

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



**Manual y estructuración del criterio y cálculo de la
cuota de mantenimiento de Condominio MDS, S.A.**
Práctica Empresarial Dirigida –PED–

Jorge Adalberto Girón Velásquez

Guatemala, marzo de 2013

**Manual y estructuración del criterio y cálculo de la
cuota de mantenimiento de Condominio MDS, S.A.**
Práctica Empresarial Dirigida –PED–

Jorge Adalberto Girón Velásquez

Lic. Víctor Hugo Estrada Santizo, **Asesor**

Licda. Lisbeth Helena Masek Sánchez, **Revisora**

Guatemala, marzo de 2013

Autoridades de la Universidad Panamericana

M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus
Rector

M. Sc. Alba Aracely Rodríguez de González
Vicerrectora Académica y Secretaría General

M. A. Cesar Augusto Custodio Cobar
Vicerrector Administrativo

Autoridades de la Facultad de Ciencias Económicas

M. A. Cesar Augusto Custodio Cobar
Decano

Licda. Miriam Lucrecia Cardoza Bermúdez
Coordinadora

**Tribunal que practicó el examen general de la
Práctica Empresarial Dirigida – PED -**

M.Sc. José Miguel Paredes Rangel
Examinador

Licda. Olimpia Georgina Pineda Molina
Examinador

Licda. Marta Julia Alveño Castellanos de Salazar
Examinador

Lic. Víctor Hugo Estrada Santizo
Asesor

Licda. Lisbeth Helena Masek Sánchez
Revisor



**UNIVERSIDAD
PANAMERICANA**

"Sapientia ante tota, ulquiere sapientia"

Teléfonos 2434-3219
Telefax 2436-0362
Campus Naranjo,
27 Av. 4-36 Z. 4 de Mixco
Guatemala, ciudad.
Correo electrónico:
cienciaseconomicasupana@yahoo.com

REF.:C.C.E.E.00134.2012-CPA

**LA DECANATURA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS,
GUATEMALA, 13 DE DICIEMBRE DEL 2012**

De acuerdo al dictamen rendido por el Licenciado Víctor Hugo Estrada Santizo tutor y la Licenciada Lisbeth Helena Masek Sánchez revisora de la Práctica Empresarial Dirigida, proyecto -PED- titulada: "MANUAL Y ESTRUCTURACIÓN DEL CRITERIO Y CÁLCULO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO DE CONDOMINIO MDS, S.A.", presentado por el estudiante Jorge Adalberto Girón Velásquez y la aprobación del Examen Técnico Profesional, según consta en el Acta No. 00524 de fecha 20 de Noviembre del 2012; **AUTORIZA LA IMPRESIÓN**, previo a conferirle el título de Contador Público y Auditor, en el grado académico de Licenciado,

Lic. César Augusto Custodio
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas



Victor Hugo Estrada Santizo
Contador Público y Auditor
Colegiado 6546
Boulevard Centro Medico Militar 14-31
Zona 17, Colonia Santa Amelia V, casa No. 1
vhestradas@hotmail.com
vhestrad@sat.gob.gt
Teléfono 23297070 ext 1746
Celular 54143880

Guatemala, 30 de agosto de 2012

Señores

Facultad de Ciencias Económicas

Universidad Panamericana.

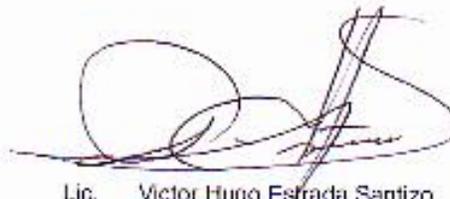
Ciudad.

Estimados señores:

En relación al trabajo de Práctica Empresarial Dirigida (PED), del toma **"Manual y Estructuración del criterio y cálculo de la cuota de mantenimiento de Condominio MDS, S. A."**, realizado por Jorge Adalberto Girón Velásquez, estudiante de la carrera de Contador Público y Auditor; he procedido a la tutoría de la misma, observando que cumple con los requerimientos establecidos en la reglamentación de Universidad Panamericana.

De acuerdo con lo anterior, considero que la misma cumple con los requisitos para ser sometida al Examen Privado Técnico Profesional (EPTP), por lo tanto doy el dictamen de aprobado al toma desarrollado en la Práctica Empresarial Dirigida con la nota de 88 puntos sobre 100.

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



Lic. Victor Hugo Estrada Santizo

Lisbeth Helena de Jesús Masek Sánchez
Licenciada en Informática y Administración de Recursos Humanos
lizbeth_masek@yahoo.com

Guatemala, 25 de septiembre de 2012

Señores

Facultad de Ciencias Económicas

Universidad Panamericana.

Ciudad.

Estimados señores,

En relación al trabajo de Práctica Empresarial Dirigida (PED.), del tema "**Manual y estructuración del criterio y cálculo de la cuota de mantenimiento de Condominio MDS, S.A.**", realizado por Jorge Adalberto Girón Velásquez, Carné No. 1124611, estudiante de la carrera de Contaduría Pública y Auditoría, he procedido a la revisión de la misma, observando que cumple con los requerimientos establecidos en la reglamentación de Universidad Panamericana.

De acuerdo con lo anterior, considero que la misma cumple con los requisitos para ser sometida al Examen Privado Técnico Profesional (EPTP), por lo tanto doy el dictamen de aprobado al tema desarrollado en la Práctica Empresarial Dirigida.

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



Licda. Lisbeth Masek



**UNIVERSIDAD
PANAMERICANA**

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

REGISTRO Y CONTROL ACADÉMICO

REF.: UPANA: RYCA: 14.2013

La infrascrita Secretaria General M.Sc. Alba de González y la Directora de Registro y Control Académico M.Sc. Vicky Sicajol, hacen constar que el estudiante GIRÓN VELÁSQUEZ, JORGE ADALBERTO con número de carné 1124611 aprobó con 85 puntos el Examen Técnico Profesional, del Programa de Actualización y Cierre Académico -ACA de la Licenciatura en Contaduría Pública y Auditoría, en la Facultad de Ciencias Económicas, a los veinte días del mes de noviembre del año dos mil doce.

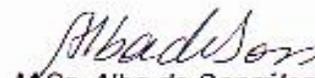
Para los usos que al interesado convengan, se extiende la presente en hoja membretada a los veinticinco días del mes de enero del año dos mil trece.

Atentamente,


M.Sc. Vicky Sicajol
Directora

Registro y Control Académico




M.Sc. Alba de González
Secretaria General



Zona de Pago
en Archivo

Boulevard San Isidro, Acatán zona 16, Guatemala, C.A. PBX: (502) 2261-1663 al 5
www.upana.edu.gt

DEDICATORIA

A DIOS

Padre nuestro que estás en el cielo y en todo lugar, a tus pies vengo a poner este triunfo, porque sin tu gracia y misericordia no hubiera sido posible.

A mi esposa

Alis, mujer virtuosa, por su amor, paciencia y piedad.

A mis hijos

Herencia de Jehová, Meredith y Allan, a quienes les pido perdón por no ser el mejor de los padres; a José Andrés hijo de mi hijo y a mi nueva hija, Astrid.

A mi mamá

Rosaura, vientre bendito en donde Dios me creo, ejemplo de vida, amor trabajo y abnegación.

A mi papá

Juan Marcelo, Que Dios lo tenga en su gloria.

A mis hermanas

Aury, Zoily, por su apoyo incondicional y muy especial a Betty a quien le pido me perdone.

A mi hermano

Jaime, porque el Señor me ha dado no solo a un hermano sino a un amigo.

A mis sobrinos, sobrinas y agregados

Gracias por el cariño que siempre me han brindado.

A las familias Atz Saquic y Mazariegos Saquic

Por su cariño sincero, en especial a Rubí y Rodolfo por su apoyo.

Al hermano Mario Ruiz y familia.

Por sus oraciones, apoyo y cariño.

Contenido

Resumen	i
Introducción	ii
Capítulo 1	1
1. De la empresa	1
1.1. Antecedentes	1
1.1.1. Organización de la empresa	3
1.1.2. Estructura operativa de la empresa	4
1.1.2.1. Organigrama de la empresa	6
1.1.3. Misión	7
1.1.4. Visión	7
1.1.5. Marco tributario	7
1.2. Planteamiento del problema	15
1.3. Justificación	16
1.4. Pregunta de la investigación	17
1.5. Objetivos	18
1.5.1. Objetivo general	18
1.5.2. Objetivos específicos	18
1.6. Alcances y límites	18
1.6.1. Alcances	18
1.6.2. Límites	19
1.7. Marco teórico	19

Capítulo 2	27
2. Metodología	27
2.1. Tipo de investigación	27
2.2. Sujetos de la investigación	27
2.3. Instrumentos	28
2.4. Procedimientos	30
2.5. Aporte esperado	31
Capítulo 3	33
3. Análisis y Resultados de la investigación	33
3.1. Resultados de la investigación	33
3.2. Análisis de los resultados	41
3.2.1 Análisis FODA	41
3.2.2 Contables y de auditoría	43
3.2.3 Económicos y financieros	51
3.2.4 Tributarios y fiscales	57
3.2.5 Administrativos	61
Capítulo 4	62
4. Propuesta de solución o mejora	62
4.1. Introducción	62
4.2. Manual para la integración de la cuota de mantenimiento	64
a) Criterio para integrar la cuota	64
b) El presupuesto total 2012	65
c) Información adicional	68
d) Cálculo de la cuota de mantenimiento individual	71
e) Información ecuánime	75
f) Cuadro para informar al propietario de su cuota	75

4.3. Viabilidad del proyecto	77
4.3.1. Introducción	77
4.3.2. Objetivos	77
• General	77
• Específicos	77
4.3.3. Áreas de aplicación	78
4.3.4. Responsables	78
4.3.5. Políticas de aplicación	78
4.3.6. Recursos	78
a) Humanos	79
b) Financieros y físicos	79
Conclusiones	80
Recomendaciones	81
Cronograma de trabajo	82
Referencias	83
Anexos	86

Listado de cuadros

Cuadro No. 1	Análisis de variaciones absolutas y relativas del balance general	44
Cuadro No. 2	Análisis de variaciones absolutas y relativas del estado de resultados	45
Cuadro No. 3	Balance general al 31 de diciembre del 2011	46
Cuadro No. 4	Estado de resultados al 31 de diciembre del 2011	47
Cuadro No. 5	Integración de cuentas por pagar	56
Cuadro No. 6	Cálculo del promedio de cuentas por pagar	57
Cuadro No. 7	Resumen de vigencias decreto 4-2012	59
Cuadro No. 8	Resumen de vigencias decreto 10- 2012	59
Cuadro No. 9	Criterio para integrar el cálculo de la cuota	65
Cuadro No. 10	Presupuesto de egresos 2012	66
Cuadro No. 11	Presupuesto total 2012	67
Cuadro No. 12	Costo de mantenimiento de piscinas	68
Cuadro No. 13	Medidas de unidades habitacionales	69
Cuadro No. 14	Cálculo de cuotas fijas y variables servicios a club	70
Cuadro No. 15	Cálculo	72
Cuadro No. 16	Cálculo	73
Cuadro No. 17	Cálculo	74
Cuadro No. 18	Información al socio de la integración de la cuota que paga mensual	76

Listado de anexos

Anexo No. 1	Foda	87
Anexo No. 2	Cuestionario sobre aspectos de cuota de mantenimiento y presupuesto	88
Anexo No. 3	Cuestionario de control interno fiscal para el impuesto al valor agregado	89
Anexo No. 4	Cuestionario de control interno fiscal para el impuesto sobre la renta	90
Anexo No. 5	Cuestionario de control interno para cuentas por cobrar	91
Anexo No. 6	Cuestionario de control interno para cuentas por pagar, compras y gastos	92
Anexo No. 7	Cuestionario de control interno para planillas	93
Anexo No. 8	Cuestionario de control interno para caja y bancos	94
Anexo No. 9	Cuestionario de control interno para cuentas de difícil recuperación	95
Anexo No. 10	Cuestionario de control interno para inversiones	96
Anexo No. 11	Cuestionario de control interno para seguros	96
Anexo No. 12	Cuestionario de control interno para activos fijos	97
Anexo No. 13	Manual para la integración de la cuota de mantenimiento original entregado al condominio	98

Resumen

El desarrollo de la presente investigación se realizó en la empresa Condominio MDS, S.A. Fundada desde hace diez años, la cual tiene como actividad económica principal la administración, mantenimiento y la operación del complejo habitacional de condominios, formado por un club, villas, marina, residencias y resort cinco estrellas en Guatemala, es decir, tener en óptimas condiciones las instalaciones, principalmente en sus áreas comunes, así como prestar los servicios de seguridad, limpieza, agua, mantenimiento, jardinería relacionados con los mismos. La factura de la cuota de mantenimiento se debe pagar al contado dentro del mismo mes al que corresponda, para hacerle frente a todos sus gastos del presupuesto autorizado.

Como resultado de la investigación se lograron determinar algunos hallazgos dentro de los cuales, el de mayor relevancia, fue encontrar que la empresa no cuenta con un manual para la adecuada estructura o integración y cálculo de la cuota de mantenimiento que paga mensualmente cada propietario. La ausencia de esta información financiera genera deficiencias para la administración, por no contar con suficiente capital de trabajo para solventar en forma adecuada, las operaciones del condominio y la obtención de mejores resultados administrativos y financieros.

Por lo anterior, se determinó elaborar una propuesta para la implementación de un manual para una estructura e integración del cálculo de la cuota de mantenimiento. En el capítulo cuatro se pueden observar una variedad de cuadros como la base para desarrollar el cálculo de la cuota de mantenimiento. Es importante aclarar que se presenta sólo para una de las torres de residencias llamada Torre Gaviota que compone el complejo, pues elaborar todas es muy voluminoso debido a que son alrededor de cuatrocientas las unidades habitacionales o propietarios de casas. Esto con el objetivo de que la empresa mejore su eficiencia y conozca, al igual que los propietarios o condóminos, cuáles son los rubros más significativos en su integración y de esta manera, usar esta información para ir en búsqueda de más fondos de parte de los propietarios y así mejorar los servicios y mantener en mejores condiciones las instalaciones y las áreas comunes del condominio.

Introducción

Derivado de la evaluación realizada a las operaciones de la empresa Condominio MDS, S.A., relacionada con su información financiera, se identificó la necesidad de plantear un manual para una estructura del criterio e integración del cálculo de la cuota de mantenimiento que paga cada propietario de residencia o unidad habitacional.

La noción de condominio suele aplicarse a los inmuebles de propiedad horizontal. En estos casos, una persona es la propietaria de la unidad que compra (un departamento o apartamento dentro de un edificio, por ejemplo) y co-propietaria de los espacios comunes (pasillos, ascensores, piscinas, etc.). Los gastos que se producen en estos espacios comunes se reparten entre todos los co-propietarios.

Para efectos del presente trabajo, se define la cuota de mantenimiento como la aportación anual asignada a cada unidad de apartamento la cual se pagará en forma mensual para sufragar los gastos de mantenimiento del condominio en sus áreas comunes. Es la parte proporcional que corresponde a cada socio o propietario pagar del presupuesto total de operaciones del año.

En el capítulo número 1 se hace una descripción general de la empresa donde se realizó la investigación, dando a conocer su misión, visión, objetivos, servicios que presta, organización, estructura organizativa. Asimismo, se realiza una breve descripción de las bases legales más importantes de las leyes tributarias guatemaltecas que afectan a este tipo de empresas. Dentro de este mismo capítulo también se incluyen definiciones para conocer por ejemplo, el concepto de cuota, mantenimiento, condominio, cuota de mantenimiento, entre otros conceptos, así como de razones financieras.

El capítulo 2 contiene la metodología aplicada en la presente investigación, los tipos de investigación utilizados, los sujetos de la investigación, los instrumentos y los aportes esperados posterior a la culminación del mismo.

El capítulo 3, denominado resultados y análisis de la investigación, presenta una serie de evaluaciones realizadas a la empresa, dentro de las cuales se pueden mencionar la tabulación y gráficas del cuestionario sobre la cuota de mantenimiento, el análisis de razones financieras, hallazgos o áreas de oportunidad determinadas.

En el capítulo 4 se plantea la propuesta de solución ó mejora, enfocada al manual para la estructura del criterio y cálculo de la cuota de mantenimiento de cada propietario dentro del condominio y que pueda ser utilizado como una información financiera de la empresa para trasladar a los propietarios, junta directiva y por qué no, a la asamblea de propietarios para conocer la verdadera fuente de ingresos para hacer frente al presupuesto de egresos, de cara al óptimo mantenimiento de las instalaciones del condominio.

Por último, se muestran el cronograma de trabajo, conclusiones, recomendaciones, referencias y anexos inherentes a este trabajo de investigación.

Capítulo 1

1. De la empresa

1.1 Antecedentes

A continuación una breve descripción de aspectos generales que permitan tener unos antecedentes de la empresa objeto de estudio.

El nombre de la empresa se denomina Condominio MDS, S.A., está constituida como sociedad anónima, la actividad principal es la administración, mantenimiento y la operación del complejo habitacional de condominios, formado por un club, villas, marina, residencias y resort cinco estrellas en Guatemala, es decir, tener en óptimas condiciones las instalaciones, principalmente en sus áreas comunes, así como prestar los servicios de seguridad, limpieza, agua, mantenimiento, jardinería relacionados con los mismos.

Se encuentra ubicado a 138 Kilómetros de la ciudad capital, en la Aldea El Carrizal del Puerto de San José, Escuintla, Guatemala. No obstante, sus oficinas centrales se encuentran ubicadas en la ciudad capital en la 3ª. Calle “A” 3-22, tercer nivel, zona 10.

A pesar de que fue constituida desde el año 2002, según Escritura Pública No. 105 con fecha cinco de mayo del año dos mil dos autorizada por el notario público Licenciado Luis Alfonso López, el auge lo empezó a tener desde aproximadamente hace unos ocho años. Se rige por el régimen de propiedad en condominio y administración del condominio, los cuales se constituyen en sus estatutos. El máximo órgano administrativo es la asamblea de propietarios que, por medio de una asamblea general anual, delega la administración en una junta directiva por medio de un equipo gerencial.

Su fuente de financiamiento corresponde a las cuotas de mantenimiento de cada uno de los propietarios de las unidades habitacionales.

La empresa inmobiliaria o inversionista que es la desarrolladora y urbanizadora vende los terrenos o apartamentos y la persona que compra se hace miembro del Condominio MDS, S. A. constituyéndose como usuario de todas las instalaciones, incluyendo una casa club. Es en ese momento en donde se debe empezar a cancelar la cuota de mantenimiento.

Con dicha cuota se le debe brindar seguridad al propietario, desde un adecuado control de ingresos y egresos en la garita principal del condominio, asimismo, en la playa y todo su perímetro. También se le da mantenimiento a todas las áreas comunes tales como garita, calles, boulevard principal, canal, puente sobre el canal, helipuertos y a la casa club.

Se brindan servicios tales como el suministro de agua potable, extracción de basura, chapeo de lotes sin construir, se presta el servicio de ambulancia por cualquier emergencia que se pueda suscitar los fines de semana, todo pagado con la cuota correspondiente de cada servicio.

El condominio vela por el ornato y la belleza del lugar, se constituye un comité de construcción que es el ente encargado de la autorización de todo proyecto de construcción, es decir, que para construir una residencia o remodelar una existente se debe seguir el debido proceso de solicitud, revisión de planos y luego una supervisión de la obra durante el tiempo que dure la construcción. El propietario paga por el servicio de revisión de planos y supervisión mensual.

Se realizó un diagnóstico integral en las instalaciones de Condominio MDS, S. A. lo que permitió evaluar las distintas áreas y procesos de la empresa, dando como resultado, conocer sus procesos eficientes y deficientes.

Se detectaron las áreas críticas, lo que es necesario corregir, evaluando el proceso y creando un manual para la estructura e integración de la cuota de mantenimiento y para que la información emanada y el proceso recurrente lleguen hasta el socio.

1.1.1 Organización de la empresa

El capital autorizado de la empresa es de Q.5,000.00, compuesto por 500 acciones comunes con un valor nominal de Q.10.00 cada una; al momento de su constitución fueron pagadas las acciones en su totalidad por los accionistas fundadores, lo que representa un capital suscrito y pagado de Q.5,000.00. Debidamente inscrita en el registro mercantil y la Superintendencia de administración tributaria -SAT-.

Tiene establecida una organización basada en la siguiente estructura:

- a) Asamblea general de propietarios: es el órgano máximo de autoridad, se lleva a cabo de forma ordinaria y extraordinaria; está integrado por todos los socios propietarios de Condominio MDS, S. A.
- b) Junta directiva: está integrada por un grupo de directores que son los responsables de definir las acciones a tomar por parte del condominio por medio de reuniones mensuales. Encargados de nombrar a la gerencia general y autorizar las acciones y decisiones de la empresa.
- c) Gerente general: responsable de fijar y ejecutar las políticas de la empresa, según la dirección dada por la junta directiva y de reportarle a la misma. Además, debe examinar en forma periódica, los datos que le sean proporcionados por las distintas áreas de la empresa siendo el responsable de los resultados de las operaciones de la misma.
- d) Gerente de mantenimiento: responsable de las actividades relacionadas con el buen y óptimo mantenimiento de todas las áreas comunes del condominio, planeamiento preventivo de instalaciones, máquinas, herramientas, jardines, albañilería, pintura y planeación y coordinación de reparaciones, remodelaciones y obras de construcción.

- e) Gerente de seguridad: responsable de controlar y supervisar el funcionamiento del sistema de gestión y control de seguridad que incluye el servicio de seguridad física y electrónica en instalaciones, equipos, bienes, viviendas, condóminos y colaboradores, tanto en las instalaciones del club como en oficinas centrales.

- f) Gerente administrativo y financiero: responsable de la gestión de la empresa relacionada con la administración de compras, facturación, cobros, recursos humanos, financieros y físicos para apoyar la operación principal del condominio.

1.1.2 Estructura operativa de la empresa

La empresa funciona bajo la siguiente estructura:

a) Departamento de mantenimiento

Función principal: mantenimiento y reparación de todas las áreas comunes, instalaciones, máquinas, herramientas, jardines, albañilería, pintura, y supervisión de construcción de casas nuevas y remodelaciones.

- Especial atención a todo lo concerniente de infraestructura, ingeniería, motores, hidráulica, plantas generadoras, electricidad, piscinas, etc.
- El departamento de mantenimiento está integrado por un gerente y su personal de campo y mantenimiento.

b) Departamento de seguridad

Función principal: controlar y supervisar el funcionamiento del sistema de gestión y control de seguridad que incluye el servicio de seguridad física y electrónica en instalaciones, equipos, bienes, viviendas, condóminos y colaboradores, tanto en las instalaciones del club como en oficinas centrales.

- Encargado de la empresa subcontratada de seguridad, oficiales, sanidad e higiene. Realizar en forma periódica inspecciones de protección de la instalación para asegurarse de que las medidas dictadas en el sistema de gestión y control de seguridad, y cerciorarse si siguen siendo adecuadas.
- Empresa de seguridad, es la empresa subcontratada responsable de la seguridad perimetral del Condominio.
- Anfitriones: responsables de la supervisión del ingreso y egreso de visitantes, socios y personal del club.

c) Departamento financiero administrativo:

Función principal: encargado de seleccionar al personal necesario para cada puesto, contratar, capacitar, controlar asistencia, rendimiento y capacidad de acuerdo a las políticas establecidas por la empresa, así como la administración de salarios, comunicación interna, organización del personal dentro de la empresa y establecer normas y reglamentos internos.

Está conformado de la siguiente manera:

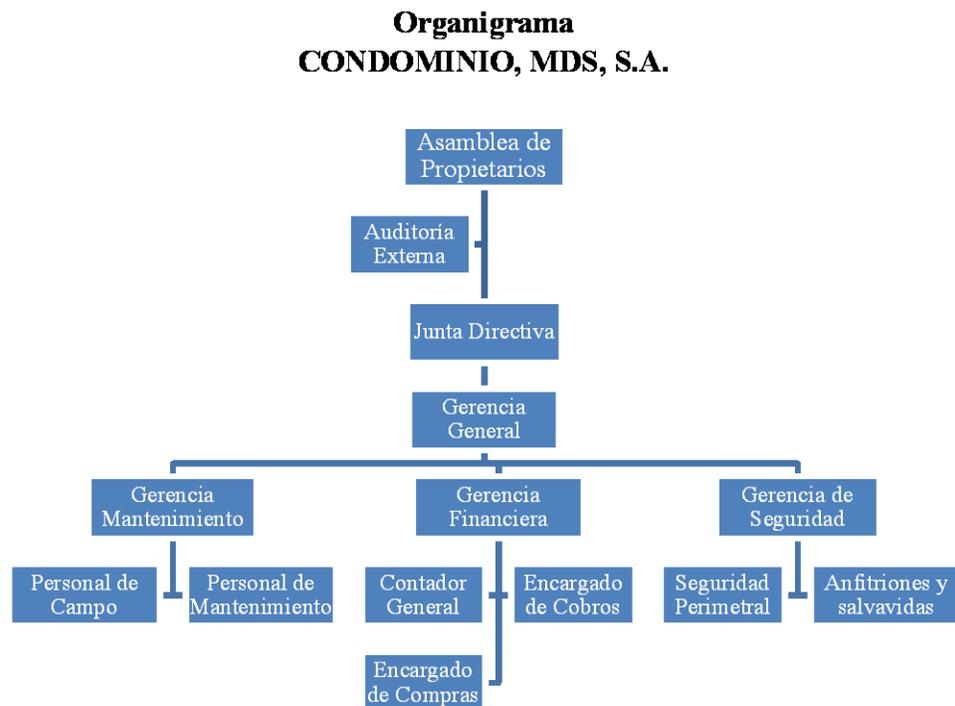
- Gerente: quien es el responsable de la contratación y coordinación de todas las actividades relacionadas con el personal. Le corresponde la formulación de políticas y administración de los recursos financieros (manejo de efectivo, inversiones).
- Contador general: responsable de la elaboración de estados financieros y reportes para la gerencia, accionistas y otros usuarios; además, es responsable de la recepción de facturas de compras y comprobantes de retención, nómina, bancos, efectivo, viáticos, elabora y entrega información financiera a las gerencias financiera y general. Responsable del manejo de la caja chica de oficinas centrales.
- Encargado de cobros: responsable de la cartera de clientes o socios. El primer día hábil del mes emite toda la facturación por la cuota de mantenimiento y los distintos servicios para que durante el transcurso del

mes se realice la gestión de cobro a los socios. También es responsable del proceso de apadrinamiento o selección del nuevo usuario, es decir, propietario o arrendatario.

- Encargado de compras: su función principal es ser el encargado de ejecutar la gestión de las adquisiciones de productos, materiales, equipo, necesarios para el desarrollo de las actividades de la empresa, considerando los aspectos de precio, calidad, cantidad, compromisos de entrega y condiciones de pago.

Asimismo, es el responsable de todas las necesidades de suministros de oficina y cafetería, elaboración de memorándums y cartas, asistencia a gerencias, control de correspondencia, mantener un control de los servicios básicos de la compañía, para que el condominio desarrolle sus actividades.

1.1.2.1. Organigrama de la empresa



Fuente: elaboración propia.

1.1.3 Misión

“Ser el Resort cinco estrellas más importante de Centro América”.

1.1.4 Visión

Trabajar con excelencia continuamente, desarrollando nuevos servicios y productos, para cubrir las principales necesidades personales y familiares de nuestros socios.

1.1.5 Marco tributario

En el presente año, el Gobierno de la República realizó una serie de modificaciones a las leyes tributarias del país, a saber, decreto legislativo No. 04-2012, Ley Antievasión II y el decreto legislativo No. 10-2012, ley de Actualización tributaria, las dos son muy importantes y motivo de discusión. En el caso de la empresa Condominio MDS, S. A. está aplicando los cambios en las leyes fiscales que le competen.

De acuerdo con sus actividades, como sujeto pasivo, la empresa tiene las siguientes obligaciones tributarias ante el Estado de la República de Guatemala, a la luz todavía de la legislación vigente, que como se menciona, las modificaciones entran en vigencia hasta el año 2013:

- ✓ **Ley del impuesto sobre la renta (decreto No. 26-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas) y su respectivo reglamento (acuerdo gubernativo No. 206-2004).**

La empresa se encuentra registrada bajo el régimen optativo de pago del impuesto indicado en el artículo 72 de la ley del impuesto sobre la renta, la forma de cálculo del impuesto se efectúa de la siguiente forma: aplicando a la renta imponible determinada conforme a los artículos 38 y 39 de la ley, y a las ganancias de capital,

el tipo impositivo del treinta y uno por ciento (31%). En este régimen, el impuesto se determina y paga por trimestres vencidos, sin perjuicio de la liquidación definitiva del período anual. Para los pagos trimestrales del Impuesto Sobre la Renta la empresa eligió la opción de calcularlo por medio de efectuar cierres parciales al final de dicho período.

“Artículo 54. Declaración jurada y anexos. Los contribuyentes que obtengan rentas por cualquier monto, excepto los no obligados de acuerdo con el artículo 56 de esta ley, deberán presentar ante la administración tributaria, dentro de los primeros tres meses del año calendario, una declaración jurada de la renta obtenida durante el año anterior”.¹

De acuerdo al artículo 63 de la ley, efectúa retenciones al pagar o acreditar en cuenta rentas afectas y sujetas a retención, ésta se practica mediante deducción de los montos por los conceptos que establecen las disposiciones pertinentes de esta ley.

Asimismo, de acuerdo al artículo 67 de la ley, efectúa retenciones a los empleados que se encuentran en relación de dependencia.

- ✓ **Ley del impuesto al valor agregado (decreto No. 27-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas) y su respectivo reglamento (acuerdo gubernativo No. 424-2006).**

Dentro de los impuestos indirectos aplicables en Guatemala se encuentra el impuesto al valor agregado. Condominio MDS, S.A. cumple con el pago de dicho impuesto, del cual según el artículo 6, inciso 5 de la ley del impuesto al valor

¹ Congreso de la República de Guatemala. Ley del Impuesto Sobre La Renta (Decreto número 26-92)

agregado, en su parte conducente establece que son sujetos pasivos del impuesto las sociedades mercantiles que realicen actividades afectas al mismo.

La empresa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, establece una tarifa del impuesto del 12% de IVA aplicado a todos sus servicios y ventas afectas y acreditando el IVA pagado en sus compras tanto locales como importadas y en la contratación de servicios.

Presentación y pago del impuesto al valor agregado

“Artículo 40. Declaración y pago del impuesto. Los contribuyentes deberán presentar, dentro del mes calendario siguiente al del vencimiento de cada período impositivo, una declaración del monto total de las operaciones realizadas en el mes calendario anterior”.²

Los artículos 29 y 30, en su parte conducente, establecen que los contribuyentes al impuesto están obligados a emitir y entregar al adquiriente, facturas, notas de débito y notas de crédito, previamente autorizados y controlados por la Administración Tributaria.

En el artículo 37 de la ley establece que los contribuyentes deberán llevar y mantener al día un libro de compras y servicios recibidos y otro de ventas y servicios prestados.

“Artículo 38. Cuenta especial de débitos y créditos fiscales. Los contribuyentes afectos al impuesto de esta ley que tengan obligación de llevar contabilidad conforme al Código de comercio, deberán abrir y mantener cuentas especiales para registrar los impuestos cargados en las ventas que efectúen y servicios que presten,

² Congreso de la República de Guatemala. Ley del Impuesto al Valor Agregado (Decreto número 27-92)

los que serán sus débitos fiscales y los soportados en las facturas recibidas de sus proveedores y prestadores de servicios, los que constituirán sus créditos fiscales.”³

✓ **Ley del impuesto de timbres fiscales (decreto No. 37-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas).**

El impuesto de timbres fiscales es indirecto y se aplica sobre documentos que contienen los actos y contratos que a continuación se describen en este marco teórico; sin embargo, es importante indicar que al condominio únicamente le aplica lo concerniente al inciso a:

- a) Los contratos civiles y mercantiles.
- b) Los documentos otorgados en el extranjero que hayan de surtir efectos en el país, al tiempo de ser protocolizados, de presentarse ante cualquier autoridad o de ser citados en cualquier actuación notarial.
- c) Los documentos públicos o privados cuya finalidad sea la comprobación del pago con bienes o sumas de dinero.
- d) Los comprobantes de pago emitidos por las aseguradoras o afianzadoras por concepto de primas pagadas o pagos de fianzas correspondientes a pólizas de toda clase de seguro o de fianza.
- e) Los comprobantes por pagos de premios de loterías, rifas y sorteos practicados por entidades privadas y públicas.

³ Congreso de la República de Guatemala. Ley del Impuesto al Valor Agregado (Decreto número 27-92)

- f) Los recibos o comprobantes de pago por retiro de fondos de las empresas o negocios, para gastos personales de sus propietarios o por viáticos no comprobables.
 - g) Los documentos que acreditan comisiones que pague el Estado por recaudación de impuestos, compras de especies fiscales y cualquier otra comisión que establezca la ley.
 - h) Los recibos, nóminas u otro documento que respalde el pago de dividendos o utilidades, tanto en efectivo como en especie. Los pagos o acreditamientos en cuentas contables y bancarias de dividendos mediante operaciones contables o electrónicas, se emitan o no documentos de pago. Los dividendos que se paguen o acrediten mediante cupones en las acciones, también están afectos al pago del impuesto.
- ✓ **Ley del impuesto de solidaridad – IS (decreto No. 73-2008 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas).**

Ley del impuesto de solidaridad el cual consiste en la aplicación de la tasa del 1% sobre el monto que sea mayor entre la cuarta parte del monto del activo neto, o la cuarta parte de los ingresos brutos, para ambos casos sobre la base de los estados financieros presentados, correspondientes al período ordinario del año anterior según declaración jurada del impuesto sobre la renta. El pago por este impuesto, el condominio, lo realiza sobre la base del 1% sobre sus los ingresos brutos que es la base mayor para la empresa.

Según el artículo No. 11, el impuesto de solidaridad y el impuesto sobre la renta podrán acreditarse entre sí. Los contribuyentes podrán optar por una de las siguientes formas: a) el monto del impuesto de solidaridad, pagado durante los cuatro trimestres del año calendario, conforme los plazos establecidos en el artículo 10 de esta ley, podrá ser acreditado al pago del impuesto sobre la renta

hasta su agotamiento durante los tres años calendario inmediatos siguientes, tanto el que debe pagarse en forma mensual o trimestral, como el que se determine en la liquidación definitiva anual, según corresponda. b) los pagos trimestrales del impuesto sobre la renta, podrán acreditarse al pago del impuesto de solidaridad en el mismo año calendario. Los contribuyentes que se acojan a esta forma de acreditación podrán cambiarla sólo con autorización de la administración tributaria. El condominio lo hace confirme al inciso a), es decir, acredita el impuesto de solidaridad pagado al impuesto sobre la renta trimestral.

✓ **Ley de impuesto sobre productos financieros. (decreto No. 26-95 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas).**

Se cancela el 10% mensual sobre los productos financieros que corresponden a los intereses devengados por cuentas de ahorros en las instituciones bancarias locales.

La empresa se encuentra afecta a este impuesto debido a que percibe ingresos por concepto de intereses por las cuentas bancarias que maneja en varios bancos del país.

✓ **Código tributario. (decreto No. 6-91 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas).**

El Código tributario establece todas las normas aplicables a la relación jurídico-tributaria entre el Estado por medio de la administración tributaria y los contribuyentes, por lo que a Condominio MDS, S.A. le aplican todas las normas y obligaciones establecidas en dicha norma legal, principalmente lo establecido en el artículo que se refiere a las infracciones tributarias.

✓ **Disposiciones legales para el fortalecimiento de la administración tributaria (decreto No. 20-2006 del Congreso de la República de Guatemala y su reforma en el decreto No. 4-2012 también del Congreso de la República de Guatemala).**

Efectos tributarios – Bancarización - Dentro de las nuevas disposiciones establecidas en dicha ley existe la regulación de bancarización, la cual establece que para poder tomar como deducible del impuesto sobre la renta los costos y gastos mayores a Q 30,000, es necesario documentar el pago por medio de las formas establecidas en el sistema bancario. Es importante informar que esta disposición quedo en suspenso derivado de una reciente resolución de corte de constitucionalidad.

Las obligaciones tributarias por la permuta, mutuo de bienes no dinerarios u otra clase de actos o contratos, que se paguen por medio distinto al pago en dinero en efectivo o por cualquier medio que proporcionen los bancos del sistema o por medio de tarjetas de crédito o de débito, deben formalizarse en escritura pública.

Obligación de registro y archivo. Las personas que realicen transacciones comerciales por un monto a partir de Q. 30,000.00, deberán conservar en sus archivo contables por el plazo de cuatro años, los estados de cuenta de depósitos monetarios o de ahorro, los estados de cuenta en el caso de tarjetas de crédito, así como cualquier otro documento que compruebe la operación bancaria efectuada que individualice al beneficiario.

El condominio cumple con este aspecto, según lo observado.

✓ **Ley orgánica del INSTITUTO GUATEMALTECO DE SEGURIDAD SOCIAL. (decreto No. 295 del Congreso de la República de Guatemala).**

En el artículo 38 establece la obligatoriedad de la contribución por parte del patrono.

Acuerdo No. 1123 de la junta directiva del Instituto guatemalteco de seguridad social.

El artículo 1 establece que patrono es toda persona individual o jurídica que emplea los servicios de trabajadores a través de establecer una relación laboral o un contrato.

En el artículo 2 se menciona que todo patrono que ocupe tres o más trabajadores está obligado a inscribirse en el régimen de seguridad social.

El artículo 3 indica que el patrono está obligado a descontar de la totalidad de salario que devenguen los trabajadores, el porcentaje correspondiente a la cuota laboral, a pagar la cuota patronal y a solicitar su inscripción desde el momento que ocupe el número de empleados indicado en el artículo 2.

Acuerdo No. 36-2003 de gerencia del Instituto guatemalteco de seguridad social.

El artículo 1 determina los porcentajes obligatorios que deben cubrir el patrono y sus empleados, según la tabla siguiente:

Programas	Porcentajes	
	Patrono	Trabajador
Accidentes en general	3%	1%
Enfermedad y maternidad	4%	2%
Invalidez, vejez y sobrevivencia	3.67%	1.83%
Total de contribuciones a pagar	10.67%	4.83%

✓ **Código de comercio. (decreto No. 2-70 del Congreso de la República de Guatemala).**

En Guatemala las empresas mercantiles se constituyen en comerciantes individuales, sociedades de personas y sociedades de capital.

El código de comercio, artículo 6, indica que, “tienen capacidad para ser comerciantes las personas individuales y jurídicas que, conforme al Código civil, son hábiles para contratar y obligarse.”⁴

⁴ Congreso de la República de Guatemala. Código de Comercio (Decreto número 2-70)

El artículo 10 del código de comercio establece cinco tipos de sociedades mercantiles siendo éstas la sociedad colectiva, sociedad en comandita simple, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad en comandita por acciones y la sociedad anónima.

“Artículo 368. Contabilidad y registros indispensables. Los comerciantes están obligados a llevar su contabilidad en forma organizada, de acuerdo con el sistema de partida doble y usando principios de contabilidad generalmente aceptados”.⁵

Para ese efecto deberán llevar los siguientes libros o registros: 1.- Inventarios; 2.- De primera entrada o diario; 3.- Mayor o centralizador; 4.- De estados financieros.

“Artículo 36. Reserva Legal. De las utilidades netas de cada ejercicio de toda sociedad, deberá separarse anualmente el cinco por ciento (5%) como mínimo para formar la reserva legal.”⁵

✓ **Código de trabajo. (decreto No. 1441 del Congreso de la República de Guatemala).**

También es aplicable para la empresa los aspectos establecidos en el código de trabajo donde se establecen los derechos y las obligaciones que se contraen en una relación laboral para las partes.

1.2 Planteamiento del problema

En la evaluación integral realizada en la empresa se conocieron algunas áreas críticas, asimismo, muchas fortalezas, lo que permitió llegar a las siguientes conclusiones:

⁵ Congreso de la República de Guatemala. Código de Comercio (Decreto número 2-70)

- ✓ El condómino no cuenta con procedimientos, la integración o la forma del cálculo de su cuota de mantenimiento.
- ✓ En forma constante el condómino, comete errores de cálculo de su cuota de mantenimiento, sin poder evidenciar los ajustes.

1.3 Justificación

Las razones fundamentales que llevaron a plantear y desarrollar esta investigación fueron determinantes para presentar a la empresa objeto de estudio, soluciones a una problemática que debe corregirse para evitar las contingencias de los socios o propietarios al momento de solicitar la información pertinente, así también, para dar lineamientos efectivos, preparar y presentar el cálculo de la cuota de mantenimiento en forma exacta, verídica y razonable.

Área Crítica de información a los socios

a) Positivo

- Los ingresos en concepto de cuota de mantenimiento se encuentran totalmente al día.
- Los ingresos del condominio de los diferentes conceptos se encuentran en forma separada en la contabilidad.

b) Negativo.

- El Condominio no cuenta con la integración o cuenta corriente del cálculo de la cuota de mantenimiento de cada socio, ni el destino de inversión de dichas cuotas.
- El socio pregunta sobre la forma de cálculo de su cuota de mantenimiento en forma constante, sin poder satisfacer dicho requerimiento.

Causa: la administración del condominio no cuenta con una política brindar información a los socios y tampoco se tenía la convicción de documentar la información, por ende no existen registros.

Efecto: Molestias de parte de los socios, junta directiva y gerencia al no tener el criterio y la forma de cálculo de su cuota de mantenimiento. El extremo es no poder realizar una asamblea de socios o propietarios por no contar con toda la información a proporcionar.

Una segunda área crítica detectada lo constituye que Condominio MDS, S. A. no cuenta con un manual de políticas y procedimientos, sin embargo, el presente trabajo se enfoca en la necesidad que tiene la empresa de tener una integración del cálculo de la cuota de mantenimiento, la misma es la principal fuente de financiamiento, equivalente a un millón de quetzales mensuales, equivalente a un 95% de su total de ingresos.

Por requerimiento de la empresa y basados en la actividad que realiza, el área a evaluar fue la de ingresos, en específico, conocer la integración del cálculo de su cuota de mantenimiento, esto se hace necesario para poder trasladarla al socio o propietario, a quien se debe el Condominio.

1.4 Pregunta de la investigación

¿Cómo se calcula o determina la cuota de mantenimiento que paga cada socio o condómino?

1.5 Objetivos

1.5.1. Objetivo general

Identificar y evaluar la estructura del cálculo de la cuota de mantenimiento para explicar o informar con certeza y transparencia al socio o propietario la forma en que se determina la cantidad que paga mensualmente.

1.5.2. Objetivos específicos

- Identificar los distintos elementos que integran el cálculo de la cuota de mantenimiento.
- Comprender el criterio para el cálculo de la cuota de mantenimiento.
- Evaluar si dicho cálculo está diseñado de forma correcta y uniforme para todos los socios o propietarios.
- Describir en un cuadro la fórmula para informar a todos los socios o propietarios el cálculo de la cuota de mantenimiento mensual.

1.6 Alcances y límites

1.6.1. Alcances

- a) El alcance de la investigación comprendió la evaluación de la colección de información que implica un análisis de todos los documentos necesarios e importantes para determinar cómo se calcula la cuota de mantenimiento mensual que pagan cada uno de los socios o propietarios del condominio.

- b) Se observaron los procesos de estudio del diagnóstico contando con el apoyo del jefe del departamento de facturación y cobros, extrayendo la información necesaria por medio de distintas técnicas y herramientas que permitieron el conocimiento necesario para presentar los resultados de la propuesta que será de beneficio para la empresa.
- c) Se observaron todos los documentos, cuadros, archivos electrónicos disponibles de las administraciones anteriores, hasta los datos actuales.

1.6.2. Límites

- a) Una limitante en este trabajo fue la colaboración del personal del departamento de facturación y cobros.
- b) La falta de información en los registros de la empresa.
- c) El personal responsable del cálculo de la cuota de mantenimiento actual ya no laboran en la empresa.
- d) Por recomendaciones de la gerencia general, no se menciona el nombre real de la empresa objeto de estudio, el nombre que se utiliza en el trabajo para su identificación es ficticio.

1.7 Marco teórico

a) Concepto de cuota

En el sitio de internet DeConceptos.com, (2012), define cuota como “la palabra cuota proviene del latín “quota” y alude a la cantidad fija, que es parte de una cantidad total. Cuando alguien compra algún producto en cuotas o paga en cuotas por un servicio, significa que divide el total en partes, que irá abonando en

fracciones temporales (días, semanas, meses, años). También se llaman cuotas al número total de pagos parciales y a cada uno de esos pagos realizados.”

Reciben también el nombre de cuotas, los pagos que deben hacer los miembros de una sociedad para contribuir a sus gastos y mantenerse como miembros, por ejemplo, “tengo que pagar la cuota del club para poder seguir usando sus beneficios”. En muchas oportunidades se cobra además una cuota de inscripción.

La real academia española (2001) la define así, “parte o porción fija proporcional”, “cantidad que se paga regularmente a asociaciones, comunidades, seguridad social, etc.”

b) Concepto de mantenimiento

La real academia española (2001) la define así, “conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que instalaciones, edificios, industrias, etc. puedan seguir funcionando adecuadamente”.

c) Concepto de condominio

El sitio de internet Definición.de define este concepto así, “Con origen en el vocablo latino condominium, el término condominio se refiere, en el campo del derecho, a la potestad que dos o más individuos disponen sobre un bien compartido.”

Los condominios forman parte de lo que el derecho civil conoce como “comunidad de bienes”. Esta figura legal encuadra a aquellos casos en los que un “patrimonio” es compartido por diversas personas jurídicas o individuales”.

La noción de condominio suele aplicarse a los “inmuebles de propiedad horizontal”. En estos casos, una persona es la propietaria de la unidad que compra (un departamento o apartamento dentro de un edificio, por ejemplo) y co-propietaria de los espacios comunes (pasillos, ascensores, piscinas, etc.). Los gastos que se producen en estos espacios comunes se reparten entre todos los co-propietarios.

Para facilitar la administración es frecuente que los co-propietarios del condominio contraten los servicios de alguien externo que se encargue de liquidar los gastos.

En este caso, esa persona encargada de dichas tareas por los co-propietarios es la que se denomina administrador. Entre las principales funciones que tendrá que acometer se encuentran el fomentar la buena convivencia de todos aquellos, el informarles de todo asunto que acontece, el atenderles en todas las consultas o aportaciones que le quieran realizar o el medir el grado de satisfacción que tienen los citados con respecto a su trabajo y al propio condominio.”

d) Cuota de mantenimiento

Para efectos del presente trabajo se define como la aportación anual asignada a cada unidad de apartamento la cual se pagará en forma mensual para sufragar los gastos de mantenimiento del condominio en sus áreas comunes. Es la parte proporcional que corresponde a cada socio o propietario pagar del presupuesto total de operaciones del año.

Existen diferentes empresas que ofrecen servicios especializados en el rubro de administración inmobiliaria, tales como, edificios, residenciales, condominios privados, etc. que señalan que dentro de una eficiente gestión contable:

De acuerdo a De la Fuente Chávez (2011), “el cálculo de la cuota de mantenimiento es de acuerdo a porcentajes”.

Asimismo, conjuntos vacacionales realizan asambleas de propietarios específicamente para autorizar cuotas ordinarias y extraordinarias, en las que es importante establecer su cálculo, por ejemplo:

La asamblea de propietarios del Conjunto Vacaciones Capaubel-Ipb (2010) estableció lo siguiente en lo referente a la cuota de mantenimiento:

“La cuota de mantenimiento se distribuirá entre el número de unidades que estén concluidas y en operación, atendiendo al área, capacidad y servicios de

cada una. La cuota de mantenimiento deberá cubrir aquellos conceptos que sean necesarios para la conservación física de las instalaciones del desarrollo, lo cual comprende la reposición de bienes desgastados. Asimismo, deberá cubrir los gastos que requiera el nivel de operación previsto para cada desarrollo. (Arto. 14)”.

Asimismo, la asamblea de propietarios del Conjunto Vacaciones Capaubel-ipb (2010), estableció lo siguiente en lo referente a la cuota de mantenimiento extraordinaria:

Cálculo de la cuota de mantenimiento extraordinaria

I. Reposición de activos fijos	
➤ Planta eléctrica	
Adquisición e instalación de planta eléctrica	
Cummins/Stamford de 220 KVA	Bs. 250.000,00
➤ Aires acondicionados	
Adquisición e instalación de 18 equipos	
De aire acondicionado (12 de 24.000 BTU y	
6 de 36.000 BTU)	<u>Bs. 150.000,00</u>
	Total Activos Fijos Bs. 400.000,00
II. Distribución de la cuota de mantenimiento extraordinaria	
Semanas de 4 personas vendidas	176
Semanas de 6 personas vendidas	<u>84</u>
Total semanas vendidas	260 (58%)

Semanas de 4 personas reservadas por Capaubel-ipb	123
Semanas de 6 personas reservadas por Capaubel-ipb	<u>63</u>
Total semanas reservadas	186 (42%)

Entonces el cálculo queda así:

<p>A. CUOTA PARTE DE LA INVERSIÓN A SER CUBIERTA POR LOS MULTIPROPIETARIOS</p> <p>Bs. 400.000,00 * 58% = Bs. 232.000,00</p> <p>✓ Cuota de Mantenimiento Extraordinaria por cada multi propietario</p> <p>Bs. 232.000,00/260= Bs. 892,30</p>
<p>B. CUOTA PARTE DE LA INVERSIÓN A SER CUBIERTA POR CAPAUPEL-IPB</p> <p>Bs. 400.000 * 42% = Bs. 168.000,00</p>

En ese mismo orden de ideas sobre la importancia de aclarar sobre la cuota de mantenimiento, en su reporte promocional, Residenciales La Callada en Valle de Bravo México (2005), manifestó lo siguiente, sin indicar su cálculo:

“Cuota de mantenimiento de áreas comunes. Es el mantenimiento regular que todos conocemos al vivir en un condominio y tiene que ver prácticamente con los siguientes conceptos:

- Gastos de administración
- Gastos de limpieza de áreas comunes
- Vigilancia general del conjunto o condominio

- Pago de servicios consumibles de áreas comunes (electricidad, gas y combustibles, agua).
- Gastos de mantenimiento preventivo y correctivo de áreas comunes en mobiliario y equipo (pintura, barniz, acabados, bombas de agua, cisternas, albercas, mobiliario de alberca, jardinería, etc.”

El Condominio Villa Andrea (2012), establece en cuanto al cálculo de la cuota de mantenimiento:

“De acuerdo al reglamento interno, artículo 6, sección B, cita, “calcular el monto de las cuotas que cada propietario debe cubrir en proporción al valor fijado en la escritura de constitución del condominio para cada una de las fincas filiales; esta cuota cubrirá los gastos comunes, pago de seguros, administración, fondos de reserva y otros que se autoricen”.

El sitio de internet globaliza.com (2011) dice, “siempre es importante conocer cómo se calcula la cuota de participación en los gastos”.

En el foro admicove.com (2007) se preguntan los usuarios, ¿Cómo se calcula la cuota legalmente?

El Condominio Brisas en Cancún (2011) en un comunicado a sus propietarios dice:

“El principal problema de Condominios Brisas ha sido el cálculo incorrecto de las cuotas de mantenimiento, el cual se efectuaba siguiendo distintos criterios que beneficiaban a los propietarios de las unidades con mayor número de metros cuadrados resultando sus cuotas de mantenimiento insuficientes para el tamaño de su propiedad, por lo que las unidades mayores siempre se mantuvieron a expensas de las unidades que pagaban el grueso del presupuesto con un mayor costo metro cuadrado” (p. 1).

“Como administradora de condominios, una de las preguntas que con más frecuencia me hacen los titulares es relacionada con las cuotas de mantenimiento. ¿Del por qué de esta responsabilidad?, de ¿cómo se determina la cantidad a pagar y para que se usa ese dinero?” (Díaz, 2008, p. 1).

e) NIIF para PYME'S.

El consejo de Normas internacionales de contabilidad (IASB) emitió las Normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades – NIIF para PYME'S – y que fueron adoptadas como Principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala, a continuación se mencionan los aspectos más importantes para empresas como Condominio MDS, S. A.:

- Las NIIF requieren que la estimación para las cuentas por cobrar comerciales incobrables debe hacerse en función del riesgo de incobrabilidad, identificación de las cuentas vencidas y otras consideraciones de la administración y debe reconocerse el 100% de la estimación de los resultados del período.
- En el caso de indicativos acerca de que el valor en libros de los activos de vida útil prolongada se ha deteriorado, es necesario estimar su valor recuperable y si es necesario, se reconoce una pérdida por deterioro con cargo a los resultados del ejercicio.
- Se requiere que cuando los beneficios por terminación del vínculo laboral (indemnización de empleados) se van a pagar después de los 12 meses posteriores a la fecha del balance general, debe reconocerse al valor presente de su importe utilizando la tasa de rendimiento del mercado correspondiente a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. Las políticas de las mayorías entidades como el condominio es pagar esta prestación de acuerdo al Código de trabajo de la República de Guatemala, las empresas tienen la obligación de pagar a sus empleados en caso de despido injustificado, una

indemnización equivalente a un sueldo mensual más la parte proporcional de aguinaldo y bonificación anual (bono 14) por cada año trabajado.

- Los saldos en moneda extranjera deben estar expresados en quetzales a los tipos de cambio vigentes a la fecha del balance general y las diferencias de cambio deben registrarse como parte de los resultados del ejercicio en que se devengan. Para efectos fiscales las ganancias y pérdidas en moneda extranjera no realizadas se reportan como no afecta y no deducibles del impuesto sobre la renta.
- De ser importante se debe cuantificar y registrar un impuesto sobre la renta diferido sobre las diferencias temporarias deducibles e imponibles en el futuro, entre la base contable para efectos impositivos y los estados financieros preparados de acuerdo con las Normas internacionales de información financiera. La ley del impuesto sobre la renta no requiere el registro de impuesto sobre la renta diferido.
- Se debe revelar la información sobre los activos y pasivos financieros que están expuestos al riesgo de precio, de flujos de efectivo o de crédito, ya sea por variaciones en las tasas de interés, por fluctuaciones en la tasa de cambio, por variaciones en los precios de mercado o por falta de capacidad de pago de los deudores, así como su grado de exposición a dichos riesgos. La ley del impuesto sobre la renta no requiere tal revelación.

Capítulo 2

2. Metodología

2.1. Tipo de investigación

Se aplicó para el presente trabajo el tipo de investigación descriptiva y se propone dar a entender sistemáticamente de manera clara y concisa las relaciones y resultados de los entes participantes.

La investigación descriptiva tiene como objeto llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. Su meta no se limita a la recolección de datos, sino a la predicción e identificación de las relaciones que existen entre dos o más variables. Los investigadores no son meros 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.

2.2 Sujetos de la investigación

Son todos aquellos sujetos involucrados en la investigación que participan en forma directa o indirecta en la ejecución de las actividades de la empresa.

- Empresa
Condominio MDS, S.A. empresa donde se realizó la PED.
- Personas involucradas directamente.
Gerente general.
Gerente financiero y administrativo.
Encargado de facturación y cobros.

- Personas involucradas indirectamente.
Contador general.
Asistente del departamento de cobros.
- Informes.
Todos los documentos, cuadros operativos, archivos electrónicos disponibles de las administraciones anteriores, hasta los datos actuales.

2.3 Instrumentos

En general, el proceso de recolección de información para una investigación, los métodos, las técnicas e instrumentos suelen combinarse, cada uno de ellos con sus ventajas y desventajas. Los instrumentos de recolección de información son métodos prácticos de investigación que se utilizan para lograr obtener la información necesaria para emitir opiniones y recomendaciones objetivas. Para el desarrollo del trabajo se utilizaron las cinco técnicas que a continuación se describen:

2.3.1. Observación directa de las áreas de trabajo

Es una técnica que consiste en observar atentamente el fenómeno, hecho o caso, tomar información y registrarla para su posterior análisis. La observación es un método para reunir información visual sobre lo que ocurre, lo que nuestro objeto de estudio hace o cómo se comporta. Por otra parte, observar es aplicar los sentidos a un objeto o a un fenómeno, para estudiarlos tal como se presentan en realidad.

Observar no es "mirar".

Es directa cuando el investigador se pone en contacto personalmente con el hecho o fenómeno que trata de investigar. Es indirecta cuando el investigador entra en conocimiento del hecho o fenómeno observando a través de las observaciones realizadas anteriormente por otra persona. Tal como ocurre cuando se valen de libros, revistas, informes, grabaciones, fotografías, entre otros, relacionadas con lo que se

investiga, los cuales han sido conseguidos o elaborados por personas que observaron lo mismo antes que otros.

2.3.2. Aplicación y análisis de cuestionarios

Este instrumento se utiliza para obtener la información deseada predefinidas, secuenciadas y separadas por capítulo o temática específica.

Algunos autores unen en un mismo concepto a la entrevista y al cuestionario, denominándolo encuesta, debido a que en los dos casos se trata de obtener datos de personas que tienen alguna relación con el problema que es materia de investigación.

2.3.3. Diagrama de Pareto

El diagrama de Pareto es una comparación ordenada de factores relativos a un problema. Esta comparación nos va a ayudar a identificar y enfocar los pocos factores vitales diferenciándolos de los muchos factores útiles. Esta herramienta es especialmente valiosa en la asignación de prioridades a los problemas de calidad, en el diagnóstico de causas y en la solución de las mismas.

2.3.4. Diagrama de causa y efecto

El diagrama de Ishikawa: conocido también como causa-efecto, es una forma de organizar y representar las diferentes teorías propuestas sobre las causas de un problema. Permite, por tanto, lograr un conocimiento común de un problema complejo, sin ser nunca sustitutivo de los datos.

El error común es construir el diagrama antes de analizar globalmente los síntomas, limitar las teorías propuestas enmascarando involuntariamente la causa raíz, o cometer

errores tanto en la relación causal como en el orden de las teorías, suponiendo un gasto de tiempo.

2.3.5. Análisis Foda

FODA es una técnica sencilla que permite analizar la situación actual de una organización, estructura o persona, con el fin de obtener conclusiones que permitan superar esa situación en el futuro. La técnica del diagnóstico FODA permite también conocer el entorno o elementos que están alrededor de la organización, estructura o persona y que la condicionan.

La idea de usar un diagnóstico FODA en la organización es para reconocer en principio los elementos internos y externos que afecta tanto de manera positiva como negativa a la organización como un todo y que puede ayudar también para definir como los elementos pueden ayudar o retrasar el cumplimiento de metas.

El diagnóstico FODA permite identificar la situación actual que está constituida por dos niveles; la situación interna (fortalezas y debilidades) y la situación externa (oportunidades y amenazas).

2.4 Procedimientos

Los procedimientos que se aplicaron para realizar la presente investigación fueron los siguientes:

2.4.1 Diseño de campo y documental

La investigación se apoyo en un diseño de campo y documental, pues la investigación se obtuvo en el sitio donde se desarrolla el proceso, se conoció la verdadera forma de cómo se manejan los datos en el departamento de facturación y cobros.

2.4.2 Análisis de la información

El objetivo del análisis fue obtener ideas relevantes de las distintas fuentes de información para conocer a la empresa y así, aportar conocimientos válidos sobre cómo se debe calcular la cuota de mantenimiento de una mejor manera.

2.4.3 Entrevista

La entrevista es una herramienta vital que por medio del intercambio verbal, permite obtener información, para luego analizarla, teniendo cuidado de interpretar los datos proporcionados por el gerente y el jefe del departamento de facturación y cobros. La entrevista se realizó en forma de conversación y no de interrogación.

2.4.4 Observación directa

Por medio de la observación se tiene una oportunidad única de obtener información que en otros casos no se logra y pueden influir en los resultados. Esta técnica se utiliza unida con la entrevista para comunicarse con los sujetos a investigar y así poder recoger, procesar y analizar datos cuantitativos o numéricos para brindar soluciones en el conocimiento del cálculo de la cuota de mantenimiento e información a los socios.

2.5 Aporte esperado

2.5.1. Empresa

Proveer un manual eficiente y efectivo para el adecuado cálculo de cuota de mantenimiento que cobra a cada uno de los socios o propietarios, lo que permitirá que la información financiera sea más confiable y oportuna para que la gerencia pueda informar de una forma correcta, oportuna y con certeza a sus condóminos.

Al mismo tiempo se espera que este trabajo sea una herramienta para los colaboradores y un apoyo a la empresa.

2.5.2. Universidad

Como un documento técnico y científico para docentes y catedráticos de la carrera de Contaduría Pública y Auditoría como fuente de consulta.

2.5.3. Futuro profesional y estudiantes

Ofrecerles este material de apoyo relacionado con el cálculo de la cuota de mantenimiento de un condominio.

2.5.3. Al país

Se espera que esta empresa sea un ejemplo para los demás condominios o complejos habitacionales en cumplir con sus compromisos de información financiera, transparencia ante los propietarios, obligaciones fiscales, así como para el criterio, establecimiento, integración y cálculo al momento de calcular su cuota de mantenimiento.

Capítulo 3

3. Análisis y resultados de la investigación

3.1 Resultados de la investigación

Se efectuó la presente evaluación a la empresa Condominio MDS, S.A. con respecto a sus aspectos financieros, de cumplimiento y administrativos, con el fin de determinar áreas de mayores riesgos y de oportunidad de mejoras.

Dentro de los procedimientos que se realizaron para cumplir con la evaluación, se procedió a evaluar los estados financieros (balance general y estado de resultados) así como sus integraciones, se realizó un análisis FODA que permitió ver las ventajas y desventajas de la empresa, así como entrevistas y cuestionarios realizados al personal ejecutivo de la misma.

Derivado de la evaluación realizada, se determinó que la empresa no cuenta con el criterio y el conocimiento de la forma de cálculo de la cuota de mantenimiento que le permita informar de manera adecuada a sus condóminos con toda la propiedad del caso.

Considerando la importancia y relevancia que tiene esa información económica como lo es la integración de la cuota de mantenimiento o la forma de su cálculo, se concluyó en presentarle a la gerencia de la empresa la propuesta de un cálculo de la cuota por condómino, con el que puedan contar y sea un instrumento para informar y para cobrar apropiadamente en forma mensual.

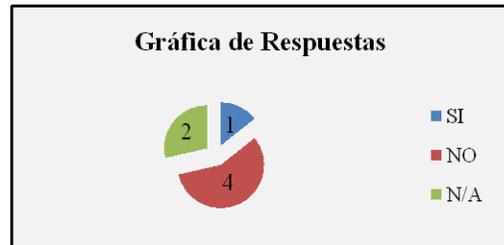
La conclusión se deriva de los resultados obtenidos del cuestionario (anexo No. 2), que se traslado a las personas entrevistadas, los que de acuerdo a su involucramiento en las operaciones de la empresa fueron seleccionadas para la muestra.

Después de su tabulación y filtración, a continuación las respuestas obtenidas de la evaluación de la empresa.

1. ¿Cuentan con el cálculo de la cuota de mantenimiento del propietario en general?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	1
NO	4
N/A	2
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia

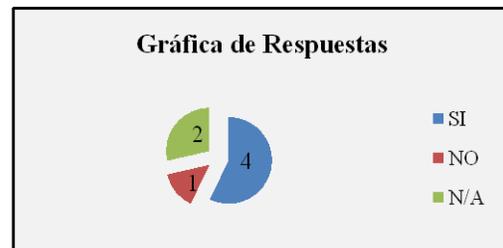


Sólo una persona respondió que sí cuentan con el cálculo de la cuota de mantenimiento, cuatro respondieron que no y dos que no aplica por el área en la que se encuentran, lo cual se concluye que la empresa no cuenta con dicho cálculo de manera confiable.

2. ¿Cuentan con un cálculo individual de la cuota de mantenimiento para su cobro?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	4
NO	1
N/A	2
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia



Respondieron que sí cuatro personas, una que no y dos que nos les aplica, en el desarrollo de la investigación se determinó que si realizan el cobro respectivo, el cual carece de integración y no se toma en cuenta a todos los elementos.

3. ¿Se cuenta con una proyección del cobro por propietario?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	
NO	5
N/A	2
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia



Cinco personas respondieron que no y dos que no les aplica, sin embargo la mayoría respondió que no cuentan con una proyección de cobro por condómino, sin embargo, al momento de realizar la investigación, se identificó que sí llevan una estadística de sus cobros pero no realizan una proyección formal.

4. ¿Se entregan indicadores financieros?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	0
NO	7
N/A	0
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia

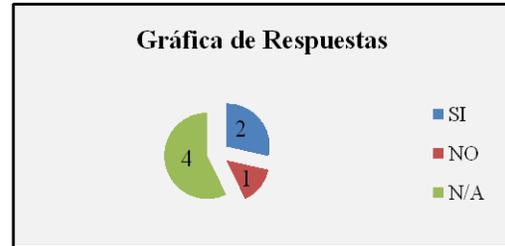


A la pregunta de si se entregan indicadores financieros todos respondieron que no, y dentro del proceso de la investigación se llegó a la misma conclusión.

5. ¿Se analizan estados financieros comparativos mensuales?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	2
NO	1
N/A	4
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia



Con respecto la pregunta número 5, dos personas respondieron que sí, una que no y cuatro que nos les aplica, por parte de la gerencia general y el gerente administrativo si analizan los estados financieros mensualmente.

6. ¿Cada propietario conoce la integración de su cuota de mantenimiento?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	0
NO	5
N/A	2
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia



La respuesta a esta pregunta identifica que cinco personas reconocen que no hay una integración y por ende cálculo adecuado para cada condómino y esto se enlaza a la respuesta número 1, concluyendo que la empresa no cuenta con una integración y cálculo de la cuota de mantenimiento y dos personas dicen que nos les aplica.

7. ¿Conoce usted la meta de los cobros para el año 2012?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	3
NO	4
N/A	0
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia



Al preguntar sobre si conocen la meta de cobros para el año 2012, tres personas contestaron que sí y cuatro que no. Con estas respuestas se pueden concluir que la empresa sí tiene metas establecidas, aunque no ha involucrado a todas las áreas en conocer las expectativas que tiene de la empresa y afirma que no existe comunicación entre los diferentes niveles.

8. ¿Existe una planificación presupuestaria?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	3
NO	1
N/A	3
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia

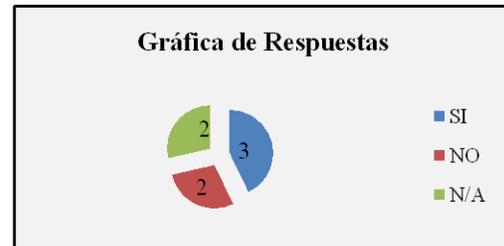


En la pregunta número 8 sobre la existencia de una planificación presupuestaria, tres personas respondieron que sí, una que no y tres que no les aplica. Al desarrollar la investigación de campo se determinó que sí tienen un presupuesto de ingresos y gastos.

9. ¿Se analizan las variaciones de cada rubro del presupuesto mensual?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	3
NO	2
N/A	2
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia



A la pregunta número 9 en relación al análisis de las variaciones del presupuesto mensual, tres personas respondieron que sí, dos que no y dos que no aplica. Se verificó que sí realizan una evaluación periódica de su presupuesto.

10. ¿Se analizan estados financieros comparativos anuales?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	3
NO	0
N/A	4
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia

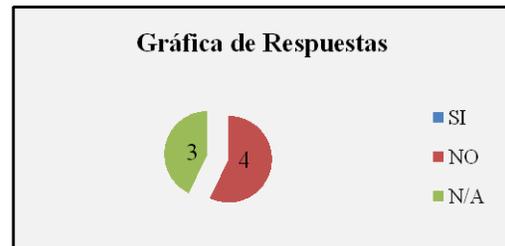


En la pregunta número 10 relacionada con el análisis de los estados financieros anuales, tres personas respondieron que sí y cuatro que no les aplica, en la entrevista realizada con el gerente general indicó que sí revisan sus resultados tanto de un mes a otro como de un año a otro, lo que les ayuda a medir las variaciones positivas y negativas y a tomar las decisiones pertinentes para corregir lo necesario.

11. ¿Se analizan las variaciones en el presupuesto de egresos?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	0
NO	4
N/A	3
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia



Con respecto a la pregunta número 11 con respecto a si analizan las variaciones en el presupuesto de egresos, cuatro personas respondieron que no y tres que no aplica, sin embargo, en el desarrollo de la práctica se determinó que si realizan un análisis sobre sus costos.

12. ¿Se cuenta con información sobre el cálculo de la cuota de mantenimiento?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	0
NO	4
N/A	3
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia



En la pregunta número 12, las personas que respondieron que no fueron cuatro y que no aplica tres. Lo anterior, se enlaza a la pregunta número 1 en la cual respondieron que no cuentan con integración y el cálculo de la cuota de mantenimiento.

13. ¿El propietario pregunta sobre la integración de su cuota de mantenimiento?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	4
NO	0
N/A	3
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia

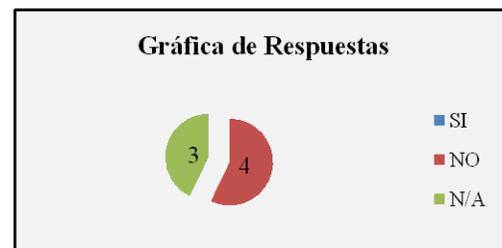


En la pregunta número 13 sobre el cuestionamiento del condómino para saber el cálculo de su cuota de mantenimiento, cuatro personas respondieron que sí y tres que no aplica. Se verificó a nivel gerencial de la empresa, que sí se reciben inquietudes de parte de los directores y condóminos.

14. ¿Se da seguimiento a los cuestionamientos de los propietarios sobre el cálculo de la cuota de mantenimiento?

Posibles Respuestas	Personas Encuestadas
SI	0
NO	4
N/A	3
TOTAL	7

Fuente: elaboración propia



A la pregunta número 14, cuatro personas respondieron que no y tres que no les aplica. Se confirmó en la investigación que no realiza ningún seguimiento a las preguntas de los condóminos para conocer el cálculo de lo que pagan en concepto de mantenimiento.

3.2. Análisis de los resultados

3.2.1. Análisis FODA

Se realizó un análisis FODA para determinar fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de la empresa (anexo No.1), principalmente en el área de las debilidades con los siguientes hallazgos, como se señala a continuación:

a) Carece de una integración del cálculo de la cuota de mantenimiento, según (anexo No.2).

- Situación observada: en el análisis realizado se observó que la empresa no cuenta con una integración o cálculo de la cuota de mantenimiento que paga cada condómino o socio que le permita tener la certeza de lo cobrado al condómino.
- Implicación: al no contarse con la integración del cálculo de la cuota de mantenimiento, que se cobra a los condóminos o socios, crea la consecuente incertidumbre de la misma, por lo que no se puede informar adecuadamente a los mismos ni a la junta directiva o a sus miembros de forma periódica o cuando es requerida dicha información.
- Recomendación: realizar el cálculo de la cuota de mantenimiento de cada condómino para informar al mismo y que se conozca con claridad y transparencia la integración de la misma al momento de su cobro o requerimiento.

b) Falta de flujo para una mejor operación.

- Situación observada: en el análisis realizado se observó que la empresa no cuenta con un adecuado flujo de efectivo para hacerle frente a todo el mantenimiento, es decir, aquel que requiere una fuerte inversión, pues no es el

de la operación diaria. Inclusive en algunos servicios que se prestan se opera con déficit.

- Implicación: al no contarse con un adecuado flujo de efectivo para las actividades de mantenimiento y mejoras de la operación, siempre existen reclamos de parte de los socios o condóminos sobre las instalaciones del Condominio. Estas reparaciones y mantenimiento mayores y aquellos servicios deficitarios necesitan: aumento en la cuota de mantenimiento, cuota extraordinaria o bien aumento en la tarifa de dichos servicios, para lo cual es necesario convocar a una asamblea ordinaria o extraordinaria de propietarios o condóminos, pero no se hace por no tener información sobre el cálculo de la cuota de mantenimiento pues es la única información con la que no se cuenta, la demás información financiera sí se tiene.
- Recomendación: al contarse con el cálculo de la integración de la cuota de mantenimiento de forma correcta e informarse al condómino, es oportuno convocar a una asamblea ordinaria de propietarios para presentar la información financiera, la cual refleja la necesidad de un mayor flujo de efectivo de cara a optimizar el mantenimiento y reparaciones mayores, que la prestación de servicios a los condóminos generen un superávit, para que entonces se pueda contar con un fondo para contingencias.

c) Manual de políticas y procedimientos.

- Situación observada: en el análisis realizado se observó que la empresa no cuenta con un manual de políticas y procedimientos de todas las áreas que componen el Condominio MDS, S. A.
- Implicación: al no contarse con un manual de políticas y procedimientos se crea mucha confusión al haber un cambio de personal, pues el manual es la fuente de consulta y guía para las funciones y procesos de cada una de las áreas de la empresa.

- Recomendación: elaborar el manual de políticas y procedimientos pues es una herramienta muy valiosa, inclusive, reduce de manera significativa los costos al reducir la rotación de personal y al darse un cambio, implica la transición.

3.2.2 Contables y de auditoría

Para el análisis de la información financiera de Condominio MDS, S. A. se utilizaron los estados financieros de los años 2011 y 2010 con el fin de detectar desviaciones contables y de control en las operaciones de la empresa (Ver cuadros Nos. 1, 2, 3, y 4).

Cuadro No. 1
CONDominio MDS, S.A.
Análisis de Variaciones Absolutas y Relativas del Balance General
Entre los periodos 2011 y 2010
(Cifras Expresadas en Quetzales)

CONCEPTO	31-dic-11	31-dic-10	Variaciones	
			Absolutas	Relativas
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo	367,373	114,104	253,269	222%
Clientes	199,430	209,512	(10,082)	-5%
Créditos Fiscales	93,377	233,364	(139,987)	-60%
Otras Cuentas por Cobrar	64,743	3,219	61,524	1911%
Pagos Anticipados	194,860	635,935	(441,075)	-69%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE -	919,783	1,196,134	(276,351)	-23%
ACTIVO NO CORRIENTE				
Inmuebles	4,442,447	3,788,651	653,796	17%
Menos - Depreciación Acumulada	(1,904,663)	(1,508,741)	(395,922)	26%
	2,537,784	2,279,910	257,874	11%
Otros Activos no corrientes	10,400	6,247	4,153	66%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES -	2,548,184	2,286,157	262,027	11%
ACTIVO TOTAL -	3,467,967	3,482,292	(14,325)	0%
PASIVO CORRIENTE				
Compañías relacionadas	1,002,475	838,400	164,075	20%
Préstamos a corto plazo	241,898	0	241,898	100%
Proveedores	1,219,692	690,360	529,332	77%
Empleados	258,450	455,771	(197,321)	-43%
Impuestos y Contribuciones	52,690	54,734	(2,044)	-4%
Otras cuentas por pagar	335,929	438,318	(102,389)	100%
TOTAL PASIVO CORRIENTE -	3,111,134	2,477,583	633,551	26%
PASIVO NO CORRIENTE				
Indemnizaciones a empleados	545,044	517,628	27,416	5%
Préstamos a largo plazo	483,796	1,193,140	(709,344)	-59%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE -	1,028,840	1,710,768	(681,928)	-40%
TOTAL PASIVO -	4,139,974	4,188,351	(48,377)	-1%
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Capital pagado	5,000	5,000	0	0%
Futuras capitalizaciones	477,117	477,117	(0)	0%
Reserva legal	2,676	2,676	(0)	0%
Pérdidas acumuladas	(1,156,800)	(1,182,852)	26,052	-2%
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS -	(672,007)	(698,058)	26,051	-4%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS -	3,467,967	3,490,292	(22,325)	-1%

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Breve descripción y análisis:

1/ En el año 2011 se presentan los rubros: donaciones, cheques rechazados y cuentas por liquidar.

2/ Nuevo préstamo adquirido en el año 2011.

3/ Pagos mensuales consecutivos en el año 2011 para disminuir el saldo del préstamo a largo plazo.

Cuadro No. 2
CONDominio MDS, S.A.
Análisis de Variaciones Absolutas y Relativas del Estado de Resultados
Entre los periodos 2011 y 2010
(Cifras Expresadas en Quetzales)

CONCEPTO	2011	2010	Variaciones	
			Absolutas	Relativas
VENTAS Y SERVICIOS	12,306,911	11,854,412	452,499	4%
COSTOS Y GASTOS				
Del Condominio	8,104,107	8,417,834	(313,727)	-4%
De Torre 3	886,081	850,728	35,353	4%
De Villas de la Marina	606,648	704,062	(97,414)	-14%
De la Iglesia	8,735	0	8,735	100%
Total Costos y Gastos -	9,605,571	9,972,624	(367,053)	-4%
GANANCIA BRUTA EN VENTAS -	2,701,340	1,881,788	819,552	44%
GASTOS				
De Administración	1,755,503	1,515,370	240,133	16%
De Operación	348,558	7,167	341,391	4763%
Otros (Gastos) neto de Otros Ingresos	230,750	162,206	68,544	42%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS -	366,529	197,044	169,485	86%
Impuesto sobre la Renta	48,752	125,000	(76,248)	-61%
UTILIDAD NETA DEL AÑO -	317,777	72,044	245,733	341%

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Breve descripción y análisis:

1/ Un incremento del 100% en el mantenimiento de las instalaciones de la iglesia, pues en el año 2010 no se realizó ningún trabajo.

2/ Es necesario la elaboración de un presupuesto de gastos de operación en forma anual para no tener estas variaciones drásticas.

Cuadro No. 3
CONDominio MDS, S.A.
BALANCE GENERAL
(Cifras Expresadas en Quetzales)

CONCEPTO	31-dic-11	Variación %
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo	367,373	11%
Cientes	199,430	6%
Créditos Fiscales	93,377	3%
Otras Cuentas por Cobrar	64,743	2%
Pagos Anticipados	194,860	6%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE -	919,783	27%
NO CORRIENTE		
Inmuebles	4,442,447	128%
Menos - Depreciación Acumulada	(1,904,663)	-55%
	2,537,784	73%
Otros Activos no corrientes	10,400	0%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES -	2,548,184	73%
ACTIVO TOTAL -	3,467,967	100%
PASIVO CORRIENTE		
Compañías relacionadas	1,002,475	29%
Préstamos a corto plazo	241,898	7%
Proveedores	1,219,692	35%
Empleados	258,450	7%
Impuestos y Contribuciones	52,690	2%
Otras cuentas por pagar	335,929	10%
TOTAL PASIVO CORRIENTE -	3,111,134	90%
PASIVO NO CORRIENTE		
Indemnizaciones a empleados	545,044	16%
Préstamos a largo plazo	483,796	14%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE -	1,028,840	30%
TOTAL PASIVO -	4,139,974	119%
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital pagado	5,000	0%
Futuras capitalizaciones	477,117	14%
Reserva legal	2,676	0%
Pérdidas acumuladas	(1,156,800)	-33%
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS -	(672,007)	-19%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS -	3,467,967	100%

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Breve descripción y análisis:

1/ Nuevo préstamo adquirido en el año 2011.

2/ Cuentas por pagar proveedores en concepto de compra de bienes y contratación de servicios.

3/ El préstamo vence en diciembre del año 2012, se realizaron pagos mensuales consecutivos en el año 2011 para disminuir el saldo y cumplir en el plazo.

Cuadro No. 4
CONDominio MDS, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
 Por el Período terminado el 31 de diciembre del 2011
 (Cifras Expresadas en Quetzales)

CONCEPTO	31-dic-11	Variación %
VENTAS Y SERVICIOS	12,306,911	100%
COSTOS Y GASTOS		
Del Condominio	8,104,107	66% 1/
De Torre 3	886,081	7%
De Villas de la Marina	606,648	5%
De la Iglesia	8,735	0%
Total Costos y Gastos -	9,605,571	78%
GANANCIA BRUTA EN VENTAS -	2,701,340	22%
GASTOS		
De Administración	1,755,503	14%
De Operación	348,558	3%
Otros (Gastos) neto de Otros Ingresos	230,750	2%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS -	366,529	3%
Impuesto sobre la Renta	48,752	0%
UTILIDAD NETA DEL AÑO -	317,777	3%

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Breve descripción y análisis:

1/ Representan los costos de operación de todas las áreas comunes del club.

En relación a los aspectos contables y de auditoría, se determinaron los siguientes hallazgos:

- a) Carece de una integración del cálculo de la cuota de mantenimiento, según anexo No.2.
- Situación observada: en el análisis realizado se observó que la empresa no cuenta con una integración o cálculo de la cuota de mantenimiento que paga cada condómino o socio que le permita tener la certeza de lo cobrado al condómino.
 - Implicación: al no contarse con la integración del cálculo de la cuota de mantenimiento que se cobra a los condóminos o socios, crea la consecuente incertidumbre de la misma, por lo que no se puede informar adecuadamente a los mismos ni a la junta directiva o a sus miembros de forma periódica o cuando es requerida dicha información.
 - Recomendación: realizar el cálculo de la cuota de mantenimiento de cada condómino para informar al mismo y que se conozca con claridad y transparencia la integración de la misma al momento de su cobro o requerimiento.
- b) La información contable no se encuentra actualizada, se administra con el flujo de efectivo.
- Situación encontrada: el contador general es la persona encargada de realizar todos los registros contables, la emisión de los estados financieros y sus respectivas integraciones de cuenta, incluyendo las conciliaciones bancarias; dicha información no se encuentra al día, los reportes gerenciales se realizan en Excel.
 - Implicación: al no tener la información al día, no se realiza la respectiva revisión y análisis, inclusive, desde el punto de vista fiscal, pues al hacerlo con la premura puede generar errores y confusiones.
 - Recomendación: implementar y asegurarse que la información contable incluyendo estados financieros, integraciones, conciliaciones bancarias y reportes gerenciales, se tengan en la segunda semana del mes siguiente al que corresponde el cierre.

c) Continuidad de operaciones (Cuadro No. 3)

- Situación encontrada: se detectó que aún y cuando durante los dos últimos períodos contables, es decir en el 2011 y 2010 se ha generado una ganancia contable, pero al 31 de diciembre del 2011 la empresa refleja pérdidas acumuladas de Q. 1, 156,800. Esto ha llevado al Condominio a presentar un patrimonio negativo de Q. 672,007.
- Implicación: según el código de comercio de Guatemala, cuando una sociedad mercantil acumula pérdidas mayores al 60% de su capital pagado, la sociedad entra en causal de disolución.
- Recomendación: evaluar la propuesta a la junta directiva y luego asamblea de propietarios para que estos últimos hagan aportes suficientes para superar este deterioro patrimonial. Esta situación origina dudas acerca de la habilidad de la empresa para continuar como negocio en marcha.

d) Bases contables de presentación (Cuadro No. 3 y 4)

- Situación encontrada: los estados financieros han sido preparados para facilitar a los socios de la empresa Condominio MDS, S. A. la preparación de la declaración jurada del impuesto sobre la renta de la República de Guatemala.
- Implicación: las prácticas y criterios contables utilizados son aceptados para propósitos de la preparación de los estados financieros que se acompañan a la declaración jurada del ISR de la República de Guatemala, difieren en algunos aspectos de las Normas internacionales de contabilidad – NIIF para Pymes – emitida por el Consejo de normas internacionales de contabilidad (IASB) que fue adoptada como Principios de contabilidad generalmente aceptados en Guatemala.

En consecuencia, los estados financieros no pueden ser apropiados para otra finalidad, sino sólo pueden ser distribuidos y usados por la empresa Condominio MDS, S. A. o a sus socios.

- Recomendación: la empresa puede adoptar las NIFF para Pymes para la preparación de los estados financieros y utilizar para otros fines. Y se dice, se puede, pues es una decisión de los socios o propietarios si los estados financieros son sólo para fines internos y no públicos.
- e) No se cuenta con ninguna provisión y seguro contra riesgos en el puente en la entrada al condominio y el puente sobre el canal interno (Cuadro No. 4)
- Situación encontrada: al evaluar el área de seguros se determinó que la empresa no registra contablemente ninguna provisión, ni han contratado un seguro contra riesgos para cubrir la caída de los puentes, siendo un activo muy importante para el ingreso al Condominio.
 - Implicación: al momento de ocurrir algún siniestro la empresa incurriría en pérdidas importantes.
 - Recomendación: establecer mecanismos de mantenimiento y reparación para los puentes, inclusive, una coordinación con instituciones públicas, tales como, Covial, Conred, la Municipalidad de la localidad, el ejército, etc., así como una provisión financiera, para cualquier eventualidad.
- f) Existen en cuentas por pagar, compañías afiliadas, saldos pendientes con más de dos años de antigüedad. (Cuadro No. 4)
- Situación encontrada: las cuentas por pagar están integradas por deudas a una compañía afiliada de la empresa, al revisar se detectó que a pesar de existir una

política en relación al pago de las cuentas por pagar dentro de la integración, se detectaron saldos pendientes de pago con más de dos años de antigüedad.

- Implicación: perder credibilidad ante sus socios o condóminos, generar falta de capacidad de pago e incrementar la cuenta por pagar.
- Recomendación: revisar y analizar la capacidad de pago, la programación de compras y lo más importante, a la luz de la integración del cálculo de la cuota de mantenimiento, plantear ante una asamblea de propietarios la necesidad de aumentar las cuotas, para contar con mejor flujo de efectivo.

g) Para el año 2011 existe un incremento en gastos de operación del 86%.

- Situación encontrada: al evaluar los estados financieros se detectó un incremento en el año 2011 en relación al año 2010 de gastos de administración y operación del 86%, cuando los ingresos sólo aumentaron en ese mismo período en un 4%; aún y cuando se mejoró el resultado al final del período fiscal.
- Implicación: la empresa, al no contar con una herramienta como un presupuesto de mantenimiento, ha generado una inadecuada planificación financiera que se deriva en el incremento de gastos.
- Recomendación: ejecutar una buena programación presupuestaria del área de operaciones del Condominio en donde los gastos estén directamente relacionados con los ingresos.

3.2.3 Económicos y financieros

Como resultado del análisis económico y financiero efectuado a Condominio MDS, S.A. de los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se aplicaron las siguientes razones financieras que determinaron los siguientes análisis que

proporcionan una serie de indicios útiles sobre la liquidez, solvencia, estabilidad y endeudamiento de la empresa.

Vale la pena aclarar que en cuanto a la rotación del inventario, el Condominio no tiene inventario para la venta, sólo tiene insumos y materiales necesarios para el óptimo mantenimiento de sus instalaciones, por lo que no se realiza el análisis en este rubro.

De igual manera, en lo que respecta al análisis de las cuentas por cobrar por la característica *sui generis* del Condominio, no existen ventas al crédito, lo que se factura son “cuotas de mantenimiento” y el pago debe hacerse en el mismo mes. Por efectos del presupuesto no es necesario el análisis del índice de la rotación de cuentas por cobrar. De hecho, la facturación es cobrable al cien por ciento.

- a) Razón de corriente ó razón de solvencia: es la capacidad para hacer frente a las obligaciones circulantes con su activo corriente.

Año 2011

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo corriente}} = \frac{919,783}{3,111,134} = 0.30$$

Año 2010

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo corriente}} = \frac{1,196,134}{2,477,583} = 0.48$$

Se observa en esta razón que la empresa al año 2011 cuenta con Q.0.30 del activo corriente para cada Q.1.00 de deuda, para el año 2010 con Q.0.48. De lo anterior se puede deducir que la empresa para los años 2011 y 2010 tiene un resultado poco aceptable y no posee una capacidad inmediata de pago, tomando como referencia el parámetro estándar que es de Q.1.00 a Q.1.00, la empresa se encuentra por debajo del parámetro estándar lo cual puede generar en su momento la falta de capacidad de pago ante los compromisos adquiridos a corto plazo, incluyendo los préstamos de dicha fracción de tiempo.

- b) Prueba de acido ó razón de liquidez: es la capacidad para hacer frente a las obligaciones circulantes con sus activos más líquidos. Capacidad de pago inmediata de la empresa.

Año 2011

$$\frac{\text{Activo Corriente - Inventario}}{\text{Pasivo corriente}} = \frac{919,783}{3,111,134} = 0.30$$

Año 2010

$$\frac{\text{Activo Corriente - Inventario}}{\text{Pasivo corriente}} = \frac{1,196,134}{2,477,583} = 0.48$$

El Condominio MDS, S. A. no cuenta con un inventario para la venta, lo único que maneja son insumos y materiales para el mantenimiento y reparación de sus instalaciones, por lo que son los mismos datos del numeral anterior.

La empresa para los años 2011 y 2010 no tiene capacidad de pago inmediata, porque cuenta con Q.0.30 y con Q.0.48, respectivamente, por cada Q.1.00 de deuda, lo cual puede generar un problema de liquidez inmediata.

- c) Razón de capital neto de trabajo: este ratio mide la composición del activo, cuanto más alto, más líquidos son los activos.

Año 2011

$$\text{Activo Corriente - Pasivo Corriente} = 919,783 - 3,111,134 = (2,191,351.00)$$

Año 2010

$$\text{Activo Corriente - Pasivo Corriente} = 1,196,134 - 2,477,583 = (1,281,449.00)$$

Con la razón de capital neto de trabajo se determinó, de acuerdo a los resultados para los Años 2011 y 2010, la empresa no cuenta con recursos (activos corrientes) en relación a los pasivos corrientes (Q.2.191,351) y (Q.1,281,449), respectivamente,

con lo cual tiene un déficit que no le permite cubrir las deudas que vencen en el corto plazo derivado del resultado, en ambos años.

- d) Razón de estabilidad: total del activo neto que ha sido invertido en los activos de la empresa, una razón alta indica una menor probabilidad de dificultades financieras.

Año 2011

<u>Propiedad, Planta y Equipo</u>	=	<u>2,537,784</u>	=	2.47
Pasivo no Corriente		1,028,840		

Año 2010

<u>Propiedad, Planta y Equipo</u>	=	<u>2,279,910</u>	=	1.33
Pasivo no Corriente		1,710,768		

Los activos fijos si cubren la deuda a largo plazo pues cuenta con un activo para el año 2011 de Q.2.47, y para el año 2010 de Q.1.33, para cubrir Q.1.00 de deuda a largo plazo, pues el parámetro estándar es de Q.1.00 a Q.1.50. Lo que denota una mejor posición, inclusive en el año 2011.

- e) Razón de endeudamiento: proporción de los fondos proporcionados por los acreedores para financiar los activos de la empresa. A mayor índice, mayor cantidad de dinero prestado por terceras personas, incluyendo los préstamos a corto y largo plazo.

De acuerdo a la razón de endeudamiento y de acuerdo al parámetro estándar, se considera como adecuado el 60% como máximo de financiamiento para el año 2011 es de 119% resultado considerado no aceptable, sin embargo, los resultados de la empresa reflejan también para el año 2010, un 120%, lo que dice que la empresa está en un alto nivel de financiamiento que puede generar riesgos futuros.

Año 2011

$$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = \frac{4,139,974}{3,467,967} = 119\%$$

Año 2010

$$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = \frac{4,188,351}{3,482,262} = 120\%$$

f) Rotación de cuentas por pagar: número de veces que se hacen exigibles las cuentas por pagar en el período de un año.

Año 2011

$$\frac{\text{Compras}}{\text{Promedio de cuentas por Pagar}} = \frac{13,086,119}{988,869} = 13 \text{ Veces}$$

Año 2010

$$\frac{\text{Compras}}{\text{Promedio de cuentas por Pagar}} = \frac{13,763,277}{1,089,410} = 12 \text{ Veces}$$

Plazo promedio de cuentas por pagar:

Año 2011

$$\frac{360}{\text{Rotación de Cuentas por Pagar}} = \frac{360}{13} = 28 \text{ Días}$$

Año 2010

$$\frac{360}{\text{Rotación de Cuentas por Pagar}} = \frac{360}{12} = 30 \text{ Días}$$

Las cuentas por pagar se están pagando en el año 2011 trece veces y en el año 2010, doce veces al año, y el plazo promedio de pago es de veintiocho días para el año

2011 y treinta días para el año 2010 para cancelar las deudas, por lo que según el resultado se está cumpliendo en este caso la política establecida por la empresa.

El dato de las compras al crédito se obtiene de la cuenta por pagar de enero a diciembre de los años 2011 y 2010 y el saldo al 31 de diciembre del año anterior, según el cuadro No. 5.

El dato del promedio de cuentas por pagar se obtiene de las cuentas por pagar de enero a diciembre de los años 2011 y 2010 según el cuadro No. 6 y el total se divide dentro del total de meses del año.

Cuadro No. 5
CONDominio MDS, S.A.
Integración de Cuentas por Pagar
Para los periodos 2011 y 2010
(Cifras Expresadas en Quetzales)

CONCEPTO	2011		2010	
	Valor	%	Valor	%
Enero	755,678	6%	866,876	6%
Febrero	863,498	7%	966,894	7%
Marzo	1,046,786	8%	1,144,876	8%
Abril	1,397,543	11%	1,498,645	11%
Mayo	842,101	6%	945,001	7%
Junio	867,221	7%	965,345	7%
Julio	761,023	6%	922,320	7%
Agosto	922,112	7%	1,024,221	7%
Septiembre	1,002,335	8%	1,133,553	8%
Octubre	995,677	8%	1,014,766	7%
Noviembre	1,115,887	9%	1,134,786	8%
Diciembre	1,296,566	10%	1,455,634	11%
	11,866,427	91%	13,072,917	95%
Más: El dato de cuentas por pagar a diciembre del año	1,219,692	9%	690,360	5%
Total de Compras al Año -	13,086,119	100%	13,763,277	100%

Fuente: elaboración propia.

Cuadro No. 6
CONDOMINIO MDS, S.A.
Cálculo del Promedio de Cuentas por Pagar
Para los períodos 2011 y 2010
(Cifras Expresadas en Quetzales)

CONCEPTO	2011	2010
Total de compras al credito de enero a diciembre meses del año	11,866,427 12	13,072,917 12
Promedio de Cuentas por Pagar -	988,869	1,089,410

Fuente: elaboración propia.

3.2.4 Tributarios fiscales

Respecto a los aspectos fiscales, al realizar la evaluación se determinó que la empresa Condominio MDS, S. A. cumple con el pago correspondiente a los impuestos a los cuales está afecta, a la fecha de la evaluación se determinó que no cuenta con omisos. Dicha verificación se realizó a través de la herramienta de e-servicios, que es una aplicación disponible en el portal de la Superintendencia de administración tributaria (SAT), donde se puede consultar obligaciones pendientes del contribuyente.

Las declaraciones de impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, retenciones de impuestos y otras declaraciones de impuestos de Condominio MDS, S. A., por los períodos no prescritos al 31 de diciembre del 2011, están sujetas a revisión por parte de la Administración tributaria.

De conformidad con el código tributario, decreto No. 6-91 del Congreso de la República y su actualización, el decreto 4-2012, conocida como ley Antievasión, el derecho de la Administración tributaria para hacer verificaciones, ajustes, rectificaciones o determinaciones de las obligaciones tributarias, liquidar intereses y multas y exigir su cumplimiento y pago a los contribuyentes o responsables vence

en el plazo de cuatro años, contados a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento.

A la fecha la empresa sólo ha tenido una revisión por parte de la Superintendencia de administración tributaria (SAT). La misma se realizó en el mes de diciembre 2011 y fue un requerimiento de información del libro de compras de los años 2007 y 2008; toda la documentación solicitada fue entregada, a excepción de los libros legales, los cuales no fueron firmados por el representante legal del Condominio. Lo que estaba llevando a cabo la SAT era un cruce de información por una revisión a un contribuyente que presentaba ventas con el Condominio, de ahí que la solicitud de información se enfocó en las compras.

Se recomendó a la empresa que toda la información debe estar actualizada y firmada por el representante legal debidamente inscrito para tal efecto, y de esa manera cumplir con los requerimientos de la administración tributaria.

Es importante hacer notar que este año el Gobierno de la República por medio del Congreso de la República emitió dos nuevas leyes llamadas actualización fiscal, de las cuales se presenta un resumen a continuación bajo la perspectiva del inicio de su vigencia; el Condominio MDS, S. A. implementó los cambios para estar dentro del marco de dichas actualizaciones. (Cuadros No. 7 y 8)

Cuadro No. 7
CONDominio MDS, S.A.

Vigencia de las disposiciones del Decreto 4-2012 - fecha de publicación: 17-Feb-2012

25-feb-12	01-mar-12	01-abr-12	01-ene-13
Realizar retención definitiva art. 44 y 44 "A" (anteriormente era opcional)	Modificación de la tarifa a aplicar en el caso de los bienes y servicios especiales (5% compra bienes y 6% adquisición servicios)		1) Se agrega la condición de que el fondo de pensiones debe estar legalmente autorizado 2) Costos y Gastos no deducibles en el ISR
Reformas a la Ley del IVA en aspectos documentales y de procedimiento	Emisión de factura especial y retención ISR por parte de exportadores	Reformas al Regimen de Pequeño Contribuyente	
Reformas al Decreto 20-2006 (Bancarización)	Reformas a la Ley del Tabaco		
Reformas a la Ley del Impuesto sobre Circulación de Vehículos			
Reformas al Código Tributario (Simulación Fiscal y sanciones)			
Reformas a la Ley del Timbre (Protocolo, pago de dividendos)			
Reformas al Código Penal (Simulación)			

Fuente: elaboración propia.

Cuadro No. 8
CONDominio MDS, S.A.

Vigencia de las disposiciones del Decreto 10-2012 - fecha de publicación: 05-Mzo-2012

13-mar-12	01-ene-13	01-jul-12
Libro III Ley Aduanera Nacional	Libro I Ley del Impuesto Sobre la Renta	
Libro IV Reformas a la Ley del IVA. Se grava únicamente la primera venta o permuta de bienes inmuebles		
Libro VI Reformas a la Ley de Timbre Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos (la segunda y subsiguientes o permutas de bienes inmuebles gravada a la tarifa del 3%)	Libro V Reformas a la Ley del Impuesto sobre Circulación de Vehículos	
	Se modifica redacción del Impuesto de Solidaridad / Contribuyentes Régimen General exentos IS	
	Se deroga Ley del IPF	
	Se deroga el 3% de timbres sobre dividendos	
	Retención sobre pago de intereses al exterior	
		Libro II Impuesto a la Primera Matricula de Vehículos Automotores.

Fuente: elaboración propia

Se verificó que la empresa hubiese cumplido con los pagos de los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre la renta, decreto No. 26-92 del Congreso de la República y su actualización con el decreto 10-2012, ley de actualización fiscal. El resultado de la verificación fue satisfactorio.
- Impuesto al valor agregado, decreto No. 27-92 del Congreso de la República y su actualización con el decreto 10-2012, ley de actualización fiscal. El resultado de la verificación fue satisfactorio.
- Impuesto de solidaridad – IS (decreto No. 73-2008 del Congreso de la República de Guatemala). El resultado de la verificación fue satisfactorio.
- Instituto guatemalteco de seguridad social –IGSS-. El resultado de la verificación fue satisfactorio.

La empresa realiza los pagos a todos sus proveedores por compra de bienes y contratación de servicios por medio de una cuenta en una institución bancaria para cumplir con la normativa de bancarización con respecto a la deducibilidad de gastos para efectos de la determinación del impuesto sobre la renta. El condominio tributa bajo el régimen optativo del impuesto sobre la renta, aplicando la tarifa del 31% sobre el resultado de restar sus ingresos afectos, los costos y gastos deducibles y tomando en cuenta los ingresos no afectos y los gastos no deducibles.

Lo anterior fue confirmado con base a los cuestionarios de aspectos fiscales que fueron realizados a la administración de la empresa (anexos Nos. 3 y 4 ver páginas Nos. 89 y 90) y la documentación relacionada.

El Condominio con la actual administración y gerencia, al haber implementado un presupuesto de ingresos y gastos, es decir flujo de efectivo, cuenta con una herramienta que le permite determinar con anticipación el valor a desembolsar por el rubro de impuestos (impuesto al valor agregado, impuesto sobre la renta). Cuenta con una

planeación de efectivo que le permite reservar la cantidad necesaria para hacer frente al pago oportuno de los impuestos a los que esta afecta.

3.2.5 Administrativos

En relación a los aspectos administrativos se determinó lo siguiente:

La empresa no cuenta con un manual de puestos y procedimientos contables ni de operación.

- Situación encontrada: se determinó que la empresa a la fecha no cuenta con manuales de puestos y procedimientos contables.
- Implicación: afecta las actividades de la empresa en virtud de que los empleados desconocen las responsabilidades y obligaciones de sus puestos, la jerarquía de la empresa y dificulta la inducción de nuevos empleados.
- Recomendación: elaborar un manual de puestos y procedimientos contables.

Capítulo 4

4. Propuesta de solución o mejora

4.1 Introducción

En base al análisis efectuado a la empresa Condominio MDS, S. A. y a los hallazgos encontrados, se concluyó que la empresa tiene problemas por la ausencia de una herramienta que le permita establecer el cálculo de la cuota de mantenimiento que paga cada uno de los socios o propietarios y que le pueda informar con certeza y seguridad a cada uno de los mismos, así como a la junta directiva y a la asamblea general de propietarios.

El cálculo de la cuota de mantenimiento es una información que se convierte en dinero, que necesita desembolsarse para conseguir las actividades planificadas (gasto) y que necesita generarse para cubrir los costos de finalización del trabajo (ingresos). La presentación del manual y la estructura para la elaboración del cálculo de la cuota de mantenimiento incrementará la confianza de todos los socios y propietarios. También obliga a pensar rigurosamente sobre las consecuencias de la planificación pues permitirá tener una mejor conciencia y responsabilidad para el destino del dinero de los condóminos.

Derivado de lo anterior, se propuso a la gerencia general de Condominio MDS, S. A. la elaboración de dicho manual con la integración del cálculo de la cuota de mantenimiento que paga cada socio, pues les servirá como instrumento de información a todos los usuarios de la empresa, les ayudará a plantear un incremento a la misma, de acuerdo al presupuesto actual, es decir del año 2012 o 2013 si fuere el caso, y así establecer metas más concretas de acuerdo a las expectativas de la empresa. La junta directiva y la administración definirán objetivos a mediano y largo plazo, analizarán los problemas futuros, dirigirá esfuerzos hacia las inversiones más prioritarias.

La propuesta se presentó tomando como base el presupuesto y toda la información del período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012, y para integrarla se utilizaron los cuadros siguientes:

- Presupuesto anual 2012.
- Costo mantenimiento piscinas.
- Criterio para integrar la cuota de mantenimiento.
- Calculo individual por condómino.
- Cuadro resumen de cuota de mantenimiento.

Adicional a los cuadros mencionados necesarios para el cálculo de la cuota de mantenimiento, se propuso un cuadro especial, como un estado de cuenta para informarle al socio o propietario de la forma como está estructurada o integrada la cuota de mantenimiento que paga mes a mes.

La gerencia general de la empresa estuvo de acuerdo en la elaboración de la propuesta y accedieron a colaborar y facilitar toda la información necesaria para la realización del manual para la integración y cálculo de la cuota de mantenimiento.

Para la realización del presente trabajo, la empresa no incurrió en ningún gasto y el tiempo de su personal se optimizó para que tuvieran el mínimo de interrupciones.

Además, el presente trabajo se presentó a la gerencia general, quien lo presentará a la junta directiva y ahí se determinará la convocatoria a una asamblea general ordinaria de propietarios para su oficialización.

4.2 Manual para la integración de la cuota de mantenimiento

El presupuesto de los egresos es el primer paso para integrar la cuota de mantenimiento, pues proporciona el monto de los egresos para llevar a cabo las operaciones del giro operacional del Condominio y que se necesita cubrir por medio de los ingresos provenientes de dicha cuota del condómino.

En el caso de Condominio MDS, sólo se calculó la cuota correspondiente a la Torre Gaviota y luego se replicará a la totalidad del complejo habitacional, pues la principal actividad del condominio es el mantenimiento en óptimas condiciones de las áreas comunes, siendo la misma para todo el complejo.

A continuación se detallan los “pasos” para la elaboración del cálculo de la cuota de mantenimiento:

a) Criterio para integrar la cuota

Es necesario determinar un criterio sobre los rubros susceptibles a distribuir o tomar en cuenta para integrar el cálculo de la cuota de mantenimiento a cada condómino. (Cuadro No. 9 en página No. 65).

Cuadro No. 9
CONDominio MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
CRITERIO PARA INTEGRAR LA CUOTA
(Cifras Expresadas en Quetzales)

CONCEPTO	VALOR
Gastos de mantenimiento del Condominio Fijo (50%) Variable (50%)	69,402
Costo mantenimiento de piscinas	4,739
Cuota seguro	9,346
Cuota elevador	4,776
Parqueos	2,519
Bodegas	3,474
Pago de Servicios de Áreas comunes Club	33,704
SUMA DE GASTOS FIJOS -	127,959

Fuente: información proporcionada por la empresa

b) El presupuesto total 2012

Ya elaborado desde el principio de año y autorizado por la junta directiva. Básicamente lo que se utilizó de éste fue la parte del presupuesto de gastos para distribuir a cada condómino y además, porque es lo que se necesita cubrir con los ingresos (Cuadro No. 10 en página No. 66), sin embargo, a manera de información se presenta el presupuesto total de ingresos y egresos 2012 (Cuadro No. 11 en página No. 67).

Cuadro No. 10
CONDominio MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
PRESUPUESTO ANUAL 2012
(Cifras Expresadas en Quetzales)

CONCEPTO	VALOR	
	ANUAL	MENSUAL
Sueldos	205,124	17,094
Aguinaldo	22,254	1,854
Bono 14	15,500	1,292
Seguro Social	34,126	2,844
Impuestos	81,887	6,824
Caja chica	3,750	313
Servicios	268,028	22,336
Insumos y Materiales	142,156	11,846
Gastos administrativos	60,000	5,000
Total gastos de operación del edificio -	832,825	69,402

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Cuadro No. 11
CONDOMINIO MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
PRESUPUESTO TOTAL 2012 - Autorizado
(Cifras Expresadas en Quetzales)

Torre Gaviota	TOTAL	%
Cuota de Mantenimiento	1,543,005	91%
Arrendamiento azotea CLARO	141,960	8%
Otros Ingresos	5,928	0%
INGRESOS -	1,690,893	100%
Sueldos	205,124	12%
Aguinaldo	22,254	1%
Bono 14	15,500	1%
Seguro Social	34,126	2%
Impuestos	81,887	5%
Caja chica Torre III	3,750	0%
Servicios	329,588	20%
Insumos y Materiales	181,968	11%
Seguros	112,160	7%
Comisión Tarjeta de Crédito Credomatic	41,915	3%
Cuotas Fijas y Variables a Club	401,823	24%
Gastos de Administración	60,000	4%
Inversiones en Activos Fijos	167,900	10%
Otros Egresos	852	0%
EGRESOS -	1,658,846	100%
Movimiento Neto Total -	32,048	
SALDO INICIAL -	93,039	
SALDO FINAL -	125,087	

Fuente: información proporcionada por la empresa

c) Información adicional

Existe información adicional que es necesario conocer, recordar que se trabajó sólo en el caso de la Torre Gaviota, entre esta información se tuvo,

- i. El costo de mantenimiento de piscinas, pues esto se debe cobrar a los propietarios sólo del primer nivel (Cuadro No. 12).

Cuadro No. 12
CONDominio MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
COSTO DE MANTENIMIENTO PISCINAS
(Cifras Expresadas en Quetzales)

CONCEPTO	Costo Mensual
<u>MANO DE OBRA</u>	
Cepillado, limpieza filtros y aplicación Quimicos	442.88
Jardines y grama	553.60
Riego	442.88
Chapeo	110.72
Supervisión	598.80
<u>MATERIALES</u>	
Cloro Tripool	510.00
Acido Muriatico	140.00
Alguicida	540.00
Aquaplus	340.00
Qarma (Desincrustante)	430.00
Combustible Chapeo	74.00
Agua	18.50
Equipo para piscina	537.67
TOTAL -	4,739.05

Fuente: información proporcionada por la empresa

- ii. Las medidas en varas cuadradas de cada unidad habitacional (Cuadro No.13).

Cuadro No. 13
CONDominio MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
MEDIDAS UNIDADES HABITACIONALES
(Varas Cuadradas)

Unidad Habitacional	Area habitada Vrs.	Area Balcon	Area Jardines	Piscina	Area Mezanine	Area Total Varas
101	254.6868	213.5823	321.6422	50.4437		840.3550
102	148.5014	103.0671	54.0164	51.3998		356.9847
103	148.4914	87.2155	70.1119	51.3998		357.2186
104	238.8939	107.1678	210.3588	51.4180		607.8385
201	232.6432	34.3110				266.9542
202	146.4909	33.9070				180.3979
203	146.4909	33.9070				180.3979
204	232.6432	34.3110				266.9542
301	232.6432	34.3110				266.9542
302	146.4909	33.9070				180.3979
303	146.4909	33.9070				180.3979
304	232.6432	34.3110				266.9542
401	232.6432	34.3110				266.9542
402	146.4909	33.9070				180.3979
403	146.4909	33.9070				180.3979
404	232.6432	34.3110				266.9542
501	232.6432	34.3110				266.9542
502	73.2455	16.9535				90.1990
502	73.2455	16.9535				90.1990
503	146.4909	33.9070				180.3979
504	232.6432	34.3110				266.9542
601	232.6432	34.3110				266.9542
602	144.3323	39.6831			125.1200	309.1354
603	144.3323	48.3213			116.4800	309.1336
604	232.6432	34.3110				266.9542
701	224.5600	34.3128			190.8891	449.7619
704	224.5600	34.3128			190.8891	449.7619
Totales -	5,026.7173	1,282.0287	656.1293	204.6613	623.3782	7,792.9148

Fuente: información proporcionada por la empresa.

- iii. Cálculo de cuotas fijas y variables que se paga al Club por el mantenimiento de las áreas comunes (Cuadro No. 14).

Cuadro No. 14
CONDominio MDS, S.A.
CÁLCULO DE CUOTAS FIJAS Y VARIABLES SERVICIOS A CLUB
(Cifras Expresadas en Quetzales)

Presupuesto Mensual Club		728,970
Variable	50%	364,485
Fijo	50%	364,485
Varas totales	1,013,196.47	
Unidades Habitacionales	451	

VALOR VARA ²	0.36
VALOR POR UNIDAD	808.17

Unidad Habitacional	Area Total Varas	Cuota Variable (Area Condominio)	Cuota Fija	Ambulancia	Extracción de basura	Suministro de Agua	TOTAL PAGOS
101	840.3550	302.31	808.17	121.50	75.00	175.00	1,481.98
102	356.9847	128.42	808.17	121.50	75.00	175.00	1,308.09
103	357.2186	128.51	808.17	121.50	75.00	175.00	1,308.18
104	607.8385	218.66	808.17	121.50	75.00	175.00	1,398.33
201	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
202	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
203	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
204	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
301	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
302	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
303	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
304	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
401	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
402	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
403	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
404	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
501	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
502	90.1990	32.45	808.17	121.50	75.00	175.00	1,212.12
502	90.1990	32.45	808.17	121.50	75.00	175.00	1,212.12
503	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
504	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
601	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
602	309.1354	111.21	808.17	121.50	75.00	175.00	1,290.88
603	309.1336	111.21	808.17	121.50	75.00	175.00	1,290.88
604	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
701	449.7619	161.80	808.17	121.50	75.00	175.00	1,341.47
704	449.7619	161.80	808.17	121.50	75.00	175.00	1,341.47
Totales -	7,792.9148	2,803.41	21,820.61	3,280.50	2,025.00	4,725.00	34,654.52

Fuente: información proporcionada por la empresa.

d) Cálculo de la cuota de mantenimiento individual

Ya con los datos anteriores que constituyen como la materia prima, se puede realizar el proceso del cálculo de la cuota de mantenimiento. Es decir, se determinó el cálculo individual, o sea, el cálculo por condómino y tomando en cuenta cada uno de los rubros a los que es necesario hacerle frente y que forman parte del presupuesto de egresos para las áreas comunes.

Para este efecto y sabiendo que el complejo habitacional está compuesto por alrededor de 400 unidades habitacionales, se presentó sólo el cálculo de tres casos o de tres condóminos, pues luego sólo es cuestión de replicarlo para todos, pero sería muy extenso hacer el de todos (Cuadros Nos. 15, 16 y 17).

Cuadro No. 15
CONDOMINIO MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
CÁLCULO
(Cifras Expresadas en Quetzales)

Nombre Propietario
 Casa

G.V.
 102

Concepto	Cuota Fija	Cuota Variable	Valor Actual
Valor del presupuesto de Gastos del Condominio	1,334.79	943.87	2,278.66
Valor de la prima de Seguros	179.72	127.10	306.83
Costo de mantenimiento de piscinas			1,184.76
Parqueos 2 por apartamento			96.89
Bodega 1			105.26
Bodega Adicional			105.26
Suministro de Agua			175.40
Extracción de Basura			75.00
Cuota de Ambulancia			121.50
Pago de servicios áreas comunes al Club	808.17	128.42	936.59
Aporte Elevador			0.00
Total Mensual -			5,386.14
Area total habitable	148.5014		
Porcentaje de Participación área habitable	2.72%		
Cálculo de la Cuota de Mantenimiento Mensual		50% cuota fija	50% Cuota Variable
Valor del presupuesto de Gastos del Condominio	69,402.10	1,334.66	943.87
Valor de la prima de Seguros	9,345.66	179.72	127.10
Costo de mantenimiento de piscinas	1,184.76		
Parqueos 2 por apartamento	96.89		
Bodega 1	105.26		
Bodega Adicional	105.26		
Suministro de Agua	175.40		
Extracción de Basura	75.00		
Cuota de Ambulancia	121.50		
Pago de servicios áreas comunes al Club		808.17	128.42
Aporte Elevador			

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Cuadro No. 16
CONDominio MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
CÁLCULO
(Cifras Expresadas en Quetzales)

Nombre Propietario
 Casa

Disp.
 201

Concepto	Cuota Fija	Cuota Variable	Valor Actual
Valor del presupuesto de Gastos del Condominio	1,334.79	1,478.41	2,813.21
Valor de la prima de Seguros	179.74	199.08	378.83
Costo de mantenimiento de piscinas			0.00
Parqueos 2 por apartamento			96.89
Bodega 1			105.26
Bodega Adicional			0.00
Suministro de Agua			175.40
Extracción de Basura			75.00
Cuota de Ambulancia			121.50
Pago de servicios áreas comunes al Club	808.17	96.03	904.20
Aporte Elevador	116.59	109.27	225.86
	Total Mensual -		4,896.14
Area total habitable	232.6462		
Porcentaje de Participación área habitable	4.26%		
Cálculo de la Cuota de Mantenimiento Mensual		50% cuota fija	50% Cuota Variable
Valor del presupuesto de Gastos del Condominio	69,409.14	1,334.79	1,478.41
Valor de la prima de Seguros	9,346.67	179.74	199.08
Costo de mantenimiento de piscinas	0.00		
Parqueos 2 por apartamento	96.89		
Bodega 1	105.26		
Bodega Adicional	0.00		
Suministro de Agua	175.40		
Extracción de Basura	75.00		
Cuota de Ambulancia	121.50		
Pago de servicios áreas comunes al Club		808.17	96.03
Aporte Elevador	5,130.00	116.59	109.27

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Cuadro No. 17
CONDominio MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
CÁLCULO
(Cifras Expresadas en Quetzales)

Nombre Propietario
Casa

S.S.
401

Concepto	Cuota Fija	Cuota Variable	Valor Cuota
Gastos del Condominio	1,334.79	1,478.26	2,813.05
Seguro	179.72	199.06	378.79
Cuota de mantenimiento 1er. Nivel			0.00
Parqueos			96.89
Bodegas			210.52
Suministro de Agua			175.40
Extracción de Basura			75.00
Cuota de Ambulancia			121.50
Pago de servicios áreas comunes al Club	808.17	96.03	904.20
Aporte Elevador	116.59	109.27	225.86
Total Mensual -			5,001.21
Area total habitable	232.6462		
Porcentaje de Participación área habitable	4.26%		
Cálculo de la Cuota de Mantenimiento Mensual		50% cuota fija	50% Cuota Variable
Valor del presupuesto de Gastos del Condominio	69,402.10	1,334.66	1,478.26
Valor de la prima de Seguros	9,345.66	179.72	199.06
Costo de mantenimiento de piscinas	0.00		
Parqueos 2 por apartamento	96.89		96.89
Bodega 1	105.26		105.26
Bodega Adicional	105.26		105.26
Suministro de Agua	175.40		175.40
Extracción de Basura	75.00		75.00
Cuota de Ambulancia	121.50		121.50
Pago de servicios áreas comunes al Club		808.17	96.03
Aporte Elevador	5,130.00	116.59	109.27

Fuente: información proporcionada por la empresa.

e) Información ecuánime

Se considera muy importante la parte de ecuanimidad para cada uno de los condóminos, teniendo cuidado cuando tenga otros rubros de manera individual, como lo es por ejemplo, el tema de parqueos y bodegas, los cuales paga sólo para sus usos personales.

f) Cuadro para informar al propietario de su cuota

Para concluir, se presenta a manera de ejemplo para fines de informar al socio o propietario un cuadro que le ilustre pero de manera sencilla y concreta, la integración del cálculo de la cuota de mantenimiento que paga en forma mensual (Cuadro No.18 en página No. 76).

Cuadro No. 18
CONDominio MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO

INFORMACIÓN AL SOCIO DE LA INTEGRACIÓN DE LA CUOTA QUE PAGA MENSUAL

(Cifras Expresadas en Quetzales)

Nombre - E. D.
 Apartamento No. - **101**
 Area total habitable - 240.2438
 Porcentaje de Participación área habitable - 4.40%

DESCRIPCIÓN	Cuota Fija	Cuota Variable	Valor
Gastos del Condominio Torre 3			
Mantenimiento Edificio	1,334.79	1,527.00	2,861.79
Aporte para Prima de Seguro	179.74	205.62	385.36
Costo del Mantenimiento mensual área piscinas			1,184.76
2 Parqueos			96.89
Bodegas			105.26
Aportaciones a Club Marina del Sur			
Suministro de Agua			175.40
Extracción de Basura			75.00
Ambulancia			121.50
Mantenimiento de Club	808.17	302.31	1,110.48
Total Mensual -			6,116.44

NOTA: La Cuota está calculada de la siguiente forma:

En la Prima de Seguro se logró un ahorro para este año.

El costo de mantenimiento de piscinas según desglose adjunto.

Parqueos y Bodega según su espacio y uso.

El aporte por elevador, únicamente del segundo nivel hacia arriba.

Los pagos por servicios al Club.

El detalle del cálculo de su cuota, con mucho gusto, al visitar nuestras oficinas administrativas se le brindará.

Fuente: información proporcionada por la empresa.

4.3 Viabilidad del proyecto

4.3.1 Introducción

Una propuesta propone la elaboración de un manual que contenga los elementos necesarios para la integración del cálculo de la cuota de mantenimiento que paga cada uno de los socios o propietarios del condominio.

Después de evaluar el trabajo realizado, se llegó a la conclusión de que es necesaria la elaboración del manual que ilustre la forma de cálculo de la cuota de mantenimiento.

El presente trabajo contiene una guía para realizar las actividades de las personas relacionadas al cobro de la cuota de mantenimiento, y toda aquella que tenga contacto con los propietarios o socios y que requieran la información de su cuota de mantenimiento.

4.3.2 Objetivos

- **General**

Integrar las fuerzas que posee esta empresa y con ello, hacer transparente para el socio el cobro de su cuota de mantenimiento.

- **Específicos**

- Ser una herramienta de apoyo al momento de tener una duda a este respecto.
- Reducir las confusiones del área de cobros.
- Complementar de manera eficiente la información financiera.
- Aumentar la eficiencia de los empleados.

4.3.3. Áreas de aplicación

El área de aplicación es la de cobros y de forma indirecta, todo aquel colaborador que tenga contacto con los socios o propietarios.

4.3.4. Responsables

Encargado de cobros, asistente de cobros, gerente financiero, contador general y auditoría interna.

4.3.5. Políticas de aplicación

El presente manual debe estar al alcance de las personas antes mencionadas para que se aplique en caso de ser necesario.

Debe de capacitarse a los nuevos integrantes del equipo.

Para modificarse el presente manual debe de ser revisado encargado de cobros, gerente financiero y gerente general.

Las modificaciones del manual deberán de darse a conocer a todo el personal involucrado en la elaboración y uso del mismo.

4.3.6. Recursos

Para la elaboración del presente trabajo fue necesario el recurso humano para la impresión de los documentos, la implementación y ejecución de los mismos, recurso material que consiste en papelería, uso de equipo de oficina. El tiempo estimado para su implementación es inmediato a partir de su revisión y autorización por parte de la gerencia general, junta directiva y asamblea de propietarios.

En el presente trabajo se cumplió con las etapas de viabilidad, factibilidad y evaluación del proyecto. Se inició con la visita e investigación, en donde se determinó que no existía conocimiento del cálculo ni tampoco el criterio para la integración de la cuota de mantenimiento, por lo que se decidió el estudio de esta área crítica para el condominio. Se aplicaron las técnicas de investigación, el diseño y la ejecución de la misma, para lo que fue necesario contar con los siguientes recursos:

a. Humanos

Como en toda investigación fue necesaria la participación del recurso humano, en especial del personal del área de cobros en Condominio MDS, S. A. y el estudiante del programa ACA de la Universidad Panamericana de Guatemala.

b. Financieros y físicos

Todos estos recursos serán absorbidos por el estudiante y consistirá en mobiliario y equipo, electricidad, papelería y útiles, transporte o combustible, alimentación y otros. Pues como se dijo en el capítulo número 2 inciso cinco, es un aporte importante para la empresa.

Conclusiones

Es imperativo conocer la integración y cálculo de la cuota de mantenimiento que pagan los socios o propietarios puesto que es una información muy valiosa, debido a que la empresa depende de la suma de las mismas, para trazar metas y ejecutar sus operaciones que le permita conseguir los resultados positivos que la asamblea y junta directiva por medio de la gerencia se haya trazado.

Para poder ejecutar un presupuesto de egresos, y considerar el aprovechamiento de los recursos, esta herramienta financiera, permitirá mejorar la operación, y mantener el control administrativo así como implementar metas financieras, y establecer tiempos específicos para su ejecución, y de esta forma evaluar con anticipación si las estrategias que se están ejecutando, es de suma importancia para determinar los ingresos en concepto de cuotas y su proyección.

Para Condominio MDS, S.A. es de suma importancia el manual para la integración del cálculo de la cuota de mantenimiento, pues sumado a su sistema de control presupuestario de ingresos y egresos, podrá fijar de forma eficiente, así como ejecutar, administrar y evaluar los cobros a condóminos, las estimaciones de ingresos y por ende sus metas financieras.

Recomendaciones

A la gerencia general del Condominio MDS, S.A., se recomienda implementar el manual para la integración y el cálculo de la cuota de mantenimiento a todas las áreas habitacionales que componen el complejo presentado en el capítulo 4 del presente trabajo, con el fin de contar con información certera y confiable e informar de forma adecuada y eficaz.

Que la gerencia general de Condominio MDS, S.A. coordine con la junta directiva la presentación a la honorable asamblea general ordinaria de propietarios del manual para la integración y cálculo de la cuota de mantenimiento y mostrar que se trabaja con un flujo de efectivo en forma deficitaria, para reorientar todos los esfuerzos y así alcanzar las metas proyectadas.

Que la administración de Condominio MDS, S.A., establezca los mecanismos adecuados con el fin de dar cumplimiento a los aspectos fiscales, legales y técnicos y de esa manera con todos los preceptos establecidos dentro de las leyes de las áreas mencionadas, para evitar la generación de situaciones futuras que vayan en contra de los resultados positivos para la empresa.

Dentro de los aspectos fiscales y legales quiero hacer una recomendación especial en el sentido de que se integre un equipo especial para un estudio y análisis profundo a fin de evaluar para que el condominio no se constituya como una sociedad anónima sino como una asociación de vecinos, con el fin de gozar de la exención del impuesto sobre la renta, cuyo desembolso puede ser utilizado en la operación del condominio. De ahí la importancia de evaluar su factibilidad.

Cronograma de trabajo

Con el objetivo de llevar un control sobre el tiempo para realizar la práctica se estableció el siguiente cronograma de trabajo.

	CONCEPTOS	MAYO			JUNIO					JULIO				AGOSTO			
		Fecha finalización -	12	19	26	2	9	16	23	30	7	14	21	28	4	11	18
1	Reunión de Tutores, Estudiantes, Decano y Coordinadora																
2	Correcciones a Diagnostico y Plan																
3	Entrega Final Informe del Diagnostico																
4	Entrega Final de Plan Práctica -PED-																
5	Recolección, Análisis e Investigación																
6	Análisis de Resultados																
7	Presentación de Resultados																
8	Conclusiones y Recomendaciones																
9	Propuesta Solución Problemática																
10	Entrega a Coordinación																

Todas las actividades fueron desarrolladas en las fechas estipuladas con los resultados esperados y necesarios, y así se pudo proseguir a las todas las etapas.

Referencias

Ley del impuesto sobre la renta (decreto No. 26-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas) y su respectivo reglamento (acuerdo gubernativo No. 206-2004).

Ley del impuesto al valor agregado (decreto No. 27-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas) y su respectivo reglamento (acuerdo gubernativo No. 424-2006).

Ley del impuesto de timbres fiscales (decreto No. 37-92 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas).

Ley del impuesto de solidaridad – IS (decreto No. 73-2008 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas).

Ley de impuesto sobre productos financieros. (decreto No. 26-95 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas).

Código tributario. (decreto No. 6-91 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas).

Ley orgánica del INSTITUTO GUATEMALTECO DE SEGURIDAD SOCIAL. (decreto No. 295 del Congreso de la República de Guatemala).

Código de comercio. (decreto No. 2-70 del Congreso de la República de Guatemala).

Código de trabajo. (decreto No. 1441 del Congreso de la República de Guatemala).

Calderón, Carlos (2006). *Técnicas e Instrumentos de Obtención de datos para la Investigación científica*. Universidad de San Martín de Porres. Perú.

González, M.J. (1997). *Metodología de la Investigación social. Técnicas de Recolección de Datos*. Aguacalera. México.

Hernández Samperio, Roberto, Fernández Collado, Carlos y Baptista Lucio, Pilar (1998). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw Hill.

Admicove.com (2007). *¿Cómo se calcula la cuota legalmente?* Publicado el 6 de octubre del 2007, de <http://www.admicove.com/foro/viewtopic.php>

Capaupel-ipb. (2010). *Barquisimeto Marco Legal*. Publicado en mayo del 2010, de <http://www.capaupelipb.com/.../Material/Asamblea/Multipropietarios/2010>.

Condominio Brisas. (2011). *Estimados vecinos, El principal problema de condominios*. Publicado el 8 de Marzo del 2011, de <http://www.condobrisas.com/wp-content/uploads/2011>.

Condominio Villa Andrea. (2012). *Calculo cuota de mantenimiento @ Condominio Villa Andrea*. Publicado en abril 2012, de <http://www.villaandrea.com/cuota-mantenimiento/>

DeConceptos.com (2011) *Ciencias-jurídicas*. Publicado en diciembre del 2011, de <http://DeConceptos.com>

Definición.de (2000), *Definición de Condominio - ¿Qué es, significado y concepto?*, publicado en el año 2011, de: <http://definicion.de/condominio/>

De la Fuente. M. (2011). *Carta de Presentación / Facebook*. Publicado diciembre de 2010, de http://www.es-es.facebook.com/note.php?note_id

Díaz. M. (Diciembre 2008). *El Titular y su Condominio: Cuotas de mantenimiento*. Publicado el 22 de diciembre del 2008, de <http://mdr-condominios.blogspot.com/2008/>

Fleitman, Jack (2002) *Evaluación Integral*. Recuperado 14-Feb-2012, <http://www.fleitman.net/programa.html>.

Globaliza.com. (2011). *Cómo se puede modificar la distribución de los gastos en una comunidad de vecinos*. Publicado en Junio 2011, de <http://blog.globaliza.com/como-se-puede-modificar-la-distribución->.

La Callada (2005). *Cuotas – La Callada*. Publicado en 2005, de <http://www.lacallada.com/cuotas.html>

Real Academia Española, (2001), *Diccionario de la Lengua Española*, publicada en el año 2001, de <http://lema.rae.es>

ANEXOS

Anexo No. 1
CONDOMINIO MDS, S.A.

FODA

FACTORES INTERNOS Controlables	FACTORES EXTERNOS No Controlables
FORTALEZAS (+)	OPORTUNIDADES (o)
<p>Objetivos financieros claros</p> <p>Presupuesto de caja anual objetivo</p> <p>Organigrama funcional</p> <p>Conciencia de dirección y gerentes</p> <p>Independencia de departamentos</p> <p>Robusto sistema de contabilidad</p> <p>Procedimiento de compras y pago</p> <p>No existe rotación de personal</p> <p>Buena comunicación entre departamentos</p> <p>Se cuenta con filosofía de servicio</p>	<p>Creación de nuevos empleos</p> <p>Apoyo económico privado o público</p> <p>Nuevos servicios a comunidades cercanas</p>
DEBILIDADES (-)	AMENAZAS (X)
<p>No existe la integración del cálculo de la cuota de Mantenimiento que pagan los propietarios.</p> <p>No se cuenta con manual de políticas y procedimientos.</p> <p>El Flujo de efectivo se queda corto para un óptimo programa de mantenimiento y reparaciones.</p> <p>Se debe mejorar la comunicación entre oficinas centrales y Club.</p>	<p>Pérdida de recursos.</p> <p>Mucha violencia y delincuencia.</p> <p>La situación económica del país.</p> <p>Cambios en el entorno.</p>

Fuente: elaboración propia, con información de la empresa.



Anexo No. 2
CONDominio MDS, S.A.
Cuestionario sobre aspectos de Cuota de Mantenimiento y Presupuesto

A continuación se le presentan una serie de preguntas, marque con una X la respuesta que considere correcta, en el caso de que la pregunta no aplique a su área de trabajo, favor colocarla en la frase N/A

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	N/A
1	¿Cuentan con el cálculo de la cuota de mantenimiento del propietario en general?			
2	¿Cuentan con cálculo individual de la cuota de mantenimiento para su cobro?			
3	¿Se cuenta con una proyección del cobro por propietario?			
4	¿Se entregan indicadores financieros?			
5	¿Se analizan estados financieros comparativos mensuales?			
6	¿Cada propietario conoce la integración de su cuota de mantenimiento?			
7	¿Conoce usted la meta de los cobros para el año 2012?			
8	¿Existe una planificación presupuestaria?			
9	¿Se analizan las variaciones de cada rubro del presupuesto mensual?			
10	¿Se analizan los estados financieros comparativos anuales?			
11	¿Se analizan las variaciones entre el presupuesto de egresos?			
12	¿Se cuenta con información o documentación sobre el cálculo o integración de la cuota de mantenimiento?			
13	¿El propietario pregunta sobre la integración de su cuota de mantenimiento?			
14	¿Se da seguimiento a los cuestionamientos de los propietarios sobre el cálculo de la cuota de mantenimiento?			

Fuente: elaboración propia.



Anexo No. 3
CONDominio MDS, S.A.

Cuestionario de Control Interno Fiscal para el Impuesto Al Valor Agregado

A continuación se le presentan una serie de preguntas, marque con una X la respuesta que considere correcta, en el caso de que la pregunta no aplique a su área de trabajo, favor colocarla en la frase N/A

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	N/A
1	¿Existe una persona delegada específicamente para el manejo de los impuestos?	X		
2	¿Se han presentado las declaraciones del IVA de los últimos cuatro años?	X		
3	¿Las declaraciones del IVA cuentan con el sello de recepción del banco o con la confirmación de la SAT y del banco si se pagan por BANCASAT?	X		
4	¿La empresa cuenta con los libros de compras y ventas del IVA?	X		
5	¿Se realiza una conciliación entre las compras y ventas reportadas en la declaración del IVA, y las registradas en el libro del IVA, y las registradas contablemente?	X		
6	¿Se revisa que todos los documentos fiscales tanto de compras como de ventas cumplan los requisitos fiscales previo a registrarlos en los libros y realizar la declaración del IVA?	X		
7	¿Se hace un análisis de las compras si procede IVA crédito fiscal antes de registrarlos?	X		
8	¿Se verifica que todas las compras de bienes y servicios tengan su documento de soporte fiscal ?	X		
9	¿Se verifica que todos los documentos que se incluyen en el IVA crédito, si no son del mes vigente sean como máximo de dos meses anteriores?	X		
10	¿Se llevan algún control para identificar las facturas ya reportadas al IVA para efectos de no duplicar tanto en la declaración como en la contabilidad?	X		
11	¿Si posee inmuebles arrendados, las facturas por consumo de electricidad y teléfono: están a nombre del Condominio?	X		
12	¿Se verifica que en las facturas especiales estén incluyendo y pagando el IVA correctamente?	X		
13	¿Se lleva un control de las autorizaciones de los libros de compras y ventas para determinar la existencia de folios autorizados?	X		
14	¿Se lleva un control de las autorizaciones de los documentos fiscales, tales como, facturas, notas de débito, notas de crédito, facturas especiales, para determinar existencia?	X		
15	¿Los libros de diario, mayor, diario mayor general, están debidamente autorizados?	X		
16	¿En el libro diario mayo general existen cuentas específicas de débito y crédito fiscal?	X		
17	¿Si en la declaración del IVA se determina un remanente de crédito fiscal, se verifica que se hubiere aplicado al mes siguiente?	X		

Fuente: elaboración propia.



Anexo No. 4
CONDominio MDS, S.A.

Cuestionario de Control Interno Fiscal para el Impuesto Sobre la Renta

A continuación se le presentan una serie de preguntas, marque con una X la respuesta que considere correcta, en el caso de que la pregunta no aplique a su área de trabajo, favor colocarla en la frase N/A

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	N/A
1	Régimen de pago del Impuesto sobre la Renta	Opcional		
2	¿La empresa efectúa retenciones de ISR a sus empleados?	X		
3	¿Existen declaraciones de ISR de parte de los empleados ante el patrono, tanto proyectadas al inicio del período como al final del período?	X		
4	¿La empresa ha presentando la conciliación anual de retenciones del ISR a empleados?	X		
5	¿Los empleados han presentado sus planillas del IVA a la empresa para deducir del ISR dicho IVA?	X		
6	¿La empresa entrega la constancia de retención a sus proveedores?	X		
7	¿La empresa efectúa retenciones de ISR sobre facturas por servicios del exterior o no domiciliados?			X
8	¿La empresa realiza retención de ISR sobre promociones comerciales que realice?	X		
9	¿La empresa ha sido revisada por la SAT?	X		
10	¿La empresa ha realizado revaluación de activos fijos?		X	
11	¿La empresa realiza sus depreciaciones con los porcentajes de ley?		X	
12	¿La empresa tiene cuentas por cobrar que constituyen préstamos a terceros?		X	
13	¿La empresa genera algún tipo de diferencial cambiario?	X		
14	¿Se tiene reserva para cuentas incobrables, o se utiliza el método directo de registro de las cuentas incobrables?		X	
15	¿Se dan donaciones a entidades no lucrativas?	X		
16	¿Se pagan honorarios a entidades o personas extranjeras? Se efectúa la retención correspondiente?			N/A
17	¿Se pagan sueldos u otras remuneraciones a parientes de socios, consejeros o administradores?		X	
18	¿Los aguinaldos se pagan en forma generalizada en igual porcentaje o hay una política distinta para el pago de aguinaldos?	X		
19	¿Se pagan viaticos?			
20	¿Qué sistema de contabilidad lleva la empresa?		Método de lo devengado	
21	¿Se practica inventario físico en forma anual?	X		
22	¿Se tiene listados del inventario practicado?			
23	¿Qué método de valuación utilizan?		Última compra	

Fuente: elaboración propia.



Anexo No. 5
CONDominio MDS, S.A.

Cuestionario de Control Interno para Cuentas por Cobrar

A continuación se le presentan una serie de preguntas, marque con una X la respuesta que considere correcta, en el caso de que la pregunta no aplique a su área de trabajo, favor colocarla en la frase N/A

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	N/A
1	¿Existen un manual de políticas y procedimientos para ingreso de nuevos propietarios?	X		
2	¿Se requiere requisición prenumerada para la salida de materiales para usarse por los condóminos?	X		
3	¿Quién tiene bajo su custodia las facturas originales por usar?		Son electrónicas	
4	¿El área de facturación hace un resumen de sus facturas para trasladarlo a contabilidad?	X		
5	¿Se controlan numéricamente las facturas por un empleado que no sea del área de facturación?	X		
6	¿La facturación se hace por medio electrónicos?	X		
7	¿En todas las facturas se verifican los precios, cálculos, sumas, descuentos, después de haberse emitido?	X		
8	¿Cuántas series de facturas autorizadas por la SAT se manejan?		Solamente una	
9	¿Están autorizadas por la SAT todas las notas de débito y crédito?	X		
10	¿Las notas de crédito por cualquier concepto son aprobadas por un funcionario autorizado?	X		
11	¿Se continúan las gestiones de cobro después de que las cuentas consideradas como incobrables son canceladas en la contabilidad?	X		
12	¿Todas las partidas de las cuentas por cobrar son registradas en forma continua, con su correspondiente documentación de soporte?	X		
13	¿Se preparan mensualmente integraciones de antigüedad de saldos?	X		
14	¿Dichas integraciones de saldos son revisadas por un funcionario?	X		
15	¿Se envían mensualmente estados de cuenta a los socios?	X		
16	¿Las diferencias reportadas por los condóminos se investigan por una persona fuera del departamento de cobros?	X		
17	¿Las facturas pendientes de cobro las custodia otra persona fuera del departamento de cobros?		X	
18	¿Se examinan periódicamente las facturas y se concilian contra los saldos de las cuentas respectivas fuera del departamento de cobros?	X		
19	¿Existe algún control para asegurarse que los cobros hechos son informados inmediatamente?	X		
20	¿Se respaldan los procesos de ingresos de nuevos socios?	X		
21	¿Existen cobros no facturados?	X		
22	¿Cada socios o propietario tiene su correspondiente expediente actualizado?	X		
23	¿Existe un manual de procedimientos para cobros?		X	

Fuente: elaboración propia.



Anexo No. 6
CONDominio MDS, S.A.

Cuestionario de Control Interno para Cuentas por Pagar, Compras y Gastos

A continuación se le presentan una serie de preguntas, marque con una X la respuesta que considere correcta, en el caso de que la pregunta no aplique a su área de trabajo, favor colocarla en la frase N/A

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	N/A
1	¿Las funciones del departamento de compras están separadas de los siguientes departamentos: a) Contabilidad, b) Recepción de mercaderías, c) importaciones	X		
2	¿Existe un procedimiento de compas y pagos	X		
3	¿Quién autoriza las Compras?	Gerente General y Financiero		
4	¿Están separadas las funciones del departamento de recepción de mercaderías de las relativas a: a) Contabilidad, b) Recepción y c) Compras?	X		
5	Respecto al departamento de contabilidad: a) ¿Recibe una copia del reporte de mercadería recibida?, b) ¿Se asegura de que estén completas la secuencia cronológica y numérica?	X		
6	¿Existe un control sobre la recepción de la mercadería, reportando lo dañado o faltantes?	X		
7	¿Se tramitan las devoluciones sobre compras por medio del departamento de compras?	X		
8	Se documentan los pagos relativos a honorarios, comisiones, publicidad, renta, etc.?			
9	¿Existe documentación que comprueben los gastos de viaje, de representación y cualquier otra erogación reembolsable a sus funcionarios y/o empleados?	X		
10	¿Es adecuado el control sobre el costo del mantenimiento y reparación de las instalaciones del Condominio?	X		
11	¿El tesorero con anterioridad a la emisión de los cheques de pago a proveedores, revisa que: a) La documentación (facturas) que reúna todos los requisitos fiscales?, b) valores en factura sean iguales a los de la orden de compra?, c) Los servicios amparados por la factura cotejados estos documentos con el informe de mercadería recibida o examinando otra evidencia al respecto?, d) las operaciones aritméticas en las facturas, son correctas?, e) sea correcta la distribución contable de los gastos?, f) ¿Se deja evidencia en la documentación de que esta se reviso según el inciso anterior?.	X		
12	¿Son trasladados las facturas y documentos que las amparan y que respaldan los pagos, para que los revise antes de firmar el cheque respectivo?	X		
13	¿Se revisa realmente la documentación anterior y se asegura que los precios sean razonables?	X		
14	¿Se mata físicamente la factura que ampara los pagos de forma tal que y en el momento preciso para evitar que sea usada nuevamente?	X		
15	¿Se prepara el listado de pagos, inclusive, antes de la fecha de vencimiento?	X		

Fuente: elaboración propia.



Anexo No. 7
CONDominio MDS, S.A.

Cuestionario de Control Interno para Planillas

A continuación se le presentan una serie de preguntas, marque con una X la respuesta que considere correcta, en el caso de que la pregunta no aplique a su área de trabajo, favor colocarla en la frase N/A

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	N/A
1	¿Existen constancias debidamente aprobadas por lo siguiente: a) cambios en el personal?, b) sueldos y clasificaciones por puesto de trabajo?, c) Descuentos?	X		
2	¿Existe una planilla confidencial para las gerencias?	X		
3	¿Se conservan los archivos anteriores en forma independiente e inaccesible solo para personas que: a) preparan la planilla?, b) Aprueban las planillas? C) pagan las planillas?	X		
4	¿Existen contratos de trabajo?		X	
5	¿Se utilizan relojes marcadores u otros medios para registrar el tiempo trabajado?	X		
6	¿Se autoriza por el gerente de área responsable las horas extras u otras prestaciones especiales?	X		
7	¿Las personas que preparan las planillas son independientes de las funciones de aquellas encargadas de la contratación o despido del personal?	X		
8	¿El encargado de efectúan los pagos es independiente de las funciones de aquellas encargadas de la preparación de las planillas?	X		
9	¿La distribución contable de la planilla la revisa una independiente del departamento de personal?	X		
10	¿La planilla esta sujeta a una autorización final por parte de la gerencia?	X		
11	¿Los pagos son efectuados por colaboradores que: a) no preparan la planilla?, b) no están encargados de contratar, despedir o aprobar informes de tiempo?	X		
12	¿Si la planilla se paga con cheques: a) existe una cuenta bancaria con depósitos y se usa solo para ese fin?, b) Se concilia mensualmente la cuenta bancaria por una persona que no esta relacionada con la preparación de la planilla o la distribución de cheques?.	X		
13	¿Si los sueldos se pagan en efectivo: a) Se retira del banco los fondos netos de dicha planilla?, b) Se toman debidas precauciones para resguardar el dinero y protegerlo contra robo de tercero o colaboradores?	X		
14	¿Si la planilla se acredita en cuenta de los colaboradores, existen firmar electronicas de parte de la gerencia?	X		
15	¿Firman con tinta los colaboradores los recibos de salarios y éstos son devueltos al departamento de planillas?	X		

Fuente: elaboración propia.



Anexo No. 8
CONDOMINIO MDS, S.A.

Cuestionario de Control Interno para Caja y Bancos

A continuación se le presentan una serie de preguntas, marque con una X la respuesta que considere correcta, en el caso de que la pregunta no aplique a su área de trabajo, favor colocarla en la frase N/A

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	N/A
1	¿Efectúan las funciones de contabilidad y las tesorería empleados independientes entre si?	X		
2	¿Se notifica inmediatamente a los bancos cualquier cambio de funcionario autorizado para firmar cheques?	X		
3	¿Están registradas en los libros todas las cuentas bancarias y se contabiliza una partida para cada transferencia entre ellas?	X		
4	¿Se registra inmediatamente, es decir, en la fecha en que se reciben los ingresos o se emiten los cheques?	X		
5	¿Está autorizado cambiar por efectivo cheques emitidos a nombre del Condóminio?		X	
6	¿Existe algún control para el mensajero o cobros, por medio de formas impresas, de los montos que éste hubiese cobrado y deba depositar?	X		
7	¿Los recibos o cheques de los socios, no deben ser manejados por el tesorero antes que los cobros se registren en los libros?	X		
8	¿Las facturas pendientes de cobro son administradas por un colaborador distinto de quién efectúa los depósitos?	X		
9	¿Los cheques a depositar ya llevan el endoso respectivo?	X		
10	¿Esta prohibido recibir cheques que tengan fecha posterior a la de su emisión?	X		
11	¿Se archivan debidamente las copias de las boletas de depósito después de tener el sello del banco?	X		
12	¿Existe un control adecuado sobre ingresos de efectivo?	X		
13	¿Están prenumerados todos los cheques?	X		
14	¿Al ser emitidos los cheques son registrados?	X		
15	¿Los cheques pendientes de usarse están debidamente resguardados para que no permitan su uso indebido?	X		
16	¿Se tienen los procedimientos necesarios que impidan su alteración posterior?	X		
17	¿Existe control para no permitir que se pierda la secuencia cronológica?	X		
18	¿Esta prohibida la firma de cheques en blanco?	X		
19	¿Están debidamente resguardados los cheques firmados?	X		
20	¿Se concilian las cuentas bancarias oportunamente?	X		
21	¿Son los procedimientos de conciliación de la empresa adecuados para lograr una conciliación efectiva?	X		
22	¿Se investigan o corrigen efectivamente las partidas en conciliación no usuales o antiguas?	X		
23	¿Revisa las conciliaciones el gerente de área?	X		
24	¿Son fijos los fondos de caja chica?	X		
25	¿Son los encargados de fondos de caja independientes de quienes manejan los cobros?	X		
26	¿Se hacen con frecuencia arqueo de los fondos de caja a los empleados que las custodian?	X		
27	¿Están limitados los fondos de caja a montos razonables para las necesidades del condominio?	X		
28	¿A cuánto asciende el monto máximo a qué están limitados los pagos individuales que se hacen del fondo de caja chica?	Q.500.00		
29	¿Están amparados con facturas los desembolsos de los fondos de caja chica	X		

Fuente: elaboración propia.



Anexo No. 9
CONDominio MDS, S.A.
Cuestionario de Control Interno para Cuentas Difícil Recuperación

A continuación se le presentan una serie de preguntas, marque con una X la respuesta que considere correcta, en el caso de que la pregunta no aplique a su área de trabajo, favor colocarla en la frase N/A

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	N/A
1	¿Se requiere que las aceptaciones y renovaciones de clientes morosos sean aprobadas por la gerencia general?	X		
2	¿Se lleva un auxiliar de las cuentas de difícil recuperación?	X		
3	¿Existe la política de utilizar cobradores para efectuar cobros?	X		
4	¿Se basa la remuneración del departamento de cobros en función a lo cobrado?	X		
5	¿Existe un control adecuado en el departamento de cobros sobre los montos recibidos en este concepto?	X		
6	¿Recibe el tesorero una copia de estos listados para poder verificar lo correcto de los cobros reportados?	X		
7	¿Existe un control sobre los talonarios de recibos?	X		
8	¿Se efectúa un control efectivo sobre la secuencia numérica de recibos emitidos incluyendo la investigación de cualquier recibo que no se reporta como emitido o cancelado?	X		

Fuente: elaboración propia.



Anexo No. 10
CONDOMINIO MDS, S.A.
Cuestionario de Control Interno para Inversiones

A continuación se le presentan una serie de preguntas, marque con una X la respuesta que considere correcta, en el caso de que la pregunta no aplique a su área de trabajo, favor colocarla en la frase N/A

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	N/A
1	¿Están debidamente custodiados los valores negociables?			X
2	¿Existe control adecuado sobre dividendos o intereses percibidos?			X
3	¿Mantiene un registro detallado de los valores algún empleado que no sea el custodio?			X
4	¿Se registran oportunamente las compras y venta de valores?			X
5	¿Se hace periódicamente un conteo sorpresivo de los valores por personas que no manejan los mismos. Si es así, por quién?			X
6	¿Son autorizadas por la junta directiva o por un comité ejecutivo todas las ventas y compras de valores?			X
7	¿Se recibe periódicamente información financiera sobre los emisores de los valores?			X

Fuente: elaboración propia.

Anexo No. 11
CONDOMINIO MDS, S.A.
Cuestionario de Control Interno para Seguros

A continuación se le presentan una serie de preguntas, marque con una X la respuesta que considere correcta, en el caso de que la pregunta no aplique a su área de trabajo, favor colocarla en la frase N/A

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	N/A
1	¿Son adecuadas las coberturas de los seguros y fianzas?	X		
2	¿Se cumple con los requisitos establecidos por las compañías de seguros?	X		
3	¿Se guardan en un archivo de seguridad las pólizas respectiva?	X		
4	¿Se revisan los seguros periódicamente y con la asesoría adecuada, con relación al monto de los activos asegurados y el tipo de cobertura?	X		

Fuente: elaboración propia.



Anexo No. 12
CONDominio MDS, S.A.

Cuestionario de Control Interno para Activos Fijos

A continuación se le presentan una serie de preguntas, marque con una X la respuesta que considere correcta, en el caso de que la pregunta no aplique a su área de trabajo, favor colocarla en la frase N/A

No.	DESCRIPCIÓN	SI	NO	N/A
	<u>Adiciones</u>			
1	¿Aprueba la gerencia o junta directiva todas las:			
	a) Compras de activos fijos?	X		
	b) Desembolsos para reparaciones y mantenimiento?	X		
2	¿Se comparan los desembolsos reales, con las cantidades autorizadas y se requieren aprobaciones adicionales si se excede del monto autorizado?	X		
	<u>Disminuciones, retiros, etc.</u>			
3	¿Requieren los procedimientos una autorización escrita para la venta, retiro o abandono de activos fijos?	X		
4	¿Se envía una copia de la autorización directamente al departamento de contabilidad?	X		
5	¿Usa el departamento de contabilidad la autorización como base para el crédito a la cuenta de activo fijo?	X		
	<u>Registros</u>			
6	¿Están amparadas las cuentas de control de activos fijos por auxiliares detallados y adecuados?	X		
7	¿Se concilian estos auxiliares con las cuentas del libro mayor periódicamente durante el año?	X		
8	¿Se realizan periódicamente inventarios físicos de los activos fijos?	X		
9	¿Se investiga adecuadamente cualquier diferencia entre los registros y resultados de inventario físico?	X		
10	¿Son reportadas a la gerencia las diferencias importantes entre el inventario físico y los registros?	X		
11	¿Se hacen avalúos periódicos de los activos fijos, para asegurar que las coberturas de los seguros son adecuadas?	X		
	<u>Con respecto a las Depreciaciones</u>	X		
12	¿Son las tasas adecuadas para depreciar los activos durante sus vidas estimadas?	X		
13	¿Se aplica el método y las tasas consistentemente?	X		

Fuente: elaboración propia.

Anexo 13

Manual para la integración de la cuota de mantenimiento

Original entregado al Condominio



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012
Primera Edición
Fecha de emisión:
01-sep-12

En Vigor
No. Revisión: 00
Literal:

Cancela o Sustituye
Revisión: 00
Literal:

Manual para la integración de la cuota de mantenimiento

El presupuesto de los egresos es el primer paso para integrar la cuota de mantenimiento, pues proporciona el monto de los egresos para llevar a cabo las operaciones del giro operacional del Condominio y que se necesita cubrir por medio de los ingresos provenientes de dicha cuota del condómino.

En el caso de Condominio MDS, sólo se calculó la cuota correspondiente a la Torre Gaviota y luego se replicará a la totalidad del complejo habitacional, pues la principal actividad del condominio es el mantenimiento en óptimas condiciones de las áreas comunes, siendo la misma para todo el complejo.

A continuación se detallan los “pasos” para la elaboración del cálculo de la cuota de mantenimiento:

Elaborado	Vo. Bo.	Fecha Aprobado
Jorge Girón	Gerencia General	Agosto 2012



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012

**Primera
Edición**

Fecha de
emisión:

01-sep-12

En Vigor

No. Revisión: 00

Literal:

Cancela o Sustituye

Revisión: 00

Literal:

a) Criterio para integrar la cuota

Es necesario determinar un criterio sobre los rubros susceptibles a distribuir o tomar en cuenta para integrar el cálculo de la cuota de mantenimiento a cada condómino.
(Cuadro No. 1).

**Cuadro No. 1
CONDOMINIO MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
CRITERIO PARA INTEGRAR LA CUOTA
(Cifras Expresadas en Quetzales)**

CONCEPTO	VALOR
Gastos de mantenimiento del Condominio Fijo (50%) Variable (50%)	69,402
Costo mantenimiento de piscinas	4,739
Cuota seguro	9,346
Cuota elevador	4,776
Parqueos	2,519
Bodegas	3,474
Pago de Servicios de Áreas comunes Club	33,704
SUMA DE GASTOS FIJOS -	127,959

Fuente: información proporcionada por la empresa

Elaborado	Vo. Bo.	Fecha Aprobado
Jorge Girón	Gerencia General	Agosto 2012



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012

**Primera
Edición**

Fecha de
emisión:

01-sep-12

En Vigor

No. Revisión: 00

Literal:

Cancela o Sustituye

Revisión: 00

Literal:

b) El presupuesto total 2012

Ya elaborado desde el principio de año y autorizado por la junta directiva. Básicamente, lo que se utiliza de éste fue la parte del presupuesto de gastos, para distribuir a cada condómino y además, porque es lo que se necesita cubrir con los ingresos. (Cuadro No. 2), sin embargo a manera de información, se presenta el presupuesto total de ingresos y egresos 2012. (Cuadro No. 3).

**Cuadro No. 2
CONDOMINIO MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
PRESUPUESTO DE GASTOS 2012
(Cifras Expresadas en Quetzales)**

CONCEPTO	VALOR	
	ANUAL	MENSUAL
Sueldos	205,124	17,094
Aguinaldo	22,254	1,854
Bono 14	15,500	1,292
Seguro Social	34,126	2,844
Impuestos	81,887	6,824
Caja chica	3,750	313
Servicios	268,028	22,336
Insumos y Materiales	142,156	11,846
Gastos administrativos	60,000	5,000
Total gastos de operación del edificio -	832,825	69,402

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Elaborado	Vo. Bo.	Fecha Aprobado
Jorge Girón	Gerencia General	Agosto 2012



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012

**Primera
Edición**

Fecha de
emisión:

01-sep-12

En Vigor

No. Revisión: 00

Literal:

Cancela o Sustituye

Revisión: 00

Literal:

Cuadro No. 3

CONDOMINIO MDS, S.A.

CUOTA DE MANTENIMIENTO

PRESUPUESTO TOTAL 2012 - Autorizado

(Cifras Expresadas en Quetzales)

Torre Gaviota	TOTAL	%
Cuota de Mantenimiento	1,543,005	91%
Arrendamiento azotea CLARO	141,960	8%
Otros Ingresos	5,928	0%
INGRESOS -	<u>1,690,893</u>	100%
Sueldos	205,124	12%
Aguinaldo	22,254	1%
Bono 14	15,500	1%
Seguro Social	34,126	2%
Impuestos	81,887	5%
Caja chica Torre III	3,750	0%
Servicios	329,588	20%
Insumos y Materiales	181,968	11%
Seguros	112,160	7%
Comisión Tarjeta de Crédito Credomatic	41,915	3%
Cuotas Fijas y Variables a Club	401,823	24%
Gastos de Administración	60,000	4%
Inversiones en Activos Fijos	167,900	10%
Otros Egresos	852	0%
EGRESOS -	<u>1,658,846</u>	100%
Movimiento Neto Total -	32,048	
SALDO INICIAL -	<u>93,039</u>	
SALDO FINAL -	125,087	

Fuente: información proporcionada por la empresa

Elaborado

Vo. Bo.

Fecha Aprobado

Jorge Girón

Gerencia General

Agosto 2012



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012

**Primera
Edición**

Fecha de
emisión:

01-sep-12

En Vigor

No. Revisión: 00

Literal:

Cancela o Sustituye

Revisión: 00

Literal:

c) Información adicional

Existe información adicional que es necesario conocer, recordar que se trabajó sólo en el caso de la Torre Gaviota, entre esta información se tuvo,

- i. El costo de mantenimiento de piscinas, pues esto se debe cobrar a los propietarios sólo del primer nivel. (Cuadro No. 4).

**Cuadro No. 4
CONDOMINIO MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
COSTO DE MANTENIMIENTO PISCINAS
(Cifras Expresadas en Quetzales)**

CONCEPTO	Costo Mensual
<u>MANO DE OBRA</u>	
Cepillado, limpieza filtros y aplicación Quimicos	442.88
Jardines y grama	553.60
Riego	442.88
Chapeo	110.72
Supervisión	598.80
<u>MATERIALES</u>	
Cloro Tripool	510.00
Acido Muriatico	140.00
Alguicida	540.00
Aquaplus	340.00
Qarma (Desincrustante)	430.00
Combustible Chapeo	74.00
Agua	18.50
Equipo para piscina	537.67
TOTAL -	4,739.05

Fuente: información proporcionada por la empresa

Elaborado	Vo. Bo.	Fecha Aprobado
Jorge Girón	Gerencia General	Agosto 2012



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012

**Primera
Edición**

Fecha de
emisión:

01-sep-12

En Vigor

No. Revisión: 00

Literal:

Cancela o Sustituye

Revisión: 00

Literal:

ii. Las medidas en varas cuadradas de cada unidad habitacional. (Cuadro No.5)

**Cuadro No. 5
CONDOMINIO MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
MEDIDAS UNIDADES HABITACIONALES
(Varas Cuadradas)**

Unidad Habitacional	Area habitada Vrs.	Area Balcon	Area Jardines	Piscina	Area Mezanine	Area Total Varas
101	254.6868	213.5823	321.6422	50.4437		840.3550
102	148.5014	103.0671	54.0164	51.3998		356.9847
103	148.4914	87.2155	70.1119	51.3998		357.2186
104	238.8939	107.1678	210.3588	51.4180		607.8385
201	232.6432	34.3110				266.9542
202	146.4909	33.9070				180.3979
203	146.4909	33.9070				180.3979
204	232.6432	34.3110				266.9542
301	232.6432	34.3110				266.9542
302	146.4909	33.9070				180.3979
303	146.4909	33.9070				180.3979
304	232.6432	34.3110				266.9542
401	232.6432	34.3110				266.9542
402	146.4909	33.9070				180.3979
403	146.4909	33.9070				180.3979
404	232.6432	34.3110				266.9542
501	232.6432	34.3110				266.9542
502	73.2455	16.9535				90.1990
502	73.2455	16.9535				90.1990
503	146.4909	33.9070				180.3979
504	232.6432	34.3110				266.9542
601	232.6432	34.3110				266.9542
602	144.3323	39.6831			125.1200	309.1354
603	144.3323	48.3213			116.4800	309.1336
604	232.6432	34.3110				266.9542
701	224.5600	34.3128			190.8891	449.7619
704	224.5600	34.3128			190.8891	449.7619
Totales -	5,026.7173	1,282.0287	656.1293	204.6613	623.3782	7,792.9148

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Elaborado

Vo. Bo.

Fecha Aprobado

Jorge Girón

Gerencia General

Agosto 2012



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012

**Primera
Edición**

Fecha de
emisión:

01-sep-12

En Vigor

No. Revisión: 00

Literal:

Cancela o Sustituye

Revisión: 00

Literal:

- iii. Cálculo de cuotas fijas y variables que se paga al Club por el mantenimiento de las áreas comunes. (Cuadro No. 6).

Cuadro No. 6

CONDominio MDS, S.A.

CÁLCULO DE CUOTAS FIJAS Y VARIABLES SERVICIOS A CLUB

(Cifras Expresadas en Quetzales)

Presupuesto Mensual Club		728,970
Variable	50%	364,485
Fijo	50%	364,485
Varas totales	1,013,196.47	
Unidades Habitacionales	451	

VALOR VARA ²	0.36
VALOR POR UNIDAD	808.17

Unidad Habitacional	Area Total Varas	Cuota Variable (Area Condominio)	Cuota Fija	Ambulancia	Extracción de basura	Suministro de Agua	TOTAL PAGOS
101	840.3550	302.31	808.17	121.50	75.00	175.00	1,481.98
102	356.9847	128.42	808.17	121.50	75.00	175.00	1,308.09
103	357.2186	128.51	808.17	121.50	75.00	175.00	1,308.18
104	607.8385	218.66	808.17	121.50	75.00	175.00	1,398.33
201	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
202	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
203	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
204	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
301	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
302	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
303	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
304	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
401	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
402	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
403	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
404	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
501	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
502	90.1990	32.45	808.17	121.50	75.00	175.00	1,212.12
502	90.1990	32.45	808.17	121.50	75.00	175.00	1,212.12
503	180.3979	64.90	808.17	121.50	75.00	175.00	1,244.57
504	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
601	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
602	309.1354	111.21	808.17	121.50	75.00	175.00	1,290.88
603	309.1336	111.21	808.17	121.50	75.00	175.00	1,290.88
604	266.9542	96.03	808.17	121.50	75.00	175.00	1,275.70
701	449.7619	161.80	808.17	121.50	75.00	175.00	1,341.47
704	449.7619	161.80	808.17	121.50	75.00	175.00	1,341.47
Totales -	7,792.9148	2,803.41	21,820.61	3,280.50	2,025.00	4,725.00	34,654.52

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Elaborado

Vo. Bo.

Fecha Aprobado

Jorge Girón

Gerencia General

Agosto 2012



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012

**Primera
Edición**

Fecha de
emisión:

01-sep-12

En Vigor

No. Revisión: 00

Literal:

Cancela o Sustituye

Revisión: 00

Literal:

d) Cálculo de la cuota de mantenimiento individual

Ya con los datos anteriores, que constituyen como la materia prima, se puede realizar el proceso del cálculo de la cuota de mantenimiento. Es decir, se determinó el cálculo individual, o sea, el cálculo por condómino y tomando en cuenta cada uno de los rubros, a los que es necesario hacerle frente, y que forman parte del presupuesto de egresos para las áreas comunes.

Para este efecto y sabiendo que el complejo habitacional está compuesto por alrededor de 400 unidades habitacionales, se presentó sólo el cálculo de tres casos o de tres condóminos, pues luego sólo es cuestión de replicarlo para todos, pero sería muy extenso hacer el de todos. (Cuadros Nos. 7, 8 y 9).

Elaborado	Vo. Bo.	Fecha Aprobado
Jorge Girón	Gerencia General	Agosto 2012



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012

**Primera
Edición**

Fecha de
emisión:

01-sep-12

En Vigor

No. Revisión: 00

Literal:

Cancela o Sustituye

Revisión: 00

Literal:

**Cuadro No. 7
CONDOMINIO MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
CÁLCULO
(Cifras Expresadas en Quetzales)**

Nombre Propietario

G.V.

Casa

102

Concepto	Cuota Fija	Cuota Variable	Valor Actual
Valor del presupuesto de Gastos del Condominio	1,334.79	943.87	2,278.66
Valor de la prima de Seguros	179.72	127.10	306.83
Costo de mantenimiento de piscinas			1,184.76
Parqueos 2 por apartamento			96.89
Bodega 1			105.26
Bodega Adicional			105.26
Suministro de Agua			175.40
Extracción de Basura			75.00
Cuota de Ambulancia			121.50
Pago de servicios áreas comunes al Club	808.17	128.42	936.59
Aporte Elevador			0.00
Total Mensual -			5,386.14
Area total habitable	148,5014		
Porcentaje de Participación área habitable	2.72%		
Cálculo de la Cuota de Mantenimiento Mensual		50% cuota fija	50% Cuota Variable
Valor del presupuesto de Gastos del Condominio	69,402.10	1,334.66	943.87
Valor de la prima de Seguros	9,345.66	179.72	127.10
Costo de mantenimiento de piscinas	1,184.76		
Parqueos 2 por apartamento	96.89		
Bodega 1	105.26		
Bodega Adicional	105.26		
Suministro de Agua	175.40		
Extracción de Basura	75.00		
Cuota de Ambulancia	121.50		
Pago de servicios áreas comunes al Club		808.17	128.42
Aporte Elevador			

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Elaborado

Vo. Bo.

Fecha Aprobado

Jorge Girón

Gerencia General

Agosto 2012



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012

**Primera
Edición**

Fecha de
emisión:

01-sep-12

En Vigor

No. Revisión: 00

Literal:

Cancela o Sustituye

Revisión: 00

Literal:

**Cuadro No. 8
CONDOMINIO MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
CÁLCULO
(Cifras Expresadas en Quetzales)**

Nombre Propietario

Disp.

Casa

201

Concepto	Cuota Fija	Cuota Variable	Valor Actual
Valor del presupuesto de Gastos del Condominio	1,334.79	1,478.41	2,813.21
Valor de la prima de Seguros	179.74	199.08	378.83
Costo de mantenimiento de piscinas			0.00
Parques 2 por apartamento			96.89
Bodega 1			105.26
Bodega Adicional			0.00
Suministro de Agua			175.40
Extracción de Basura			75.00
Cuota de Ambulancia			121.50
Pago de servicios áreas comunes al Club	808.17	96.03	904.20
Aporte Elevador	116.59	109.27	225.86
	Total Mensual -		4,896.14
Area total habitable	232.6462		
Porcentaje de Participación área habitable	4.26%		
Cálculo de la Cuota de Mantenimiento Mensual		50% cuota fija	50% Cuota Variable
Valor del presupuesto de Gastos del Condominio	69,409.14	1,334.79	1,478.41
Valor de la prima de Seguros	9,346.67	179.74	199.08
Costo de mantenimiento de piscinas	0.00		
Parques 2 por apartamento	96.89		
Bodega 1	105.26		
Bodega Adicional	0.00		
Suministro de Agua	175.40		
Extracción de Basura	75.00		
Cuota de Ambulancia	121.50		
Pago de servicios áreas comunes al Club		808.17	96.03
Aporte Elevador	5,130.00	116.59	109.27

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Elaborado

Vo. Bo.

Fecha Aprobado

Jorge Girón

Gerencia General

Agosto 2012



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012

**Primera
Edición**

Fecha de
emisión:

01-sep-12

En Vigor

No. Revisión: 00

Literal:

Cancela o Sustituye

Revisión: 00

Literal:

**Cuadro No. 9
CONDOMINIO MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
CÁLCULO
(Cifras Expresadas en Quetzales)**

Nombre Propietario

S.S.

Casa

401

Concepto	Cuota Fija	Cuota Variable	Valor Cuota
Gastos del Condominio	1,334.79	1,478.26	2,813.05
Seguro	179.72	199.06	378.79
Cuota de mantenimiento 1er. Nivel			0.00
Parqueos			96.89
Bodegas			210.52
Suministro de Agua			175.40
Extracción de Basura			75.00
Cuota de Ambulancia			121.50
Pago de servicios áreas comunes al Club	808.17	96.03	904.20
Aporte Elevador	116.59	109.27	225.86
Total Mensual -			5,001.21
Area total habitable	232.6462		
Porcentaje de Participación área habitable	4.26%		
Cálculo de la Cuota de Mantenimiento Mensual		50% cuota fija	50% Cuota Variable
Valor del presupuesto de Gastos del Condominio	69,402.10	1,334.66	1,478.26
Valor de la prima de Seguros	9,345.66	179.72	199.06
Costo de mantenimiento de piscinas	0.00		
Parqueos 2 por apartamento	96.89		96.89
Bodega 1	105.26		105.26
Bodega Adicional	105.26		105.26
Suministro de Agua	175.40		175.40
Extracción de Basura	75.00		75.00
Cuota de Ambulancia	121.50		121.50
Pago de servicios áreas comunes al Club		808.17	96.03
Aporte Elevador	5,130.00	116.59	109.27

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Elaborado

Vo. Bo.

Fecha Aprobado

Jorge Girón

Gerencia General

Agosto 2012



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012

**Primera
Edición**

Fecha de
emisión:

01-sep-12

En Vigor

No. Revisión: 00

Literal:

Cancela o Sustituye

Revisión: 00

Literal:

e) Información ecuaníme

Se considera muy importante la parte de ecuanimidad para cada uno de los condóminos, teniendo cuidado cuando tenga otros rubros de manera individual, como lo es por ejemplo, el tema de parqueos y bodegas, los cuales paga sólo para sus usos personales.

f) Cuadro para informar al propietario de su cuota

Al concluir, se presenta a manera de ejemplo para fines de informar al socio o propietario, un cuadro que le ilustre pero de manera sencilla y concreta la integración del cálculo de la cuota de mantenimiento que paga en forma mensual (Cuadro No.10).

Elaborado	Vo. Bo.	Fecha Aprobado
Jorge Girón	Gerencia General	Agosto 2012



**Manual cálculo Cuota de mantenimiento
Condominio MDS, S. A.**

01-2012

**Primera
Edición**

Fecha de
emisión:

01-sep-12

En Vigor

No. Revisión: 00

Literal:

Cancela o Sustituye

Revisión: 00

Literal:

**Cuadro No. 10
CONDOMINIO MDS, S.A.
CUOTA DE MANTENIMIENTO
INFORMACIÓN AL SOCIO DE LA INTEGRACIÓN DE LA CUOTA QUE PAGA MENSUAL
(Cifras Expresadas en Quetzales)**

Nombre - E. D.

Apartamento No. - **101**

Area total habitable - 240.2438

Porcentaje de Participación área habitable - 4.40%

DESCRIPCIÓN	Cuota Fija	Cuota Variable	Valor
Gastos del Condominio Torre 3			
Mantenimiento Edificio	1,334.79	1,527.00	2,861.79
Aporte para Prima de Seguro	179.74	205.62	385.36
Costo del Mantenimiento mensual área piscinas			1,184.76
2 Parquesos			96.89
Bodegas			105.26
Aportaciones a Club Marina del Sur			
Suministro de Agua			175.40
Extracción de Basura			75.00
Ambulancia			121.50
Mantenimiento de Club	808.17	302.31	1,110.48
Total Mensual -			6,116.44

NOTA: La Cuota está calculada de la siguiente forma:

En la Prima de Seguro se logró un ahorro para este año.

El costo de mantenimiento de piscinas según desglose adjunto.

Parquesos y Bodegas según su espacio y uso.

El aporte por elevador, únicamente del segundo nivel hacia arriba.

Los pagos por servicios al Club.

El detalle del cálculo de su cuota, con mucho gusto, al visitar nuestras oficinas administrativas se le brindará.

Fuente: información proporcionada por la empresa.

Elaborado

Vo. Bo.

Fecha Aprobado

Jorge Girón

Gerencia General

Agosto 2012