



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN - MANAGUA

Facultad Regional Multidisciplinaria de Matagalpa
Departamento de Ciencias Económicas y Administrativas

SEMINARIO DE GRADUACIÓN

Para optar al Título de Licenciatura en Contaduría Pública y Finanzas

TEMA:

Tributos en las empresas del departamento de Matagalpa en el periodo
2016.

SUB-TEMA:

Aplicación, Registro y Pago de los Tributos en la empresa Desarrollos
Inmobiliarios, S. A, de la ciudad de Matagalpa en el periodo 2016.

AUTORAS:

Iyesis Gabriela Flores Laguna
Joseling Cristina Blandón Castro

TUTOR:

MSc. Guillermo Alexander Zeledón Alaníz

Febrero, 2018



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN - MANAGUA

Facultad Regional Multidisciplinaria de Matagalpa
Departamento de Ciencias Económicas y Administrativas

SEMINARIO DE GRADUACIÓN

Para optar al Título de Licenciatura en Contaduría Pública y Finanzas

TEMA:

Tributos en las empresas del departamento de Matagalpa en el periodo
2016.

SUB-TEMA:

Aplicación, Registro y Pago de los Tributos en la empresa Desarrollos
Inmobiliarios, S. A, de la ciudad de Matagalpa en el periodo 2016.

AUTORAS:

Iyesis Gabriela Flores Laguna
Joseling Cristina Blandón Castro

TUTOR:

MSc. Guillermo Alexander Zeledón Alaníz

Febrero, 2018

INDICE

DEDICATORIA	i
AGRADECIMIENTO	ii
VALORACIÓN DEL TUTOR	iii
RESUMEN	iv
I INTRODUCCIÓN	1
II JUSTIFICACIÓN	4
III OBJETIVOS	5
IV DESARROLLO	6
4.1 Tributos	6
4.1.1 Definición	6
4.1.2 Importancia	6
4.1.3 Obligación Tributaria	7
4.1.4 Sujeto Activo y Pasivo	7
4.1.5 Contribuyentes	8
4.1.6 Clases de Régimen Fiscal	8
4.1.6.1 Régimen General	8
4.1.6.2 Cuota Fija	9
4.2 Impuestos	9
4.2.1 Impuestos Directos	10
4.2.1.1 Impuestos Sobre la Renta (IR)	10
4.2.1.1.1 Rentas de Trabajo	11
4.2.1.1.2 Rentas de Actividades Económicas	12
4.2.1.1.3 Rentas de Capital y Ganancias y Pérdidas del Capital	17
4.2.1.2 Impuestos Municipales	19
4.2.1.2.1 Impuestos de Matriculas (IM)	20
4.2.1.2.2 Impuestos Municipales sobre Ingresos (IMI)	21

4.2.1.2.3 Impuestos sobre bienes Inmuebles (IBI)	22
4.2.1.2.4 Otros Impuestos Municipales	22
4.2.2 Impuestos Indirectos	23
4.2.2.1 Impuestos al Valor Agregado (IVA)	23
4.2.2.1.1 Definición	23
4.2.2.1.2 Alícuotas	24
4.2.2.1.3 Liquidaciones	24
4.2.2.1.4 Declaraciones	25
4.2.2.1.5 Pago.....	25
4.2.2.2 Impuestos Selectivos al Consumo (ISC)	26
4.2.2.2.1 Definición	26
4.2.2.2.2 Alícuotas	27
4.2.2.2.3 Liquidación	27
4.2.2.2.4 Pago.....	27
4.2.2.3 Derecho Arancelario de Importación (DAI)	28
4.2.2.4 Impuestos de Timbres Fiscales	28
4.3 Tasas	29
4.3.1 Definición	29
4.3.2 Tasas Por Servicios	30
4.3.3 Tasas Por Aprovechamiento	30
4.4 Contribuciones Especiales	30
4.4.1 Definición	30
4.4.2 Por Mejoras Publicas	31
4.4.3 Para la Seguridad Social	31
4.4.3.1 Definición	32

4.4.3.2 Instituto Nicaragüense de Seguridad Social INSS	33
4.4.3.2.1 Regímenes Afiliación	34
4.4.3.2.2 Declaración y Pago	36
4.4.3.3 Aporte al Instituto Tecnológico INATEC	36
4.5 Procedimientos Contables	38
4.5.1 Definición Procedimientos Contables	38
4.5.2 Registro Contables	38
4.5.2.1 Rentas de Actividades Económicas	39
4.5.2.2 Impuesto al Valor Agregado (IVA)	42
4.5.2.3 Rentas de Trabajo e INSS.....	43
4.5.2.4 INATEC.....	47
4.5.2.5 Impuestos Municipales	47
4.6 Valoración de los Tributos	50
4.6.1 Matriz Comparativa	51
4.7 Generalidades de la Empresa	56
4.7.1 Empresa	56
4.7.2 Misión	56
4.7.3 Visión	57
4.7.4 Aspectos Organizativos	57
4.7.5 Elementos del Sistema Contables.....	60
V. CONCLUSIONES	61
VI. BIBLIOGRAFÍA	62
VII. ANEXOS	

DEDICATORIA

Dedico este trabajo principalmente a Dios padre Celestial, por haberme el dado la vida, salud y sabiduría, por protegerme durante todo mi camino y darme fuerzas para superar obstáculos y dificultades a lo largo de mi vida.

A mi amada hija Lía Traña, por ser mi fuerza de motivación e inspiración para poder superarme cada día más y así luchar para que la vida nos depara un futuro mejor.

A mi madre Ada Laguna por haberme apoyado en todo momento, por sus consejos, por el valor mostrado para salir adelante, pero más que nada por su amor.

A mi padre, que siempre lo he sentido presente en mi vida y sé que está orgulloso de la persona en la cual me he convertido (q.e.p.d).

A mi abuelita Gilma por estar al pendiente de mí, porque me ha brindado su cariño y apoyo incondicional para poder lograr esta meta tan importante de mi vida.

A mi amiga Joseling Blandón que nos apoyamos mutuamente en nuestra formación profesional, por acompañarme durante todo este arduo camino y compartir conmigo alegrías y tristezas.

Para ellos infinitas gracias y muchas bendiciones

Iyesis Gabriela Flores Laguna

DEDICATORIA

El presente seminario se lo dedico primeramente a DIOS, sin el nada sería posible, ni el logro de mis sueños y la realización de mis metas, por darme salud, las fuerzas cada día para continuar, la paciencia y las esperanzas, la sabiduría e inteligencia para culminar esta etapa importante de mi vida.

A mis hermanas por estar siempre al pendiente de mí quienes me brindaron su cariño y apoyo de diferentes maneras ellas son: María Elena Blandón y Keyla Blandón, quienes bajo el mismo sendero que nos apoyamos y nos encaminamos buscando un futuro mejor.

A mi amiga y compañera de este trabajo Iyesis Gabriela Flores, quien me ha acompañado y brindado su apoyo en todo momento, por tantas horas de trabajos, de cansancio y de alegrías por cada avance logrado, con quien he compartido una de las mejores experiencias de mi vida la formación académica en la Universidad.

Joseling Cristina Blandón Castro

AGRADECIMIENTO

Agradecemos de todo corazón en primer lugar a Dios, por concedernos salud y sabiduría, para poder desarrollar y concluir este trabajo investigativo, el cual no fue fácil, pero logramos cumplir este sueño.

A la universidad por habernos aceptado a hacer parte de ella, y abrir sus puertas para poder estudiar nuestra carrera.

A cada uno de los maestros, que a lo largo de estos años nos transmitieron sus conocimientos y en especial a nuestro tutor MSc. Alexander Guillermo Zeledón, por habernos asesorado y apoyado con todas las indicaciones e inquietudes que se nos presentaron durante la realización de esta investigación

De igual manera brindamos nuestros agradecimientos a la empresa DINSA por habernos dado la oportunidad y permitirnos desarrollar nuestro trabajo, sobre todo al contador de la por brindarnos la información necesaria para llevar a cabo este seminario, ya que sin su ayuda no hubiese sido posible la realización de dicha investigación.

Iyesis Gabriela Flores Laguna
Joseling Cristina Blandón Castro



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN - MANAGUA

FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA MATAGALPA

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

VALORACIÓN DEL DOCENTE

Los Tributos en Nicaragua son establecidos por ley, que deben registrar, declarar y pagar todas las personas naturales y jurídicas, para que el Estado de Nicaragua cuente con los recursos necesarios, para brindar educación, salud, seguridad, justicia, la inversión pública entre otras cosas.

Es importante que la Empresas manejen de manera correcta la Aplicación, Registro y Pago de los Tributos para evitarse sanciones establecidas en las leyes vigentes en nuestro país.

La contabilidad es la herramienta encargada de suministrar información económica y financiera de la cual surge la base para determinación y cálculo de los tributos a lo cual están obligados por ley; a su vez representa una herramienta generadora de informes enfocada en dar cumplimiento a las obligaciones fiscales y legales del contribuyente.

El seminario de graduación **Tributos en las Empresas del departamento de Matagalpa en el periodo 2016, para optar al Título de Licenciatura en Contaduría Pública y Finanzas**, cumple con todos los requisitos metodológicos basados en la estructura y rigor científico que el trabajo investigativo requiere

MSc. Guillermo Alexander Zeledón Alaniz

Tutor

RESUMEN

El presente Seminario de Graduación se realizó en base a la temática Tributos en las Empresas de Matagalpa, en el periodo 2016, tiene como propósito analizar la Aplicación, Registro y Pago de los Tributos en la Empresa Desarrollos Inmobiliarios, S.A, de la ciudad de Matagalpa en el periodo 2016. Los tributos son los ingresos que percibe el Estado de los ciudadanos o de la población, prestaciones obligatorias, impuestos por el mismo, mediante la Ley con el fin de sostener el gasto público en nuestro país y contribuir a las inversiones mismas, las cuales son recaudadas de forma directa e indirecta. Es muy importante para la empresa conocer sobre tributación, para realizar los procedimientos de manera correcta, ya que el incumplimiento de este puede conllevar a consecuencias legales y multas para la organización. En el desarrollo del trabajo se describe cada uno de los tributos, sus definiciones y características, además de los procedimientos contables para su registro. Para obtener la información, se aplicó como instrumento la entrevista, la cual fue realizada al contador de la entidad, concluyendo de manera general que la Empresa Desarrollos Inmobiliarios, S.A realiza la aplicación, registro y pago de los tributos de acuerdo a lo establecido en las diferentes Leyes, como Ley de Concertación Tributaria (Ley 822), Código Tributario (Ley 562), Ley de Seguridad Social (Ley 539) y el Plan de Arbitrio Municipal, cumpliendo con las obligaciones que tiene como contribuyente, para evitar sanciones y mantener una buena relación con las instituciones destinadas al recaudo de los Tributos

Palabras Clave: Tributos, Aplicación, Registro, Pago, Estado, Empresa y Contribuyentes.

I. INTRODUCCION

El presente trabajo investigativo se realizó en base a la temática Tributos en las Empresas de Matagalpa, en el periodo 2016, delimitando Aplicación, Registro y Pago de los Tributos en la Empresa Desarrollos Inmobiliarios, S.A, de la ciudad de Matagalpa en el periodo 2016, para ello se tomaron en cuenta las leyes como Ley 822", Ley de Concertación Tributaria", Ley 539 "Ley de Seguridad Social", Ley 181 "Código del Trabajo" y el Plan de Arbitrio Municipal.

El Sistema Tributario Nacional está conformado por un conjunto de Impuestos, Tasas y Contribuciones Especiales, los cuales están distribuidos a nivel nacional, regional y municipal, teniendo además en cuenta el ámbito interno y externo. Los Tributos son indispensables para financiar el gasto público de cualquier país, es una obligación de todas las personas pagar impuestos, estos representan los medios principales por los que el gobierno obtiene ingresos.

Entre ellos estudiaremos el impuesto constituido por la renta (IR) gravamen fiscal que afecta la renta neta originada en Nicaragua, considerado el tributo por excelencia, afecta los ingresos percibidos de las rentas existentes. El Impuesto al Valor Agregado (IVA) es un impuesto que grava los actos de enajenación de bienes, prestación de servicios y los Impuestos Municipales que son entradas de dinero a la tesorería del municipio, con la finalidad de sufragar gastos que demanda la colectividad en beneficio del interés general.

Cada uno de estos tributos se estudia desde su base legal y como se ve reflejado en los registros del contribuyente y de qué forma se realiza los registros y pagos con el propósito de inferir sobre como las empresas operan y contabilizan sus obligaciones tributarias y sobre todo si lo hacen de acuerdo a la Ley.

El propósito de la investigación se basó en conocer información general sobre la Aplicación, Registro y Pago de los Tributos en las empresas de la ciudad de Matagalpa en el periodo 2016, considerando la importancia de la temática, porque son aportes que deben hacer las personas y las empresas, obligados por ley, para que el estado obtenga los recursos suficientes para brindar los bienes y servicios públicos que

necesita la comunidad, además que se pueden ver afectadas por incumplimiento, se someten a sanciones o se puede estar perdiendo de una compensación si durante el año ha estado pagando sus impuestos indirectamente.

En Nicaragua se han realizados diversos estudios acerca del sistema tributario sobre las aprobaciones de leyes y reformas, para conocer los posibles efectos de estas reformas sobre la recaudación, entre ellos se llevó una investigación por el Instituto de Estudios Estratégicos y Políticas Públicas (IEEPP) titulada Una aproximación a la cultura tributaria en Nicaragua, realizada en el año 2012, con el objetivo de conocer la visión de los nicaragüenses sobre los tributos. El aporta información relevante al momento de una revisión de estrategias del gobierno y como línea de base o referencia a otras personas que estudian temáticas relacionadas. (Instituto de Estudios Estrategicos y Politicas Publicas, 2012, pág. 7)

En la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN) ha realizado diversas investigaciones sobre los tributos en Nicaragua, por parte de los docentes y los estudiantes, para fortalecer los conocimientos y debilidades en cuanto al sistema tributario y sus leyes, podemos mencionar un trabajo investigativo sobre Análisis jurídico de los Impuestos Municipales y su procedimiento de recaudación, en el municipio de La Paz de Carazo, Nicaragua, en el año 2013, que tiene como propósito conocer los aspectos generales de los Impuestos que aplican las Municipalidades y que pueda servir de referencia para estudios posteriores. (UNAN Managua, 2013, pág. 9)

Esta investigación tiene un enfoque cuantitativo acompañado de técnicas y elementos cualitativos, permite recolectar y obtener la información necesaria del estudio, se utilizó el conocimiento científico como el empírico para el análisis de los datos recopilados, su método fue deductivo, el alcance es de tipo descriptivo, de corte transversal porque fue enmarcada en un periodo de tiempo, en el periodo 2016, la población la conformaron todas las empresas incluidas en el régimen general del departamento de Matagalpa, para la muestra se seleccionó la Empresa Desarrollos Inmobiliarios S.A. La variable de estudio fue: Tributos. (Ver Anexo 1). La técnica

utilizada para la recolección de datos fue la entrevista dirigida al Contador General de la empresa, la persona encargada de contabilidad con el propósito de que nos diera respuestas a cada uno de los objetivos planteados. (Ver Anexo 2).

II. JUSTIFICACION

El motivo de esta investigación es conocer sobre la temática de Aplicación, Registro y Pago de los Tributos en las empresas del departamento de Matagalpa, considerados los aportes establecidos por Ley que deben hacer las personas y las empresas, para que el Estado tenga los recursos suficientes para brindar los bienes y servicios públicos que necesita la comunidad en general.

El objetivo principal es el análisis de la Aplicación, Registro y Pago de los Tributos en la Empresa Desarrollos Inmobiliarios, S.A, de la ciudad de Matagalpa en el periodo 2016, que le permita al lector comprender las bases legales y los procedimientos adecuados en la presentación y declaración de sus obligaciones antes los entes reguladores.

Este tema representa una de las mayores debilidades que tienen las empresas, no solo en el departamento de Matagalpa, sino en toda Nicaragua, ya que las leyes tributarias en Nicaragua se han reformado constantemente en los últimos años.

Se considera de suma importancia esta investigación, porque proporcionara herramientas a las empresas del régimen general, utilizando como referencia las leyes tributarias, se resumirán las obligaciones tributarias de una empresa de régimen general con respecto a los diferentes tributos que aplica y además ayudará a reforzar los conocimientos para los estudiantes de Contaduría Pública, esta información debe ser de conocimiento general de todos los profesionales de la contabilidad, para que en un futuro no tengan complicaciones en la aplicación de los impuestos.

El documento será de utilidad a todo el ámbito contable y estudiantes, ya que proporcionará una visión clara de los tributos y le permitirá a la empresa mediante el análisis de dicho trabajo fortalecer sus debilidades en la aplicación de los impuestos si las hubieran, las cuales harán que funcione con eficacia y eficiencia las operaciones de la entidad y evitar problemas futuros.

III. OBJETIVOS

Objetivo General:

Analizar la Aplicación, Registro y Pago de los Tributos en la Empresa Desarrollos Inmobiliarios, S.A, de la ciudad de Matagalpa en el periodo 2016.

Objetivos Específicos:

- Identificar los Tributos aplicables en la Empresa, Desarrollos Inmobiliarios, S.A, de la ciudad de Matagalpa en el periodo 2016.
- Describir el procedimiento de Aplicación, Registro y Pago de los Tributos en la Empresa Desarrollos Inmobiliarios, S.A, de la ciudad de Matagalpa en el periodo 2016.
- Valorar el procedimiento de Aplicación, Registro y Pago de los Tributos en la Empresa Desarrollos Inmobiliarios, S.A, de la ciudad de Matagalpa en el periodo 2016.

IV. DESARROLLO

4.1 Tributos

4.1.1 Definición

Los tributos son las prestaciones en dinero que el Estado exige mediante Ley con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines. (Ley 562 Código Tributario, 2005, pág. 1)

Los tributos son los ingresos que percibe el Estado de los ciudadanos o de la población, prestaciones obligatorias, impuestos por el mismo, mediante la Ley con el fin de sostener el gasto público en nuestro país y contribuir a las inversiones mismas, las cuales son recaudadas de forma directa e indirecta.

El contador de la empresa DINSA afirmó que tributos se refiere a una aportación al estado que realizan las personas naturales y jurídicas por la renta que se genera de las distintas actividades económicas, por lo que la empresa es sujeta de impuestos y trata de cumplir todas sus responsabilidades con el fisco.

4.1.2 Importancia

Son las prestaciones que el Estado exige mediante ley con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de sus fines. Los Tributos se clasifican en Impuestos, tasas y contribuciones especiales. (Báez Cortes & Báez Cortes, 2011, pág. 23)

Son importantes porque el Estado obtiene recursos para brindar y realizar obras a la sociedad, radica en financiar los gastos del Estado y sus inversiones en pro de que se obtenga los recursos suficientes para brindar bienes y servicios públicos que necesita la población en general, mejorando la calidad de vida de las personas y la población

Según la entrevista, el contador de la empresa DINSA expuso que es de gran importancia ya que a través del pago de estos se realizan aportes para el desarrollo socio- económico del país.

4.1.3 Obligación Tributaria

Es la relación jurídica que emana de la ley y nace al producirse el hecho generador, según el cual el sujeto pasivo se obliga a la prestación de una obligación pecuniaria a favor del Estado, quien a su vez tiene la facultad de exigir su cumplimiento. (Báez Cortes & Báez Cortes, 2011, pág. 24)

La obligación tributaria es el vínculo que se establece por ley entre un acreedor que es el Estado y el deudor tributario que son las personas físicas o jurídicas, cuyo objetivo es el cumplimiento de la prestación tributaria.

La empresa DINSA está al día en el cumplimiento de sus deberes tributarios, al pagar los impuestos en tiempo y forma evitan posibles multas o sanciones que afecten el perfil de la entidad.

4.1.4 Sujeto Activo y Pasivo

El Estado por medio de la Administración Tributaria, es el Sujeto activo, o acreedor de la obligación tributaria y está facultado legalmente para exigir su cumplimiento.

El sujeto activo ya sea Estado o Administración tributaria es el acreedor a favor del cual debe realizarse la prestación tributaria, a estos les confiere la ley la potestad para exigir el pago de los tributos.

Sujeto pasivo: Es el obligado en virtud de la ley, al cumplimiento de la obligación tributaria y cualquier otra obligación derivada de ésta, sea en calidad de contribuyente o de responsable. (Ley 562 Código Tributario, 2005, pág. 9)

El sujeto pasivo contribuyente a su vez persona natural o jurídica obligada al cumplimiento de las prestaciones tributarias encuentra su contrapartida con el sujeto activo denominado Estado este acreedor de la obligación tributaria.

La empresa DINSA es sujeto pasivo ya que paga los tributos por medio de una prestación pecuniaria a la Administración Tributaria que es el sujeto Activo por lo cual exige el cumplimiento de la obligación.

4.1.5 Contribuyentes

Para todos los efectos legales, son contribuyentes, las personas directamente obligadas al cumplimiento de la obligación tributaria por encontrarse, respecto al hecho generador, en la situación prevista por la ley.

Tendrán el carácter de contribuyente, por consiguiente:

1. Las personas naturales, las personas jurídicas de derecho público o derecho privado y los fideicomisos.
2. Las entidades o colectividades que constituyan una unidad económica, aunque no dispongan de patrimonio, ni tengan autonomía funcional. (Ley 562 Código Tributario, 2005, pág. 10)

Los contribuyentes son tanto personas naturales como jurídicas que perciban ingresos o devengo de trabajo por una actividad económica que realicen están obligadas al pago de los impuestos exigidos por el Estado mediante ley.

4.1.6 Clases de Régimen Fiscal

4.1.6.1 Régimen General

Son responsables directos en calidad de responsable retenedor o responsable recaudador, las personas designadas por la ley que, en virtud de sus funciones públicas o privadas, intervengan en actos u operaciones en los cuales deben efectuar la retención del tributo correspondiente. (Ley 562 Código Tributario, 2005, pág. 11)

Se incluye en este régimen las personas que obtienen ingresos mayores de los C\$ 100,000.00, los cuales queda sujeto a realizar las diferentes retenciones por las operaciones que realiza la empresa como son las compras para luego realizar la declaración por dichas retenciones efectuadas.

La empresa DINSA pertenece al régimen general, ya que es una persona jurídica de condiciones y actividades económicas significativas, sus ingresos son mayores de los C\$ 100,000.00 y está obligada a las retenciones que establece la ley, presentando la

documentación para la declaración de dichas retenciones, paga sus impuestos de acuerdo a la tabla progresiva y todos estos son generados en el país.

4.1.6.2 Cuota Fija

Créase el Impuesto de Cuota Fija, como impuesto conglobado del IR de actividades económicas y del IVA, que grava los ingresos percibidos por pequeños contribuyentes que realicen actividades económicas, conforme las disposiciones establecidas en esta Ley. (Ley 822, 2012, pág. 10246)

Estarán comprendidos en este régimen especial, los pequeños contribuyentes que reúnan, los siguientes requisitos:

1. Obtengan ingresos por ventas mensuales iguales o menores a cien mil córdobas (C\$100,000.00); y
2. Dispongan de inventario de mercancías con un costo no mayor a quinientos mil córdobas (C\$500,000.00).

Este régimen es de estimación administrativa y comprende el pago de IR e IVA, mediante una Cuota Fija mensual, establecida para aquellos contribuyentes de negocios pequeños inscritos ante la Administración Tributaria, que generan ganancias iguales o menores a los cien mil córdobas, la cuota establecida, cada mes deberá pagarse dentro de los primeros quince días del mes siguiente.

La empresa no pertenece al régimen de cuota fija, ya que DINSA está obligada al pago del Impuesto al Valor agregado (IVA), según la información proporcionada por el contador.

4.2 Impuestos

Es el tributo cuya obligación se genera al producirse el hecho generador contemplado en la ley y obliga al pago de una prestación a favor del Estado, sin contraprestación individualizada en el contribuyente. (Ley 562 Código Tributario, 2005, pág. 4)

Los impuestos son los aportes más importantes percibidos por los contribuyentes; ya sean personas, familiares o empresas que pagan al Estado para apoyo en las necesidades colectivas, contribuyendo con una parte de sus ingresos, este es creador de Tributos por cualquier actividad económica que realice, es decir es el pago obligatorio que debemos hacer todas las personas al Estado, y forma que señalan las Leyes, representan los medios principales por los que el gobierno obtiene ingresos.

A través de la entrevista realizada al contador de la empresa, DINSA es retenedora de los impuestos del IVA por compra y venta, de IR 10% por servicios y 2% por compra y venta.

4.2.1 Impuestos Directos

4.2.1.1 Impuestos sobre la Renta (IR)

Créase el Impuesto sobre la Renta, en adelante denominado IR, como impuesto directo y personal que grava las siguientes rentas de fuente nicaragüense obtenidas por los contribuyentes, residentes o no residentes:

- 1.Las rentas del trabajo;
- 2.Las rentas de las actividades económicas;
- 3.Las rentas de capital y las ganancias y pérdidas de capital.

Así mismo, el IR grava cualquier incremento de patrimonio no justificado y las rentas que no estuviesen expresamente exentas o exoneradas por ley. (Ley 822, 2012, pág. 10214)

Es un impuesto que grava toda renta, ingreso, utilidad o beneficio captados por el contribuyente, personas naturales residentes o no residentes, empresas y demás organismos se derivan de bienes, servicios y cualquier otro tipo de actividad en un periodo fiscal determinado.

El contador de la empresa DINSA, afirmó que este impuesto se refiere a un aporte al estado que realizan las personas naturales y jurídicas por la renta que se genera de las distintas actividades económicas, define como renta neta las provenientes

de sus Ingresos totales menos gastos y deducciones antes del impuesto y por ende aplicar la alícuota.

4.2.1.1.1 Rentas de Trabajo

Son rentas del trabajo las provenientes de toda clase de contraprestación, retribución o ingreso, cualquiera sea su denominación o naturaleza, en dinero o especie, que deriven del trabajo personal prestado por cuenta ajena.

Como rentas de trabajo, se incluyen los salarios y demás ingresos percibidos por razón del cargo tales como: sueldos, zonajes, antigüedad, bonos, sobre sueldos, sueldos variables, reconocimiento al desempeño y cualquier otra forma de remuneración adicional. (Ley 822, 2012, pág. 10215)

Las rentas del Trabajo es un gravamen fiscal que establece la Ley como contraprestación del servicio prestado a una entidad, es el trabajo personal realizado bajo relación de dependencia, que habitualmente se abona con sueldos y honorarios, el contribuyente tiene la obligación de enterar sus impuestos correspondientes.

La base imponible del IR de las rentas del trabajo es la renta neta será del resultado de deducir la renta neta bruta no exenta, o renta gravable, el monto de las deducciones autorizadas. Es la magnitud que se utiliza en este impuesto para medir la capacidad económica del sujeto, sobre la cual se calcula el importe del impuesto a satisfacer por una persona natural o jurídica.

El período fiscal estará comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, para presentar declaración debe proceder en los primeros 90 días posteriores de haber finalizado el periodo fiscal. (Ley 822, 2012, pág. 10219)

Los contribuyentes residentes determinarán el monto de su IR a pagar por las rentas del trabajo con base en la renta neta, conforme la tarifa progresiva siguiente.

Tarifa de los contribuyentes Residentes

Estratos de Renta Neta Anual		Impuesto Base	Porcentaje Aplicable	Sobre Exceso
De C\$	Hasta C\$	C\$	%	C\$
0.01	100,000.00	0.00	0	0.00
100,000.01	200,000.00	0.00	15%	100,000.00
200,000.01	350,000.00	15,000.00	20%	200,000.00
350,000.01	500,000.00	45,000.00	25%	350,000.00
500,000.01	A mas	82,500.00	30%	500,000.00

Figura N° 1: Tarifa progresiva Rentas de trabajo.

Fuente: (Ley 822, 2012, pág. 10219)

La tarifa es la cantidad de dinero que se representa en porcentaje que ha de pagarse a la DGI, las personas natural o jurídica que devenguen rentas de trabajo.

La empresa DINSA aplica rentas de trabajo, como persona jurídica tiene la obligación de aplicar retención de IR salarial a sus empleados que reciben ingresos netos mayores de los C\$ 8,333.33 por el trabajo que prestan a la empresa, se aplica rentas de trabajo a 8 (ocho) empleados, esta retención la realizan en base a la tarifa progresiva del IR salarios establecida en la Ley de Concertación Tributaria.

4.2.1.1.2 Rentas de Actividades Económicas

Son rentas de actividades económicas, los ingresos devengados o percibidos en dinero o en especie por un contribuyente que suministre bienes y servicios, incluyendo las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital, siempre que estas constituyan o se integren como rentas de actividades económicas.

Constituyen rentas de actividades económicas las originadas en los sectores económicos las originadas en los sectores económicos de: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, minas, canteras, manufactura, electricidad, agua, alcantarillado, construcción, vivienda, comercio, hoteles, restaurantes, transportes, comunicaciones, servicios de intermediación financiera y conexos, propiedad de la vivienda, servicios

del gobierno, servicios personales y empresariales, otras actividades y servicios (Ley 822, 2012, pág. 10216)

Se constituye de cualquiera de los sectores económicos del país, originados por profesiones u otros oficios que el contribuyente genere, y que a la vez conciba ingresos por el proceso productivo de la entidad, son rentas de actividades económicas, los ingresos devengados o percibidos en dinero o en especie por un contribuyente que suministre bienes y servicios.

La base imponible del IR anual de actividades económicas es la renta neta. La renta neta será el resultado de deducir de la renta bruta no exenta el monto de las deducciones autorizadas, lo cual produce la obligación tributaria.

Se constituye renta bruta:

1. El total de los ingresos devengados o percibidos durante el periodo fiscal de cualquier fuente nicaragüense proveniente de las rentas de actividades económicas.
2. El resultado neto positivo de las diferencias cambiarias originadas en activos y pasivos en moneda extranjera, independientemente de si al cierre del periodo fiscal son realizadas o no. (Ley 822, 2012, pág. 10220)

El periodo fiscal ordinario está comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de cada año. La administración Tributaria podrá autorizar periodo fiscal especiales por rama de actividad, o a solicitud fundada del contribuyente. El periodo fiscal no podrá exceder de doce meses (Ley 822, 2012, pág. 10223)

Los contribuyentes personas naturales y jurídicas con ingresos brutos anuales menores o iguales a doce millones de córdobas (C\$12,000.000.00), liquidarán y pagarán el IR aplicándole a la renta neta la siguiente tarifa:

Estratos de Renta Neta Anual		Porcentaje Aplicable Sobre la Renta Neta
De C\$	Hasta C\$	
0.01	100,000.00	10%
100,000.01	200,000.00	15%
200,000.01	350,000.00	20%
350,000.01	500,000.00	25%
500,000.01	A mas	30%

Figura N° 2: Tarifa progresiva rentas de actividades económicas.
Fuente: (Ley 822, 2012, pág. 10224)

Las alícuotas son proporciones que se establecen a través de leyes para determinar una obligación de tipo tributaria, este pertenece al régimen general, es un tipo de régimen que abarca a las personas tanto naturales como jurídicas.

El IR de rentas de actividades económicas, deberá pagarse anualmente mediante anticipos y retenciones en la fuente a cuenta del IR, en el lugar, forma, montos y plazos (Ley 822, 2012, pág. 10224)

El impuesto sobre la renta IR será pagado anualmente tres meses posterior al cierre del periodo fiscal mediante los anticipos y retenciones en la fuente que se generaron durante todo el año de operaciones del contribuyente y estará en la obligación de hacer efectivo el pago del respectivo impuesto.

La empresa DINSA está sujeta a rentas de actividades económicas por el giro de la misma en la prestación de servicios genera esta obligación, cumpliendo con lo establecido por la ley, declarando y pagando en las formas y fechas estipuladas.

Pago Mínimo Definitivo

El IR anual está sujeto a un pago mínimo definitivo que pagaran todas las personas jurídicas en general y las naturales que realicen actividades empresariales o de negocios y que están sujetas al pago del IR. (Báez Cortes & Báez Cortes, 2011, pág. 44)

El pago mínimo definitivo lo deben realizar aquellas personas naturales y jurídicas que están obligadas al pago del IR anual por las actividades económicas que realizan, este lo deben de realizar mensualmente. Además, tienen las obligaciones de, pago del anticipo mensual a cuenta del IR/ Pago mínimo definitivo, efectuar retenciones en la fuente y levantar inventario.

El pago mínimo definitivo se calculará aplicando la alícuota del uno por ciento (1.0%) sobre la renta bruta gravable. Del monto resultante como pago mínimo definitivo anual se acreditarán las retenciones a cuenta de IR que les hubieren efectuado a los contribuyentes y los créditos tributarios a su favor. (Ley 822, 2012, pág. 10224)

La determinación del pago mínimo definitivo se realiza en base a los ingresos del mes a los que se les aplica el porcentaje establecido en la ley el cual es del 1%, el tributo de anticipo mensual sobre los ingresos que aporta la empresa a cuenta del IR anual será restado del saldo a pagar al final del periodo económico.

De acuerdo con la opinión del contador de la empresa, el pago mínimo es un adelanto que se realiza del 1% sobre los ingresos que percibe la empresa, del monto resultante se acreditaran las retenciones a cuenta de IR, dicho pago se realizará mediante anticipos mensuales, es una obligación de la empresa calcular y declarar a la par del IR anual, debe cumplir con este requisito ya que es una empresa perteneciente al régimen general.

En cuanto a la forma de pago la empresa DINSA realiza la declaración en la ventanilla electrónica de la DGI, llenando el formulario que aparece para dicha declaración, pagando el 1% del total de sus ingresos, este pago se realiza en un plazo no mayor de 15 días después del mes a declarar y lo realizan por medio de cheque.

Retenciones en la fuente

El régimen de retenciones en la fuente es un mecanismo de recaudación del IR, mediante el cual los contribuyentes inscritos en el régimen general retienen por cuenta

del Estado, el IR perteneciente al contribuyente con que están realizando una compra de bienes, servicios y uso o goce de bienes entre otros, debiendo posteriormente enterarlos a la Administración Tributaria en los plazos y condiciones que se establecen en este. (Reglamento de la Ley 822, 2013, pág. 570)

La empresa DINSA aplica retenciones generadas por compra de bienes y servicios, retenciones por rentas de trabajo a los empleados que se encuentran dentro de la tabla progresiva de las personas sujetas a esta obligación, las cuales se pagan los cinco del mes siguiente, el objetivo de estas retenciones es que cualquier renta que se obtenga se debe pagar el impuesto correspondiente

Forma de pago de retenciones a cuenta del IR

Los grandes contribuyentes no serán sujetos a efectuarles retenciones en la fuente de rentas de IR de actividades de económicas; No obstante, serán sujetos de las retenciones por las ventas en que se utilicen como medio de pago tarjetas de créditos y/o débitos; Además, están afectos al pago del IR de rentas de capital y ganancias y pérdida de capital, conforme lo establecido en los arts. 87 y 89 de la LCT, en su caso; El régimen de retenciones en la fuente a cuenta del IR, se aplicará en los actos gravados por el IR y con las alícuotas siguientes:

- a. Del 1.5 % (uno punto cinco por ciento): Sobre la venta de bienes, prestación de servicios y uso o goce de bienes en que se utilice como medio de pago tarjetas de crédito y/o débito, retenidas en el pago por instituciones financieras a sus establecimientos afiliados.
- b. Del 2 % (dos por ciento): Sobre la compra de bienes y prestación de servicios en general, incluyendo los servicios prestados por personas jurídicas, trabajos de construcción, arrendamiento y alquileres, que estén definidos como rentas de actividades económicas. En los casos que los arrendamientos y alquileres sean concebidas como rentas de capital, la retención será del 10% (diez por ciento) sobre la base imponible establecida en los arts. 80 y 81 de la LCT

- c. Del 3% (tres por ciento) en compraventa de bienes agropecuarios. Las retenciones indicadas en este numeral no se aplicarán si la transacción es registrada a través de las bolsas agropecuarias, por estar sujetos a retenciones definitivas indicadas en el art. 267 de la LCT
- d. Del 5% (cinco por ciento) sobre metro cúbico de madera en rollo, aplicada sobre el precio de las diferentes especies establecidas por el INAFOR, mediante publicación de acuerdo ministerial
- e. Del 10% (diez por ciento) Sobre servicios profesionales o técnico superior, prestados por personas naturales;

Todos los montos retenidos por la empresa DINSA, son enterados a la Dirección General de Ingresos (DGI) a través de la Ventanilla Electrónica Tributaria (VET) antes de la fecha estipulada. (Ver anexo 3,4,5,6)

4.2.1.1.3 Rentas de Capital y Ganancias y Pérdidas del Capital

Son Rentas de capital los Ingresos devengados o percibidos en dinero o en especies, provenientes de la explotación o disposición de los activos bajo cualquier figura jurídica tales como: enajenación, cesión permuta, remate, dación o adjudicación en pago entre otras. (Ley 822, 2012, p.10216)

La Renta de Capital son aquellos dividendos obtenidos por la colocación de un capital en un proceso de tipo productivo o aquel beneficio o ganancia que proceda de los bienes que dispone una persona. El pago debe realizarse de forma directa por la persona que obtiene dicha ganancia.

Las rentas de capital se clasifican en rentas de capital inmobiliario y mobiliario, como sigue:

1. Rentas de capital inmobiliario: las provenientes del arrendamiento, subarrendamiento, cesión de derechos o facultades de uso o goce de bienes inmuebles, incluyendo los activos fijos, instalaciones y equipos. Son bienes inmuebles, entre otros, los siguientes:

- a) Terrenos;
 - b) Edificios y construcciones;
 - c) Plantaciones permanentes;
 - d) Vehículos automotores, naves y aeronaves;
 - e) Maquinaria y equipos fijos; y
 - f) Instalaciones y demás bienes considerados inmobiliarios por accesión.
2. Rentas de capital mobiliario: las provenientes de elementos patrimoniales diferentes del inmobiliario, tales como:
- a) Las utilidades, excedentes y cualquier otro beneficio pagado en dinero o en especie;
 - b) Las originadas por intereses, comisiones, descuentos y similares, provenientes de créditos, de depósitos de cualquier naturaleza y plazo, de Instrumentos financieros y de préstamos de cualquier naturaleza.
3. Las obtenidas por el arrendamiento, subarrendamiento, así como por la constitución o cesión de derechos de uso o goce, cualquiera sea su denominación o naturaleza, de bienes corporales muebles y de bienes incorporeales o derechos intangibles, tales como prestigio de marca y regalías.

Las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital, no tienen período fiscal determinado, por estar gravadas con retenciones definitivas al momento que se perciban, con base en el artículo 87 LCT, excepto cuando la Administración Tributaria lo autorice, previa solicitud del contribuyente, para compensar pérdidas con ganancias de capital que hayan ocurrido en el mismo período fiscal, conforme el artículo 86 LCT.

La empresa DINSA no aplica a rentas de capital ya que únicamente se dedica a operaciones relacionadas a su actividad económica.

Alícuota:

La alícuota del IR a pagar sobre las rentas de capital y las ganancias y pérdidas del capital es:

- 1. 5% para la transmisión de activos.

2. 10%, para residentes en ganancias de capital y ganancias de capital.
3. 10%, para no residentes en ganancias de capital y para la renta generada por el financiamiento otorgado por bancos internacionales con grado de inversión, conforme la regulación que la sobre la materia defina la SIBOIF.
4. 15%, para no residentes en rentas de capital.
5. 17%, para operaciones con paraísos fiscales (Ley 822, 2012, pág. 10228)

En la transmisión de bienes sujetos a registro ante una oficina pública, se aplicará las siguientes alícuotas de retención a cuenta del IR a las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital:

Rentas de Capital y Ganancias y Pérdidas de Capital, Tarifas

Equivalentes en córdobas del valor del bien en US\$		Porcentaje Aplicable
De	Hasta	
0.01	50,000.00	1%
50,000.01	100,000.00	2%
100,000.01	200,000.00	3%
200,000.01	A mas	4%

Figura N° 3: Tarifa progresiva rentas de Capital.
Fuente: (Ley 822, 2012, pág. 10228)

El IR a pagar por las rentas de capital y las ganancias y pérdidas de capital es el monto que resulten de aplicar la alícuota del impuesto a la base imponible. Los contribuyentes obligados a retener deben declarar y pagar a la administración Tributaria el monto de las retenciones efectuadas, en el lugar, forma y plazo que se establece dicha ley (Ley 822, 2012, pág. 10228)

4.2.1.2 Impuestos Municipales

Son impuestos municipales las prestaciones en dinero que los municipios establecen con carácter obligatorio a todas aquellas naturales o jurídicas, cuya situación coincida

con las que la Ley o este Plan de Arbitrios señalen como hechos generadores de crédito a favor del Tesoro Municipal. (PAMM, 1991, pág. 1)

Los impuestos municipales son las obligaciones a favor de la municipalidad que pagan los ciudadanos, las alcaldías del país tienen la facultad para cobrar diversos tributos (entendiéndose entre ellos impuestos, tasas y contribuciones especiales).

El contador de la empresa DINSA los define como los ingresos que percibe el Estado de los ciudadanos para financiar los gastos y cubrir las necesidades públicas de la población en general.

4.2.1.2.1 Impuestos de Matriculas (IM)

Toda persona natural o jurídica que se dedique habitualmente a la venta de bienes o prestación de servicios, sean éstos profesionales o no, deberá matricular anualmente en el municipio cada una de las actividades económicamente diferenciadas que en el mismo desarrolle. La matrícula deberá efectuarse entre el quince de enero y el quince de febrero. (PAMM, 1991, pág. 1)

Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la venta de bienes, industrias o prestación de servicios, ya sean profesionales o no, deben matricularse cada año, en el mes de enero; dicha matrícula tiene valor del 2% sobre el promedio mensual de los ingresos brutos de los 3 últimos meses del año anterior, o los meses que hubiesen transcurrido, en caso que no llegue a tres. Si se trata de una nueva actividad, el valor de la matrícula es del uno por ciento (1%) del capital social o individual. (Centro de Derecho Constitucionales, 2012, pág. 24)

Este Impuesto se aplica a aquellas personas que se dedican a la venta de bienes o prestación de servicios, la matrícula es anual y debe solicitarse cada 01 de enero, la matrícula se extenderá únicamente a las personas que estén solventes con el Tesoro Municipal.

La empresa DINSA realiza anualmente matrícula en el departamento de Matagalpa, desde hace 6 años que se estableció en el Municipio, esta gestión la realiza los primeros meses del año para poder realizar sus operaciones, una vez que presenta la declaración de sus ingresos percibidos, determinan el monto a pagar, abona el impuesto y un proceso de 72 horas la Alcaldía le extiende una constancia de matrícula.

4.2.1.2.2 Impuestos Municipal Sobre Ingresos (IMI)

El IMI recae sobre los ingresos brutos obtenidos por ventas o prestación de servicios; y debe pagarlo toda persona natural o jurídica que se dedique a estas actividades, ya sean profesionales o no. El impuesto municipal es del uno por ciento (1%) se paga mensualmente, en los primeros 15 días del mes siguiente al declarado, en el municipio donde se produzcan los bienes o mercancías o en el municipio de domicilio del contribuyente si se trata de prestación de servicios (Centro de Derecho Constitucionales, 2012, pág. 23)

En caso de incumplimiento de esta obligación, los retenedores quedaran sujetos a la multa por retraso y de responsabilidades en la ley de plan de arbitrio de cada municipio. (PAMM, 1991, pág. 1)

Es un impuesto aplicado a toda persona natural o jurídica que se dedique a una actividad económica ya sea de ventas de bienes y por prestación servicios, sean estos profesionales o no pagaran mensualmente un impuesto municipal sobre los ingresos brutos percibidos de la actividad económica realizada.

La empresa DINSA presenta mensualmente ante la Alcaldía la declaración de sus ingresos brutos, lo hace llenando un formato manual que es proporcionado por la Alcaldía, adjuntando los documentos soportes de declaración mensual de Ingresos paga la suma debida dentro de los primeros quince días del mes siguiente al declarado.

4.2.1.2.3 Impuesto sobre Bienes inmuebles (IBI)

Todos los propietarios de Bienes Inmuebles ubicados en la circunscripción del Municipio de Matagalpa, tanto Urbanos como Rurales, pagarán un impuesto anual del 1% sobre el valor catastral de dicho inmueble. (PAMM, 1991, pág. 1)

El IBI afecta los bienes inmuebles poseídos al 31 de diciembre de cada año gravable; su valor es del 1% sobre el 80% del avalúo catastral o auto avalúo. Debe presentarse la declaración en los primeros 3 meses del año siguiente al período gravable; y se puede pagar en una o dos cuotas. Si se cancela antes del 1 de abril, se otorga descuento del 1%. (Centro de Derecho Constitucionales, 2012, pág. 24)

De lo anterior se dice que el IBI es un impuesto municipal directo de carácter local que grava los derechos que tenemos sobre un bien inmueble como: terrenos, construcciones e instalaciones y maquinarias, es importante tomar en cuenta que al no cancelar el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) durante el periodo de enero a junio, se adquiere una multa del diez por ciento 10% sobre el valor a pagar a partir del primero de Julio de cada año.

La empresa DINSA está sujeta al pago de este impuesto por el hecho de ser dueña en título de dominio y posesión legal de diferentes propiedades en el Municipio de Matagalpa, el cobro se hace a través de una notificación de avalúo catastral y aviso cobro IBI extendida a finales de cada año, para ser pagada en los primeros meses del año siguiente, el monto se determina en base al 80% del valor catastral del bien aplicando el 1%. (Ver anexo 7)

4.2.1.2.4 Otros Impuestos Municipales

Los establecimientos, sucursales y agencias de los bancos del Sistema Financiero Nacional tributarán mensualmente en los municipios donde estén radicando un 0.5% sobre los ingresos que perciban por servicios bancarios y por el cobro de intereses de toda clase de préstamos.

Del 01% la persona natural o jurídica que realicen construcciones o mejoras, previa a la ejecución pagara el impuesto municipal sobre el costo de esta. Del 05% la persona natural o jurídica que organicen esporádicamente espectáculos públicos como bailes, kermeses, festivales, boxeo, barreras de toro, etc, pagar el impuesto municipal sobre los ingresos percibidos por la venta de entradas al espectáculo. (PAMM, 1991, pág. 1)

Estos Impuestos Municipales se derivan de aquellas actividades eventuales que realicen las personas naturales o jurídicas, que puedan ser afectas de cobro de impuestos por parte de la Municipalidad, para las cuales se establecen los porcentajes en base al tipo de actividad y sobre el ingreso bruto percibido, además de los procedimientos que se deben cumplir.

La empresa DINSA está sujeta a pago de impuestos sobre construcción para iniciar las obras programadas en las propiedades que tiene en el municipio, la tasa es del 1% sobre el avalúo de la obra, para ello solicita permiso de construcción y debe estar solvente con las demás tasas e impuestos.

4.2.2 Impuestos Indirectos

4.2.2.1 Impuesto al Valor Agregado (IVA)

4.2.2.1.1 Definición

Créase el Impuesto al Valor Agregado, en adelante denominado IVA, el cual grava los actos realizados en el territorio nicaragüense sobre las actividades siguientes:

1. Enajenación de bienes;
2. Importación e internación de bienes;
3. Exportación de bienes y servicios; y
4. Prestación de servicios y uso o goce de bienes (Ley 822, 2012, pág. 10231)

Es el impuesto que se le asignan a los productos y el cual lo pagan los consumidores al momento de realizar la compra o enajenación de un bien, la prestación de servicios e importaciones en el territorio nacional. La base imponible de este será el precio establecido en la factura, más toda cantidad por otros impuestos, derechos o cualquier otro concepto.

Es un impuesto indirecto porque el que paga impuesto es el consumidor en el momento de cancelar un bien o servicio, pero son los importadores, comerciantes etc. quienes declaran y pagan este impuesto al fisco, este impuesto se aplica a todos por igual, sin importar la capacidad económica de los contribuyentes.

En base a la entrevista el contador de la empresa DINSA, expresó que el Impuesto al Valor Agregado (IVA), representa una obligación tributaria para con el fisco, como contribuyente está sometido a deberes formales para con la Obligación Tributaria, lo cual ayuda a contribuir al presupuesto del Estado.

4.2.2.1.2 Alícuotas

La alícuota del IVA es del 15%, salvo en las exportaciones de bienes de producción nacional y de servicios prestados al exterior, sobre la cuales se aplicara una alícuota del 0% (Ley 822, 2012, pág. 10231)

La alícuota son proporciones que se establecen a través de leyes para determinar una obligación tributaria.

La empresa aplica una alícuota del quince por ciento (15%) sobre el monto total facturado.

4.2.2.1.3 Liquidación

El IVA se liquidará en períodos mensuales utilizando la técnica débito crédito. La Administración Tributaria determinará períodos especiales de liquidación, declaración y pago para casos particulares. (Ley 822, 2012, pág. 10236)

La liquidación del impuesto del valor agregado (IVA) se deberá hacer en el tiempo estipulado por la ley para el rubro en el que se encuentra registrado. Este impuesto no será acreditable cuando grave bienes y servicios utilizados para efectuar operaciones exentas. En el caso de las importaciones será acreditable en el periodo en el cual paga el monto de la mercancía cuando esta entra al país.

4.2.2.1.4 Declaración

Los responsables recaudadores deben declarar, liquidar y pagar el IVA por períodos mensuales, cada mes del año calendario (Ley 822, 2012, pág. 10236)

La declaración del IVA debe ser presentada mes a mes en el formulario 29 de declaración mensual. En el que se declara y paga los impuestos mensuales tales como débito fiscal (ventas), crédito fiscal (compra), ventas exentas y de exportaciones y otros impuestos de retención de segunda categoría (honorarios), el impuesto único a los trabajadores, los pagos provisionales mensuales (PPM) obligatorios, la cotización adicional y los créditos permanentes de empresa constructoras.

Los contribuyentes deberán realizar la declaración de impuestos a la Administración Tributaria en el período establecido por la ley, donde se sumarán las cuotas que correspondan al IVA de ese periodo.

4.2.2.1.5 Pago

El IVA se liquidará en períodos mensuales utilizando la técnica débito-crédito. La Administración Tributaria determinará períodos especiales de liquidación, declaración y pago para casos particulares. (Ley 822, 2012, pág. 10236)

El saldo del IVA liquidado en la declaración se pagará:

1. En la enajenación de bienes, prestación de servicios, o uso o goce de bienes, el pago se hará mensualmente a la Administración Tributaria dentro de los quince (15) días subsiguientes al período gravado, o en plazos menores;
2. En la importación o internación de bienes o mercancías, en la declaración o formulario aduanero de importación correspondiente, previo al retiro de los bienes o mercancías del recinto o depósito aduanero; y
3. En la enajenación posterior a la importación o internación de bienes o mercancías con exoneración aduanera.

Para determinar el IVA a pagar se debe aplicar la tasa correspondiente al valor netos de los actos o actividades gravadas realizadas en el mes y del resultado se deducirá el monto del impuesto acreditable y la diferencia será el saldo a pagar o a favor. Los responsables recaudadores deben pagar el IVA, en la forma, plazo y lugar que establece la Ley de Concertación Tributaria.

El pago se hará mensualmente a la Administración Tributaria dentro de los 15 días subsiguientes al periodo gravado.

La empresa DINSA declara y paga el Impuesto al Valor Agregado (IVA), dentro de los primeros quince días de cada mes, ante la Administración Tributaria de acuerdo a lo establecido y normado por la Ley.

4.2.2.2 Impuesto selectivo al consumo (ISC)

4.2.2.2.1 Definición

Créase el Impuesto Selectivo al Consumo, en adelante denominado ISC, el cual grava los actos realizados en el territorio nicaragüense sobre las actividades siguientes:

1. Enajenación de bienes;
2. Importación e internación de bienes; y
3. Exportación de bienes.

El ISC no será considerado ingreso a los efectos del IR o tributos de carácter municipal, pero será parte de la base imponible del IVA (Ley 822, 2012, pág. 10237)

Este impuesto indirecto que solo grava determinados bienes, como las importaciones y enajenaciones de petróleo y sus derivados, así como cigarrillos y otros bienes que se consideran de consumo de lujo, como los licores y bebidas gaseosas. También grava el consumo selectivo de bienes o mercancías, conforme a lo establecido en la Ley de Concertación Tributaria, afecta los bienes gravados únicamente en su

importación y en su primera enajenación, independientemente del número de estas del que sea objeto posteriormente.

La empresa DINSA no aplica a este Impuesto, según la información proporcionada por el contador de la Empresa.

4.2.2.2 Alícuota

Las exportaciones de bienes están gravadas con la alícuota del cero por ciento (0%) (Ley 822, 2012, pág. 10238)

4.2.2.3 Liquidación

Los responsables recaudadores deberán liquidar el ISC por períodos mensuales cortados el último día de cada mes, o en menores plazos determinados administrativamente por la Dirección General de Ingresos. (Ley 453, 2009, pág. 28)

El ISC se liquidará en periodos mensuales y para casos particulares la Administración Tributaria determinará periodos especiales de liquidación, declaración y pago.

4.2.2.4 Pago

El ISC se pagará de la manera siguiente:

1. En la enajenación de bienes, el pago se hará mensualmente a la Administración Tributaria dentro de los quince días subsiguientes al período gravado, o en menores plazos conforme se establezca en el Reglamento de la presente Ley;
2. En la importación o internación de bienes, el pago se hará conforme la declaración o formulario aduanero correspondiente, previo al retiro de las mercancías del recinto o depósito aduanero; y
3. En la enajenación posterior a la importación o internación de bienes o mercancías con exoneración aduanera, el pago se hará de conformidad con el Reglamento de la presente (Ley 453, 2009, pág. 28)

El Impuesto Selectivo al Consumo se paga en función a lo establecido en la Ley, este impuesto se pagará con tasas diversas en función del bien o servicio al cual se aplique.

4.2.2.3 Derecho Arancelario de Importación (DAI)

Los Derechos Arancelarios a la Importación (DAI), serán los que temporalmente se aplicarán a las importaciones que demuestren ante la Dirección General de Servicios Aduaneros, que sus mercancías se encuentren en depósitos de aduanas.

Al importar la base de aplicación es el valor de aduana más el Derecho Arancelario a la importación DAI y demás gastos contenidos en la declaración de importación o en el formulario aduanero de Internación.

Están sometidos a las Disposiciones de este Impuesto los siguientes sujetos pasivos:

Las personas naturales, jurídicas o unidades económicas que introduzcan al país este tipo de mercancía y las personas que fabrican, producen (no artesanalmente) o que importe bienes de la industria fiscal. (Centro de Derechos Institucionales, 2017, pág. 22)

La empresa DINSA no aplica a este impuesto según la información proporcionada por el contador en la entrevista realizada.

4.2.2.4 Impuestos de Timbres Fiscales

Es el tributo que recae sobre determinados documentos contenidos expresamente en la Ley de Impuestos de Timbres Fiscales, siempre que se expidan en Nicaragua o cuando sean extendidos en el extranjero y que tengan efectos en el país. (DGI, 2017, pág. 1)

- Certificados
- Certificaciones
- Pagarés, letras de cambio
- Contratos de compraventa
- Papel de protocolo y testimonios
- Pólizas de Importación

Lo paga el que recibe el bien o derecho, las personas que expidan u otorguen documentos gravados por este impuesto.

El impuesto se pagará adhiriendo al documento y cancelando timbres en la cuantía correspondientes según la presente Ley. La cancelación se hará perforando, sellando o fichando los timbres.

Los timbres fiscales son sellos utilizados para recolectar impuestos y pagos. El gobierno es el encargado de emitirlos, sean nacionales o locales y se aplica sobre una serie de documentos para ser expedidos dentro o fuera del país y estos puedan surtir un efecto.

La empresa DINSA según los datos proporcionados por el contador aplica este impuesto por los diferentes tramites que realiza ante el Registro Público de la Propiedad, ante la gestión de documentos legales como Libertades de Gravamen, Historia Registral, Inscripción de propiedades, etc, en los que hace compra de timbres fiscales por cada documento, además de pagar el arancel correspondiente a favor de la gestión.

4.3 Tasas

4.3.1 Definición

Es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva o potencial de un servicio público individualizado en el usuario del servicio. Su producto no debe tener un destino ajeno al servicio que constituye el presupuesto de la obligación. No es tasa la contraprestación recibida del usuario en pago de servicios no inherentes al Estado. (Ley 562 Código Tributario, 2005, pág. 4)

Las tasas serán exigibles desde que se inicie la prestación del servicio o se realice la actividad y desde que se conceda la utilización privativa, pero las Alcaldías podrán exigir el depósito previo de las tasas correspondientes. (PAMM, 1991, pág. 1)

Las tasas son aquellos tributos cuyo hecho imponible consiste en la utilización o aprovechamiento especial del dominio público, ya sea en la prestación de servicios o en la realización de actividades en régimen de derecho público, que beneficien de modo particular al sujeto natural o jurídico.

Los Planes de Arbitrios crean dos tipos de tasas:

4.3.2 Tasas por servicios

- Fierro, matrícula, traslado, venta, destace de ganado
- Edificación o mejoras inhumación, servicio y mantenimiento de cementerios
- Adjudicación de tramos en mercados municipales,
- Certificaciones del Registro Civil
- Recolecta de basura, limpieza de calles

4.3.3 Tasas por aprovechamiento

- Acondicionamiento de cunetas
- Reservas de aparcamiento en vía pública
- Colocación de placas, afiches, rótulos, etc.
- Ocupación de aceras, calles, terrenos municipales
- Extracción de productos de terrenos ejidales o municipales

DINSA está sujeta a este tipo de tributo cuando recurre a solicitudes de permiso para diferentes actividades relacionadas a las operaciones de la empresa, como colocación de toldos, permiso de ocupación de calles para descargue de material o rupturas, pagos mensuales del tren de aseo, las rotulaciones, la municipalidad determina los montos a pagar en función del tipo de servicio.

4.3 Contribuciones especiales

4.4.1 Definición

Es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador beneficios derivados de la realización de determinadas obras públicas y cuyo producto no debe tener un destino

ajeno a la financiación de dichas obras o a las actividades que constituyen el presupuesto de la obligación. (Ley 562 Código Tributario, 2005, pág. 4)

4.4.2 Por mejoras publicas

Las Alcaldías podrán imponer contribuciones especiales para la ejecución de obras o para el establecimiento, ampliación o mejora de servicios municipales, siempre que a consecuencia de aquellas o de éstos, además de atender al interés común o general, se beneficie especialmente a personas determinadas, aunque dicho beneficio no pueda fijarse en una cantidad concreta. (PAMM, 1991, pág. 1)

Las contribuciones especiales se fundarán en la mera ejecución de las obras o servicios y serán independientes del hecho de la utilización de las obras o servicios por los interesados.

- Contribución especial por la primera pavimentación de calles, aceras y cunetas
- Contratos de arrendamientos de terrenos ejidales.

Contribuciones especiales son los tributos cuyo hecho imponible consiste en la obtención por el obligado tributario de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos.

DINSA está sujeta a este tipo de contribución especial, la cual surge de manera eventual, solo resulta cuando se realizan obras públicas en la que, las propiedades de la empresa toman parte, la cuota a asumir está a juicio de la Municipalidad.

4.4.3 Para la Seguridad Social

Las contribuciones del seguro social enteradas por el Estado, los patrones y los asalariados tienen el objeto de financiar las prestaciones a que los beneficiarios tiene derecho desde el momento que pagan su respectiva cuota; estos fondos son

administrados por el Instituto Nacional de Seguridad Social, pero pertenecen a los beneficiarios. (El Nuevo Diario, 2017, pág. 1)

Esta contribución responde a un servicio de seguridad social y son contribuciones de derecho público, pero de origen gremial o profesional, con destino a organismos no estatales, administradas y reguladas por el Estado.

El contador de la empresa DINSA define la seguridad social como la protección que el Estado proporciona a sus miembros ante las contingencias inherentes a la vida, como la maternidad, la vejez, la muerte y los accidentes en donde se pueda ver afectada las capacidades económicas y físicas de las personas.

4.4.3.1 Definición

El Seguro Social es el conjunto de instituciones, recursos, normas y procedimientos con fundamento en la solidaridad y en la responsabilidad personal y social cuyos objetivos son:

- a) Promover la integración de los ciudadanos en una sociedad solidaria.
- b) Aunar esfuerzos públicos y privados para contribuir a la cobertura de las contingencias y la promoción del bienestar social.
- c) Alcanzar dignos niveles de bienestar social para los afiliados y sus familias. (Ley 539, 2006, pág. 1)

El Seguro Social es el instrumento del sistema de seguridad social establecido como servicio público de carácter nacional en los términos que establece la Ley de Seguridad Social 539.

Es un beneficio y derecho de ley, que brinda protección a las personas de carácter laboral, tanto a trabajadores y sus familiares, en aquellas contingencias de maternidad, vejez, sobrevivencia, enfermedad, accidentes, invalidez, muerte, retiro y cesantía o paro forzoso.

El contador refiere que el seguro social ante las empresas afiliadas se convierte en el aporte obligatorio que realizan, con el objetivo de proteger a los trabajadores y sus familias ante las contingencias de la vida.

4.4.3.2 Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS)

El Instituto Nicaragüense de Seguridad Social, sucesor sin solución de continuidad con el anterior Instituto Nicaragüense de Seguridad Social, es el órgano competente para aplicar, administrar, implementar y evaluar el cumplimiento de la presente Ley y las normativas que de ella se derivan; así como elaborar, aprobar, aplicar, supervisar y evaluar normas técnicas, formular políticas, planes, programas, proyectos, manuales e instructivos que sean necesarios para su aplicación (Ley 539, 2006, pág. 2)

Sujeto al régimen obligatorio del Seguro Social es toda persona que presta o desempeña un trabajo o realiza un servicio profesional o de cualquier naturaleza a otra, ya sea persona natural, jurídica, pública, privada o mixta, independientemente del tipo de relación que los vincule, la naturaleza económica de la actividad, así como la forma de pago o compensación por los servicios prestado.

La empresa DINSA desde el inicio de sus operaciones realizó el proceso de inscripción ante la el Instituto Nicaragüense de Seguridad Social como persona jurídica y la de sus trabajadores, con el propósito de regirse por lo que establece el Estado en cuanto a cumplir con las obligaciones del sistema y además de garantizar el derecho de los trabajadores a la seguridad social.

El Instituto financiará los programas del Seguro Social con los siguientes recursos:

1. Contribución de los empleadores que se calculará en relación con las remuneraciones de los trabajadores o según cualquier otra modalidad que determine la Ley, para financiar los programas del Instituto, los que deberán ser fundamentados en los principios de solidaridad y equidad y propender a una redistribución de los ingresos;

2. La contribución de los trabajadores que será calculada en relación a las remuneraciones u otras formas de ingresos. (Ley 539, 2006, pág. 10)

El sistema de seguridad social es un servicio público especializado basado en la técnica de seguros privados, la financiación de su presupuesto de gastos se realiza a través de las cotizaciones de trabajadores y empresarios, además de otras fuentes de ingreso.

4.4.3.2.1 Regímenes de afiliación

Facultativo Integral

En este régimen las prestaciones que el INSS otorga a asegurados son integrales de corto mediano y largo plazo, incluyéndose prestaciones por atención médica, exceptuando aquellas derivadas de accidentes laborales, por no calificar en este régimen. El porcentaje a cotizar es de 8.25 % del ingreso declarado por el asegurado (salario mínimo establecido) (INSS, 2017, pág. 1)

En el seguro facultativo el único cotizante será el afiliado voluntario, paga por si solo la cuota obrero-patronal para las diversas coberturas, esto se deriva a que no está subordinado a un empleador y trabaja por su propia cuenta.

La empresa no aplica a este régimen, porque pertenece a Régimen Integral.

Facultativo IVM (Invalidez, Vejez y Muerte)

En este régimen las prestaciones que el INSS otorga a asegurados son de carácter parcial, incluyendo únicamente prestaciones de corto mediano y largo plazo, exceptuando aquellas derivadas de accidentes laborales, por no calificar en este régimen. El porcentaje a cotizar es de 10 % del ingreso declarado por el asegurado (salario mínimo establecido) (INSS, 2017, pág. 1)

Este seguro facultativo cubre invalidez, vejez y muerte donde pagará el 10%, además se acumulan semanas cotizadas y la pensión va a estar en correspondencia al salario

declarado. El usuario puede cotizar los dos seguros y deberá pagar el 18.25% en base a un salario de 15 mil córdobas, por lo menos.

La empresa no aplica a este régimen, porque pertenece a Régimen Integral.

Integral

En este régimen el INSS otorga prestaciones integrales de corto, mediano y largo plazo, se incluyen prestaciones por asistencia médica, así como subsidios otorgados a asegurados por diferentes causas (INSS, 2017, pág. 1)

Porcentaje patronal: 18.50

Porcentaje laboral: 6.25

Facultativo Integral		
Item	Descripción	Porcentaje
1	IVM	9%
2	Riesgos Profesionales	1.50%
3	Victimas de Guerra	1.50%
4	Enfermedad y Maternidad	6%
	Total	18.50%
Integral		
Item	Descripción	Porcentaje
1	IVM	4%
2	Enfermedad y Maternidad	2.25%
	Total	6.25%

Figura #4 Tabla de porcentajes de Régimen Integral

Fuente: (INSS, 2017, pág. 1)

Este tipo de seguro se constituye de las cuotas que los empleadores y trabajadores han de pagar a la seguridad social para su sostenimiento, el cual se divide en diversos porcentajes destinados a cubrir las áreas que ofrece el régimen del seguro social.

El contador refiere que la empresa DINSA cumple con las obligaciones conforme a ley, inscrito como Régimen Integral, en la que es responsable del entero de sus contribuciones equivalente al 18.5% y las de sus trabajadores dependientes en la que les descuentan del salario neto el 6.25%, ambas las deberá enterar en la fecha señalada en la factura emitida por el instituto.

4.4.3.2.2 Declaración y pago

Una vez que se encuentra afiliada, la organización está obligada a reportar mensualmente al INSS cualquier cambio en la nómina de su personal: debe remitir el reporte mensual de salario en los primeros tres días hábiles del mes siguiente, informando los cambios de salario, períodos no trabajados y egresos de su personal. Este reporte debe remitirse, aun cuando no haya cambios en el personal, ya que será la base para generar la factura mensual. (Centro de Derecho Constitucionales, 2012, pág. 25)

La declaración y pago consiste en reportar ante el INSS, los movimientos realizados durante el mes transcurrido, en cuanto a la relación laboral

La empresa DINSA realiza su declaración en línea a través del Sistema de Integrado de Aplicaciones Específicas para reportar todos los movimientos relacionados con nóminas a través de un archivo, esto lo debe realizar a más tardar los 03 días del mes siguiente, la empresa recibe su factura del seguro social en su domicilio en los primeros diez días de cada mes y paga esta factura en los primeros 17 días de cada mes: la cuota patronal y la cuota laboral que debe retener. Este pago puede hacerse en cualquier banco del sistema financiero.

4.4.3 Aporte al Instituto Nacional Tecnológico (INATEC)

El Instituto Nacional Tecnológico (INATEC) creado por Decreto Presidencial No. 3-91 del diez de enero de 1991 es una entidad autónoma, con personalidad jurídica y patrimonio propio y con plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones. (Ley Organica INATEC, 1994, pág. 1)

El INATEC tendrá los siguientes fines y objetivos:

- a) Definir las políticas nacionales de formación profesional (Educación Técnica y Capacitación Profesional).
- b) Administrar, organizar, planificar, ejecutar, controlar y evaluar las actividades del Subsistema de Formación Profesional como parte integrante del Sistema Educativo Nacional.
- c) Impulsar el desarrollo coherente y armonioso de los recursos humanos calificados que requiere el desarrollo socio económico del país.
- d) Desarrollar la formación profesional en relación directa con los requerimientos de los sectores económicos nacionales y los intereses individuales de las personas. (Ley Organica INATEC, 1994, pág. 1)

El aporte obligatorio del 2% sobre salarios, a cargo de todos los empleadores, salvo lo dispuesto en el arto. 24, inciso a), segundo párrafo, será recaudado por el Instituto Nicaragüense de Seguridad Social y Bienestar (INSSBI), al mismo tiempo que recaude sus propias contribuciones; depositando el monto de lo cobrado en una cuenta especial a nombre de INATEC. (Ley Organica INATEC, 1994, pág. 2)

Todos los empleadores de las República tienen obligaciones de pago con el Instituto Nacional Tecnológico (INATEC), cuyos programas son financiados, entre otros recursos, con el aporte mensual obligatorio del 2% sobre el monto total de las planillas de sueldos brutos, o fijos.

El procedimiento de recaudo consiste en que el INSS emite la factura de cobro de las contribuciones de seguridad social a cada empleador y también emite la factura de cobro obligatorio de la nómina salarial a nombre del INATEC, y por ser el INSS quien posee los datos suministrados por los empleadores en relación con la cuantía de sus nóminas, entre otras informaciones de carácter confidencial, es por ello que se le faculta la efectiva recaudación de este aporte.

La empresa DINSA como empleador se encuentra inscrita y aporta mensualmente el 2% de su planilla para financiar a INATEC, en los primeros 15 días de cada mes, este aporte no se deduce del salario de los empleados. Al estar al día con su entero la empresa tiene derecho a participar en seminarios de capacitación técnica que ofrece el INATEC; la calendarización de cursos se publica en los diarios y debe solicitarse por escrito el curso y los cupos.

4.5 Procedimientos Contables

4.5.1 Definición

Los Procedimientos contables, son el conjunto de pasos o fases de la Contabilidad que se repiten en cada periodo contable, durante la vida de un negocio. Se inicia con el registro de las transacciones, continúa con la labor de pase de las cantidades registradas del diario al libro mayor, la elaboración del balance de comprobación, la hoja de trabajo, los estados Financieros, la contabilización en el libro diario del asiento de ajustes y finalmente el balance de comprobación posterior al cierre. (Sanchez, 2009)

El manejo de los registros constituye una fase o procedimiento de formales, a la vez que el desarrollo eficiente de las otras actividades contable depende en alto grado, de la exactitud e integridad de los registros de la contabilidad.

Los procedimientos contables tienen dependencia con la investigación, debido a que la empresa realiza sus operaciones de manera eficiente, para poder contar con información veraz y oportuna en un momento determinado, por consiguiente, es de gran importancia, ya que permite llevar la contabilidad de la empresa en forma confiable.

4.5.2 Registros Contable

Los registros se refieren a todas las anotaciones, dato y variaciones que se operan en las cuentas de (Activo, Pasivo Patrimonio, Ingresos y Egresos) por efecto de transacciones mercantiles, y su objetivo es mostrar los resultados y la historia

financiera de una Empresa. Estos registros deben ser ciertos y precisos Y deben reflejar los acontecimientos económicos de una manera confiable. (Sanchez, 2009)

En algunos casos sucede que la información contenida en los registros adolece la veracidad, es decir, en las cifras registradas existen datos que presentan información que no se ajusta totalmente a la realidad.

Llevar registros contables es un pilar clave de cualquier empresa, pues dan seguimiento de las finanzas del negocio y su continua rentabilidad, y en base a estos datos se toman decisiones estratégicas.

4.5.2.1 Rentas de Actividades económicas

La empresa DINSA para calcular la renta neta lo hacen en base a los ingresos deduciendo los costos y gastos de la entidad, para luego aplicarle el 30% (treinta por ciento) a la ganancia obtenida, luego realiza el pago del IR después del cierre del periodo fiscal lo que corresponde al 31 de diciembre, contando con un plazo de tres meses del siguiente año, la entidad debe de tener toda la documentación que soporte las diferentes operaciones realizadas en el año.

La empresa además realiza el Anticipo Mínimo del 1%, al momento de cancelar el IR anual consideran los pagos ya realizados, la declaración de este impuesto se efectúa en la ventanilla electrónica de la DGI, llenando el formato específico de IR anual.

Cálculos

Por ejemplo, si la empresa percibió ingresos brutos por C\$10,000,000.00 y el total de gastos fueron de C\$7,000,000.00 los cálculos a registrar serían los siguientes.

$$\text{IR } 30\% * 3,000,000.00 = \text{C}\$900,000.00$$

$$\text{PMD } 1\% * 10,000,000.00 = \text{C}\$100,000.00$$

1. Contabilizando provisión de IR anual

DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A				
COMPROBANTE DE DIARIO				
Fecha:	18 de marzo de 2017			Nº:
Concepto:	Contabilizando provision para el pago IR anual periodo 2016			
Codigo	Descripcion de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
611	Pérdidas y Ganancias		900,000.00	
61101	Utilidad Antes de Impuestos	900,000.00		
217	IR por Pagar			900,000.00
21701	IR 30%	900,000.00		
	Sumas Iguales		C\$ 900,000.00	C\$ 900,000.00
Autorizado por:		Revisado por:		Elaborado por:
Tabla #1				
Fuente propia				

2. Contabilizando el pago de IR anual

DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A				
COMPROBANTE DE DIARIO				
Fecha:	25 de marzo de 2017			Nº:
Concepto:	Contabilizando pago de impuesto sobre la renta periodo 2016			
Codigo	Descripcion de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
217	IR por pagar		900,000.00	
21701	IR 30%	900,000.00		
1106	Impuestos Anticipados			100,000.00
110601	Anticipo IR 1%	100,000.00		
1103	Banco			800,000.00
110301	Bancentro cta cte 10020023	800,000.00		
	Sumas Iguales		C\$ 900,000.00	C\$ 900,000.00
Autorizado por:		Revisado por:		Elaborado por:
Tabla #2				
Fuente Propia				

4.5.2.1.1 Retenciones en la fuente sobre compra de bienes y prestaciones de servicios

La empresa al momento de realizar las diferentes compras retiene la alícuota correspondiente y lo registra debitando la cuenta afectada por la compra ya sea de materiales, mobiliario y equipo, otro tipo de servicio como mano de obra, reparaciones y mantenimientos, publicidad, etc.

Por ejemplo, registraremos un pago de mano de obra por trabajos realizados en la empresa, para generar este pago se deben soportar con avalúo y anexar recibo de retención del 2%. (Ver anexo 8)

DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A				
COMPROBANTE DE DIARIO				
Fecha:	13 de noviembre de 2016			Nº:
Concepto:	Pago por avance de fundaciones proyecto Matagalpa - Apartamentos			
Codigo	Descripcion de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
1512001	Mano de obra		41,562.00	
15120013	Apartamentos - Matagalpa	41,562.00		
2500003	Impuestos por pagar			831.25
25000032	IR Bienes y servicios 2%	831.25		
1103	Banco			40,731.35
110301	Bancentro cta cte 10020023	40,731.35		
	Sumas Iguales		C\$ 41,562.00	C\$ 41,562.60
Autorizado por:		Revisado por:		Elaborado por:
Tabla #3				
Fuente propia				

4.5.2.1.2 Retenciones por servicio técnico y profesionales.

Se le debe retener el 10% a los servicios profesionales o técnico superior, prestado por personas naturales como la reparación y mantenimiento de computadoras, asesorías legales entre otras.

Un ejemplo es contabilizar el contrato de servicios técnicos para el mantenimiento a las computadoras de la oficina de ventas, por lo cual debe hacerse la debida retención por este servicio, realizando el registro de la siguiente manera.

DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A				
COMPROBANTE DE DIARIO				
Fecha:	13 de noviembre de 2016			Nº:
Concepto:	Pago por mantenimientos de equipo de computacion del area de ventas			
Codigo	Descripcion de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
52	Gastos de ventas		3,000.00	
5208	Mantenimiento PPE	3,000.00		
1103	Banco			2,700.00
110301	Cuenta M/N	2,700.00		
214	Retenciones por pagar			300.00
21403	IR 10%	300.00		
	Sumas Iguales		C\$ 3,000.00	C\$ 3,000.00
Autorizado por:		Revisado por:		Elaborado por:
Tabla #4				
Fuente propia				

4.5.2.2 Impuesto al Valor Agregado (IVA)

La empresa DINSA, al momento de realizar una compra de materiales u otro tipo de servicio asume el pago del IVA, todas las compras como parte de sus procedimientos debe ir con una cotización, orden de compra, factura y al momento del pago recibo de retención y recibo de caja.

Los asientos o registros contables que genera las operaciones de compra se muestra en el siguiente ejemplo, cuando se genera el pago del IVA:

DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A				
COMPROBANTE DE DIARIO				
Fecha:	13 de noviembre de 2016			Nº:
Concepto:	Pago por compras de materiales para proyecto Apartamentos Matagalpa			
Codigo	Descripcion de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
1512002	Materiales		12,438.72	
15120023	Apartamentos Matagalpa	12,438.72		
1106	Impuestos Anticipados		1,865.81	
110602	Credito Fiscal (IVA)	1,865.81		
1103	Banco			14,055.76
110301	Cuenta M/N	12,189.95		
214	Retenciones por pagar			248.77
21403	IR Bienes y servicios 2%	248.77		
	Sumas Iguales		C\$ 14,304.53	C\$ 14,304.53
Autorizado por:		Revisado por:		Elaborado por:
Tabla #5				
Fuente propia				

En esta última situación, tendremos que cancelar en los primeros quince días del mes siguiente el impuesto generado y registrar el respectivo asiento contable.

4.5.2.3 Rentas de trabajo e INSS

Una vez que se encuentra afiliada la organización, está obligada a reportar mensualmente al INSS cualquier cambio en su nómina de Personal; debe remitir el reporte mensual el salario en los primeros tres días hábiles del mes siguiente, informando los cambios de Salarios, periodos no trabajados y egresos su personal.

Este reporte debe remitirse aun cuando no haya cambios en el personal ya que será la base para generar la factura mensual, lo hace en línea a través del Sistema de Integrado de Aplicaciones Específicas a través de un formato.

La empresa recibirá su factura del seguro social en los primeros diez días de cada mes, y debe pagar esta factura los primeros diecisiete días de cada mes, la cuota patronal y laboral que debe retener.

Ejemplo:

Un trabajador devenga un salario mensual de C\$ 10,000.00 desempeñándose como asistente administrativo, se calcula:

INSS Laboral

Salario mensual: $10,000.00 * 6.25\% = 625.00$ (Cuota mensual del INSS)

Ingreso anual: $120,000.00 * 6.25\% = 7,500.00$ (Cuota anual del INSS)

Ingreso anual menos INSS: 112,500.00 (Renta sujeta 12,500.00 * 15% en base a tarifa)

Tarifa anual: $12,500.00 * 15\% = 1,875.00 / 12 \text{ meses} = 156.25$

INSS Patronal

INSS: $10,000.00 * 18.5\% = 1,850.00$ mensual

INATEC: $10,000.00 * 2\% = 200.00$ mensual

Vacaciones: 2.5 días por mes $10,000.00 / 30 = 333.33 * 2.5 = 833.33$

Aguinaldo: 2.5 días por mes $10,000.00 / 30 = 333.33 * 2.5 = 833.33$

Indemnización

Cuando el trabajador tiene de 1 a 3 años de laborar para la Empresa tiene derecho a un mes por año, es decir ,2.5 días por mes (30 días entre 12 meses del año).

$$10,000/30=333.33*2.5=833.33$$

Cuando el trabajador tiene a más de tres años de laborar para la empresa tiene a 20 días por año, es decir, 1.66667 por mes (20 días entre 12 meses del año). (Ver anexo 09)

1. Contabilizando la provisión de nómina

DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A				
COMPROBANTE DE DIARIO				
Fecha:	29 de noviembre de 2016			Nº:
Concepto:	Registrando provision de nomina correspondiente al mes de noviembre 2016			
Codigo	Descripcion de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
51	Gastos de Administración		14,599.99	
5106	Sueldos y salarios	10,000.00		
5106.01	INNS Patronal	1,900.00		
5106.02	INATEC	200.00		
5106.03	Vacaciones	833.33		
5106.04	Aguinaldo	833.33		
5106.05	Indemnización	833.33		
215	Nomina por pagar			9,218.75
21503	Vigilantes	9,218.75		
214	Retenciones por pagar			781.25
214.05	INNS Laboral	625.00		
214.06	Impuesto sobre la Renta	156.25		
2142	Gastos acumulados por pagar			4,599.99
2142.01	INNS Patronal	1,900.00		
2142.02	INATEC	200.00		
2142.03	Vacaciones	833.33		
2142.04	Aguinaldo	833.33		
2142.05	Indemnización	833.33		
	Sumas Iguales		C\$ 14,599.99	C\$ 14,599.99
Autorizado por:		Revisado por:		Elaborado por:
Tabla #6				
Fuente personal				

2. Contabilizando pago de nómina y las cuentas que resultan afectadas

DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A				
COMPROBANTE DE DIARIO				
Fecha:	29 de noviembre de 2016			Nº:
Concepto:	Registrando pago de nomina correspondiente al mes de noviembre 2016			
Codigo	Descripcion de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
51	Gasto de Administracion		9,218.75	
5101	Salarios	9,218.75		
1103	Banco			9,218.75
110301	Bancentro cta cte 10020023	9,218.75		
	Sumas Iguales		C\$ 9,218.75	C\$ 9,218.75
Autorizado por:		Revisado por:		Elaborado por:
Tabla #7				
Fuente propia				

3. Contabilizando pago de factura INSS, se realiza mediante cheque a favor de la institución (Ver anexo 10)

DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A				
COMPROBANTE DE DIARIO				
Fecha:	29 de noviembre de 2016			Nº:
Concepto:	Registro pago de factura INSS correspondiente al mes de noviembre 2016			
Codigo	Descripcion de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
51	Gastos Administracion		4,212.96	
5106.01	INSS Patronal	4,212.96		
2142	Retenciones por pagar		1,462.84	
2141.01	Inss Laboral	1,462.84		
1103	Banco			5,675.80
110301	Bancentro cta cte 10020023	5,675.80		
	Sumas Iguales		C\$ 5,675.80	C\$ 5,675.80
Autorizado por:		Revisado por:		Elaborado por:
Tabla #8				
Fuente propia				

4.5.2.4 INATEC

Contabilizando pago de factura INATEC, se realiza mediante cheque a favor de la institución. (Ver anexo 11)

DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A				
COMPROBANTE DE PAGO				
Fecha:	29 de noviembre de 2016			Nº:
Concepto:	Registro pago de factura INATEC correspondiente al mes de noviembre 2016			
Codigo	Descripcion de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
51	Gastos Administracion		440.00	
5106.02	INATEC	440.00		
1103	Banco			440.00
110301	Bancentro cta cte 10020023	440.00		
	Sumas Iguales		C\$ 440.00	C\$ 440.00
Autorizado por:		Revisado por:		Elaborado por:
Tabla #9				
Fuente propia				

4.5.2.5 Impuestos Municipales

La empresa DINSA presenta mensualmente ante la Alcaldía la declaración de sus ingresos brutos, lo hace llenando un formato manual que es proporcionado por la Alcaldía, adjuntando los documentos soportes de declaración mensual de Ingresos paga la suma debida dentro de los primeros quince días del mes siguiente al declarado. (Ver anexo 13)

1. Contabilizando provisión de Impuesto Municipal sobre Ingresos (IMI) tarifa del 1% sobre los ingresos brutos, correspondiente al mes de noviembre

DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A				
COMPROBANTE DE DIARIO				
Fecha:	30 de noviembre de 2016			Nº:
Concepto:	Registro provision de IMI Alcaldia correspondiente al mes de noviembre 2016			
Codigo	Descripcion de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
2143	Gasto de Administracion		17,248.12	
21431	Impuesto sobre Ingresos 1%	17,248.12		
2142	Gastos acumulados por pagar			17,248.12
2142.08	Impuesto sobre Ingresos 1%	17,248.12		
	Sumas Iguales		C\$ 17,248.12	C\$ 17,248.12
Autorizado por:		Revisado por:		Elaborado por:
Tabla #10				
Fuente propia				

2. Contabilizando pago de Impuesto Municipal sobre Ingresos (IMI) tarifa del 1% sobre los ingresos brutos, correspondiente al mes de noviembre

DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A				
COMPROBANTE DE DIARIO				
Fecha:	15 de diciembre de 2016			Nº:
Concepto:	Registro pago IMI Alcaldia correspondiente al mes de noviembre 2016			
Codigo	Descripcion de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
2143	Gasto de Administracion		17,248.12	
21431	Impuesto sobre Ingresos 1%	17,248.12		
1103	Banco			17,248.12
110301	Bacentro cta cte 10020023	17,248.12		
	Sumas Iguales		C\$ 17,248.12	C\$ 17,248.12
Autorizado por:		Revisado por:		Elaborado por:
Tabla #11				
Fuente propia				

3. Otro ejemplo común de Impuestos Municipales es el pago de permisos de construcción antes de finalizar la obra debe hacer la solicitud y pagar la tarifa del 1% sobre el presupuesto o avalúo, las oficinas de Planificación territorial emiten la orden de pago, se procede a realizar y luego ellos facilitan el permiso como tal. (Ver anexo 13)

DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A				
COMPROBANTE DE DIARIO				
Fecha:	15 de diciembre de 2016			Nº:
Concepto:	Pago de permiso de construccion de obra Apartamentos Matagalpa			
Codigo	Descripcion de la cuenta	Parcial	Debe	Haber
2143	Gasto de Administracion		287,670.91	
21434	Impuesto de construccion 1%	287,670.91		
1103	Banco			287,670.91
110301	Bacentro cta cte 10020023	287,670.91		
	Sumas Iguales		C\$ 287,670.91	C\$ 287,670.91
Autorizado por:		Revisado por:		Elaborado por:
Tabla #12				
Fuente propia				

4.6 Valoración de los Tributos

Toda sociedad se constituye con el objetivo de lograr un fin común, se establecen las normas que han de regir su funcionamiento conjuntamente con los organismos que sean necesarios para la realización de este fin colectivo.

El Estado crea las políticas mediante Leyes y normas, que rigen el funcionamiento del país en cuanto a obligaciones tributarias que contribuya a mejorar las condiciones necesarias para el aumento de la productividad, las exportaciones, la generación de empleo y un entorno favorable para la inversión, las cuales son recaudadas de forma directa e indirecta. (INEAF, 2017, pág. 1)

A raíz de las leyes y normativas, el contribuyente se ve en la necesidad de reforzar los procedimientos contables tributarios dentro de las empresas de tal forma que le garantice el cumplimiento de los deberes legales establecidos y la prevención de sanciones por parte de la Administración Tributaria, teniendo en cuenta que las consecuencias del régimen sancionatorio incluyen significativas sanciones pecuniarias, no sólo por el incumplimiento en el pago del tributo, sino también por los deberes formales, así como los intereses moratorios que ello conlleva.

La Empresa DINSA para realizar sus registros en lo relacionado a la tributación, se rige mediante lo establecido por las leyes y a los manuales de control interno de las mismas con el fin de garantizar el cumplimiento de las normativas y de minimizar la incidencia de las cargas impositivas en el patrimonio de la empresa, previniendo futuras sanciones.

4.6.1 Matriz Comparativa.

Tipo	Tributos	Gravamen	Condición	Obligación / Exoneración	Empresa
Impuestos Directos	Impuesto Sobre la Renta	Rentas de trabajo	Obligación	Retener, pagar y declarar por el ingreso percibido del trabajo por cuenta ajena.	Es aplicable para sus empleados en caso de que excedan el mínimo establecido de C\$100,000.00
			Tasa	Conforme a tabla progresiva	Utiliza la tabla como base para determinar el porcentaje a aplicar.
			Fechas de cumplimiento	Periodo fiscal del 01 enero al 31 de diciembre	La empresa registra cuando realiza pagos, declara a como lo establece la ley, en los primeros 90 días posteriores de haber terminado el periodo fiscal.
		Rentas de Actividades economicas	Obligacion	Retener, pagar y declarar los ingresos percibidos en dinero o especie por un contribuyente que suministre bienes y servicios.	La empresa registra cuando realiza pagos, declara a como lo establece la ley, en los primeros 90 días posteriores de haber terminado el periodo fiscal.
			Tasa	Del 30% anual Del 01% pago mínimo definitivo Del 02% retención en la fuente	Realiza los cálculos conforme lo establece la Ley
			Fechas de cumplimiento	Se pagara anual y mediante anticipos y retenciones en la fuente	La renta del 30% lo hace anualmente y el 1% mensualmente y 2% cuando

					se realizan compras de bienes y servicios.
		Rentas de Capital y Ganancias y Pérdidas de capital	Obligacion	Ingresos devengados o percibidos en dinero o especie, provenientes de la explotación de activos o cesión de derechos.	No aplica
	Tasa		Conforme a tabla progresiva	No aplica	
	Fechas de cumplimiento		No tienen periodo fiscal por estar gravadas con retenciones definitivas	No aplica	
	Impuestos Municipales	Impuesto de Matrícula	Obligación	Toda persona natural o jurídica que se dedique a la venta de bienes y prestación de servicios, deberá matricularse.	La empresa realiza anualmente su inscripción ante la Alcaldía de Matagalpa
			Tasa	2% sobre el promedio mensual de los ingresos brutos de los 3 últimos meses del año anterior	Presenta la declaración de sus ingresos, le aplican el 2% para determinar el monto a pagar.
			Fechas de cumplimiento	En el mes de enero de cada año	En enero de cada año
		Impuesto de Ingresos Municipales	Obligación	Recae sobre los ingresos brutos obtenidos por ventas o prestación de servicios; y debe pagarlo toda persona natural o jurídica que se dedique a estas actividades	La empresa asume el pago de este impuesto por dedicarse a la realización de actividades económicas

			Tasa	Es del 01%	Aplica el 01% sobre sus ingresos mensuales
			Fechas de cumplimiento	Se paga mensualmente, en los primeros 15 días del mes siguiente al declarado	Lo paga durante los siguientes 15 días del mes posterior.
		Impuesto Sobre Bienes Inmuebles	Obligacion	Todos los propietarios de Bienes Inmuebles ubicados en la circunscripción de sus Municipios	La empresa posee propiedades en el Municipio
			Tasa	1% sobre el 80% del avalúo catastral	Sobre el valor que posee la propiedad
			Fechas de cumplimiento	En los primeros 3 meses del año siguiente al período gravable	En el mes de enero de cada año y a través de un solo pago
		Otros Impuestos Municipales	Obligacion	Se derivan de aquellas actividades eventuales que realicen las personas naturales o jurídicas	Por las actividades que se derivan adicional del giro principal
			Tasa	Del 0.5% Instituciones Bancarias Del 01% por construcciones o mejoras Del 05% por eventos y actividades publicas	Aplica el 1%
			Fechas de cumplimiento	Se deberá pagar previa a la ejecución	Antes de usar el servicio
Impuestos Indirectos		Impuesto al Valor Agregado (IVA)	Obligacion	Por el consumo que grava la enajenación e importación de bienes, la prestación de servicios y el otorgamiento del uso o goce de bienes.	Al comprar un bien o un servicio
			Tasa	Del 15%	15%

			Fechas de cumplimiento	Dentro los primeros quince días del mes siguiente	Los días 15 de cada mes
		Impuesto Selectivo al Consumo (ISC)	Obligacion	Grava las actividades de enajenación, importación y exportación de bienes.	No aplica
			Tasa	Sobre cada bien cuya propiedad se transmita	No aplica
			Fechas de cumplimiento	Periodos mensuales	No aplica
		Derechos Arancelarios de Importación (DAI)	Obligacion	Se aplican a las importaciones que se encuentran en depósitos de aduana	No aplica
			Tasa	El valor de Aduana más el DAI	No aplica
			Fechas de cumplimiento		No aplica
		Impuestos de Timbres Fiscales	Obligacion	Grava el consumo determinados actos jurídicos	Cuando realiza gestiones legales
			Tasa	En base a tarifa progresiva	Usa la tabla
			Fechas de cumplimiento	Se pagara simultáneamente con la expedición del documento respectivo	Al hacer uso del servicio
Tasas	Tasas	Tasas	Obligacion	Se aplicara sobre la contraprestación de un servicio publico	Por tren de aseo, rotulación, rupturas de calles, etc
			Tasa	Lo determina la Alcaldía Municipal	La Alcaldia lo determina
			Fechas de cumplimiento	Desde que se inicie la prestación del servicio	Al solicitar el servicio

Contribuciones Especiales	Contribuciones Especiales	Municipales	Obligacion	Grava la ejecución, ampliación o mejora de servicios municipales	Por limpiezas de terrenos
			Tasa	Lo determina la Alcaldía Municipal	La Alcaldia lo determina
			Fechas de cumplimiento	Se determinara en función de la contribución	Al solicitar el servicio
		Seguro Social	Obligacion	Responde a un servicio de seguridad social de derecho publico	Pertenece al Regimen Integral
			Tasa	Integral del 6.25% laboral y 19% Patronal Facultativo IVM 18.25 INATEC 2%	Asume las tarifas establecidas por Ley
			Fechas de cumplimiento	A los 17 días del mes siguiente	Todos los 17 de cada mes

4.7 Generalidades de la Empresa

4.7.1 Empresa

Es la unidad económico-social en la que el capital, el trabajo y la dirección se coordinan para lograr una producción que responda a los requerimientos del medio humano en la que la propia empresa actúa. (Mercado, 2008, pág. 33)

La empresa es una organización dedicada a la realización de actividades económicas y comerciales con el propósito de obtener un beneficio o satisfacer necesidades, conformada por un conjunto de elementos.

Desarrollos inmobiliarios S.A. (DINSA), es una empresa constructora y desarrolladora de proyectos de construcción nicaragüense, fundada en el año 2001, afiliada a la Cámara Nicaragüense de Urbanizadores CADUR y a la Cámara nicaragüense de la Construcción CNC, adscritas a la Consejo Superior de la Empresa Privada, COSEP. Legalmente constituida y registrada en el Municipio de León, departamento de León, Nicaragua como sociedad anónima. Cuenta con establecimientos en los departamentos de León, Managua y Matagalpa.

Es una empresa constructora y consultora, nicaragüense creada por un grupo de profesionales de la Ingeniería con el propósito de cooperar y apoyar a las agencias nacionales e internacionales en su tarea de desarrollar el sector de urbanizaciones, vialidad, edificios para oficinas, apartamentos; Agua Potable y Saneamiento en Nicaragua.

4.7.2 Misión

Una misión específica la o las líneas del negocio en las cuales pretende competir la empresa, así como cuáles son los clientes a los que quiere atender. La misión de la empresa es más concreta que la misión; no obstante, es esta, a semejanza de aquella, debe establecer la individualidad de la organización, entusiasmar a todos los grupos de interés para ellos. (Estrategias, 2017, pág. 1)

La misión es la razón de porque se creó la empresa, el fin que tiene, que es lo que ofrece y en base a que va a determinar sus metas para lograr los objetivos principales, es de gran importancia que las empresas la definan para lograr el éxito.

DINSA tiene como misión satisfacer las necesidades de sus clientes antes, durante y después de finalizado el proyecto; dando cumplimiento a los estándares de calidad, costos y plazos fijados, respetando la legislación laboral, técnica, medioambiental y social.

4.7.3 Visión

La visión es una panorámica de todo lo que, en un sentido amplio, quiere ser una empresa y de aquello que quiere lograr en última instancia. La visión significa pensar en la "imagen general" con una pasión que ayudará a personas a sentir eso que presuntamente debe hacer. Una visión ensancha y reta a las personas y también despierta sus sueños y emociones. (Estrategias, 2017, pág. 1)

Define y describe la situación futura que desea tener la empresa, a mediano y largo plazo, tiene como propósito guiar, controlar a la organización en su conjunto para alcanzar los objetivos y el éxito.

DINSA tiene como visión posicionarse como la mejor empresa en el ramo de la construcción en el ámbito regional y nacional. Todo ello a través del desarrollo de los proyectos en tiempos óptimos; la mejora continua de nuestros procesos, la gestión de capital humano y el respeto a las normas para la conservación del medio ambiente; para así brindar siempre servicios de calidad a nuestros clientes.

4.7.4 Aspectos organizativos

Para el inicio de las actividades se pone en marcha el cronograma de actividades, el programa de compras y la administración de los recursos humanos y materiales para el arranque del proyecto. (Ver anexo 16)

Todos los proyectos que se desarrollan, cuenta una estructura y personal siguientes según la naturaleza de las obras:

- a) Gerente de Proyecto a Cargo de la Administración y Ejecución
- b) Ingeniero residente en Jefe de Proyecto (A cargo de la ejecución del proyecto en campo)
- c) Ingeniero Residente Responsable de Obras de Infraestructura de Alcantarillado Sanitario y Vialidad.
- d) Ingeniero Residente Responsable de Planta de Tratamiento.
- e) Responsable de Obras de Mitigación de impacto Ambiental
- e) Maestro de Obras (por cada sub proyecto)
- c) Bodeguero
- d) Administrador de Planillas de Pagos
- e) Asistente administrativo
- f) Personal de albañilería y soldadura. (Oficiales y ayudantes)
- g) Vigilantes
- h) Conductores

RECURSOS HUMANOS DE LA EMPRESA

PERSONAL ADMINISTRATIVO	39
Gerente General	1
Asistente de Gerente	1
Gerente de Proyecto	3
Asistente Administrativa	2
Contador	1
Asistente Contable	1
Ingeniero Residente Jefe	2
Responsable de Obras de Mitigación Ambiental	1
Arquitecto	1
Bodeguero	2
Conductor	7
Seguridad	9
Maestro de Obra	2
Conserje	1
Ayudante de Conductor	4
Ayudante de Bodega	1
OBREROS	89
Albañil	20
Ayudantes de albañil	40
Técnico Electricistas	4
Ayudante de electricista	1
Fontanero	4
Ayudante de Fontanero	12
Topógrafos	2
Ayudantes Topógrafos	6
Plazas Directas de Trabajo Generado	128

4.7.5 Elementos del Sistema Contable

Un Sistema Contable es un conjunto de proposiciones de carácter conceptual o instrumental que tienen por objeto la captación, cuantificación, registro y comunicación de las operaciones generadas por la actividad empresarial con objeto de obtener información económico-financiera que refleje de forma razonable, objetiva y fiable la realidad de la actividad empresarial. (Sanchez, 2009, pág. 1)

Es la herramienta que utilizan las empresas para controlar y registrar sus eventos económicos o las operaciones que realiza, que le permite obtener toda información en económica y financiera relacionada con los documentos soportes, además de brindar los datos para la realización de los estados financieros.

Con la información proporcionada por el contador de la empresa DINSA, ellos utilizan un sistema computarizado en el cual procesan la información relacionada con las operaciones que realizan, de manera que les permite un mejor control y registro de sus actividades.

Los elementos que integran el sistema contable son:

- ✓ Catálogo de cuentas
- ✓ Los libros
- ✓ Asientos
- ✓ Instructivo de cuentas
- ✓ Manual de procedimiento
- ✓ Reportes contables
- ✓ Manuales de control interno

La empresa DINSA cuenta con un catálogo de cuentas debidamente codificado y su respectivo instructivo que describe el uso y aplicación de cada cuenta, además de manuales de procedimiento y de control interno, que les sirven de guías, de instructivos, de corrección, a todo el personal que labora en las diferentes áreas y así lograr la eficiencia y eficacia de las operaciones en función del cumplimiento del objetivo de la empresa.

V. CONCLUSIONES

1. En la empresa Desarrollos Inmobiliarios S.A se logró identificar que se lleva a cabo la aplicación, registro y pago de los diferentes Tributos, como Impuestos sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Impuestos Municipales, Tasas y Contribuciones Especiales, que exige el Estado para financiar los gastos públicos, registrados y presentados conforme a la Ley.
2. La entidad realiza la aplicación de los Tributos de manera adecuada, utilizando las tasas y tarifas establecidas en las diferentes Leyes, como Ley de Concertación Tributaria (Ley 822), Código Tributario (Ley 562), Ley de Seguridad Social (Ley 539) y el Plan de Arbitrio Municipal, las cuales definen las formas en que se deberán aplicar, reconocer, declarar, liquidar y pagar cada uno de los Tributos, lleva al día sus registros para lograr el entero de sus obligaciones en tiempo y forma.
3. La empresa Desarrollos Inmobiliarios S.A realiza la aplicación, registro y pago de los Tributos de manera adecuada, con el cumplimiento correcto y preciso de sus obligaciones con el Estado, para evitar sanciones y mantener una buena relación con las instituciones destinadas al recaudo de los Tributos.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- Báez Cortes, J. F., & Báez Cortes, T. (2011). *Todo Sobre Impuesto en Nicaragua* (8va ed.). Managua, Nicaragua: INIET.
- Centro de Derecho Constitucionales. (Marzo de 2012). *Una Mirada al Regimen Fiscal*. Recuperado el 02 de Octubre de 2017, de www.icnl.org/research/library/files/Nicaragua/mirada.pdf
- DGI. (2017). *Direccion General de Ingresos*. Recuperado el 02 de Octubre de 2017, de Direccion General de Impuestos en Nicaragua: <http://www.dgi.gob.ni/interna.php?sec=57>
- El Nuevo Diario. (Octubre de 2017). *Contribuciones del INSS*. Obtenido de <http://www.elnuevodiario.com.ni/opinion/66524-contribuciones-inss>
- Estrategias. (2017). *Administracion Gerencial*. Recuperado el 03 de Noviembre de 2017, de <https://gerencialisiutn.wordpress.com/2017/03/29/b2-punto1-estrategia>
- INEAF. (2017). *Instituto Europeo de Asesoría Fiscal*. Recuperado el 14 de Octubre de 2017, de Sistema Tributario: <https://www.ineaf.es/divulgativo/sistema-tributario>
- INSS. (2017). *Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte*. Recuperado el 03 de Junio de 2017, de www.inss.gob.ni/index.php/sergurosinss-2/5-seguro-de-invalidez-vejez-y-muerte-ivm
- Ley 539. (2006). Ley de Seguridad Social. *Normas Juridicas*. Managua, Nicaragua: La Gaceta 225 Diario Oficial.
- Ley 562 Código Tributario. (Octubre de 2005). Código Tributario de la Republica de Nicaragua. Managua, Nicaragua: La Gaceta No .227 Diario Oficial.
- Ley 822. (2012). Ley de Concertacion Tributaria. 10231. Managua, Nicaragua: La Gaceta No 241, Diario Oficial.
- Ley Organica INATEC. (1994). *Ley Organica del Instituto Nacional Tecnológico Decreto No. 40-94*. Managua: La Gaceta No.192 Diario Oficial.
- Mercado, S. (2008). *Administracion Aplicada, Teoria y Practica Primera parte*. Distrito Federal, Mexico: Limusa.
- PAMM. (1991). Plan de Arbitrios del Municipio de Managua. Managua, Nicaragua: La Gaceta No.30 Diario Oficial.

Reglamento de la Ley 822. (22 de Enero de 2013). Ley de Concertacion Tributaria.
Managua, Nicaragua: La Gaceta Diario Oficial.

Sanchez, I. M. (2009). *Introduccion a la Contabilidad*. Recuperado el 13 de Octubre de 2017, de <http://www.eumed.net/libros-gratis/2009c/576/index.htm>

VII. ANEXOS

Anexo 1

Operacionalización de Variable

VARIABLES	CONCEPTO	SUB VARIABLE	INDICADOR	PREGUNTA	DIRTIGIDA A	TIPO DE INSTRUMENTO
TRIBUTO	Son las prestaciones que el Estado exige mediante ley , con el objeto de obtener recursos para el cumplimiento de Sus fines.	Empresa	Origen	¿Cuál es el origen de la Empresa? ¿A qué se dedica la empresa?	Contador	Entrevista
			Mision-Vision	¿Cuál es la misión visión de la Empresa?		
			Objetivo	¿Cuál es el objetivo de la Empresa?		
			Estructura	¿Cómo está estructurada organizacionalmente la empresa?		
		Impuestos Directos	Impuesto	¿Qué entiende por impuesto?	Contador	Entrevista
			Importancia	¿Por qué son importantes los impuestos?		
			Régimen Tributario	¿Tiene asignada la Empresa obligaciones Tributarias en : DGI__INSS__Alcaldía__ ¿A qué régimen Tributario está obligada la empresa? Cuota Fija__ Régimen General__ ¿Qué parámetros cumple la empresa para pertenecer a ese régimen Tributario?		
			Periodo	¿Cuál es el periodo Tributario de la Empresa?		

				¿Cuáles son los impuestos que aplica la Empresa?		
TRIBUTO		Impuestos Directos	Clasificación de Impuestos	Impuesto sobre la Renta Impuesto Selectivo al Consumo Impuestos Municipales Impuestos al Valor Agregado	Contador	Entrevista
			Tipo de Declaración	¿Cuáles son los tipos de declaraciones del IR que presenta y paga la Empresa?		
			Base Imponible	¿Cuáles son las bases imponibles asignadas para las rentas que aplica la empresa?		
			Periodo	¿Qué periodo comprende la declaración y pago del impuesto sobre la renta que aplica la empresa?		
			Procedimientos	¿Cuáles son los procedimientos contables utilizados para el registro y pago del impuesto sobre la renta?		
		Pago Mínimo Definitivo	Pago	¿Aplica la empresa el pago mínimo definitivo y cuál es la base imponible?	Contador	Entrevista
	Registro	¿Cómo realiza el registro del pago mínimo definitivo?				

TRIBUTO	Pago Mínimo Definitivo	Declaración	¿Cómo se liquida y declara el pago mínimo definitivo?	Contador	Entrevista
		Exención	¿Aplica la empresa alguna exención de IR?		
		Retenciones	¿Qué tipo de retenciones en la fuente efectúa la Empresa? ¿Qué tasas aplican en las retenciones definitivas? ¿De qué forma se realiza la cancelación de las retenciones?		
	Impuestos Indirectos	Determinación del IVA	¿En base a que determina la empresa si debe asumir el IVA?	Contador	Entrevista
		Periodo	¿Qué periodo comprende la declaración y pago del impuesto al valor agregado que aplica la empresa?		
		Procedimientos Contables	¿Cuáles son los procedimientos contables utilizados para el registro y pago del impuesto al valor agregado?		
		Exención	¿Aplica la empresa alguna exención del IVA?		
Determinación del ISC		¿En base a que determina la empresa si debe asumir el ISC?	Contador	Entrevista	
Base Imponible	¿Cuál es la base imponible asignada para el ISC que aplica la empresa?				

TRIBUTOS		Impuestos	Periodo	1. ¿Qué periodo comprende la declaración y pago del ISC que aplica la empresa?	Contador	Entrevista
			Procedimientos	2. ¿Cuáles son los procedimientos contables utilizados para el registro y pago del ISC?		
			Impuestos Municipales	¿A qué tipo de impuestos municipales está obligada la empresa?	Contador	Entrevista
			Procedimientos contables	¿Cuáles son los procedimientos contables utilizados para el registro y pago de los impuestos municipales?		
			Declaración y pago	¿Cuáles son las fechas de declaraciones y pago?		
		Tasas	Clasificación	¿Cuáles son las tasas y servicios municipales que aplica la empresa?	Contador	Entrevista
		Contribuciones especiales	Clasificación	¿Cuáles son las contribuciones especiales que aplica la empresa?	Contador	Entrevista
		Seguridad Social		¿Cuánto personal posee la empresa?	Contador	Entrevista
			Régimen	¿A qué tipo de regímenes de afiliación pertenece la empresa?		
			Porcentaje	¿Cual es el porcentaje que debe asumir el empleador y la empresa?		

		Seguridad Social	Fechas de pago	¿Cuáles son las fechas de pago para las retenciones y aportaciones del seguro social e INATEC?	Contador	Entrevista
			Procedimientos Contables	¿Cuáles son los procedimientos contables utilizados para el registro y pago del INSS e INATEC? ¿Cuáles son los procedimientos contables utilizados para el registro y pago del pasivo laboral?		
			Contratos	¿Cuáles son los tipos de contratos que utiliza la empresa para la contratación de los trabajadores?		
		Procedimientos Contables	Sistema Contable	¿La empresa posee un sistema contable?	Contador	Entrevista
			Políticas Contable	¿La empresa posee manual de políticas contable?		
			Registro Contables	¿Lleva libros de registros contables y cuáles son?		

Anexo 2



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN - MANAGUA

ENTREVISTA

(Dirigida al Gerente)

Estimado entrevistado, somos estudiantes de la Carrera de Contabilidad Pública y Finanzas de la facultad regional multidisciplinaria de Matagalpa de la UNAN-FAREM-MATAGALPA, La presente entrevista se realiza con el objetivo de recopilar información que contribuya a la investigación sobre Registro, aplicación y pago de los tributos, de la empresa DINSA, en el municipio de Matagalpa, durante el periodo 2016, agradeciendo su valiosa colaboración en la presente investigación

Nombre del Entrevistado (a): _____

Cargo: _____

Fecha de aplicación: _____

De la manera más atenta le solicitamos nos responda a las siguientes interrogantes.

I. Empresa

1. ¿Cuál es el origen de la Empresa?
2. ¿A qué se dedica la empresa?
3. ¿Cuál es la misión visión de la Empresa?
4. ¿Cuál es el objetivo de la Empresa?
5. ¿Cómo estructurado organizacionalmente la empresa?

II. Impuestos Directos

6. ¿Qué entiende por impuesto?
7. ¿Por qué son importante los impuestos?
8. ¿Tiene asignada la Empresa obligaciones Tributarias en:
DGI_____ INSS_____ Alcaldía_____
9. ¿A qué régimen Tributario está obligado la empresa?
Cuota Fija_____ Régimen General_____
10. ¿Qué parámetros cumple la empresa para pertenecer a ese régimen Tributario?
11. ¿Cuál es el periodo Tributario de la Empresa?
12. ¿Cuáles son los impuestos que aplica la Empresa?

Impuesto sobre la Renta_____ Impuesto al Valor Agregado_____

Impuesto selectivo al Consumo_____ Impuesto Aduanero _____

Impuestos Municipales_____

13. ¿Cuáles son los tipos de declaraciones del IR que presenta y paga la Empresa?
14. ¿Cuáles son las bases imponibles asignadas para las rentas que aplica la empresa?
15. ¿Qué periodo comprende la declaración y pago del impuesto sobre la renta que aplica la empresa?
16. ¿Cuáles son los procedimientos contables utilizados para el registro y pago del impuesto sobre la renta?

Pago Mínimo Definitivo

17. ¿Aplica la empresa el pago mínimo definitivo y cuál es la base imponible?
18. ¿Cómo realiza el registro del pago mínimo definitivo?
19. ¿Cómo se liquida y declara el pago mínimo definitivo?

20. ¿Aplica la empresa alguna exención de IR?

Retenciones

21. ¿Qué tipo de retenciones en la fuente efectúa la Empresa?

22. ¿Qué tasas aplican en las retenciones definitivas?

23. ¿De qué forma se realiza la cancelación de las retenciones?

III. Impuestos Indirectos

Impuestos al Valor Agregado (IVA)

24. ¿En base a que determina la empresa si debe asumir el IVA?

25. ¿Qué periodo comprende la declaración y pago del impuesto al valor agregado que aplica la empresa?

26. ¿Cuáles son los procedimientos contables utilizados para el registro y pago del impuesto al valor agregado?

27. ¿Aplica la empresa alguna exención del IVA?

Impuesto Selectivo al Consumo (ISC)

28. ¿En base a que determina la empresa si debe asumir el ISC?

29. ¿Cuál es la base imponible asignada para el ISC que aplica la empresa?

30. ¿Qué periodo comprende la declaración y pago del ISC que aplica la empresa?

31. ¿Cuáles son los procedimientos contables utilizados para el registro y pago del ISC?

Impuestos Municipales

32. ¿A qué tipo de impuestos municipales está obligado la empresa?

33. ¿Cuáles son las fechas de declaraciones y pago?

34. ¿Cuáles son las tasas y servicios municipales que aplica la empresa?

35. ¿Cuáles son las contribuciones especiales que aplica la empresa?

36. ¿Cuáles son los procedimientos contables utilizados para el registro y pago de los impuestos municipales?

IV. Instituto de Seguridad Social

37. ¿Cuánto personal posee la empresa?
38. ¿A qué tipo de regímenes de afiliación pertenece la empresa?
39. ¿Cuál es el porcentaje que debe asumir el empleador y la empresa?
40. ¿Cuáles son las fechas de pago para las retenciones y aportaciones del seguro social e INATEC?
41. ¿Cuáles son los procedimientos contables utilizados para el registro y pago del INSS e INATEC?
42. ¿Cuáles son los procedimientos contables utilizados para el registro y pago del pasivo laboral?
43. ¿Cuáles son los tipos de contratos que utiliza la empresa para la contratación de los trabajadores?

V. Procedimientos Contables

44. ¿La empresa posee un sistema contable?
45. ¿La empresa posee manual de políticas contable?
46. ¿Lleva libros de registros contables y cuáles son?

¡Gracias por su colaboración!!

Anexo 5
Formato de Planilla de Ingresos DMI

Concepto	1.- Valor de Ingresos mensuales 2.- Utilidades mensuales 3.- Cantidad de salas, máquinas y mesas de juego	Rango de facturas utilizadas en el mes	Serie
Base Imponible para determinar el IVA			
Ingresos Gravados del Mes por Enajenación de Bienes			
Ingresos Gravados del Mes por Prestación de Servicios y Uso o Goce de Bienes			
Ingreso del Mes por Obra Públicas			
Ingresos del Mes por Distribución de Energía Eléctrica			
Ingresos por exportación de Bienes Tangibles			
Ingresos por Exportación de Bienes Intangibles			
Ingresos del Mes Exentos			
Ingresos del Mes Exonerados			
Base Imponible para determinar ISC			
Ingresos por Enajenación de Productos Derivados del petróleo			
Ingresos por Enajenación de Azúcar			
Ingreso por Enajenación de Bienes de Fabricación Nacional de la Industria Fiscal			
Ingresos por Enajenación de Otros Bienes de Fabricación Nacional Gravados con el ISC			
Ingresos por Enajenación de Bienes Importados de la Industria Fiscal Gravados con el ISC			
Ingresos por Exportación de Bienes Gravados con el ISC (Tasa 0%)			
Base gravable de ISC-IMI para Empresas Generadoras de Energía Eléctrica			
Base Gravable de ISC-IMI para Empresas Distribuidoras de Energía Eléctrica			
Ingresos por Operaciones Exoneradas			
Base Imponible para determinar PMD o Anticipo			
Ingresos brutos del mes			
Total Ingreso por margen de comercialización			
Utilidades del mes			
Base Imponible para determinar impuesto Casino			
Salas con menos de 101 máquinas			
Salas con más de 100 hasta 300 máquinas			
Salas con más de 300 máquinas			
Total salas de juegos			
Total máquinas de juegos			
Cantidad de máquinas, en salas con menos de 101			
Cantidad de máquinas, en salas con más de 100 hasta 300			
Cantidad de máquinas, en salas con más de 300			
Cantidad de mesas de juego			

Anexo 6

Declaración mensual de recaudo y anticipos

29/10/2015

Dirección General de Ingresos DGI - República de Nicaragua

 Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional <i>El Pueblo, Presidente!</i>		Gobierno de la República de Nicaragua Ministerio de Hacienda y Crédito Público Dirección General de Ingresos	
124		DECLARACION MENSUAL DE RECAUDOS Y ANTICIPOS	
Tipo de Declaración <input checked="" type="radio"/> Original <input type="radio"/> Sustitutiva 2015960880697		Fecha de Presentación 15 04 2015	
		Periodo a Declarar Marzo / 2015 Mes / Año	
DATOS GENERALES			
A Apellidos y Nombres o Razón Social LLANO GRANDE SOCIEDAD ANONIMA		RUC J0310000121524	
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)			
1. Total Ingresos Gravados		1	<input type="text"/>
2. Débito Fiscal		2	<input type="text"/>
3. Total Créditos Fiscales del Mes		3	<input type="text"/>
4. Retención por Instituciones Financiera (Afilación de Tarjeta Crédito/Débito)		4	<input type="text"/>
5. Otros Acreditamientos del Mes		5	<input type="text"/>
6. Saldo a Favor del Mes Anterior		6	<input type="text"/>
7. Crédito Fiscal del Mes por Autotraslación		7	<input type="text"/>
B 8. Total Acreditamiento (renglones 3+4+5+6+7)		8	<input type="text"/>
9. Débito Fiscal por Autotraslación		9	<input type="text"/>
10. Pagos y Créditos de Autotraslación		10	<input type="text"/>
11. Saldo a Pagar de Autotraslación (renglón 9-10 >0)		11	<input type="text"/>
12. Saldo a Favor de Autotraslación (renglón 9-10 <0)		12	<input type="text"/>
13. Saldo a Pagar IVA (Renglón 2-8 >0)		13	<input type="text"/>
14. Saldo a Favor IVA (renglón 2-8 <0) o (renglón 2+11-8 <0)		14	<input type="text"/>
15. Total a Pagar (Renglón 11+13)		15	<input type="text"/>
ANTICIPO IR Y/O PAGO MINIMO DEFINITIVO MENSUAL			
16. Ingresos Mensuales		16	<input type="text"/>
17. Utilidades del Mes		17	<input type="text"/>
18. Débito Fiscal		18	<input type="text"/>
19. Saldo a Favor del Mes Anterior		19	<input type="text"/>
20. Retención por Instituciones Financieras (Afilación de tarjeta Crédito/Débito)		20	<input type="text"/>
21. Retenciones del Mes		21	<input type="text"/>
C 22. Crédito Tributario del Mes (1.5%, Incentivo a la Exportación)		22	<input type="text"/>
23. Crédito por Incentivos y Otros Acreditamiento del Mes		23	<input type="text"/>

24. Total Deducciones (Suma de renglones 19+20+21+22+23)	24	<input type="text"/>	
25. Saldo a Pagar Anticipo IR (renglón 18-24>0)	25	<input type="text"/>	
26. Saldo a Pagar PMDM (renglón 18-24>0)	26	<input type="text"/>	
27. Saldo a Favor Anticipo IR (renglón 18-24<0)	27	<input type="text"/>	
28. Saldo a Favor PMDM (renglón 18-24<0)	28	<input type="text"/>	
TOTAL A PAGAR			
E 33. Total a Pagar (Renglón 15+25+26+32)	33	<input type="text"/>	

Anexo 7

Impuesto sobre Bienes Inmuebles



**SISTEMA DE CATASTRO MUNICIPAL
ALCALDIA MUNICIPAL DE MATAGALPA
AÑO: 2014**



NOTIFICACION DE AVALUO CATASTRAL Y AVISO COBRO IBI

Procedencia: **LCM** Código Catastral SISCAT: **0801 U 100 011 002**
 Código Catastral INETER: **3054 - 4 - 06 - 064 - 18600**
 Finca: **643** Tomo: **1064** Folio: **277** Asiento: **14** Fecha: **09/09/2009**
 Ubic. de la Propiedad: **CATEDRAL 1C NORTE 20 MTS ESTE, BO. LIBERACION**

IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO

Nombre o Razón Social: 0000024217 **_INSTITUTO LATINOAMERICANO DE COMP S A ILCOMP**
 Participación Porcentual: 100.00 % Cédula de Identidad: **SOLICITAR DOCUMENTO**
 Representante Legal: **LACAYO LUIS ENRIQUE**
 Domicilio Fiscal: **RESD LAS COLINAS EMBAJADA ESPAÑA 400 MTS/ ESTE CA. NO.240 MANAGUA**

Municipio: **MATAGALPA** Ciudad o Poblado: **MATAGALPA**

DETALLE DE VALORACION CATASTRAL

Superficie calculada del Terreno _____	(m ²):	223.81
Superficie total Edificaciones _____	(m ²):	
Valor Neto del Terreno _____	C\$:	35,384.54
Valor Mejoras del Terreno _____	C\$:	
Valor Total Edificaciones _____	C\$:	
Valor Mejoras e Instalaciones a Edificaciones _____	C\$:	
Valor Total Maquinaria y Equipo _____	C\$:	
Valor Total Cultivos Permanentes _____	C\$:	
VALOR CATASTRAL	C\$:	35,384.54

DETALLE DE IMPUESTOS Y EXENCIONES

Base imponible = 80% del Valor Catastral _____	C\$:	28,307.63
Exención casa de habitación: _____	C\$:	
Exención casa de habitación jubilado: _____	C\$:	
Otras exenciones a la propiedad: _____ 0% _____	C\$:	
Otras exenciones al propietario: _____ 0% _____	C\$:	
Base imponible neta: _____	C\$:	28,307.63
Total impuesto a pagar (I. B. I.): _____	C\$:	283.08
I.B.I. a pagar primera cuota (50%): _____	C\$:	141.54
I.B.I. a pagar segunda cuota (50%): _____	C\$:	141.54

*** Fecha de vencimiento de Pago 1er. cuota es el 31/03/2015 , la 2da. el 30/06/2015

- Pasada la fecha de vencimiento de pago de cada cuota se recargarán multas equivalentes a C\$ 0.47 por día calendario. -Si a más tardar en la fecha de vencimiento del primer periodo usted cancela el total del impuesto anual se le hará un descuento del 10% equivalente a :\$ **28.30**

Autorizado por:


ALEX MORALES CENTENO

03/09/2015

Fecha de Emisión

notif95.frx

Recibido por :

Nombre y Apellidos

Firma

Fecha

Anexo 8

Recibo de Retención 2%.



DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.

RUC J0310000077983
DECRETO 31-90 (ACUERDA No 32)

RETENCION DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Nº 3704

FECHA: ____ / ____ / ____

NOMBRE DEL RETENEDOR: _____

NOMBRE DEL RETENIDO: _____

VALOR DE LA COMPRA (SIN IMPUESTO) C\$ _____

SUMA RETENIDA C\$ (_____)

FACTURA No _____ # RUC: _____ TASA DE RETENCIÓN: _____

CLASE DE SERVICIO: _____

Crearle Ruc: 2012002650000Y 20B (2) N° 2.751-3,750 O.T 0456 / AIMP3700/04/01/2016/8 01/17

FIRMA DEL RETENEDOR

Anexo 9

Formato de Planilla

Anexo 10. DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A

PLANILLA MENSUAL

Periodo AL 30 DE ENERO DE 2016

ITEM	NOMBRE	NUMERO INSS	CARGO	SALARIO	OTROS	TOTAL	DEDUCCIONES				NETO A	INSS	INATEC
						DEVENGADO	INSS LAB	IR	PRESTAMOS	TOTAL	RECIBIR	PATRONAL	
1	JOSE VIDAL VARGAS	572678-5	GUARDA	C\$ 10,000.00		C\$ 10,000.00	C\$ 625.00	C\$ 156.25		C\$ 781.25	C\$ 9,218.75	C\$ 1,900.00	C\$ 200.00
2	JUAN JOSE SEQUERIA												
3	ROBIN JOEL CASTRO												
	TOTALES			C\$ 10,000.00	C\$ -		C\$ 625.00	C\$ 156.25	C\$ -	C\$ 781.25	C\$ 9,218.75	C\$ 1,900.00	C\$ 200.00
	ELABORADO POR					REVISADO POR					AUTORIZADO POR		

Anexo 10

Factura generada por el INSS

INSS

Instituto Nicaragüense de Seguridad Social
Factura DIC/2015

EMPLEADOR

Registro Patronal: 82236-1	RUC: J0310000121516	Referencia: 1215012069501785
Nombre o Razón Social: INVERSIONES TURISTICAS E INMOBILIARIAS DE MATAGALP		
Nomina: 1 -DESARROLLO PUEBLO GRANDE		Período de Facturación: 12/2015 Fecha de emisión: 06/01/2016 Total a pagar por factura sin recargo: 5,675.80
Dirección: CONTIGUO A SINSA 18-CARLOS FONSECA AMADOR		 Fecha límite de pago sin recargo: 18/01/2016 Total a pagar por factura con recargo: 5,846.07
Departamento: 13 MATAGALPA	Municipio: 441 MATAGALPA	Código de Ruta: RXZ10100 - Trabajadores: 5 Régimen: INTEGRAL

Concepto	Monto
CUOTA LABORAL	C\$ 1,462.84
CUOTA PATRONAL	4,212.96
NOVEDADES ATRASADAS	0.00
MULTAS	0.00
TOTAL A PAGAR:	C\$ 5,675.80

Firma y sello del cajero

Facturas Vencidas: 0	Monto de Facturas Vencidas: C\$ 0.00	Total Vencidas + total del mes: C\$ 5,675.80
----------------------	--------------------------------------	--

AVISO IMPORTANTE

- A partir de la factura de Enero 2016 conforme Decreto No. 39-2013 DE REFORMA AL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE SEGURIDAD SOCIAL publicado en La Gaceta Diario Oficial No. 242 del día viernes 20 de diciembre 2013, se aplicarán los siguientes cambios:
 1. El 18.5% de cuota patronal en el Régimen Integral.
 2. El 12.5% de cuota patronal en el Régimen IVM.
 3. El salario objeto de cotización máximo será de C\$77,934.88 córdobas mensual.
- Su aporte contribuye al beneficio de los trabajadores y el fortalecimiento del sistema de pensiones de Nicaragua.
- Se harán correcciones en créditos solamente por errores del INSS a facturas no pagadas y si presenta el reclamo por escrito a más tardar el día 13 de Enero 2016. Revise su factura antes de pagarla, una vez pagada no se aceptan reclamos.
- Este documento es válido hasta el último día hábil del mes indicado para efectuar su pago.
- Para recibir su factura por correo electrónico, envíenos un correo a facturacion@inss.gob.ni con el asunto "Enviar factura" indicándonos su registro patronal, razón social, dirección y teléfonos.

Anexo 11

Factura generada por el INATEC

EMPLEADOR		INSTITUTO NACIONAL TECNOLOGICO Factura por Aporte 2% Al mes de DIC/2015	RXZ10100 Fecha de Pago 18/01/2016																				
	RUC: J133000003771																						
Razón Social: INVERSIONES TURISTICAS E INMOBILIARIAS DE MATAGALPA Nombre Comercial: DESARROLLO PUEBLO GRANDE Dirección: CONTIGUO A SINSA		Comprobante de Pago No.: 2890726 Patronal-Nómina: 822361 - 1 Régimen: INTEGRAL																					
Municipio: MATAGALPA Depto/Nómina: MATAGALPA		Departamento: MATAGALPA RUC: J0310000121516																					
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>Concepto</th> <th>Debe</th> <th>Haber</th> <th>Saldo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11/2015</td> <td>SALDO ANTERIOR</td> <td></td> <td></td> <td>440.00</td> </tr> <tr> <td>12/2015</td> <td>FACTURACION DEL MES</td> <td>440.00</td> <td></td> <td>880.00</td> </tr> <tr> <td>12/2015</td> <td>PAGOS REALIZADOS</td> <td>440.00</td> <td>440.00</td> <td>440.00</td> </tr> </tbody> </table>				Fecha	Concepto	Debe	Haber	Saldo	11/2015	SALDO ANTERIOR			440.00	12/2015	FACTURACION DEL MES	440.00		880.00	12/2015	PAGOS REALIZADOS	440.00	440.00	440.00
Fecha	Concepto	Debe	Haber	Saldo																			
11/2015	SALDO ANTERIOR			440.00																			
12/2015	FACTURACION DEL MES	440.00		880.00																			
12/2015	PAGOS REALIZADOS	440.00	440.00	440.00																			
Tipo de Pago a Realizar <input type="checkbox"/> C\$ <u>440.00</u> Valor Total <input type="checkbox"/> C\$ _____ Valor Parcial (Válida su aceptación)		Efectivo : _____ Cheque : _____ No. _____ Banco : _____ Pago factura : _____ Abono Saldo : _____ Prima convenio : _____ Cuota convenio : _____ Recargo legal: _____ Otros : _____ 00000000																					
		Visite nuestra página Web : www.inatec.edu.ni																					
AVISO IMPORTANTE Presente siempre su ULTIMA FACTURA o REPOSICION DE FACTURA para realizar pagos totales o parciales del Aporte 2%. No se aceptan facturas VENCIDAS. Cancele SIEMPRE antes de la FECHA LIMITE DE PAGO y evítese LA APLICACIÓN DE MULTAS. No se permite devolución por pagos equivocados, estos se aplicarán automáticamente para amortizar su siguiente factura. Realice sus pagos a nivel nacional en cualquier Institución Financiera de su preferencia: BANPRO, BAC, LAFISE BANCENTRO, BDF, FICOHSA y PROCREDIT y en Tesorería del INATEC CENTRAL Managua. También puede realizar sus pagos en las sucursales electrónicas de sus bancos: BANPRO (www.banpro.com.ni), BAC (www.bac.net), BDF (www.bdfnet.com) y LAFISE BANCENTRO (www.bancolafise.com.ni). Si el INSS le repara (REGENERA) su factura, presente al DEPARTAMENTO DE COBRANZA: Carta de reclamo y fotocopias de: Factura del INSS REGENERADA, Reporte Mensual de Salario (RMS) corregido y Detalle de Novedades atrasadas																							
Departamento de Capacitación a Empresas Telefax: 2254-4382, 2265-1478 Planta: 2253-8830 ext 7058, 7059 Email: pzamora@inatec.edu.ni		Departamento de Cobranzas Telefax: 2254-4379, 2254-4383 Planta: 2253-8830 ext 7043, 7044, 7045, 7073, 7159 Email: cobranza@inatec.edu.ni																					

INATEC		Factura al mes de: DIC/2015	Fecha de Pago 18/01/2016
	RUC: J133000003771		
Razón Social: INVERSIONES TURISTICAS E INMOBILIARIAS DE MATAGALPA Nombre Comercial: DESARROLLO PUEBLO GRANDE Municipio: MATAGALPA Departamento: MATAGALPA Depto/Nómina: MATAGALPA		Comprobante de Caja No.: 2890726 Patronal-Nómina: 822361 - 1 Régimen: INTEGRAL	
 2890726-822361-0001-440.00			
Tipo de Pago a Realizar <input type="checkbox"/> C\$ <u>440.00</u> Valor Total <input type="checkbox"/> C\$ _____ Valor Parcial (Válida su aceptación)		Efectivo : _____ Cheque : _____ No. _____ Banco : _____ Pago factura : _____ Abono Saldo : _____ Prima convenio : _____ Cuota convenio : _____ Recargo legal: _____ Otros : _____ 00000000	
		Fecha, Firma y Sello del Cajero	

Anexo 12

Formato de Declaración del IMI



ALCALDIA MUNICIPAL DE MATAGALPA



DECLARACIÓN DE INGRESOS SOBRE VENTAS Y SERVICIOS

No. del Registro Municipal del Contribuyente :

No. **Nº 014323**

Nombre del Propietario: _____

Razón Social: _____

Tipo de Actividad: _____

Mes que declara: _____

Dirección: _____

No. de Licencia: _____ Teléfono: _____ No. Ruc. _____

INGRESOS DECLARADOS	
CONCEPTO	INGRESO DEL MES
TOTAL DE INGRESOS DEL MES	
Firma del Contribuyente: _____	

Este recuadro será llenado por la Municipalidad IMPUESTOS		
%	CONCEPTO	IMPORTE
	SERVICIO DE BASURA	
TOTAL IMPUESTOS A PAGAR		

Nombre y Firma de la persona que presenta la declaración:

Nombre: _____

Firma: _____

Fecha: _____

El contribuyente presentará la declaración de cada mes, incluyendo en ella, todos los ingresos obtenidos por la venta de bienes y prestación de servicios. La Declaración deberá ser presentada a la Municipalidad del 1ro al 15 del mes siguiente al declarado. Por cada mes o fracción de mes de retraso se le impondrá una multa equivalente al 5% del Impuesto que le corresponde pagar acumulativo. El contribuyente, es responsable de la veracidad de los datos contenidos en esta declaración.

MULTAS		
%	MOTIVO	IMPORTE
TOTAL A LIQUIDAR		
TOTAL MULTAS A PAGAR		

Nombre del Fundador Receptor

Nombre del Empleador Receptor

La Municipalidad se reserva la facultad de inspección para la comprobación de la presente declaración. En caso de comprobarse que ha habido evasión o fraude fiscal, la Municipalidad impondrá al contribuyente una multa equivalente al 100 % del Impuesto evadido, además del cobro de dicho impuesto y de las correspondientes multas por rezago.

No. de Boleta: _____

No. Cheque: _____

Banco: _____

Efectivo: _____

Revisado por: _____

Kardex: _____

Operador: _____

Anexo 13

Permiso de Construcción

	ALCALDIA MUNICIPAL DE MATAGALPA OFICINA DE CONTROL URBANO TERRITORIAL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN N° 00720 FORMATO: # pc-2004	
---	--	---

La Alcaldía Municipal de Matagalpa, a través de la Oficina de Control Urbano y Territorial ha revisado los Documentos y Planos presentados en expediente aquí referidos, encontrándose de acuerdo al Reglamento del Plan Regulador de Matagalpa vigente, por lo que se Autoriza el inicio de las obras que a continuación se describen:

DATOS GENERALES		Expediente No.
Dirección de la Obra:	Km 48 Carretera Sébaco - Matagalpa.	
Categoría Administrativa:	Comunidad	Nombre: Entrada al Palacio
Clasificación de la Zona:	Distrito:	Código Catastral: 500001021
Solicitante:	Desarrollo Inmobiliarias S.A. (DEINSA)	
Constructor:	Centro Logístico del Norte	No. Registro:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN
<input checked="" type="checkbox"/> Construcción <input type="checkbox"/> Mejora <input type="checkbox"/> Ampliación <input type="checkbox"/> Cambio de Estructura <input type="checkbox"/> Demolición <input type="checkbox"/> Obra Auxiliar <input type="checkbox"/> Remodelación <input type="checkbox"/> Anexo <input type="checkbox"/> Reforzamiento

Descripción de la Obra: a toda construcción de oficinas y bodegas (construcción a todo costo mampostería)

Sistema Constructivo: mampostería No. de Piso: I

Tipo de Obra:
 Menor
 Mayor
 Especial

Lista de Obra Auxiliar: _____

Area Total del Terreno: _____ Area Total de Construcción: 35,250.61 m²

Factor de Ocupación del Suelo % (FOS): 100% Area de Estacionamiento: _____

Factor de Ocupación Total % (FOT): 100% Costo de la Obra: \$ 28,767,000.60

USO DEL SUELO SOLICITADO		
Uso del Suelo predominante: _____	Area: _____	% del área total: _____
Uso del Suelo complementario: _____	Area: _____	% del área total: _____

OBSERVACIONES
<u>Inspección Realizada por Iny. Loyda G. Morillo.</u> <u>Número de boleta: 1160547</u>

- 1- La obra debe ejecutarse conforme al Plan Regulador vigente de Matagalpa.
- 2- La responsabilidad por riesgo al ejecutar la obra, así como los daños a la propiedad pública o privada, deben ser asumidas por el constructor o en su defecto por el dueño de la obra.
- 3- Este documento no tiene validez para otros usos distintos para el que fue solicitado.
- 4- Este documento es válido a partir de la fecha expedida mientras no existan cambios en los reglamentos y normas vigentes ni se modifique de forma total o parcial a lo aprobado técnicamente.
- 5- No se permite obstaculizar la vía pública (peatonal, vehicular) con materiales de construcción y escombros durante la ejecución de la obra.

Firma del Solicitante: [Firma] Fecha de Emisión: 31/03/2017

Firma y Sello: [Firma] Fecha de Vencimiento: 30/09/2017

Vo: Bo. Resp. DD Y C.U.

Anexo 14

Organigrama de la Empresa

