

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
UNAN MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS



SEMINARIO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE
LICENCIADOS EN CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS

TEMA:

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)
PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (PYMES)

SUBTEMA:

EVALUACIÓN DEL MÉTODO UTILIZADO POR LA EMPRESA INMUEBLES
NICARAGÜENSES, S.A. PARA EL RECONOCIMIENTO DE LOS "INGRESOS
DE ACTIVIDADES ORDINARIAS" SEGÚN LA SECCIÓN 23 DE LAS NIIF
PARA LAS PYMES PARA EL PERIODO 2015.

AUTORES:

BRa. ARYERI DE LOS ÁNGELES MOJICA MÉNDEZ
LIC. CARLOS FREDERICK GARCÍA RODRÍGUEZ

TUTOR:

LIC. ORLANDO PÉREZ MONTALVÁN

MANAGUA, NICARAGUA 11 DE JUNIO DE 2017



i Dedicatoria

Dedico este trabajo de seminario de graduación fruto de mi gran esfuerzo principalmente a Dios y a mi familia que, con su amor, comprensión, apoyo, consejos me han sabido guiar y formar como una mujer de bien, así como a todas las personas que me ayudaron para llevar a cabo el mismo.

Aryeri de los Ángeles Mojica Méndez



i Dedicatoria

El presente trabajo de titulación está dedicado a Jehová Dios que me ha llenado de bendiciones, fortaleza y la visión que se requiere para cumplir esta meta, también está dedicado a mi familia y a todas las personas que me han brindado su apoyo, especialmente a mi esposa e hijos, quienes son la fuerza que me motivan a obtener mis metas propuestas.

Carlos Frederick García Rodríguez



ii Agradecimiento

Agradezco principalmente a mi madre Tomasa del Carmen Méndez por brindarme su amor, apoyo incondicional, por todos sus esfuerzos y ejemplos para mi formación profesional, porque me ha educado con buenos valores y principios.

Al Lic. Orlando Pérez por ayudarme con sus observaciones y recomendaciones para culminar este trabajo, y a todos los maestros que compartieron sus conocimientos durante el curso de mi carrera profesional.

A la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua-Recinto Universitario Carlos Fonseca Amador (UNAN-RUCFA) por brindarme la oportunidad del desarrollo profesional y a todo el público que tenga interés en este tema de investigación.

Aryeri de los Ángeles Mojica Méndez



ii Agradecimiento

A Dios porque me ha permitido vivir cada momento, por brindarme la fe y la sabiduría necesaria para alcanzar una de mis metas más importantes y poder ser parte del buen servicio que caracteriza mi profesión para la sociedad.

A mis padres por haberme forjado con valores y brindarme las condiciones necesarias bajo cualquier circunstancia a través de su esfuerzo, sacrificio, dedicación y amor para lograr esta meta.

Al Lic. Orlando Pérez por brindarme sus observaciones y recomendaciones para culminar este seminario de graduación, y a todos los maestros que compartieron sus conocimientos durante el curso de mi carrera.

A la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua-Recinto Universitario Carlos Fonseca Amador (UNAN-RUCFA) por brindarme la oportunidad del desarrollo profesional y a todo el público que tenga interés en este tema de investigación.

Carlos Frederick García Rodríguez



iii Valoración del Docente

Managua, 23 de Enero del 2017.

Msc. Álvaro 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: Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y el sub-tema “Evaluación del método utilizado por la empresa Inmuebles Nicaragüenses, S.A. para el reconocimiento de los "Ingresos de Actividades Ordinarias" según la sección 23 de la NIIF para las PYMES para el periodo 2015. ”, presentado por la bachiller: Aryeri de los Ángeles Mojica Méndez Carnet No. 12-20721-8, y el Licenciado Carlos Frederick García Rodríguez. Carnet No. 06-19766-1 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.

Los aspirantes demostraron durante la consecución de su trabajo, la adquisición de nuevos conocimientos y habilidades, hábitos necesarios para los nuevos profesionales que demanda el desarrollo económico del país.

Tomando en cuenta la participación de los estudiantes, sus informes, sus aportes y la asistencia al curso, les doy una evaluación de **aprobado**.

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.

Orlando Daniel Pérez Montalván

Tutor

Seminario de Graduación



iv Resumen

Con base en la necesidad de contar con información financiera de acuerdo a la norma técnica vigente a nivel mundial consideramos de mucha importancia el estudio de las NIIF para las PYMES, en este caso la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, con respecto a las bases de medición y reconocimiento de la sección 23 “Ingresos de Actividades Ordinarias”.

Los objetivos que se persiguen con la presente investigación, pretenden fundamentalmente establecer las condiciones que tiene que cumplir una transacción para ser registrada como ingresos de actividades ordinarias, lo cual permite identificar el método establecido por la norma para medir y registrar fielmente los importes a reconocerse como ingresos de actividades ordinarias en el periodo en que se informa.

Finalmente, en el presente trabajo de graduación presentamos, mediante un caso práctico real, la evaluación del método utilizado por la empresa Inmuebles Nicaragienses, S.A. para el reconocimiento de los "Ingresos de Actividades Ordinarias” según la NIIF para las PYMES en el periodo 2015.



v Índice

i Dedicatoria	i
ii Agradecimiento	ii
iii Valoración del Docente	iii
iv Resumen	iv
v Índice	v
I. Introducción	1
II. Justificación	2
III. Objetivos	4
Objetivo <i>general</i>	4
Objetivos específicos	4
IV. Desarrollo del subtema	5
4.1 Antecedentes y generalidades de las NIIF.....	5
4.1.1 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)	5
4.1.2 Historia de las NIIF	7
4.2 Categorías Específicas de Ingresos de Actividades Ordinarias y sus Requerimientos de Información.....	14
4.2.1 Definiciones de Ingresos.....	14
4.2.2 Definición de Ingresos según las NIIF para Pymes	16
4.2.3 Definición de Ingresos de Actividades Ordinarias	16
4.2.4 Categorías de Ingresos de Actividades Ordinarias	17
4.2.5 Requerimientos de Información Financiera para los Ingresos de Actividades Ordinarias	28
4.3 Medición y Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias.....	32
4.3.1 Definición de Medición	32
4.3.2 Medición de Ingresos de Actividades Ordinarias	33
4.3.3. Definición de Reconocimiento.....	34
4.3.4 Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias.....	37
4.4 Diferencia de Criterios entre las NIIF para Pymes y la Ley de Concertación Tributaria respecto a los Ingresos de Actividades Ordinarias.	45
4.4.1 Discrepancia en la conceptualización del Ingreso de Actividades Ordinarias.....	47
4.4.2 Discrepancia en las transacciones y sucesos clasificados como Ingresos de Actividades Ordinarias	49
4.4.3 Discrepancia en Reconocimiento del Ingreso de Actividades Ordinarias	50
4.4.4 Discrepancia en la aplicación de descuentos y rebajas a los Ingresos de Actividades Ordinarias	52
V. Caso Práctico	54
5.1 Generalidades de la Empresa.....	54
5.1.1 Perfil de la Empresa.....	54
5.1.2 Misión y Visión.....	54
5.1.3 Política.....	55
5.1.4 Valores.....	55
5.1.5 Organización	56
5.2 Planteamiento del Caso.....	78
5.3 Conclusiones del Caso Práctico.....	115
VI. Conclusiones	117
VII. Bibliografía	119
VIII. Anexos	120



I. Introducción

El presente trabajo se centra en uno de los rubros más importantes para una empresa, los ingresos de actividades ordinarias, es transcendental conocer e identificar las bases de medición a utilizar así como los criterios necesarios para el reconocimiento de los diferentes elementos de los estados financieros, principalmente los ingresos, por este motivo tiene como sustento teórico principal la Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias de la Norma de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades.

El desarrollo del trabajo se compone en 5 capítulos. En el primero presenta todo lo concerniente a la historia, conceptos y evolución de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades. En el segundo capítulo se definen las distintas categorías específicas de ingresos de actividades ordinarias según lo dispuesto en la NIIF para las PYMES. En el tercer capítulo se aborda cuando se reconocen los ingresos de actividades ordinarias en los estados financieros, de acuerdo con la Sección 23 de las NIIF para las PYMES. En el cuarto capítulo se especifican las discrepancias originadas por la adopción de las NIIF para las PYMES en los Ingresos de Actividades Ordinarias respecto a la legislación tributaria nicaragüense, y por último, en el quinto capítulo se presenta el caso práctico, en el mismo se permite determinar los requerimientos y el alcance que tiene la Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias de las NIIF para las PYMES aplicado al caso de la empresa Inmuebles Nicaragüenses S.A. para el año 2015.



II. Justificación

La importancia del estudio e implementación de las empresas del marco contable de las NIIF para las Pymes permite que la información financiera sea uniforme y comparable entre los diferentes países adoptando un marco contable sincronizado, transparente y de clase mundial, lo que hace más fácil que las empresas nicaragüenses que estén interesadas puedan participar en el mercado internacional de capitales.

Las empresas que no sean comparables quedarán en desventaja, y se reducirán sus posibilidades de atraer capital y crear valor. Por lo que, los mercados de capitales, necesitan un lenguaje común que atraviese fronteras para facilitar el movimiento de los recursos alrededor del mundo.

Asimismo, permite a los grupos multinacionales aplicar una contabilidad común en todas sus filiales, lo que puede mejorar las comunicaciones internas, así como la calidad de la información que se elabora para la dirección y el proceso de toma de decisiones.

La comunicación de información financiera que no sea fácilmente entendida por los usuarios no servirá a la empresa para conseguir nuevos negocios o financiamiento y disminuirá la confianza y competitividad.

Con la presente investigación pensamos dar la pauta que ayudaría a resolver el problema práctico que presenta la Empresa Inmuebles Nicaragüenses S.A. basados en la NIIF para las PYMES, “Ingresos de Actividades Ordinarias”.



Desde el punto de vista teórico este proyecto generará conocimiento con el estudio e implementación de la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Por otra parte, desde el punto de vista metodológico, pretendemos proveer al estudiante un ejemplo que le sirva de apoyo, generando conocimiento válido y confiable respecto al marco contable de la NIIF para las PYMES mostrándoles a través del presente trabajo el proceso y su importancia a nivel internacional.

Se pretende a la vez brindar una recomendación a la empresa en estudio para la aplicación apropiada de los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo a lo que establece la NIIF para las PYMES.



III. Objetivos

Objetivo general

Analizar el método utilizado por la empresa Inmuebles Nicaragüenses, S.A. para el reconocimiento de los **“Ingresos de actividades ordinarias”** mediante una comparación entre lo establecido por la NIIF para las PYMES y las características propias del negocio en el periodo 2015.

Objetivos específicos

1. Investigar de forma general los antecedentes y generalidades de las NIIF para las PYMES.
2. Definir las distintas categorías específicas de ingresos de actividades ordinarias según lo dispuesto en la NIIF para las PYMES especificando los requerimientos de información financiera para cada una de las categorías.
3. Identificar cuando los ingresos de actividades ordinarias pueden ser reconocidos en los estados financieros, de acuerdo con la Sección 23 de las NIIF para las PYMES.
4. Establecer las discrepancias originadas por la adopción de las NIIF para las PYMES en los Ingresos de Actividades Ordinarias respecto a la legislación tributaria nicaragüense.



IV. Desarrollo del subtema

4.1 Antecedentes y generalidades de las NIIF

4.1.1 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

Todo empieza en los Estados Unidos de América, cuando nace el APB-Accounting Principles Board (Consejo de Principios de Contabilidad), este consejo emitió los primeros enunciados que guiaron la forma de presentar la información financiera. Pero fue desplazado porque estaba formado por profesionales que trabajaban en bancos, industrias, compañías públicas y privadas, por lo que su participación en la elaboración de las normas era una forma de beneficiar sus entidades donde laboraban.

Luego surge el FASB-financial Accounting Standard Board (Consejo de Normas de Contabilidad Financiera), este comité logró gran incidencia en la profesión contable. Emitió unos sinnúmeros de normas que transformaron la forma de ver y presentar las informaciones. A sus integrantes se les prohibía que trabajaran en organizaciones con fines de lucro y si así lo decidían tenían que abandonar el comité FASB. Solo podían laborar en instituciones educativas como maestros.

Conjuntamente con los cambios que introdujo el FASB, se crearon varios organismos, comités y publicaciones de difusión de la profesión contable:

1. AAA: American Accounting Association (Asociación Americana de Contabilidad)
2. ARB: Accounting Research Bulletin (Boletín de Estudios Contables)
3. ASB: Auditing Standard Board (Consejo de Normas de Auditoría)
4. AICPA: American Institute of Certified Public Accountants (Instituto Americano de Contadores Públicos).

Al paso de los años las actividades comerciales se fueron internacionalizando y así mismo la información contable. Es decir, un empresario con su negocio en América estaba haciendo negocios



con un colega japonés. Esta situación empezó a repercutir en la forma en que las personas de diferentes países veían los estados financieros, es con esta problemática que surgen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), siendo su principal objetivo:

“La uniformidad en la presentación de las informaciones en los estados financieros”, sin importar la nacionalidad de quien los estuvieres leyendo e interpretando.

La I.A.S.C. International Accounting Standard Committee (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad) fue fundada en junio de 1973 como resultado de un acuerdo por los cuerpos de la contabilidad de Australia, Canadá, Francia, Alemania, Japón, México, los Países Bajos, el Reino Unido, la Irlanda y los Estados Unidos, y estos países constituyeron el Comité de IASC en aquella época. Las actividades profesionales internacionales de los cuerpos de la contabilidad fueron organizadas bajo la Federación Internacional de los Contables (IFAC) en 1977.

En 1981, IASC e IFAC convinieron que IASC tendría autonomía completa en fijar estándares internacionales de la contabilidad y en documentos de discusión que publican en ediciones internacionales de la contabilidad. En el mismo tiempo, todos los miembros de IFAC se hicieron miembros de IASC. Este acoplamiento de la calidad de miembro fue continuado en mayo de 2000 en que la constitución de IASC fue cambiada como parte de la reorganización de la misma. La cronología siguiente hasta junio de 1998 es tomada de un artículo “IASC – 25 años de evolución, trabajo en equipo y mejora”, por David Cairns, secretario general anterior de IASC, publicado en la penetración de IASC, en junio de 1998. La información se ha suplido para los acontecimientos entre junio de 1998 y de 1° de abril de 2001, cuando el IASB asumió su papel. (gestiopolis, 2006)



4.1.2 Historia de las NIIF

4.1.2.1 El IASB

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se estableció en 2001 como parte de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (Fundación IASC). En 2010 la Fundación IASC pasó a denominarse Fundación IFRS.

El gobierno de la Fundación IFRS es ejercido por 22 Fideicomisarios. Entre las responsabilidades de estos Fideicomisarios se encuentran el nombramiento de los miembros del IASB y de los consejos y comités asociados al mismo, así como la consecución de fondos para financiar la organización.

Los objetivos del IASB son:

(a) Desarrollar, en el interés público, un conjunto único de Normas de información financiera legalmente exigibles, y globalmente aceptadas, comprensibles y de alta calidad basadas en principios claramente articulados. Estas Normas deberían requerir información comparable, transparente y de alta calidad en los estados financieros y otra información financiera que ayude a los inversores, a otros partícipes en varios mercados de capitales de todo el mundo y a otros usuarios de la información financiera a tomar decisiones económicas.

(b) Promover el uso y la aplicación rigurosa de esas Normas.

(c) Considerar en el cumplimiento de los objetivos asociados con (a) y (b), cuando sea adecuado, las necesidades de un rango de tamaños y tipos de entidades en escenarios económicos diferentes.

(d) Promover el uso y la aplicación rigurosa de esas Normas.

La aprobación de las Normas y documentos relacionados, tales como Proyectos de Norma y otros documentos de discusión, es la responsabilidad del IASB.



4.1.2.2 Normas Internacionales de Información Financiera Completas (NIIF completas)

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las Normas, así como promoviendo su uso en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término “información financiera” abarca los estados financieros con propósito de información general y la otra información financiera.

Las NIIF completas establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y los sucesos que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF completas. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

4.1.2.3 Estados Financieros con propósito de Información General

Las Normas del IASB están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo: accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados



financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil.

4.1.2.4 Definiendo Pymes a Nivel Mundial

La forma más común y más extensamente utilizada para definir una PYME es utilizar el número de empleados. En Nicaragua existe una definición formal por parte del Gobierno tanto para la micro, pequeña y mediana empresa, por número de empleados, activos y ventas anuales:

Tabla N°1. Clasificación Legal de Pequeñas y Medianas Empresas en Nicaragua

	Micro	Pequeña	Mediana
Número Total de Trabajadores	1-5	6-30	31-100
Activos Totales (Córdobas)	Hasta 200 mil	Hasta 1.5 millones	Hasta 6.0 millones
Ventas Totales Anuales (Córdobas)	Hasta 1 millón	Hasta 9 millones	Hasta 40 millones

Fuente: Reglamento de Ley MIPYME, Decreto No. 17-2008.

Esta clasificación utilizada en Nicaragua dista de ser un estándar internacional. Por ejemplo, para países como Suiza el máximo de empleados es de 250, para Perú son 200, para Tanzania son 20.

Es interesante notar la disparidad de definiciones entre países. Se podría pensar que los países más grandes económicamente hablando tendrían un techo mayor para las PYMES y sin embargo, uno observa a Vietnam (300 empleados) con una definición mayor a la de Suiza.



Esta disparidad aplica inclusive para los organismos financieros multinacionales, tal como se observa:

Tabla N°2. Definición PYME utilizada por Organismos Financieros Multilaterales

Institución	Máx. No. de Empleados	Ingreso o Ventas Máximas (Dólares)	Máximo en Activos (Dólares)
Banco Mundial	300	15,000,000	15,000,000
BID ¹	100	3,000,000	Ninguna
BAfD ²	50	Ninguna	Ninguna
BAAsD ³	No hay definición oficial. Usa definiciones de Gobiernos		
UNDP ⁴	200	Ninguna	Ninguna

^{1/} Banco Interamericano de Desarrollo

^{2/} Banco Africano de Desarrollo

^{3/} Banco Asiático de Desarrollo

^{4/} Programa de Desarrollo de las Naciones Unidas

Fuente: Gibson and Van der Vaar (2008)

Utilizar el número de empleados puede que sea la forma más común, pero eso no significa que sea la más adecuada. Igual se puede decir de los activos. Por ejemplo, en Gibson and Van der Vaar (2008) se explican extensamente las diversas complicaciones que surgen de utilizar al número de trabajadores o los activos como una medida de PYME.

Dichos autores elaboran una definición mucho más específica de PYMES, que se basa en tres puntos esenciales:

1. Reemplazar límites nominales máximos como “número de empleados máximo de 100” en la definición de PYMES para todos los países, por una fórmula simple que tome en cuenta el contexto de cada país individualmente.
2. Adoptar los ingresos o ventas anuales como la mejor medida del tamaño del negocio.
3. Designar las PYME como una categoría única, con un rango definido y así prescindir de segregaciones entre “pequeña” y “mediana” y el establecimiento de un criterio mínimo y máximo, excluyendo microempresa.

Y la propuesta de definición de PYMES es la siguiente:



Una PYME es una empresa formal con ingresos anuales, en dólares, entre 10 y 1000 veces el ingreso nacional bruto per cápita promedio, medido en paridad de poder de compra, en el país en la cual opera.

Esta definición será usada preferentemente en el documento. Sin embargo, también se usará la definición establecida por ley, esto especialmente por la disponibilidad de datos, según se explicará en las siguientes páginas.

4.1.2.5 Las Pymes en Nicaragua: Una Caracterización

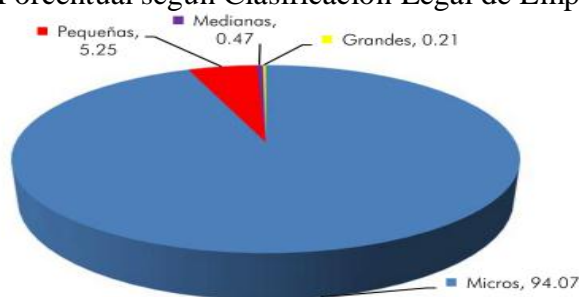
Según el Censo Económico Urbano del 2005 del Banco Central de Nicaragua, y basándose en la Ley de PYMES se tiene la siguiente distribución de empresas y empleo en el país:

Tabla N°3. Empresas en Nicaragua por Clasificación Legal Censo 2005

Tipo de Empresa	Cantidad	Empleados	Empleados x Empresa
Micro	115,085	191,766	1.7
Pequeña	6,420	66,908	10.4
Mediana	574	28,774	50.1
Grande (100+)	258	106,989	414.7
Total	122,337	394,437	3.2

Fuente: Censo Económico Urbano 2005

Gráfico N° 1. Distribución Porcentual según Clasificación Legal de Empresas Censo 2005



Fuente: Censo Económico Urbano 2005

Como se puede observar, una abrumadora mayoría de las empresas en Nicaragua son pequeños negocios familiares de 1.7 empleados en promedio. Lo que en este documento se considera como PYME apenas alcanza al 5.72 por ciento del total de empresas en el país con 13.7 empleados por establecimiento. Sin embargo, la distribución del empleo indica que las



microempresas contribuyen con el 48.6 por ciento del empleo, mientras que las PYME suman 24.3 por ciento, casi igual que las grandes con 27.1 por ciento.

4.1.2.6 La NIIF para las Pymes

El IASB desarrolla y emite una Norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa Norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La NIIF para las PYMES se basa en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo-beneficio. (IFRS, 2015)

Las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) se estructuran en tres documentos, el primero con carácter de principal y dos adicionales complementarios. El primer complementario se denomina “Fundamentos de las Conclusiones”. Estos Fundamentos de las Conclusiones dan a conocer las principales situaciones identificadas por el IASB, las alternativas consideradas y las razones que se tuvieron que aceptar algunas alternativas y rechazar otras. Mientras que el segundo complementario se denomina “Estados Financieros Ilustrativos y Lista de Comprobación de Información a Revelar y Presentar” cuyo objetivo es ilustrar los Estados Financieros establecidos por la NIIF en la Sección 3 – Presentación de Estados Financieros.

Actualmente, las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) vigentes, son las emitidas en el año 2009, sin embargo, a partir de enero de 2017 todas aquellas entidades que hayan optado por presentar sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y



Medianas Entidades (PYMES) deberán cumplir con una serie de enmiendas emitidas en mayo de 2015 por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). (ifrs.udp.cl, 2016)

4.1.2.7 Aplicación de las NIIF en Nicaragua

El Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua (CCPN) de conformidad con resoluciones del 15 de noviembre de 2007, 24 de junio de 2009 y pronunciamientos el 31 de mayo de 2010 y 21 de agosto de 2012, comunicó a partir del 1 de julio de 2011, la adopción para todas las entidades económicas, de las NIIF para Entidades Privadas (entidades no reguladas o sin obligación pública de rendir cuentas) conocidas internacionalmente como pymes (NIIF Para las PYMES) y para las entidades con responsabilidad pública de rendir cuentas (entidades reguladas o registradas en bolsa) las NIIF Completas.

Por otra parte, la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras en Nicaragua (SIBOIF) requiere que todos los solicitantes de créditos en entidades financieras preparen sus estados contables de acuerdo con NIIF Completas o NIIF para PYMES.

Adicionalmente, la autoridad fiscal permite la aplicación de NIIF o NIIF Para PYMES a efectos impositivos, y presentar una reconciliación entre los saldos informados bajo esas normas contables y los que surgen de la aplicación de los criterios impositivos.

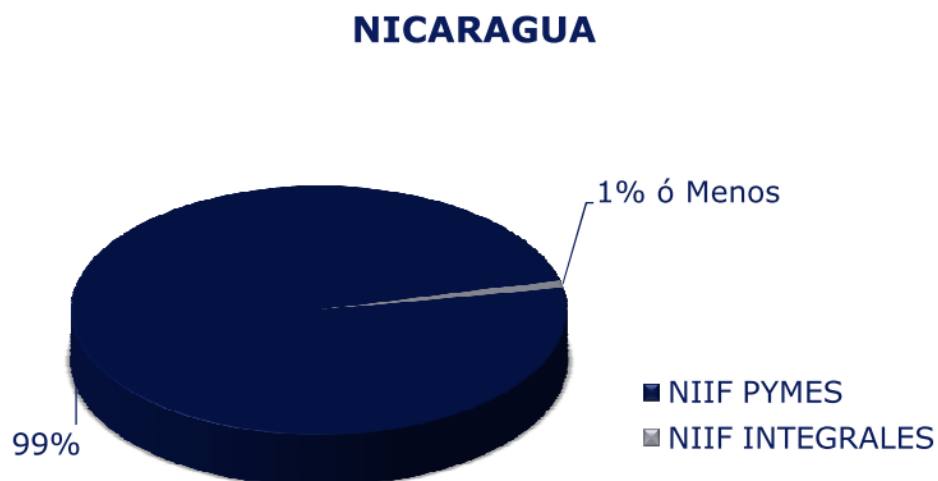
Instituciones Bancarias: La SIBOIF cuenta con manuales de normas contables aplicables a instituciones bancarias. Estas normas contables se basan en criterios prudenciales y difieren de NIIF.

En el año 2013, la SIBOIF por medio del Comité de Normas Contables y Financieras, promovido por el Consejo Centroamericano de Superintendencia de Bancos (CCSBSO), participó en el desarrollo de estudios de algunas NIIF aplicables a la industria bancaria, elaboración de guías para verificar en el futuro la aplicación de estas normas en los países que adopten las NIIF y de estudio sobre evaluación conjunta de deterioro de cartera de crédito conforme a las normas



prudenciales de riesgo crediticio de los países miembros de CCSBSO, con el objetivo de homologar a nivel regional, en lo aplicable los procedimientos de supervisión y normativa contables prudenciales. (KPMG International, 2015).

Gráfico N° 2. Estadística de Empresas en Nicaragua



Fuente: (Solis, 2015)

Según el gráfico anterior basado en la definición de los requisitos para la selección de la norma a utilizar (Full o PYME) en Nicaragua aproximadamente un 99% de las empresas deberían de adoptar las NIIF para PYMES, es por esto la importancia del estudio de la misma.

4.2 Categorías Específicas de Ingresos de Actividades Ordinarias y sus Requerimientos de Información

4.2.1 Definiciones de Ingresos

La palabra ingreso viene del latín *ingressus*, la real academia española nos ofrece varias definiciones para esta palabra, desde la más sencilla como “Acción de ingresar” a una definición más compleja como “Caudal que entra en poder de alguien, y que le es de cargo en las cuentas” (Real Academia Española, 2016), esta última más relacionada con el ámbito contable.



En el ámbito de la economía, el concepto de ingresos es sin duda uno de los elementos más esenciales y relevantes con los que se puede trabajar. “Entendemos por ingresos a todas las ganancias que ingresan al conjunto total del presupuesto de una entidad, ya sea pública o privada, individual o grupal” (Definiciones ABC diccionario en línea, 2016). En términos más generales, los ingresos son los elementos tanto monetarios como no monetarios que se acumulan y que generan como consecuencia un círculo de consumo-ganancia.

En el ámbito contable antes de la implementación de las NIIF existía una relación directa entre el termino ingreso y el termino de ventas “Una empresa en marcha agrega valor a los recursos que usa, estableciendo su ganancia por diferencia entre el **valor de venta** y el costo de los recursos utilizados para generar **los ingresos**, [...]” (Marco Normativo De Los EE.FF Resolución CONASEV N° 103-99-EF/94.01.2 del 24 de noviembre de 1999. Y Resolución Gerencia General N° 010-2008-EF/94.01.2, 1999), inclusive la literatura contable basada en las PCGA utiliza el término **Ventas** para referirse a los Ingresos comerciales “Ventas son el valor de la mercancía entregada a los clientes, ventas al crédito o al contado con o sin garantía documental” (Lara Flores, 2008) sin embargo esta definición no abarca todo lo relacionado al término ingresos.

Podemos observar otras definiciones de ingreso como: “la realización productiva del producto neto de una entidad, la expresión monetaria de las mercancías creadas o de los servicios prestados.” Una definición más plausible sería “Los ingresos se han definido como aumento del activo neto, o como un flujo de activo resultante de la producción o entrega de mercancías o de las prestaciones de servicios.” (www.monografias.com, 2016)

Sin embargo, cada una de estas definiciones no abordan en si toda la esencia referida a los ingresos de actividades ordinarias.



4.2.2 Definición de Ingresos según las NIIF para Pymes

Las NIIF para las pymes en la sección 5 Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados se expresa que la nueva definición aplicada a los ingresos vertidas por la IFAC, es que estos son: los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de las obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio. Podemos observar que bajo esta definición los ingresos van más allá del acto de enajenar bienes o prestar servicios, sino que obedece más a un aumento patrimonial distinto a la aportación de capital.

Cabe recalcar que la definición de ingresos vertida por las NIIF para Pymes incluye tanto a los ingresos de actividades ordinarias como a las ganancias, por tal razón a continuación haremos una distinción de ambos conceptos.

4.2.3 Definición de Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de una entidad y adoptan una gran variedad de nombres, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos, regalías y alquileres.

En la sección 23 de las NIIF para Pymes podemos encontrar una definición más amplia de lo que concierne a los ingresos de actividades ordinarias, la cual define de la siguiente manera: Ingreso de actividades ordinarias es la entrada bruta de beneficios económicos, durante el periodo, surgidos en el curso de las actividades ordinarias de una entidad, siempre que tal entrada dé lugar a un aumento en el patrimonio, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio. El intercambio de bienes o servicios de naturaleza y valor similares no se considera una transacción que genere ingresos de actividades ordinarias. No obstante, se considera que los intercambios de elementos diferentes sí generan ingresos de actividades ordinarias.



Las ganancias son otras partidas que satisfacen la definición de ingresos pero que no son ingresos de actividades ordinarias. Cuando las ganancias se reconocen en el estado del resultado integral, es usual presentarlas por separado, puesto que el conocimiento de las mismas es útil para la toma de decisiones económicas.

4.2.4 Categorías de Ingresos de Actividades Ordinarias

Cuando nos referimos a los ingresos de actividades ordinarias según las NIIF nos referimos a los ingresos procedentes de las siguientes transacciones y sucesos:

- a) **La venta de bienes** (si los produce o no la entidad para su venta o los adquiere para su reventa); (Ver Anexo N° 4)
- b) **La prestación de servicios;** (Ver Anexo N° 5)
- c) **Los contratos de construcción** (Ver Anexo N° 6) en los que la entidad es el contratista;
- d) **El uso, por parte de terceros** (Ver Anexo N° 7), de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías o dividendos.

A continuación, abordaremos las definiciones y los aspectos más importantes relacionados con cada una de las categorías de los ingresos de actividades ordinarias.

4.2.4.1 La Venta de Bienes

El término ventas tiene múltiples definiciones, dependiendo del contexto en el que se maneje. Una definición general es cambio de productos y servicios por dinero. Desde el punto de vista legal, se trata de la transferencia del derecho de posesión de un bien, a cambio de dinero. Desde el punto de vista contable y financiero, la venta es el monto total cobrado por productos o servicios prestados, pero una definición más completa sería “Acción por la cual se enajenan en un precio determinado muebles e inmuebles, títulos y valores.” (<http://www.definicion.org/venta-de-bienes>).



La palabra “enajenar” es común denominador al momento de referirse a la acción de vender, la cual significa “vender, donar o ceder el derecho o el dominio que se tiene sobre un bien o una propiedad” por lo que se debe hacer énfasis en que para que esta definición tenga aplicabilidad a lo dispuesto por la norma, la acción de enajenar debe estar en función de percibir una remuneración o recibir otro bien o servicio con un valor superior a cambio del bien enajenado, de lo contrario no estaríamos ante un ingreso de actividades ordinarias.

En cualquier caso, las ventas son el corazón de cualquier negocio, es la actividad fundamental de cualquier aventura comercial. Se trata de reunir a compradores y vendedores, y el trabajo de toda la organización es hacer lo necesario para que esta reunión sea exitosa.

Para algunos, la venta es una especie de arte basada en la persuasión. Para otros es más una ciencia, basada en un enfoque metodológico, en el cual se siguen una serie de pasos hasta lograr que el cliente potencial se convenza de que el producto o servicio que se le ofrece le llevará a lograr sus objetivos en una forma económica.

Una venta involucra al menos tres actividades:

- 1) Cultivar un comprador potencial,
- 2) Hacerle entender las características y ventajas del producto o servicio y
- 3) Cerrar la venta, es decir, acordar los términos y el precio. Según el producto, el mercado, y otros aspectos, el proceso podrá variar o hacer mayor énfasis en una de las actividades.

4.2.4.1.1 Concepto Comercial de Ventas

La venta es la consecuencia del trabajo empresario para captar clientes que estén dispuestos a pagar por el servicio o producto ofrecido, demandándolo, pues cubre alguna de sus necesidades y están dispuestos a pagar por ello un precio. Quien entrega el producto o servicio se llama vendedor y quien lo adquiere se denomina comprador.



La venta puede tener por causa la necesidad real del cliente o una necesidad provocada por la misma empresa, por ejemplo a través de la publicidad. Es la función más importante del área comercial de una empresa, que de allí obtiene sus ingresos genuinos.

Puede realizarse ventas en locales comerciales habilitados al efecto, o ventas ambulantes o domiciliarias, donde el vendedor se traslada al domicilio del cliente. Puede también hacerse telefónicamente, por correo o por Internet.

La venta según la forma de su pago, puede ser al contado (pagando en el acto de recibir el bien, o a crédito, luego de un cierto plazo, que puede adicionar intereses, pudiéndose pactar en cuotas.

Las operaciones de venta, contablemente deben registrarse, y emitirse comprobantes al cliente a través de tique (para ventas minoristas de escaso monto), recibo (que certifica que la deuda ha sido cancelada) o facturas (con detalles de la operación y utilizada en ventas por mayor y menor).

Precio de venta es el monto que se ofrece un bien al público, con el fin de que lo adquiera. Se fija en el sistema capitalista y de libre cambio, por la ley de la oferta y la demanda.

La venta es comercial y se rige por las normas del Código de Comercio, cuando quien adquiere la mercancía lo hace para revenderla o alquilarla.

4.2.4.2 La Prestación de Servicios

Primeramente para comprender un poco mejor lo relacionado con la prestación de servicio es necesario que definamos el termino **Prestación**, el cual es la acción y efecto de prestar (entregar algo a alguien para que lo use y después lo devuelva, ayudar al logro de algo, ofrecerse). El término procede del latín *praestatio*.

Una prestación puede ser el servicio convenido en un acuerdo o exigido por una autoridad. Lo habitual es que la prestación esté estipulada mediante un contrato que impone derechos y



obligaciones. Por ejemplo: “La empresa se comprometió a ofrecer la prestación del servicio sin cargo a las víctimas del terremoto”, “Voy a acudir a la Justicia para denunciar que la compañía de telecomunicaciones incumplió con sus prestaciones”, “Estoy muy conforme con la nueva prestación del gobierno para los jubilados que deben hacer trámites”.

Asimismo, dentro de ese mencionado ámbito no tendríamos que olvidar tampoco que existe otro uso del término que nos ocupa. Concretamente dentro del Derecho se establece que una prestación viene a ser el compromiso que mediante contrato se establece entre dos personas. De esta manera, una de ellas debe de obtener un servicio o una cosa en cuestión de la segunda porque así ha quedado determinado en ese documento legal.

Sin embargo, es de suma importancia que conozcamos que involucra también el termino Servicio, con origen en el término latino *servitium*, la palabra servicio define a la actividad y consecuencia de servir (un verbo que se emplea para dar nombre a la condición de alguien que está a disposición de otro para hacer lo que éste exige u ordena).

A nivel económico y en el ámbito del marketing, se suele entender por servicio a un cúmulo de tareas desarrolladas por una compañía para satisfacer las exigencias de sus clientes. De este modo, el servicio podría presentarse como un bien de carácter no material. Por lo tanto, quienes ofrecen servicios no acostumbran hacer uso de un gran número de materias primas y poseen escasas restricciones físicas. Asimismo, hay que resaltar que su valor más importante es la experiencia. Por otra parte, es necesario destacar que quienes proveen servicios integran el denominado sector terciario de la escala industrial.

Entre las particularidades intrínsecas a un servicio que permiten diferenciar a éste frente a un producto se pueden citar la intangibilidad (un servicio no puede ser visto, sentido, olido ni escuchado antes de adquirirlo), la heterogeneidad (dos o más servicios pueden resultar parecidos pero nunca serán idénticos ni iguales), la perecibilidad (un servicio no puede ser almacenado), la



inseparabilidad (la producción y el consumo se desarrollan de forma parcial o completamente paralelos) y la ausencia de propiedad (quienes contratan un servicio consiguen el derecho a recibir una prestación, uso, acceso o arriendo de una cosa, pero no se vuelven propietarios de él).

Hay tres tipos principales de actividades empresariales: primaria, secundaria y terciaria. Las prestaciones de servicios entran en las actividades terciarias. Estas son las actividades de servicios dirigidas a otras empresas y al público en general que implica el uso o la manipulación de los productos fabricados en las actividades de negocio primarias y secundarias.

En este sentido sería necesario establecer que existen multitud de tipos de servicio dentro de lo que es el citado sector económico. No obstante, entre los más significativos se encuentran los llamados servicios públicos y los servicios privados.

El primer tipo es aquel que se caracteriza porque engloba a una serie de actividades que son realizadas por profesionales que se encuentran trabajando para lo que es la Administración Pública de una ciudad, región o país. Conjunto de acciones que tienen como objetivo satisfacer necesidades básicas y fundamentales del ciudadano como pueden ser la educación, la sanidad o el transporte.

4.2.4.3 Los Contratos de Construcción

El contrato es un acuerdo legal manifestado en común entre dos o más personas con capacidad (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de manera recíproca, si el contrato es bilateral, o compelerse una parte a la otra, si el contrato es unilateral. Es el contrato, en suma, un acuerdo de voluntades que genera «derechos y obligaciones relativos», es decir, sólo para las partes contratantes y sus causahabientes. Pero, además del acuerdo de voluntades, algunos contratos exigen, para su perfección, otros hechos o actos de alcance jurídico, tales como efectuar una determinada entrega (contratos reales), o exigen ser formalizados en documento especial (contratos formales), de modo que, en esos casos especiales, no basta con la



sola voluntad. De todos modos, el contrato, en general, tiene una connotación patrimonial, incluso parcialmente en aquellos celebrados en el marco del derecho de familia, y es parte de la categoría más amplia de los negocios jurídicos. Es función elemental del contrato originar efectos jurídicos (es decir, obligaciones exigibles), de modo que a aquella relación de sujetos que no derive en efectos jurídicos no se le puede atribuir cualidad contractual.

En cada país, o en cada estado, puede existir un sistema de requisitos contractuales diferentes en lo superficial, pero el concepto y requisitos básicos del contrato son, en esencia, iguales. La divergencia de requisitos tiene que ver con la variedad de realidades socio-culturales y jurídicas de cada uno de los países (así, por ejemplo, existen ordenamientos en que el contrato no se limita al campo de los derechos patrimoniales, únicamente, sino que abarca también derechos personales y de familia como, por ejemplo, los países en los que el matrimonio es considerado un contrato).

El contrato de construcción es uno de los contratos de prestación de servicios y éste en general es de servicios profesionales o servicios empresariales. Este contrato es celebrado entre una persona física y una moral o entre dos personas morales que pueden ser empresas particulares, asociaciones civiles o instituciones gubernamentales.

Para realizar el contrato entre personas físicas y morales o entre personas morales empresariales o civiles, se realiza el trámite directamente entre las partes y con la intervención de un notario quien levantará un acta en lo relacionado al contrato.

Cuando se da el caso de que éste contrato lo realice una persona moral gubernamental, generalmente se realiza una licitación entre empresas varias, las cuales presentarán proyectos de construcción y presupuestos, los cuales son valorados por los ejecutivos gubernamentales, quienes tomarán la decisión que consideren más adecuada.



La estructura de este contrato es la del contrato de prestación de servicios simple, pero puede contar con agregados y anotaciones en las que se pueden establecer principios indispensables, restricciones y facultades diversas.

4.2.4.4 Los Intereses, Regalías y Dividendos

4.2.4.4.1 Interés

El término interés proviene del latín *interesse* (“importar”) y tiene tres grandes acepciones. Por un lado, hace referencia a la afinidad o tendencia de una persona hacia otro sujeto, cosa o situación.

Condenado inicialmente por Aristóteles, la Iglesia Católica la consideró una práctica inmoral, por lo que la prohibió a sus fieles hasta el siglo XIX.

Interés, en economía y finanzas, es un índice utilizado para medir la rentabilidad de los ahorros e inversiones así también el costo de un crédito bancario, por ejemplo, crédito hipotecario para la compra de la vivienda. Se expresa como un porcentaje referido al total de la inversión o crédito.

Esta noción de interés indica qué cantidad de dinero se obtiene (o hay que pagar) en un cierto periodo temporal. En el mismo sentido, el interés permite calcular la ganancia que concede un depósito bancario.

Por su parte, las tasas de interés representan el valor que tiene el dinero en el mercado financiero. Esto significa que cuanto más dinero hay, la tasa baja y cuando éste escasea, sube. Cuando sube, los demandantes solicitan menos préstamos a los intermediarios financieros y los oferentes buscan crear nuevos recursos para aumentar sus ahorros. Por el contrario, cuando la tasa baja, se solicitan más créditos y los oferentes retiran sus fondos de ahorro.

Cabe mencionar también que existen dos tipos de tasas de interés, los cuáles se conocen como: tasa pasiva o de captación (la que pagan los intermediarios financieros a los que confían en



ellos sus recursos monetarios) y tasa activa o de colocación (la que reciben los bancos o intermediarios por los préstamos que otorgan).

En resumen, podemos decir que el interés es el precio que pagan los agentes económicos por usar fondos ajenos; o en otras palabras, precio al cual se presta dinero. Se expresa como un porcentaje del monto prestado por unidades de tiempo, que puede ser un mes, dos meses, 180 días, un año, etc. Se pueden mencionar dos razones fundamentales que explican la existencia del interés:

a) El prestamista (oferente de fondos) realiza un sacrificio cuando presta dinero al posponer su consumo. El interés representa una compensación por este sacrificio. A lo anterior se agrega el riesgo en que incurre el prestamista cuando facilita fondos a un tercero.

b) El prestatario (demandante de fondos) obtiene un beneficio por el uso del préstamo, que empleará para el consumo o para realizar una inversión.

En un mercado competitivo, el prestatario estará dispuesto a pagar un precio por el préstamo, precio que será a lo más, igual a la cuantía de los beneficios que espera obtener de los fondos tomados en préstamo.

Como la mayor parte de los montos prestados se destinan a proyectos de inversión, el beneficio del prestatario o inversionista consiste en la tasa de retorno asignada a la inversión, cuyo valor determinará el interés máximo que él estará dispuesto a pagar.

Existen muchas tasas de Interés, que corresponden a préstamos de diferentes plazos y riesgos.

Cuanto más corto sea el plazo y menor el riesgo del préstamo, menor tenderá a ser la tasa de interés.

El nivel de la tasa de Inflación también incide en la tasa de interés. Cuanto más alta sea la primera, más alta tenderá a ser la segunda. No obstante, hay que distinguir entre interés real e interés nominal.



El interés real es igual al interés nominal menos la tasa de inflación, vale decir, el beneficio neto que obtiene el prestamista por los fondos que da en préstamo. El interés nominal es igual al interés real, más la tasa de Inflación. Cuando no existe Inflación, ambos son iguales.

La función de la tasa de interés es análoga a la de cualquier precio. Ella iguala la oferta de fondos prestables con la demanda de los mismos. Por lo tanto, si se producen cambios en la oferta o en la demanda de préstamos, variará la tasa de interés.

4.2.4.4.2 Regalías

El concepto de regalía tiene diferentes usos. El más habitual se refiere al dinero que obtiene el dueño de un derecho cuando alguien hace uso de éste. Esto quiere decir que, cuando una persona explota algún derecho de otra, debe pagarle regalías.

Los derechos de autor constituyen el caso más frecuente de generación de regalías. El compositor que tiene registrada una cierta canción de su autoría cobra regalías cada vez que alguien interpreta en público o graba su tema.

El Estado también cobra regalías cuando permite la explotación de determinados recursos naturales. En este caso, también suele hablarse de royalties.

Una regalía o royalty es el pago que se efectúa al titular de derechos de autor, patentes, marcas o know-how a cambio del derecho a usarlos o explotarlos, o que debe realizarse al Estado por el uso o extracción de ciertos recursos naturales, habitualmente no renovables.

En algunos países hispanohablantes se emplea más el término inglés royalty en su forma plural (royalties). No obstante, la Real Academia Española no recoge esta forma en su diccionario; por otra parte, el Diccionario panhispánico de dudas considera a royalty un anglicismo evitable, y aconseja sustituirlo por otros términos equivalentes.

El término regalías, en plural, se utiliza también para hacer referencia a los derechos provenientes de la soberanía de los reyes en el antiguo régimen.



Regalías: Son ciertos beneficios de orden material que recibe el trabajador de parte de su empleador o patrón, y que son apreciables en dinero para efectos previsionales y tributarios.

4.2.4.4.3 Dividendos

El dividendo es la parte del beneficio de una empresa que se reparte entre los accionistas de una sociedad. El dividendo constituye la principal vía de remuneración de los accionistas como propietarios de una sociedad. Su importe debe ser aprobado por la Junta General de Accionistas de la sociedad, a propuesta del consejo de administración.

La palabra dividendo deriva de dividir, la cual deriva del latín *dividere*: partir, separar, se ve como un recurso económico.

Dentro de las clases de dividendo está por un lado, el dividendo activo, es la parte del beneficio obtenido por las sociedades mercantiles cuyos órganos sociales acuerdan que sea repartido entre los socios de las mismas. Es decir, una vez acordado su reparto, es un crédito del socio frente a la sociedad. Por otro lado, el dividendo pasivo es el crédito que ostenta la sociedad mercantil frente al socio, por la parte del capital social que suscribió y que se comprometió a desembolsar. La diferencia entre las aportaciones y el desembolso inicial de los accionistas.

4.2.4.4.3.1 Dividendo Activo

Anualmente las sociedades mercantiles tienen la obligación legal de efectuar el cierre de cuentas, normalmente referido al último día del año natural, si bien la fecha del cierre puede ser libremente elegida por los socios en los estatutos sociales. De las operaciones de cierre se extrae, entre otros, el estado contable denominado Estado de resultados o Cuenta de Pérdidas y Ganancias (P y G), que contiene la información del resultado obtenido por la sociedad en el ejercicio a que se refiere dicha cuenta de pérdidas y ganancias.

En caso de obtención de beneficios hay que proceder, en primer lugar, a compensar las pérdidas que, en su caso, la sociedad tenga acumuladas de ejercicios anteriores y que impliquen que



el patrimonio neto de la sociedad sea inferior a la cifra del capital social y, en segundo lugar, a la dotación de las reservas, tanto las reservas legales como las reservas estatutarias, estas últimas para el caso de que los estatutos contengan esta previsión. Tras dichas operaciones, el beneficio obtenido podrá ser repartido entre los socios, siendo la Junta General de Accionistas el órgano encargado de establecer la cuantía, el momento y la forma de pago del dividendo a repartir.

Cabe la posibilidad de repartir un dividendo a cuenta de beneficios futuros, siempre y cuando los administradores sociales justifiquen la existencia de liquidez suficiente y que dicho dividendo a cuenta no exceda de la cuantía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, así como que no se repartan cantidades suficientes para atender a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores, para dotar las reservas y para satisfacer el impuesto que grave el beneficio que se prevea obtener.

4.2.4.4.3.2 *Dividendo Pasivo*

El dividendo pasivo es el crédito que ostenta la sociedad frente al socio que habiendo suscrito un determinado número de acciones, bien con motivo de la fundación de la sociedad, bien con motivo de un aumento de capital con emisión de nuevas acciones, no ha desembolsado la totalidad del valor de las acciones suscritas. En derecho mercantil vigente en España esta posibilidad sólo está contemplada para las Sociedades Anónimas en las que se permite el desembolso parcial del 25% del valor nominal de cada acción, si bien los estatutos sociales o el órgano de administración de la compañía deberá establecer la forma y plazo para el desembolso del resto. Mientras subsiste la falta de pago de los dividendos pasivos en el plazo establecido, el accionista moroso está privado del derecho al voto en las Juntas Generales, del derecho a percibir dividendos y del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones.



Además, por el atraso en el pago de los dividendos pasivos, deberá satisfacer a la sociedad el interés de demora "Cantidad de capital pendiente de desembolso" Las acciones parcialmente desembolsadas se califican como acciones no liberadas.

4.2.5 Requerimientos de Información Financiera para los Ingresos de Actividades Ordinarias

En principio para que las NIIF para las PYMES presente sus estados financieros con propósito de información general se requiere que las transacciones y otros sucesos se revelen con base al reconocimiento y medición de todas estas operaciones de los ingresos de actividades ordinarias que tiene la PYME, sin embargo, antes de esto hay que comprobar que la partida exista para que la información sea fiable y presente fielmente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de toda entidad.

A continuación, presentamos los conceptos de los tipos de documentación que soportan una partida de ingresos de actividades ordinarias:

4.2.5.1 Definición de Factura

“Una Factura es una relación de los objetos o artículos comprendidos en una venta, remesa u otra operación de comercio”. (concepto definicion de factura, 2016).

4.2.5.2 Definición de Notas de Crédito y Débito

Se define una nota de crédito como:

Es el comprobante que una empresa envía a su cliente, con el objeto de informar la acreditación en su cuenta un valor determinado, por el concepto que se indica en la misma nota. Algunos casos en que se emplea la nota crédito pueden ser por: avería de productos vendidos, rebajas o disminución de precios, devoluciones o descuentos especiales, o corregir errores por exceso en la facturación. (gerencie.com notas débito y crédito, 2016)

La nota de débito es:



Un comprobante que una empresa envía a su cliente, en la que se le notifica haber cargado o debitado en su cuenta una determinada suma o valor, por el concepto que se indica en la misma nota. Este documento incrementa el valor de la deuda o saldo de la cuenta, ya sea por un error en la facturación, interés por mora en el pago, o cualquier otra circunstancia que signifique el incremento del saldo de una cuenta. (gerencie.com notas débito y crédito, 2016)

4.2.5.3 Definición de Recibo de Caja

“El recibo de caja es un soporte de contabilidad en el cual constan los ingresos en efectivo, cheques y otras formas de recaudo”. (<http://jhonjairopinillacontabilidad2013.blogspot.com>l, 2016)

4.2.5.4 Requerimiento de Políticas Contables de Acuerdo a la NIIF para las Pymes

De todas las definiciones anteriores encontramos que dichos documentos funcionan para respaldar la información física probatoria, y requerida para la contabilización de una partida de ingresos de actividades ordinarias, mismos documentos que están enlazados con las políticas contables de cada entidad, a continuación, definimos una política contable:

“Una política contable es un conjunto de principios, reglas y procedimientos específicos que son adoptados por una entidad para preparar y realizar los estados o documentos contables”. (descuadrando web site, 2016), esta definición explica la importancia del uso de las políticas contables, mismas que respaldan la información contable, de manera que son la base para la preparación de los Estados Financieros de toda entidad.

La NIIF para PYMES plantea, si esta Norma no trata específicamente una transacción, u otro suceso o condición, la gerencia de una entidad utilizará su juicio para desarrollar y aplicar una política contable que dé lugar a información que sea:

- a) Relevante para las necesidades de toma de decisiones económicas de los usuarios; y
- b) Fiable, en el sentido de que los estados financieros:



- c) Representen fielmente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad;
- d) Reflejen la esencia económica de las transacciones, otros sucesos y condiciones, y no simplemente su forma legal;
- e) Sean neutrales, es decir, libres de sesgos;
- f) Sean prudentes; y
- g) Estén completos en todos sus extremos significativos.

Además la norma dice que se debe mantener uniformidad de las políticas contables:

“Una entidad seleccionará y aplicará sus políticas contables de manera uniforme para transacciones, otros sucesos y condiciones que sean similares, a menos que esta Norma requiera o permita específicamente establecer categorías de partidas para las cuales podría ser apropiado aplicar diferentes políticas. Si esta Norma requiere o permite establecer esas categorías, se seleccionará una política contable adecuada, y se aplicará de manera uniforme a cada categoría”. (IFRS, 2015)

En el caso de establecerse un cambio de políticas contables la norma cita:

Una entidad cambiará una política contable solo si el cambio:

- (a) Es requerido por cambios a esta Norma; o
- (b) Dé lugar a que los estados financieros suministren información fiable y más relevante sobre los efectos de las transacciones, otros sucesos o condiciones sobre la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo de la entidad. (IFRS, 2015)

4.2.5.5 Criterios para el Reconocimiento de una partida de Ingresos de Actividades Ordinarias

La NIIF para las PYMES establece que se reconozca el ingreso por actividades ordinarias en el estado de resultados integral aquel ingreso que cumpla con los siguientes criterios:



1. Que sea probable que la entidad obtenga algún beneficio económico futuro asociado con la partida de ingresos de actividades ordinarias.

2. Que el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.

En la sección 23 de la norma expresa que para efectuar un registro contable por actividades ordinarias se aplicará solamente si son las cuatro categorías estudiadas en el capítulo anterior de las cuales solo haremos mención:

a. La venta de bienes (si los produce o no la entidad para su venta o los adquiere para su reventa);

b. La prestación de servicios;

c. Los contratos de construcción en los que la entidad es el contratista; y

d. El uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías o dividendos.

Estas categorías son las establecidas por la norma para que cumplan con una partida de ingresos de actividades ordinarias.

4.2.5.6 Pautas para Contabilizar los Ingresos de Actividades Ordinarias

En definitiva podríamos destacar, lo que explica la guía de la NIIF para PYMES, que para contabilizar los ingresos de actividades ordinarias se debe lograr lo siguiente: Identificar en qué casos los ingresos de actividades ordinarias que surjan de transacciones y hechos específicos califican para ser reconocidos en estados financieros, de acuerdo con la Sección 23.

1. Medir los ingresos de actividades ordinarias que surjan de la venta de bienes, la prestación de servicios, el intercambio de bienes o servicios, o el uso por parte de terceros de activos de la entidad que generen intereses, regalías o dividendos.

2. Contabilizar los ingresos y los costos relacionados con los contratos de construcción.

3. Presentar y revelar los ingresos y los contratos de construcción en los estados financieros.



4. Demostrar comprensión de los juicios profesionales esenciales que se necesitan para la contabilización de los ingresos y los contratos de construcción.

En el siguiente acápite explicaremos el reconocimiento y medición de cada una de estas categorías como ingresos de actividades ordinarias de acuerdo a lo que establece la NIIF para PYMES.

4.3 Medición y Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias

Antes de hablar sobre reconocimiento de una partida de ingresos de actividades ordinarias debemos abordar, primeramente, el término de medición, mismo que está estrechamente ligado al reconocimiento.

A continuación, abordamos ambos temas.

4.3.1 Definición de Medición

El Marco conceptual IASB (2009, 99) define que la “medición es el proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y llevan contablemente los elementos de los estados financieros, para su inclusión en el balance y el estado de resultados. Para realizarla es necesario la selección de una base o método particular de medición”.

Los Estándares Internacionales de Contabilidad y Reportes Financieros IAS/IFRS, formulan las siguientes técnicas de valuación/medición:

4.3.1.1 Costo Histórico o de Adquisición

Mattessich (2002, 162) anota que “la hipótesis subyacente identifica el valor del activo con el costo o precio pagado por él en la fecha de adquisición”. El costo de adquisición presenta una objetividad jurídica, pero carece de objetividad científica en épocas posteriores a la transacción. Sprouse y Moonitz (1958, citado por Tua, 1983) lo denominan precio de intercambio pasado o base inicial.

López Santiso (2001, 130) señala que “el costo histórico indexado se puede definir como el monto en efectivo o su equivalente desembolsado para adquirir un bien, ajustado o indexado por un



índice general de precios a fin de re-expresarlo en términos del poder adquisitivo de la moneda en el momento de la valuación”.

El Marco IASB (2009, 100a) define que bajo el costo histórico “los activos se registran por el importe de efectivo y otras partidas pagadas, o por el valor razonable de la contrapartida entregada a cambio en el momento de la adquisición. Los pasivos se registran por el valor del producto recibido a cambio de incurrir en la deuda o, en algunas circunstancias, por ejemplo, en el caso de los impuestos, por las cantidades de efectivo y otras partidas equivalentes que se espera pagar para satisfacer la correspondiente deuda, en el curso normal de la operación”.

4.3.1.2 Valor de Reposición

López Santiso (2001, 105) anota que “si bien la teoría del costo de reposición es esencialmente una teoría de la valuación, intenta también una formulación de principios con respecto a la determinación de los resultados y su disponibilidad, aspectos que se hallan estrechamente ligados con el de las normas de valuación”.

Añade el mismo autor que “el costo de reposición de un bien es su monto en efectivo o el equivalente que habría que desembolsar en el presente para obtener el mismo bien u otro de naturaleza y características similares” (López Santiso, 2001, 130).

El Marco IASB (2009, 100b) afirma que siguiendo el criterio del valor de reposición “los activos se llevan contablemente por el importe de efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, que debería pagarse si se adquiriese en la actualidad el mismo activo u otro equivalente. Los pasivos se llevan contablemente por el importe sin descontar de efectivo u otras partidas equivalentes al efectivo que se precisaría para liquidar el pasivo en el momento presente”.

4.3.2 Medición de Ingresos de Actividades Ordinarias

Para la valuación de una partida de ingresos de actividades ordinarias el marco de la IFRS (2015,) amplía lo siguiente:



Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas que sean practicados por la entidad.

Se incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir por parte de la entidad, actuando por cuenta propia. Una entidad excluirá de los ingresos de actividades ordinarias todos los importes recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuestos sobre las ventas, impuestos sobre productos o servicios o impuestos sobre el valor añadido. En una relación de agencia, una entidad (el agente) incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solo el importe de su comisión. Los importes recibidos por cuenta del principal no son ingresos de actividades ordinarias de la entidad.

4.3.3. Definición de Reconocimiento

El marco conceptual (IASB, 2009, 82) establece que “se denomina reconocimiento al proceso de incorporación, en el balance o en el estado de resultados, de una partida que cumpla la definición del elemento correspondiente, satisfaciendo además los criterios para su reconocimiento. Ello implica la descripción de la partida con palabras y por medio de una cantidad monetaria, así como la inclusión de la partida en cuestión en los totales del balance o del estado de resultados. La falta de reconocimiento de estas partidas no se puede paliar mediante la descripción de las políticas contables seguidas, ni tampoco a través de notas u otro material explicativo”.

El Marco (IASB, 2009, 83) determina dos criterios para el reconocimiento de los elementos de los estados financieros

- a) La probabilidad que cualquier beneficio económico asociado con la partida llegue a, o salga de la empresa; y
- b) La partida tenga un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.



Con respecto a la probabilidad de obtener beneficios económicos futuros, el Marco (IASB, 2009, 85) señala que “El concepto de probabilidad se utiliza, en las condiciones para su reconocimiento, con referencia al grado de incertidumbre con que los beneficios económicos futuros asociados al mismo llegarán a, o saldrán, de la empresa. El concepto tiene en cuenta la incertidumbre que caracteriza el entorno en que opera la empresa. La medición del grado de incertidumbre, correspondiente al flujo de los beneficios futuros, se hace a partir de la evidencia disponible cuando se preparan los estados financieros”.

En lo referente a la fiabilidad de la medición el Marco (IASB, 2009, 86) indica que “...cuando el costo o valor debe estimarse, el uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de los estados financieros, y no debe menoscabar su fiabilidad. No obstante, cuando no puede hacerse una estimación razonable, la partida no se reconoce en el balance ni en el estado de resultados...”.

Álvarez González (2006, 28) ilustra a la luz de la normativa internacional, tres características que debe cumplir una partida para su inclusión en los estados financieros de una entidad:

1) Inexorablemente, debe incluir todas y cada una de las características exigidas y descritas en la definición de la misma, dependiendo de su consideración como activo, pasivo, ingreso o gasto;

2) Debe ser probable que, en el futuro, los beneficios u obligaciones de carácter económico, asociados a dicho elemento, entren o salgan de la entidad, dependiendo de su consideración como activo, pasivo, ingreso o gasto. Este factor se refiere, al grado de probabilidad con que los beneficios económicos futuros entrarán o saldrán de la empresa, considerando la incertidumbre que rodea el entorno en el que ésta desarrolla su actividad; y,



3) El elemento debe tener un valor o costo que puede ser medido con fiabilidad y, en todo caso, teniendo en cuenta las condiciones de materialidad. Desde este punto de vista, la utilización de estimaciones razonables es una parte esencial de la preparación de estados financieros.

El International Accounting Standard Board, IASB, en su Marco Conceptual (2009, 89-98) hace una segregación de cuatro elementos de los estados financieros, determinando para cada uno los criterios de reconocimiento:

1) Reconocimiento de activos: “se reconoce un activo en el balance cuando es probable que se obtengan del mismo beneficio económico futuro para la empresa, y además el activo tiene un costo o valor que puede ser medido con fiabilidad”, “un activo no es objeto de reconocimiento en el balance cuando se considera improbable que, del desembolso correspondiente, se vayan a obtener beneficios económicos en el futuro. En lugar de ello, tal transacción lleva al reconocimiento de un gasto en el estado de resultados”;

2) Reconocimiento de pasivos: “se reconoce un pasivo en el balance, cuando es probable que, del pago de esa obligación presente, se derive la salida de recursos que lleven incorporados beneficios económicos, y además la cuantía del desembolso a realizar pueda ser evaluada con fiabilidad”;

3) Reconocimiento de ingresos: “se reconoce un ingreso en el estado de resultados cuando ha surgido un incremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un incremento en los activos o un decremento en los pasivos, y además el importe del ingreso puede medirse con fiabilidad. En definitiva, esto significa que tal reconocimiento del ingreso ocurre simultáneamente con el reconocimiento de incrementos de activos o decrementos de pasivos”;

4) Reconocimiento de gastos: “se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad. En



definitiva, esto significa que tal reconocimiento del gasto ocurre simultáneamente con el reconocimiento de incrementos en las obligaciones o decrementos en los activos”.

La generación de beneficios económicos y su cuantificación monetaria fiable, son los requisitos imprescindibles para la inclusión de una partida en los estados financieros. Los recursos que no generen beneficios económicos traducibles monetariamente para la entidad y sus propietarios-inversionistas no deben ser reconocidos en los reportes financieros conforme al modelo IASB.

4.3.4 Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias

De lo explicado con anterioridad, ahora les presentamos cuando una partida de ingresos de actividades ordinarias es reconocida y cuando no es reconocida en el estado de resultados integral, de acuerdo a cada una de las categorías de ingresos de actividades ordinarias establecidas en las NIIF para PYMES.

4.3.4.1 Reconocimiento de Ingresos de Actividaes Ordinarias por Pago Diferido

Cuando se difieren las entradas de efectivo o equivalentes al efectivo y el acuerdo constituye efectivamente una transacción financiera, el valor razonable de la contraprestación es el valor presente de todos los cobros futuros determinados utilizando una tasa de interés imputada.

Por ejemplo, una entidad concede un crédito sin intereses al comprador o acepta un efecto comercial, cargando al comprador una tasa de interés menor que la del mercado, como contraprestación por la venta de bienes. La tasa de interés imputada a la operación será, de entre las dos siguientes, la que mejor se pueda determinar:

- a) La tasa vigente para un instrumento similar de un emisor con una calificación crediticia similar; o
- b) La tasa de interés que iguala el nominal del instrumento utilizado, debidamente descontado, al precio al contado de los bienes o servicios vendidos.



Una entidad reconocerá la diferencia entre el valor presente de todos los cobros futuros y el importe nominal de la contraprestación como ingreso de actividades ordinarias por intereses.

4.3.4.2 Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias por Intercambios de Bienes o Servicios

Una entidad no reconocerá ingresos de actividades ordinarias:

(a) Cuando se intercambien bienes o servicios por bienes o servicios de naturaleza y valor similar; o

(b) Cuando se intercambien bienes o servicios por bienes o servicios de naturaleza diferente, pero la transacción carezca de carácter comercial.

Una entidad reconocerá ingresos de actividades ordinarias cuando los bienes se vendan o los servicios se intercambien por bienes o servicios de naturaleza diferente en una transacción de carácter comercial. En ese caso, la entidad medirá la transacción:

(a) Al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, ajustado por el importe de cualquier efectivo o equivalentes al efectivo transferidos;

(b) Si el importe según (a), no se puede medir con fiabilidad, entonces por el valor razonable de los bienes o servicios entregados, ajustado por el importe de cualquier efectivo o equivalentes al efectivo transferidos; o

(c) Si no se puede medir con fiabilidad el valor razonable ni de los activos recibidos ni de los activos entregados, entonces por el importe en libros de los activos entregados, ajustado por el importe de cualquier efectivo equivalentes al efectivo transferidos.

4.3.4.2.1 Identificación de la transacción de Ingresos de Actividades Ordinarias

La entidad aplicará los criterios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias de esta sección por separado a cada transacción. Sin embargo, una entidad aplicará los criterios de



reconocimiento a los componentes identificables por separado de una única transacción cuando sea necesario para reflejar la esencia de ésta.

Por ejemplo, una entidad aplicará los criterios de reconocimiento a los componentes identificables de forma separada de una única transacción cuando el precio de venta de un producto incluya un importe identificable por servicios posteriores. Por el contrario, una entidad aplicará los criterios de reconocimiento a dos o más transacciones, conjuntamente, cuando estén ligadas de forma que el efecto comercial logrado no pueda ser entendido sin referencia al conjunto completo de transacciones. Por ejemplo, una entidad aplicará los criterios de reconocimiento a dos o más transacciones de forma conjunta cuando venda bienes y, al mismo tiempo, tome un acuerdo separado para recomprar esos bienes en una fecha posterior, con lo que se niega el efecto sustantivo de la transacción.

A veces, como parte de una transacción de venta, una entidad concede a su cliente un premio por fidelización que éste puede canjear en el futuro en forma de bienes o servicios gratuitos o descuentos sobre éstos. En este caso, la entidad contabilizará los créditos-premio como un componente identificable de forma separada de la transacción de ventas inicial. La entidad distribuirá el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la venta inicial entre los créditos-premio y otros componentes de la venta. La contraprestación distribuida entre los créditos-premio se medirá tomando como referencia su valor razonable, es decir, según el importe por el que los créditos-premio podrían venderse por separado.

4.3.4.3 Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias por Venta de Bienes

Una entidad reconocerá ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes cuando se satisfagan todas y cada una de las siguientes condiciones:



- a) La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b) La entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- d) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

El proceso de evaluación de cuándo una entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos que implica la propiedad, requiere un examen de las circunstancias de la transacción. En la mayoría de los casos, la transferencia de los riesgos y ventajas de la propiedad coincidirá con la transferencia de la titularidad legal o el traspaso de la posesión al comprador. Este es el caso en la mayor parte de las ventas al por menor. En otros casos, la transferencia de los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad tendrá lugar en un momento diferente del de la transferencia de la titularidad legal o del traspaso de la posesión de los bienes.

Una entidad no reconocerá ingresos de actividades ordinarias si conserva riesgos y recompensas significativos inherentes a la propiedad.

Ejemplos de situaciones en las que la entidad puede conservar riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, son:

- a) Cuando la entidad conserva una obligación por funcionamiento insatisfactorio, que no cubierta por las condiciones normales de garantía;



b) Cuando el cobro de ingresos de actividades ordinarias procedentes de una determinada venta está condicionado a la venta por parte del comprador de los bienes;

c) Cuando los bienes se venden sujetos a instalación y ésta es una parte sustancial del contrato que no se ha completado todavía; y

d) Cuando el comprador tiene el derecho de rescindir la compra por una razón especificada en el contrato de venta, o a discreción exclusiva del comprador sin ningún motivo, y la entidad tiene incertidumbre acerca de la probabilidad de devolución.

Si una entidad conserva solo una parte insignificante de la propiedad, la transacción es una venta y la entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias. Por ejemplo, un vendedor reconocerá los ingresos de actividades ordinarias cuando conserve la titularidad legal de los bienes con el único propósito de asegurar el cobro de la deuda. De forma similar, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias cuando ofrezca una devolución si los bienes están defectuosos o si el cliente no está satisfecho por otros motivos, y la entidad pueda estimar con fiabilidad las devoluciones. En estos casos, la entidad reconocerá una provisión por devoluciones de acuerdo con la Sección 21 Provisiones y Contingencias.

4.3.4.4 Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias por Prestación de Servicios

Cuando el resultado de una transacción que involucre la prestación de servicios pueda ser estimado con fiabilidad, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias asociados con la transacción, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del **periodo sobre el que se informa** (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación). El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;



b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;

c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y

d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

Cuando los servicios se presten a través de un número indeterminado de actos a lo largo de un periodo especificado, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias de forma lineal a lo largo del periodo especificado, a menos que haya evidencia de que otro método representa mejor el grado de terminación. Cuando un acto específico sea mucho más significativo que el resto, la entidad pospondrá el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias hasta que el mismo se ejecute.

Cuando el resultado de la transacción que involucre la prestación de servicios no pueda estimarse de forma fiable, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias solo en la medida de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.

4.3.4.5 Reconocimiento de Ingresos de Contratos de Construcción

Cuando el resultado de un contrato de construcción pueda estimarse con fiabilidad, una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias del contrato y los costos del contrato asociados con el contrato de construcción como ingresos de actividades ordinarias y gastos, respectivamente, por referencia al grado de terminación de la actividad del contrato al final del periodo sobre el que se informa (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación). La estimación fiable del resultado requiere estimaciones fiables del grado de terminación, costos futuros y cobrabilidad de certificaciones.



Generalmente, los requerimientos se aplicarán por separado a cada contrato de construcción. Sin embargo, en ciertas circunstancias, es necesario aplicar esta sección a los componentes identificables por separado de un único contrato, o a un grupo de contratos para reflejar mejor la esencia económica de éstos.

Si un contrato cubre varios activos, la construcción de cada activo deberá tratarse como un contrato de construcción separado cuando:

- a) Se han presentado propuestas económicas separadas para cada activo;
- b) Cada activo ha estado sujeto a negociación separada, y el constructor y el cliente tienen la posibilidad de aceptar o rechazar la parte del contrato relacionada con cada activo; y
- c) Pueden identificarse los ingresos de actividades ordinarias y los costos de cada activo.

Un grupo de contratos, con uno o más clientes, deberá tratarse como un único contrato de construcción cuando:

- a) El grupo de contratos se negocia como un único paquete;
- b) Los contratos están tan estrechamente relacionados que son, efectivamente, parte de un único proyecto con un margen de beneficios global; y
- c) Los contratos se ejecutan simultáneamente, o bien, en una secuencia continua.

4.3.4.5.1 Método del Porcentaje de Terminación para Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias por Prestación de Servicio y Contratos de Construcción

Este método se utiliza para reconocer los ingresos de actividades ordinarias por prestación de servicios y por contratos de construcción. Una entidad examinará y, cuando sea necesario, revisará las estimaciones de ingresos de actividades ordinarias y los costos a medida que avance la transacción del servicio o el contrato de construcción.

Una entidad determinará el grado de terminación de una transacción o contrato utilizando el método que mida con mayor fiabilidad el trabajo ejecutado. Los métodos posibles incluyen:



a) La proporción de los costos incurridos por el trabajo ejecutado hasta la fecha, en relación con los costos totales estimados. Los costos incurridos por el trabajo ejecutado no incluyen los costos relacionados con actividades futuras, tales como materiales o pagos anticipados.

b) Inspecciones del trabajo ejecutado.

c) La terminación de una proporción física de la transacción del servicio o del contrato de trabajo.

Los anticipos y los pagos recibidos del cliente no reflejan, necesariamente, la proporción del trabajo ejecutado.

Se reconocerá los costos relacionados con la actividad futura de la transacción o el contrato, tales como materiales o pagos anticipados, como un activo si es probable que los costos se recuperen.

La entidad reconocerá inmediatamente como gasto cualquier costo cuya recuperación no sea probable.

Cuando el resultado de un contrato no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad:

a) Una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias solo en la medida en que sea probable recuperar los costos del contrato incurridos; y

b) La entidad reconocerá los costos del contrato como un gasto en el periodo en que se hayan incurrido.

Cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato, las pérdidas esperadas se reconocerán inmediatamente como un gasto, con la provisión correspondiente por un contrato oneroso.



Si la cobrabilidad de un importe ya reconocido como un ingreso de actividades ordinarias de un contrato deja de ser probable, la entidad reconocerá el importe incobrable como un gasto y no como un ajuste del importe de ingresos de actividades ordinarias del contrato.

4.3.4.6 Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias por Intereses, Regalías y Dividendos

Una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias procedentes del uso por terceros de activos de la entidad que producen intereses, regalías y dividendos de acuerdo con las bases establecidas en el párrafo 23.29 de la sección 23 de las NIIF para PYMES, cuando:

- a) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- b) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable.

Una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con las siguientes bases:

- a) Los intereses se reconocerán utilizando el **método del interés efectivo**
- b) Las regalías se reconocerán utilizando la base de acumulación (o devengo), de acuerdo con la esencia del acuerdo correspondiente; y
- (c) Los dividendos se reconocerán cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del accionista.

4.4 Diferencia de Criterios entre las NIIF para Pymes y la Ley de Concertación Tributaria respecto a los Ingresos de Actividades Ordinarias.

Las autoridades fiscales de cada país tiene sus propias regulaciones y exigencias hacia las empresas, al momento de presentar la información con fines de declaración fiscal y el IASB esta consiente de esto al establecer en el párrafo P12 la posibilidad de existir divergencia entre lo establecido en las NIIF para PYMES y las políticas fiscales de cada país (IASB NIIF para Las PYMES 9) “Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la



información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción.”

El IASB promulga que pueda existir la disposición por parte de las entidades fiscales para minimizar la carga de procesamiento de información mediante la formulación de declaraciones fiscales soportadas con conciliaciones a partir de la información revelada por los estados financieros elaborado bajo NIIF para PYMES (IASB NIIF para Las PYMES 9) “Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la “doble carga de información” para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios”.

En Nicaragua existe la particularidad que a partir de que el Colegio de Contadores adopto como unico marco de referencia para politicas contables las NIIF Full y las NIIF para PYMES, muchas empresas las cuales aun no han adoptado la norma utilizan como marco de referencia para sus registros contables las politicas establecidas bajo la regulacion fiscal, es decir las empresas lleban una contabilidad meramente fiscal.

Y es que la necesidad de llevar una “doble carga de información” (Fiscal y NIIF) es una de las limitaciones aducidas por las áreas financieras de las empresas Nicaraguenses que les detiene para dar el paso de la transición a las NIIF para las PYMES. Sin embargo la legislación fiscal a diferencia de lo que se espera, las reformas promulgadas se alejan más de llegar a existir una paridad entre lo establecido por las leyes tributarias y los requerimientos vertidos por las NIIF (Báez Theódulo, El Nuevo Diario, 08/10/2016) “La conciliación fiscal es necesaria, puesto que los ingresos y gastos reconocidos contablemente con base en las hipótesis de devengo o acumulación y en los criterios de las NIIF Integrales o NIIF PYME difieren de los que se consideran disponibles



para fines de la Ley Concertación Tributaria (LCT), por lo cual es necesario ajustar el resultado contable para adecuarlo a las disposiciones de la ley.”

Los ingresos de actividades ordinarias expuestos en la Sección 23 no están exentos de la disparidad resultante de comparar los procedimientos requeridos por la NIIF para las PYMES y la reglamentación fiscal descrita en la Ley 822 Ley de concertación tributaria y sus reformas Ley 891, por lo que a continuación analizaremos las principales discrepancias entre la ley y la norma.

4.4.1 Discrepancia en la conceptualización del Ingreso de Actividades Ordinarias

En la legislación fiscal nicaragüense se establece el término “Renta” para referirse a los ingresos percibidos por los contribuyentes (empresas, sociedades y personas sujetas al pago de impuestos) al cual le será aplicado la tasa impositiva establecida por la ley (Ley 453, art. 7, 2003) “ [...] 1) Ingresos recibidos, los percibidos o pagados. 2) Ingresos devengados, los realizados pero no pagados. 3) Ingresos periódicos, los provenientes del giro normal del negocio o actividad mercantil. 4) Ingresos eventuales u ocasionales, los provenientes de actividades fuera del giro normal del negocio. 5) Ingresos en bienes, los percibidos o devengados en especie. [...]”;

No obstante el término anteriormente referido no es el más acertado para hacer nuestra comparación debido a que el término **Renta** incluye además de los ingresos obtenidos en el giro normal de la empresa (Actividades Ordinarias) todos los otros ingresos obtenidos por la empresa en actividades distintas al giro comercial de la misma, adicionalmente este término corresponde al saldo resultante después de haber aplicado algunas deducciones permitidas a los ingresos (descuentos, rebajas, devoluciones).

La legislación fiscal vigente nos brinda otro término para la comparación con los Ingresos de Actividades Ordinarias, este término es **Renta Bruta**, la cual la ley de concertación tributaria define



como (Ley 822, arto 35, 2013) “El total de los ingresos devengados o percibidos durante el período fiscal de cualquier fuente nicaragüense proveniente de las rentas de actividades económicas”.

La definición de renta bruta nos otorga una nueva clasificación de la renta, una que nos permite homologar a la definición de los ingresos de actividades ordinarias, la cual es la **Renta de actividades económicas** la que la ley de concertación tributaria define como (Ley 822, arto 13, 2013) “Son rentas de actividades económicas, los ingresos devengados o percibidos en dinero o en especie por un contribuyente que suministre bienes y servicios, incluyendo las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital, siempre que éstas se constituyan o se integren como rentas de actividades económicas.”

Existen similitudes en las definiciones otorgadas tanto por la legislación fiscal vigente como la reflejada en las NIIF para las PYMES, no obstante debido a que los propósitos de la norma y la ley son distintos, existe claras diferencias las cuales giran en torno a los siguientes aspectos:

a) La LCT menciona que también los ingresos recibidos en **especie** forman parte de los ingresos de actividad económica y esta no hace ninguna discriminación en cuanto a la naturaleza o valor del bien o servicio recibido como contra prestación. A diferencia de lo dispuesto por la ley, las NIIF si excluye los bienes o servicios recibidos (pago en especie) como contra prestación que tengan similar naturaleza y valor al bien o servicio brindado, estos no serán considerados como ingresos de actividad ordinaria.

b) La LCT excluye de la definición de Ingresos de actividades económicas algunos ingresos que si son recogidos por la definición de la NIIF como ingresos de actividad ordinaria, los cuales analizaremos en el siguiente subtítulo Discrepancia en las transacciones y sucesos clasificadas como ingreso de actividades ordinarias.



4.4.2 Discrepancia en las transacciones y sucesos clasificados como Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos provenientes de transacciones y sucesos relacionados con los Arrendamientos y el uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías o dividendos, son ingresos considerados por la NIIF para Pymes como ingresos de actividades ordinarias (aunque en el caso de los Arrendamientos se maneje en la sección 20 de la NIIF para las PYMES), sin embargo la LCT le otorga a dichos ingresos una clasificación distinta a la de ingresos de actividad.

Los ingresos percibidos por las operaciones mencionadas anteriormente en la LCT son clasificadas como ingresos de Renta de capital, ganancias y pérdidas de capital económica (Ley 822, art 15, 2013) “ I Son rentas de capital los ingresos devengados o percibidos en dinero o especie, provenientes de la explotación o disposición de activos bajo cualquier figura jurídica, tales como: enajenación, cesión, permuta, remate, dación o adjudicación en pago, entre otras [...] II Son ganancias y pérdidas de capital, las variaciones en el valor de los elementos patrimoniales del contribuyente, como consecuencia de la enajenación de bienes, o cesión o traspaso de derechos. Asimismo, constituyen ganancias de capital las provenientes de juegos, apuestas, donaciones, herencias y legados, y cualquier otra renta similar”, los cuales fiscalmente tienen un tratamiento distinto al de los ingresos de actividad económica .

Dicha diferenciación establecida por la ley obliga a las empresa a segmentar sus ingresos tanto en ingresos de actividad económica como renta de capital, ganancia y pérdida de capital. La diferencias de criterios entre la LCT y la NIIF para Pymes, requiere que la empresa maneje un Estado de resultado donde refleje los ingresos integrados (tanto de ventas de bienes y prestación de servicio como los Arrendamientos y el uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías o dividendos) con fines de presentación bajo las NIIF para las PYMES y otro estado de resultado que separe los ingresos provenientes de las actividades económicas de la



empresa de los ingresos proveniente de transacciones reconocidas como rentas de capital y ganancia o pérdidas de capital.

La Ley de Concertación Tributaria detalla una excepción a la clasificación mencionada anteriormente. Un ingreso catalogado como renta de capital, ganancia y pérdida de capital podrá ser considerado como ingreso de actividades económicas cuando este ingreso sea la actividad principal del negocio (Decreto 01-213, arto 1a, 2013) “se constituyen como rentas de actividades económicas los ingresos provenientes de rentas de capital y ganancias o pérdida de capital, cuando el contribuyente las obtiene como el objeto social o giro comercial único o principal de su actividad económica.” La excepción permitiría que las Pymes cuya actividad económica principal es por ejemplo el Arrendamiento estos puedan registrar sus ingresos como de actividades ordinarias y así evitar la doble formulación de información.

4.4.3 Discrepancia en Reconocimiento del Ingreso de Actividades Ordinarias

El reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias es el principal objetivo planteado por la sección 23, sin embargo esta es la principal diferenciación que existe entre la norma y la ley, las cuales ambos manejan criterios muy distintos al momento de reconocer el ingreso. Pero primeramente en esta sección hablaremos de otro factor de diferenciación entre la ley y la norma la cual es la medición.

4.4.3.1 Medición de los Ingresos de Actividades Ordinarias

La NIIF para las PYMES establece que “Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir” de esta aseveración podemos extraer que al igual que la ley, la norma contempla el registro de los ingresos bajo el principio de devengado o percibido (contraprestación recibida o por recibir).

Sin embargo la principal discrepancia en la medición de los ingresos radica en que la LCT no contempla que, en el caso que el pago del bien o servicio prestado por la entidad fuese recaudado



de forma diferida (en varios desembolsos futuros), el ingreso debiera ser registrado como valor razonable, lo cual representaria registrar el ingreso a **valor presente**, tal como lo manifiesta la Norma (IFRS, NIIF para PYMES, P 151, 2015) “Cuando se difieren las entradas de efectivo o equivalentes al efectivo y el acuerdo constituye efectivamente una transacción financiera, el valor razonable de la contraprestación es el valor presente de todos los cobros futuros determinados utilizando una tasa de interés imputada.”

La norma nos dice que al momento de la transaccion se debe registrar a valor presente todos los pagos futuros que se reciban por parte de los clientes. A diferencia de lo establecido por la ley, fiscalmente solamente registraríamos el monto facturado al momento de la transaccion y cada vez que recibieramos un pago en efectivo se debiera registrar los ingresos por interes adicional al precio de venta del producto o prestacion de servicio.

4.4.3.2 Reconocimiento de los Ingresos dActividades Ordinarias

En el caso de la ventas de bienes la norma define cada uno de los requisitos que la transacion debe de posar para poder realizar el registro contable de la operación como ingreso (IFRS, NIIF para PYMES, P 152, 2015) “Una entidad reconocerá ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes cuando se satisfagan **todas y cada** una de las siguientes condiciones [...]”. Para efecto del analisis de las divergencias entre ley y norma respecto al reconocimiento de los ingresos por venta de bienes, observaremos lo establecido en el literal a) del parrafo 23.10 de la NIIF para PYME, la cual menciona que es requisito indispensable que la entidad haya transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, esto significa que el ingreso no sera reconocido hasta que el cliente tenga plena posesion y aceptacion del bien enajenado.

Lo expuesto anteriormente va muy en contra a la practica contable que esta acorde a la legislacion fiscal, ya que con el simple hecho de que la entidad facture un bien o se emita el



contrato de la enajenación del mismo, en ese momento ya se tiene la obligación de reportar dicho ingreso a la entidad fiscalizadora y por correspondencia a esta obligación es necesario elaborar el registro contable del ingreso. Por tal razón podemos afirmar que lo que para el fisco es un ingreso para las NIIF no lo es, ya que la existencia de un documento (factura, contrato, recibo de caja, etc) no es el único requisito necesario para efectuar el reconocimiento del ingreso.

4.4.4 Discrepancia en la aplicación de descuentos y rebajas a los Ingresos de Actividades Ordinarias

Según el artículo 63 de la ley de concertación tributaria, para fines fiscales el ingreso el cual debe ser reportado mes a mes por las empresas es la **Renta Bruta**, el cual se define como: El total de los ingresos devengados o percibidos durante el período fiscal de cualquier fuente nicaragüense proveniente de las rentas de actividades económicas. Una vez que a la renta bruta le es deducido todas las deducciones permitidas por la ley esta pasa a denominarse **Renta Neta** (Ley 822, arto 35, 2013) “[...] la renta neta será el resultado de deducir de la renta bruta no exenta, o renta gravable, el monto de las deducciones autorizadas por la presente Ley.”

En la ley de concertación tributaria se incorporó en el artículo #39 numeral 25 como costos y gastos deducible del IR “Las rebajas, bonificaciones y descuentos, que sean utilizados como política comercial para la producción o generación de las rentas gravables.” Esto significa que fiscalmente las rebajas, bonificaciones y descuentos son considerados como un gasto y no forman parte de los elementos que determinan la Renta Bruta, la cual es la registrada por las entidades comerciales como ingreso.

Sin embargo a diferencia de la legislación fiscal la NIIF para PYME establece otro tratamiento para los descuento, rebajas y bonificaciones (IFRS, NIIF para PYMES, P 150, 2015) “Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en



cuenta el importe de cuales quiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas que sean practicados por la entidad.”. Podemos observar que el monto que sera considerado para el reconocimiento de los ingresos de actividad ordinaria debera incluir las respectivas deducciones en concepto de descuentos, rebajas y bonificaciones otorgadas a los clientes.

Como podemos notar en el ámbito de los ingresos existen múltiples diferencias entre lo establecido por la ley nicaragüense y la Norma Internacional, por lo que estas diferencias dan origen a las siguientes situaciones que están en dependencia del tipo de política contable adoptada por las empresas:

a) En el caso de las entidades que no han adoptado las NIIF para las PYMES sus registros contables relacionado a los ingresos alejaran cada vez mas de la razonabilidad de la informacion pretendida por la norma emitida por la IFAC.

b) En el caso de las entidades que si han adoptado las NIIF para las PYMES, debido a las discrepancias de criterios existente entre la norma y la ley, estos se ven obligados a manejar medios alternativos para el cumplimiento tanto de las regulaciones de la ley y como de las indicaciones de la norma. Dichos medios van desde elaboraciones mensuales de conciliacion fiscal, registro de impuestos diferidos hasta la elaboracion de dos estados financiero uno bajo NIIF para las PYMES y otro bajo la legislación fiscal.



V. Caso Práctico

Desarrollaremos una serie de operaciones ejecutadas durante el periodo 2015 cuyo registro contable se efectuará tomando en cuenta lo dispuesto en la sección 23 de la NIIF para las PYMES.

Los objetivos que deseamos alcanzar mediante el planteamiento del caso práctico son los siguientes:

1. Reconocer si la empresa Inmuebles Nicaragüenses, S.A. contabiliza de forma adecuada los "Ingresos de Actividades Ordinarias" según su actividad económica basado en la NIIF para las PYMES.

2. Proponer a la empresa Inmuebles Nicaragüenses, S.A. la adopción del método de registro de los ingresos de actividades ordinarias que aplica para la actividad económica desarrollada por la entidad.

5.1 Generalidades de la Empresa

5.1.1 Perfil de la Empresa

5.1.1.1 Quien es INNICSA

Inmuebles Nicaragüenses S.A. (INNICSA), una empresa con experiencia de 22 años, cuyo objetivo es promover, desarrollar y construir proyectos habitacionales, turísticos y edificios de uso mixto (Comerciales - Oficinas), orientados al mercadeo nacional e internacional. Cumplimos nuestro compromiso en tiempo, costo y calidad.

5.1.2 Misión y Visión

La imagen futura de Inmuebles Nicaragüenses S.A. se refleja en su visión, la cual orienta la identificación de los canales para encauzar las energías de la empresa, el grupo y sus miembros, además de servir como guía en el desarrollo de la misión.

5.1.2.1. Visión

“Ser líder en el desarrollo de proyectos de construcción habitacionales, turísticos y de usos mixtos de la más alta calidad, en el mercado nacional.”



5.1.2.2 Misión

“Desarrollar proyectos de construcción habitacionales, turísticos y de usos mixtos; comprometidos con la calidad para que la empresa y sus clientes en un proceso de mejora continua concreten negocios exitosos”.

5.1.3 Política

- 1) Brindar a los clientes la calidad superior en la administración de sus proyectos.
- 2) Alcanzar los estándares más altos de excelencia en servicios.
- 3) Diseñar proyectos que cumplan con los más exigentes requerimientos.
- 4) El cumplimiento de especificaciones técnicas para una correcta ejecución de los proyectos.
- 5) Implementar las mejores prácticas de ética, transparencia y eficiencia en la coordinación y asesoría para su proyecto.
- 6) Trabajar con los mejores recursos humanos del sector.

5.1.4 Valores

INNICSA se rige por valores, en cuyos principios se fundamentan la práctica y la estrategia de la empresa. Dichos valores sirven de guía para la toma de decisiones y recalcan las conductas de los individuos que conforman el equipo de trabajo, siendo los siguientes:

- a) Servicio al Cliente
- b) Cumplimiento
- c) Desarrollo Humano
- d) Ética
- e) Amigables con el Ambiente
- f) Responsabilidad Social
- g) Compromiso



5.1.5 Organización

INNICSA es una empresa cuyo giro económico principal es la desarrolladora inmobiliaria, la cual está centrado en la construcción de bienes inmuebles ya sea de forma vertical (edificios) como horizontal, (proyectos habitacionales).

Actualmente INNICSA se encuentra desarrollando dos proyectos habitacionales, uno es Residencial Montecielo el cual está ubicado Km. 12.3 Carretera a Masaya, 1km al este, 500 metros al sur, con una disponibilidad de 845 viviendas de tres tipos de modelos, Roble, Cedro y Nogal (**Ver Anexo N°1, Anexo N° 2, Anexo N° 3**) cuyo precio oscila entre los \$42,000 y 85,000 dólares, con área de construcción que va desde 63mts² hasta 120mts² de construcción.

El segundo proyecto habitacional es residencial las Delicias con una construcción de 891 viviendas. Cuenta con 2 modelos de viviendas: Roble y Cedro con 63 Mts² y 82 Mts² de Construcción respectivamente.

Dichas residenciales no caben dentro del rubro de viviendas de interés social por lo que los adquirientes de estas viviendas no gozan de ese beneficio.

5.1.5.1 Entidades Reguladoras

Ministerio de Transporte e Infraestructura (MTI)

El Ministerio de transporte e infraestructura es la entidad que otorga la licencia de construcción para las urbanizadoras, es la entidad que evalúa si una empresa inmobiliaria esta apta para ejecutar un proyecto urbanístico.

Esto basado en el decreto #237 del 25 de Noviembre de 1986 “Ley reguladora de la actividad de diseño y construcción” la cual establece que la Licencia de Construcción emitida por el MTI es requisito indispensable para realizar en el país las actividades de Diseño y Construcción:

La Licencia será requisito indispensable para:

a) Dedicarse a la actividad de diseño y construcción;



- b) Presentar oferta en licitaciones;
- c) Gestionar fianzas de Garantías ante el Instituto Nicaragüense de Seguros y Reaseguros;
- d) Gestionar a nombre de otro permiso de construcción ante los gobiernos regionales y municipales.

Toda entidad o persona natural interesada en operar como desarrollador inmobiliario deberá solicitar su licencia ante el MTI y solicitar su registro ante esta institución. La solicitud de registro deberá contener información actualizada y detallada sobre la capacidad y experiencia del solicitante y además la información siguiente:

- a) Nombre y apellidos, nacionalidad, estado civil y razón o denominación social;
- b) Domicilio legal;
- c) Fotocopia de título profesional o del pacto social y estatutos;
- d) Actividad u objeto y capital social;
- e) Nombre y documento del representante legal;
- f) Solvencia Fiscal y Municipal;
- g) Detalle por profesión o especialidad del personal, adjuntando la documentación que lo acredite;
- h) Estado financieros y de resultados correspondiente a los dos últimos años, debidamente autorizados por Contadores Públicos Autorizados;
- i) Capacidad instalada, lo que se comprobará acompañando la documentación necesaria;
- j) En caso de ser extranjera deberá acompañar la documentación con los trámites legales necesarios para que tengan validez en Nicaragua;
- k) Lugar para recibir notificaciones.



El MTI analizará las capacidades de la empresa solicitante mediante la verificación de algunos aspectos técnicos y operacionales. La capacidad y experiencia del solicitante serán determinadas a través de la información siguiente:

- a) Especialización;
- b) Detalle de las obras ejecutadas en los últimos dos años, incluyendo el monto de los mismos;
- c) trabajos actuales y grado de avance;
- d) Cualquier otra información que a juicio del solicitante pueda permitirle obtener una mayor calificación;
- e) Tiempo de operar en la actividad.

El Ministerio de la Construcción podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos, Alcaldía de Managua, Juntas Municipales y los Registros Públicos, la información que posean en relación a las personas dedicadas a las actividades reguladas por esta Ley, y que se refieren a clasificaciones, categorías, copias de declaraciones y en general todo tipo de datos necesarios para una regulación efectiva.

Alcaldías Municipales

La dirección de urbanismo de las alcaldías municipales ejecuta el trámite de otorgar permisos de construcción a las entidades constructoras, tanto personas naturales como jurídicas, esto se hace a través de la Ventanilla Única de la Construcción (VUC), para dar inicio a la realización de las obras de construcción.

La dirección de urbanismo solicita llenar dos tipos de requisitos para obtener el permiso de construcción los cuales son Requisitos ambientales y Requisitos documentales:



Requisitos Ambientales:

Todo proyecto de construcción está sujeto a una evaluación ambiental del sitio, que realiza el Departamento de Evaluación Ambiental al momento de solicitar el CUS (Constancia de Uso de Suelo).

Si el proyecto presentado se ubica en cualquiera de las categorías del decreto 76-2006 (decreto de sistema de Evaluación Ambiental del Marena, publicado en la gaceta diario oficial No. 2 48), deberá presentar Permiso Ambiental o estudio de Impacto Ambiental según los criterios definidos por el MARENA.

Todo proyecto que obtenga su CUS (Constancia de Uso de Suelo) aprobado, deberá presentar formulario de Análisis Ambiental, el que puede ser retirado en la VUC con el delegado de la DGA.

Requisitos Documentales

La alcaldía municipal solicitará a la empresa los siguientes documentos para tramitar su permiso de construcción:

- a) Carta de solicitud del servicio.
- b) Planos y documentos con la aprobación técnica de proyecto definitivo.
- c) Pago del impuesto de construcción (1% del valor total de la obra).
- d) Autorización de los organismos gubernamentales involucrados.
- e) Solvencia municipal del dueño y del constructor.
- f) Licencia de operación actualizada del constructor extendida por el MTI.
- g) Matrícula de la empresa constructora en la Alcaldía de Managua y garantía bancaria.
- h) Pago de la tasa por supervisión.

Tasa de supervisión



Se debe pagar un arancel mensual durante dure el proyecto lo cual va en dependencia del tipo de proyecto

Urbanizaciones (Pago Mensual) C\$2,000

Edificaciones de 1 m² a 100 m² C\$1/m²

Edificaciones de 101 m² a 200 m² C\$2/m²

Edificaciones de 201 m² a 1,000 m² C\$3/m²

Edificaciones de 1,001 m² a más. C\$4/m²

Cámara Nicaragüense de la construcción

La Cámara Nicaragüense de la Construcción (CNC) es una asociación que agrupa al empresario de la Construcción cuyos valores éticos son la excelencia en el servicio a sus clientes, la libre competencia, la honestidad, la unidad entre sus agremiados y la constante superación humana y tecnológica.

Objetivos de la Cámara Nicaragüense de la Construcción

- a) Agrupar a las personas naturales y jurídicas dedicadas a la industria y al comercio de la construcción y actividades conexas para promover su desarrollo.
- b) Defender y representar los intereses de los asociados.
- c) Establecer y mantener relaciones con otras agrupaciones análogas dentro y fuera del país.
- d) Fomentar, coordinar y organizar las diversas actividades comprendidas en la industria de la construcción y sus ramas conexas.
- e) Celebrar y asistir a congresos, exposiciones, ferias y cualquier reunión de carácter científico, cultural y social relativo a la Industria de la construcción.
- f) Promulgar e implementar un Código de Ética que garantice un alto nivel profesional de sus asociados y la profesionalización de la industria de la Construcción.



g) Elevar el nivel de capacitación técnica, cultural y moral del elemento humano operante en la industria de la construcción.

h) Propugnar por una adecuada política gubernamental ajustada a las leyes de la construcción, vivienda e infraestructura vial.

i) Intervenir a favor de los intereses de la industria de la construcción y sus asociados.

j) Fomentar que la actividad de la construcción sea ejercida por profesionales.

Actividades y representación de la Cámara Nicaragüense de la Construcción

Representación

La Cámara podrá representar a sus asociados ante las agencias gubernamentales y particulares, ante los sindicatos, ante los colegios y asociaciones profesionales, ante las Asociaciones Comerciales e Industriales y ante las demás organizaciones de la sociedad civil e instituciones en que se agrupan los diversos sectores de la Nación. También representara a los agremiados ante los organismos e instituciones a nivel internacional.

Defensa

Cuando fuere requerida, la Cámara, a su juicio, podrá intervenir en la defensa particular de cualquiera de sus asociados, en toda clase de conflictos.

Asesoramiento

Cuando un agremiado considere que se han violentado sus derechos, La Cámara si lo considera procedente a juicio del Consejo Ejecutivo, prestará a sus asociados asesoramiento legal y técnico y asistencia en todos los asuntos de su incumbencia que le fueran propuestos o sometidos. Los Costos del asesoramiento correrán por cuenta del agremiado.

Actividades

Para la realización de los objetivos antes enumerados y de todos los que estén directas o indirectamente relacionadas con aquellos, la Cámara podrá celebrar y ejecutar toda clase de



negociaciones, actos y operaciones necesarias o conducentes a su objeto, con la capacidad que las leyes de la República le atribuyan o reconozcan.

5.1.5.2 Políticas Contables

Las políticas contables de la empresa están basadas en dos grandes normas regulatorias de los registros contables:

Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados

Las primeras normas bajo la cual están sustentados los registros contables de INNICSA son los Principios de contabilidad generalmente aceptados, los cuales emiten una serie de enunciados que dan la pauta para los registros contables de la empresa.

Ente

La actividad económica es realizada por entidades identificables las que constituyen combinaciones de recursos humanos, recursos naturales y capital, coordinados por una autoridad que toma decisiones encaminadas a la consecución de los fines de la entidad.

A la contabilidad, le interesa identificar la entidad que persigue fines económicos particulares y que es independiente de otras entidades.

Se utilizan para identificar una entidad dos criterios.

Conjunto de recursos destinados a satisfacer alguna necesidad social con estructura y operación propios.

Centro de decisiones independientes con respecto al logro de fines específicos, es decir, a la satisfacción de una necesidad social.

Por tanto, la personalidad de un negocio es independiente de las de sus accionistas o propietarios y en sus estados financieros sólo deben incluirse los bienes, valores, derechos y obligaciones de este ente económico independiente. La entidad puede ser una persona física o una persona moral o una combinación de varias de ellas.



Bienes económicos

Los estados contables se refieren siempre a bienes económicos, es decir, bienes materiales e inmateriales que poseen valor económico y por ende susceptible de ser valuado en términos monetarios. Los bienes económicos también se les puede llamar bienes propios y bienes ajenos.

Unidad de medida

Para reflejar el patrimonio de una empresa en los estados contables, es necesario elegir una moneda y valorizar los elementos patrimoniales aplicando un costo a cada unidad. Generalmente, se utiliza como común denominador a la moneda que tiene curso legal en el país en que funciona el ente o empresa.

Empresa en marcha

La empresa se presume en existencia permanente salvo especificación en contrario, por lo que las cifras de sus estados financieros representarán valores históricos o modificaciones de ellos, sistemáticamente obtenidos.

Cuando las cifras representen valores estimados de liquidación, esto deberá especificarse claramente y solamente serán aceptables para información general cuando la entidad esté en liquidación.

Este principio señala cuando una operación o evento debe ser o no registrada en la contabilidad.

Periodo de tiempo

La empresa se ve obligada a medir el resultado de su gestión, cada cierto tiempo, ya sea por razones administrativas, legales, fiscales o financieras. Al tiempo que emplea para realizar esta medición se le llama periodo, el cual generalmente comprende doce meses, y recibe el nombre de ejercicio.

Llamado también periodo contable, ejercicio contable o ejercicio económico.



El estudio referente a los estados contables debe supeditarse a un periodo fiscal corto: esto nos dará una mejor visión de la empresa para una oportuna toma de decisiones en el futuro.

En forma general, las empresas tienen una larga vida y están en marcha, y probablemente los resultados definitivos de la inversión en una empresa se conocerán cuando esta culmine sus actividades. Sin embargo, sería impensable esperar que se acabe la empresa para conocer los resultados de las operaciones realizadas por la institución.

Objetividad

La objetividad consiste en evaluar contablemente las actividades económicas y financieras en que participa la empresa. Deben registrarse las operaciones en el momento que se tenga sustento de que esta ocurrió y cuando exista certeza de su valor. Se puede observar esta situación cuando dos entes independientes uno del otro observa lo mismo frente a un hecho económico. Los Principios de Contabilidad tienen como objetivo fijar el sistema que permita obtener información que cumpla con los requerimientos de los usuarios.

Conservatismo, moderación o prudencia

Ante la circunstancia de tener que elegir entre dos valores, el contador debe optar por el más bajo, minimizando de esta manera la participación del propietario en las operaciones contables. Este principio general se puede expresar diciendo: “Contabilizar todas las pérdidas cuando se conocen, y las ganancias solamente cuando se hayan realizado”.

Una mala interpretación de este principio puede llevar a una exageración y por ende a una mala aplicación del principio contable, resultando una incorrecta presentación de la situación financiera en el resultado de las operaciones contables, hasta incluso llegar a modificar el concepto contable del valor.

Este principio es también llamado criterio conservador.



Ante el hecho que el contador se encuentre entre dos o más caminos razonables a seguir, deberá optar por el que muestre la menor cifra de dos valores de activos relativos a una partida determinada; o ante el caso de registrar una operación este la hará de modo que la participación del propietario sea la menor posible.

Ignorar las utilidades no realizadas y considerar eventuales pérdidas.

Es permitido el registro de estimaciones de perdidas mas no de ganancias, es decir, no anticipar lo que no tengo. Los registros y estados contables se basan en los datos más objetivos que se tengan, de modo que aquellos sean precisos y útiles. Este lineamiento es el principio de fiabilidad, también llamado principio de objetividad. Los datos objetivos son verificables. Puede confirmarlos todo observador independiente

Uniformidad

Tanto los principios generales como las normas particulares principios de valuación que se utilizan para la formulación de los estados contables deben ser aplicados uniformemente de un periodo a otro. Esto permitirá una mejor comparación de los estados contables en los diversos periodos de una empresa en marcha. En caso de cualquier cambio relevante en la aplicación de los principios generales y normas particulares, que afecte la presentación de los estados contables, se debe señalar por medio de una nota aclaratoria.

Este principio señala que las empresas, al hacer uso de un método para la presentación de los estados contables, deberán ser consecuentes con el mismo, logrando uniformidad en la presentación de la información expuesta en los registros contables de un periodo a otro hecho.

Si una empresa realiza cambios constantes en el método que utiliza en cada periodo corto, dificultará la interpretación y comparación de los estados contables; así como también, mostrará variaciones notables en los resultados presentados. También se debe registrar las perdidas cuando se conocen. Ejemplo: mercaderías rotas que no se pueden vender.



Exposición

La información en los estados contables debe ser clara y debe estar expuesta en forma concisa.

La información contable debe permitir juzgar e interpretar los resultados de las operaciones y la situación general de la empresa.

En cuanto a la información económico-financiera, debe ser expresada de la manera más exacta posible.

Materialidad

La información contable presentada en los estados financieros debe contener en forma clara y comprensible todo lo necesario para juzgar los resultados de operación y la situación financiera de la entidad.

Regula que las informaciones contables deben mostrar con claridad y comprensión todo lo necesario para determinar los resultados de las operaciones de la entidad y su situación financiera. Establece la obligatoriedad del desglose de las partidas que componen el saldo de cada cuenta de activo o pasivo, de forma tal que permita la comprobación de su existencia.

Los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar deben desglosarse por clientes y proveedores y estas por facturas, edad de envejecimiento, cobro y pago efectuado.

Norma que las cuentas que controlan los inventarios deben analizarse en submayores habilitados por cada producto o mercancía.

Significación o importancia relativa

En la aplicación de los principios contables y normas particulares se debe actuar necesariamente con sentido práctico. Esto quiere decir, que ante el hecho que se den situaciones de mínima importancia, estas se dejarán pasar por alto.



No existe un acuerdo que determine la línea exacta de separación entre los hechos que son importantes y los que no lo son, dejando de esta manera la decisión al juicio y sentido común del profesional contable.

El contador deberá pasar por alto situaciones que no revistan demasiada importancia, aplicando el mejor criterio de acuerdo a las circunstancias teniendo en cuenta diversos factores, como el efecto relativo en el activo, pasivo, patrimonio o en el resultado de las operaciones.

Valuación al costo

Este principio establece que los activos de una empresa deben ser valuados al costo de adquisición o producción, como concepto básico de valuación; asimismo, las fluctuaciones de la moneda común denominador, no deben incidir en alteraciones al principio expresado, sino que se harán los ajustes necesarios a la expresión numeraria de los respectivos costos, por ejemplo, ante un fenómeno inflacionario.

Es un concepto fundamental de la contabilidad, que dicta registrar los activos al costo que se pagó por adquirirlos. Es recomendable previsualizar antes de grabarlos.

Devengado

Las variaciones patrimoniales que se deben considerar para establecer el resultado económico, son las que corresponden a un ejercicio sin entrar a distinguir si se han cobrado o pagado, obligaciones.

Realización

La contabilidad cuantifica en términos monetarios las operaciones que realiza una entidad con otros participantes en la actividad económica y ciertos eventos económicos que la afectan.

Las operaciones y eventos económicos que la contabilidad cuantifica, se consideran por ella realizados:

Cuando ha efectuado transacciones con otros entes económicos.



Cuando han tenido lugar transformaciones internas que modifican la estructura de recursos o de sus fuentes.

Valor histórico original

Las transacciones y eventos económicos que la contabilidad cuantifica se registran según las cantidades de efectivo que se afecten o su equivalente o la estimación razonable que de ellos se haga al momento en que se consideren realizados contablemente.

Estas cifras deberán ser modificadas en el caso de que ocurran eventos posteriores que les hagan perder su significado, aplicando métodos de ajuste en forma sistemática que preserven la imparcialidad y objetividad de la información contable.

Si se ajustan las cifras por cambios en el nivel general de precios y se aplican a todos los conceptos susceptibles de ser modificados que integran los estados financieros, se considerará que no ha habido violación de este principio, sin embargo, esta situación debe quedar debidamente aclarada en la información que se produzca. Toda compra se debe de registrar en el momento de su realización con los costos de factura.

Dualidad económica

Principio fundamental en que se basa la contabilidad, el cual nos dice, que la contabilidad descansa sobre la partida doble y que está constituida por los recursos disponibles y la fuente de esos recursos, ambos constituyen la igualdad del inventario, es decir que por cada ingreso hay un egreso. Es el principio que señala que los recursos de la entidad, sean propios o ajenos, deben ser iguales a los que den origen a las transacciones.



5.1.5.3 Principios Establecidos por Leyes y Reglamentos que regulan la Actividad Inmobiliaria y Empresarial.

Algunas de las políticas contables están definidas según lo dispuesto por las leyes y reglamentos que rigen la actividad inmobiliaria. La actividad de INNICSA se encuentra regulada principalmente por:

- 1) Ley 822 “Ley de concertación tributaria.”
- 2) Decreto 10-91 “Plan de arbitrio del municipio de Managua”
- 3) Decreto 455 “Plan de arbitrio Municipal”
- 4) Ley 428 “Ley orgánica del instituto de vivienda la urbana y rural (invur)”
- 5) Ley 677 “Ley especial para el fomento de la construcción de viviendas de interés social”
- 6) Decreto 237 “Ley reguladora de la actividad de diseño y construcción
- 7) Dirección de urbanismo de la Alcaldías Municipales.
- 8) Estatutos de la Cámara Nicaragüense de la construcción.

5.1.5.4 Operaciones

Durante la actividad comercial desarrollada por INNICSA se destacan cinco procesos principales los cuales son: clientes, construcción en proceso, inventario, costo de ventas y ventas, los cuales desarrollaremos a continuación:

5.1.5.4.1 Proceso Clientes

Publicidad y Mercadeo

Las estrategias de mercadeo y publicidad desarrollada por INNICSA consiste en la organización de fines de semana familiares para invitar a los clientes a visitar el proyecto urbanístico, además de participar en las ferias de la vivienda organizada por el CADUR y todas las organizaciones involucradas en el desarrollo de la actividad inmobiliaria nicaragüense.



En dicho evento se hace uso volante, banner, brochures para publicitar las casas construidas por INNICSA. Además se desarrollan promociones donde a los clientes se le otorgan beneficio como 0% de gastos legales, la construcción de muro perimetral, regalos de electrodoméstico e instalación de grama frontal, todos esto beneficios forman parte de los gastos de ventas por promoción y publicidad.

INNICSA cuenta con un equipo de vendedores externos los cuales se encargan de atender a los clientes interesados en adquirir una vivienda, estos no son empleados directos de la empresa ya que trabajan como comisionista, al vender una vivienda, el agente de venta obtiene una comisión de del 2.5% del valor de una vivienda.

Proceso de Reservación, pago de Prima y Formalización

El proceso para la colocación de una vivienda inicia con la reservación de casa, la cual se lleva a cabo cuando el cliente paga **la cantidad de U\$500.00 en concepto de reserva**, mediante a esto el lote seleccionado queda bloqueado y no puede ser vendido a otro cliente. El pago de la reservación posteriormente sería aplicable al pago correspondiente de prima.

INNICSA ejecuta una validación de datos y realiza una pre aprobación del cliente, se pasa el filtro crediticio para verificar si el cliente es sujeto de crédito. En el caso de que el cliente desista en esta instancia de la adquisición de la vivienda, a este se le aplicara una penalidad del 50% del valor de la reserva.

Para el trámite de la solicitud de crédito a la institución financiera, el cliente deberá de entregar los siguientes documentos: constancia salarial, colilla del INSS, llenar solicitud de crédito y posteriormente firma de promesa de compra venta del cliente y la empresa.

Se procede a ingresar los documentos recibidos a la institución financiera elegida por el cliente para ser sometida a evaluación, este trámite dura entre 7 a 10 días para recibir la resolución de la evaluación.



Una vez el cliente recibe la carta de aprobación de crédito, este deberá pagar el equivalente al 10% (esto como valor mínimo) del precio de la vivienda en concepto de prima, a este valor se deducen los U\$ 500.00 dólares pagados en concepto de reservación. Si el cliente desistiera de adquirir la vivienda en esta instancia del trámite, INNICSA tiene como política deducir el 100% del valor de la reservación. Adicionalmente el cliente deberá hacer el pago de los Gastos de Cierre y Gastos legales por la adquisición de la vivienda.

En el caso que la vivienda elegida por el cliente ya esté construida se ejecuta una entrega sustancial del bien, donde el cliente verifica el estado óptimo de la vivienda y firma una acta de recepción de la misma.

El cliente tiene la posibilidad de elegir un lote donde aún no se ha construido la vivienda, la empresa deberá indicar al cliente la programación del inicio de la construcción de la vivienda y la duración de la obra.

Una vez firmada la recepción sustancial de la vivienda por el cliente, se procede a hacer la formalización del crédito hipotecario esto se hace mediante a la firma de escritura de compraventa e hipoteca, después de esto en un lapso máximo de 3 días el Banco desembolsa el 100% del financiamiento al cliente que posteriormente será transferido a las cuentas de INNICSA.

5.1.5.4.2 Construcción en Proceso

Sistema constructivo

El sistema constructivo utilizado en las residenciales desarrollada por INNICSA es el Emmedue, la cual consiste en un sistema de construcción sismo resistente y termo aislante, con el cual es posible realizar construcciones sismo resistentes de 1 a 20 pisos y conjuntos arquitectónicos desde los más simples hasta los más complejos.

Es un sistema integral de paneles modulares, cuya función estructural está garantizada por dos mallas de acero galvanizado electro-soldadas, unidas entre sí a través de conectores dobles de



acero, que encierran en su interior una placa de poli estireno expandido, oportunamente perfilado al grado de asegurar también un perfecto aislamiento termo-acústico.

La modularidad del sistema favorece una absoluta flexibilidad de proyecto y un elevado poder de integración con otros sistemas de construcción.

La simplicidad de montaje, la extrema ligereza y maniobrabilidad del panel permiten la realización de cualquier tipología de construcción, aún en condiciones operativas difíciles, en lugares de alto riesgo sísmico o de condiciones climáticas adversas.

Método de construcción (Métodos de contratación de Obras)

INNICSA como tal no es una empresa constructora, sino que es una desarrolladora inmobiliaria, por tal razón INNICSA sub contrata las obras de construcción de las viviendas. Por lo general los contratos de construcción se pactan bajo dos modalidades, uno es la de “Mano de Obra” y la otra es “Llave en mano”.

Contrato de Mano de Obra

El contrato por mano de obra consiste en que el contratista suministrará al proyecto solamente el personal humano para ejecutar la obra, en algunos casos se incluye el equipo de construcción. En este caso la empresa se encargara de proporcionar todo el material necesario para ejecutar la obra conforme al avance que vaya teniendo el contratista.

Esta modalidad de contratación supone las ventajas de un mejor control de los materiales, permite a la empresa adquirir los materiales con el precio más accesible y ajustado a la realidad y con la calidad esperada.

Como desventaja se observa la necesidad de contar con personal de compra calificado que este gestionando las compras de materiales a los distintos proveedores, además de que la empresa debe contar con personal de bodega, kardista y logística que garanticen el resguardo del material y el suministro del mismo al contratista.



Contrato llave en mano

El contrato llave en mano consiste en que el contratista además de suministrar la mano de obra, deberá suministrar también los materiales y el equipo de construcción, la empresa al final recibirá el bien o la casa totalmente construido.

La ventaja de este método consiste en que la empresa no incurriría en gasto de gestión de compras ni de manejo de inventarios, esto permite simplificar la operación de construcción de viviendas.

Las desventajas de este método corresponden a que la empresa deberá tener capacidad de negociación para garantizar que los precios de los materiales adquiridos por el contratista sean lo más ajustado a la realidad posible y no estén inflados, conservando la calidad esperada, además la empresa de ejercer un proceso de supervisión para garantizar que los materiales utilizados durante el desarrollo de la construcción, sean los materiales pactados en el contrato.

5.1.5.4.3 Proceso de construcción

INNICSA cuenta con un “Plan Maestro de Desarrollo” lo cual establece de antemano la forma en que se irá ejecutando la construcción de las viviendas, en dicho plan se encuentra definido las etapas, bloques y lotes que serán construidos durante el tiempo que dure el proyecto.

Los contratos de construcción con los contratistas se pactan por construcción de bloques, los cuales contienen cierta cantidad de casas. La empresa puede ejecutar la construcción en paralelo de entre 2 a 4 bloques de forma simultánea, cada bloque será construido por distintos contratistas, esto estará en dependencia de la programación según el plan maestro y la estimación de demanda de viviendas que se tendrá en el periodo.

En los contratos de construcción están definida cada una de las actividades ejecutadas por el contratista para la construcción de la vivienda, en las negociaciones por la construcción de cada



bloque se revisan los costos unitarios por actividad. (Actividades para construcción de una Vivienda).

Etapa	Actividad
01	Preliminares
02	Fundaciones
03	Paredes
04	Techo y Fascia
05	Piso
06	Sistema Hidrosanitario
07	Sistema Eléctrico
08	Acabados

Adicionalmente al contrato se anexa la lista de materiales utilizados en la construcción, las cuales están previamente establecidas y de igual forma se analiza su costo unitario.

Antes de la construcción de la vivienda existen obras previas que se ejecutan para adecuar el bloque a ser construido, dichas obras pueden ser ejecutadas por el contratista asignado para construir los bloques o un contratista distinto. Dentro de estas obras previas están Limpieza del terreno, compactación y nivelación del terreno entre otros.

Para iniciar las obras INNICSA debe desembolsar un adelanto que oscila entre el 10 y 30 por ciento del costo de la obra pactado, esto para capitalizar al contratista y este inicie las obras de construcción. Este adelanto será amortizado en cada uno de los avalúos que le serán pagados al contratista durante la ejecución de las obras, esto en la misma proporción que la obra vaya avanzando.

Los avances de las obras se irán cancelando conforme a los avalúos de construcción emitidos por el contratista, este avalúo deberá estar firmado por el ingeniero residente del proyecto,



el cual es la persona designada por parte de la empresa para dar fe que las actividades reflejadas en el avalúo emitido por contratista fueron ejecutadas de forma real y correcta.

Durante todo el proceso de construcción de las viviendas el ingeniero residente junto con su equipo de trabajo deberá supervisar los avances de la obra, cuidando la calidad y las especificaciones definidas previamente. Además, se deben ejecutar pruebas de calidad de forma constante, por ejemplo pruebas de ruptura de concreto y pruebas de espesor de repello de paneles.

Al finalizar la obra el ingeniero residente junto con el gerente de proyecto deberá recibir las obras de construcción realizadas por el contratista de forma satisfactoria, evaluado cada una de las actividades desarrolladas y validando que cada una de estas cuente con la calidad requerida. Una vez confirmada la correcta construcción se procede a firmar acta de recepción de obras y finiquitos de contratos.

Garantías

INNICSA puede solicitar una de tres tipos de garantías al contratista las cuales son las siguientes:

Garantía de Fianza

Consiste en la adquisición de una fianza solidaria por medio de una institución bancaria la cual respalda la construcción de la obra y los vicios ocultos, esta se genera antes del inicio de la construcción de la obra y finaliza un año después de la finalización de la obra.

Garantía de endoso de cheque.

Consiste en que el contratista endosa un cheque a la empresa por un porcentaje del valor de la obra que oscila entre el 50 y 30%.

Garantía de vicios ocultos

Consiste en la retención de un porcentaje del valor de la obra el cual se deduce conforme el avance de la misma en cada avalúo pagado al contratista, el porcentaje oscila entre un 5 a 10% de



costo de la obra. Este tipo de garantía es la más común utilizada por INNICSA.

Registro contable de las operaciones de construcción

Todos los avalúos son registrados a la cuenta de construcciones en proceso, así mismo la compra de materiales, el alquiler de equipos, mano de obra indirecta.

5.1.5.4 Inventario

Por lo general INNICSA no cuenta con bodega de inventarios de materiales debido a la forma de contratación de la construcción que corresponde a “Llave en mano” donde el contratista suministra el total de los materiales a ser utilizados en la construcción.

INNICSA presenta un saldo considerable en la cuenta de terrenos, la cual se debe al alto valor del terrero el cual comprende toda la urbanización. Según la clasificación de la sección 13 de las NIIF para las Pymes en el caso de INNICSA el terreno debería formar parte del Inventario, sin embargo INNICSA no lo presenta de esa manera.

Al iniciar las obras de construcción de los proyectos Urbanístico de INNICSA, se ejecutan obras horizontales de infraestructura, que corresponde a la construcción de calles, andenes, sistema de luminarias, perqués, posos, sistema de drenajes, los cuales se fueron registrando en una cuenta en la construcción en proceso.

Inventario de Casas disponible para la Venta

INNICSA no utiliza una cuenta de casas disponible para la venta dentro del inventario, ya que el procedimiento realizado por la empresa es que una vez vendida la vivienda el costo de construcción de la vivienda en acreditado de la construcción en proceso y debitado a la cuenta de costo de venta.

El costo de construcción está conformado por tres rubros los cuales son los siguientes:

- a) Costo de Terreno
- b) Costos de Infraestructura (Construcción horizontal)



c) Costos de Construcción de Vivienda (construcción Vertical)

Para la determinación del costo total de la vivienda, del costo de terreno y el costo de infraestructura se toma una porción definida por tipo de casa la cual fue calculada mediante prorrateo por la cantidad de viviendas en total que serán construidas por INNICSA.

INNICSA cuenta con casas construidas y no entregadas o vendidas, por lo que es importante la adopción de la sección 13 inventarios definida por la NIIF para pyme para determinar el valor del inventario de casas disponibles para la venta.

5.1.5.4.5 Ventas (Ingresos de Actividades Ordinarias)

La venta de viviendas se puede ejecutar bajo dos circunstancias, ya sea que el cliente se financie con alguna entidad bancaria o que compre la vivienda con fondos propios.

La primera circunstancia corresponde a que el cliente elija una vivienda previamente construida, bajo esta situación el trámite de venta puede demorar entre 30 a 45 días y un máximo de 30 días para que el banco desembolse el 90% del valor de la vivienda ya que el cliente debería pagar anteriormente el 10%. El banco puede desembolsar durante el transcurso del proceso un adelanto y luego la cancelación de los fondos, sin embargo para que le banco desembolse la cancelación del valor de la casa, existe el requisito que el cliente haya recibido la vivienda a satisfacción bajo un acta de recepción.

La segunda circunstancia procede cuando el cliente elige un lote donde aún no se ha construido la vivienda, el trámite de aprobación del crédito dura aproximadamente entre 30 y 45, adicionalmente se suma el tiempo que demora la construcción de la vivienda que puede durar entre 3 a 4 meses en desentendencia en qué etapa la haya escogido el cliente.

En esta instancia una vez el cliente haya firmado la escritura pública de compraventa e Hipoteca, el banco desembolsa gradualmente los fondos a INNICSA conforme vaya avanzando la construcción de la vivienda.



En ambos casos INNICSA por lo general registra la venta de la vivienda cuando haya recibido del banco al menos el 80% del valor de la vivienda, esto independientemente si el cliente haya o no firmado el acta de recepción y recibido las llaves de la vivienda.

Registros según la sección 23 de la NIIF para PYME

Analizando lo dispuesto por la sección 23 de la NIIF para pymes Ingresos de actividad ordinaria, la clasificación que le correspondería a la operación comercial de INNICSA sería de **Venta de Bienes**, donde uno de los criterios fundamentales para el reconocimiento es “el vendedor ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes”, en este caso INNICSA solo transferirá todos los riesgos importantes al comprador o cliente una vez este haya firmado el acta de recepción de la vivienda y así mismo haya recibido las llaves de la vivienda. De tal modo que independientemente si el banco ya desembolsó el 100% de los fondos o que la casa este construida en su totalidad, si el cliente aun no recibe de forma satisfactoria la vivienda, el Ingreso aún no se podría reconocer.

El tratamiento establecido por la NIIF para PYME va en correspondencia a una situación implícita que podría ocurrir durante la transacción de la venta, la cual es que por cuestiones diversas, el cliente decida no recibir la vivienda y por ende la venta no se perfeccionaría, aun si el banco hubiese desembolsado los fondos a INNICSA.

5.2 Planteamiento del Caso

Operaciones ejecutadas durante el periodo 2015 de la empresa Inmuebles de Nicaragüenses, S.A.

Para el periodo 2015 se proyecta la construcción y venta de 15 casas modelo Roble, 10 casas modelo Cedro y 5 casas modelo Nogal, por lo que la administración se dispone a ejecutar las obras de construcción, así como impulsar un plan de mercadeo para la colocación de las viviendas, dentro



del plan esta participar en la próxima feria de la vivienda impulsada por el CADUR y efectuar mensualmente un “Domingo familiar en las instalaciones de la Residencial”.

La construcción de las viviendas modelo Roble se efectuará en el Bloque L, en los lotes del L-151 al L-165, la construcción de las viviendas modelo cedro se ejecutan en el Bloque L, en los lotes L-211 al L-220 y la construcción de las viviendas modelo nogal serán en el Bloque G, en los lotes G-21 al G-25, de estas solo se construirán 2 casas y las restantes serán construidas bajo demanda.

De las situaciones planteadas resultan las siguientes operaciones:

- 1) 15 de enero 2015 - Nelson Catalino Rivas – cheque #672 Pago contrato por movimientos de tierra, compactación y lotificación de terreno para construcción de 15 casas modelo Roble ubicadas en los lotes L-151 al L-165 por un monto U\$6,500.
- 2) 15 de enero 2015 – Ilario Sánchez Mendieta – cheque #673 Pago contrato por movimientos de tierra, compactación y lotificación de terreno para construcción de 10 casas modelo Cedro ubicadas en los lotes L-211 al L-220 y de 2 lotes modelo Nogal G-21 al G-22 por un monto U\$8,600.
- 3) 30 de enero 2015 – Display Nicaragua – cheque #674 pago por elaboración de están participación feria de la vivienda 2015 U\$750.00
- 4) 1ro de febrero 2015 se lleva a cabo la feria de la vivienda y los vendedores de INNICSA reporta la siguiente lista de reservación de viviendas utilizando los ROC de 912 al 925:

Cliente	Modelo	Lote	Reserva	Precio	Saldo
José Manuel Fuerte Toledo	Roble	L-151	500.00	46,000.00	45,500.00
Amalia Villareal Rodriguez	Roble	L-154	500.00	46,000.00	45,500.00
Silvia Bodden Lagos/Juan Rodriguez	Roble	L-155	500.00	46,000.00	45,500.00
Byron Ernesto Vado Rosales	Roble	L-156	500.00	46,000.00	45,500.00
José Javier Reyes Perez	Roble	L-159	500.00	46,000.00	45,500.00
Oscar Perez Zamora/Carla Torres	Roble	L-161	500.00	46,000.00	45,500.00
Carolina Castro Chamorro/Jose H.	Roble	L-164	500.00	46,000.00	45,500.00
Alvaro Antonio Chamorro Reyes	Roble	L-165	500.00	46,000.00	45,500.00



Luis Enrique López Pereira	Cedro	L-211	500.00	55,000.00	54,500.00
Tania Elizabeth Pastran K-383 Roble	Cedro	L-212	500.00	55,000.00	54,500.00
Noel Allan Clair Cardona U-602 Roble	Cedro	L-216	500.00	55,000.00	54,500.00
Teresa Soza Saenz H-317 Cedro	Cedro	L-218	500.00	56,560.00	56,060.00
Yara Nuñez U-613 Roble	Cedro	L-220	500.00	54,500.00	54,000.00
Ruth Noemi Lopez Montiel K-371	Nogal	G-21	500.00	76,800.00	76,300.00
Totales				\$7,000.00	\$720,860.00
				\$720,860.00	\$713,860.00

- 5) 15 de febrero 2015 – Delmar Galarza Vilches – cheque #675 Adelanto del 20% por construcción de 10 viviendas modelo Cedro ubicadas en los lotes L-211 al L-220 costo total de la obra U\$202,500 por un monto U\$40,500.
- 6) 20 de febrero 2015 – CONIASA – cheque #676 adelanto del 20% por construcción de 15 viviendas modelo Roble ubicadas en los lotes L-151 al L-165 costo total de la obra U\$150,500 por un monto U\$30,100.
- 7) 28 de febrero 2015 – 2 clientes no continuaron con el proceso y se retiraron, se aplica penalidad del 50% sobre reserva.

Ciente	Modelo	Lote	Reserva	Precio	Saldo
Amalia Villareal Rodríguez	Roble	L-154	500.00	46,000.00	45,500.00
Silvia Bodden Lagos/Juan Rodríguez	Roble	L-155	500.00	46,000.00	45,500.00

- 8) 10 de marzo 2015 – El banco le aprobó el crédito a los clientes, los clientes pagan el 10% de prima, se aplica la reserva al pago de la prima ROC de caja del 926 al 937.

Ciente	Modelo	Lote	Reserva	Prima	Precio	Saldo Financiado
José Manuel Fuerte Toledo	Roble	L-151	500.00	4,100.00	46,000.00	41,400.00
Byron Ernesto Vado Rosales	Roble	L-156	500.00	4,100.00	46,000.00	41,400.00
José Javier Reyes Perez	Roble	L-159	500.00	4,100.00	46,000.00	41,400.00
Oscar Perez Zamora/Carla Torres	Roble	L-161	500.00	4,100.00	46,000.00	41,400.00
Carolina Castro Chamorro/Jose H.	Roble	L-164	500.00	4,100.00	46,000.00	41,400.00
Alvaro Antonio Chamorro Reyes	Roble	L-165	500.00	4,100.00	46,000.00	41,400.00
Luis Enrique López Pereira	Cedro	L-211	500.00	5,000.00	55,000.00	49,500.00
Tania Elizabeth Pastran	Cedro	L-212	500.00	5,000.00	55,000.00	49,500.00
Noel Allan Clair Cardona	Cedro	L-216	500.00	5,000.00	55,000.00	49,500.00



Teresa Soza Saenz	Cedro	L-218	500.00	5,156.00	56,560.00	50,904.00
Yara Nuñez	Cedro	L-220	500.00	4,950.00	54,500.00	49,050.00
Ruth Noemi Lopez Montiel	Nogal	G-21	500.00	7,180.00	76,800.00	69,120.00
Totales			\$6,000.00	\$56,886.00	\$628,860.00	\$565,974.00

9) 14 marzo 2015 - Armando Martínez – cheque #677 adelanto del 20% por construcción de 2 viviendas modelo Nogal ubicada en los lotes G-21 al G-22 costo total de la obra U \$63,000 por un monto U \$12,600.

10) 15 marzo 2015 – Evento Domingo Familiar- cheque #688 gastos varios organización evento domingo familiar.

Toldos	150.00
Viáticos	200.00
Volantes	50.00
Transporte	25.00
Suvenir Clientes	50.00
Refrigerio Clientes	25.00
Total	500.00

11) 16 de marzo 2015 los vendedores de INNICSA reporta la siguiente lista de reservación de viviendas utilizando los ROC del 938 al 947:

Cliente	Modelo	Lote	Reserva	Precio	Saldo
María Gonzáles García	Cedro	L-213	500.00	56,500.00	56,000.00
Yader Alejandro Quintero Méndez	Cedro	L-214	500.00	56,500.00	56,000.00
Blanca Rosa Pineda Zeledón	Cedro	L-217	500.00	56,500.00	56,000.00
Patricia del Socorro Rocha	Cedro	L-219	500.00	56,500.00	56,000.00
Lester Ordoñez	Roble	L-153	500.00	47,500.00	47,000.00
Esperanza Caceta Ebanks	Roble	L-154	500.00	47,500.00	47,000.00
José Antonio Pereira/ Sobeyda Agüero	Roble	L-155	500.00	47,500.00	47,000.00
William Algaba Martínez	Roble	L-157	500.00	47,500.00	47,000.00
María Montenegro	Roble	L-158	500.00	47,500.00	47,000.00
Luis Enrique López Pereira	Roble	L-163	500.00	47,500.00	47,000.00
Totales			\$5,000.00	\$511,000.00	\$506,000.00

12) 20 de marzo 2015 – Delmar Galarza Vilches – cheque #689 Pago avalúo #1 del 30% por avance de obra de construcción de 10 viviendas modelo Cedro ubicadas en los lotes L-211



al L-220 costo total de la obra U\$202,500 por un monto U\$60,750, se aplica amortización del adelanto.

13) 30 de marzo 2015 – CONIASA – cheque #690 Pago avalúo #1 del 35% por avance de construcción de 15 viviendas modelo Roble ubicadas en los lotes L-151 al L-165 costo total de la obra U\$150,500 por un monto U\$52,675, se aplica amortización del adelanto.

14). 01 de Abril 2015 – BDF aprueba solicitudes de crédito de los clientes, los clientes pagan el 10% de prima, se aplica la reserva al pago de la prima ROC de caja del 948 al 957.

Ciente	Modelo	Lote	Reserva	Prima	Precio	Saldo Financiado
María Gonzáles García	Cedro	L-213	500.00	5,150.00	56,500.00	50,850.00
Yader Alejandro Quintero Méndez	Cedro	L-214	500.00	5,150.00	56,500.00	50,850.00
Blanca Rosa Pineda Zeledón	Cedro	L-217	500.00	5,150.00	56,500.00	50,850.00
Patricia del Socorro Rocha	Cedro	L-219	500.00	5,150.00	56,500.00	50,850.00
Lester Ordoñez	Roble	L-153	500.00	4,250.00	47,500.00	42,750.00
Esperanza Caceta Ebanks	Roble	L-154	500.00	4,250.00	47,500.00	42,750.00
José Antonio Pereira/ Sobeyda Agüero	Roble	L-155	500.00	4,250.00	47,500.00	42,750.00
William Algaba Martínez	Roble	L-157	500.00	4,250.00	47,500.00	42,750.00
María Montenegro	Roble	L-158	500.00	4,250.00	47,500.00	42,750.00
Luis Enrique López Pereira	Roble	L-163	500.00	4,250.00	47,500.00	42,750.00
Totales			\$5,000.00	\$46,100.00	\$511,000.00	\$459,900.00

15) 10 de abril 2015 - Armando Martínez – cheque #691 pago de avalúo #1 por 35% avance de construcción de 2 viviendas modelo Nogal ubicada en los lotes G-21 al G-22 costo total de la obra U \$63,000 por un monto U\$22,050, aplica amortización del adelanto.

16) 20 de abril 2015 – BDF desembolsa el 50% del valor del financiamiento de los clientes por un valor de U\$282,987

Ciente	Modelo	Lote	Reserva	Prima	Precio	Saldo Financiado	50%
José Manuel Fuerte Toledo	Roble	L-151	500.00	4,100.00	46,000.00	41,400.00	20,700.00
Byron Ernesto Vado Rosales	Roble	L-156	500.00	4,100.00	46,000.00	41,400.00	20,700.00
José Javier Reyes Perez	Roble	L-159	500.00	4,100.00	46,000.00	41,400.00	20,700.00
Oscar Perez Zamora/Carla Torres	Roble	L-161	500.00	4,100.00	46,000.00	41,400.00	20,700.00
Carolina Castro Chamorro/Jose H.	Roble	L-164	500.00	4,100.00	46,000.00	41,400.00	20,700.00
Alvaro Antonio Chamorro Reyes	Roble	L-165	500.00	4,100.00	46,000.00	41,400.00	20,700.00



Luis Enrique López Pereira	Cedro	L-211	500.00	5,000.00	55,000.00	49,500.00	24,750.00
Tania Elizabeth Pastran	Cedro	L-212	500.00	5,000.00	55,000.00	49,500.00	24,750.00
Noel Allan Clair Cardona	Cedro	L-216	500.00	5,000.00	55,000.00	49,500.00	24,750.00
Teresa Soza Saenz	Cedro	L-218	500.00	5,156.00	56,560.00	50,904.00	25,452.00
Yara Nuñez	Cedro	L-220	500.00	4,950.00	54,500.00	49,050.00	24,525.00
Ruth Noemi Lopez Montiel	Nogal	G-21	500.00	7,180.00	76,800.00	69,120.00	34,560.00
Totales			\$6,000.00	\$56,886.00	\$628,860.00	\$565,974.00	\$282,987.00

17)30 de abril 2015 – Delmar Galarza Vilches – cheque #692 Pago avalúo #2 del 30% por avance de obra de construcción de 10 viviendas modelo Cedro ubicadas en los lotes L-211 al L-220 costo total de la obra U\$202,500 por un monto U\$60,750, se aplica amortización del adelanto.

18)05 de mayo 2015 – CONIASA – cheque #693 Pago avalúo #2 del 35% por avance de construcción de 15 viviendas modelo Roble ubicadas en los lotes L-151 al L-165 costo total de la obra U\$150,500 por un monto U\$52,675, se aplica amortización del adelanto.

19)10 de mayo 2015 - Armando Martínez – cheque #694 pago de avalúo #2 por 35% avance de construcción de 2 viviendas modelo Nogal ubicada en los lotes G-21 al G-22 costo total de la obra U \$63,000 por un monto U\$22,050, aplica amortización del adelanto.

20)15 de mayo 2015 – BDF desembolsa el 50% del valor del financiamiento otorgado a los clientes por un valor de U\$229,950.00

Cliente	Modelo	Lote	Reserva	Prima	Precio	Saldo Financiado	50%
María Gonzáles García	Cedro	L-213	500.00	5,150.00	56,500.00	50,850.00	25,425.00
Yader Alejandro Quintero Méndez	Cedro	L-214	500.00	5,150.00	56,500.00	50,850.00	25,425.00
Blanca Rosa Pineda Zeledón	Cedro	L-217	500.00	5,150.00	56,500.00	50,850.00	25,425.00
Patricia del Socorro Rocha	Cedro	L-219	500.00	5,150.00	56,500.00	50,850.00	25,425.00
Lester Ordoñez	Roble	L-153	500.00	4,250.00	47,500.00	42,750.00	21,375.00
Esperanza Caceta Ebanks	Roble	L-154	500.00	4,250.00	47,500.00	42,750.00	21,375.00
José Antonio Pereira/ Sobeyda Agüero	Roble	L-155	500.00	4,250.00	47,500.00	42,750.00	21,375.00
William Algaba Martínez	Roble	L-157	500.00	4,250.00	47,500.00	42,750.00	21,375.00
María Montenegro	Roble	L-158	500.00	4,250.00	47,500.00	42,750.00	21,375.00



Luis Enrique López Pereira	Roble	L-163	500.00	4,250.00	47,500.00	42,750.00	21,375.00
Totales			\$5,000.00	\$46,100.00	\$511,000.00	\$459,900.00	\$229,950.00

- 21) 25 de mayo 2015 – Delmar Galarza Vilches – cheque #695 Pago avalúo #3 del 30% por avance de obra de construcción de 10 viviendas modelo Cedro ubicadas en los lotes L-211 al L-220 costo total de la obra U\$202,500 por un monto U\$60,750, se aplica amortización del adelanto.
- 22) 05 de Junio 2015 – CONIASA – cheque #696 Pago avalúo #3 y final del 30% por avance de construcción de 15 viviendas modelo Roble ubicadas en los lotes L-151 al L-165 costo total de la obra U\$150,500 por un monto U\$45,150, se aplica amortización del adelanto.
- 23) 10 de Junio 2015 - Armando Martínez – cheque #697 pago de avalúo #3 y final por 30% avance de construcción de 2 viviendas modelo Nogal ubicada en los lotes G-21 al G-22 costo total de la obra U\$63,000 por un monto U\$18,900, aplica amortización del adelanto.
- 24) 15 de junio 2015 – BDF desembolsa el 30% para los prestamos aprobado de los clientes por la cantidad de U\$169,792.20 y 137,970 respectivamente.
- 25) 20 de junio 2015 – Delmar Galarza Vilches – cheque #698 Pago avalúo #4 y final del 10% por avance de obra de construcción de 10 viviendas modelo Cedro ubicadas en los lotes L-211 al L-220 costo total de la obra U\$202,500 por un monto U\$20,250, se aplica amortización del adelanto.
- 26) 30 de junio 2015 – El ingeniero residente reporta con acta de recepción la culminación de las 15 viviendas modelo Roble ubicadas en los lotes L-151 al L-165 y las 2 viviendas modelo Nogal ubicada en los lotes G-21 al G-22, por lo que se procede a registrar las viviendas al inventario de viviendas.



27)6 de julio 2015 – La comisión conformada por el ingeniero residente y el responsable de ventas ejecutan la entrega final de la casa al cliente, ellos reportan las siguientes casas entregadas a satisfacción:

Cliente	Modelo	Lote	Precio	Estatus
Ruth Noemi Lopez Montiel K-371	Nogal	G-21	76,800.00	Pendiente
José Manuel Fuerte Toledo	Roble	L-151	46,000.00	Entregado
Byron Ernesto Vado Rosales	Roble	L-156	46,000.00	Entregado
José Javier Reyes Perez	Roble	L-159	46,000.00	Entregado
Oscar Perez Zamora/Carla Torres	Roble	L-161	46,000.00	Entregado
Carolina Castro Chamorro/Jose H.	Roble	L-164	46,000.00	Entregado
Alvaro Antonio Chamorro Reyes	Roble	L-165	46,000.00	Pendiente
Lester Ordoñez	Roble	L-153	47,500.00	Entregado
Esperanza Caceta Ebanks	Roble	L-154	47,500.00	Entregado
José Antonio Pereira/ Sobeyda Agüero	Roble	L-155	47,500.00	Entregado
William Algaba Martínez	Roble	L-157	47,500.00	Entregado
María Montenegro	Roble	L-158	47,500.00	Pendiente
Luis Enrique López Pereira	Roble	L-163	47,500.00	Pendiente

En el caso de las viviendas no recibidas corresponden a viviendas las cuales el cliente observó defectos, los cuales serán sometidas a corrección por los contratistas.

En las casas recibidas se procede a efectuar el registro de la venta y los costos de venta.

28)15 de julio 2015 – El ingeniero residente reporta con acta de recepción la culminación de las 10 viviendas modelo Cedro ubicadas en los lotes L-211 al L-220, por lo estas se proceden a registrar como inventario de viviendas disponibles para la venta.

29)20 de julio 2015 - La comisión conformada por el ingeniero residente y el responsable de ventas ejecutan la entrega final de la casa a clientes, ellos reportan las siguientes casas entregadas a satisfacción:



Cliente	Modelo	Lote	Precio	Estatus
Luis Enrique López Pereira	Cedro	L-211	55,000.00	Entregado
Tania Elizabeth Pastran	Cedro	L-212	55,000.00	Entregado
Noel Allan Clair Cardona	Cedro	L-216	55,000.00	Entregado
Teresa Soza Saenz	Cedro	L-218	56,560.00	Entregado
Yara Nuñez	Cedro	L-220	54,500.00	Entregado
María Gonzáles García	Cedro	L-213	56,500.00	Entregado
Yader Alejandro Quintero Méndez	Cedro	L-214	56,500.00	Entregado
Blanca Rosa Pineda Zeledón	Cedro	L-217	56,500.00	Entregado
Patricia del Socorro Rocha	Cedro	L-219	56,500.00	Entregado

Se procede a registrar la venta y el costo de venta de las viviendas conforme a la lista de casas entregadas.

30)25 de julio 2015- BDF desembolsa el 20% restante del valor del financiamiento de los clientes, por las casas que fueron recibidas satisfactoriamente por el cliente, por un monto de U\$165,960.80.



INNCSA
OPERACIONES AÑO 2015

T/C
26.6517

COMPROBANTE N° 1

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1120	Construcciones en Proceso		173,236.05	
1120-01-0033	Construcción 15 Viviendas Roble	173,236.05		
2135	Retenciones por pagar			3,464.72
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	3,464.72		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			169,771.33
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	169,771.33		
Sumas Iguales			C\$ 173,236.05	C\$ 173,236.05

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

T/C
26.6517

COMPROBANTE N° 2

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1120	Construcciones en Proceso		229,204.62	
1120-01-0032	Construcción 10 Viviendas Cedro	210,104.23		
1120-01-0034	Construcción 2 Viviendas Nogal	19,100.39		
2135	Retenciones por pagar			4,584.09
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	4,584.09		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			224,620.53
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	224,620.53		
Sumas Iguales			C\$ 229,204.62	C\$ 229,204.62

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



COMPROBANTE N° 3

T/C
26.7052

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
6001-15	Gastos Publicitarios		20,028.90	
6001-15-0001	Publicidad	20,028.90		
2135	Retenciones por pagar			400.58
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	400.58		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			19,628.32
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	19,628.32		
Sumas Iguales			C\$ 20,028.90	C\$ 20,028.90

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

COMPROBANTE N° 4

T/C
26.7124

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1101-06	Efectivo en Bancos M/E		186,986.80	
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	186,986.80		
2140	Adelantos de Clientes			186,986.80
2140-01-0001	Viviendas Roble	106,849.60		
2140-01-0002	Vivienda Cedro	66,781.00		
2140-01-0003	Vivienda Nogal	13,356.20		
Sumas Iguales			C\$ 186,986.80	C\$ 186,986.80

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



COMPROBANTE N° 5

T/C
26.7624

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1140	Adelantos de Contratos		1083,877.20	
1140-02-0001	Galarza & Vilchez, Diseño y Contruccion	1083,877.20		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			1083,877.20
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	1083,877.20		
Sumas Iguales			C\$ 1083,877.20	C\$ 1083,877.20

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

COMPROBANTE N° 6

T/C
26.7803

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1140	Adelantos de Contratos		806,087.03	
1140-02-0014	CONIASA	806,087.03		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			806,087.03
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	806,087.03		
Sumas Iguales			C\$ 806,087.03	C\$ 806,087.03

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



COMPROBANTE N° 7

T/C
26.809

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
2140	Adelantos de Clientes		26,809.00	
2140-01-0001	Viviendas Roble	26,809.00		
40	Ingreso Actividad Ordinaria			13,404.50
4002	Devolución de Reservas	13,404.50		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			13,404.50
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	13,404.50		
Sumas Iguales			C\$ 26,809.00	C\$ 26,809.00

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

COMPROBANTE N° 8

T/C
26.8448

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1101-06	Efectivo en Bancos M/E		1527,093.29	
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	1527,093.29		
2140	Adelantos de Clientes			1527,093.29
2140-01-0001	Viviendas Roble	660,382.08		
2140-01-0002	Vivienda Cedro	673,965.55		
2140-01-0003	Vivienda Nogal	192,745.66		
Sumas Iguales			C\$ 1527,093.29	C\$ 1527,093.29

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



T/C
26.8592

COMPROBANTE N° 9

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1140	Adelantos de Contratos		338,425.92	
1140-02-0015	Armando Martínez	338,425.92		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			338,425.92
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	338,425.92		
Sumas Iguales			C\$ 338,425.92	C\$ 338,425.92

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

T/C
26.8628

COMPROBANTE N° 10

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
6001-15	Gastos Publicitarios		13,431.40	
6001-15-0005	Evento	13,431.40		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			13,431.40
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	13,431.40		
Sumas Iguales			C\$ 13,431.40	C\$ 13,431.40

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

T/C
26.8664

COMPROBANTE N° 11

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1101-06	Efectivo en Bancos M/E		134,332.00	
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	134,332.00		
2140	Adelantos de Clientes			134,332.00
2140-01-0001	Vivienda Roble	80,599.20		
2140-01-0002	Vivienda Cedro	53,732.80		
Sumas Iguales			C\$ 134,332.00	C\$ 134,332.00

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



COMPROBANTE N° 12

T/C
26.8807

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1120	Construcciones en Proceso		1633,002.53	
1120-01-0032	Construcción 10 Viviendas Cedro	1633,002.53		
1140	Adelantos de Contratos			326,600.51
1140-02-0001	Galarza & Vilchez, Diseño y Contruccion	326,600.51		
2135-02	Prov.Bienes/Servicios (Vicios Ocultos)			81,650.13
2135-02-0002	Delmar Galarza Vilchez	81,650.13		
2135	Retenciones por pagar			32,660.05
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	32,660.05		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			1192,091.84
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	1192,091.84		
Sumas Iguales			C\$ 1633,002.53	C\$ 1633,002.53

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

COMPROBANTE N° 13

T/C
26.9167

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1120	Construcciones en Proceso		1417,837.17	
1120-01-0033	Construcción 15 Viviendas Roble	1417,837.17		
1140	Adelantos de Contratos			283,567.43
1140-02-0014	CONIASA	283,567.43		
2135-02	Prov.Bienes/Servicios (Vicios Ocultos)			70,891.86
2135-02-0002	Delmar Galarza Vilchez	70,891.86		
2135	Retenciones por pagar			28,356.74
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	28,356.74		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			1035,021.14
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	1035,021.14		
Sumas Iguales			C\$ 1417,837.17	C\$ 1417,837.17

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



COMPROBANTE N° 14

T/C
26.9239

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1101-06	Efectivo en Bancos M/E		1241,191.79	
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	1241,191.79		
2140	Adelantos de Clientes			1241,191.79
2140-01-0001	Viviendas Roble	686,559.45		
2140-01-0002	Vivienda Cedro	554,632.34		
Sumas Iguales			C\$ 1241,191.79	C\$ 1241,191.79

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

COMPROBANTE N° 15

T/C
26.9743

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1120	Construcciones en Proceso		594,783.32	
1120-01-0034	Construcción 5 Viviendas Nogal	594,783.32		
1140	Adelantos de Contratos			118,956.66
1140-02-0015	Armando Martínez	118,956.66		
2135-02	Prov.Bienes/Servicios (Vicios Ocultos)			29,739.17
2135-02-0002	Delmar Galarza Vilchez	29,739.17		
2135	Retenciones por pagar			11,895.67
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	11,895.67		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			434,191.82
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	434,191.82		
Sumas Iguales			C\$ 594,783.32	C\$ 594,783.32

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



COMPROBANTE N° 16

T/C
26.9923

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1101-06	Efectivo en Bancos M/E		7638,470.00	
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	7638,470.00		
2140	Adelantos de Clientes			7638,470.00
2140-01-0001	Viviendas Roble	3352,443.66		
2140-01-0002	Vivienda Cedro	3353,172.45		
2140-01-0003	Vivienda Nogal	932,853.89		
Sumas Iguales			C\$ 7638,470.00	C\$ 7638,470.00

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

COMPROBANTE N° 17

T/C
27.0285

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1120	Construcciones en Proceso		1641,981.38	
1120-01-0032	Construcción 10 Viviendas Cedro	1641,981.38		
1140	Adelantos de Contratos			328,396.28
1140-02-0001	Galarza & Vilchez, Diseño y Contruccion	328,396.28		
2135-02	Prov.Bienes/Servicios (Vicios Ocultos)			82,099.07
2135-02-0002	Delmar Galarza Vilchez	82,099.07		
2135	Retenciones por pagar			32,839.63
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	32,839.63		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			1198,646.40
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	1198,646.40		
Sumas Iguales			C\$ 1641,981.38	C\$ 1641,981.38

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



COMPROBANTE N° 18

T/C
27.0465

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1120	Construcciones en Proceso		1424,674.39	
1120-01-0033	Construcción 15 Viviendas Roble	1424,674.39		
1140	Adelantos de Contratos			284,934.88
1140-02-0014	CONIASA	284,934.88		
2135-02	Prov.Bienes/Servicios (Vicios Ocultos)			71,233.72
2135-02-0002	Delmar Galarza Vilchez	71,233.72		
2135	Retenciones por pagar			28,493.49
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	28,493.49		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			1040,012.30
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	1040,012.30		
Sumas Iguales			C\$ 1424,674.39	C\$ 1424,674.39

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

COMPROBANTE N° 19

T/C
27.0646

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1120	Construcciones en Proceso		596,774.43	
1120-01-0034	Construcción 5 Viviendas Nogal	596,774.43		
1140	Adelantos de Contratos			119,354.89
1140-02-0015	Armando Martínez	119,354.89		
2135-02	Prov.Bienes/Servicios (Vicios Ocultos)			29,838.72
2135-02-0002	Delmar Galarza Vilchez	29,838.72		
2135	Retenciones por pagar			11,935.49
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	11,935.49		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			435,645.33
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	435,645.33		
Sumas Iguales			C\$ 596,774.43	C\$ 596,774.43

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



COMPROBANTE N° 20

T/C
27.0827

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1101-06	Efectivo en Bancos M/E		6227,666.87	
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	6227,666.87		
2140	Adelantos de Clientes			6227,666.87
2140-01-0001	Viviendas Roble	3473,356.28		
2140-01-0002	Vivienda Cedro	2754,310.59		
Sumas Iguales			C\$ 6227,666.87	C\$ 6227,666.87

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

COMPROBANTE N° 21

T/C
27.1189

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1120	Construcciones en Proceso		1647,473.18	
1120-01-0032	Construcción 10 Viviendas Cedro	1647,473.18		
1140	Adelantos de Contratos			329,494.64
1140-02-0001	Galarza & Vilchez, Diseño y Contruccion	329,494.64		
2135-02	Prov.Bienes/Servicios (Vicios Ocultos)			82,373.66
2135-02-0002	Delmar Galarza Vilchez	82,373.66		
2135	Retenciones por pagar			32,949.46
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	32,949.46		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			1202,655.42
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	1202,655.42		
Sumas Iguales			C\$ 1647,473.18	C\$ 1647,473.18

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



COMPROBANTE N° 22

T/C
27.1588

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1120	Construcciones en Proceso		1226,219.82	
1120-01-0033	Construcción 15 Viviendas Roble	1226,219.82		
1140	Adelantos de Contratos			245,243.96
1140-02-0014	CONIASA	245,243.96		
2135-02	Prov.Bienes/Servicios (Vicios Ocultos)			61,310.99
2135-02-0002	Delmar Galarza Vilchez	61,310.99		
2135	Retenciones por pagar			24,524.40
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	24,524.40		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			895,140.47
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	895,140.47		
Sumas Iguales			C\$ 1226,219.82	C\$ 1226,219.82

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

COMPROBANTE N° 23

T/C
27.0646

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1120	Construcciones en Proceso		511,520.94	
1120-01-0034	Construcción 5 Viviendas Nogal	511,520.94		
1140	Adelantos de Contratos			102,304.19
1140-02-0015	Armando Martínez	102,304.19		
2135-02	Prov.Bienes/Servicios (Vicios Ocultos)			25,576.05
2135-02-0002	Delmar Galarza Vilchez	25,576.05		
2135	Retenciones por pagar			10,230.42
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	10,230.42		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			373,410.29
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	373,410.29		
Sumas Iguales			C\$ 511,520.94	C\$ 511,520.94

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



COMPROBANTE N° 24

T/C
27.1952

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1101-06	Efectivo en Bancos M/E		8369,654.58	
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	8369,654.58		
2140	Adelantos de Clientes			8369,654.58
2140-01-0001	Viviendas Roble	4119,256.94		
2140-01-0002	Vivienda Cedro	3686,477.97		
2140-01-0003	Vivienda Nogal	563,919.67		
Sumas Iguales			C\$ 8369,654.58	C\$ 8369,654.58

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

COMPROBANTE N° 25

T/C
27.2133

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1120	Construcciones en Proceso		551,069.33	
1120-01-0032	Construcción 10 Viviendas Cedro	551,069.33		
1140	Adelantos de Contratos			110,213.87
1140-02-0001	Galarza & Vilchez, Diseño y Contruccion	110,213.87		
2135-02	Prov.Bienes/Servicios (Vicios Ocultos)			27,553.47
2135-02-0002	Delmar Galarza Vilchez	27,553.47		
2135	Retenciones por pagar			11,021.39
2135-01-0008	Retención bienes y servicios 2%	11,021.39		
1101-06	Efectivo en Bancos M/E			402,280.61
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	402,280.61		
Sumas Iguales			C\$ 551,069.33	C\$ 551,069.33

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



COMPROBANTE N° 26

T/C
27.2497

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1160	INVENTARIO DE VIVIENDAS		11954,443.39	
1160-01	Modelo Roble	9087,774.95		
1160-03	Modelo Nogal	2866,668.44		
1120	Construcciones en Proceso			7902,413.00
1120-01-0033	Construcción 15 Viviendas Roble	4101,079.85		
1120-01-0034	Construcción 2 Viviendas Nogal	1716,731.10		
1120-02-0003	Urbanización - Infraestructura /Obras Horizontales	2084,602.05		
1206-00	Terreno			C\$ 4052,030.39
1206-00-0004	Terreno Monte Cielo	4052,030.39		
	Sumas Iguales		C\$ 11954,443.39	C\$ 11954,443.39

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

COMPROBANTE N° 27

T/C
27.2716

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
2140	Adelantos de Clientes		8874,178.64	
2140-01-0001	Viviendas Roble	8874,178.64		
1104	Deudores comerciales		2061,732.96	
1104-01-01	Banco de Finanzas	2061,732.96		
40	INGRESOS DE ACTIVIDAD ORDINARIA			10935,911.60
4001	Venta de Viviendas	10935,911.60		
5001	Costo de ventas Bienes Raíces		5457,047.16	
5001-02	Casas	5457,047.16		
1160	INVENTARIO DE VIVIENDAS			5457,047.16
1160-01	Modelo Roble	5457,047.16		
	Sumas Iguales		C\$ 16392,958.76	C\$ 16392,958.76

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



COMPROBANTE N° 28

T/C
27.3044

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1160	INVENTARIO DE VIVIENDAS		9597,496.60	
1160-02	Modelo Cedro	9597,496.60		
1120	Construcciones en Proceso			6757,839.00
1120-01-0032	Construcción 10 Viviendas Cedro	5529,141.00		
1120-02-0003	Urbanización - Infraestructura /Obras Horizontales	1228,698.00		
1206-00	Terreno			2839,657.60
1206-00-0004	Terreno Monte Cielo	2839,657.60		
Sumas Iguales			C\$ 9597,496.60	C\$ 9597,496.60

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:

COMPROBANTE N° 29

T/C
27.3227

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
2140	Adelantos de Clientes		10630,967.48	
2140-01-0002	Vivienda Cedro	10630,967.48		
1104	Deudores comerciales		2469,174.26	
1104-01-01	Banco de Finanzas	2469,174.26		
40	INGRESOS DE ACTIVIDAD ORDINARIA			13100,141.74
4001	Venta de Viviendas	13100,141.74		
5001	Costo de ventas Bienes Raíces		8643,536.15	
5001-02	Casas	8643,536.15		
1160	INVENTARIO DE VIVIENDAS			8643,536.15
1160-02	Modelo Cedro	8643,536.15		
Sumas Iguales			C\$ 21743,677.89	C\$ 21743,677.89

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



T/C
27.341

COMPROBANTE N° 30

Código	Cuenta	Parcial	Debe	Haber
1101-06	Efectivo en Bancos M/E		4537,807.64	
1101-06-0002	BAC Cta.Cte Dólares No. 355-88670-6	4537,807.64		
1104	Deudores comerciales			4537,807.64
1104-01-01	Banco de Finanzas	4537,807.64		
Sumas Iguales			C\$ 4537,807.64	C\$ 4537,807.64

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



INMUEBLES NICARAGÜENSES, S.A.
BALANZA DE COMPROBACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

NUMERO DE CUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO INICIAL		MOVIMIENTOS		SALDO FINAL	
		DEBE	HABER	DEBE	HABER	DEBE	HABER
1	ACTIVOS	222171,280.73	0.00	48297,855.04	39217,156.77	238703,335.68	0.00
11	ACTIVOS CORRIENTES	53792,663.37	0.00	48297,855.04	32325,468.78	77216,406.31	0.00
1101	Efectivo y equivalentes de efectivo	13659,269.59	0.00	29863,202.97	10878,341.85	32644,130.71	0.00
1101-01	Caja Chica	30,000.00	0.00	0.00	0.00	30,000.00	0.00
1101-02	Caja General	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1101-05	Efectivo en Bancos M/N	30,991.86	0.00	0.00	0.00	30,991.86	0.00
1101-06	Efectivo en Bancos M/E	13598,277.73	0.00	29863,202.97	10878,341.85	32583,138.85	0.00
1104	Deudores comerciales y otros	2749,152.33	0.00	4537,807.64	4537,807.64	2749,152.33	0.00
1104-01	Clientes	2749,152.33	0.00	4537,807.64	4537,807.64	2749,152.33	0.00
1105	Otras Cuentas Por Cobrar	100,000.00	0.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00
1105-01	Accionistas	100,000.00	0.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00
1111	Anticipo de Comisiones	71,562.35	0.00	0.00	0.00	71,562.35	0.00
1111-01	Proyecto Montecielo	71,562.35	0.00	0.00	0.00	71,562.35	0.00
1120	Construcciones en Proceso	36014,664.42	0.00	11647,777.14	14660,252.00	33002,189.56	0.00
1120-01	Proyecto Monte Cielo	23560,478.54	0.00	11647,777.14	11346,951.95	23861,303.73	0.00
1120-02	Infraestructura	12454,185.88	0.00		3313,300.05	9140,885.83	0.00
1140	Adelantos de Contratos	1054,397.63	0.00	2249,067.29	2249,067.29	1054,397.63	0.00
1140-02	CONTRUCCION	1054,397.63	0.00	2249,067.29	2249,067.29	1054,397.63	0.00
1150	Anticipos para Compras/Gastos	143,617.05	0.00	0.00	0.00	143,617.05	0.00
1150-02	Proveedores de bienes y/o servicios	118,393.45	0.00	0.00	0.00	118,393.45	0.00
1150-03	Compras / Gastos	25,223.60	0.00	0.00	0.00	25,223.60	0.00
1160	INVENTARIO	0.00	0.00	21551,939.99	14100,583.31	7451,356.69	0.00
1160-1	Inventario de Viviendas	0.00	0.00	21551,939.99	14100,583.31	7451,356.69	0.00
12	ACTIVOS NO CORRIENTE	166397,589.72	0.00	0.00	6891,687.99	159505,901.73	0.00
1203	Mobiliario y Equipo de Oficina (neto)	56,787.28	0.00	0.00	0.00	56,787.28	0.00
1206	Terreno	166340,802.44	0.00	0.00	6891,687.99	159449,114.45	0.00
13	OTROS ACTIVOS	1981,027.64	0.00	0.00	0.00	1981,027.64	0.00
1301	Impuestos pagados por Anticipado	1926,781.71	0.00	0.00	0.00	1926,781.71	0.00
1302	Depósitos en Garantía	54,245.93	0.00	0.00	0.00	54,245.93	0.00
2	PASIVOS	0.00	216263,986.48	19531,955.12	26121,018.27	0.00	222853,049.63
21	PASIVOS CORRIENTES	0.00	8106,405.18	19531,955.12	26121,018.27	0.00	14695,468.33
2101	Cuentas por Pagar	0.00	5,496.20	0.00	0.00	0.00	5,496.20
2102	Otras Cuentas Por Pagar	0.00	82,636.34	0.00	0.00	0.00	82,636.34
2102-01	Proveedores/Consultores	0.00	82,636.34	0.00	0.00	0.00	82,636.34
2102-02	Reembolsos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2134	Impuesto sobre la Renta por pagar	0.00	1928,648.98	0.00	0.00	0.00	1928,648.98
2135	Retenciones por pagar	0.00	2464,482.49	0.00	795,622.94	0.00	3260,105.43
2135-01	Impuestos	0.00	366,625.92	0.00	233,356.12	0.00	599,982.04
2135-02	Prov.Bienes/Servicios (Vicios Ocultos)	0.00	2097,856.57	0.00	562,266.82	0.00	2660,123.39
2140	Adelantos de Clientes	0.00	3625,141.17	19531,955.12	25325,395.33	0.00	9418,581.37
2140-01	Montecielo I Etapa	0.00	3625,141.17	19531,955.12	25325,395.33	0.00	9418,581.37
22	PASIVOS NO CORRIENTES	0.00	208157,581.30	0.00	0.00	0.00	208157,581.30
2201	Prestamo a largo plazo	0.00	208157,581.30	0.00	0.00	0.00	208157,581.30
3	CAPITAL	0.00	5907,294.25	0.00	0.00	0.00	5907,294.25
30	CAPITAL SOCIAL	0.00	5907,294.25	0.00	0.00	0.00	5907,294.25
3001	Capital Social	0.00	100,000.00	0.00	0.00	0.00	100,000.00



INMUEBLES NICARAGÜENSES, S.A.
BALANZA DE COMPROBACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

NUMERO DE CUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO INICIAL		MOVIMIENTOS		SALDO FINAL	
		DEBE	HABER	DEBE	HABER	DEBE	HABER
3008	Resultados acumulados	0.00	5807,294.25	0.00	0.00	0.00	5807,294.25
4	INGRESOS	0.00	0.00	0.00	24049,457.84	0.00	24049,457.84
4001	Ingresos de Actividad Ordinaria	0.00	0.00	0.00	24049,457.84	0.00	24049,457.84
5	COSTOS DE VENTAS	0.00	0.00	14100,583.31	0.00	14100,583.31	0.00
5001	Costo de ventas Bienes Raíces	0.00	0.00	14100,583.31	0.00	14100,583.31	0.00
5001-01	Terrenos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5001-02	Casas	0.00	0.00	14100,583.31	0.00	14100,583.31	0.00
6	GASTOS DE OPERACIÓN	0.00	0.00	33,460.30	0.00	33,460.30	0.00
60	GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACION	0.00	0.00	33,460.30	0.00	33,460.30	0.00
6001	Gastos de Venta	0.00	0.00	33,460.30	0.00	33,460.30	0.00
6001-05	Comisiones sobre ventas	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6001-10	Gastos legales y Catastrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6001-15	Gastos Publicitarios	0.00	0.00	33,460.30	0.00	33,460.30	0.00
6002	Gastos de Administración	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6002-02	Gastos de Operación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6002-03	Servicios Públicos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6002-04	Impuestos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6002-10	Proyecto Montecielo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6002-95	Gastos no deducibles de I.R.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	OTROS INGRESOS/EGRESOS	0.00	0.00	0.00	27,577.57	-27,577.57	0.00
70	OTROS INGRESOS/EGRESOS	0.00	0.00	0.00	27,577.57	-27,577.57	0.00
7001	Productos Financieros	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7001-03	Otros Ingresos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7002	Gastos Financieros	0.00	0.00	0.00	27,577.57	-27,577.57	0.00
7002-02	Diferencia Cambiaria	0.00	0.00	0.00	27,577.57	-27,577.57	0.00
7002-04	Servicios Bancarios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	IMPUESTO SOBRE LA RENTA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8001	Impuesto sobre la Renta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	SUMAS IGUALES	222171,280.73	222171,280.73	103515,793.76	103515,793.76	252809,801.72	252809,801.72



INMUEBLES NICARAGÜENSES, S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(CIFRAS EXPRESADAS EN CÓRDOBAS)

	Notas	2015	2014
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	32644,130.71	13659,269.59
Deudores comerciales y otros	5	2849,152.33	2849,152.33
Inventarios	6	7451,356.69	
Construcciones en Proceso	7	33002,189.56	36014,664.42
Pagos anticipados	9	1269,577.03	1269,577.03
Total activos corrientes		<u>77216,406.31</u>	<u>53792,663.37</u>
Activos no corrientes			
Deudores	8	1981,027.64	1981,027.64
Propiedades, planta y equipo		159505,901.73	166397,589.72
Total activos no corrientes		<u>161486,929.37</u>	<u>168378,617.36</u>
Total activos		<u>238703,335.68</u>	<u>222171,280.73</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Proveedores		82,636.34	82,636.34
Cuentas por pagar	10	2665,619.59	2103,352.77
Impuestos corrientes por pagar	11	2528,631.02	2295,274.90
Anticipos y avances recibidos		9418,581.37	3625,141.17
Total pasivos corrientes		<u>14695,468.33</u>	<u>8106,405.18</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras		208157,581.30	208157,581.30
Total pasivos corrientes		<u>208157,581.30</u>	<u>208157,581.30</u>
Total pasivos		<u>222853,049.63</u>	<u>216263,986.48</u>
Patrimonio de los accionistas			
Capital suscrito y pagado	12	100,000.00	100,000.00
Ganancias o pérdidas acumuladas		5807,294.25	1438,439.15
Ganancias o pérdidas del periodo		9942,991.81	4368,855.10
Total patrimonio de los accionistas		<u>15850,286.06</u>	<u>5907,294.25</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>C\$ 238703,335.68</u>	<u>C\$ 222171,280.73</u>

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



INMUEBLES NICARAGÜENSES, S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(CIFRAS EXPRESADAS EN CÓRDOBAS)

	2015	2014
Ingresos de actividades ordinarias	24049,457.84	192199,834.24
Costo de ventas	<u>(14100,583.31)</u>	<u>(159840,925.53)</u>
Ganancia bruta	9948,874.54	32358,908.71
Otros ingresos		
Gastos de ventas	(33,460.30)	(3999,991.27)
Gastos de administración	-	(19602,235.02)
Gastos financieros	27,577.57	(2459,178.34)
Otros gastos		
Ganancia antes de impuesto a la renta	9942,991.81	6297,504.08
Gasto por impuesto a la renta		(1928,648.98)
Ganancia del período	<u>C\$ 9942,991.81</u>	<u>C\$ 4368,855.10</u>

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



INMUEBLES NICARAGÜENSES, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Año terminado al 31 de diciembre de 2015
(Expresado en Córdobas)

		Capital suscrito y pagado	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2014	C\$	100,000.00	1438,439.15	1538,439
Resultado integral del año		-	4368,855.10	4368,855
Saldos al 31 de diciembre de 2015	C\$	100,000	5807,294	5907,294
Resultado integral del año		-	9942,991.81	9942,992
Saldo al 31 de diciembre de 2015	C\$	100,000	15750,286	15850,286

El estado de cambio en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los Estados Financieros.

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



INMUEBLES NICARAGÜENSES, S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Año terminado al 31 de diciembre de 2015
(Expresado en Córdoba)

	2015
Flujo de efectivo por actividades de Operación	
Utilidad del Ejercicio	9942,991.81
Disminucion por registro de Viviendas disponible para la venta	(7451,356.69)
Aumento por decremento en las construcciones en Proceso (Finalizacion de construccion de Viviendas)	3012,474.87
Aumento por decremeto Propiedad, Planta y Equipo (traslado de porcion de terreno a las viviendas finalizadas)	6891,687.99
Aumento por credito otorgado por los Proveedores	562,266.82
Aumento por Impuestos pendientes por pagar	233,356.12
Aumento por Anticipos para compra de vivienda recibidos de los clientes	5793,440.20
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operecion	18984,861.12
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	18984,861.12
Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del año	13659,269.59
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	32644,130.71

Elaborado por:

Revisado por:

Autorizado por:



INMUEBLES NICARAGÜENSES, S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS BAJO NIIF PARA PYMES

31 DE DICIEMBRE DE 2015

(CIFRAS EXPRESADAS EN CÓRDOBAS)

Nota 1 - Entidad y objeto social

Inmuebles Nicaragüenses, S.A es una sociedad radicada en el país de Nicaragua con 22 años de experiencia, cuyo objetivo es promover, desarrollar y construir proyectos habitacionales, turísticos y edificios de uso Mixto (Comerciales - Oficinas), orientados al mercadeo nacional e internacional.

Nota 2 - Principales políticas contables

Bases de preparación

Los estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad están presentados en las unidades monetarias (u.m.) de Nicaragua, que es la moneda de presentación y funcional de la compañía. La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Importancia relativa y materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.



Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, entre otros, al activo total, al activo corriente y no corriente, al pasivo total, al pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a los resultados del ejercicio, según corresponda. En términos generales, se considera como material toda partida que supere el 5% con respecto a un determinado total de los anteriormente citados.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos, otras inversiones altamente líquidas de corto plazo con vencimientos de tres meses o menos contados a partir de la adquisición del instrumento financiero y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios se presentan en la cuenta obligaciones financieros corrientes en el estado de situación financiera.

Inventarios

Las existencias se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor.

Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se presentan a su costo histórico, menos la depreciación subsiguiente y las pérdidas por deterioro, en caso que existan. Comprenden, motocicletas, muebles y enseres, equipo de oficina, y equipos de comunicación y cómputo.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que genere beneficios económicos futuros y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al estado de resultado del período y otro resultado integral en el período en que estos se incurren.



La depreciación de estos activos comienza cuando los activos están listos para su uso previsto.

La depreciación de otros activos se calcula utilizando el método de línea recta para asignar su costo hasta su valor residual durante el estimado de su vida útil como sigue:

Clase de activo	Vida útil en año
Equipo de oficina	2 años
Equipo de computación	2 años
Equipo de transporte	5 años

Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja por su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo.

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos. Estas se incluyen en el estado de resultado del período y otro resultado integral.

Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago debe ser efectuado en un período de un año o menos. Si el pago debe ser efectuado en un período superior a un año se presentan como pasivos no corrientes.



Ingresos

Ingresos Por Actividades Ordinarias

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes neto de descuentos y devoluciones en el curso normal de las operaciones. La Compañía reconoce los ingresos cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades.

Reconocimiento de costos y gastos

La Empresa reconoce sus costos y gastos en la medida en que ocurran los hechos económicos de tal forma que queden registrados sistemáticamente en el período contable correspondiente, independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja).

Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la venta o prestación de servicios. También se incluyen aquellos costos que aunque no estén directamente relacionados con la venta o la prestación de los servicios son un elemento esencial en ellos.

Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (córdobas nicaragüenses) que es la moneda funcional de la compañía y la moneda de presentación.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones de acuerdo con el Tipo de Cambio emitido por el Banco Central de Nicaragua. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta



de resultados.

Las ganancias en cambio relacionadas con préstamos, efectivo y equivalentes de efectivo se presentan en el estado de resultados del período y otro resultado integral en el rubro “ingresos financieros”. Las pérdidas en cambio se presentan en el estado de resultado del período y otro resultado integral en el rubro “gastos financieros”.

Capital social

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo que se acompaña fue preparado usando el método directo. Se ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivo el dinero en caja.

Nota 3- Moneda Extranjera

Las normas básicas existentes permiten la libre negociación de divisas extranjeras a través de los bancos y demás instituciones financieras a tasas libres de cambio. No obstante, la mayoría de las transacciones en moneda extranjera se calculan en base al tipo de cambio oficial emitido por el Banco Central de Nicaragua.

Nota 4- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El saldo de la compañía al 31 de diciembre de 2015 está compuesto de la siguiente manera:

Caja Chica	30,000.00
Caja General	0.00
Efectivo en Bancos Moneda Nacional	30,991.86
Efectivo en Bancos Moneda Extranjera	32583,138.85
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	<u>C\$ 32644,130.71</u>



Nota 5- Deudores Comerciales Por Cobrar y Otros

El Saldo de Deudores al 31 de diciembre la compañía comprende:

Cientes	2749,152.33
Accionistas	100,000.00
Total Deudores Comerciales	C\$ 2849,152.33

Nota 6- Inventarios

El Saldo de Inventarios al 31 de diciembre de 2015 está integrado de la siguiente manera:

Inventario de Viviendas	7451,356.69
Total Inventario	C\$ 7451,356.69

Nota 7- Construcciones en Proceso

INNICSA como tal es una desarrolladora inmobiliaria, sub contrata las obras de construcción de las viviendas. Por lo general los contratos de construcción se pactan bajo dos modalidades, uno es la de “Mano de Obra” y la otra es “Llave en mano”.

Al 31 de diciembre de 2015 el saldo de esta cuenta está integrado como sigue:

Proyecto Monte Cielo	23861,303.73
Infraestructura	9140,885.83
Total Construcciones en Proceso	C\$ 33002,189.56

Nota 8- Deudores a Largo Plazo

Este saldo está compuesto como a continuación sigue:

Impuestos Pagados por Anticipado	1926,781.71
Depósitos en garantía	54,245.93
Total Deudores	C\$ 1981,027.64



Nota 9- Activos por Pagos Anticipados

El Saldo de Activos por Impuestos Corrientes al 31 de diciembre comprende:

Anticipo de comisiones	71,562.35
Adelanto de contratos	1054,397.63
Anticipos para compras/gastos	143,617.05
Total Pagos Anticipados	<u>C\$ 1269,577.03</u>

Nota 10- Cuentas Por Pagar Comerciales

El Saldo de las Cuentas por Pagar Comerciales al 31 de diciembre comprende:

Cuentas por Pagar	5,496.20
Prov.Bienes/Servicios (Vicios Ocultos)	2660,123.39
Total Cuentas Por Pagar Comerciales	<u>C\$ 2665,619.59</u>

Nota 11- Pasivos Por Impuestos Corrientes

El Saldo de Pasivos Por Impuestos Corrientes al 31 de diciembre comprende:

Impuesto sobre la Renta por pagar	1928,648.98
Impuestos	599,982.04
Total impuestos corrientes por pagar	<u>C\$ 2528,631.02</u>

Nota 12- Capital Social

El Capital Emitido al 31 de diciembre de 2015 comprende:

Capital Autorizado - 100 acciones con un valor nominal de C\$ 1,000.00

Suscrito y Pagado 100 Acciones.



5.3 Conclusiones del Caso Práctico

Durante el desarrollo del caso de estudio, pudimos determinar mediante el análisis de las operaciones de la empresa Inmuebles Nicaragüenses, S.A. y su unidad de negocios “La Gaviota” (Residencial Montecielo), que esta no reconoce los ingresos por venta de viviendas de la forma establecida por la sección 23 de las NIIF para Pymes, debido principalmente a que INNICSA registra los ingresos aun cuando no se ha trasladado el total dominio de la vivienda al cliente, el cual es uno de los criterios necesarios para reconocer los ingresos según la Norma.

INNICSA, durante los últimos tres años (2012, 2013 y 2014, tiempo en el cual las NIIF para PYMES han estado vigente como única base para registros contables en Nicaragua) han venido realizado sus registros contables bajo criterios basados en una mezcla entre las PCGA y las leyes, reglamentaciones, disposiciones emitidas por la DGI y demás instituciones reguladoras del sector inmobiliario, esto debido a que aún la junta directiva de la sociedad no ha decidido adoptar las NIIF para PYME como base para sus registros contables.

Sin embargo, específicamente para el registro de los ingresos, pudimos notar que INNICSA no posee un único criterio, por tal razón los principios fundamentales de consistencia y comparabilidad no se cumplen. Además de no cumplirse los principios antes mencionados se omite la aplicación de los principios de fiabilidad e integridad, ya que la información financiera presentada por INNICSA a la junta directiva, socios y accionistas, no muestra la realidad económica de la empresa, desde el punto de vista de los ingresos de actividades ordinarias, por tal motivo la información financiera de la empresa ha perdido atributos fundamentales para que los estados financieros tengan utilidad relevante en la toma de decisiones estratégicas.



El riesgo inherente en el que la empresa se ve expuesta al no reconocer los ingresos de la manera que lo recomienda la NIIF que aún no se tiene la certeza que serán percibidos, y por tal razón, la empresa sufre pérdidas por asumir costos y gastos asociados a ingresos que puede que no se materialicen.

Implementar las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES en la empresa INNICSA, significaría un antes y un después respecto a su información financiera, ya que esta no expresaría los resultados de la misma manera en que se han venido registrando hasta este momento. La utilización de la norma y en especial la sección 23 le permitirá a la empresa no solo estandarizar su información a nivel internacional, sino que también revelar de manera más exacta los hechos concernientes a las operaciones de la empresa. De esta manera la alta gerencia y los propietarios de la empresa tendrán en su poder una valiosa herramienta fundamental para la toma de decisiones, que todo negocio con fines de lucro debe tener.



VI. Conclusiones

A medida que las empresas se han ido internacionalizando debido a las crecientes relaciones comerciales entre distintos países, la necesidad de un único idioma en términos financieros ha venido en constante ascenso. Desde el inicio del proceso de globalización distintas organizaciones intentaron promulgar estándares en la presentación de la información financiera, sin embargo no fue antes de la aparición del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC) que se formaron los cimientos de lo que hoy es el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) la entidad gestora de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mediante nuestra investigación pudimos conocer que el objetivo principal perseguido por las NIIF para PYMES, en especial la sección 23 Ingresos de actividades ordinarias, además de ser la estandarización de la información, es registrar y presentar los ingresos de tal forma que revele la realidad económica de las empresas, es decir, expresar los hechos económicos tal cual se han realizado.

Para los Ingresos de Actividades ordinarias la sección 23 de las NIIF para PYMES establece cuatro clasificaciones de ingresos, ventas de bienes, prestación de servicios, contratos de construcción e intereses, regalías y dividendos, por lo que para las empresas las cuales están implementando las NIIF, resulta primordial analizar sus procesos operativos, para determinar bajo que clasificación caben sus ingresos. De lo anterior se desprende los requerimientos de información financiera que deben sustentar las operaciones relacionadas con los ingresos, para brindar un alto nivel de confiabilidad a los reportes financieros.



El momento del “Reconocimiento” de los ingresos, es quizás el factor más preponderante enfocado por la sección 23 de las NIIF para PYMES, por lo tanto, las unidades contables y financieras deben de tomar muy en cuenta los criterios presentados en la norma, para realizar el registro de los ingresos, según su clasificación. Los criterios para el reconocimiento de cada clasificación la podemos resumir en tres preguntas las cuales deberán de ser contestadas para determinar si se puede registrar o no un ingreso:

1. ¿Quién tiene el dominio del bien?
2. ¿Se obtendrá una ganancia?
3. ¿La transacción es medible?

La adopción de las NIIF para las PYMES supone un reto para las sociedades con fines de lucro consideradas como PYME, no solo desde el punto de vista empresarial y financiero – contable, si no que desde el punto de vista fiscal, en este sentido los ingresos de actividades ordinarias, son uno de los rubros donde más inciden los impuestos en las empresas, por tal razón es de suma importancia que los directivos conozcan a detalle las diferencias y similitudes que existe entre los criterios de la norma y los criterios vertidos por la legislación fiscal. Durante el desarrollo de nuestro trabajo pudimos detectar varias discrepancias entre ambas normativas sin embargo concluimos que la principal gira en torno al reconocimiento y la valuación de los ingresos.

En síntesis, a pesar de los retos y dificultades que conlleva la implementación de las NIIF para PYMES en una organización, dicho esfuerzo se verá materializado en buenas prácticas contables y que significa para la empresa en mejoras de la eficiencia y eficacia de los procesos, producto de una adecuada y correcta toma de decisiones.



VII. Bibliografía

Ley de Concertación Tributaria 822, 2013

Gerencie.com/notas-debito-y-credito(2016) : <http://www.gerencie.com/notas-debito-y-credito.html>

Descuadrando web site(2016).: http://descuadrando.com/Pol%C3%ADtica_contable

BCN. (2014). Obtenido de http://www.bcn.gob.ni/estadisticas/estudios/2014/DT-21_Microfinanzas_y_pequenos_y_medianos_productores.pdf

Concepto definicion.de/factura/. (2016). Obtenido de <http://concepto definicion.de/factura/>

Definiciones (2016).ABC diccionario en línea.

Gestiopolis. (19 de 06 de 2006). Obtenido de <http://www.gestiopolis.com/normas-internacionales-de-contabilidad-y-financieras-nic-niif-y-dna/>

<Http://jhonjairopinillacontabilidad2013.blogspot.coml>. (2016). Obtenido de <http://jhonjairopinillacontabilidad2013.blogspot.com/2013/01/recibo-de-caja-o-comprobante-de-ingreso.html>

IFRS. (2015). NIIF PARA LAS PYMES .

Ifrs.udp.cl. (2016). Obtenido de <http://ifrs.udp.cl/la-norma/niif-para-pymes/>

KPMG International. (2015). Obtenido de kpmg.com.ar

Lara Flores, E. (2008). Primer curso de contabilidad 22ª ed. . México.

Marco Normativo De Los EE.FF Resolución CONASEV N° 103-99-EF/94.01.2 del 24 de noviembre de 1999. Y Resolución Gerencia General N° 010-2008-EF/94.01.2. (24 de 11 de 1999).

Real Academia Española. (2016).

Solis, F. A. (2015). www.scribd.com. Obtenido de <https://www.scribd.com/doc/33667734/Impacto-del-nuevo-marco-contable-en-Nicaragua-basado-en-Normas-Internacionales-de-Informacion-Financiera-NIIF-Integrales-y-NIIF-Pymes>

[Http\(2016\)://www.monografias.com/trabajos10/rega/rega.shtml#ixzz4M8lHQ94x](Http(2016)://www.monografias.com/trabajos10/rega/rega.shtml#ixzz4M8lHQ94x)

VIII. Anexos

Anexo N°1



Anexo N°2



Anexo N°3



Anexo N° 4

Ejemplo: ingresos de actividades ordinarias obtenidos de la venta de bienes

Una entidad fabrica equipos hechos a medida (es decir, personalizados) para la industria del plástico (clientes). Los equipos se fabrican por piezas. Las piezas se ensamblan e instalan en las fábricas de los clientes. La titularidad legal se transfiere cuando el cliente acepta la entrega y la instalación e inspección se han completado. Los clientes pagan los equipos en el momento de aceptar la entrega.

La entidad ofrece a sus clientes una garantía estándar de dos años contra defectos de fabricación.

En este ejemplo, el cliente controló el equipo y aceptó la entrega.

La entidad reconocerá el ingreso de actividades ordinarias una vez que el cliente haya aceptado la entrega (es decir, luego de la inspección), se hayan transferido los riesgos y ventajas de la propiedad y se hayan reunido los demás factores detallados en el párrafo 23.10 de la NIIF para pymes.

Nota: De acuerdo con la Sección 21 Provisiones y Contingencias, la entidad deberá incluir una provisión (pasivo) para su obligación de garantía.

Anexo N° 5

Ejemplo: Prestación de Servicios

Un ingeniero de calibración celebró un contrato para calibrar la máquina de un fabricante en intervalos de seis meses durante un plazo de dos años, que finaliza el 31 de diciembre de 2012.

El 1 de enero de 2011, el fabricante pagó al ingeniero de calibración 10.000 u.m. Cada calibración le cuesta al ingeniero aproximadamente 1.000 u.m.

El ingeniero deberá reconocer 2.500 u.m. de ingresos de actividades ordinarias por los servicios de calibración prestados, cuando realice tales servicios en junio de 2011, diciembre de 2011, junio de 2012 y diciembre de 2012. Los servicios de calibración se realizan en una cantidad predeterminada de actos (cuatro calibraciones), y en momentos determinados (intervalos de seis meses a partir del 1 de enero de 2011). Por lo tanto, el importe recibido el 1 de enero de 2011 (10.000 u.m.) será reconocido inicialmente por el ingeniero como un pasivo.

Anexo N° 6

Ejemplo: Contratos de Construcción

De acuerdo con un contrato de construcción, un contratista acepta un precio fijo de 2.000 u.m. para remodelar la cocina de un apartamento residencial. El cálculo inicial del contratista en cuanto a costos del contrato al 1 de febrero de 2011, la fecha en que se celebra el contrato, es de 1.200 u.m.

El periodo contable del contratista finaliza el 31 de diciembre. El contratista cobrará el precio fijado en el contrato al finalizar la remodelación.

La remodelación concluyó el 31 de julio de 2011, a un costo de 1.250 u.m. (es decir, los costos reales incurridos durante el contrato hasta el 31 de julio de 2011 son 1.250 u.m.).

Si bien este contrato coincide con la definición de un contrato de construcción, la construcción se ubica dentro de un solo periodo contable (asumiendo que la entidad no elabora estados financieros intermedios). Por lo tanto, no es necesario distribuir los costos ni los ingresos de actividades ordinarias contractuales en diferentes periodos contables ya que el grado de realización es del 0% al comienzo del periodo contable, y del 100% al momento de la finalización.

Los ingresos de actividades ordinarias del contrato de 2.000 u.m., y los costos del contrato de 1.250 u.m. se registran en 2011.

Anexo N° 7

Ejemplo: Dividendos

La entidad A posee el 2% del capital de acciones ordinarias de la entidad B.

El 18 de diciembre de 2014, la dirección de la entidad B propuso un dividendo de 1.000.000 u.m. para el año finalizado el 31 de diciembre de 2014. La entidad A no está autorizada a recibir el dividendo de 20.000 u.m. hasta que los accionistas lo aprueben, el 28 de febrero de 2015.

El 28 de febrero de 2015, los accionistas de la entidad B ratificaron el dividendo, durante su reunión general anual. El dividendo se pagará el 20 de mayo de 2015 a los accionistas registrados como propietarios de las acciones ordinarias de la entidad B el 28 de febrero de 2015.

Los periodos contables de ambas entidades cierran en diciembre.

Para el año finalizado el 31 de diciembre de 2014, la entidad A no debe reconocer ingresos de actividades ordinarias por dividendos por el dividendo propuesto el 18 de diciembre de 2014. La entidad A no está autorizada a recibir el dividendo de 20.000 u.m. hasta que los accionistas lo aprueben, el 28 de febrero de 2015.