por la gerencia para un período específico, y una ayuda para coordinar todo aquello que se necesite para implantar dicho plan.

La principal función de los presupuestos se relaciona con el control financiero de la organización. El control presupuestario es el proceso de descubrir qué es lo que se hace, compara los resultados con sus datos presupuestados correspondientes para verificar los logros o remediar las diferencias. Los presupuestos pueden desempeñar tanto roles preventivos, como correctivos dentro de la organización; ayudan a minimizar el riesgo en las operaciones de la organización.

Por medio de los presupuestos se mantiene el plan de operaciones de la empresa en unos límites razonables. Los presupuestos sirven como mecanismo para la revisión de políticas y estrategias de la empresa y direccionarlas hacia lo que se busca.

Las finalidades de los presupuestos son:

- ✓ Planear los resultados de la organización en dinero y volúmenes.
- ✓ Controlar el manejo de ingresos y egresos de la empresa.
- ✓ Coordinar y relacionar las actividades de la organización.
- ✓ Lograr los resultados de las operaciones periódicas.

2.12 Contabilidad de costos

La contabilidad de costos mide, analiza y presenta información financiera y no financiera relacionada con los costos de adquirir o utilizar recursos en una organización.

Cuando un empresario conoce en forma detallada sus costos unitarios y los clasifica de forma correcta, estará en capacidad de saber hasta dónde puede bajar sus precios para no incurrir en una posible pérdida. Además estaría en una ventaja competitiva en costos frente a las demás empresas que manejan la contabilidad de costos por totales, o que registran los costos como gastos.

Los fines de la contabilidad de costos son:

- ✓ Determinar el costo de producir un artículo, con el fin de determinar su verdadero precio de venta.
- ✓ Determinar el costo de los inventarios de productos terminados, para una correcta elaboración del balance general.
- ✓ Determinar el costo de los productos o servicios vendidos, con el fin de poder calcular la utilidad o pérdida en el período y poder preparar el estado de resultados.

- ✓ Dotar de una herramienta útil a la administración para la planeación y control sistemático de los costos de producción.
- ✓ Servir de fuente de información de costos para estudios económicos y toma de decisiones.

2.13 Sistema de Costos

Es un conjunto de procedimientos y técnicas para calcular el costo de las distintas actividades.

Los sistemas de costos se clasifican de la siguiente manera:

2.13.1 Según la forma de producir

Según la forma de cómo se elabora un producto o se presta un servicio, los costos pueden ser:

- ✓ Costo por órdenes

Se utilizan en empresas que operan sobre pedidos especiales de clientes, en donde se conoce el destinatario de los bienes o servicios y por lo general él es quien define las características del producto y los costos se acumulan por lotes de pedido. La demanda antecede a la oferta, y por lo tanto a su elaboración. Por ejemplo, la ebanistería, la sastrería, la ornamentación, entre otros.

- ✓ Costo por procesos

Se utiliza en empresas que producen en serie y en forma continua, donde los costos se acumulan por departamentos, son costos promedios, la oferta antecede a la demanda y se acumulan existencias. Por ejemplo, empresas de: gaseosas, cervezas, telas, entre otros.

- ✓ Costo por ensamble

Es utilizado por aquellas empresas cuya función es armar un producto con base en unas piezas que lo conforman, sin hacerle transformación alguna. Por ejemplo, ensamblaje de automóviles, de bicicletas, entre otros.

2.13.2 Según la fecha de cálculo

Los costos de un producto o un servicio, según la época en que se calculan o determinan, pueden ser:

✓ Costos históricos

Llamados también reales, son aquellos en los que primero se produce el bien o se presta el servicio y después se calculan o determinan los costos. Los costos del producto o servicio se conocen al final del período.

✓ Costos predeterminados

Son aquellos donde primero se determinan los costos y luego se realiza la producción o la prestación del servicio. Se clasifican en:

Costos estimados: se calculan sobre una base experimental antes de producirse el artículo o prestarse el servicio, y tienen como finalidad pronosticar, en forma aproximada, el costo de un producto para efectos de cotización. No tienen base científica, por lo tanto al finalizar la producción se obtendrán diferencias grandes que muestran la sobre aplicación o sub aplicación del costo, que es necesario corregir para ajustarlo a la realidad.

Costos estándares: se calculan sobre bases técnicas para cada uno de los tres elementos del costo, para determinar lo que el producto debe costar en condiciones de eficiencia normal. Su objetivo es el control de la eficiencia operativa. Los costos de un artículo o servicio se conocen antes de iniciar el período.

2.13.3 Según el método de costeo

Los costos según la metodología que utilice la empresa para valorizar un producto o servicio, pueden clasificarse así:

✓ Costeo real

Es aquel donde los tres elementos del costo (materiales, mano de obra y gastos de fabricación), se registran a valor real, tanto en el débito como en el crédito. Este método de contabilización presenta inconvenientes, debido a que para determinar el costo de un producto se debe esperar hasta el cierre del ejercicio para establecer las partidas reales después de haberse efectuado los ajustes necesarios.

✓ Costeo normal

Es aquel donde los costos de materiales y mano de obra se registran con su valor real y los costos indirectos de fabricación con base en los presupuestos de la empresa.

Al finalizar la producción, habrá que hacer una comparación de los costos indirectos de fabricación cargados al producto mediante los presupuestos y los costos incurridos en la producción, para determinar la variación, la cual se cancela contra el costo de ventas. Este método surge por los inconvenientes que se presentan en la asignación del costo real.

✓ Costeo estándar

Consiste en registrar los tres elementos (materiales, mano de obra y gastos de fabricación), con base en valores que sirven de patrón o modelo para la producción. Este método de costeo surge, debido a que se hizo la consideración si los costos indirectos de fabricación se podían contabilizar con base en los presupuestos, como un elemento difícil en su tratamiento.

2.13.4 Según el tratamiento de los costos indirectos

El costo de un producto o de un servicio prestado puede valorarse conforme el tratamiento que se le den a los costos fijos dentro del proceso productivo. Se clasifica así:

✓ Costeo por absorción

Es aquel en donde tanto los costos variables y fijos entran a formar parte del costo del producto y del servicio.

✓ Costeo directo

Llamado también variable o marginal, es aquel en donde los costos variables forman parte del costo del producto. Los costos fijos se llevan como gastos de fabricación del período, afectando al respectivo ejercicio.

✓ Costeo basado en las actividades

Es aquel donde las diferentes actividades para fabricar un producto consumen los recursos indirectos de producción y los productos consumen actividades, tienen en cuenta unos inductores de costos para distribuirlos.

2.14 Sistema de costos por procesos

El sistema de costos por procesos es aquel donde los costos de producción se cargan a los procesos, a los sistemas acumulados de los costos de producción, por departamento o por centro de costo.

Este sistema de costos es ideal para empresas de construcción donde se utiliza como método de cálculo y asignación de costos.

2.14.1 Características principales del sistema de costos por procesos

El sistema de costos por procesos es muy diferente a los demás sistemas de costos, tiene sus propias peculiaridades. Algunas de ellas son:

- ✓ En la empresa existirán tanto departamentos productivos como procesos sean necesarios para terminar el producto que se está fabricando.
- ✓ El sistema de costos por procesos es continuo. Esto quiere decir que los diferentes departamentos siempre operan aunque no existan pedidos de clientes por medio.
- ✓ El proceso de producción en el sistema de costos es cíclico, es decir, una etapa se presenta detrás de otra. Un producto pasa de departamento en departamento hasta llegar a su etapa final.
- ✓ El costo unitario del producto se calcula para un determinado período de tiempo. Éste puede ser: semanal, mensual, semestral, anual, entre otros.

2.14.2 Naturaleza de un sistema de costos por procesos

El sistema de costos por procesos debe ser compatible con el rubro de la empresa. El sistema de costos por procesos, sólo funciona cuando existen etapas bien marcadas en el proceso de producción. Y estas etapas se encuentran divididas en diferentes segmentos. Por ejemplo, para la naturaleza de un sistema de costos por procesos, son ideales empresas industriales como: empresas productoras de papel, acero químico y textiles.

2.15 Método de costo ABC

El método de costos basados en actividades, mejor conocido como “ABC” por sus siglas en inglés, considera que el costo de los productos debe comprender el costo de las actividades necesarias para fabricarlo y venderlo, y el costo de las materias primas. No son los productos sino las actividades las que causan los costos. Son los productos los que consumen las actividades.

Hay dos maneras para clasificar las actividades: según las funciones de la empresa en las que se incluyen investigación y desarrollo, logística, producción, comercialización, administración y dirección o según su relación con los servicios que produce o comercializa la empresa; en este sentido existen las actividades principales relacionadas con los productos o servicios y las actividades auxiliares que apoyan a las actividades principales.

Hay tres pasos claves en el método de ABC:

1. Identificar las actividades realizadas en la organización para asignar el costo y visualizar el proceso. Una actividad se puede definir como el conjunto de tareas que generan costos y que están orientadas a la obtención de un detalle de costos conocida como output para elevar el valor añadido de la organización.
2. Identificar los elementos del costo, para visualizar la asignación del costo, medir el desempeño y visualizar el proceso.
3. Determinar la relación entre las actividades y los elementos del costo, para visualizar la asignación del costo.

Hay tres situaciones en donde se debe implantar un sistema de gestión de costos por actividades. Primero, cuando el porcentaje de costos indirectos sobre el total de costos de la compañía tenga un peso significativo, si bien es cierto que no tendría sentido su implantación si la compañía fabricase un sólo producto para un cliente único. Un segundo caso de aplicación del ABC es en instituciones o empresas sometidas a fuertes presiones de precios en el mercado. Los sistemas tradicionales suelen incorporar los costos indirectos en función de volúmenes de unidades producidas o vendidas lo cual dificulta conocer la composición del costo. Una tercera situación es en compañías que posean una alta gama de productos con procesos de fabricación diferentes donde es difícil conocer la parte proporcional de gastos indirectos afectada a cada producto.

2.15.1 Ventajas del modelo ABC

- ✓ No afecta la estructura organizativa de tipo funcional, el ABC gestiona las actividades y éstas se ordenan de forma horizontal en la organización.
- ✓ Facilita la comprensión del comportamiento de los costos de la organización, constituyendo una herramienta de gestión que facilita el proceso presupuestario.
- ✓ Proporciona información sobre las causas que generan la actividad y de cómo se realizan las tareas. De tal forma que al conocer el origen del costo permite atacarlo desde sus raíces.
- ✓ Proporciona una visión real de forma horizontal de lo que sucede en la empresa, facilita la visión de la necesidad del trabajo para el cliente al que se debe justificar el precio a facturar.
- ✓ Permite conocer medidas de tipo no financiero muy útiles para la toma de decisiones.
- ✓ Proporcionará información que reducirá los costos de estudios especiales. Por una parte incrementa el nivel de información y por otra parte reduce los costos del propio departamento de costos.
- ✓ El modelo se basa en hechos reales que no puede ser manipulado.

2.15.2 Limitaciones

- ✓ Es generalizado el planteamiento que consume una parte importante de recursos en las fases de diseño e implementación.
- ✓ Un aspecto que puede dificultar la implementación es el nivel de detalle en la definición cada actividad y de los rubros de costos que afecta.
- ✓ Un tercer aspecto es la definición de actividades que puede resultar dificultosa.
- ✓ Se debe recordar que todo proceso nuevo genera ciertas resistencias y requiere de una etapa de adopción de la metodología. Es recomendable educar a los usuarios que mantienen la información y a las personas que usan la misma para la toma de decisiones.

2.16 Punto de equilibrio

El punto de equilibrio es el nivel de operaciones donde los ingresos de una empresa y los costos incurridos son los mismos. En el punto de equilibrio una empresa no tendría ni un ingreso operativo ni incurriría en una pérdida operativa, es útil en la planeación de la empresa cuando hay una expansión o reducción de operaciones.

2.16.1 Margen de contribución

Una relación entre el costo, volumen y la utilidad es el margen de contribución; consiste en el exceso de ingresos por ventas sobre los costos variables. El concepto de margen de contribución es útil en la planeación de los negocios porque proporciona una visión del potencial de utilidades que puede generar una empresa.

2.16.2 Utilidad deseada

En el punto de equilibrio, las ventas y los costos son iguales, que no es la meta en la mayoría de todas las empresas, debido a que los gerentes buscan maximizar las utilidades. Al modificar la ecuación de punto-equilibrio, el volumen de ventas requerido para ganar un monto deseado o esperado de utilidad puede ser estimado.

2.17 Auditoría de contabilidad de costos

En las diferentes empresas, los sistemas y controles de contabilidad varían más que la mayoría de las demás áreas, por la gran variedad de partidas de inventario y según nivel de complejidad que desee la administración. Por ejemplo, una empresa que fabrica una línea completa de maquinaria agrícola tendrá una clase diferente de registros de costos y controles internos, en comparación con la que tiene un taller de forja de acero que elabora e instala gabinetes metálicos de construcción hechos a la medida. No debe sorprender que las compañías pequeñas, cuyos dueños participan en el proceso de fabricación, necesiten registros menos complicados que las empresas grandes de productos múltiples.

Los controles de contabilidad de costos son los que se refieren al inventario físico y los costos relacionados, desde el momento en que se elabora una requisición de materias primas hasta que el producto fabricado está terminado y se transfiere al almacén. Es conveniente dividir estos controles en dos categorías amplias: 1) controles físicos sobre el inventario de materias primas, proceso de producción y productos terminados y 2) controles sobre los costos relacionados.

Casi todas las compañías necesitan controles físicos sobre sus activos para evitar pérdidas por uso inadecuado y robo. El uso de áreas de almacenamiento separadas y con acceso limitado, destinadas al depósito de materias primas, trabajo en procesos y productos importados constituye un control básico para proteger los activos.

2.18 Control interno

Comprende el plan de organización, los métodos y procedimientos adoptados por una empresa para proteger sus activos, verificar la exactitud y confiabilidad de la información financiera para promover la eficiencia operativa y provocar la adhesión a las políticas ordenadas por la gerencia.

Existe una relación directa con el sistema de contabilidad, elemento esencial en materia de control interno. Un sistema de contabilidad incluye el ciclo completo, que comienza con las transacciones, su respaldo documental, su análisis y registro en libros contables de distintos tipos y la presentación de los resultados en los estados financieros.

El control interno en una empresa debe comprender y estar integrado por:

- ✓ Plan de organización
- ✓ Asignación de deberes y responsabilidades
- ✓ Diseño de cuentas e informes

El control interno abarca todas las medidas y métodos, como descriptivo, cuestionario y gráfico; utilizados para:

- ✓ Proteger los activos
- ✓ Obtener la exactitud y la confiabilidad de la contabilidad, como de otros datos e informes operativos, necesarios para la toma adecuada de decisiones.
- ✓ Medir y promover la eficiencia en todas y cada una de las operaciones y actividades de la empresa.
- ✓ Estimular, medir y comunicar las políticas administrativas y verificar el cumplimiento de las mismas.

2.18.1 Objetivos

Dentro de los objetivos del control interno se pueden mencionar los siguientes:

- ✓ Obtener información financiera confiable y oportuna
- ✓ Proteger los activos de la entidad; y
- ✓ Promocionar la eficiencia de operación y adhesión a las políticas de la empresa.

2.18.2 Elementos de control interno

Como elementos de control interno, están:

- ✓ Ambiente de control
- ✓ El sistema contable
- ✓ Procedimientos de control

Ambiente de control: representa el efecto colectivo de varios factores en establecer, realzar o mitigar efectividad de procedimientos y políticas específicas.

Sistema contable: consiste en los métodos y registros establecidos para identificar, reunir, analizar, clasificar, registrar e informar las transacciones de una entidad, como mantener la contabilización del activo y pasivo que le es relativo. Un sistema contable efectivo debe tomar en cuenta el establecimiento de métodos y registros que:

- ✓ Identifiquen y registren todas las transacciones válidas.
- ✓ Describan todas las transacciones con suficiente detalle para permitir la adecuada clasificación de las mismas, para incluirse en la información financiera.
- ✓ Cuantificar el valor de las operaciones de modo que se registre el valor monetario adecuado en los estados financieros.
- ✓ Determinar el período en que las transacciones ocurren, permitiendo registrarlas en el período contable apropiado.
- ✓ Presentar las transacciones y revelaciones correspondientes en los estados financieros.

Procedimientos de control: son aquellos procedimientos y políticas adicionales al ambiente de control y del sistema contable, establecidos por la gerencia para proporcionar una seguridad razonable de lograr los objetivos generales y específicos de la entidad. Los procedimientos de control se aplican a diferentes niveles organizativos y de procesamiento de datos. Asimismo, podrán integrarse a componentes específicos del ambiente de control y del sistema contable.

2.19 Controles administrativos y contables

Los controles internos están agrupados en dos categorías:

- ✓ Controles administrativos
- ✓ Controles contables

2.19.1 Controles administrativos

El control administrativo incluye el plan de organización y los procedimientos y registros relacionados con los procesos de decisión que dan lugar a la autorización de las operaciones por la gerencia. Esa autorización es una función administrativa asociada con la obligación de lograr los objetivos de la entidad y constituye el punto de partida para establecer el control contable de las operaciones.

2.19.2 Controles contables

El control contable comprende el plan de organización y los procedimientos y registros relacionados con la salvaguarda del activo. La confiabilidad de los registros financieros están diseñados de manera que proporcionen una seguridad razonable que:

- ✓ Las operaciones se lleven a cabo de acuerdo con la autorización general o específica de la gerencia.
- ✓ Las operaciones se registren como sea necesario para permitir la formulación de estados financieros de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados, o con cualquier otro criterio aplicable a dichos estados.

Capítulo 3

Marco metodológico

3.1 Marco metodológico

Es un conjunto de métodos de investigación que permiten lograr ciertos objetivos, proporciona herramientas que se utilizan para obtener información, sirve para realizar el examen por medio de técnicas y métodos a implementar las distintas etapas, dirige los procesos y las actividades prácticas hacia la consecución de los objetivos formulados. Se encarga de revisar los procesos a realizar para la investigación, no sólo analiza qué pasos se deben seguir para la óptima resolución del problema, sino que determina si las herramientas de estudio que se van a emplear ayudarán de manera factible a solucionar el problema.

3.2 Investigación

Desde el punto de vista científico, la investigación es un proceso metódico y sistemático dirigido a la solución de problemas o preguntas científicas, mediante la producción de nuevos conocimientos que constituyen la solución o respuesta a tales interrogantes.

La investigación puede ser de varios tipos, y se puede clasificar de distintas maneras, sin embargo es común hacerlo en función de su nivel, su diseño y su propósito. En función de su nivel, el tipo de investigación puede ser descriptiva, exploratoria o explicativa.

3.2.1 Investigación descriptiva

El objetivo de la investigación descriptiva consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes mediante la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. Los investigadores no son tabuladores, sino que recogen los datos sobre la base de una hipótesis o teoría, exponen y resumen la información de manera cuidadosa y luego analizan minuciosamente los resultados, a fin de extraer generalizaciones significativas que contribuyan al conocimiento.

3.2.2 Investigación exploratoria

Es aquella que se efectúa sobre un tema u objeto desconocido o poco estudiado, sus resultados constituyen una visión aproximada de dicho objeto, es decir, un nivel superficial de conocimiento.

3.2.3 Investigación explicativa

Se encarga de buscar el porqué de los hechos mediante el establecimiento de relaciones causa-efecto. Los estudios explicativos pueden ocuparse tanto de la determinación de las causas (investigación post facto), como de los efectos (investigación experimental), mediante la prueba de hipótesis. Sus resultados y conclusiones constituyen un nivel profundo de conocimientos.

3.3 Tipo de investigación

Para el desarrollo de este trabajo, se determinó como mejor opción el estudio de tipo de investigación descriptiva que pretende desarrollar una herramienta para dar mayor eficiencia y efectividad en sus procesos, confiabilidad de la información, el cumplimiento de las leyes y normas aplicables, para al final lograr la proyección que se espera.

La confiabilidad y exactitud de los datos obtenidos durante el desarrollo de la investigación son fundamentales, es necesario el diseño de un programa ordenado que permita el logro de los objetivos.

3.4 Técnicas de investigación

Para la recopilación de la información que permita una adecuada evaluación del sistema de costos de construcción se aplicaron las técnicas que se mencionan a continuación:

✓ Observación directa

Se realizó en todas las áreas de operación de la empresa objeto de estudio, por medio de visitas realizadas a las instalaciones cuyo fin primordial consistió determinar sus deficiencias y posibles soluciones a la problemática encontrada.

✓ Entrevista

Se efectuaron entrevistas a las personas involucradas y a los responsables directos de las operaciones de la empresa, personal con mayor experiencia y amplio conocimiento en todas las actividades.

✓ Cuestionarios

Se utilizaron para recopilar la información de registros y datos necesarios para verificar el grado de control interno con que cuenta la compañía.

3.5 Sujetos de investigación

Para el desarrollo de esta investigación, los sujetos de investigación corresponden a toda la documentación soporte de las diferentes erogaciones en las que a manera de costos, ha incurrido la empresa para la construcción viviendas en un proyecto habitacional; el personal administrativo y operativo de la empresa que actúan como principales involucrados en la ejecución de una obra, quienes se describen a continuación.

✓ Gerente General

✓ Gerente de Proyectos

✓ Encargado de Obras

✓ Contador General

3.6 Instrumentos de recolección de datos

Se utilizó para la recolección de la información las técnicas que se mencionan:

3.6.1 Análisis documental

Esta parte está basada en el estudio y análisis efectuados a las fuentes de información aportadas por la empresa, con el objeto primordial de conocer los factores que intervienen en el proceso de documentación, registro, análisis de cuentas, reportes de sistema, y estados financieros para el período económico correspondiente al año 2014.

3.6.2 Entrevista

Consiste en una serie de preguntas de carácter semiestructurado, dirigidas al Gerente General, Gerente de Proyectos y Gerente de Administración y Finanzas de la constructora. Se obtuvo

información directa respecto a las condiciones y características de la empresa y los elementos que integran los costos en el desarrollo de un proyecto de construcción.

3.6.2.1 Objetivo de la entrevista

Obtener información detallada del proceso de construcción de una vivienda, con el fin de evaluar los procesos que se aplican en la empresa. Cada una de las preguntas tiene como objetivo específico, identificar los factores a mejorar para contar con la información concreta y desarrollar una herramienta de costos que brinde valor agregado al proceso de construcción.

3.7 Aportes

✓ Al país

Aportar un documento que será de utilidad a las empresas dedicadas a la construcción para optimizar sus utilidades, contribuir con el desarrollo del país y crear nuevas fuentes de trabajo con el cumplimiento del pago de los impuestos.

✓ A la empresa

Proporcionar una herramienta efectiva que le permita conocer sus costos de construcción para tener certeza de su situación financiera real, por medio de un documento de apoyo para el debido registro de los costos de construcción.

✓ A la universidad

Ofrecer un texto de consulta para los estudiantes y docentes de la carrera de Contaduría Pública y Auditoría de la Universidad Panamericana, interesados en implementar un sistema de costos en una empresa dedicada a la construcción de proyectos inmobiliarios, y brindar las herramientas necesarias de apoyo en el estudio de este amplio tema.

✓ Al estudiante

Aplicar los conocimientos adquiridos a lo largo de su preparación académica, que le permitan obtener experiencia y capacidad para desarrollarse con éxito en su actividad profesional como Contador Público y Auditor.

Capítulo 4

Resultados de la investigación

4.1 Antecedentes

Una cantidad de empresas que hoy figuran como grandes compañías en su ramo, han tenido su origen como un simple negocio individual o familiar que en el transcurso del tiempo han logrado obtener un crecimiento importante; esa significativa evolución se ha manifestado en sus ingresos económicos por ventas abundantes de sus productos, también es conocido que manifiestan varias deficiencias en su control interno, con una estructura organizacional ineficiente y una administración inadecuada, que provoca errores en el proceso de registros contables financieros con las consecuentes contingencias de tipo fiscal.

Esta situación no es ajena a la empresa Inmobiliaria Paredes y Asociados, S.A., que en el año 1990 se inicia cuando el actual socio mayoritario comenzó a ejercer su profesión de ingeniero civil, con asesoría en la construcción de casas de habitación particulares, solicitadas por familiares y amigos; en su proceso de crecimiento, en el año 1995 crea junto con su esposa, una empresa individual denominada Paredes Inmobiliaria por medio de la cual amplía sus operaciones centrándose en renovaciones interiores, además de la administración y corretaje de propiedades a numerosos clientes particulares. Cuatro años más tarde, se inicia la Sociedad Anónima “Inmobiliaria Paredes y Asociados” que se dedica a desarrollar y construir edificios habitacionales, compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, administración y en general la explotación de bienes inmuebles, la construcción de viviendas, apartamentos, condominios, edificios y cualquier construcción análoga, como la planificación, desarrollo y ejecución de todo tipo de obras civiles de ingeniería, arquitectura, diseño y ejecución de obras de infraestructura de cualquier naturaleza y otros inherentes a su actividad comercial.

La empresa objeto de estudio, tuvo un crecimiento acelerado en un período de nueve años (1990 a 1999), las ventas aumentaron de manera considerable, al igual que los ingresos económicos, pero en el aspecto administrativo y financiero, sus registros fueron obsoletos y deficientes, para controlar, registrar y operar sus movimientos; a lo largo de esos años, se generaron errores y

deficiencias que ocasionaron problemas en la estructura organizacional y en errores contables que ocasionan contingencias fiscales a la compañía.

En el presente capítulo se esbozan esos errores y deficiencias que se detectaron en el área administrativa, económica financiera que han provocado contingencias de tipo fiscal, descubiertos en el proceso del trabajo de campo realizado, mediante la aplicación de las técnicas y herramientas necesarias, basadas en la metodología determinada para obtener la información necesaria del movimiento diario de la compañía, para el efecto se evaluó la Gerencia de Proyectos (Planeación y Construcción), Gerencia de Mercadeo (Promoción y ventas), Supervisión de Obras y Contabilidad; se determinó al final de esta evaluación que el principal problema en la consecución de su fin, es que la empresa no cuenta con un sistema adecuado para la asignación de costos para las obras en construcción de los proyectos habitacionales que desarrolla como parte de su actividad económica.

4.2 Resultado de la investigación

Con la aplicación de las técnicas de investigación que permite la metodología, para la recopilación de la información sobre los procedimientos utilizados para la asignación de costos a los proyectos inmobiliarios que construye la empresa, se obtuvieron resultados de las deficiencias administrativas, contables y fiscales, expuestas en los siguientes párrafos.

4.2.1 Área administrativa

- ✓ El organigrama de la empresa muestra la existencia del puesto de gerente general, sin embargo, en la práctica el socio principal debe cubrir esta responsabilidad, se desentiende de sus atribuciones como tal, y las actividades inherentes de este cargo las desarrolla el gerente de proyectos.
- ✓ Característica peculiar en todas las empresas que han tenido un crecimiento acelerado y no han organizado el control administrativo, es que en la empresa revisada no existen políticas y procedimientos escritos, no existe un manual de funciones en las diferentes áreas de la empresa, razón por la cual se manifiesta una deficiente segregación de funciones en todos los puestos.

- ✓ El contador, además de su actividad en el área contable financiera, desarrolla otras diligencias ajenas a su puesto, realiza depósitos, emite cheques, lleva control de pagos a proveedores, elabora planillas de sueldos y salarios; realiza otras gestiones particulares que no le permiten desarrollar su labor en forma eficiente, razón por la cual existen errores en la operación contable financiera.
- ✓ De acuerdo a los datos extractados del personal del área de proyectos, no se tiene información exacta y razonable de los diferentes costos en que incurre la empresa en cada fase de construcción de los proyectos habitacionales que edifica, y por ello no se tienen datos confiables sobre la utilidad o pérdida que se obtiene.
- ✓ Se producen contradicciones en el desarrollo de los proyectos de construcción, debido a que el gerente de proyectos con el área de arquitectura ha diseñado programas de trabajo, con el personal necesario e indispensable para el mismo, pero el gerente general interviene en las las decisiones y utiliza obreros de la construcción, para que realicen trabajos en su domicilio particular a costa del salario que la empresa les cancela.

4.2.2 Área financiera

La actividad financiera consiste en la administración y control de los recursos financieros que utiliza la empresa para conseguir sus objetivos, entre otros, conseguir los recursos económicos que se necesitan para desarrollar los proyectos habitacionales y selecciona los diversos tipos de inversiones necesarias para lograr sus objetivos con la máxima rentabilidad esperada. La contabilidad es la base sobre la cual se fundamentan las decisiones gerenciales, por lo tanto la información financiera se analiza e interpreta para esos fines.

Para presentar en forma adecuada los problemas encontrados en el área contable financiera de la entidad, primero se muestran los diferentes tipos de casas que se edifican en cada proyecto habitacional con sus diferentes características, después se exponen los estados financieros y los respectivos análisis de los rubros más importantes que han sido afectados en forma incorrecta en la operación contable realizada en el ejercicio 2014, así:

4.2.2.1 Del proyecto

El proyecto se inició en el mes de marzo y se concluyó en septiembre de 2014; consta de diez casas en total de 500 a 700 metros cuadrados de construcción cada una; en el plan original se tienen contempladas siete casas tipo Majestic y tres casas tipo Excel. Se construyeron de block reforzado, recubiertas de en su exterior de fachaleta y tabla yeso, la textura esta alisada en los interiores, la altura de cada inmueble es de 2.80 metros hasta el cielo falso y diez centímetros de éste hasta el techo, tiene acabados de lujo, piso exterior y garaje de block especial en tonos grises. El piso del primero y segundo nivel es tipo cerámico, gradas exteriores de concreto y hierro, gradas interiores con hierro forjado, zócalos y puertas de madera, ventanas PVC imitación madera con cerrajes platinados, sistema de cableado para televisión, teléfono y audio; cisterna, closets y gabinetes de cocina.

Casas tipo Majestic

En el primer nivel hay tres dormitorios con su baño respectivo, sala familiar, garaje para cuatro vehículos, bodega, jardinería, vestíbulo, estudio, baño de visitas, sala principal, comedor, cocina, lavandería, dormitorio de servicio con su baño, patio de servicio; segundo nivel, dormitorio principal con closet.

En el segundo nivel, tres dormitorios secundarios uno con baño privado y un baño para los otros dos dormitorios; una sala balcón con baranda de hierro forjado.

Casas tipo Excel

En el primer nivel hay tres dormitorios con su baño respectivo, sala familiar, garaje para dos vehículos, jardinería, vestíbulo, estudio, baño de visitas, sala principal, comedor, cocina, lavandería, dormitorio de servicio con su baño, patio de servicio.

En el segundo nivel, dos dormitorios secundarios con baño general, una sala interior para estudio de tres metros cuadrados.

Para desarrollar el proyecto la inmobiliaria contrató los servicios de una constructora con experiencia en este tipo de conceptos habitacionales con proyección a un tipo de población considerada como clase alta y clase media alta, para el efecto los trabajos se efectuaron por medio

de subcontrato, en el que se contempló que la constructora elaboraba el presupuesto y cotización del valor de venta estándar de cada casa, en el entendido que si el cliente requería cambios, modificaciones, ampliaciones y otros, los materiales de construcción y accesorios adicionales que no estaban incluidos en el costo de acuerdo al presupuesto, el valor sería por cuenta de la inmobiliaria y facturar el monto adicional que resultare.

En la investigación que se llevó a cabo en el período de trabajo de campo se constató que el valor del metro cuadrado de obra gris que la constructora presupuestó fue de Q 2,500.00 c/u; de acuerdo a la información obtenida en el proceso de indagación se conoció que en el mercado nacional los precios por metro cuadrado oscilan entre Q 1,800.00 a Q 2,500.00 c/u, incluido el terreno; el valor del metro cuadrado de construcción incluido el terreno con casas similares a las del proyecto de la Inmobiliaria Paredes, se calcula entre Q 3,500.00 a Q 4,000.00; se pudo conocer que en las zonas 10, 14 y 15 de la ciudad capital, el precio por metro cuadrado de obra gris se cotiza en dólares con un valor de \$ 1,500.00 al tipo de cambio vigente al cierre del contrato, pero según se pudo establecer en las cláusulas de negociación, se indica que cada vez que el tipo de cambio aumente tres puntos porcentuales sobre el que está estipulado en el contrato, el cobro mensual debe hacerse con el aumento de esos puntos, y si el tipo de cambio está a la baja, el pago mensual se mantiene con el estipulado en la negociación. El procedimiento propuesto por la constructora para desarrollar el proyecto, que fue aceptado y autorizado por la Inmobiliaria, se detalla de la siguiente manera:

1. Se define la construcción por fases o metas calendarizadas según presupuesto previa elaboración.
2. Concluida cada fase del proyecto, se entiende que se cumplieron las metas propuestas, por tanto la constructora emite la factura de cobro.
3. Después de la inspección y aprobación de los trabajos, la inmobiliaria registra la factura contable para tramitar el pago correspondiente. Procedimiento similar para cada una de las etapas hasta la conclusión del proyecto.
4. De los trabajos extras, la constructora elaboró una liquidación que previa revisión y aprobación por parte de la inmobiliaria, se procedió a facturar y realizar el pago.

5. Como parte importante del control del proyecto, en los registros financieros de la Inmobiliaria se registró la cuenta “Obras en proceso”, que incluye los gastos realizados en cada uno de los proyectos, la cual se liquida cuando se termina la construcción de todas las casas y el proyecto queda liquidado.

Para la negociación de las casas se presentaron a los clientes potenciales, los planos estándar diseñados de forma previa, los clientes tenían la opción de hacer los cambios que consideraran necesarios en lo interno de la construcción, no así en la fachada y presentación exterior, para guardar la uniformidad y belleza del proyecto como se planeó al inicio. Aun cuando se enfrentaron contratiempos por atrasos en la autorización de las licencias de construcción, el atraso en la entrega de las casas a los clientes no fue más de treinta días del tiempo establecido. El proyecto habitacional está dirigido a un mercado muy particular, por lo que la venta de las casas es lenta; al cierre del período 2014, se habían vendido cuatro casas tipo Majestic y una casa tipo Excel; la venta se realiza por medio de comisionistas que tienen la autorización para presentar los inmuebles a potenciales compradores; por lo regular solicita un enganche del 20% del valor total de venta de cada una y el resto se cancela con cuotas mensuales establecidas en el contrato de venta, con un plazo máximo de pago consistente en 20 años; como parte del apoyo al comprador, la Inmobiliaria ha establecido contactos con un banco del sistema para financiar a los clientes que cumplan los requisitos necesarios para ser considerados sujetos de crédito.

4.2.2.2 Estados financieros

Instrumentos que muestran la posición financiera, los resultados de las operaciones y la información pertinente de los hechos económicos de una empresa durante un ejercicio contable determinado, constituyen informes sobre el progreso de la administración, inversiones y resultados obtenidos durante el período que se estudia.

✓ Estado de resultados

Muestra los ingresos, los gastos y la utilidad o pérdida neta como resultado de las operaciones del negocio durante el período cubierto por el informe, es un estado que refleja actividad, por lo anterior se le considera un estado dinámico.

Cuadro No. 1

Estado de Resultados Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014 (Cifras expresadas en quetzales)

Ventas de Casas	15,250,000	98
Servicios y Otros	345,083	2
Suman Ingresos	15,595,083	100
(-) Costo de Construcción	12,962,500	83
Utilidad Bruta	2,632,583	17
Otros Ingresos	33,034	
Total Ingresos	2,665,617	17
GASTOS DE OPERACION		
De Venta		
Gastos de Comercialización	1,532	
Comisiones	34,543	
Suma Gastos de Venta	36,075	1
De Administración		
Sueldos y Prestaciones	179,785	
Honorarios	344,469	
Papelería y útiles	4,487	
Combustibles y Lubricantes	28,601	
Impuestos y contribuciones	16,465	
Depreciaciones y Amortizaciones	12,032	
Servicios Públicos	8,684	
Gastos legales por trámites	18,456	
Seguro Médico	9,462	
Suma Gastos de Administración	622,441	4
Utilidad en Operación	2,007,101	12
Gastos Financieros	83,776	1
Ganancia Antes de ISR	1,923,325	11
Impuesto Sobre la Renta	538,531	3
Utilidad Después de ISR	1,384,794	8
Reserva Legal	69,239	
Utilidad Neta del Ejercicio	1,315,555	8

Fuente: registros de la empresa

Análisis

✓ Ingresos

En el estado de resultados anterior, el total de ingresos está integrado por el monto ingresado por la venta de las cuatro casas tipo Majestic y una casa tipo Excel; es el único ingreso obtenido en el ejercicio por ese concepto. Durante la investigación se pudo observar que dos casas del modelo más caro y las dos del otro estilo fueron vendidas y los ingresos por ese concepto registrados en el año 2015. Para culminar la operación de venta, en ambos casos se requería que el cliente pagara un enganche consistente en el 20% del total de la residencia, por lo regular los

compradores cancelaban el enganche en dos o tres cuotas, cuyo monto se operó contablemente en la cuenta “Anticipos sobre ventas”; en el momento en que el cliente cancelaba la última cuota del enganche se hacía entrega del inmueble y se regularizaba en la cuenta de clientes. La facturación se realizó cuando se formalizaba la venta, se emitieron dos facturas, una por el terreno y otra por la construcción, en la escritura de compra – venta, se transcribían estos documentos cuyos montos aparecen en el rubro de ingresos por ventas de casas.

La integración de las ventas del ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, es la siguiente:

Cuadro No. 2
Integración de venta de casas

Tipo	Cantidad	Precio Qz.	Total
Majestic	4	3,100,000	12,400,000
Excel	1	2,850,000	2,850,000
			15,250,000

Fuente: registros de la empresa

✓ Servicios y otros

El monto de Q. 345,083 corresponde a servicios administrativos que se prestaron a terceras personas, por diseño, planificación y desarrollo de proyectos.

✓ Otros ingresos

Del total mostrado en el estado de resultados, se pudo comprobar mediante estados de cuenta del Banco de la Industria (*), que Q 24,937 corresponde a intereses bancarios que la empresa ganó en el período 2014 y Q 8,097 es un ingreso por la venta de materiales de artículos varios que para la empresa se consideraban inservibles.

(*) Banco de la Industria es nombre supuesto, por efectos de confiabilidad solicitado por la empresa.

✓ Costo de ventas

El costo de ventas representa el 83% del total de los ingresos, pero este porcentaje es asignado sin tomar en cuenta los costos reales que inciden en la construcción de las casas, no se elaboran cuadros auxiliares y/o registros necesarios para determinar el verdadero costo de la construcción.

Se pudo comprobar que el costo de ventas se asigna a criterio propio del gerente general de la empresa, pero en forma anacrónica y sin ninguna base sustentable o técnica, ignorando lo que indica el artículo 34 de la Ley de Actualización Tributaria, Decreto del Congreso de la República No. 10-2014 Impuesto Sobre la Renta, donde se afirma que una opción para determinar la renta bruta del período consiste “en asignar la proporción de la obra total a lo realmente ejecutado, deduciéndole los costos y gastos incurridos efectivamente en el período”.

La asignación del costo de construcción del proyecto habitacional, que el gerente general aplicó se muestra de la siguiente manera:

Cuadro No. 3
Aplicación de costo de ventas

Tipo	Venta	%
Majestic	12,400,000	81
Excel	2,850,000	19
Total	15,250,000	100
Costo	12,962,500	85
Utilidad Bruta	2,287,500	15
Servicios	345,083	2
Ut. Bruta Total	2,632,583	17

Fuente: registros de la empresa

Para aplicar el costo de ventas, el gerente toma el total de los ingresos por ventas de casas y no toma en cuenta el valor de los servicios que factura la empresa que incurre en gastos y costos; sin embargo a su criterio, la utilidad bruta que produce esta venta representa el 15% de las mismas y por consecuencia, decide que el costo de construcción de los inmuebles representa el 85%. Para efectos de presentación del estado de resultados, el costo de ventas se determina en forma global incluida las ventas de casas e ingresos por servicios que presta y factura la compañía y que representa el 83% del total de los ingresos.

Como se ha indicado, la asignación del costo de construcción que a la vez se considera costo de ventas, fue decidida por el gerente general en forma unilateral, sin contar con el presupuesto que elaboró la empresa constructora de la obra, donde se determinaban los costos de los diferentes

materiales necesarios para la construcción de las viviendas, y se hizo caso omiso de esta información la cual se utilizó como referencia y para efectos comparativos.

En la investigación se tuvo a la vista el presupuesto elaborado por la constructora que no fue tomado en cuenta para la elaboración del costo de ventas, que contiene un detalle de los diferentes procesos que conlleva la edificación de los inmuebles, desde la cimentación hasta los acabados en cada tipo de casa, incluye un renglón de gastos varios imprevistos, el cual se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro No. 4
Presupuesto de construcción

No.	Concepto	Majestic	Excel
1	Cimentación e instalaciones	117,246	117,246
2	Muros, losas. Primer Nivel	244,200	244,200
3	Muros, losas. Segundo Nivel	304,956	304,956
4	Muros, losas. Carport	60,990	60,990
5	Acabados. Obra Gris	551,062	551,062
6	Acabados Generales	1,089,026	871,886
7	Varios. Imprevistos	21,056	21,056
	Total	2,388,536	2,171,396

Fuente: registros de la empresa

✓ Gastos de operación

Sueldos y prestaciones, honorarios

Están distribuidos en ventas y administración. Estos últimos representan las erogaciones más altas del ejercicio; en sueldos y prestaciones se incluye el pago de un porcentaje del salario del gerente general y gerente de proyectos; otra parte de sus emolumentos, al igual que el resto del personal de la compañía, es pagado en concepto de honorarios, para cuyo efecto cada uno de los empleados y trabajadores debe emitir una factura personal por servicios técnicos, comprobante que sirve de respaldo para el pago correspondiente a cada uno de ellos. En este caso, se le descuenta a cada trabajador el valor del Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto Sobre la Renta retenido, cuando el valor de los honorarios pagados está contemplado en los rangos que indica la ley de Actualización Tributaria, Decreto del Congreso de la República No. 10-2012.

La razón de esta situación consiste en que la empresa se evita el pago acumulado de prestaciones laborales, se ahorra el valor de la cuota patronal que pertenece al Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, al mismo tiempo el empleado no es sujeto del descuento de la cuota laboral de seguridad social. El valor de los salarios a maestros de obras, albañiles, ayudantes y otros operarios no está incluido en el renglón de honorarios debido a que la inmobiliaria tiene contrato con la compañía constructora quien es la que cancela estos montos, los que están incluidos dentro del presupuesto de construcción aprobado por ambas entidades mercantiles.

✓ Gastos legales

El monto de Q 18,456 está operado como gastos deducibles en la empresa, pero este valor corresponde a gastos de índole personal que hizo el gerente y se pagó con fondos de la compañía; por consecuencia se consideran gastos no deducibles.

✓ Impuestos y contribuciones

El monto que muestra el estado de resultados en este renglón se integra por impuesto de petróleo por compra de combustible, entre otros. Existe la cantidad de Q 18,961 que se canceló en concepto de multas, recargos e intereses, por pagos extemporáneos o ajustes del Impuesto al Valor Agregado y otras sanciones por infracciones tributarias menores que pagó la empresa en el período investigado.

✓ Gastos financieros

Corresponde al monto de intereses sobre el saldo de un préstamo hipotecario, pactado a tres años plazo a una tasa de interés del 7.50% anual; el capital es pagadero de forma mensual; este préstamo fue utilizado para optimizar la liquidez de la empresa y poder llevar a cabo el proyecto inmobiliario en su totalidad.

El préstamo fue otorgado en el mes de marzo de 2014 por el Banco del Comercio (*) por un monto inicial de Q 2,500,000, no obstante haberse negociado para pagarse en tres años, durante el ejercicio revisado la inmobiliaria abonó la cantidad de Q 900,000 y quedó un saldo al 31 de diciembre de 2014 de Q 1,600,000.

(*) Banco del Comercio es nombre supuesto, por efectos de confiabilidad solicitado por la empresa.

✓ Impuesto Sobre la Renta por pagar

El balance muestra un saldo de Q 558,531 equivalente al 28% (tasa del impuesto), calculado sobre la utilidad de Q 1,923,325; sin embargo el monto calculado y pagado por este tributo no es correcto, como se pudo comprobar por medio de documentos que se tuvieron a la vista, la empresa obtuvo ingresos en concepto de intereses bancarios por Q 24,937, que no se rebajaron de la renta imponible, se localizaron gastos no deducibles por Q 18,961 que no se tomaron en cuenta para el cálculo del impuesto indicado.

✓ Balance general

El Balance general al 31 de diciembre de 2014, se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro No. 5

Balance General		
Al 31 de Diciembre de 2014		
(Cifras expresadas en Quetzales)		
Activo		
Corriente		
Caja y Bancos	3,105,880	
Cuentas por Cobrar	1,435,566	11
Créditos Fiscales	349,838	3
Terrenos para la Venta	941,118	7
Suma Activo Corriente	5,832,402	21
No Corriente		
Propiedad Planta y Equipo		
Vehículos	763,409	
Mobiliario y Equipo	50,239	
Equipo de Computación	75,036	
(-) Depreciaciones Acumuladas	(93,635)	
Valor Neto	795,050	
Obras en Proceso	6,922,604	79
Suma Activo No Corriente	7,717,654	79
Total Activo	13,550,056	100
Pasivo y Patrimonio		
Pasivo		
Corriente		
Proveedores	768,448	5
Cuentas por Pagar	1,452,178	11
Impuesto Sobre la Renta	538,528	4
Anticipo Sobre Ventas	5,825,450	43
Suma Pasivo Corriente	8,584,604	63
No Corriente		
Préstamo Bancario	1,600,000	12
Total Pasivo	10,184,604	75
Patrimonio		
Capital	2,000,000	15
Reserva Legal	69,239	
Pérdida Acumulada	-	19,335
Utilidad del Ejercicio	1,315,548	10
Suma Patrimonio	3,365,452	25
Total Pasivo y Patrimonio	13,550,056	100

Fuente: registros de la empresa

Análisis

✓ Inventarios

La empresa no maneja ningún tipo de inventario porque la inmobiliaria tiene contrato con una compañía constructora para que esta realice todo el trabajo de construcción de las viviendas, la ejecutora es la que soporta los gastos por adquisición de materia prima, materiales varios, mano de obra, entre otros; por tanto, a ésta se le cancela de acuerdo al acuerdo firmado en función de los porcentajes de avance de la obra.

✓ Cuentas por cobrar

El saldo que indica el balance corresponde a saldos de clientes por deudas del año anterior por un total de Q 254,097 y Q 1,181,469. En este tipo de empresas, por lo regular los saldos de los clientes se cancelan en su totalidad al año siguiente. Los saldos de clientes se han liquidado en el ejercicio siguiente, aunque en este caso todavía existe en mora, parte de la deuda del año 2013; se tiene previsto que el saldo del año 2014 sea cancelado a más tardar en el mes de Junio del año 2015.

✓ Terrenos

De acuerdo a los registros internos y auxiliares del departamento de contabilidad, se pudo verificar que la empresa aún tiene para la venta dos lotes, el primer terreno tiene un área de 350 metros cuadrados con un precio de Q 439,803 y el segundo con extensión de 435 metros cuadrados con un precio de Q 501,315. De acuerdo a la investigación se estableció que estos terrenos están reservados por la inmobiliaria para construir un área campestre, con piscina, juegos para niños, cabañas con churrasqueras, y otros, para el servicio de los habitantes del proyecto y que será administrado por la misma entidad por medio de una cuota mensual que será pagada por cada propietario de las viviendas construidas. Este proyecto se iniciará en el mes de febrero y se tiene previsto concluirlo en el mes de julio del año 2015.

✓ Obras en proceso

Esta cuenta realiza una función similar a la cuenta de inventarios, donde se registran los gastos de construcción y luego se rebaja una parte porcentual que se aplica contra el costo de ventas. En este caso se observó lo que indica el artículo 34 numeral 1) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta

donde se menciona que puede asignarse como renta bruta, la proporción de la obra total que corresponda a lo ejecutado. Al final de cada ejercicio contable se rebaja el 85% del costo de ventas que como ya se analizó, el porcentaje aplicado para su determinación no tiene una base real que lo sustente. Por no contar la empresa con un sistema efectivo y adecuado para el cálculo de los costos de construcción y por no existir un auxiliar que integre los gastos efectuados por cada inmueble, no se tiene certeza del costo real que tiene cada vivienda y el costo de la construcción aplicado en el estado de resultados no es real, lo que refleja en el estado de resultados una utilidad distinta a la realidad, esto genera contingencias fiscales que implica incidencias económicas a la entidad cuando se realice una revisión fiscal.

La cuenta de obras en proceso termina con un saldo en cada ejercicio, cuando se entrega la casa se procede a facturar y hasta ese momento se regulariza la cuenta de obras al costo, contra el costo de ventas. En el balance general al cierre 2014, se observa que el saldo de obras en proceso asciende a la cantidad de Q 6,922,604; contabilidad aún no ha registrado la operación de traslado al costo de ventas de otras dos casas que fueron vendidas en el mes de diciembre de 2014. Ésta es la información proporcionada por el contador, sin embargo a través de entrevistas con auxiliares del departamento y gerente de proyectos, se logró establecer que ésta es una operación incorrecta debido a que el contador invierte un 50% de su trabajo en aspectos contables y el resto del tiempo realiza otras actividades encargadas por la gerencia, razón por la que no atiende el quehacer del personal bajo su mando y revisa las operaciones contables; no existe auditoría interna que ejecute tareas de revisión para corroborar la información financiera, que provoca que se cometan estos errores y otros que se reportan en este capítulo.

✓ Proveedores

Al 31 de diciembre de 2014 existe un monto de Q 504,476 por pagar a proveedores, aparte de una deuda que con la constructora contratada por Q 263,972.

✓ Cuentas por pagar

Está integrada por saldos pendientes por pagar a socios por gastos que éstos hicieron en el ejercicio a favor de la inmobiliaria, monto que de acuerdo a lo convenido, se amortizó en tres meses: febrero, marzo y abril del año 2015; sobre estos saldos no se cancelan intereses.

✓ Anticipo sobre ventas

De este saldo existe un monto de Q 3,876,490 por pagos anticipados que hicieron clientes que compraron casas del proyecto, para cubrir el valor de arreglos y adiciones especiales en sus inmuebles; además un monto de Q 1,948,960 que tres personas depositaron a favor de la inmobiliaria para reservar tres viviendas de un nuevo proyecto que la inmobiliaria inició en el mes de febrero del año 2015 y tiene previsto concluir en el mes de agosto del mismo año, para entregarlas en el mes de septiembre 2015; de acuerdo a lo pactado, se acordó que en caso que la empresa no cumpla con esta condición, se verá obligada a abonar el 1% del valor anticipado a cada cliente si la demora es por un mes y el 2% si el atraso es hasta dos meses.

✓ Préstamos

El valor que presenta el balance general corresponde a un préstamo hipotecario otorgado por el Banco del Comercio en el mes de marzo de 2014 por un total de Q 2,500,000 para pagarse en tres años a una tasa de interés del 7.50% anual, capital pagadero de forma mensual; este préstamo fue utilizado para optimizar la liquidez de la empresa y poder llevar a cabo el proyecto inmobiliario en su totalidad.

4.3 Índices financieros

El análisis de los estados financieros ya corregidos, muestra los resultados porcentuales de los diversos rubros analizados, así:

✓ Índice de solvencia

$$\begin{aligned} \text{Solvencia} &= \frac{\text{Activos Corrientes}}{\text{Pasivos Corrientes}} \\ &= \frac{5,832,402}{8,584,604} = 0.67 \end{aligned}$$

De acuerdo al resultado de este indicador, la empresa cuenta con Q 0.67 para saldar sus obligaciones a corto plazo. Lo ideal en este caso es que la relación sea como mínimo de 2.00; por tal razón se comprende que la empresa carece de adecuada liquidez.

✓ Índice de endeudamiento

$$\begin{aligned} \text{Endeudamiento} &= \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} \\ &= \frac{10,184,604}{13,550,056} = 0.75 \end{aligned}$$

El resultado muestra que la empresa por cada quetzal invertido en los activos, es financiado por Q 0.75 por agentes externos; esto indica que la empresa está en una posición adecuada en el endeudamiento.

✓ Índice de estabilidad

$$\begin{aligned} \text{Estabilidad} &= \frac{\text{Activos Fijos (netos)}}{\text{Pasivo a largo Plazo}} \\ &= \frac{7,717,654}{1,600,000} = 4.82 \end{aligned}$$

El resultado de Q 4.82 es satisfactorio porque los activos fijos garantizan las obligaciones a largo plazo, por cada Q 1.00 de deuda, tiene Q 4.82 disponible en activos fijos, resultado bastante satisfactorio.

✓ Índice de propiedad

$$\begin{aligned} \text{Propiedad} &= \frac{\text{Capital Contable}}{\text{Activo Total}} \\ &= \frac{2,000,000}{13,550,056} = 0.15 \end{aligned}$$

La razón anterior indica que los activos totales de la empresa han sido adquiridos con el 15% del capital de los inversionistas, es decir, el 15% de los activos totales son propiedad directa de los socios y el 85% restante se adquirió con fondos de terceros.

4.4 Área fiscal

Después de evidenciar los errores y deficiencias financieras contables en los que ha incurrido la empresa, se desprenden contingencias fiscales que deben ser solventadas en el menor tiempo posible, antes de que se lleve a cabo una revisión fiscal por parte de la entidad fiscalizadora. Los errores en el área tributaria son los siguientes:

✓ Impuesto al Valor Agregado

En este aspecto no existe ninguna situación que se considere infracción tributaria, porque no se ha efectuado alguna acción u omisión de índole sustancial y formal que infrinja el artículo 69 del Código Tributario Decreto del Congreso de la República No. 6-91; como lo relacionado con numeral 1 del artículo 2 de del Decreto del Congreso de la República No. 10-2012 Ley de Actualización Tributaria (Impuesto al Valor Agregado).

✓ Impuesto Sobre la Renta

De acuerdo al análisis efectuado, se considera difícil que la institución fiscalizadora acepte como utilidad bruta el 15% que se presenta en el estado de resultados del ejercicio 2014, en el entendido que ningún negocio se pone en marcha si no es rentable y si no cuenta con un sistema confiable para el registro de los costos. Si se realizara una revisión fiscal, la empresa presenta contingencias de este tipo que pueden ser sancionadas y afectan los intereses económicos de la empresa.

En el cálculo del Impuesto Sobre la Renta sobre el resultado del ejercicio, se determinó un monto incorrecto, toda vez que en la hoja de cálculo de este impuesto no se rebajó el total de ingresos no afectos, no se aumentó a la renta imponible el valor de los gastos no deducibles; además la empresa calculó y pagó en menor cantidad el impuesto indicado, y quedó sujeta a sanciones económicas y situaciones de tipo judicial.

Inobservancia del artículo 69 del Decreto del Congreso de la República No. 6-91 Código Tributario, artículo No. 23, inciso a) del numeral 2 del artículo No. 104, del Decreto del Congreso de la República No. 10-2012 Ley de Actualización Tributaria (Impuesto Sobre la Renta).

4.5 Normas de auditoría

Todos los resultados y hallazgos descritos en este capítulo fueron detectados en la segunda fase del proceso de revisión, contemplado para una auditoría financiera, según las Normas Internacionales de Auditoría (NIAS). En esta etapa se llevaron a cabo diferentes tipos de pruebas y análisis a los estados financieros para determinar su razonabilidad. Esta fase fue determinante para detectar errores como resultado de las pruebas y se identificaron los hallazgos de tipo administrativo (control interno), financiero contable y tributarios; todo lo anterior se hizo del conocimiento del contador y gerente general

Capítulo 5

Propuesta de solución

4.6 Antecedentes

Como se ha indicado, la Sociedad Anónima “Inmobiliaria Paredes y Asociados” se dedica a desarrollar y construir edificios habitacionales, compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, administración y en general la explotación de bienes inmuebles, la construcción de viviendas, apartamentos, condominios, edificios y cualquier construcción análoga, aparte de otros trabajos inherentes a su actividad comercial; se deduce que por la actividad que realiza, la estructura organizacional y financiera es óptima, sin embargo de acuerdo al trabajo de campo que se realizó existe el convencimiento que a pesar del crecimiento alcanzado hay mucha desorganización debido a que las políticas y los procedimientos no aseguran el cumplimiento de las directrices y hasta el momento no se han tomado las medidas correctivas necesarias para afrontar los riesgos.

La inmobiliaria se dedica al desarrollo de proyectos de vivienda dirigida a un sector particular de la población considerada como clase media alta y clase alta, para el logro de sus objetivos requiere hacer uso adecuado de los recursos financieros y humanos que tiene a su alcance, sin embargo para tener información de los resultados económicos de cada ejercicio contable es necesario que instituya un sistema efectivo de costos de construcción; para el logro de sus fines, es necesario reestructurar su organización interna y corregir las deficiencias y errores encontrados.

En el capítulo 4 de este documento fueron expuestas las situaciones incorrectas que se detectaron en el proceso de investigación, estas son evidentes en las diferentes áreas de la empresa. En el presente capítulo se presentan las propuestas de solución a la problemática encontrada, en el orden administrativo, financiero contable que provocaron contingencias de tipo fiscal y que deben ser objeto de corrección para que la compañía cuente con información financiera fidedigna, real y confiable, para que la gerencia pueda apoyarse en estos datos para tomar las decisiones adecuadas en diferentes ámbitos de la sociedad.

5.2. De la propuesta

Una propuesta es un documento por medio del cual se propone un movimiento, una situación determinada o una actividad específica, sobre un asunto en especial. Dicha proposición va por escrito y tiene que estar fundamentada para su análisis y posible aceptación.

Aunque la propuesta que se expone en este capítulo abarca muchos temas y aspectos, la propuesta directa o propuesta como tal, está dirigida a la implementación de un sistema de costos de construcción para los diferentes tipos de casa que se edifican conforme a un proyecto habitacional. Para poner en práctica la propuesta que se incluye, es necesario e indispensable dirigir la atención a otros aspectos, de acuerdo a la investigación se debe corregir en el aspecto administrativo, con mayor énfasis en lo relacionado al tema contable financiero y tributario.

5.2.1 Antecedentes de la propuesta

La proyección de la investigación estaba fundamentada en focalizar los problemas de tipo financiero que atraviesa la empresa, se pudo observar que el principal problema consiste en que no existe un sistema adecuado de costos de construcción para determinar con un adecuado porcentaje de seguridad, el costo de cada uno de los diferentes tipos de vivienda que se edifican en el contexto del proyecto habitacional; en forma adicional en el proceso investigativo se lograron detectar deficiencias administrativas que inciden en que las operaciones contables financieras no se desarrollen en forma adecuada, como consecuencia se han efectuado cálculos incorrectos que provocó que los impuestos a los cuales está obligada la empresa no se cancelaran por los montos correctos.

Muchos de estos problemas tienen su origen en la deficiente dirección administrativa que existe en la entidad, que arrastró consigo, por disposiciones inadecuadas, al resto del personal que por conservar su trabajo aceptan las órdenes recibidas, aun cuando saben las consecuencias que se producen por este motivo. Es necesario mencionar que existe deficiencia y falta de conocimientos adecuados de los empleados administrativos, en especial el área contable, para ejercer su labor en forma adecuada; esto se expuso en el capítulo anterior, y en el presente se hacen las propuestas que se consideran adecuadas para optimizar el funcionamiento de la sociedad.

5.2.2 Justificación

En la propuesta de corrección se incluyen medidas correctivas en el área administrativa, con soluciones viables; en el tema financiero contable, se presentan diferentes operaciones que es necesario efectuar para corregir las deficiencias y errores, se debe atender lo que se indica en las Normas de Internacionales de Contabilidad (NICS), referente a la preparación correcta de los estados financieros correspondientes; esto implica que se deben efectuar los ajustes y reclasificaciones que se proponen y corregir las inconsistencias de tipo fiscal.

Con la operación de los ajustes y reclasificaciones que se indican en el párrafo anterior, los estados financieros de la entidad presentan información razonable y confiable para la toma de decisiones; por esta razón y por los resultados que se derivan de estas operaciones se puede justificar el planteamiento de la propuesta de corrección que se menciona en este documento.

5.2.3 Objetivos

Los objetivos expresan una sola acción por objetivo; se estructuran en secuencia lógica, de lo más sencillo a lo más complejo, con el propósito que sean alcanzados o logrados durante la realización de la propuesta. Se expresan con claridad para evitar posibles desviaciones en el proceso de corrección para ser susceptibles de alcanzarse.

5.2.3.1 General

Implementar un sistema de costos de construcción adecuado para determinar el costo total de cada vivienda construida, y contar con una base razonable para la aplicación de los precios de venta que proyecten una ganancia razonable. Efectuar registros contables correctos que permitan a la gerencia general contar con estados financieros reales que presenten en forma razonable la situación financiera del período indicado; facilitar y proporcionar los procedimientos adecuados para que con base a datos correctos, se realicen los cálculos correctos para cancelar los impuestos respectivos en forma correcta y adecuada.

5.2.3.2 Específicos

- ✓ Estructurar e implementar un sistema adecuado de costos de construcción estándar, para los diferentes modelos de casas que se edifican, de acuerdo al presupuesto de costos y gastos que elabora la empresa constructora.

- ✓ Contar con una base razonable para la aplicación de los precios de venta de los diferentes modelos de casas, con el propósito garantizar una utilidad sensata en la negociación de los proyectos habitacionales.
- ✓ Realizar los ajustes y correcciones en los diferentes rubros contables, en los cuales se detectaron errores y deficiencias de tipo contable financiero.

5.3 Propuestas de corrección

Las propuestas de las correcciones que se deben efectuar están encaminadas a corregir los errores y deficiencias en las diferentes áreas de la empresa, como se indica en los párrafos siguientes.

5.3.1 Área administrativa

- ✓ El gerente general debe asumir el rol que le corresponde como máxima autoridad, realizar la labor que le corresponde como representante de la compañía ante terceros, delegar a la Gerencia de administración y finanzas, la responsabilidad de la administración de todos las áreas de la compañía, de manera que la oficina de proyectos se encargue en forma directa de la planeación y ejecución de las obras.
- ✓ El gerente general debe llevar a cabo reuniones regulares con los demás encargados de áreas, solicitar información de las actividades que se realizan para detectar errores y deficiencias, proponer las soluciones adecuadas, con el propósito de mejorar la funcionalidad de la compañía para lograr las metas a corto, mediano y largo plazo.
- ✓ Con el propósito de delegar las responsabilidades correspondientes a cada puesto, es necesario hacer una segregación de funciones en atención al puesto que cada uno desempeña. Se proponen asignar las actividades de los puestos mencionados a continuación, entre otros, así:

Contador

- ✓ Responsable de coordinar y supervisar actividades del personal a su cargo.
- ✓ Preparación y presentación de estados financieros.
- ✓ Elaborar planillas de sueldos y salarios y cálculo de honorarios por servicios técnicos que se cancela a los diferentes empleados.

- ✓ Efectuar cálculos y pagos de los diferentes impuestos a los cuales está afecta la entidad.
- ✓ Atender requerimientos y solicitud de documentos e información, que realice la Superintendencia de Administración Tributaria.
- ✓ Atención a proveedores.

Auxiliar contable

- ✓ Debe elaborar las operaciones contables bajo la supervisión del contador.
- ✓ Operar libros contables legales, de la entidad.
- ✓ Emitir cheque de pago de sueldos y a proveedores.
- ✓ Llevar control de la cuenta corriente de los clientes.

Compras

- ✓ Solicitar cotizaciones y compras de accesorios y artículos necesarios en la fase de acabados, contemplados en el presupuesto elaborado para el tipo de casas proyectadas.
- ✓ Llevar registro de artículos y/o accesorios adicionales especiales que se deben incluir en las casas que se vendan, de acuerdo a lo solicitado por los compradores.
- ✓ Reportar a contabilidad los primeros cinco días del mes siguiente, un reporte de los gastos ocasionados por los conceptos indicados y llevar un control de los costos de fabricación para cada tipo de casa.

Ventas

- ✓ Elaborar un auxiliar que sirva de control sobre datos generales de los clientes, tipo y monto de la venta, enganche recibido, cuotas y saldos mensuales y cualquier otra información relacionada.
- ✓ Enviar a contabilidad, los primeros cinco días de cada mes, un reporte que contenga la información indicada, para llevar un control adecuado del movimiento de ingresos y de cada uno de los compradores de los inmuebles.

La anterior información se presenta sólo como referencia, para que la gerencia a través del gerente administrativo, con apoyo de los encargados de las diferentes áreas, realice la adecuada segregación de funciones de los empleados de la compañía, para optimizar el rendimiento de manera global y obtener mejores resultados en la gestión.

5.3.2 Área financiera

La propuesta principal de corrección está proyectada a presentar un sistema estándar de costos de construcción, para los tipos de vivienda que se edifican conforme las características de los diferentes inmuebles y conforme los modelos que se tipifiquen en el proyecto habitacional. El presente sistema de costos que se propone será implementado en un nuevo proyecto habitacional que la empresa inició en el mes de noviembre del año 2014, en el cual se construirán doce casas estilo Luxury y ocho casas tipo Supreme, con las mismas características, identificadas en la siguiente forma:

✓ Modelo Luxury

Casas de dos niveles con detalles elegantes y accesorios de primera calidad, importados de Italia. El primer nivel tiene un vestíbulo, sala principal, cocina independiente, comedor, sala interior privada, estudio, jardín interior, tres baños y baño de visitas, cuarto para servidumbre con su baño, bodega, cubículo para depositar la basura, garaje para tres vehículos.

Segundo nivel: sala familiar, un dormitorio principal con closet corredizo y baño privado y tina; tres dormitorios con closet, uno con baño privado y un baño para los otros dos.

Casas Supreme

Primer nivel: vestíbulo, sala principal, cocina, comedor, sala de estar, estudio, baño de visitas, cuarto de servicio, bodega, estacionamiento para dos vehículos.

Segundo nivel: sala familiar, dormitorio principal con closet corredizo, baño privado con tina y área de ducha, dos dormitorios secundarios con closet y baño privado.

El proyecto está programado para desarrollarse en terrenos que están a la derecha de la carretera que va a la ciudad de San Salvador, dentro del perímetro de la ciudad capital de Guatemala; área de prominente plusvalía donde existen centros comerciales, colegios de primera categoría, hospitales, instituciones financieras y bancarias; de fácil acceso debido a que se construirá un paso a desnivel para facilitar la entrada y salida.

En el terreno predomina la naturaleza y un ambiente ecológico con aire puro, árboles de pino y ciprés; el proyecto tiene prevista una garita de seguridad, pozo propio y planta de tratamiento de agua, calles pavimentadas con bordillos y señalización vial, amplias banquetas, cableado exterior subterráneo, además cuenta con un club social para eventos, gimnasio, parques infantiles y cancha de tenis, cuya cuota de mantenimiento está incluida en el valor de venta

El terreno de las casas tipo Luxury, tiene un área de ochocientos cincuenta metros cuadrados y quinientos cincuenta de construcción, los acabados serán realizados con materiales y accesorios de primera y marcas reconocidas de calidad importados de Italia, el ambiente preservado para estos inmuebles es tipo colonial, con lámparas públicas tipo farol, se utilizará madera de cedro para zócalo y caoba para las puertas; parqueo de vehículos identificados, además contará con un parqueo público para visitas, contará con un sistema inteligente de seguridad vía televisión; grifería y losa sanitaria de las mejores marcas, salvo el cuarto de servidumbre; piso cerámico de primera calidad; el baño principal del primero y segundo nivel estará cubierto de mármol.

La diferencia entre el modelo anterior y el tipo Supreme, consiste en que este último tipo de casa tiene un área de terreno consistente de setecientos sesenta metros cuadrados de extensión y cuatrocientos setenta y cinco metros de construcción, tiene área de parqueo solo para tres carros, en el segundo nivel únicamente dos baños, aparte de que los baños principales no tendrán cobertura de mármol; además el área de construcción es menor que el modelo Luxury.

5.3.2.1 Costos de construcción

Con el propósito de presentar un adecuado sistema de costos es conveniente distribuir los diferentes elementos que intervienen en el proceso de construcción de las viviendas, de la siguiente manera:

✓ Costo I

Lo constituye el terreno donde se construirán las casas, que es plano, al extremo norte del terreno existe una leve inclinación, esta área no se utilizará para construir porque se tiene reservada para implementar un jardín botánico para preservar el ambiente ecológico y campestre del proyecto.

✓ Costo II

Lo constituye la obra gris, desde la cimentación hasta acabados de la estructura; esto incluye cimentación e instalación del primer nivel, muros, losas; estacionamiento de cada casa. Se tiene programado que estos trabajos los ejecute una constructora previo presupuesto autorizado por la inmobiliaria por medio de un contrato legal ante los oficios de un profesional de ciencias jurídicas y sociales, en este documento se incluyen todos los aspectos relacionados con responsabilidades de ambas partes, la constructora tiene que obtener una fianza de cumplimiento y una fianza de fidelidad, por medio de las cuales se garantiza que el proyecto se edificará en el tiempo pactado y que se cumplirá con los requisitos específicos para cada vivienda de los diferentes tipos. Se incluye en el contrato una cláusula donde se indica que los pagos de proyecto se harán por etapas, de acuerdo al grado de avance de la obra.

✓ Costo III

Se refiere a la instalación de los accesorios, artefactos y artículos que complementan la construcción de cada uno de los ambientes del inmueble; se incluye losas sanitarias, piso cerámico y de mármol, cableado eléctrico, televisión y cable, ventanería, puertas en finos acabados, barandas, zócalos, calentadores, grifería, concina amueblada, closets, grama y demás complementos que requieren los inmuebles.

Integración de costos

✓ Costo I

Casa estilo Luxury, el terreno tiene una excelente ubicación y una preciosa vista a las montañas que permite disfrutar de un ambiente agradable de paz, armonía y unidad. Las casas estilo Supreme están ubicadas en la parte posterior de las casas Luxury, ofrecen una agradable sensación de tranquilidad y se disfruta del aire fresco.

Cuadro No. 6
Costo I
Terrenos
(Cifras expresadas en quetzales)

Casa	M2	Costo /M2	Monto
Luxury	850	510.00	433,500.00
Supreme	760	510.00	387,600.00

Fuente: elaboración propia

✓ Costo II

El costo establecido por metro cuadrado de construcción de la obra gris es de Q 2,007 el metro cuadrado. El presupuesto para esta segunda fase de la construcción en los dos modelos de casas, se muestra a continuación:

Cuadro No. 7
Costo II
Obra gris
(Cifras expresadas en quetzales)

Fase	Trabajos Concluidos	Luxury	Supreme
1	Cimentación e instalaciones	119,345	98,810
2	Muros y losas. Nivel 1	222,983	193,995
3	Muros y losas. Nivel 2	222,983	193,995
4	Muros y losas. Carport	111,882	98,005
5	Acabados obra gris	426,657	368,520
Total		1,103,850	953,325

Fuente: elaboración propia

Lúxury: $Q\ 1,103,850 / 550\ mts^2 = Q\ 2,007.00$. Precio por metro cuadrado.

Supreme: $Q\ 953,325 / 475\ mts^2 = Q\ 2,007.00$. Precio por metro cuadrado.

De acuerdo a lo contemplado en el contrato que suscribe la inmobiliaria con la constructora, los pagos a esta última se harán por etapas, de acuerdo al grado de avance de la obra, el cual se identifica en el cuadro anterior como “fase” en la primera columna. El programa de pagos es el siguiente:

✓ Fase 1

El pago inicial cuando se firma el contrato está estipulado en 10% sobre el valor total de la obra; esta primera etapa incluye la cimentación e instalación de todos zapatas, estructura de hierro, amarres, viguetas, columnas.

✓ Fase 2

En esta segunda fase se cancela el 20% del valor del proyecto; en esta se tiene contemplada la instalación de muros y losas del primer nivel con los soportes necesarios para construir el segundo nivel.

✓ Fase 3

Aquí se cancela otro 20%, incluye la instalación de muros y losas del segundo nivel. Previo a dar por aceptada esta parte de la obra se hacen las pruebas necesarias por un Ingeniero Civil y un Arquitecto, ante los gerentes de la inmobiliaria para comprobar la resistencia del segundo nivel.

✓ Fase 4

En esta fase se cancela el 10% del monto total y deben quedar concluidos los muros y losas del garaje de vehículos. Hasta este momento se entiende que la obra está concluida en un 60%.

✓ Fase 5

Es la parte final se cancela el 40% del monto total convenido; debido a que en esta etapa se culminan los acabados de la obra gris, previo a efectuar el pago a la constructora, la inmobiliaria lleva a cabo una revisión meticulosa sobre todos los detalles relacionados con la obra gris, esta revisión se realiza ante la presencia del gerente general con la participación de gerente de proyectos, el encargado del área de construcción y de arquitectura y diseño, profesionales de la ingeniería civil y arquitectura, especializados en el tema, quienes tienen la responsabilidad de aprobar o improbar el trabajo realizado, por medio de un informe firmado y sellado por los mismos; durante la ejecución de los trabajos se mantiene una supervisión constante del avance de la obra por estos mismos profesionales, razón por la que no existen aspectos que impidan la aprobación de la obra. Después de contar con el documento de aprobación la inmobiliaria en conjunto con la constructora emiten un documento de aprobación y aceptación de los trabajos, hasta esta fase; luego se cancela el monto pendiente de pago consistente en el 40% del total del proyecto realizado. Tanto en esta fase como las fases anteriores, la constructora está obligada a emitir la factura legal correspondiente, sin la cual la inmobiliaria no realiza los pagos convenidos.

Accesorios y artefactos

En la última parte del proyecto, la constructora tiene la responsabilidad de instalar todos los artefactos y accesorios indispensables en cada modelo de casa; de acuerdo a la investigación realizada, se obtuvieron precios de estos en el mercado nacional y de casas extranjeras, cuyos documentos de respaldo están en poder de la inmobiliaria. El costo de esta etapa del proyecto

que incluye el valor de los accesorios y la mano de obra de instalación se muestra en el cuadro que se presenta a continuación.

Cuadro No. 8
Accesorios instalados
(Cifras expresadas en quetzales)

No.	Accesorios Instalados	Luxury	Supreme
1	Piso y zocalo primer nivel	45,200	40,600
2	Puertas de madera	135,890	128,992
3	Puertas de baño	15,090	13,400
4	Puertas de metal	4,900	4,900
5	Barandas en entradas	9,600	9,600
6	Ventanería	138,500	108,800
7	Domos	17,900	16,000
8	Piso y zocalo segundo nivel	36,400	32,800
9	Lavatrastos	2,500	2,500
10	Griferia de baños y cocina	12,010	10,290
11	Artefactos sanitarios	32,580	26,900
12	Electricidad, cableado TV	15,300	13,560
13	Ojo de buey	5,500	4,800
14	Calentador	9,700	9,700
15	Grama	7,400	6,700
16	Bomba hidroneumática	9,500	9,500
17	Fachaletas	203,800	185,600
18	Clósets	18,500	16,500
19	Mobiliario cocina	25,900	22,200
20	Pintura interior y exterior	17,400	15,600
21	Pérgola	18,900	12,600
22	Gradas	35,600	28,900
23	Varios	25,000	25,000
	Total	843,070	745,442

Fuente: elaboración propia

Es necesario señalar que para la obtención de los datos relacionados con extensiones y precios de terrenos, costo de obra gris por etapas y de los artefactos que constituyen la parte final del proyecto, se obtuvo información muy escasa por parte de los personeros de la inmobiliaria, se tuvo a la vista en forma limitada los documentos que contienen el valor de los accesorios que se instalarán en cada casa, no se autorizó la revisión de las factura proformas que enviaron proveedores del extranjero, de manera que para obtener y presentar esta información se acudió a otras empresas similares, con apoyo de amistades que laboran en las mismas, se pudo estructurar

la información que se incluye en este capítulo. En términos generales se puede asegurar que los datos contenidos en este espacio, contienen 90% de certeza y veracidad.

Costo final de construcción

El costo final de construcción para las casas modelo Luxury y Supreme se constituye con la agrupación de los elementos del costo que se determinaron anteriormente (I, II y III) conociéndose el costo final como Costo IV, que es la fuente primaria para determinar el monto que la empresa debe invertir para la construcción de los inmuebles del tipo indicado; es la base primordial para determinar el precio de venta de las casas considerando un porcentaje de utilidad razonable y adecuado.

En vista que la economía sufre variaciones considerables en relación a los precios de los terrenos, mano de obra, como de los materiales, y cuando se importan los accesorios del extranjero el costo se afecta por la variante en el tipo de cambio (Quetzal a dólar USA), el sistema de costos que se presenta como propuesta de corrección a la inmobiliaria, se considera como “Sistema de Costos Estándar”, que puede ser medible en cualquier momento, comparando estos montos con los valores reales en cada rubro de los mismos. Se recomienda que cuando el costo real de cada elemento que compone el costo final de construcción aumente o disminuya en una proporción del 10% comparado con estos costos estándar, éstos se deben ajustar a la realidad y minimizar las variaciones en compra y consumo de estos rubros.

Esta hoja de costos estándar tiene la ventaja de ser utilizada como un ejemplo o parámetro a las compañías inmobiliarias, para considerar costos de construcción de cualquier tipo de vivienda que se desea edificar en un proyecto habitacional, y ajustar los valores a la calidad, modelo y tipo de casas que se construyan, así como el tipo y cantidad de material y accesorios a utilizar, sin dejar de considerar el tipo de terreno, ubicación y otras características que tengan incidencia en obtener mayor plusvalía con el correr de los años.

Cuadro No. 9
Hoja de costos estándar de construcción
Casas Luxury y Supreme
(Cifras expresadas en quetzales)

Costo	Concepto	U/M	Cantidad	Costo	Total	C/Unitario
"Luxury"						
I	Terrenos	Unidad	12	433,500	5,202,000	433,500
II	Obra Gris	Mts2	6,600	2,007	13,246,200	1,103,850
III	Acabados	Mts2	6,600	1,533	10,116,840	843,070
Total					28,565,040	2,380,420
"Supreme"						
I	Terrenos	Unidad	8	387,600	3,100,800	387,600
II	Obra Gris	Mts2	3,800	2,007	7,626,600	953,325
III	Acabados	Mts2	3,800	1,533	5,825,400	728,175
Total					16,552,800	2,069,100

Fuente: elaboración propia

Referencias

Con el propósito de comprender la información incluida en el cuadro anterior, se hacen las siguientes consideraciones:

✓ Costo I

Luxury

Se requieren doce terrenos para la construcción de las viviendas. Cada terreno tiene un precio consistente en Q 433,500, que hacen un total de Q 5,202,000.

Supreme

Son ocho terrenos para construir igual cantidad de casas, cada terreno tiene un precio de Q 387,600 que suma un total de Q 3,100,800.

✓ Costo II

Luxury

Cada una de las doce casas tiene 550 metros cuadrados de construcción, que representa 6,600 metros a razón de Q 2,007 cada unidad representa un total Q 13,246,200

Supreme

Son ocho casas con 475 metros cuadrados de construcción, que representa 3,800 metros a razón de Q 1,533 cada unidad representa un total Q 7,626,600.

Costo III

Luxury

En los acabados se consideran los mismos metros de construcción (550) por cada una de las doce casas que representa un total de 6,600 metros a Q 1,533 cada uno representa Q 10,116,840 en total.

Supreme

Las ocho casas de este tipo representa un total de 3,800 metros cuadrados de construcción, a razón de Q 1,533 cada uno, que muestra un total de Q 5,825,400.

En conclusión y con base a los cálculos efectuados en el cuadro anterior, se puede confirmar que el costo total de construcción por cada modelo de casa, es el siguiente:

Casas Tipo "Luxury"	Q	2,380,420
Casas Tipo "Supreme"	Q	2,069,100

✓ Precio de venta

La inmobiliaria desea obtener una utilidad bruta aceptable de un 30% sobre el costo de ventas o construcción; en este sentido se considera que este costo representa el 70% de la utilidad bruta; para el efecto se procede a realizar una operación matemática de la siguiente manera:

Casas Luxury

Costo de Construcción Q 2,380,420 / 0.70 = Q 3,400,600 Precio de Venta.

Precio de Venta Q 3,400,600 * 30% = Q 1,020,180 de utilidad.

Entonces:

Valor de Venta por casa	Q 3,400,600	100%
Costo de Construcción (70%)	<u>Q 2,380,420</u>	<u>70%</u>
Utilidad Bruta	<u>Q 1,020,180</u>	<u>30%</u>

El precio de venta por cada casa Luxury, es de Q 3,400,600, con una utilidad estimada del 30% sobre el valor de venta.

Casas Supreme

Costo de Construcción Q 2,069,100 / 0.70 = Q 2,955,857 = Precio de Venta.

Precio de Venta Q 2,955,857 * 30% = Q 886,757 de utilidad.

Entonces:

Valor de Venta por casa	Q 2,955,857	100%
Costo de Construcción (70%)	<u>Q 2,069,100</u>	<u>70%</u>
Utilidad Bruta	<u>Q 886,757</u>	<u>30%</u>

El precio de venta por cada casa Supreme, es de Q 2,955,857 con una utilidad estimada del 30% sobre el valor de venta.

Estados de resultados proyectado

Con base a la información financiera que se presenta en este mismo capítulo, con el supuesto que se vendiera la totalidad de las casas de ambos modelos, el estado de pérdidas y ganancias del proyecto se presenta de la forma como se muestra en el cuadro siguiente.

Cuadro No. 10
Estado de Resultados proyectado
(Cifras expresadas en quetzales)

Concepto	12 Casas	8 Casas	Total
	Luxury	Supreme	
Ventas	40,807,200	23,646,856	64,454,056
(-) Costo de Ventas	28,565,040	16,552,800	45,117,840
Utilidad Bruta	12,242,160	7,094,056	19,336,216
(-) Gastos de Operación	4,080,720	2,364,686	6,445,406
Utilidad	8,161,440	4,729,370	12,890,810

Fuente: elaboración propia

De conformidad con los gastos de operación y financieros que se erogaron en el proyecto anterior, se puede observar que no supera el 6% sobre el total de ventas, para este caso se proyecta un 10% de estos gastos, sobre el valor de venta. La utilidad final de las casas tipo

Luxury representa el 63% y de las tipo Supreme constituye el 37% de la ganancia total del proyecto.

5.3.2.2 Correcciones contables financieras

La problemática principal determinada en el proceso de investigación, es la carencia de un sistema de costos de construcción adecuado y razonable, al respecto se presentaron las propuestas correspondientes y se propuso la implementación de un sistema de costos de construcción estándar; se aprovechó para realizar una revisión sistemática y en los rubros más importantes de los renglones de los estados financieros, sin encontrar situaciones que incidan en el resultado del ejercicio revisado.

5.4 Área fiscal

Sobre este particular, la única situación incorrecta observada en el proceso de investigación, consiste en que la empresa elaboró la hoja de cálculo del Impuesto sobre la Renta del ejercicio revisado, donde no se rebajó el monto de los ingresos no afectos, no se aumentó el total de gastos no deducibles; para solventar esta situación y que la empresa tenga la información correcta y adecuada, se presenta esta hoja de cálculo, de la siguiente manera:

Cuadro No. 11
Hoja de cálculo del ISR

	Impuesto Sobre la Renta s/ empresa	538,528
	Utilidad antes del ISR	1,923,315
(-)	Ingresos no Afectos	24,937
	Saldo	1,898,378
(+)	Gastos No Deducibles	
	Impuestos y Contribuciones	18,961
	Gastos Legales	18,456
	Renta Imponible	1,935,795
	Aplicación de 28% ISR	542,023
	Ajuste del Impuesto Sobre la Renta	3,495

Fuente: elaboración propia

La diferencia a pagar es mínima y no representa ni el 1% del total de la renta imponible, se hace la observación y el ajuste en la hoja de cálculo antes que la entidad sea revisada y sea sujeta de sanciones económicas por parte de la entidad fiscalizadora.

Este pago lo debe realizar en forma voluntaria antes de ser requerido o fiscalizado por la Superintendencia de Administración Tributaria, para que la multa por pago extemporáneo se reduzca al 25% del importe del tributo omitido, de conformidad con el artículo No. 89 del Decreto del Congreso de la República de Guatemala No. 6-91, Código Tributario. Los intereses resarcitorios a que se refiere el artículo 58 del mismo Código si son aplicables.

5.5 Viabilidad de la propuesta

Un dato muy importante consistió que al presentarle al contador y al gerente general los hallazgos que representan errores y deficiencias en el sistema financiero de la empresa, toda las pruebas presentadas constituyeron el respaldo suficiente para que se aceptaran los mismos; ante esto, la propuesta de la hoja estándar del costo de construcción fue tomada de sumo agrado y de forma inmediata se ha puesto en marcha esta recomendación, aplicándose en el nuevo proyecto habitacional que la empresa ya puso en marcha.

En relación a la diferencia del impuesto sobre la renta que se determinó en la hoja de cálculo correspondiente, el gerente dio instrucciones al contador general para solventar esta situación en el menor tiempo posible.

Se tuvo conocimiento por medio de comunicación telefónica con el contador que a la fecha de la elaboración de este informe, la contingencia fiscal indicada fue solventada ante la institución fiscalizadora.

5.6 Costo de la propuesta

No se ha incurrido en ninguna erogación para poner en práctica la propuesta que se incluye en este documento.

5.7 Normas de auditoría

El presente informe se elaboró con la aplicación los conceptos que se ponen de manifiesto en las Normas Internacionales de Auditoría; el presente documento no constituye información de una auditoría financiera sino se elaboró con fines académicos y se aplicaron los procedimientos adecuados aunque no se emitió ningún dictamen sobre los estados financieros de la compañía revisada, pero se incluyen datos relacionados con la estructura organizacional y de control

interno, se adjuntan conclusiones y recomendaciones como resultado de la revisión, se detallaron en forma clara y sencilla los hallazgos encontrados, los cuales se comunicaron a la gerencia general y contador de la entidad.

Conclusiones

1. La empresa “Inmobiliaria Paredes y Asociados, S.A, se desenvuelve en el mercado inmobiliario, ha logrado situarse como una entidad en crecimiento, mediante diversos proyectos inmobiliarios que le han producido buenos beneficios económicos, sin embargo, la base estructural de su organización interna tiene deficiencias que han provocado errores en el registro contable de sus operaciones y las consecuentes contingencias de tipo fiscal.
2. Se observó que la entidad no cuenta con un adecuado sistema para la aplicación de costos de construcción, estos costos los aplica en forma unilateral el gerente de la compañía, sin ninguna base técnica que permita conocer en realidad el costo unitario de cada vivienda que se construye, porque el total de insumos invertidos se distribuye en forma equitativa a cada inmueble, aun cuando estos difieren en su calidad, construcción y diseño.
3. No se tiene una adecuada estructura organizacional que permita segregar las funciones correspondientes a cada empleado en particular; los empleados no tienen una proyección positiva para realizar sus tareas, toda vez que no cuentan con las ventajas económicas que producen las prestaciones laborales, esto desmotiva la intención de desarrollo en la entidad.
4. No se cuenta con una base firme y sustentable para designar precios acertados a los diferentes modelos de casas que se construyen, por esta razón no se tiene certeza de la utilidad que generan los mismos.
5. Los proyectos inmobiliarios de la compañía están dirigidos a personas con suficiente capacidad económica, considerados como de la clase alta, por ello, en la construcción de los inmuebles se utilizan materiales de primera calidad, y los precios de venta superan la media que se paga por otras viviendas consideradas para clase media y media baja.

Recomendaciones

1. El gerente general debe asumir el rol que le corresponde como representante de la compañía ante terceros, delegando a la Gerencia de administración y finanzas, la responsabilidad de la administración de las áreas de la compañía, de manera que la oficina de proyectos se encargue en forma directa de la planeación y ejecución de las obras.
2. El gerente general debe llevar a cabo reuniones regulares con los demás encargados de áreas, solicitar información de las actividades que se realizan para detectar errores y deficiencias, proponer las soluciones adecuadas, con el propósito de mejorar la funcionalidad de la compañía para lograr las metas a corto, mediano y largo plazo.
3. Implementar el sistema de costos estándar para la construcción de viviendas en cada proyecto inmobiliario, como base el método que se incluye en el capítulo 5 de este documento, el cual permitirá mejor control de los distintos costos y gastos de cada proyecto a desarrollar, como la presentación de cifras reales con utilidades reales, que serán base para evaluar la rentabilidad del negocio.
4. Se deben asignar precios de ventas de cada inmueble construido, con base al sistema de costos de construcción recomendado, con un porcentaje de utilidad razonable y adecuada.
5. La gerencia general, junto con los demás jefes de área, deben analizar la conveniencia de incluir en nóminas de sueldos y salarios, a todos los empleados y trabajadores de la empresa, realizando el descuento de las cuotas laborales de seguridad social y brindar las prestaciones laborales que indican las leyes respectivas, que será de beneficio a todos sus colaboradores y motivará a brindar mejor servicio y un alto efecto en el rendimiento.
6. Contabilidad debe elaborar en forma adecuada la hoja de cálculo del Impuesto Sobre la Renta, y considerar los ingresos no afectos y gastos no deducibles, y debe cancelar, si procede, las diferencias del impuesto.

Referencias

Alvarado Barrios, Enrique. Gerencia Estratégica de Costos. Litografía e Imprenta Lil, S. A. San José Costa Rica.

Aurelio Fernández, Díaz. Los Estados Financieros Acorde con Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Herrera Hermanos. Primera Edición.

Constitución Política de la República de Guatemala. 1985

Congreso de la República de Guatemala, Código Tributario, Decreto No. 6-91, Guatemala, 1991

Congreso de la República de Guatemala. Ley de Actualización Tributaria. (Impuesto Sobre la Renta). Decreto No. 10-2012.

Congreso de la República de Guatemala. Ley de Actualización Tributaria. (Impuesto al Valor Agregado). Decreto No. 10-2012.

Congreso de la República de Guatemala. Impuesto de Solidaridad. Decreto No. 73-2008.

Congreso de la República de Guatemala. Ley de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos. Decreto No. 37-92.

Congreso de la República de Guatemala Código de Trabajo. Decreto No. 1441.

Perdomo Salguero, Mario Leonel. Análisis e Interpretación de Estados Financieros. ECAYFA

Perdomo Salguero, Mario Leonel. Presupuestos. Finanzas II. Parte I y II. ECAYFA

Reyes Pérez, E., (1986), Contabilidad de Costos, 4to. Edición, Editorial Limusa. México, 197 y 236 páginas.

Stanley B. Tunick y Emanuel Saxe. Principios de Contabilidad. Editorial Diana.

ANEXOS

ANEXO 1

Cronograma de Actividades

No.	Actividades	Jun-15				Jul-15				Ago-15				Sept-15				Oct-15			
		Semana 1	Semana 2	Semana 3	Semana 4	Semana 1	Semana 2	Semana 3	Semana 4	Semana 1	Semana 2	Semana 3	Semana 4	Semana 1	Semana 2	Semana 3	Semana 4	Semana 1	Semana 2	Semana 3	Semana 4
1	Entrevista preliminar con Directivos de la empresa para iniciar con el proyecto de investigación	X	X																		
2	Recolección de información general de la empresa			X	X																
3	Recolección de información a través de cuestionarios y entevistas					X	X														
4	Elaboración del informe de diagnóstico preliminar							X	X												
5	Análisis de la empresa según hallazgos encontrados en area administrativa, financiera y fiscal									X	X	X	X								
6	Presentación de la propuesta de solución												X	X							
7	Elaboración de cuadros de costos para su implementación														X	X					
8	Presentación final de Documento Proyecto de Tesis																X	X	X	X	

Fuente: elaboración propia

ANEXO 2

Proyecto habitacional

Terreno



Casa en fase de construcción de obra gris



Casa en fase de acabados



Garita de Acceso



Modelo Casa Luxury



Modelo Casa Supreme



ANEXO 3

Cuestionarios de control interno

Cuestionario sobre estructura y organización de la empresa

Nombre: _____

Puesto: _____

No.	PREGUNTA	SI	NO
1	¿Se dispone de una organización formalmente establecida?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	¿Existe un organigrama general y/o particular?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	¿Cuál es el grado de detalle con que se encuentra elaborado el organigrama?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	¿La estructura se ha considerado en la planeación a corto, mediano y largo plazo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	¿Están satisfechos los funcionarios con la organización actual?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	¿La estructura de organización de la empresa es la adecuada para las expectativas para los accionistas o autoridades superiores?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	¿Existe un manual de organización?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Visión			
9	¿La visión es de conocimiento de todos los empleados?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	¿Se incluye la importancia que tiene el personal?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Misión			
11	¿La misión contempla cuál es la principal capacidad de la empresa?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	¿La estrategia de crecimiento está relacionada con la misión?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Cuestionario de personal

Reclutamiento, selección y contratación

Nombre: _____

Puesto: _____

No.	PREGUNTA	SI	NO
1	¿Existe un programa establecido para el reclutamiento y selección de personal?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	¿Llenan los aspirantes una solicitud de empleo consignando sus datos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	¿Se verifican los datos de la solicitud y referencias de empleos anteriores?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	¿Se practica examen médico?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	¿Se hacen pruebas psicométricas?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	¿Los supervisores hacen pruebas prácticas?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	¿Existen procedimientos para la contratación de personal?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	¿Se considera que los puestos principales están ocupados por personas que llenan los requisitos de acuerdo al perfil del puesto?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	¿Hay un programa de inducción dirigido a los nuevos empleados?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	¿Se cuenta con estudios de análisis y evaluación de puestos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Cuestionario de compras, costos y gastos

Nombre: _____

Puesto: _____

No.	PREGUNTA
-----	----------

En las compras de importancia, ¿Se piden cotizaciones a dos o más
1. proveedores?

2. Se firman las órdenes de compra por personas autorizadas?

Se preparan presupuestos y en su caso se comparan mensualmente contra
3. cifras reales?

Se preparan presupuestos y en su caso se comparan mensualmente contra
4. cifras reales?

5. Cómo se determinan los de un de una vivienda?

¿Son los precios de las compras revisados por un funcionario ajeno a las
compras con el fin de determinar si las mismas fueron efectuadas a los
6. precios y condiciones más favorables para la empresa?

7. Existe una persona encargada del control de los egresos?

8. Se lleva un registro contable de los gastos?



Cuestionario de control interno: presupuestos

Nombre: _____

Puesto: _____

No.	PREGUNTA
-----	----------

1. ¿Se utilizan presupuestos?
2. ¿Son rígidos o flexibles en función a los planes a corto y largo plazo?
4. ¿Se comparan los presupuestos con los resultados reales?
5. ¿Se analizan y explican las variaciones importantes?
6. ¿Cada área conoce su presupuesto asignado para el presente año?
7. ¿Los responsables lo consideran suficiente para el cumplimiento de sus responsabilidades?
8. ¿Han solicitado ampliaciones presupuestales para el siguiente año?
9. ¿Tiene algún financiamiento externo la dirección?



Cuestionarios de control interno: contabilidad y recursos financieros

Nombre: _____

Puesto: _____

No.	PREGUNTA
-----	----------

1. ¿La función contable es responsabilidad de personal de la empresa o de un despacho externo?
2. ¿Se cuenta con un catálogo de cuentas?
3. ¿El catálogo de cuentas comprende todas las cuentas y subcuentas del sistema contable?
4. ¿Se lleva un control sobre los libros, registros y formas en uso?
5. ¿Existen procedimientos establecidos y normas adoptadas para el manejo de las distintas transacciones como son: compras, ventas, entradas y salidas de caja, pagos, etcétera?
6. ¿La organización contable y los registros estadísticos responden en forma oportuna y accesible a la finalidad de la información?
7. De la siguiente información financiera, ¿cuál produce la empresa y con qué periodicidad?
 - a) balance general
 - b) estado de resultados
 - c) estado de origen y aplicación de recursos

- d) posición de caja
- e) otros.

8. ¿Cómo considera la información que contienen los estados financieros?

9. ¿Hay un manual de contabilidad general?

10. ¿Se cuenta con un manual de contabilidad de costos?

11. ¿Existe un sistema presupuestal?

12. ¿Qué retraso existe en el registro de las operaciones en los sistemas de:

- a) contabilidad general?
- b) de costos?
- c) presupuestal?

13. ¿Hay retraso en la recepción de los informes de los sistemas contables, de costos y presupuestales?

14. ¿Cuál es la causa del retraso?

15. ¿Tienen fechas establecidas para la recepción de informes?

16. ¿Cuáles son las fechas promedio de recepción de informes?



Cuestionario de control Interno: proveedores

Nombre: _____

Puesto: _____

No.	PREGUNTA
-----	----------

1. Se lleva un expediente de los proveedores?
2. Existe una adecuada vigilancia de las cuentas por pagar?
3. Se lleva un registro contable de las operaciones efectuadas?
4. Los pagos son previamente aprobados por personas autorizadas?
5. Se lleva una archivo de las cuentas por pagar?



Cuestionario de control interno: ventas

Nombre: _____

Puesto: _____

No.	PREGUNTA
-----	----------

1. Las ventas se registran oportunamente?
2. Existe una persona encargada de los ingresos?
3. La persona que realiza el registro de ventas es independiente de la que realiza las ventas?
4. Los pagos son previamente aprobados por personas autorizadas?
5. Se emiten comprobantes de los anticipos de venta?