

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA  
RECINTO UNIVERSITARIO “CARLOS FONSECA AMADOR”  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS**



**SEMINARIO DE GRADUACION PARA OPTAR AL TÍTULO DE  
LICENCIATURA EN CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS**

**TEMA DE INVESTIGACIÓN  
TRIBUTACION**

**SUB TEMA**

Incentivos tributarios al “Hotel Bella Estancia” en el Período 2015-2019 de acuerdo a la ley 306, Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua.

**AUTORES:**

BR. ALFARO ALFARO DAVID ALFONSO  
BR. CASTILLO ESPINOZA NORVIN ANTONIO

**TUTOR:**

ESP. GERMÁN ANTONIO MORAGA

**MANAGUA, 26 DE FEBRERO DE 2016**



***Seminario de Graduación – Contaduría Pública y Finanzas  
Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua  
Facultad de Ciencias Económicas***

---

**TEMA GENERAL: TRIBUTACIÓN.**

***Incentivos tributarios al “Hotel Bella Estancia” en el Período 2015-2019 de acuerdo a la ley 306, Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua.***



**Seminario de Graduación – Contaduría Pública y Finanzas**  
**Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua**  
**Facultad de Ciencias Económicas**

---

**SUB TEMA:** INCENTIVOS TRIBUTARIOS AL “HOTEL BELLA ESTANCIA” EN EL PERÍODO 2015-2019 DE ACUERDO A LA LEY 306, LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURÍSTICA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA.

***Incentivos tributarios al “Hotel Bella Estancia” en el Período 2015-2019 de acuerdo a la ley 306, Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua.***



## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo de investigación, en primer lugar a Dios todopoderoso, por ser mi ayuda incondicional, y esperanza en los momentos de flaqueza, porque me permitió formar parte de esta inolvidable experiencia, que es uno de los muchos logros que obtendré en mi vida profesional.

A mis padres, quienes me han apoyado incondicionalmente y me brindaron las herramientas necesarias para enfrentar la vida con valentía y ahínco para alcanzar mis metas y sueños. Y por último y no menos importantes, a mis maestros que con su conocimiento hicieron posible pudiera culminar la carrera.

BR. DAVID ALFONSO ALFARO



## **DEDICATORIA**

Este Trabajo, con el que culmino mi carrera universitaria quiero dedicárselo primero que nada y sobre todo, al ser supremo, Dios, dador de vida y de todo conocimiento, por ser el impulsador de cada una de nuestras actividades y sueños, además de ser él quien deposito en nosotros la capacidad física y espiritual para realizar cualquier reto que se nos presente en la vida.

A dos de las personas más importantes en mi vida y la causa de mi superación; mi mamá y papá, por sus esfuerzos y dedicación a mi persona, por sus consejos, enseñanza y amor, y por haber participado en el logro de mi objetivo, terminar mi carrera.

Y a los docentes por compartir sus conocimientos profesionales, gracias a los cuales podre ejercer mi carrera. Gracias por su paciencia y horas de dedicación que invierten para llevarnos el conocimiento más actualizado con el objetivo que seamos mejores profesionales.

BR. NORVIN CASTILLO ESPINOZA

**ii**

***Incentivos tributarios al “Hotel Bella Estancia” en el Período 2015-2019 de acuerdo a la ley 306, Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua.***



## **AGRADECIMIENTO**

Agradecemos a Dios por estar siempre presente en nuestras vidas y en nuestros estudios, por darnos la sabiduría y fuerzas para lograr los objetivos que nos planteamos, y por siempre proveer para nuestros estudios y acompañarnos durante toda nuestra vida.

Este trabajo es gracias a un esfuerzo en conjunto, agradecemos a nuestro profesor German Antonio Moraga, que fue el que nos ayudó en la realización del trabajo presente, por su tiempo y consejos.

A nuestros padres por apoyarnos incondicionalmente y por sus consejos, gracias por creer en nosotros en todo momento y dejarnos la mejor de las herencias nuestros estudios, a nuestros profesores a quienes les debemos gran parte de nuestros conocimientos, por su paciencia y enseñanzas.

Finalmente un eterno agradecimiento a nuestra universidad la cual abrió sus puertas a jóvenes como nosotros con deseos de superarse, preparándonos para un futuro competitivo no solo en los conocimientos, sino también en los valores que debemos siempre mantener como verdaderos profesionales.



*Seminario de Graduación – Contaduría Pública y Finanzas*  
*Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua*  
*Facultad de Ciencias Económicas*

---



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA**  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS  
UNAN – RUCFA  
"Año de la Madre Tierra"



Managua, 26 de febrero de 2016.

**Msc. Alvaro Guido Quiroz**  
**Director del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas**  
**Su Despacho.**

**Estimado Maestro Guido:**

Remito a usted los ejemplares del Informe Final de Seminario de Graduación titulado con el tema: **Tributación y el sub-tema "Incentivos Tributarios al Hotel Bella Estancia en el Período 2015-2019, de acuerdo a la Ley 306, Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua."**, presentado por los bachilleres: David Alfonso Alfaro Alfaro Carnet No. **08-04717-6** y Norvin Antonio Castillo Carnet No. **08-20071-2**, para optar al título de Licenciados en Contaduría Pública y Finanzas.

Este Informe Final reúne todos los requisitos metodológicos para el Informe de Seminario de Graduación que especifica la Normativa para las modalidades de Graduación como formas de culminación de estudios, Plan 1999, de la Unan-Managua.

Solicito a usted fijar fecha de defensa según lo establecido para tales efectos.

Sin más que agregar al respecto, deseándole éxitos en sus funciones, aprovecho la ocasión para reiterar mis muestras de consideración y aprecio.

\_\_\_\_\_  
Esp. Germán Antonio Moraga  
Tutor  
Seminario de Graduación II Semestre 2015

---

A LA LIBERTAD POR LA UNIVERSIDAD  
SHELL GANCHO DE CAMINOS 1 CUADRA ABAJO  
TELEFONOS 2510091.  
Correo Electrónico: [econtab@dadrucfa@yahoo.com](mailto:econtab@dadrucfa@yahoo.com)



## **RESUMEN**

El 21 de junio de 1999, fue publicada la Ley 306 o Ley de Incentivos para la Industria Turística. Una de las pocas leyes que han sido consensuadas y aprobadas por unanimidad en el país, cuyo propósito fundamental es el de incentivar la inversión en turismo, creando la infraestructura turística para la generación del empleo que tanto se requiere en el país. Es a esta industria a la cuál el gobierno y el sector privado le han puesto un gran peso como eje motor para el desarrollo de Nicaragua.

Aunque la Ley 306 establece un marco jurídico para despegar en esta área, existe cierta percepción de los empresarios sobre los incentivos, únicamente desde el punto de vista legal, no considerando la incidencia de estos beneficios en la situación financiera y cómo aumenta el valor de la empresa. Por esta razón, el presente trabajo tiene como propósito analizar el impacto financiero de los incentivos y beneficios de la ley 306 “Ley de Incentivos para la industria turística de la República de Nicaragua” en el Hotel Bella estancia en el periodo 2015 -2019.

Analizaremos el beneficio que se obtiene al acogerse bajo esta Ley, teniendo en cuenta que es una de las leyes más generosas que existen, por la gran cantidad de exoneraciones fiscales que brinda.

**V**





Entre estos se incluyen los créditos fiscales, un mecanismo mediante el cual se busca transferir parte de los impuestos que se tendrían que pagar hacia la inversión en proyectos turísticos.

# INDICE

DEDICATORIA.....	i
DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
VALORACIÓN DEL DOCENTE.....	iv
RESUMEN.....	vi
I. INTRODUCCION.....	3
II. JUSTIFICACIÓN .....	5
III. OBJETIVOS.....	6
3.1 Objetivo General .....	6
3.2 Objetivos Específicos.....	6
IV. DESARROLLO DEL SUBTEMA .....	7
GENERALIDADES DE LA TRIBUTACIÓN EN NICARAGUA.....	7
4.2 Principios de la Tributación.....	7
4.2.1Principio de legalidad.....	7
4.2.2 Principio de Generalidad.....	12
4.2.3 Principio de No Confiscatoriedad.....	15
4.2.4 Principio de Proporcionalidad.....	16
4.2.5 El Principio de Progresividad.....	17
4.3 Leyes Tributarias Vigentes .....	18
4.3.1 Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria. ....	18
4.3.2 Ley No. 562, Código Tributario de la República de Nicaragua.....	19
4.3.5 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), Decreto No 3-95.....	19
4.4 LEY306, LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURÍSTICA DE LA REPÚBLICA DE NIC. ....	20
4.4.1 Introducción a la ley 306.....	20
4.4.2 Objeto de a Ley .....	20
4.4.3 Papeles de las Instituciones Estatales.....	21
4.4.4 Quienes Pueden Acogerse a la Ley 306 .....	22
4.4.5 Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico.....	23
4.4.7 Inversiones mínimas para poder Gozar de los Beneficios Fiscales de la ley 306 .....	26
4.5 Instituciones que Regulan la Ley 306.....	27
4.5.1 Instituto Nicaragüense de Turismo.....	27

4.5.2 Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) .....	30
4.5.3 Dirección General de Ingresos (DGI).....	31
4.5.4 Dirección General de Servicios Aduaneras (DGA).....	32
4.5.6 Incentivos y beneficios.....	33
4.5.7 Requisitos para beneficios de ley 306.....	36
4.5.8 Análisis de los Incentivos al sector turismo en la región. ....	38
V. CASO PRÁCTICO .....	41
Objetivos Específicos del Caso Practico .....	41
Justificación del Caso .....	41
5.1 RESUMEN DE MERCADO .....	45
5.2 Modelo de las cinco fuerzas de Michael Porter.....	46
5.3 Análisis Cuantitativo.....	48
VI. CONCLUSIONES .....	53
VII. BIBLIOGRAFIA.....	54
VIII. ANEXOS .....	55
ANEXO1 .....	56
ANEXO 2 .....	57
ANEXO 3 .....	58
ANEXO 4.....	59
ANEXO 5 .....	60
ANEXO 6 .....	62
ANEXO 7 .....	63

## **I. INTRODUCCION**

La presente obra se centra acerca de un análisis de la ley 306 Incentivo en la Industria Turística y Hotelera en el Proyecto de Construcción de un Hotel Bella Estancia en Matagalpa.

En el presente trabajo se presenta una visión teórica y práctica de como el beneficio que brinda el estado mediante la promoción de incentivos fiscales ayuda al desarrollo turístico, información, la cual puedan tomar como base para desarrollar cualquier operación en este tipo de empresas turísticas.

El trabajo está compuesto de Ocho acápite en los cuales se exponen y desarrolla la estructura establecida por la Universidad para este tipo de investigaciones.

En el primer acápite se aborda la Introducción en la cual se describe brevemente la composición y contenido del trabajo. El segundo acápite se refiere a la Justificación que establece las bases técnicas del trabajo así como los usuarios de la información y la utilidad que tiene este para cada uno de ellos.

El tercer acápite señala tanto el objetivo general así como cada uno de los objetivos específicos que pretende alcanzar el trabajo.

En el cuarto acápite se desarrolla el Sub tema, generalidades de la tributación en Nicaragua, los principios fundamentales, las leyes vigentes q rigen la industria turística nacional, así mismo se hace una descripción esencial de la Ley 306, los incentivos y beneficios que esta otorga, los requisitos para gozar de ella y un análisis de los incentivos turísticos en la región Centroamericana.

En el Quinto se presenta el caso práctico que contiene la proyección desde la construcción hasta 5 años después, analizando los beneficios económicos que representa para la reinversión y promoción del turismo mediante herramientas financieras.

En el Sexto acápite se desarrolla la Conclusión en la cual se manifiesta el logro de los Objetivos anteriormente definidos así como también se establece el impacto y la Importancia que conlleva esta Ley a la industria Turística.

El Séptimo acápite contiene la compilación de cada uno de los célebres autores citados bibliográficamente en el presente trabajo

El Octavo y último acápite contiene todos los Anexos que soportan de manera aún más completa la Información Presentada.

## **II. JUSTIFICACIÓN**

El Estado impulsa el desarrollo del sector turismo creando leyes que conceden incentivos y beneficios a las empresas que se dedican a esta actividad y a otros sectores. En Nicaragua, la Ley 306 “Ley de Incentivos para la industria turística de la República de Nicaragua” fue creada con el objetivo de promover la inversión nacional y extranjera, otorgando exoneraciones que representan un ahorro en el pago de impuestos. Sin embargo, es necesario analizar como impactan dichos incentivos y beneficios en los estados financieros de una empresa.

Por esta razón, el presente trabajo investigativo tiene como propósito ampliar la perspectiva que tienen las entidades de la industria turística, sobre los incentivos y beneficios, desde el punto de vista financiero; y, de esta manera, destacar su importancia para las empresas en el sector turismo.

Pretende servir como referencia a nuevos empresarios, negocios en marcha, potenciales inversionistas e interesados en el tema que requieran información sobre el impacto financiero de la aplicación de estos incentivos y beneficios, a través de la realización de un análisis financiero al Hotel Vista Hermosa

Esperamos que los resultados obtenidos proporcionen una pauta para posteriores investigaciones relacionadas con el tema, debido a que no existen antecedentes conocidos que hayan desarrollado el objetivo de la investigación

### **III. OBJETIVOS**

#### **3.1 Objetivo General**

- Analizar el impacto financiero de los incentivos y beneficios de la ley 306 “Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua” en el Hotel “Bella Estancia” en el periodo 2015-2019

#### **3.2 Objetivos Específicos**

- Conocer las generalidades de la tributación en Nicaragua
- Analizar el marco jurídico e institucional de los incentivos y beneficios fiscales aplicables a la industria turística hotelera en Nicaragua.
- Explicar el procedimiento para el uso de los incentivos y beneficios de la Ley 306.
- Presentar Mediante un Caso Practico los beneficios Fiscales de la industria turística y Hotelera de Nicaragua en el proyecto Hotel “Bella Estancia” en el periodo 2015-2019

## **IV. DESARROLLO DEL SUBTEMA**

### **GENERALIDADES DE LA TRIBUTACIÓN EN NICARAGUA**

El derecho tributario ha evolucionado en conjunto con el desarrollo del Estado Moderno de manera que la formación del Estado de Derecho ha contribuido a un derecho tributario más justo. Producto de la evolución se ha desarrollado ciertos principios, que lo han dotado con una justicia mayor que el derecho tributario de antaño.

Weber-Grellet (200, pg155) La esencia del Derecho no consiste en simplemente una serie de reglas. Entre y detrás de las reglas se encuentra principios: principios legales y pensamientos legales que necesitan una concreción mediante Constituciones, Leyes y Normas.

Balladares Saballos (2009, pg. 67-68) aclara que la constitución de la república de Nicaragua establece los principios de la justicia tributaria implícitamente de manera que mediante una interpretación de la norma constitucional se deduce los principios de justicia tributaria, igualmente la constitución de la República Federal de Alemania establece los principios de forma implícita, a diferencia de la constitución Italiana y española.

#### **4.2 Principios de la Tributación**

##### **4.2.1 Principio de legalidad**

El principio de legalidad es el principio que establece que todo tributo tiene que establecerse por ley. Hensel (2005, p133) plantea que:

Un sistema tributario plenamente estructurado de acuerdo con la cláusula de Estado de Derecho debería realizar, íntegramente, y al margen de cualquier consideración, el principio de ningún tributo sin ley, siempre y cuando pretendamos rendir una estricta observancia a la idea de Estado de Derecho en su expresión tradicional.

Bajo este principio se establece la necesidad de que cualquier tributo deberá



aprobarse como ley en la asamblea nacional sin excepción. Este principio protege a la ciudadanía de imposiciones arbitrarias que puedan darse en estados donde no existe el derecho.

Eseverri (2008, p41) afirma que:

Según ello cualquier prestación patrimonial y pública unilateralmente impuesta necesita el respaldo de la ley, por lo que el establecimiento de los tributos en ley es también expresión del principio de auto imposición, conforme al cual, los poderes públicos no pueden exigir tributos a los ciudadanos que, previamente no hayan sido consentidos por sus representantes legítimos.

Los tributos primero tienen que establecerse por los diputados de la asamblea nacional que fueron seleccionados como apoderados de la ciudadanía. El principio de legalidad garantiza al ciudadano de un Estado de Derecho que cualquier tributo se imponga, tiene el requisito sine qua non, que lo aprueba la asamblea nacional. Este principio protege a los contribuyentes de un Poder Ejecutivo que pueda imponer tributos por medio de decretos.

El Poder Legislativo se encarga de Aprobar los tributos. La división de poderes en el Estado a como lo estableció el Barón Montesquieu (1748, pg47) tiene mucho valor ya que restringe a los poderes de Estado en sus facultades, evitando la preponderancia de un solo Poder del Estado.

El principio de legalidad a como lo formula Hensel (2005) en su obra *Steuerecht* se establece como la necesidad legal de transformar la voluntad tributaria del Estado a una norma creada por el poder legislativo. La creación de la norma tributaria la debe hacer el legislador encontrando un punto de compromiso entre la necesidad de generar ingresos del Estado y la economía de los contribuyentes.

Gutiérrez Hurtado (2000, p29) afirma que:

Este principio se funda en la necesidad de proteger a los contribuyentes en su derecho de propiedad, ya que los tributos imponen limitaciones o restricciones a este derecho, pues el Estado sustrae parte de esa propiedad, en forma dineraria, no siendo esto legítimo si no proviene de una ley, emitida por el órgano republicano que representa la soberanía del pueblo, o sea de la Asamblea Nacional.

El principio de legalidad se encuentra consagrado en la constitución de la república de Nicaragua en el artículo 115:

Los impuestos deben ser creados por ley que establezca su incidencia, tipo impositivo y las garantías al contribuyente. El Estado no obligará a pagar impuestos que previamente no estén establecidas en una ley.

Se consolida el principio de legalidad en el artículo 114 de la constitución de la república de Nicaragua:

Corresponde exclusivamente y en forma indelegable a la Asamblea Nacional la potestad para crear, aprobar, modificar o suprimir tributos.

La legislación tributaria común, aprobada en el año 1962, afirma (Gutiérrez Hurtado, 2000, p30) este principio en su artículo 3:

Todo impuesto o derecho debe estar expresadamente establecido por la ley y en consecuencia ninguna carga impositiva puede aplicarse por analogía.

Surgen las siguientes preguntas, si la ley debe establecer el tributo, ¿hasta qué punto la ley debe definir los elementos esenciales del tributo. ? ¿Deberá la ley establecer el hecho imponible, la base imponible, etc., o deberá otra instancia definir esos elementos?

Eseverri (2005, p42) afirma sobre el principio de legalidad:

El Tribunal Constitucional en doctrina constante y reiterada de España (SSTC 182/1997), de 28 de octubre, 137/2003, de 3 de junio; y 108/2004, de 30 de junio) ha venido enseñando que en el ámbito de los tributos, la reserva de ley exige que

creación de un tributo y la determinación de los elementos esenciales o configuradores del mismo debe llevarse a cabo mediante ley; pero también ha advertido el Tribunal Constitucional que la reserva de ley en el ámbito de tributos no opera de forma absoluta.

Podemos concluir que la reserva de ley opera en forma relativa y cuando la ley se puede complementar con un reglamento. Las leyes no deben de establecer siempre los elementos configuradores del tributo sin embargo se pueden dar veces donde la ley ya deja establecidos los elementos esenciales del tributo.

¿Cuándo entonces debe la ley establecer los elementos esenciales del tributo?

Eseverri toma la siguiente posición al respecto (2000, p45):

Por razón de la transcendencia del elemento que se esté considerando puesta en relación con la idea de capacidad económica gravada, de forma que, todos aquellos elementos del tributo directamente correspondientes con la idea de capacidad económica gravada deben quedar protegidos por la reserva de ley, mientras que aquellos que resulten ser adjetivos o alejados de ella, no debe existir inconveniente en que el reglamento acuda en ayuda de la ley para completarla o desarrollarla.

La posición de Eseverri considera necesario determinar aquellos elementos esenciales del tributo relacionado con la capacidad económica.

Pérez Royo (2008, p 70) aclara que los elementos configuradores del tributo debe regular la ley:

La ley debe regular en que supuestos se origina el deber de pagar un tributo (hecho imponible), quien está obligado a pagarlo (sujetos pasivos), cuanto hay que pagar (base, tipo, cuota).

Pérez Royo sigue afirmando que las cosas del tributo la ley no debe de regular (2008, p70):

No quedan en cambio comprendidos dentro de la garantía del principio de legalidad tributaria aquellos aspectos de la regulación relativos a elementos accidentales propios de la ejecución de la Ley; lugar del pago, plazos, etc. los cuales forman el ámbito típico de la normativa reglamentaria.

Por lo tanto podemos decir que hay ciertos elementos configuradores del tributo que se debe de regular por medio de la las leyes tributarias y hay otras características del tributo que se deben de definir por vía reglamentaria.

Podemos concluir que la potestad de determinar las características esenciales del tributo se encuentran divididas entre el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo.

El Poder Legislativo se debería de encargarse de definir los elementos esenciales del tributo mientras que el Poder Ejecutivo se debería de encargarse de las características restantes del Tributo.

Balladares Saballos (2012, p22) afirma que el principio de reserva de ley se clasifica en dos tipos:

El alcance de cuáles de los elementos deben formar parte de la ley que instaura el tributo, ha dado origen en la doctrina a la consideración de la reserva de ley absoluta, o relativa. Esta última implica la regulación por ley de algunos elementos básicos de la obligación, tales como sujeto activo, sujeto pasivo y hecho imponible, previendo el desarrollo legislativo del resto de elementos a través de normas de rango inferior al legal.

En el caso del principio de reserva de ley podemos clasificarla en dos tipos: relativa o absoluta. Cuando el principio de reserva de ley se clasifica en relativa entonces se podrán modificar algunos elementos del tributo mediante una norma de rango inferior a la ley. Mientras el principio de reserva de ley se considera absoluto cuando todos los elementos del tributo se deben de establecer mediante una ley.

Asimismo establece el principio de reserva de ley el artículo 3 del código tributario de la república de Nicaragua que se lee así:

Solo mediante Ley se podrá:

1. Crear, aprobar, modificar o derogar tributos
2. Otorgar, modificar, ampliar o eliminar exenciones, exoneraciones, condonaciones y demás beneficios tributarios.
3. Definir el hecho generador de la obligación tributaria; establecer el sujeto pasivo del tributo como contribuyente o responsable; la responsabilidad solidaria; así como fijar la base imponible y de la alícuota aplicable;
4. Establecer y modificar las preferencias y garantías para la obligaciones tributarias y derechos del contribuyente; y
5. Definir las infracciones, los delitos y las respectivas sanciones.

Según el código tributario de la república de Nicaragua nos encontramos frente a un principio de reserva de ley absoluta, sin embargo en la práctica encontramos que opera un principio de reserva de ley relativa al aprobarse elementos esenciales del tributo por vía reglamentaria.

#### **4.2.2 Principio de Generalidad**

El principio de generalidad se encuentra establecido en el artículo 24 de nuestra constitución que se lee así:

Toda persona tiene deberes para con la familia, la comunidad, la patria y la humanidad. Los derechos de cada persona están limitados por los derechos de los demás, por la seguridad de todos y por las justas exigencias del bien común.

Los hermanos Báez (2011, pg27) afirman que la exenciones o exoneraciones de impuestos consiste en una excepción del principio de generalidad.

Los hermanos Báez Cortes establecen que el principio de igualdad consiste en que no todos debemos de pagar impuestos ya que el principio de capacidad contributiva establece un mínimo vital de subsistencia y un nivel mínimo de ingresos a los cuales se le puede aplicar la norma tributaria. El principio de generalidad consiste en que no debe de haber privilegios ni excepciones a las personas o contribuyentes a los cuales si se le debe de aplicar un impuesto

Los Hermanos Báez (2011, pg27) aclaran que: “El gravamen se debe de establecer en tal forma que cualquier persona, cuya situación coincida con la señalada como hecho generador, debe quedar sujeta a él.”

El principio de generalidad establece que la persona que se encuentre obligado por el hecho imponible deberá de cumplir con su obligación constitucional de aportar al gasto público.

Pérez de Ayala y Pérez de Ayala Becerril (2009, p84) afirman al respecto lo siguiente: “El principio de igualdad tiene un significado claro: la obligación de tributar debe alcanzar a todos aquellos sujetos que pongan de manifiesto una capacidad económica para hacer frente a ella.

El principio de generalidad establece que el contribuyente que se encuentre en un estado económico con suficiente renta o patrimonio debe de cumplir con sus obligaciones tributarias. La persona que no posee suficiente renta o patrimonio, según el nivel mínimo establecido por la ley, no se encontrara obligada tributariamente.

Eseverri (2008, pg35-36) plantea lo siguiente sobre el principio de generalidad:

“La idea de generalidad en la aplicación de los tributos es, en cierto modo, una consecuencia de la igualdad, pretendiendo así que el tributo se aplique sin realizarse discriminaciones que no queden objetivamente justificadas, ni contemplando excepciones que no tengan su razón de ser en criterio de justicia.

El principio de generalidad alude a que la norma tributaria debe de aplicársele a todo contribuyente económicamente capaz de hacerlo. Las excepciones al principio de generalidad como las exenciones y exoneraciones deberán de justificarse adecuadamente y cumplir con una función.

El tribunal constitucional de España según Eseverri (2009, pg36-37) en sentencia 57/2005, de 14 de marzo, básicamente estableció las razones por las cuales se puede hacer excepciones al principio de generalidad cuando aclaro el Tribunal que tales excepciones no violarían la constitución si atienden a motivos políticos, económicos o sociales.

El mínimo nivel de subsistencia en materia tributaria se refiere a que una persona

que no llega a un determinado nivel en renta o patrimonio no se le obligara fiscalmente a contribuir con los gastos del Estado.

El mínimo nivel de subsistencia consiste en una excepción al principio de generalidad, una excepción motivada por razones económicas.

Pérez Royo (2008, pg.63) considera el principio de generalidad como una manifestación del nuevo tipo de derecho tributario moderno en contraste marcado con lo que él llama “el antiguo régimen”, régimen que se basaba condiciones no económicas como factor principal para el pago de tributos.

Martin Quera, Lozano Serrano y Poveda Blanco (2009, pg55) hacen alusión a como el derecho tributario se ha utilizado como herramienta de la política económica en algunos países cuando afirman:”... Sistema tributario se mueve, cada vez más, en un contexto económico que obliga el Estado a utilizar el tributo como medio de política económica...

El principio de generalidad consiste en unos de los principios en el cual se garantiza un Estado de Derecho ya que elimina el sistema de privilegios y exenciones injustificadas y arbitrarias que consistían en la regla antes de la creación del Estado de Derecho. El principio de generalidad constituye un avance en la evolución del Derecho Tributario y da la pauta que el derecho tributaria a través de la historia se ha ido desarrollando poco a poco en un derecho más justo y equitativo.

Ferreiro Lapatza (1990, pg449) afirma sobre el principio de generalidad y su relación con el principio de igualdad:

El principio de generalidad puede formularse de la siguiente forma: todos deben soportar las cargas tributarias. El principio de igualdad añade: todos son iguales a la hora de contribuir al sostenimiento del Estado. Los dos principios pueden, pues, resumirse en esta breve afirmación, todos deben soportar en igual forma las cargas derivadas de los tributos. No deben existir privilegios ni tratos diferenciados.

### **4.2.3 Principio de No Confiscatoriedad**

La constitución política de la Republica de Nicaragua establece el principio de no confiscatoriedad en su artículo 114 que se lee así:

Se prohíben los tributos o impuestos de carácter confiscatorio.

Eseverri (2008, pg38) afirma con respecto al principio de noconfiscatoriedad:

...trata de impedir que en su dinámica de aplicación el conjunto de los tributos que integran el sistema de prestaciones públicas del Estado, llegue a privar de disponibilidad de bienes a los ciudadanos en una cuantía o volumen tal que pueda entenderse expropiatorio.

El principio de no confiscatoriedad establece que el Estado no puede establecer impuestos o tributos que pueden considerarse Expropiatorio. La expropiación consiste en quitarle la posesión de una cosa a su dueño de forma ilegal.

Pérez Royo (2008, pg65) afirma lo siguiente sobre el principio de no confiscatoriedad: “el indicado límite de la no confiscatoriedad confunde dos planos que deben tenerse bien diferenciados: el de la regulación de la contribución a los gastos públicos y el de la regulación del derecho de propiedad.”

El principio de no confiscatoriedad consiste en que el Estado no puede aplicarle tributos de manera arbitraria a los contribuyentes.

La constitución política de Nicaragua garantiza el derecho de propiedad en su artículo 44 que se lee así:

Se garantiza el derecho de propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles, y de los instrumentos y medios de producción.

Robles (Los Principios Constitucionales Tributarios, 2007) afirma qué:

“Según el profesor Villegas citado por César Iglesias Ferrer La confiscatoriedad existe porque el Estado se apropia indebidamente de los bienes de los contribuyentes, al aplicar un gravamen en el cual el monto llega a extremos insoportables, desbordando así la capacidad contributiva de la persona, vulnerando



por esa vía indirecta la propiedad privada e impidiéndole ejercer su actividad”

El principio de no confiscatoriedad consiste en aquel principio del derecho tributario donde el Estado aplica un tributo en que no se toma en consideración la capacidad contributiva del contribuyente y consecuentemente el tributo aplicado pretende gravar un porcentaje de la renta o patrimonio que sobrepasa la capacidad contributiva.

#### **4.2.4 Principio de Proporcionalidad**

Los hermanos Báez (2011, pg. 27) afirman lo siguiente sobre el principio de proporcionalidad: “...los sujetos pasivos deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad económica, dependiendo aportar una cuota justa y adecuada de sus ingresos.”

La constitución política de la república de Nicaragua establece el principio de proporcionalidad en su artículo 114 que se lee así:

El sistema tributario debe tomar en consideración la distribución de la riqueza y de las rentas.

Villegas (2009, pg275) toma la siguiente línea con respecto al principio de proporcionalidad:

La fijación de contribuciones por los habitantes de la Nación debe hacerse “en proporción” a sus singulares manifestaciones de capacidad contributiva. Esto no significa prohibir la progresividad del impuesto. La progresividad ha evolucionado en el pensamiento tributario. Hasta fines del siglo XIX la mayoría de los sistemas fiscales se basaba en la proporcionalidad. Cuando comenzaron a establecerse escalas progresivas, ello dio lugar a reacciones doctrinales, pero las tendencias modernas han admitido la progresividad, considerando que contribuye a la distribución de la renta con sentido igualitario.

El principio de proporcionalidad se encuentra estrechamente relacionado con el principio de progresividad

#### **4.2.5 El Principio de Progresividad**

El principio de progresividad se establece por la constitución política de la república de Nicaragua en su artículo 114 que se lee así:

El sistema tributario debe tomar en consideración la distribución de la riqueza y de las rentas.

Balladares Sábalos (2009, pg41) afirma sobre el principio de progresividad:

“El principio despliega sus funciones en todo el sistema tributario y obedece una idea de solidaridad entre contribuyentes, distribuyendo la riqueza entre los distintos estratos de potencialidad económica, y procurando la justicia tributaria en sentido vertical a partir de un trato diferenciado de capacidades contributivas según la diversidad de aptitud para aportar a los gastos públicos “.

El principio de progresividad consiste en la manera en que el principio de capacidad contributiva se materializa en la práctica. Al aplicarse el principio de capacidad contributiva a la práctica se utiliza el principio de progresividad para aterrizar y concretar por así decirlo el principio de capacidad contributiva.

El principio de progresividad toma las directrices que establece el principio de capacidad contributiva y las hace patente. El principio de capacidad contributiva grosso modo establece que el contribuyente aportara al gasto público del Estado en la medida de sus capacidades económicas. El principio de progresividad aplica el principio de capacidad contributiva a la determinación de la cuantía de la tasa de los tributos. Al determinarse la cuantía de la tasa de tributos mediante el principio de progresividad, el legislador o creador de la norma tributaria honra el principio de la capacidad contributiva establecido en la constitución política de la república de Nicaragua

### **4.3 Leyes Tributarias Vigentes**

#### **4.3.1 Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria.**

La Ley 822 (2012), en su artículo 1, establece que “tiene por objeto crear y modificar los tributos nacionales internos y regular su aplicación, con el fin de proveerle al Estado los recursos necesarios para financiar el gasto público”.

La Ley de Concertación Tributaria indica, en su artículo 287, que las exenciones y exoneraciones que otorga se establecen sin perjuicio de las concedidas por las disposiciones legales enumeradas en dicho artículo; dentro de las cuales está la Ley 306, Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua y sus Reformas.

En el artículo 288, establece condiciones para las exenciones y exoneraciones contenidas en la Ley 822 y las descritas en su artículo 287; donde expresa que los bienes gravados con Impuesto Selectivo al Consumo (ISC) especificados en el Anexo I y II de la Ley, no estarán exentos ni exonerados de tributos aplicables en la enajenación, importación o internación de los mismos.

El artículo 5 de la Ley 306, que establecía que el monto de inversión mínima para las PYME turísticas era de US\$ 60,000 dólares en el área urbana de Managua y US\$ 30,000 en el resto de la República; fue reformado por el artículo 294 de la Ley de Concertación Tributaria, siendo los nuevos montos de inversión para este tipo de empresas turísticas, los siguientes: US\$ 50,000 para el caso de Managua y US\$ 25,000 para el resto del país.

#### **4.3.2 Ley No. 562, Código Tributario de la República de Nicaragua.**

La Ley 562 (2005), en su artículo 1, indica que “este código se aplica a los tributos establecidos legalmente por el Estado y a las relaciones jurídicas derivadas de ellos”. En su artículo 55, la Ley 562 expresa que “las normas legales que otorguen exenciones o exoneraciones tributarias señalarán con claridad y precisión posibles, los gravámenes cuyo pago se dispensa, el alcance de la exención o exoneración, los requisitos a cumplir por los beneficiarios, el plazo o término del privilegio y en general las condiciones de aplicación de aquellas”.

El Código Tributario señala que aunque una exención fuere concedida en función de determinadas condiciones de hecho, puede ser derogada o modificada por ley posterior, sin responsabilidad del Estado. (arto.55)

Además establece que las exenciones y beneficios tributarios que se otorguen serán aplicables exclusivamente a los contribuyentes que realicen en forma efectiva y directa, actividades, actos o contratos que sean materia u objeto específico de tal exención o beneficio, y mientras se cumpla con los requisitos legales previstos en las leyes que los concedan.

#### **4.3.5 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), Decreto No 3-95.**

El IBI grava las propiedades inmuebles ubicadas en la circunscripción territorial de cada municipio de la República.

El Decreto 3-95, en su artículo 4, indica que “la tasa o alícuota del IBI será el uno por ciento (1%) sobre la base o monto imponible que puede ser determinado mediante el Avalúo Catastral Municipal emitido y notificado por la Alcaldía Municipal, Auto avalúo Municipal o el Valor estimado por el contribuyente”.

Según el artículo 11 del Decreto 3-95 “los consejos municipales podrán acordar exoneraciones con carácter general en el caso de actividades específicas legalmente ejercidas, que tengan como finalidad promover en sus respectivos municipios el desarrollo ecológico, turístico, económico, educativo, de la salud, humanitario y las viviendas de interés social

## **4.4 LEY306, LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURÍSTICA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA.**

### **4.4.1 Introducción a la ley 306**

La base legal que sustenta la investigación es la Ley 306 “Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua”, el Decreto No. 89-99 “Reglamento de la Ley No. 306” y sus respectivas reformas a lo largo de los años.

Esta Ley fue aprobada el 21 de Junio de 1999, y sigue vigente hasta la fecha. En ella se detallan todo lo relacionado a la creación de diversos productos turísticos; incentivos y beneficios a inversores, procedimientos a seguir, obligaciones y sanciones que deben tomar en cuenta las personas que deseen invertir en el país.

La Ley de Incentivos para la Industria Turística (1999) **considera** “**Que** es deber del Estado crear las condiciones y promover medidas adecuadas para la promoción y aprovechamiento del turismo, dentro de una política de desarrollo sostenible con respecto a la protección del medio ambiente y de la cultura general” y “Que para esto es necesario el establecimiento de un proceso sencillo, racional y rápido, para la creación de productos turísticos en el país...”.

### **4.4.2 Objeto de la Ley**

El objeto de la Ley, así como ella misma lo establece, es otorgar incentivos y beneficios a las personas naturales o jurídicas, tanto nicaragüenses como extranjeros, que se dediquen a la actividad turística; manteniendo siempre, una adecuada coordinación entre el sector público, como lo es el Estado; y el sector privado, referido a los inversionistas.

La ley 306 ley de incentivos para la industria turística de la República de Nicaragua que analiza está presente obra precisamente representa un ejemplo claro de cómo el Estado utiliza el derecho tributario para promover sus políticas económicas. El Estado al hacer una excepción al principio de generalidad y otorgarle exenciones y exoneraciones a los empresarios en la industria turística toma el derecho tributario

como instrumento para promover sus políticas económicas.

Cuando se le otorgue una exención o exoneración a un empresario de la industria turística se sacrifica el principio de generalidad e igualdad. El principio de igualdad no se cumple porque a otros empresarios con un patrimonio igual se les aplica ciertos tributos que a los empresarios de la industria turística, los cuales se encuentran eximidos de tales tributos. A prima facie, se viola el principio de igualdad en derecho tributario sin embargo después de considerar los motivos por los cuales se les otorgan las exenciones a los empresarios de la industria turística-motivos de índole económico se compensa el principio de la igualdad con otro principio constitucional el principio económico.

El principio económico del Estado lo establece la constitución política de la república de Nicaragua en su artículo 98 que lee así:

La función principal del Estado en la economía es desarrollar materialmente el país, suprimir el atraso y la dependencia heredados; mejorar las condiciones de vida del pueblo y realizar una distribución cada vez más justa de la riqueza.

#### **4.4.3 Papeles de las Instituciones Estatales**

La Ley No. 306 (1999), en su artículo 2, determina que el papel del Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público es de facilitar y agilizar el desarrollo de actividades turísticas en el país y el otorgamiento de los beneficios de esta Ley. Los demás Ministerios de Estado y Entes Autónomos relacionados con la actividad turística, serán colaboradores en todo lo necesario para impulsar dicho desarrollo. Así también, el Banco Central de Nicaragua (BCN) y el INTUR, deberán establecer acuerdos y mecanismos para el fomento y apoyo de la financiación y la inversión para el desarrollo turístico.

#### **4.4.4 Quienes Pueden Acogerse a la Ley 306**

En su artículo 3, la Ley precisa quiénes son los que podrán acogerse a la presente Ley, que son todas aquellas personas naturales o jurídicas, que se dediquen o inviertan directamente en servicios y actividades turísticas debidamente autorizadas por el INTUR, siempre que los incentivos hayan sido aprobados por el Comité Nacional de Turismo. Son los siguientes:

- ✓ Servicios de la Industria Hotelera.
- ✓ Inversiones en Áreas Protegidas de Interés Turístico y Ecológico.
- ✓ Transporte Aéreo.
- ✓ Transporte Acuático.
- ✓ Turismo Interno y Receptivo; y Transporte Colectivo Turístico-Terrestre.
- ✓ Servicios de Alimentos, Bebidas y Diversiones.
- ✓ Inversiones en Filmación de Películas; y en eventos de beneficio para el Turismo.
- ✓ Arrendamiento de Vehículos Terrestres y Acuáticos a turistas.
- ✓ Inversiones en Infraestructura Turística y en Equipamiento Turísticos Conexos.
- ✓ Desarrollo de las Artesanías; Rescate de Industrias Tradicionales en peligro; Producciones de Eventos de Música Típica y del Baile folklórico; e Impresos y Materiales de Promoción Turística.
- ✓ Pequeñas, medianas y micro empresas que operan en el sector turístico.

También menciona que aquellas personas que deseen invertir en actividades turísticas situadas en Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico (ZEPDT), serán beneficiadas con exoneraciones y créditos fiscales; de igual manera, por medio de concesiones, las empresas dispuestas a invertir en áreas e instalaciones propiedad del Estado, donde exista interés de desarrollar actividades turísticas.

#### 4.4.5 Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico

La Ley 495 define las ZEPDT como:

Aquellas extensiones de terrenos con potencial de recursos turísticos y a los cuales se debe brindar especial atención y protección en pro de su desarrollo; son áreas con características relevantes de sus recursos naturales, culturales y valor histórico, capaces de generar corrientes turísticas nacionales a internacionales y cuya dinámica económica se basa en el desarrollo de la actividad turística. (Artículo30).

En el Reglamento de Creación de las Zonas Especiales de Planeamiento y Desarrollo Turístico (2003), INTUR además de reconocer los cuatro tipos de ZEPDT establecidas en la Ley 306 reconoce nuevas áreas de interés, identificando una zonificación y categorización de los potenciales turísticos, sobre la base de organizar y facilitar la gestión del INTUR. Las ZEPDT están conformadas por un destino o un conjunto de destinos considerados como atractivos turísticos de particular importancia los que merecen la implementación de un plan de desarrollo turístico. (arto.4)

Según el artículo 5 del Reglamento de creación de la ZEPDT, INTUR utilizará las siguientes clasificaciones:

1. A nivel macro de planificación territorial:
  - a) **Regiones Operativas para el Desarrollo Turístico (ROP).** Divide el
  - b) territorio nacional para fines turísticos en diez regiones operativas, siendo las siguientes:

**RAAN**                      Región Autónoma Atlántico Norte.

**RAAS**                      Región Autónoma Atlántico Sur.

**Occidente**                Chinandega y León.



<b>Las Segovia</b>	Estelí, Madriz y Nueva Segovia.
<b>Centro Norte</b>	Jinotega y Matagalpa.
<b>Managua</b>	Managua.
<b>Central</b>	Boaco, Chontales.
<b>Pacífico Centro</b>	Masaya, Granada.
<b>*Pacífico Sur</b>	Rivas y Carazo.
<b>Río San Juan</b>	Río San Juan.

2. A nivel de ordenamiento y desarrollo turístico:

- a) **Zonas de Interés Nacional Estratégico (ZINE).** Son aquellas que carecen de infraestructura básica para su desarrollo y designadas por el INTUR con el propósito de guiar y planificar el desarrollo en estas zonas de máxima prioridad para el desarrollo turístico nacional. Las ZINE representan zonas prioritarias para la gestión y promoción del desarrollo de la industria turística nacional.
- b) **Zonas Especiales de Interés Turístico por su contexto Urbano/Cultural/Histórico (ZEITCUCH).** Considerados como atractivos turísticos los que en su mayoría, corresponden a los clasificados como históricos-culturales. El INTUR las considera como partes integrales del patrimonio turístico nacional.
- c) **Zonas Especiales de Interés Turístico por su contexto Ambiental / Natural / Ecológico (ZEITCANE).** Considerados como atractivos turísticos los que en su mayoría, corresponden a los clasificados como naturales-ecológicos. El INTUR las considera como partes integrales del patrimonio turístico nacional.
- d) **Zonas Especiales de Interés Turístico de Carácter Puntual (ZEITCP).** Son

áreas pequeñas que sin requerir la elaboración de un plan maestro, ameritan atención y tratamiento especial como recurso turístico.

3. A nivel dinámico de producto turístico:

**a) Rutas Turísticas.** Áreas que reúnen condiciones especiales para la atracción turística y áreas designadas como focos de desarrollo turístico.

La Ley No. 306 (1999), en su artículo 2, determina que el papel del Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público es de facilitar y agilizar el desarrollo de actividades turísticas en el país y el otorgamiento de los beneficios de esta Ley. Los demás Ministerios de Estado y Entes Autónomos relacionados con la actividad turística, serán colaboradores en todo lo necesario para impulsar dicho desarrollo. Así también, el Banco Central de Nicaragua (BCN) y el INTUR, deberán establecer acuerdos y mecanismos para el fomento y apoyo de la financiación y la inversión para el desarrollo turístico.

#### 4.4.7 Inversiones mínimas para poder Gozar de los Beneficios Fiscales de la ley 306

La inversión Mínima para poder Gozar de los Beneficios de la Ley 306 varían en dependencia del área; ya sea Rural o Urbana como se detalla a continuación:

TIPO DE ENTE	AREA URBANA	AREA RURAL	OBSERVACION
HOSPEDERIAS MAYORES	US\$ 500,000.00	US\$ 150,000.00	
PARADORES DE NICARAGUA	US\$ 200,000.00	US\$ 80,000.00	
HOSPEDERIAS MINIMAS	US\$ 100,000.00	US\$ 50,000.00	
PYMES TURISTICAS	US\$ 50,000.00	US\$ 25,000.00	Reforma de Diciembre 2012.
AREAS DE ACAMPAR (Camping y Caravanning)	US\$ 50,000.00	US\$ 50,000.00	

Personas jurídicas o naturales que brindan servicios de la Industria  
Hotelera ya establecidas y prestando servicios

1. Inversión del 35% del valor actual de sus instalaciones.
2. Poseer Título-Licencia y sello de calidad del INTUR.  
El 35% en todo caso, nunca podrá ser menor al 35% de la inversión mínima establecida para la actividad.

Gracias a este cambio en la Ley 822 las pequeñas Pymes pueden acogerse a la Ley 306 llamando así a la inversión nacional y extranjera

## **4.5 Instituciones que Regulan la Ley 306**

### **4.5.1 Instituto Nicaragüense de Turismo.**

El Instituto Nicaragüense de Turismo fue creado mediante la Ley No 298, Ley creadora del Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR), publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 149 del 11 de Agosto de 1998.

La Ley No 298, en su artículo 2, establece que “El INTUR tiene como objeto principal la dirección y aplicación de la política nacional en materia de turismo, en consecuencia le corresponde promover, desarrollar e incrementar el turismo en el país”.

La Ley N° 495, Ley General de Turismo (2004), en su artículo 15, establece que “sin perjuicio en lo establecido en la Ley N° 298 y la Ley N° 306, el INTUR es el encargado de formular, planificar, dirigir, coordinar, evaluar y controlar las políticas, planes, programas, proyectos y acciones estratégicas destinadas a la promoción del país como destino turístico”.

Además, define al INTUR como una institución bajo la rectoría del poder ejecutivo y funciona bajo el régimen descentralizado; siendo una entidad autónoma con personalidad jurídica, patrimonio propio, duración indefinida y plena capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones. (Ley General de Turismo, 2004, art.15)

El artículo 2 de la Ley N° 495, reafirma al Instituto Nicaragüense de Turismo como la máxima autoridad y órgano rector de la industria turística, declarada de interés nacional ya que es una de las actividades económicas fundamentales y de prioridad para el Estado.

El INTUR promueve el desarrollo sostenible del sector turístico nicaragüense, fortaleciendo las potencialidades de Nicaragua como destino turístico, gestionando eficiente y eficazmente políticas, estrategias, programas y proyectos, a fin de contribuir a la reducción de la pobreza y el mejoramiento de la calidad de vida de las y los nicaragüenses (“Instituto Nicaragüense de Turismo”, 2014).

Las funciones que debe ejercer el INTUR según su Ley Creadora, en el artículo 6, son las siguientes:

- ✓ Determinar y ejecutar la política turística nacional en coordinación con los programas económicos, sociales y ambientales del gobierno.
- ✓ Fomentar y estimular la inversión de capital nicaragüense o procedente del extranjero.
- ✓ Proporcionar servicios de orientación e información a los turistas en los puntos fronterizos, aeropuerto internacional y delegaciones departamentales.
- ✓ Supervisar las empresas de servicios como de industria turística.
- ✓ Recibir las denuncias que formulen los turistas y adoptar las medidas que procedan.
- ✓ Velar por la conservación de lugares y potenciales turísticos, dándoles participación a las autoridades respectivas.
- ✓ Estimular la construcción, ampliación y modernización de lugares de servicios turísticos en aquellas zonas que así lo demanden y lo permitan las condiciones ambientales propias de la zona.
- ✓ Tipificar, clasificar, registrar, inspeccionar y autorizar el funcionamiento de las empresas de servicios como de industria turística.
- ✓ Informar, difundir y publicar todo lo relacionado con la industria turística, tanto en el extranjero como en el territorio nacional.

Para el cumplimiento de estas funciones, el INTUR puede solicitar la colaboración de organismos públicos o privados, ya sean nacionales o internacionales.

La Ley N° 495, en su artículo 6, establece que “las diferentes instituciones y entes de la administración pública, en el ámbito de sus competencias, deben apoyar al Instituto Nicaragüense de Turismo en el ejercicio de sus atribuciones, bajo los principios de colaboración, coordinación e información interinstitucional”.

Las funciones que debe ejercer el INTUR según su Ley Creadora, en el artículo 6, son las siguientes:

- ✓ Determinar y ejecutar la política turística nacional en coordinación con los programas económicos, sociales y ambientales del gobierno.
- ✓ Fomentar y estimular la inversión de capital nicaragüense o procedente del extranjero.
- ✓ Proporcionar servicios de orientación e información a los turistas en los

- puntos fronterizos, aeropuerto internacional y delegaciones departamentales.
- ✓ Supervisar las empresas de servicios como de industria turística.
  - ✓ Recibir las denuncias que formulen los turistas y adoptar las medidas que procedan.
  - ✓ Velar por la conservación de lugares y potenciales turísticos, dándoles participación a las autoridades respectivas.
  - ✓ Estimular la construcción, ampliación y modernización de lugares de servicios turísticos en aquellas zonas que así lo demanden y lo permitan las condiciones ambientales propias de la zona.
  - ✓ Tipificar, clasificar, registrar, inspeccionar y autorizar el funcionamiento de las empresas de servicios como de industria turística.
  - ✓ Informar, difundir y publicar todo lo relacionado con la industria turística, tanto en el extranjero como en el territorio nacional.

Para el cumplimiento de estas funciones, el INTUR puede solicitar la colaboración de organismos públicos o privados, ya sean nacionales o internacionales.

La Ley N° 495, en su artículo 6, establece que “las diferentes instituciones y entes de la administración pública, en el ámbito de sus competencias, deben apoyar al Instituto Nicaragüense de Turismo en el ejercicio de sus atribuciones, bajo los principios de colaboración, coordinación e información interinstitucional”.

#### **4.5.2 Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP).**

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público es una institución líder y modernizada que garantiza una política fiscal en apoyo a la estabilidad macroeconómica, en un marco de desarrollo integral del recurso humano, garantizando prácticas de género en la gestión institucional con procesos eficientes y prestación de servicios de calidad, para contribuir al cumplimiento de las políticas y programas estratégicos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo Humano (PNDH). (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2014)

Según la Ley 290, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo, en su artículo 21, al MHCP le corresponden las siguientes funciones:

- ✧ Administrar las finanzas públicas: definir, supervisar y controlar la política tributaria; formular y proponer el ante proyecto de Ley de Presupuesto General al Presidente de la República; conformar el balance fiscal; coordinar y dirigir la ejecución y control del gasto público; administrar el Registro de Inversiones Públicas del Estado(RIPE).
- ✧ Organizar y administrar el pago de todos los tributos, aranceles y tasas fiscales, previamente establecidos-, así como concesiones, licencias, permisos, multas y otros; los que sólo se efectuarán ante las entidades competentes que este Ministerio designe, exceptuando las propias de las Alcaldías

Según la Ley 339, Ley Creadora de la Dirección General de Servicios Aduaneros y de Reforma a la Ley Creadora de la Dirección General de Ingresos (2000), en su artículo 2, el MHCP es responsable de verificar el cumplimiento de las recaudaciones y de los planes estratégicos y operativos de la Dirección General de Ingresos (DGI) y la Dirección General de Servicios Aduaneros (DGA). Por tanto la DGI y la DGA están bajo la rectoría del MHC

### **4.5.3 Dirección General de Ingresos (DGI).**

La Ley 339, Ley Creadora de la Dirección General de Servicios Aduaneros y de Reforma a la Ley Creadora de la Dirección General de Ingresos (2000), establece que:

La Dirección General de Ingresos tiene a su cargo la administración de los ingresos tributarios y las relaciones jurídicas derivadas de ellos, así como los otros ingresos no tributarios que regulen a favor del Estado, exceptuando los tributos aduaneros, municipales y las contribuciones de seguridad social, que se rigen por sus leyes específicas. (Artículo3).

La Ley 339, en su artículo 5, indica que las funciones de la DGI son:

- Cumplir y hacer cumplir las leyes, actos y disposiciones que establecen o regulan los ingresos a favor del Estado y que estén bajo su jurisdicción, a fin de que estos ingresos a favor sean percibidos a su debido tiempo, con exactitud y justicia.
- Requerir el pago y percibir de los contribuyentes y responsables los tributos adecuados y, en su caso, los intereses y multas previstos en las leyes tributarias.
- Indicar las personas naturales o jurídicas que deben presentar las declaraciones tributarias dentro de los plazos o términos que señalan las leyes tributarias y brindarles asesoría para la formulación de dichas declaraciones.
- Asignar el número RUC a contribuyentes y responsables.
- Efectuar reparos conforme la ley para el efecto de liquidar el tributo.
- Verificar y controlar el cumplimiento de las normas tributarias y aplicar las sanciones que legalmente correspondan a los infractores.
- Establecer mediante disposición administrativa las diferentes clasificaciones de contribuyentes y responsables del sistema tributario a fin de ejercer un mejor control fiscal.
- Requerir de todas las organizaciones del Estado las informaciones de carácter tributario que demande para el ejercicio de sus funciones.



#### **4.5.4 Dirección General de Servicios Aduaneras (DGA).**

La Ley 339, Ley Creadora de la Dirección General de Servicios Aduaneros y de Reforma a la Ley Creadora de la Dirección General de Ingresos (2000) dispone que:

La Dirección General de Servicios Aduaneros, tiene a su cargo la administración de los Servicios Aduaneros para el control y facilitación del comercio exterior por medio del desarrollo y mejoramiento constantes de la técnica aduanera. Además es la encargada de la administración de los tributos establecidos a favor del Estado que gravan el tráfico internacional de mercancías y las relaciones jurídicas derivadas de ellos. (Artículo4).

Según el artículo 6 de la Ley 339, son funciones de la DGA las siguientes:

- ✓ Definir las políticas, directrices y disposiciones que regulan el sistema aduanero, de conformidad con lo que establece la legislación vigente y velar porque se apliquen rigurosamente.
- ✓ Dictar las disposiciones necesarias para el eficiente control, recaudación y fiscalización de los impuestos al comercio exterior y demás ingresos cuya recaudación está recomendada por ley.
- ✓ Realizar las gestiones administrativas y judiciales para exigir el pago de los impuestos bajo su control e imponer, en su caso, las sanciones correspondientes.
- ✓ Normar y administrar la política aduanera, fortalecerla y consolidarla bajo los criterios de modernización.
- ✓ Planificar, dirigir, controlar, supervisar el servicio aduanero, así como el flujo de mercancías que ingresan y salen del país.
- ✓ Brindar servicios aduaneros ágiles que faciliten el comercio internacional y asesorar a los usuarios sobre sus deberes y derechos ante la administración aduanera.
- ✓ Verificar la correcta aplicación del valor aduanero de mercancías.
- ✓ Ejercer controles sobre mercancías que están amparadas bajo Regímenes Aduaneros Especiales: Almacenes Generales de Depósito, Depósitos Aduaneros, Zonas Francas, Tiendas Libres, regímenes temporales y otros.

Delimitar y administrar la zona de jurisdicción aduanera de los perímetros fronterizos

especiales y de las vías habilitadas, así como el establecimiento o supresiones de Aduanas y oficinas aduaneras.

#### **4.5.6 Incentivos y beneficios**

##### **4.5.6.1 Exoneración de derechos e impuestos de importación y del Impuesto al Valor Agregado IVA**

A los Materiales de Construcción (Art 5.1.1 Ley 306)

Se exonerará a las empresas turísticas en el ramo hotelero que cumplan con la inversión mínima necesaria, en cuanto a su área respectiva, en la adquisición de materiales de construcción y de accesorios fijos de la edificación.

La ley establece que los materiales y accesorios, sujeto a la exoneración, deberán de utilizarse en la construcción de la instalación turística de la empresa.

##### **4.5.6.2 Exoneración de derechos e impuestos de importación y/o del Impuesto General al Valor a los Instrumentos y equipos necesario (Art 5.1.2 Ley 306)**

La norma establece que los instrumentos y utensilios necesarios en el ramo hotelero en cuanto a su operación incluyendo mobiliario, equipos, naves, vehículos automotores de doce pasajeros o más, entiéndase microbuses y buses, y

vehículos de carga, entiéndase vehículos automotores de tina, microbuses de panel, y camiones, entre otros, que se estimen por el INTUR necesarios en cuanto al integridad del proyecto turístico, se encontraran exonerados por un período de diez años, tiempo que empieza a correr desde el momento en que INTUR declara que la empresa ha comenzado su operación.

##### **4.5.6.3 Exoneración del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la Empresa Turística en el Ramo Hotelero (Art.5.1.3 Ley 306)**

La ley 306 establece en su artículo 5.1.3 que a los bienes inmuebles de la empresa turística en el ramo hotelero se le exonerará por un período de diez años del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o IBI por sus siglas, período que empieza a correr en cuanto

el INTUR establece que la empresa turística ha comenzado operaciones.

#### **4.5.6.4 Exoneración del Impuesto General al Valor (IGV) a los Servicios de Ingeniería (Art 5.1.4 Ley 306)**

A la empresa turística del ramo hotelero que cumple con los requisitos del artículo 5.1, que contrate los servicios de diseño, ingeniería o construcción se le exonerará del impuesto general al Valor o IGV por sus siglas.

#### **4.5.6.5 Exoneración parcial del ochenta por ciento (80%) del Impuesto sobre la Renta a la Empresa Turística en el Ramo Hotelero (Art 5.1.5)**

La empresa turística en el Ramo Hotelero que cumple con los requisitos de elegibilidad del artículo 5.1, se le exonerará en un ochenta por ciento (80%) de su renta neta anual durante un período de diez años, período que comienza a correr desde el momento en que el INTUR establezca que la empresa turística ha entrado en operación.

La empresa turística en el Ramo Hotelero que cumple con los requisitos de elegibilidad del artículo 5.1 y su proyecto turístico se encuentra en una Zona Especial de Planeamiento y Desarrollo Turístico, ZEPDT por sus siglas, se le exonerará en un noventa por ciento (90%) de su renta neta anual durante un

Período de diez años, período que comienza a correr desde el momento en que el INTUR establezca que la empresa turística ha entrado en operación. La delimitación de las ZEPDT se encuentra en el Reglamento de creación de zonas especiales de planeamiento y desarrollo.

La empresa turística en el Ramo Hotelero que cumple con los requisitos de elegibilidad del artículo 5.1 y su proyecto turístico se encuentra dentro del programa de Paradores se le exonerará en un cien por ciento (90%) de su renta neta anual durante un período de diez años, período que comienza a correr desde el momento en que el INTUR establezca que la empresa turística ha entrado en operación.

La empresa turística en el Ramo Hotelero que cumple con los requisitos de elegibilidad del artículo 5.1 de la ley 306 tendrá la opción de declinar hasta por un período máximo de tres años la aplicación y comienzo del período de exoneración del

IR, cuya duración consiste en diez años.

El período de tres años donde la empresa turística de la Rama Hotelera declina aplicar su exoneración del IBI de diez años obedece razones financieras. Una empresa nueva generalmente en sus primeros años de operación no consigue llegar tan rápido a la rentabilidad económica.

La empresa turística que ha recién comenzado por lo tanto en sus primeros años no generará tanto renta como lo hará en años posteriores pues en los años posteriores la empresa tendrá más reconocimiento y aceptación en el mercado turístico después de que sus primeros clientes recomienden su empresa a otras personas y se haga un nombre como una empresa turística de calidad en el ramo hotelero.

#### **4.5.6 Exoneración del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a una ampliación de un proyecto turístico existente exonerado dentro del marco de la Ley 306 (Art. 5.1.6 Ley 306)**

Una empresa turística del ramo hotelero que se encuentre gozando del exoneración del IR todavía adentro del periodo de diez años que establece el artículo 5.1.5 de la ley 306 y hace una ampliación a su proyecto turístico existente en un valor no menor de treinta y cinco por ciento (35%) de su proyecto turístico existente se le exonerará del Impuesto sobre la Renta en la medida que establece el artículo 5.1.5 de la ley por otro período de diez años, período que comenzara a correr en el momento en que el INTUR encuentre que la empresa turística ha completado la ampliación y ha entrado en operación.

*Las Empresas bajo el programa de Paradores de Nicaragua, se les otorgarán gratuitamente incentivos específicos de promoción y mercadeo elaborados por el INTUR en la forma de publicidad y divulgación en ferias nacionales e internacionales, impresos, panfletos y mapas, conexión a un eficiente sistema de reservaciones, promoción en el internet, etcétera.*

Cabe señalar, que todas aquellas personas, naturales o jurídicas, que deseen acogerse al régimen de incentivos al que se refiere la Ley 306, deben inscribirse en el Registro de Inversiones Turísticas. En el Capítulo VI de la Ley 306 se detallan los documentos que los solicitantes deben presentar en el Registro de Inversiones Turísticas; la información específica que deben contener cada uno de estos

documentos y el término de tiempo que el INTUR tiene para analizar la solicitud y dar una resolución que indique la aprobación o no, de la inscripción del proyecto.

#### **4.5.7 Requisitos para beneficios de ley 306**

La documentación requerida es la siguiente:

- 1- Un formulario de inscripción con la información general del proyecto: datos generales de la persona natural o jurídica solicitante, nombre y ubicación municipal del proyecto, monto de la inversión, número de empleos que proyecta generar, lista de los documentos sometidos con el formulario.
- 2- Documentos de identificación: Cédulas de identificación personal y/o jurídica del solicitante.
- 3- Documentos justificativos del proyecto: descripción detallada de la actividad turística que pretende realizar (incluyendo un plan de situación y otros planos que requiera el proyecto), título de propiedad y su historia registral según el Registro de la Propiedad, que abarque por lo menos los últimos diez años; fotocopia de la solicitud de ubicación y uso de suelo sometida al municipio, o del documento de aprobación; documento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y según sea el caso una Declaración de Impacto Ambiental (DIA); Costo del proyecto y datos relevantes sobre la financiación del mismo.

Una vez que el INTUR reciba el formulario de inscripción con los documentos requeridos, deberá proceder en un plazo no mayor a 60 días calendario, a la consideración de los aspectos técnicos, económicos, legales y de los méritos turísticos del proyecto presentado, remitiendo de inmediato la documentación a las respectivas entidades estatales, para que éstas emitan una resolución donde indiquen su aprobación y/o opinión y recomendaciones sobre el proyecto.

Posteriormente el INTUR analizará la solicitud, atendiendo a las recomendaciones y opiniones de las entidades consultadas y remitirá los dictámenes elaborados a la Junta de Incentivos Turísticos, la cual aprobará o no

la solicitud emitiendo una resolución. En caso de aprobación, el INTUR inscribirá el proyecto en el Registro de Inversiones Turísticas (Ley de Incentivos para la Industria Turística, 1999, Artos.15-19).

Según el artículo 20 de la Ley 306, entre las obligaciones que deben cumplir las personas que se acojan a la misma, están:

- Invertir en el proyecto turístico propuesto el monto indicado en la respectiva solicitud.
- Iniciar la construcción, renovación, o restauración de los inmuebles destinados a las actividades turísticas propuestas, dentro de un plazo no mayor de seis meses contados a partir de la fecha de inscripción por el INTUR en el Registro de Inversiones Turísticas.
- Iniciar la operación de la actividad turística dentro de un plazo no mayor de tres años, contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Inversiones Turísticas.
- Llevar a cabo las actividades turísticas en cumplimiento de las normas reglamentarias del INTUR, y las del Instituto Nicaragüense de Cultura (INC) y el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales (MARENA) cuando sean aplicables.
- Llevar un registro fiel de los artículos exonerados.
- Rendir fianza de cumplimiento, a favor del INTUR, equivalente al seis por mil de la cuantía de la inversión. Nunca será mayor de US\$ 150,000.00 o su equivalente en moneda nacional.
- Contratar personal nicaragüense, con excepción de expertos y técnicos especializados.
- Capacitación especializada y continua de acuerdo a las exigencias del turismo, a ciudadanos nicaragüenses.
- Realizar las adquisiciones de equipos, materiales y demás en el mercado formal.

#### **4.5.8 Análisis de los Incentivos al sector turismo en la región.**

El sistema económico mundial, atraviesa por una de las peores crisis en la historia de la humanidad y los países de la región centroamericana, considerados en vías de desarrollo, necesitan hoy más que nunca, un instrumento determinante para el crecimiento de la industria del sector turismo, como lo es la inversión, tanto de capital extranjero como nacional, la cual debe ser incentivada por los gobiernos de turno, considerando que estas, son variables claves para generar un proceso de desarrollo orientado al cambio estructural a través de la generación de empleos.

En este contexto, el objetivo de este documento es establecer, mediante una comparación de los incentivos fiscales en la región centroamericana, parámetros básicos que sirvan al profesional de la contaduría pública, para dar una opinión que pueda influir de manera significativa, en la decisión de invertir en un país. La investigación desarrollada es de tipo bibliográfica, se han analizado los componentes y leyes principales de cada sistema tributario que dan vida a los incentivos fiscales que aplican al sector turismo, determinando que en los últimos años, los gobiernos centroamericanos han reformado sus leyes, con el fin de atraer la inversión extranjera y motivar al inversionista local por medio de exenciones particulares.

A continuación se menciona un breve resumen de lo observado en cada país: Para el caso de Guatemala se observó que se fomenta el impuesto territorial de la propiedad de bienes inmuebles, la importación de bienes destinados a la construcción y del impuesto sobre la renta, lo cual está regulado en la ley de incentivos al turismo. En Honduras se identificó que se exonera el impuesto sobre la renta y la importación de bienes destinados a la construcción y funcionamiento de instalaciones destinadas a la actividad turística, también se incluyen la importación de vehículos y materiales impresos, los anteriores incentivos se encuentran contenidos en la ley de incentivos al turismo de Honduras.

En Nicaragua los incentivos a la industria de turismo están a cargo del Instituto Nicaragüense de Turismo, quien está facultado por la ley de fomento turístico. Entre los incentivos que se otorgan en este país se pueden mencionar, el de exoneración de impuestos a la importación de bienes destinados a la construcción de instalaciones turísticas, del impuesto territorial por los bienes raíces y se exonera del impuesto sobre renta en base a escalas que va determinada dependiendo de la calificación que reciba el proyecto de inversión.

A diferencia de la mayoría de países de Centroamérica, en Costa Rica, el fomento de la industria turística se enfoca actualmente a un desarrollo social y ambiental, a través de capacitaciones y promoción.

Entre los incentivos fiscales que se pueden mencionar, se tienen la exoneración de impuestos por la importación de bienes destinados a la construcción de instalaciones de turismo, siempre y cuando, los bienes importados no sean producidos en el interior del país, en la cantidad y calidad necesaria, también se permite la depreciación acelerada de los bienes hasta en un 50%. Para el caso de El Salvador, se cuenta con una mayor variedad de exenciones fiscales, regulados por la ley de turismo, adicionalmente se permite que los pequeños inversionistas puedan contar con beneficios por las inversiones de \$25,000 como mínimo, entre las incentivos que se otorgan, se presentan los de exoneración a la importación de bienes destinados a la construcción en el proyecto, exención de los impuestos municipales hasta un 50%, exoneración de los impuestos por la compra de bienes inmuebles y el impuesto sobre la renta.

Para analizar de más adecuada los incentivos de exoneración se presenta a continuación un cuadro resumen beneficios fiscales otorgados en regional.



	Guatemala	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	El Salvador
Exoneración de impuestos de importación	√	√	√	√	√
Exoneración del Impuesto territorial.	√	n/a	√	n/a	Impuesto municipal
Exoneración de impuestos por Compras de inmuebles.	n/a	n/a	n/a	n/a	√
Exoneración de Impuesto sobre renta.	√	√	√	Depreciación acelerada	√

## **V. CASO PRÁCTICO**

El caso práctico el cual expondremos será la construcción de un hotel en el área rural del departamento de Matagalpa donde se presentara un plan de negocio en el periodo 2016-2020

### **Objetivos Específicos del Caso Practico**

- Señalar los Beneficios fiscales que se ofrecen a las empresas del sector turismo en sector de hotelería
- Demostrar el Impacto Financiero de los incentivos en la industria hotelera

### **Justificación del Caso**

En la última década (2005-2015) el crecimiento del turismo en Nicaragua ha significado para la economía del País el principal aporte generador de divisas, en donde solamente en el año 2015 según datos oficiales del INTUR, ascendió a la cantidad aportada de US \$ 183.5 millones de dólares, generando mucho más que las exportaciones de la carne, el café y los mariscos, productos principales generadores históricos de divisas al país.

Aunque la oferta de alojamiento para el sector turismo en la ciudad de Matagalpa ha crecido en cantidad y diversidad de servicios, adolece de calidad y precios accesibles.

El presente proyecto de servicio de Hotel, consiste en una oferta diferenciada por ofrecer 35 habitaciones amuebladas, con mayor confort y privacidad para turistas que realizan visitas más prolongadas o que viajan en familia o grupos, lo cual representa una gran oportunidad de negocio y favorece la atracción turística de la ciudad de Matagalpa, así como también la generación de empleo desde ya se cuenta con la seguridad de más de veinte empleos directos que formaran parte del personal de nuestro proyecto.

**HOTEL BELLA ESTANCIA**

**MATAGALPA**

<b>Proyecto:</b>	<b>CONSTRUCCION DE HOEL</b>
<b>Nombre:</b>	<b>BELLA ESTANCIA</b>
<b>Ubicación:</b>	<b>MATAGALPA 20 MTS CERRO APANTE</b>
<b>Inversión Total del Proyecto:</b>	<b>US \$ 520,000 dólares</b>
<b>Fecha:</b>	<b>ENERO 2014</b>

## **Plan de Negocio**

El plan de negocio de bella estancia en Matagalpa es crear un hotel acorde a las actividades de los turistas nacionales y extranjeros y poder convertirse en así uno de los mejores hoteles del País

## **Visión**

Ser el hotel líder en el el Norte del País especialmente en Matagalpa que proporcione a sus clientes calidad y confort

## **Misión**

Su misión es exceder las expectativas de los clientes, brindándoles la mayor satisfacción con una oferta de productos y servicios de calidad consistente. Asimismo, incentivar al personal a dar lo mejor de sí, trabajar en equipo y a recibir a los clientes como a un familiar querido que visita desde lejos

## **Metas**

Ser líderes en comida y hospedajes para atraer personas de todo el mundo

Brindar una asistencia con chef y camareros profesionales con mucha responsabilidad y ética

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL:**

- Convertirse en el hotel con mayor demanda en Matagalpa
- Ser parte integral del andamio para contribuir al desarrollo económico de Nicaragua, aportando como Inversión privada al despegue, sobre todo en estrategias de desarrollo económico del país, objetivo con el que coinciden los intereses del Sector Privado con los intereses del Gobierno en la búsqueda de sacar adelante al país

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- Prestar un servicio de calidad a bajo costos para ser líderes en el mercado
- Incrementar con nuevas opciones la oferta Nacional de Alojamiento en el nivel local, para promover mayor la permanencia de los turistas que visitan la ciudad de Matagalpa

## 5.1 RESUMEN DE MERCADO

Pasado: Hostales

Presente: Hoteles, casa de servicio de hospedaje

Futuro: Hoteles, casas de hospedaje, hostales

Nuestro servicio debe presentarse como la mejor opción en precio y atención a turistas nacionales y extranjeros

La meta a largo plazo del Hotel Bella estancia es ser el hotel más demandado por turista nacionales y extranjeros en Nicaragua en el departamento de Matagalpa, estancia iniciando operaciones en enero 2015,

Dado lo anterior, uno de los proyectos a corto plazo del Hotel Bella estancia es ser el hotel cuyos turistas nacionales y extranjeros tengan como primera opción a la hora de visitar Matagalpa

El Departamento de Matagalpa es uno de los departamentos más visitado por turistas nacionales y extranjeros por su posición geográfica y las bellezas naturales poseen así como su clima

Como primera instancia se ha decidido invertir \$ 520,000 en la construcción de 35 habitaciones y equipamiento del mismo

### **Competencia**

Dentro de las principales competencias de Hotel Bella estancia esta

- Hotel San Jose
- Hotel Lomas
- Hotel Buena Onda

## 5.2 Modelo de las cinco fuerzas de Michael Porter



### **Poder de negociación con los Clientes**

Pretendemos llegar a nuestros clientes ofreciendo un nuevo modelo de lo que es un hotel convencional a un hotel que brinde el confort, mejor atención y precios accesibles

### **Poder de Negociación con los proveedores**

Pretendemos realizar convenios con las empresas distribuidoras de insumos de mayor calidad en el país para así asegurar la higiene y calidad de los servicios preste el hotel

### **Servicios sustitutos**

Ante la necesidad de liquidez los turistas nacionales y extranjeros optan a pequeños hospedajes para reducción de costos. Sin embargo, nuestro objetivo es tener habitaciones de diferentes precios para que seamos la alternativa de aquellos que gozan con menos liquidez

### **Principal competencia**

El crecimiento y fortalecimiento económico en cada empresa es una prioridad. Por lo tanto, estar pendientes de la evolución de cada hotel que sea nuestra competencia en el mercado será de vital importancia para contrarrestar nuestras debilidades y ofrecer servicios que mantengan y aumenten nuestros clientes.

### **Competencia de empresas que prestan el mismo servicio.**

Con los estudios previos hemos conocido el entorno económico del departamento. Instalarnos en el lugar y darnos a conocer será el segundo paso, luego mantenernos en el mercado será parte de la carrera que emprenderemos y para lo cual se requiere de esfuerzos y trabajo en equipo. Seremos el primer hotel de lujo con precios accesibles prestando este servicio y aunque hallan proyectos de otros Hoteles, una vez que tengamos acaparado el mercado, trabajar para mantenernos como hotel líder será fácil.



### 5.3 Análisis Cuantitativo

#### PLAN DE INVERSIONES

#### Resumen del plan de Inversiones.

#### PROYECTO" HOTEL BELLA ESTANCIA MATAGALPA"

<b>PLAN GENERAL DE INVERSIONES</b>		
RUBROS DE INVERSION	MONTO	%
<b>INVERSION INICIAL</b>		<b>76.92%</b>
	\$400,000.00	
Terreno	\$40,000.00	7.69%
Avance de Iniciación de la obra	\$18,000.00	3.46%
Construcción	\$327,000.00	62.88%
Piscina y otros.	\$15,000.00	2.88%
<b>MOBILIARIO, EQUIPAMIENTO Y DECORACION (estimado)</b>		<b>23.08%</b>
	\$120,000.00	
Habitaciones	\$35,000.00	6.73%
Cocina	\$15,000.00	2.88%
Compra de Muebles	\$20,000.00	3.85%
Equipo de Transporte	\$50,000.00	9.62%
<b>TOTAL DEL PLAN DE INVERSIONES</b>	\$520,000.00	<b>100%</b>

PROYECTO CONSTRUCCION HOTEL BELLA ESTANICA  
FLUJO FINANCIERO

Ingresos	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Cantidad		\$350,000.00	\$550,000.00	\$590,000.00	\$650,000.00	\$670,000.00
Precio unitario		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
<b>Total Ingresos</b>		<b>\$350,000.00</b>	<b>\$550,000.00</b>	<b>\$590,000.00</b>	<b>\$650,000.00</b>	<b>\$670,000.00</b>
Costo de Hospedaje		\$105,000.00	\$165,000.00	\$177,000.00	\$195,000.00	\$201,000.00
Utilidad bruta		245,000.00	385,000.00	413,000.00	455,000.00	469,000.00
<b>Gastos de Administración</b>						
Sueldos y salario		\$27,848.70	\$27,920.40	\$27,920.40	\$27,920.40	\$27,920.40
Prestaciones sociales		\$13,063.05	\$8,780.40	\$8,780.40	\$8,780.40	\$8,780.40
Energía eléctrica		\$30,000.00	\$30,000.00	\$30,000.00	\$30,000.00	\$30,000.00
Agua potable		\$4,200.00	\$240.00	\$240.00	\$240.00	\$240.00
Papelaría y útiles de oficina		\$5,500.00	\$4,500.00	\$5,500.00	\$6,000.00	\$6,000.00
Compra de equipos y materiales		\$25,400.00	\$20,000.00	\$20,000.00	\$20,000.00	\$35,000.00
Internet		\$600.00	\$600.00	\$600.00	\$600.00	\$600.00
Total gastos de administración		\$106,611.75	\$91,440.80	\$92,440.80	\$92,940.80	\$107,940.80
<b>Gastos operativos</b>						
Mantenimiento de Vehiculos		\$5,000.00	\$5,750.00	\$6,612.50	\$7,604.38	\$8,745.03
Combustible		\$1,425.02	\$1,425.02	\$1,425.02	\$1,425.02	\$1,425.02
Compra de alimentos para el hotel		\$15,000.00	\$17,000.00	\$18,000.00	\$19,000.00	\$21,000.00
Gastos de mantenimiento		\$6,500.00	\$4,255.32	\$4,255.32	\$4,255.32	\$4,255.32
Total Gastos operativos		\$27,925.02	\$28,430.34	\$30,292.84	\$32,284.72	\$35,425.37
<b>Total Gastos</b>		<b>\$134,536.77</b>	<b>\$119,871.14</b>	<b>\$122,733.64</b>	<b>\$125,225.52</b>	<b>\$143,366.17</b>
Utilidad operativa sin depreciación		\$110,463.23	\$265,128.86	\$290,266.36	\$329,774.48	\$325,633.83
Depreciación		\$31,250.00	\$31,250.00	\$31,250.00	\$31,250.00	\$31,250.00
Utilidad operativa		\$79,213.23	\$233,878.86	\$259,016.36	\$298,524.48	\$294,383.83
Ingresos por ventas de activo fijos						\$30,000.00
Valor en libros						\$0.00
Utilidad antes de impuestos		\$79,213.23	\$233,878.86	\$259,016.36	\$298,524.48	\$324,383.83
Impuesto sobre la renta		\$23,763.97	\$70,163.66	\$77,704.91	\$89,557.35	\$97,315.15
Impuestos Municipales 1% sobre ventas		\$3,500.00	\$5,500.00	\$5,900.00	\$6,500.00	\$6,700.00
Utilidad neta		\$51,949.26	\$158,215.20	\$175,411.45	\$202,467.14	\$220,368.68
Depreciación		\$31,250.00	\$31,250.00	\$31,250.00	\$31,250.00	\$31,250.00
Flujo operativo		\$83,199.26	\$189,465.20	\$206,661.45	\$233,717.14	\$251,618.68
Recuperación del capital de trabajo						\$0.00
<b>Inversiones</b>						
Construcción del hotel	\$360,000.00					
Terreno	\$40,000.00					
Compra de Vehiculos	\$50,000.00					
Compra de camas	\$15,000.00					
Equipo de cocina	\$10,000.00					
Compra de muebles para cuartos	\$20,000.00					
Compra de encerres	\$5,000.00					
Sabanas cobijas y colchas	\$20,000.00					
<b>Total egresos</b>	<b>\$520,000.00</b>					
Flujo de caja libre	-\$520,000.00	\$83,199.26	\$189,465.20	\$206,661.45	\$233,717.14	\$251,618.68

VAN    \$30,309.92

TIR    22%

Tiempo de recuperación de la inversión 3.17 AÑOS

PROYECTO CONSTRUCCION HOTEL BELLA ESTANICA  
FLUJO FINANCIERO

Ingresos	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Cantidad		\$350,000.00	\$550,000.00	\$590,000.00	\$650,000.00	\$670,000.00
Precio unitario		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
<b>Total Ingresos</b>		<b>\$350,000.00</b>	<b>\$550,000.00</b>	<b>\$590,000.00</b>	<b>\$650,000.00</b>	<b>\$670,000.00</b>
<b>Costo de Hospedaje</b>		<b>\$105,000.00</b>	<b>\$165,000.00</b>	<b>\$177,000.00</b>	<b>\$195,000.00</b>	<b>\$201,000.00</b>
<b>Utilidad bruta</b>		<b>245,000.00</b>	<b>385,000.00</b>	<b>413,000.00</b>	<b>455,000.00</b>	<b>469,000.00</b>
<b>Gastos de Administración</b>						
Sueldos y salario		\$27,848.70	\$27,920.40	\$27,920.40	\$27,920.40	\$27,920.40
Prestaciones sociales		\$13,063.05	\$8,780.40	\$8,780.40	\$8,780.40	\$8,780.40
Energía eléctrica		\$30,000.00	\$30,000.00	\$30,000.00	\$30,000.00	\$30,000.00
Agua potable		\$4,200.00	\$240.00	\$240.00	\$240.00	\$240.00
Papelería y útiles de oficina		\$5,500.00	\$4,500.00	\$5,500.00	\$6,000.00	\$6,000.00
Compra de equipos y materiales		\$25,400.00	\$20,000.00	\$20,000.00	\$20,000.00	\$35,000.00
Internet		\$600.00	\$600.00	\$600.00	\$600.00	\$600.00
<b>Total gastos de administración</b>		<b>\$106,611.75</b>	<b>\$91,440.80</b>	<b>\$92,440.80</b>	<b>\$92,940.80</b>	<b>\$107,940.80</b>
<b>Gastos operativos</b>						
Mantenimiento de Vehículos		\$5,000.00	\$5,750.00	\$6,612.50	\$7,604.38	\$8,745.03
Combustible		\$1,425.02	\$1,425.02	\$1,425.02	\$1,425.02	\$1,425.02
Compra de alimentos para el hotel		\$15,000.00	\$17,000.00	\$18,000.00	\$19,000.00	\$21,000.00
Gastos de mantenimiento		\$6,500.00	\$4,255.32	\$4,255.32	\$4,255.32	\$4,255.32
IBI						
Impuestos Municipales 1% sobre ventas			\$5,500.00	\$5,900.00	\$6,500.00	\$6,700.00
<b>Total Gastos operativos</b>		<b>\$27,925.02</b>	<b>\$28,430.34</b>	<b>\$30,292.84</b>	<b>\$32,284.72</b>	<b>\$35,425.37</b>
<b>Total Gastos</b>		<b>\$134,536.77</b>	<b>\$119,871.14</b>	<b>\$122,733.64</b>	<b>\$125,225.52</b>	<b>\$143,366.17</b>
Utilidad operativa sin depreciación		\$110,463.23	\$265,128.86	\$290,266.36	\$329,774.48	\$325,633.83
<b>Depreciación</b>		<b>\$31,250.00</b>	<b>\$31,250.00</b>	<b>\$31,250.00</b>	<b>\$31,250.00</b>	<b>\$31,250.00</b>
<b>Utilidad operativa</b>		<b>\$79,213.23</b>	<b>\$233,878.86</b>	<b>\$259,016.36</b>	<b>\$298,524.48</b>	<b>\$294,383.83</b>
<b>Ingresos por ventas de activo fijos</b>						\$30,000.00
<b>Valor en libros</b>						\$0.00
<b>Utilidad antes de impuestos</b>		<b>\$79,213.23</b>	<b>\$233,878.86</b>	<b>\$259,016.36</b>	<b>\$298,524.48</b>	<b>\$324,383.83</b>
<b>Impuesto sobre la renta</b>						
<b>Utilidad neta</b>		<b>\$79,213.23</b>	<b>\$233,878.86</b>	<b>\$259,016.36</b>	<b>\$298,524.48</b>	<b>\$324,383.83</b>
<b>Depreciación</b>		<b>\$31,250.00</b>	<b>\$31,250.00</b>	<b>\$31,250.00</b>	<b>\$31,250.00</b>	<b>\$31,250.00</b>
<b>Flujo operativo</b>		<b>\$110,463.23</b>	<b>\$265,128.86</b>	<b>\$290,266.36</b>	<b>\$329,774.48</b>	<b>\$355,633.83</b>
<b>Recuperación del capital de trabajo</b>						\$0.00
Inversiones						
<b>Construcción del hotel</b>	\$360,000.00					
Compra de terreno	\$40,000.00					
Compra de Vehículos	\$50,000.00					
Compra de camas	\$15,000.00					
Equipo de cocina	\$10,000.00					
Compra de muebles para cuartos	\$20,000.00					
Compra de encerados	\$5,000.00					
Sábanas cobijas y colchas	\$20,000.00					
<b>Total egresos</b>	<b>\$520,000.00</b>					
<b>Flujo de caja libre</b>	<b>-\$520,000.00</b>	<b>\$110,463.23</b>	<b>\$265,128.86</b>	<b>\$290,266.36</b>	<b>\$329,774.48</b>	<b>\$355,633.83</b>

VAN	226104.19
TIR	35%
Tiempo de recuperacion de la inversion	2.5 años

	2016	2017	2018	2019	2020
con impuestos	83199.2601	189465.202	206661.452	233717.139	251618.68
sin impuestos	110463.229	265128.86	290266.36	329774.485	355633.828
Ahorro anua	27263.9686	75663.6579	83604.9079	96057.3454	104015.148

En esta tabla podemos ver el detalle del ahorro del flujo de efectivo donde vemos la utilización de incentivos

CONCEPTO	2016	2017	2018	2019	2020
IMI	3500	5500	5900	6500	6700
IR	23763.97	70163.66	77704.91	89557.35	97315.15
SUMA	27263.97	75663.66	83604.91	96057.35	104015.15

En este caso práctico podemos ver tangible el beneficio que otorga la ley a las industrias hotelera que se encuentran regido por el INTUR siendo esto positivo en el aspecto financiero ya que con los beneficios fiscales el tiempo de recuperación es menor si estos beneficios no se dieran se observaría un tiempo mayor de retorno de la inversión logrando así los objetivos propuestos en este caso

## **VI. CONCLUSIONES**

En Nicaragua, la actividad turística se desarrolla gracias a la coordinación de las diferentes entidades gubernamentales que colaboran, de forma directa o indirecta, para impulsar el crecimiento del sector. La importancia que el Estado le ha otorgado a la industria del turismo, a través de la Ley de Incentivos para la Industria Turística de Nicaragua, se ve reflejado en el incremento del número de proyectos de inversión aprobados; lo que demuestra el cumplimiento del propósito de la Ley.

En este trabajo se logro dar a conocer las generalidades de la tributación en Nuestro país su sustento legal.

También el marco jurídico de los incentivos que se aplican en la industria Hotelera.

Se explica los procedimientos que se tiene que hacer para poder hacer uso de Estos incentivos

El proyecto Construcción Hotel Bella Estancia en Matagalpa podremos ver el flujo proyectado en cinco años el impacto financiero que este tiene al aplicar la ley de incentivos en Nicaragua.

Existe un impacto positivo en la situación financiera en el Hotel Bella Estancia de Matagalpa Las utilidades, son mayores cuando goza de los incentivos y beneficios establecidos en la Ley. Es evidente que el pago del Impuesto sobre la Renta, el incremento de los desembolsos por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y por los gastos financieros producto de un mayor monto de financiamiento; afecta a la serie de flujos de efectivo a lo largo del decenio, por lo que al momento de descontarlos y comparar los resultados, se observa que la “Bella Estancia” tiene mayor valor cuando aplica las exoneraciones.

## VII. BIBLIOGRAFIA

- Organización Mundial del Turismo (2012) *Outbound Tourism, International Tourism Expenditure* <http://www.unwto.org/facts/eng/pdf/indicators/ITE.pdf> tomado el 03 de octubre de 2012
- Eserverri, Ernesto (2008) *Derecho Tributario Parte General* España: Tirant LoBlanch
- Gutiérrez Hurtado, Manuel (2000) *Introducción al Estudio del Derecho Tributario* Nicaragua: Fondo EditorialCira
- Hensel, Albert (2005) *Steuerrecht* Derecho Tributario España: MarcialPons
- Montesquieu, Baron de (1748) *De l'esprit des lois Deuxième Partie (Livres X à XIII)* Suiza: Barillot  
[http://classiques.uqac.ca/classiques/montesquieu/de\\_esprit\\_des\\_lois/partie\\_2/e\\_sprit\\_des\\_lois\\_Livre\\_2.pdf](http://classiques.uqac.ca/classiques/montesquieu/de_esprit_des_lois/partie_2/e_sprit_des_lois_Livre_2.pdf) tomado el 13 de noviembre de 2012
- Pérez Royo, Fernando (2008) *Derecho Financiero y Tributario Parte General* España: Aranzadi
- Balladares Saballos, Reynaldo (2011) *Lecciones Fundamentales de Derecho Tributario* Nicaragua: Xerox
- Báez Cortes, Julio Francisco; Báez Cortes, Teódulo (2012) *Todo sobre Impuestos en Nicaragua* Nicaragua: INIET
- Asamblea Nacional. (1998). Ley No. 298. Ley Creadora del Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR). Publicada en *La Gaceta Diario Oficial* No. 149, del 11 de agosto de 1998. Nicaragua.
- Asamblea Nacional. (2000). Ley No. 339. Ley Creadora de la Dirección General de Servicios Aduaneros y de Reforma a la Ley Creadora de la Dirección General de Ingresos. Publicada en *La Gaceta Diario Oficial* No. 69, del 6 de Abril del 2000. Nicaragua.

## VIII. ANEXOS

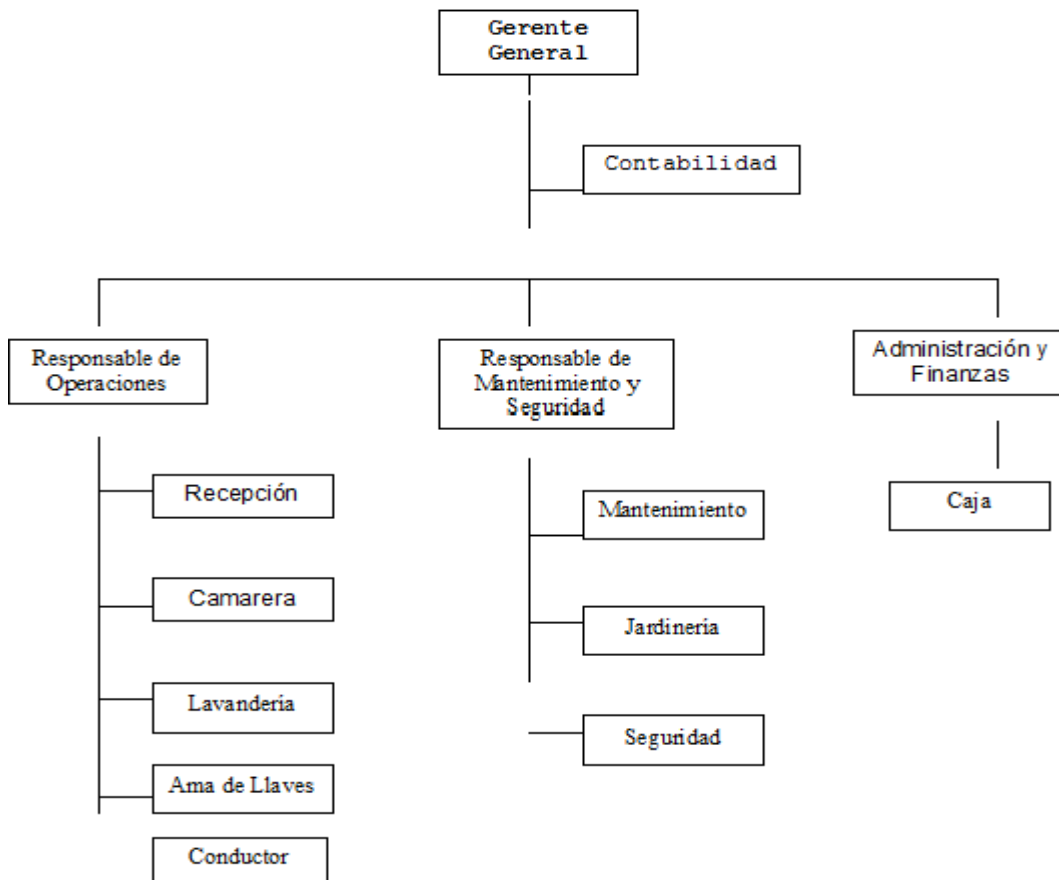


## ANEXO1

**Plan de Inversión para ser Aprobado por INTUR:**

RUBROS D INVERSIONES	MONTO	%
INVERSIONES NUEVAS :		
<b>Construccion</b>	<b>\$360,000.00</b>	<b>69.23%</b>
<b>Construccion de 35 habitaciones , salon , cocina , garaje</b>	<b>\$345,000.00</b>	<b>66.35%</b>
Piscina	\$15,000.00	2.88%
<b>MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO</b>	<b>\$120,000.00</b>	<b>23.08%</b>
Habitaciones	\$35,000.00	6.73%
Cocina	\$15,000.00	2.88%
Equipo de Transporte	\$50,000.00	9.62%
General	\$20,000.00	3.85%
<b>TOTAL DE INVERSION BENEFICIADO CON LEY No.306</b>	<b>\$480,000.00</b>	<b>92.31%</b>

## ANEXO 2



## ANEXO 3

### DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INVERSIONES TURÍSTICAS LEY DE INCENTIVOS PARA LA INDUSTRIA TURÍSTICA (LEY #306)

1.	Carta de solicitud dirigida a Msc. Mayra Salinas, <b>Presidenta Ejecutiva de INTUR – Original y unacopia</b>
2.	Formulario para Proyectos de Inversión Turística, se compra en CAJA de INTUR y tiene un valor de US\$10.00 <b>Original y unacopia</b>
3.	Estudio de Viabilidad Económica de Proyecto <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perfil de la Empresa</li> <li>2. Estudio de Mercado</li> <li>3. Plan de Inversión</li> <li>4. Proyecciones Financieras para un período de 10 años (Egresos e Ingresos).</li> </ol> <b>IMPORTANTE</b> - En el Plan de Inversión incorporar: Inversión Fija, Inversión diferida y Capital de Trabajo. Para el equipamiento y el equipo fijo de construcción incluir facturas proformas o cotizaciones del equipamiento que se va a adquirir <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
4.	<b>Persona Jurídica o Persona Natural:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Título de la Propiedad;</li> <li>▪ Historia registral que abarque como mínimo el período de los últimos diez (10) años;</li> <li>▪ Libertad de Gravamen Actualizada del bien inmueble donde se desarrollará el proyecto.</li> </ul> <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
5.	<b>Avalúo de Bienes Inmuebles:</b> Terrenos y edificación por una empresa especializada en el ramo (Si aplica) <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
6.	<b>Persona Jurídica o Persona Natural:</b> En caso de que el bien inmueble donde se vaya a desarrollar el proyecto no sea propiedad del solicitante, presenta <b><u>contrato de arriendo en escritura pública, por un período no menor de diez (10) años</u></b> , el cual debe estar a nombre del solicitante y debidamente inscrito en el Registro Público competente. <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
7.	<b>Persona Jurídica:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Página principal del pasaporte de los socios que integran la sociedad si son extranjeros.</li> <li>▪ Cédula de identidad si los socios son nicaragüenses.</li> <li>▪ Constitución y Estatuto de la Sociedad Anónima, inscrita en el Registro Público.</li> <li>▪ Certificado de Directores de la Empresa (Junta Directiva de la Sociedad vigente)</li> </ul> <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
8.	<b>Representante Legal, Designado por la Junta Directiva</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identificación oficial como cédula</li> <li>▪ Poder de representación</li> </ul> <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
9.	<b>Persona Natural:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identificación oficial como cédula</li> </ul> <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
10.	<b>Persona Jurídica o Persona Natural:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Certificado de inscripción como comerciante en el Registro Público Mercantil</li> <li>❖ Constancia de Matrícula de Negocio, extendida por Alcaldía Municipal que corresponda, Vigente.</li> <li>❖ Constancia de Responsable Recaudador del Impuesto Indirecto, Vigente.</li> <li>❖ Solvencia Municipal Vigente</li> <li>❖ Solvencia Fiscal Vigente</li> <li>❖ Certificado de Inscripción en el Registro Único del Contribuyente –DGI</li> <li>❖ Cédula RUC</li> </ul> <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
11.	<b>Persona Jurídica o Persona Natural</b> Constancia Fuente de Financiamiento (Banco Nacional) <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
12.	Contrato de adquisición de franquicia, en caso que el proyecto se vaya a operar de esta forma. <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
13.	Constancia de uso de suelo extendido por la Alcaldía <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
14.	Permiso de Construcción de la Alcaldía Municipal correspondiente <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
15.	Permiso Ambiental extendido en la Alcaldía (Unidad Ambiental) y/o MARENA <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>
16.	Plano de levantamiento topográfico de la propiedad (Micro y Macro Localización) <b>Unoriginal</b>
17.	Entregar a INTUR (1) un Juego de planos sellados y aprobado por la Alcaldía Municipal <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planta Arquitectónica</li> <li>- Planta de Techos</li> <li>- Planos de Especialidades</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div></div> <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elevaciones Arquitectónicas</li> <li>Planos de conjunto y ubicación (Masterplan)</li> </ul> </div> </div>
18.	Inscripción Registro Nacional de Turismo de INTUR; ( <b>Licencia de Operación</b> ) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para aquellas empresas que ya estén operando</li> <li>• O las empresas nuevas que inicien operación</li> </ul> <b>Dos copias con Razón de fotocopia</b>

EL TRÁMITE EN EL INSTITUTO NICARAGÜENSE DE TURISMO ES COMPLETAMENTE GRATUITO  
CENTRO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO CAP-INTUR

## ANEXO 4

### GUÍA GENERAL PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS TURÍSTICOS (LEY #306)

I. RESUMENEJECUTIVO	7.2.1.2	Construcción
II. IDENTIFICACIÓN DELPROYECTO	7.2.1.3	Equipamiento
2.1 Antecedentes	7.2.1.4	Vehículos (Terrestre, acuático)
2.2 Justificación	7.2.1.5	Otros
2.3 Objetivos Generales yEspecíficos	7.2.1.6	Imprevistos
2.4 ResultadosEsperados	7.2.2	Inversión Diferida yOtra
2.5 El proyecto en el Marco de las Políticas y Estrategias de DesarrolloSectorial	7.2.2.1	Costo delEstudio
	7.2.2.2	Gastos enDiseños
2.6 Disponibilidad deRecursos	7.2.2.3	Gastos deOrganización
III. ASPECTOS DEMERCADO	7.2.2.4	AsesoríaTécnica
3.1 Definir los Servicios delProyecto	7.2.2.5	Intereses Preoperativos
3.2 Beneficiarios	7.2.2.6	Capacitación alPersonal
3.3 Análisis de laOferta	7.2.2.7	Gastos dePromoción
3.4 Análisis de laDemanda	7.2.3	Capital deTrabajo
3.5 BalanceOferta-Demanda	7.2.3.1	Salarios
3.6 Sistema de Precios o Tarifas delProyecto	7.2.3.2	Inventario deProductos
3.7 Promoción y Comercialización delProyecto	7.2.3.3	Efectivo en Caja yBanco
IV. ASPECTOSTÉCNICOS	VIII.	ESTRUCTURAFINANCIERA
4.1 Localización y Área de Influencia del Proyecto	8.1	Fuentes deFinanciamiento:
4.2 InfraestructuraExistente	➤	Recursos deCapital.
4.3 Descripción y Tamaño del Proyecto másPre – Diseño o DiseñoFinal	➤	GeneraciónInterna.
4.4 Programa deEjecución	➤	Prestamos / Recursos deTerceros
4.5 Aspectos Técnicos delProyecto	8.2	Calendario de Aportes de losRecursos
V. DETERMINACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL AGENERAR	IX.	PRESUPUESTOS DEINGRESOS (VENTAS)
5.1 Estudio de Impacto Ambiental (EIA), cuando el Proyecto lorequiera.	X.	PRESUPUESTOS DE COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS
VI. ASPECTOS LEGALES, ORGANIZACIONALES E INSTITUCIONALES	XI.	ESTADOS FINANCIEROS PROFORMA, EN SU CASO,ACTUAL.
6.1 De la Sociedad o de la Empresa. Socios o Dueños.	10.1	Estado deResultado
6.2 De la Ejecución delProyecto.	10.2	Flujo deCaja
6.3 AspectosOrganizacionales	10.3	BalanceGeneral
6.4 AspectosInstitucionales	XII.	EVALUACIÓNFINANCIERA
6.5 Gerencia y Operador del Proyecto; acuerdo en principio (o final) con eloperador	11.1	Cálculo de Indicadores deEvaluación
VII. PRESUPUESTO DEINVERSIONES	11.1.1	Valor Actual Neto(VAN)
7.1 Plan Global delInversiones <sup>1</sup>	11.1.2	Tasa Interna de Retorno(TIR)
7.2 Distribución de laInversión	11.1.3	Relación Beneficio –Costo
7.2.1 InversiónFija	11.2	Punto deEquilibrio
7.2.1.1 Terreno	11.3	Análisis de Sensibilidad y Supuestos para ellos.
	XIII.	FACTORES CRÍTICOS Y SOLUCIONES
	XIV.	SUPUESTOS E HIPÓTESIS DEL PROYECTO
	XV.	CONCLUSIONESRECOMENDACIONES

## ANEXO 5

### INSTITUTO NICARAGÜENSE DE TURISMO (INTUR) DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN, OPERACIÓN Y PROMOCIÓN DE INVERSIONES JUEGOS DE PLANOS SOLICITADOS

El juego de planos del proyecto debe ser presentado a escala e indicando claramente la misma, en tamaño legible, tamaño mínimo A3, correctamente acotados y rotulados por ambientes con el permiso de construcción de la Alcaldía correspondiente.

A continuación se detalla la lista de planos y sus características:

incluya las cantidades de obra, costos unitarios y

#### **En caso de ser proyecto nuevo**

Presentar memoria descriptiva del proyecto que consiste en: la descripción del proyecto especificando dimensiones por ambientes, sistema constructivo a ser utilizado, materiales a usarse en cubierta de techos, pisos, paredes, particiones y acabados.

#### **1. Planos de ubicación:**

- Macrolocalización del proyecto dentro del territorio nacional.
- Microlocalización del proyecto dentro del sector a ser ubicado indicando claramente EL SITIO en donde se localizara el mismo, (Indicar a escala).
- Plano del conjunto que incorpore la delimitación del terreno (linderos, deben estar referenciados con distancia a las edificaciones existentes del entorno y nombre de ellos, si tiene los puntos GPS indicarlos), las respectivas leyendas de las edificaciones del entorno inmediato al proyecto y obras exteriores.

#### **2. Planos arquitectónicos:**

- Presentar tabla de acabados de todos los ambientes de la o las edificaciones que conforman el conjunto del proyecto.
- Planta o plantas Arquitectónicas con todas sus cotas, rotulada por ambientes y muebladas.
- Elevaciones Arquitectónicas (fachada principal, fachadas laterales, fachada posterior) debidamente acotadas y especificando materiales a ser utilizados.
- Cortes o secciones arquitectónicas especificando materiales, acotados y mueblados.
- En caso que se tenga previsto realizar diseños en pisos y cielos, presentar planos especificando dicho diseño y los materiales a ser utilizados.

#### **3. Planos de Especialidades:**

- Estudios básicos: Estudio de la capacidad soporte del suelo, estudio de infiltración del suelo, memoria de cálculo: especialidad Eléctrica, Especialidad Hidrosanitaria, Especialidad Estructural. TIC'S
- Presupuesto Constructivo del proyecto que

- totales; cronograma de ejecución de la construcción; Take Off y/o lista de materiales.
  - Juego de planos estructurales.
  - Juego de planos de instalaciones hidrosanitarias.
  - Juego de planos de sistema de drenaje pluvial.
  - Juego de planos de las instalaciones del sistema eléctrico.
  - Plano(s) de terrazas del proyecto.
4. Presentar copia del estudio de impacto ambiental presentado al MARENA con el diseño propuesto para la evacuación de aguas negras y pluviales, afectaciones a la flora, fauna y mitigación de impacto.

#### **En caso de ser un proyecto de remodelación**

En caso de ser un proyecto de remodelación, rehabilitación y/o ampliación se debe de presentar:

- a. Adicional a la presentación de los planos antes descritos para las nuevas obras, se debe adjuntar los siguientes planos:
- Planta o plantas arquitectónicas de áreas existentes en el estado que se encuentran debidamente rotuladas por ambientes, acotadas y señalando las áreas a ser remodeladas.
  - Planta o plantas arquitectónicas indicando las obras a ejecutarse (señalar demoliciones de edificaciones existentes, por ejemplo señalar demolición de paredes y/o remoción de ventanas y puertas).
  - Para las especialidades se tendrá en cuenta lo siguiente: a) si se va a utilizar la estructura existente se deberá presentar el cálculo con la nueva carga. b) en caso de usar un transformador existente, al cual se le estará adicionando carga, se deberá presentar el cálculo de las nuevas acometidas. c) con respecto a la parte hidrosanitarias, las tuberías existentes a las que se le carguen con nuevos accesorios [inodoros y lavamanos] se deberá hacer el cálculo correspondiente para determinar su eficiencia.
  - Desglose de las actividades que conforman el proceso de remodelación indicando los alcances de dichas obras y su correspondiente presupuesto.

Se puede presentar un proyecto turístico para obtener la aprobación de elegibilidad (el cuál no goza de beneficios fiscales hasta no tener completado el proyecto), el cual debe de incluir los siguientes documentos:

1. Constancia de Uso de Suelo
2. Planos de Ubicación y de conjunto

## ANEXO 6



Gobierno de Reconciliación  
y Unidad Nacional  
*El Pueblo, Presidente!*

INSTITUTO NICARAGÜENSE DE TURISMO

### FORMULARIO PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN TURÍSTICA

Solicitud de Proyectos de Inversión Turística para los beneficios de la  
"Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua"  
(Ley No.306)

Valor US\$ 10.00

N°

#### A. INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

##### Personas Naturales

Nombres: \_\_\_\_\_

Apellidos: \_\_\_\_\_

Dirección domicilio: \_\_\_\_\_ Ciudad: \_\_\_\_\_

País: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_ Correo-e: \_\_\_\_\_

Nacionalidad: \_\_\_\_\_ No. Identificación: \_\_\_\_\_

No. R.U.C solicitante: \_\_\_\_\_ Cédula  Pasaporte

Nombres y apellidos del representante legal: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Nacionalidad: \_\_\_\_\_ No. Identificación: \_\_\_\_\_

Cédula  Pasaporte

Teléfono: \_\_\_\_\_ Correo-e: \_\_\_\_\_

##### Personas Jurídicas

Nombre de la empresa: \_\_\_\_\_

No. R.U.C de la empresa: \_\_\_\_\_

Domicilio social: \_\_\_\_\_ Ciudad: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_ Correo-e: \_\_\_\_\_

País de constitución de la empresa: \_\_\_\_\_

Datos de inscripción de la empresa: \_\_\_\_\_

Datos de inscripción de la empresa en el registro de su país de origen: \_\_\_\_\_

en el Registro Público de Nicaragua: \_\_\_\_\_

Nombres y apellidos del representante legal: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_ Ciudad: \_\_\_\_\_

Nacionalidad: \_\_\_\_\_ No. Identificación: \_\_\_\_\_

Cédula  Pasaporte

Teléfono: \_\_\_\_\_ Correo-e: \_\_\_\_\_

#### B. IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO Y PROPÓSITO DE LA SOLICITUD

Nombre completo del proyecto: \_\_\_\_\_

Dirección exacta del proyecto: \_\_\_\_\_

1

## ANEXO 7

### C. TIPO DE PROYECTO Y EMPLEOS A GENERAR

#### Tipo de Proyecto

Nuevo  Ampliación y/o Remodelación

#### Monto de la Inversión

Recursos Nacionales: Propio \_\_\_\_\_ Financiamiento \_\_\_\_\_

Recursos Extranjeros: Propio \_\_\_\_\_ Financiamiento \_\_\_\_\_

Total Inversión: \_\_\_\_\_

#### Empleos a Generar

Número de empleos permanentes: \_\_\_\_\_ Número de empleos temporales: \_\_\_\_\_

Número de licencia de INTUR para proyectos que están operando: \_\_\_\_\_

El suscrito \_\_\_\_\_ confirma que toda la información suministrada en el presente documento y los anexos que le acompañan es verdadera.

Solicito por este medio la inscripción del presente proyecto en el REGISTRO DE INVERSIONES TURISTICAS para gozar de las exoneraciones fiscales y demás incentivos que la Ley N° 306 confiere.

\_\_\_\_\_  
Firma del solicitante

### D. DOCUMENTOS SOMETIDOS CON ESTA SOLICITUD

#### Documentos de Identificación (2 COPIAS)

- Cédula o pasaporte del representante legal
- Escritura de constitución de la empresa
- Poder del representante legal
- Certificado directores de empresa (\*)
- R.U.C del solicitante

#### Documentos Justificativos (3 COPIAS)

- Plano levantamiento topográfico de la propiedad
- Mapa o plano de micro y macro localización
- Planos arquitectónicos (tabla de acabado, elevación, planta acotada, techo reflejado, planta de techo, planta de piso y detalles arquitectónicos)
- Planos de especialidades (hidrosanitarios, estructural y eléctricos)
- Cronograma de ejecución físico financiero del proyecto
- Título de la (s) propiedad (es) o contrato de arrendamiento o cualquier otra figura que acredite la tenencia o posesión de la propiedad
- Historia registral de las (s) propiedades (es) y libertad de gravamen
- Constancia de uso de suelo
- Permiso de construcción de la Alcaldía Municipal
- Autorización o permiso ambiental según la categoría del proyecto
- Avalúo de bienes inmuebles
- Plan de inversión para proyectos menores a US\$ 200,000.00
- Estudio de viabilidad económica para proyectos mayores a US\$ 200,000.00

#### IMPORTANTE:

- Los documentos de identificación presentados en fotocopia deberán contener "Razón de fotocopia" de un notario público.

\* Certificación librada por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad en la que consta la vigencia y el nombre de sus directores.



### C. TIPO DE PROYECTO Y EMPLEOS A GENERAR

#### Tipo de Proyecto

Nuevo  Ampliación y/o Remodelación

#### Monto de la Inversión

Recursos Nacionales: Propio \_\_\_\_\_ Financiamiento \_\_\_\_\_

Recursos Extranjeros: Propio \_\_\_\_\_ Financiamiento \_\_\_\_\_

Total Inversión: \_\_\_\_\_

#### Empleos a Generar

Número de empleos permanentes: \_\_\_\_\_ Número de empleos temporales: \_\_\_\_\_

Número de licencia de INTUR para proyectos que están operando: \_\_\_\_\_

El suscrito \_\_\_\_\_ confirma que toda la información suministrada en el presente documento y los anexos que le acompañan es verdadera.

Solicito por este medio la inscripción del presente proyecto en el REGISTRO DE INVERSIONES TURISTICAS para gozar de las exoneraciones fiscales y demás incentivos que la Ley N° 306 confiere.

\_\_\_\_\_  
Firma del solicitante

### D. DOCUMENTOS SOMETIDOS CON ESTA SOLICITUD

#### Documentos de Identificación (2 COPIAS)

- Cédula o pasaporte del representante legal
- Escritura de constitución de la empresa
- Poder del representante legal
- Certificado directores de empresa (\*)
- R.U.C del solicitante

#### Documentos Justificativos (3 COPIAS)

- Plano levantamiento topográfico de la propiedad
- Mapa o plano de micro y macro localización
- Planos arquitectónicos (tabla de acabado, elevación, planta acotada, techo reflejado, planta de techo, planta de piso y detalles arquitectónicos)
- Planos de especialidades (hidrosanitarios, estructural y eléctricos)
- Cronograma de ejecución físico financiero del proyecto
- Título de la (s) propiedad (es) o contrato de arrendamiento o cualquier otra figura que acredite la tenencia o posesión de la propiedad
- Historia registral de las (s) propiedades (es) y libertad de gravamen
- Constancia de uso de suelo
- Permiso de construcción de la Alcaldía Municipal
- Autorización o permiso ambiental según la categoría del proyecto
- Avalúo de bienes inmuebles
- Plan de inversión para proyectos menores a U\$ 200,000.00
- Estudio de viabilidad económica para proyectos mayores a U\$ 200,000.00

#### IMPORTANTE:

- Los documentos de identificación presentados en fotocopia deberán contener "Razón de fotocopia" de un notario público.

\* Certificación librada por el Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad en la que consta la vigencia y el nombre de sus directores.