

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL  
DE LAS AMÉRICAS**

**ESCUELA DE CIENCIAS ECONÓMICAS  
CONTADURÍA PÚBLICA**

**EVALUAR LA CORRECTA APLICACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF 15, SOBRE LOS INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES, EN LA EMPRESA FR INMOBILIARIA FEROSA, S.A., PARA IMPLEMENTAREN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LOS PERIODOS FISCALES 2018-2019 Y POSTERIORES**

**MODALIDAD DE TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE LICENCIATURA EN CONTADURÍA PÚBLICA**

**AUTORA**

**GRETTEL PATRICIA CHACÓN CORDERO**

**SAN JOSÉ, AGOSTO, 2020**

## Tabla de contenido

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN .....	12
Planteamiento del problema .....	12
Objetivos de la Investigación .....	14
Justificación .....	15
Antecedentes de la Investigación .....	17
Antecedentes internacionales.....	19
Antecedentes nacionales .....	22
Proyecciones de la Investigación .....	26
CAPÍTULO III MARCO METODOLÓGICO .....	46
Enfoque de la Investigación .....	46
Diseño de la Investigación.....	47
Muestra de la Investigación .....	48
Variables de la Investigación .....	50
Instrumentos y Técnicas Utilizados en la Investigación .....	54
Cuestionario .....	54
Método de Análisis de los Datos .....	56
Procedimiento de recolección de datos.....	56
Procedimiento de análisis de datos .....	57
<b>CAPÍTULO IV ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS .....</b>	<b>58</b>
La preparación y análisis de información financiera.....	92
La determinación de la estructura de los activos .....	92
El estudio del financiamiento de la estructura financiera de la empresa.....	93
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	96
Conclusiones de la investigación.....	96
Recomendaciones de la investigación .....	100
CAPÍTULO VI PROPUESTA.....	106
Justificación .....	106
Descripción .....	106
REFERENCIAS Y APÉNDICES.....	134

REFERENCIAS .....134  
APÉNDICES.....138

**Dedicatoria**

Primeramente, a Dios por darme salud, entendimiento, y la oportunidad de poder desarrollarme como profesional y alcanzar una más de mis metas. A mis padres, Rolando Chacón, y Elvia Cordero, por apoyarme incondicionalmente a seguir con mis sueños. A mi pareja Randall Rojas Mora, por apoyarme en todo el proceso universitario. A mi hijo Anthony Fernández Chacón, que fue mi inspiración para poder iniciar este camino que he culminado.

Este logro es para ustedes por ser siempre un pilar importante en mi vida personal y profesional.

**Agradecimiento:**

Mi agradecimiento más profundo a Dios y a la Virgen de Los Ángeles, por darme la salud, sabiduría y la fuerza para no caer cuando estuve vulnerable.

A mi familia por el apoyo, comprensión y paciencia en este proceso tan intenso para poder terminar otra etapa profesional más en mi trayectoria.

A los profesores de la Universidad por sus enseñanzas y vivencias que hoy por hoy forman parte de mi desarrollo profesional, y al director de carrera don Carlos Chacón que siempre tuvo las puertas de su oficina abierta para cualquier consulta y dudas durante todo este proceso.

A mis amistades más cercanas, compañeros de la universidad que compartimos vivencias durante este tiempo universitario.

Y al gerente de la empresa, por abrirme las puertas y brindarme siempre la información que solicite para poder desarrollar el trabajo de investigación.

## RESUMEN EJECUTIVO

La presente investigación fue desarrollada en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., que tiene como principal actividad económica brindar servicios en construcción, específicamente en la fabricación e instalación y reparación de muebles para grandes constructoras y entidades estatales, bajo el modo de contratos con terceros.

En consecuencia, por el mal manejo contable de la empresa y el desconocimiento del socio propietario de la compañía en temas del área contable financiera, puso su confianza en el contador, quien manejó la contabilidad de forma errónea, pues incurrió en varias debilidades propias al registro contable, así como al incumplimiento en la adaptación de normas exigibles y aceptadas a nivel mundial.

Durante la investigación se encontraron fallas importantes por la falta de cumplimiento de la normativa en los registros contables. Por ejemplo, se determinó que la contabilidad se llevaba con base en el principio de devengo, una evidencia de esto se refleja en la emisión de una factura electrónica por cada adelanto de dinero que el cliente le giraba para avances para los proyectos, siendo lo correcto para el registro de los adelantos de dinero para proyectos en la contabilidad como un ingreso no percibido, cada desembolso de dinero que el cliente realiza, se hace con el objeto de cubrir los costos de los materiales y otros gastos que se requieren al momento de iniciar un proyecto contratado. Por otro lado, los costos fueron facturados a nombre del cliente, quien, al contratar a la empresa, por razones de facilidad, solicita a los proveedores de los materiales con el código comercial propio, y fueron cancelados con el dinero de los adelantos que se le giro a la empresa, quien a su vez emitió una factura electrónica por el desembolso, por tanto cuando se ejecutaba el ejercicio de resultados de ingresos versus costos y gastos se evidencio la ausencia de los respaldos para los costos por cada proyecto, y grandes diferencias en la utilidad proyectada en las cotizaciones hechas, contra los resultados arrojados por los comprobantes electrónicos de los costos. Este panorama demuestra la mala práctica contable que tiene la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.

En el cumplimiento de los cinco pasos de la NIIF 15, se observó en la parte de la confección de contratos varias deficiencias, las cuales se detallarán en el desarrollo del presente documento.

Con el propósito de solventar las carencias en la aplicación de las normas internacionales de información financiera en esta empresa, se propone la corrección e implementación a futuro en la estructura contable, así como la revisión en los contratos como parte de la NIIF 15, para la correcta fijación de precios y así evitar generar más pérdidas económicas en el futuro y poder conservar su existencia en el tiempo bajo el principio de negocio en marcha.

## **CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN**

### **Planteamiento del problema**

El presente trabajo investigativo se realizará con la finalidad de estudiar e implementar el uso de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15, sobre Ingresos procedentes de contratos con clientes como parte primordial para el desarrollo de las actividades contables y financieras de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., a efecto de brindar un mejor registro y una mayor claridad en la información contable.

Según la trayectoria de las empresas dedicadas a los proyectos de construcción, estas deben estar comprometidas a que se cumplan los proyectos para lo cual fueron contratadas en el tiempo estipulado y con altos estándares de calidad. Por lo anterior, se debe mantener un servicio de pre-construcción, con la finalidad de obtener resultados de un proyecto final, que cumpla con los requerimientos del cliente.

Por tanto, los objetivos de cada trabajo deben estar ligados a contratos mediante los cuales se pactará las entregas de dinero con el debido y el respectivo tratamiento contable que se aplicará, el cual debe estar supeditado a lo dispuesto en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15, sobre los ingresos procedentes de contratos con clientes.

Con la implementación de la NIIF 15, se permitirá a la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. tener información financiera fiable tanto para los dueños de la empresa, así como para los interesados como bancos, socios, proveedores; ya que se debe realizar los Estados Financieros siguiendo las reglas establecidas en la NIIF y bajo estas condiciones estarán a un mismo nivel que sus competidores y esto se podría considerar una ventaja, ya que se hablará en el mismo lenguaje financiero. Con la implementación de las NIIF se podrá incrementar la comparabilidad y la transparencia de la información financiera, por lo que la actividad del negocio se agilizará.

Entonces, en esa línea se plantea el siguiente problema de investigación:

¿Cómo lograr una correcta aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15, sobre los ingresos procedentes de contratos con clientes, en la empresa FR Inmobiliaria

Ferosa, S.A. para implementar en los estados financieros de los períodos 2018-2019 y posteriores ?

La empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. debe reconocer los ingresos por su actividad económica principal; sean, los servicios de fabricación, instalación y reparación de muebles, y bajo el modo de contratos con terceros, con una serie de obligaciones y derechos, tal y como se estipula en la doctrina de la NIIF 15, que especifica la contabilización de un contrato individual con un cliente, siguiendo los cinco pasos que se señalan de inmediato:

1. Identificación de un contrato
2. Identificación de las obligaciones de desempeño separadas
3. Determinar el precio de la transacción
4. Distribuir el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño
5. Reconocer los ingresos cuando se satisface cada obligación de desempeño.

Según las entrevistas previas a la investigación con el socio propietario de la empresa y la revisión de los estados financieros de FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., se observó en las cuentas de balance, la inexistencia de adelantos de dineros, pues se refleja la entrega de fondos girados que no corresponden a ingresos por el desembolso que le otorga sus clientes para el desarrollo de los proyectos para lo cual fueron contratados.

Los factores causales más relevantes que generaron el problema se enumeran a continuación:

1. La contabilidad no se lleva con base en el principio de devengo, registrando de esta forma cada adelanto de dinero para la compra de materia prima como un ingreso, siendo lo correcto crear una cuenta de pasivo corriente “Adelanto dinero clientes”, “Ingresos no percibidos”, o “Ingresos Diferidos”, ya que aún la empresa no satisface las obligaciones de desempeño como lo menciona el quinto paso de la NIIF 15.
2. La fijación de los precios de materiales no se realiza de una manera objetiva, ya que no se considera en las cotizaciones los costos y el tiempo que tardan en aprobar las licitaciones para la ejecución del proyecto; en donde los precios pueden variar en una forma muy significativa, tomando en cuenta que el mercado de la construcción es muy volátil según la

economía del país, y cuando se aprueba el mismo causa variación en el precio de los costos y por ende afecta la utilidad del proyecto.

3. Se hacen registros contables incorrectos en la parte de los costos, ya que tampoco se tiene en uso una cuenta de Obras en proceso, en donde se refleje la compra de materia prima necesaria para el proyecto, dando una información inexacta e impactando de forma negativa en los estados financieros, ya que la compra de materiales para los proyectos se pasa directamente a la cuenta de costos, reflejando una disminución en las utilidades de la compañía sobre un proyecto que aun no finaliza, dando información financiera errónea.

Realizando un diagnóstico de aplicación en la empresa, acerca de lo que indica la teoría contable vigente, con relación en el registro de los ingresos por medio de los contratos con terceros, difiriendo lo que en la actualidad se está aplicando en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. con el marco legal de la NIIF 15 y la determinación de la correcta aplicación en las transacciones comerciales en las cuentas de ingresos provenientes de contratos con clientes, para así identificar lo siguiente: ¿cuáles son sus ingresos reales?; ¿están registrados de forma correcta los costos incurridos para el desarrollo de cada proyecto? Y ¿qué contingencias fiscales puede generar a la empresa este tipo de manejo inadecuado?

En ese sentido, en la presente investigación, se dará respuesta a esta serie de interrogantes y al fortalecimiento de los procesos contables y financieros a través de la implementación de la NIIF 15. Luego, se propondrá la implementación y el uso de dicha norma en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. para los periodos fiscales 2019-2020 y posteriores.

## **Objetivos de la Investigación**

### **Objetivo general**

Analizar los efectos de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 15, sobre los ingresos procedentes de contratos con clientes, en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A, para la confección de los Estados Financieros de los períodos fiscales 2018-2019 y posteriores.

### **Objetivos específicos**

1. Analizar lo que indica la teoría contable vigente en relación con el registro de los ingresos por medio de contratos con clientes.
2. Realizar un diagnóstico de aplicación en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. de la NIIF 15.
3. Determinar los efectos de la implementación de la NIIF 15 en la confección de los estados financieros de la empresa FR Inmobiliaria, S.A. para el periodo fiscal 2018-2019.
4. Elaborar una propuesta para la correcta implementación y uso de NIIF 15 en la contabilidad de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. para el periodo fiscal 2018-2019 y posteriores.

### **Justificación**

A nivel global, las empresas están obligadas a llevar su contabilidad con base en las Normas Internacionales de Información Financiera, para así lograr que los estados financieros puedan ser interpretados en cualquier parte del mundo.

Con esta finalidad, a partir de enero del 2018, entra en vigor la NIIF 15, norma que otorga a todas las compañías con y sin fines de lucro, el adecuado reconocimiento sobre los ingresos procedentes de contratos con clientes. Sobre la NIIF 15 menciona Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2018):

El objetivo de esta Norma es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente. (p. 17).

Considerando la información anterior, se considera importante poder adaptar la NIIF 15 a la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., en virtud de la necesidad de mostrarle al socio propietario los ineficientes registros contables que se están llevando a cabo en la actualidad; así como el beneficio que se puede aportar al darle el tratamiento correcto a los adelantos de efectivo que se reciben; de manera tal, que los ingresos por medio de los contratos se reflejen de forma correcta en los estados financieros, para así evitar los efectos de la inflación o la reducción de estos, a causa de reflejar una utilidad o pérdida sin fundamento. Asimismo, por la relevancia comercial que esta puede tener en la formulación de los presupuestos para el cobro de los contratos, ya que, al no tener claro la utilidad correcta, se pueden hacer cotizaciones en los proyectos de forma equivocada, afectando la permanencia en el tiempo de la empresa en el mercado.

Por otra parte, cabe resaltar que, en el área social, una pequeña empresa como FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. es una fuente de trabajo que coopera en la economía del país, dando sustento a 15 familias que se ven beneficiadas para cubrir las necesidades básicas como alimento, vivienda y estudio; por lo cual, se requiere una correcta aplicación de su contabilidad para que esta subsista en el tiempo y pueda seguir brindando a la sociedad su impacto a nivel económico y social.

En la implementación de la doctrina de las normas, según los hallazgos que puedan presentarse, se podrá recomendar mejoras en la ejecución de los procesos que actualmente se practica.

Además, con la realización de este estudio, se podrá demostrar que los resultados de los registros incorrectos de las transacciones en la contabilidad pueden afectar de manera negativa la información plasmada en los estados financieros de la compañía.

## Antecedentes de la Investigación

### Historia

Según menciona Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2016), en el año 2017, la International Accounting Standards Board (IASB), emite un nuevo estándar de contabilidad relacionado con los ingresos ordinarios bajo el nombre en inglés Revenue from Contracts with Customers (IFRS 15), [NIIF 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes];

[...] el cual será aplicable por las entidades que reporten de acuerdo con los Financial Reporting Standards (IFRS) [Normas internacionales de información financiera ('NIIF')], para los períodos después del 1 de enero de 2017. El nuevo estándar es el resultado de un proyecto conjunto de IASB y la Financial Accounting Standards Board ('FASB') (colectivamente las 'Juntas') para desarrollar un conjunto convergido de principios de contabilidad a ser aplicado según tanto los IFRS (NIIF) como los principios de contabilidad generalmente aceptados de los Estados Unidos ('US GAAP'). La orientación es relevante a través de todas las industrias y para la mayoría de tipos de transacciones de ingresos ordinarios. (p.2)

Según se menciona en Gestión Mercados (2016)

En mayo del 2014, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB, por sus siglas en inglés) y el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB, por sus siglas en inglés), emitieron la norma conjunta denominada "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", que cada entidad conoce como las NIIF 15 y ASC 606, respectivamente. (párr.1)

Como indica Oscar Mere, socio de Auditoría de EY Perú, en el artículo de Gestión Mercados (2016), la nueva norma NIIF 15 viene a sustituir las normas existentes NIIF y US GAAP; en donde la nueva norma NIIF 15, opera bajo el

[...] principio básico de la norma es que las entidades deberán reconocer los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes por un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho, a cambio de dichos bienes o servicios. (párr.4)

La nueva norma NIIF 15 es aplicada a todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias que se realicen entre una empresa y su cliente.

Se menciona en Gestión Mercados (2016), que la norma NII15 gestiona un modelo el cual comprende 5 etapas:

**Etapa 1:** Identificar el contrato (o contratos) celebrado con el cliente

**Etapa 2:** Identificar y segregar las obligaciones de desempeño asumidas en el contrato (por ejemplo, venta de bienes, prestación de servicios, etc.)

**Etapa 3:** Determinar el precio de la transacción

**Etapa 4:** Asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño identificadas

**Etapa 5:** Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga cada obligación de desempeño asumida en el contrato. (párr.7-11)

Soportado en varias tesis con temas semejados a la implementación de la NIIF 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes, en empresas dedicadas a las actividades económicas similares a la de la empresa del trabajo investigativo presente, se realizó una búsqueda de información vinculado al tema, como resultado del estudio se emplearán para el desarrollo de esta investigación, las siguientes tres tesis internacionales y tres nacionales.

## **Antecedentes internacionales**

Como primera tesis internacional, se cita la elaborada por Seminario (2017), titulada “Análisis del impacto de la NIIF 15 en los resultados económicos - financieros de las empresas constructoras e inmobiliarias del Perú que no cotizan”, la cual se realizó en la Universidad De Piura, de Perú, para optar por el grado académico Bachiller en Contabilidad y Auditoría.

En su trabajo de investigación, el autor utilizó los siguientes objetivos:

### **Objetivo general:**

Analizar y evaluar el impacto de la aplicación de la NIIF 15 en los resultados económico-financieros de las empresas constructoras e inmobiliarias del Perú que no cotizan en bolsa. (p.6)

### **Objetivos específicos:**

Determinar la existencia de diferencias significativas entre la aplicación NIC/NIIF y PCGA sobre los resultados económicos-financieros en el sector de construcción e inmobiliario.

Realizar un análisis cualitativo de las políticas contables de la NIIF 15 en comparación con la NIC 11 y NIC 18.

Describir la situación actual del sector, así como determinar el grado de conocimiento y las expectativas generadas por la aplicación de la NIIF 15; con la finalidad de complementar el análisis cuantitativo.

Evaluar el efecto de la aplicación de NIIF 15; en los indicadores financieros de las empresas del sector construcción e inmobiliario. (p.7)

La primordial conclusión de la primera tesis internacional es que no obstante los resultados del análisis de correlación no permiten afirmar de manera definitiva que no existan diferencias entre ambas normativas; debido a que el impacto de las NIIF se presume muy diferente en función del sector.

Por ello, en los sectores agrícola y comercial, se muestra una diferencia significativa entre la aplicación de normas contables y las ratios financieras de las empresas que realizan reportes en los sectores mencionados; debido a los requerimientos específicos de la NIC 41 y NIC 2 respectivamente. Dando como recomendación adaptar las políticas contables con las políticas u objetivos de otras áreas de la empresa; siendo importante documentar los acuerdos verbales en un documento escrito, así como documentar cambios en las políticas de otras áreas, con la finalidad de servir de sustento en el proceso de aplicación de la norma.

Como segunda tesis internacional, se cita la elaborada por Córdova (2018), titulada “Análisis del impacto financiero tributario de la implementación de NIIF 15 en el sector tecnológico”, realizada en la Universidad De Guayaquil, para optar por el grado académico Ingenieras en Tributación y Finanzas.

En este trabajo de investigación la autora utilizó los siguientes objetivos:

Objetivo general:

Evaluar el impacto tributario y financiero en la aplicación de la NIIF 15 a través de métodos comparativos para diagnosticar alternativas que faciliten su aplicación.  
(p.5)

Objetivos específicos:

Analizar las bases teóricas y prácticas necesarias para la aplicación de la NIIF 15 en la empresa LOGICALIS ECUADOR S.A.

Aplicar instrumentos metodológicos que nos ayuden en la evaluación de la aplicación de la NIIF 15.

Diagnosticar medidas de solución que faciliten la implementación de la NIIF 15.  
(p.5)

En su estudio, la autora plasmó como principal conclusión que la aplicación del programa de capacitación es viable y factible en todos los aspectos a considerar, y como recomendación

capacitar a su personal de la Empresa en estudio, en el área contable y financiera de la empresa acerca de lo que indica, expone y describe la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 15) en cuanto al registro de los ingresos que tendrá la empresa por la actividad comercial que diariamente realiza.

Y como tercer y última tesis internacional, se cita la elaborada por Chilcho y Huidobro (2018), titulada “La NIIF 15- Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes- y la Evaluación de su impacto financiero y tributario en las Empresas del Sector Construcción.” De la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, para optar por el título profesional de Licenciado en Contabilidad.

En el trabajo investigativo de estos autores, se utilizó como objetivos:

Objetivo general:

El objetivo de esta tesis es mostrar cuál es el impacto financiero y tributario en la implementación de la NIIF 15 en las empresas del sector construcción. (p.66)

Objetivos específicos:

Identificar el impacto financiero que tendrá la NIIF15 en las empresas del sector construcción.

Identificar el impacto tributario que tendrá la NIIF15 en las empresas del sector construcción.

Identificar cuáles serán los principales cambios entre la NIIF 15 y la NIC 11. (p.66)

Como conclusión primordial de dicha investigación es al observar la dinámica de las empresas del sector construcción y de la complejidad de sus contratos, se puede concluir que el sector construcción será una de las industrias con mayor incidencia en el estudio a profundidad de los cinco pasos de la NIIF 15, puesto que uno de los principales puntos de la norma es la identificación de las obligaciones de desempeño, que conllevará al desarrollo correcto de los demás pasos.

Las empresas de este rubro tienen contratos múltiples los cuales consideran muchos bienes y servicios dentro de los mismos y es por esta razón que será vital que se realice un completo análisis de los contratos para seguir los lineamientos de la NIIF 15.

Y como recomendación a los contratos de las empresas constructoras que se encuentren vigentes o en ejecución, vayan siendo evaluados bajo el amparo de la NIIF 15, puesto que las empresas que presentan sus estados financieros ante el Sistema de Mercado de Valores (SMV) deben presentar sus estados financieros adaptados a esta nueva norma de reconocimiento de ingresos.

### **Antecedentes nacionales**

Como primera tesis nacional, se cita la elaborada por Barrantes (2017), titulada “Plan de mejora en el manejo del flujo de efectivo para la Empresa Molina Arce Construcción y Consultoría S.A.”, de la Universidad de Costa Rica, para optar por el grado académico Estudios de Posgrado en Administración y Dirección de Empresas para optar al grado y título de Maestría Profesional en Administración y Dirección de Empresas con énfasis en Finanzas.

En su trabajo de investigación, el autor utilizó los siguientes objetivos:

Objetivo general:

Elaborar un plan de reingeniería financiera que mejore el proceso de control de flujos de efectivo y el cumplimiento de los objetivos de crecimiento financiero de la empresa Molina Arce Construcción y Consultoría S.A., mediante la facilitación de información para toma de decisiones de forma periódica. (p.3)

Objetivos específicos:

Contextualizar la industria de la construcción en el mercado costarricense, y exponer los aspectos teóricos necesarios para entender, analizar y proponer planes sobre la situación financiera de la empresa Molina Arce Construcción y Consultoría S.A.

Describir la situación coyuntural de la empresa Molina Arce Construcción y Consultoría S.A., su estrategia de negocios y las principales características del entorno en que opera.

Analizar la estrategia y gestión actual de flujos de efectivo de la empresa Molina Arce Construcción y Consultoría S.A. para lograr un diagnóstico de problemas que se presenten en el tema específico de capital de trabajo.

Desarrollar una propuesta para el manejo eficiente del capital de trabajo de la empresa analizada y a partir del mismo hacer las recomendaciones necesarias para lograr dicho objetivo. (p.3)

Como conclusión primordial se estableció que no existe actualmente una política clara dentro de la empresa que especifique una meta para su estructura financiera, sin embargo, los carteles de licitación pública normalmente piden el cumplimiento de ciertas razones financieras que hasta el momento han dado la pauta a la empresa no solo para establecer sus objetivos de solidez, sino también para el factor de liquidez.

Y como recomendación tales como la implementación de las órdenes de compra en la proyección de ingresos, o la solicitud a Proveeduría para que entregue un estimado de los gastos por planillas con anticipación. Durante esta fase, además deberá caracterizarse de manera clara, la forma en que debe obtenerse la salida de datos del software de administración de recursos en aquellas partidas que se puedan obtener de dicho programa, y las variables a las que deben estar asociadas, tales como la fecha de pago.

Como segundo antecedente nacional se menciona la elaborada por Alvarado (2019), titulada “Evaluación del Control Interno de la Compañía Desarrollos Zeta Costa Rica S.A. para el periodo fiscal 2019 y su apego a la NIIF 15”, de la Universidad Internacional de Las Américas, para optar por el grado académico Licenciatura en Contaduría Pública.

En su trabajo de investigación, el autor utilizó los siguientes objetivos:

Objetivo general:

Realizar un diagnóstico del control interno aplicado en la empresa Desarrollos Zeta Costa Rica S.A. para el periodo fiscal 2019 y valorar el efecto que este produce sobre la aplicación de la NIIF 15. (p.4)

Objetivos específicos:

Identificar las políticas y procedimientos vigentes en la compañía.

Determinar el registro contable de cada uno de los controles internos que así lo requieran.

Elaborar una propuesta para la implementación de la NIIF 15 en los registros contables de la empresa.

Proponer la implementación de manuales de control interno y procedimientos acordes para la correcta ejecución de las actividades económicas de la compañía.  
(p.4)

Como conclusión principal de esta investigación se detalla que, a nivel de la Norma Internacional de Información Financiera, conocida como NIIF 15 sobre los Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, se visualiza que los 88 contratos son estructurados con bases legales según las leyes de Costa Rica. (p.87)

Cada modificación se realiza mediante adendas a los contratos y se archivan para facturaciones y control de las debidas obligaciones de desempeño. Por su parte, a nivel de registro, se evidencian rubros que son pasados por gastos, pero podrían ser desglosados por una unidad de medida que sea equivalente para cada contrato y pasar ese monto equivalente como costo según lo indica la norma. Este efecto podría generar variantes en las utilidades.

Como tercer antecedente nacional se cita la elaborada por Castillo (2015), titulada ” Evaluación del sistema de registros contables de la empresa Constructora XYZ S.A. sobre la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y

Errores, para el periodo fiscal 2014.”, de la Universidad Internacional de las Américas, para optar por el grado académico Licenciatura en Contaduría Pública.

En su trabajo de investigación, el autor utilizó los siguientes objetivos:

Objetivo general:

Evaluar el sistema de registros contables de la empresa constructora XYZ S.A. con el propósito de determinar si se cumple con las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, así como realizar las correcciones pertinentes para el periodo fiscal 2014.

Objetivos específicos:

Revisar los registros contables de la empresa constructora XYZ S.A. en lo referente a la aplicación de la metodología establecida por la NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes.

Ejecutar los posibles ajustes correspondientes a la contabilidad de la empresa constructora XYZ S.A., con base en los criterios establecidos por la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Proponer un manual de procedimientos en caso de ausencia que sirva como guía para la ejecución de los contratos de construcción con base en los criterios establecidos por la NIIF 15 aplicable al área de la construcción.

Como conclusión principal de la investigación se determinó que la compañía no cuenta con un tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias, así como los costos relacionados con los contratos de construcción, ni tampoco cuenta con la presentación establecida por las NIIF en sus estados financieros.

### **Proyecciones de la Investigación**

El propósito de este trabajo de investigación es implementar la NIIF 15 en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., con el propósito de que se aplique en el registro de los ingresos ordinarios que se obtienen por medio de los contratos de fabricación, instalación y reparación de muebles, que se suscriben con los clientes y con ello, una herramienta teórico-práctica que le permita aplicar la normativa correspondiente en su actividad económica.

La intención al querer implementar la NIIF 15 en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. es poder salvaguardar las inversiones de los accionistas actuales y posibles socios a futuro.

Se considera pertinente generar un modelo que propondrá a la compañía, el reconocimiento de los ingresos en el momento en el que esta satisface las obligaciones adquiridas con su cliente, a las que se llamarán obligaciones de ejecución.

La propuesta pretende definir elementos de carácter obligatorio que se adquieren con la suscripción de los contratos, los que engloban acuerdos implícitos y explícitos de debe transferir la entidad como parte de los servicios que presta a terceros. Entonces, el proyecto ayudará a determinar que, cuando las obligaciones de ejecución estén satisfechas, se podrá decir que el cliente acepta la entrega del proyecto finalizado para hacer uso de este según sus exigencias.

Es un hecho que dentro de la investigación se debe tener presente que puede existir una complejidad especial, en el caso de los contratos de prestación de servicios a largo plazo como, por ejemplo, un contrato de construcción de centros comerciales, que, por lo general, son la actividad principal de la empresa. Entonces, hay que tener bien claro cuándo deben combinarse las obligaciones de ejecución y cuándo deben desviarse también, pues será un factor determinante el monto y el momento de reconocimiento de ingresos.

Por ello, la investigación debe tener en cuenta que los ingresos se podrán valorizar según el precio del proyecto y el pago por otros servicios; en virtud de que, dentro de estos contratos se acostumbra plantear subcontrataciones, creando una cadena de servicios tercerizados para la ejecución de las obras.

El precio de una transacción se conoce habitualmente con facilidad cuando se trata de una cantidad de efectivo fijada al determinar los contratos; pero, es más difícil conocer el precio si la contraprestación está sujeta a la resolución futura de una incertidumbre o si este está condicionado por el valor temporal del dinero o engloba contraprestaciones no monetarias, situación que se pretende demostrar con la revisión de los contratos existentes de proyectos pertenecientes a los periodos en estudio 2018-2019.

## **CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO**

En el siguiente capítulo se contempla el sustento teórico referente al tema de investigación: “Evaluar la correcta aplicación de la norma internacional de información financiera NIIF 15, sobre los ingresos procedentes de contratos con clientes, en la empresa FR Inmobiliaria, S.A., para implementar los Estados Financieros de los períodos fiscales 2018-2019 y posteriores”; en donde se exponen diferentes teorías y enfoques las cuales ayudan a contextualizar el tema.

### **Empresa inmobiliaria**

Una inmobiliaria es una empresa que brinda un servicio a su cliente, por medio del asesoramiento técnico relacionado a la compra y venta de inmuebles, para lo cual realizan planos, evalúan los terrenos, revisan topografía de los terrenos, entre otras funciones.

Algunas empresas inmobiliarias se dedican a desarrollar proyectos por lo que también se dedican a trabajar en el área de construcción, por eso se hacen llamar “constructora e inmobiliaria” y cumplen la función de ser intermediario entre el cliente y el propietario del inmueble.

Una empresa inmobiliaria se puede identificar como lo mencionan Núñez (2017)

Una inmobiliaria es una compañía dedicada a la compra y venta de propiedades, tales como casas, departamentos, oficinas, locales, entre otros. Generalmente un comprador y un vendedor se ponen en contacto con ellos para entrar en las negociaciones correspondientes. La compañía, en ese sentido, actúa de mediador entre ambos. Si la venta se concreta, la inmobiliaria recibe una comisión. (párr.1)

Para la presente investigación se debe también tener un conocimiento teórico sobre las empresas inmobiliarias, en donde una empresa constructora por lo general cumple en ciertos casos la función de empresa inmobiliaria o viceversa. Se detalla el concepto a continuación para comprender mejor.

## **Empresa constructora**

Como mencionan en sitio web SPC Constructora (2016) una empresa constructora se puede definir como “unidades de producción, que básicamente están integradas por el capital y el trabajo, y cuyas actividades están centradas en ofrecer un servicio en pro del bien común.” (párr.1)

Para poder ejecutar una obra es necesario que exista un proyecto del cual se recojan las especificaciones y características de la futura obra. En donde la empresa constructora se establece como meta el ofrecer los servicios según lo estipulado en el contrato en el cual las partes involucradas detallaron de manera previa los requerimientos de la obra.

Se pueden presentar diferentes tipos de construcción, como la construcción residencial, construcción industrial, construcción de obra pública, construcción comercial, entre otras.

Entre las funciones de las empresas constructoras, según se indican en SPC Constructora (2016), son las siguientes:

- Una construcción es la técnica o arte de fabricar edificaciones e infraestructuras y también llevar a cabo labores de rehabilitación y restauración. Para realizar todas las actividades concernientes a este ejercicio se necesitan recurrir a los servicios de entidades profesionales para su dirección y coordinación, a través de proyectos y planificación, aquí es donde entran en juego las empresas constructoras.
- Las constructoras disponen de la infraestructura y mano de obra pertinente para edificar cualquier tipo de construcción, sin darle importancia a la modalidad de suelo que se posea: fino o grueso, pedregoso, húmedo, arenoso, mixto, arcilloso o calizo cuando es abundante en sales. Además, cuenta con el manejo de los materiales como: cemento, varillas, tabiques entre otros.
- Otra de las funciones que las empresas constructoras ejecutan, es efectuar un estudio de las condiciones del suelo a fin de determinar qué tipo de materiales utilizará para levantar la construcción.

- Pero, antes de comenzar con cualquier construcción la empresa deberá crear un boceto que luego se le enseñará a quien contrata los servicios para recibir su aprobación o efectuar todos los cambios convenientes para la obra.
- Después de que el proyecto ha sido aprobado, la constructora comenzará con la ejecución de la obra, recordando que un plan de construcción contempla un tiempo de entrega, considerando los inconvenientes que se pueden presentar. (párr.4)

Una empresa dedicada a la construcción mantiene una estructura organizacional sobre la cual giran sus operaciones, por lo general esa administración se centra en tres funciones básicas: finanzas, operaciones y mercadeo. En donde cada área realiza las siguientes operaciones según se indica en sitio QuimiNet.com (2016):

- 1. Finanzas:** Se encarga de organizar los presupuestos para cobro del proyecto que se realice, para pagar a todo el personal que colabora.
- 2. Operaciones:** Lleva a cabo la planeación y logística para realizar el proyecto que se esté llevando a cabo y llegue a buen término.
- 3. Mercadeo:** La empresa constructora debe conocer bien el mercado y sus sectores al que se va a dirigir, para comercializar sus servicios. (párr.8)

Como se mencionó anteriormente las empresas constructoras e inmobiliarias, para realizar las obras de construcción o venta de inmuebles, deben confeccionar contratos sobre los cuales se determinan las características y obligaciones de las partes, por lo tanto, se menciona en apartado siguiente en qué consisten esos contratos.

### **Contrato de construcción**

Según se menciona en la International Accounting Standards Board. NIC 11 (2009), definen un contrato de construcción como

[...] un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son

interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización. (párr.4)

El contrato de construcción por tanto hace referencia al documento en sí sobre el cual firman tanto el contratista y como el constructor, en donde constructor se obliga a realizar las obras y se compromete a pagarlas, es decir, es el aspecto formal del acuerdo.

Existen dos tipos de contratos de construcción de acuerdo a la International Accounting Standards Board. NIC 11 (2009):

**1. A precio fijo o suma alzada:** El contratista se compromete a entregar una construcción completamente terminada y en estado de funcionamiento, contra la entrega de una cantidad fija, repartida en plazos pactados previamente, de acuerdo con el avance de la obra. (párr. 23).

**2. Margen sobre el costo o por Administración:** Reintegra al contratista los costos adicionales a los cambios realizados en la obra, más un porcentaje de dichos costos. (párr. 24).

La Norma se aplica al periodo contractual, y si la contraparte es un cliente; definido este último como aquel que ha contratado la realización de bienes o servicios, a cambio de una contraprestación.

Por otro lado, se especifica que una empresa constructora puede realizar una combinación de tipos de contratos con un cliente y pueden contabilizar esos contratos como uno solo, según se indica en Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2019), en donde el contrato se puede dar si cumple los siguientes criterios:

- (a) los contratos se negocian como un paquete con un objetivo comercial único;
- (b) el importe de la contraprestación a pagar en un contrato depende del precio o desempeño del otro contrato; o
- (c) los bienes o servicios comprometidos en los contratos (o algunos bienes o servicios comprometidos en cada uno de los contratos) son una obligación de desempeño única de acuerdo con los párrafos 22 a 30). (p.802)

Ya teniendo un panorama sobre la teoría sobre el área de la investigación en la construcción, se puede tomar temas relacionados con la NIIF 15, que es la norma sobre la cual el estudio se debe enfocar.

Como menciona Díaz (2010)

Todas aquellas personas (inversionistas, entidades financieras, entidades del gobierno, sector privado, etc.) quienes tienen dentro de sus labores la toma de decisiones deben contar con información real y fehaciente, la misma que se encuentre regulada y estructurada en función a normas que cuenten con estándares internacionales. (p.2)

La economía actual y la globalización que se presenta ha llevado a que las empresas busquen formas de comunicarse en un lenguaje que todos puedan comprender, más que todo cuando se tratan de temas financieros, para lo cual es indispensable para lograr una transferencia de información contar con formatos o normas que todos los involucrados las entiendan, por eso se crearon las Normas Internacionales de Información Financiera.

## **Normas internacionales de información financiera NIIF**

### **Antecedentes**

El entorno sobre el cual trabajan las empresas actualmente está en constante cambio por lo que buscan una evolución continua; es por esto que las NIIF buscan un punto en común, una homologación y consistencia en los temas. Teniendo como objetivo de mayor importancia, la interpretación por profesionales en el área financiera y terceros para la toma de decisiones en forma acertada.

Con estos conceptos que se mencionan se puede decir, que con la adaptación de las NIIF se puede dar una serie de beneficios para mejorar la función financiera a través de una mayor consistencia en las políticas contables, donde la transparencia incrementa y mejora la eficiencia de la empresa. Dentro de estos beneficios se puede mencionar la modernización.

Según se menciona en sitio web de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2020)

Las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) son el conjunto de estándares internacionales de contabilidad promulgadas por el International Accounting Standards Board (IASB), que establece los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar sobre las transacciones y hechos económicos que afectan a una empresa y que se reflejan en los estados financieros. (p.1)

Las empresas que adoptan implementar esas normas encuentran en ellas algunos beneficios y se mejora su función financiera, Entre los beneficios que mencionan Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2020) al respecto se pueden mencionar:

- Acceso a mercados de capital
- Transparencia en las cifras de los Estados Financieros
- Información consistente y comparable
- Mismo lenguaje contable y financiero
- Reducción de costos
- Herramienta para la alta gerencia en la toma de decisiones
- Modernización de la información financiera
- Simplificar la preparación de los Estados Financieros. (p.3)

Cabe mencionar que las NIIF no deben ser utilizadas únicamente como un esquema de preparación y presentación de estados financieros, las NIIF deben ser principalmente consideradas para que por medio de su utilización se reconozca la situación financiera de una empresa,

analizando el valor o capacidad de la empresa de generar flujos de efectivo en el futuro, en pocas palabras, que el usuario de los estados financieros que se generan bajo NIIF pueda decidir si la empresa tendrá la capacidad de generar recursos y cumplir con sus obligaciones. (López, 2019, párr.3)

Para la presente investigación es de relevancia el hacer referencia las NIIF 15 sobre los ingresos procedentes de contratos con clientes.

## **NIC 11 Contratos de construcción**

Anterior a la entrada en vigor de la NIIF 15, se encontraba vigente la NIC 11, esta norma era de aplicabilidad exclusiva a los contratos de construcción. La norma buscaba establecer la aplicabilidad del criterio del momento en el cual se debían reconocer los ingresos y costos relacionados con la obra en construcción.

Esta norma tenía como objetivo como se indica en Norma Internacional de Contabilidad 11 (1995):

(...) prescribir el tratamiento contable de los ingresos de actividades ordinarias y los costos relacionados con los contratos de construcción. Debido a la naturaleza propia de la actividad llevada a cabo en los contratos de construcción, la fecha en que la actividad del contrato comienza y la fecha en la que termina el mismo caen, normalmente, en diferentes periodos contables, Por tanto, la cuestión fundamental al contabilizar los contratos de construcción es la distribución de los ingresos de actividades ordinarias y los costos que cada uno de ellos genere, entre los periodos contables a lo largo de los cuales se ejecuta. (p.1047)

Como se mencionó anteriormente, la aplicabilidad de esta norma implica únicamente contratos de construcción. Esta norma comprende los ingresos y costos que se encuentren directamente relacionados con el contrato en ejecución acordados.

En relación con el tiempo en el cual se deban reconocer los ingresos la norma establecía el porcentaje de avance de ejecución, siempre que el ingreso pueda ser estimado confiablemente y los costos identificados y medidos confiablemente.

Los contratos de construcción en según la Norma Internacional de Contabilidad 11 (1995) lo definen como “un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.” (p.1047)

Estos contratos se pueden realizar para la construcción de un activo o varios activos, los cuales deben estar relacionados e interdependientes en términos de diseño, tecnología y función o relacionados con su última utilización.

Los ingresos de estas actividades relacionadas con los contratos deben comprender:

- a) El importe inicial del ingreso de actividades ordinarias acordado en el contrato;  
y
- b) Las modificaciones en el trabajo contratado, así como reclamaciones o incentivos:
  - i. En la medida que sea probable que de los mismos resulte un ingreso de actividades ordinarias; y
  - ii. Sean susceptibles de medición fiable. (p.1049)

En cuanto a los costos relacionados con los contratos deben comprender:

- a) Los costos relacionados directamente con el contrato
- b) Los costos que se relacionen con la contratación en general
- c) Cualquier otro costo que se puedan cargar al cliente, bajo los términos del contrato.

El fin de un contrato se origina cuando el contratista considera de manera confiable que los beneficios económicos del contrato serán obtenidos. Pero si el contratista tiene duda sobre la cobrabilidad de los importes incluidos dentro de los ingresos como producto de las actividades de construcción e incluso que se han reconocidos en el resultado del ejercicio, serán registrados como gasto.

En el párrafo 28 de la Norma Internacional de Contabilidad 11 (1995) menciona que

El desenlace de un contrato de construcción podrá únicamente estimarse con fiabilidad si es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados con el mismo. No obstante, cuando surgiese incertidumbre respecto a la cobrabilidad de un importe ya incluido en los ingresos de actividades ordinarias procedentes del contrato, y también reconocido en el resultado del periodo, el importe incobrable o el importe cuya recuperabilidad haya dejado de ser probable, se reconocerá como

un gasto, en lugar de ser tratado como un ajuste del importe de los ingresos de actividades ordinarias del contrato. (p.1052)

Cuando no haya incertidumbres las cuales impidan estimar de manera confiable el desenlace del contrato, los ingresos y los gastos del contrato de construcción se deberá reconocer como tal con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del periodo sobre el que se informa.

### **NIC 18. Ingresos de actividades ordinarias**

La finalidad de la Norma Internacional de Contabilidad 18, Reconocimiento de Ingresos, es la de contabilizar los ingresos de actividades ordinarias que proceden de las transacciones y sucesos venta de prestación de servicios, bienes y el uso, por parte de terceros, de activos de la entidad los cuales pueden producir intereses, regalías y dividendos. Dicha norma define como “productos” aquellos bienes que elabora la entidad con el fin de lograr beneficios económicos, como también de aquellos bienes los cuales son adquiridos para revender.

Según menciona Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2004) esta norma tiene como objetivo principal

Señalar el tratamiento contable del ingreso derivado de ciertos tipos de transacciones o hechos:

- a) Venta de productos
- b) Prestación de servicios
- c) Uso, por parte de terceros, de activos de la empresa que produzcan intereses, regalías y dividendos. (p.2)

Esta norma efectuaba una separación entre ventas de bienes y servicios con el fin de reconocer cuándo deberían reconocerse los ingresos.

Según se menciona en la Norma Internacional de Contabilidad 18 (2009), respecto a la venta de bienes se considera que:

- 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) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- e) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. (p.1190)

En relación con el reconocimiento de los ingresos de los servicios se debió cumplir con las siguientes condiciones:

- a) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; c) el grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- c) los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad. (Norma Internacional de Contabilidad 18, 2009, p.1192).

## **Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15**

### **Objetivo y generalidades de la NIIF 15**

En mayo del 2014, se emitió la conocida NIIF 15, ingresada por el International Accounting Standards Board (IASB), el ente que desarrolla y aprueba las NIIF.

Esta Norma menciona cómo se debe llevar la contabilidad relacionada con contratos individuales con los clientes, en donde existe a modo de solución una forma práctica de aplicarlo a múltiples contratos u obligaciones de desempeño, con características similares, siempre y cuando los efectos en los estados financieros no afecten los contratos individuales.

Según menciona la Norma Internacional de Información Financiera 15 (2017)

El objetivo principal de la NIIF 15 es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente.  
(p.1)

La NIIF 15 se aplicará a todos los contratos con clientes, con la excepción de contratos relacionados con arrendamientos, financieros, contratos de seguros.

Se menciona en Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2018) mediante la emisión de la NIIF15, algunos requerimientos fueron reemplazados, se indica cuáles fueron:

- IAS (NIC) 11 *Contratos de construcción;*
- IAS (NIC) 18 *Ingresos ordinarios;*
- IFRIC (CINIIF) 13 *Programas de lealtad de los clientes;*
- IFRIC (CINIIF) 15 *Acuerdos para la construcción de inmuebles;*
- IFRIC (CINIIF) 18 *Transferencias de activos provenientes de los clientes;*
- SIC 31 *Ingresos ordinarios Transacciones de trueque que implican servicios de publicidad.* (p.2)

En cuanto a los nuevos requerimientos de la NIIF 15 se presenta la siguiente figura:

Nuevos requerimientos	
<b>Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes</b>	
<b>IFRS 15</b>	Punto en el tiempo o con el tiempo
	Orientación nueva sobre ingresos ordinarios por regalías
	Orientación nueva sobre opciones por bienes y servicios adicionales y roturas
	Orientación sobre consideración que no es en efectivo
	Orientación nueva sobre los costos de obtener y cumplir un contrato
<b>Otros ingresos ordinarios</b>	
<b>IAS 39 o IFRS 9</b>	Intereses
	Dividendos

Figura 1: Nuevos requerimiento NIIF 15. Fuente: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2015%20Productos%20industriales%20\(ok\).pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2015%20Productos%20industriales%20(ok).pdf)

Los cambios que involucra la implementación de la NIIF 15 es sumamente importante. Se propone un único modelo para el reconocimiento de los ingresos de contratos con clientes. Dicha norma se enfoca en la identificación de las obligaciones de desempeño.

La estructura para el tratamiento de los ingresos ordinarios existe la NIIF 15, la cual busca lograr la uniformidad de los registros de las empresas cuyos ingresos sean provenientes de contratos. La norma exige identificar las obligaciones de desempeño para lograr así determinar el tiempo en que se deben reconocer los ingresos.

La nueva norma trae cambios importantes en los registros contables y reconocimiento de ingresos y costos, diferentes empresas de asesoría y auditoría contable han desarrollado análisis de los cambios entre los cuales se detallan los siguientes, Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2018):

Mientras la NIC 18 proporciona criterios de reconocimiento separados para bienes y servicios, esta distinción es eliminada según la NIIF 15. En lugar de ello, el nuevo estándar se centra en la identificación de las obligaciones de desempeño y distingue entre las obligaciones de desempeño que son satisfechas ‘en un punto en el tiempo’ y las que son satisfechas ‘con el tiempo.’ Lo cual es determinado por la manera mediante la cual el control de los bienes o servicio se traslada al cliente. El nuevo modelo de ingresos ordinarios según la NIIF 15 significa que los ingresos ordinarios pueden ser reconocidos con el tiempo para algunos entregables contabilizados según la NIC 18 como bienes (e.g. algunos contratos de fabricación); también significa que los ingresos ordinarios pueden ser reconocidos en un punto en el tiempo para algunos entregables contabilizados según el IAS 18 como servicios. (p.5)

### **Alcance**

Según menciona Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2018) el alcance de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 presenta algunas excepciones a los cuales no tendrá alcance, las mismas que se detallan a continuación:

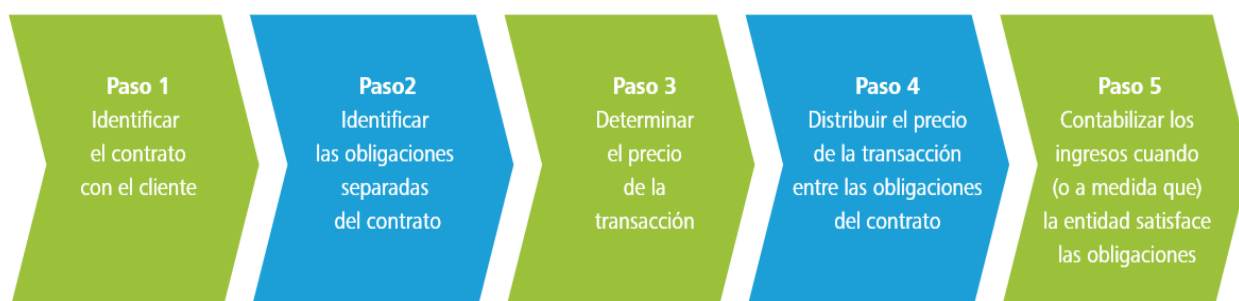
El IFRS (NIIF) 15 aplica a todos los contratos con clientes, excepto los que estén dentro del alcance de otros IFRS (NIIF). Ejemplos de contratos que están fuera del alcance del IFRS (NIIF) 15 incluyen, pero no están limitados a, arrendamientos (IAS (NIC) 17 *Arrendamientos*), contratos de seguro (IFRS (NIIF) 4 *Contratos de seguro*) e instrumentos financieros (IFRS (NIIF) 9 *Instrumentos financieros* o, para las entidades que todavía no hayan adoptado el IFRS (NIIF) 9, el IAS (NIC) 39 *Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición*). Es posible que un contrato con un cliente pueda estar parcialmente dentro del alcance del IFRS (NIIF) 15 y parcialmente dentro del alcance de otro estándar. (p.4)

## Modelo de cinco pasos

En la norma se establecen cinco pasos que se deben seguir para lograr determinar el momento correcto del reconocimiento de los ingresos; a saber: la identificación del contrato, identificación de las obligaciones de desempeño, determinación del precio de la transacción, asignación de precios y por último el reconocer el ingreso.

La compañía auditora Deloitte Touche Tohmatsu Limited y otras firmas se han manifestado sobre la aplicación de la NIIF 15 con el fin de brindar a los usuarios guías sobre la correcta aplicación. Como parte del contenido de estas investigaciones se establece el modelo de cinco pasos necesarios para una correcta implementación. ( Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2018)

**Figura 2. Modelo 5 pasos NIIF 15**



Fuente: ( Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2018, p.4) Recuperado de

[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2015%20Productos%20industriales%20\(ok\).pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2015%20Productos%20industriales%20(ok).pdf)

El modelo de los cinco pasos según . ( Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2018), son los siguientes:

**Paso 1:** Identificar el contrato con el cliente, el contrato puede ser escrito, verbal o implícito y debe cumplir las siguientes condiciones:

- Las partes contratantes han aprobado el contrato (por escrito, verbal o implícito), comprometiéndose a cumplir las obligaciones determinadas.

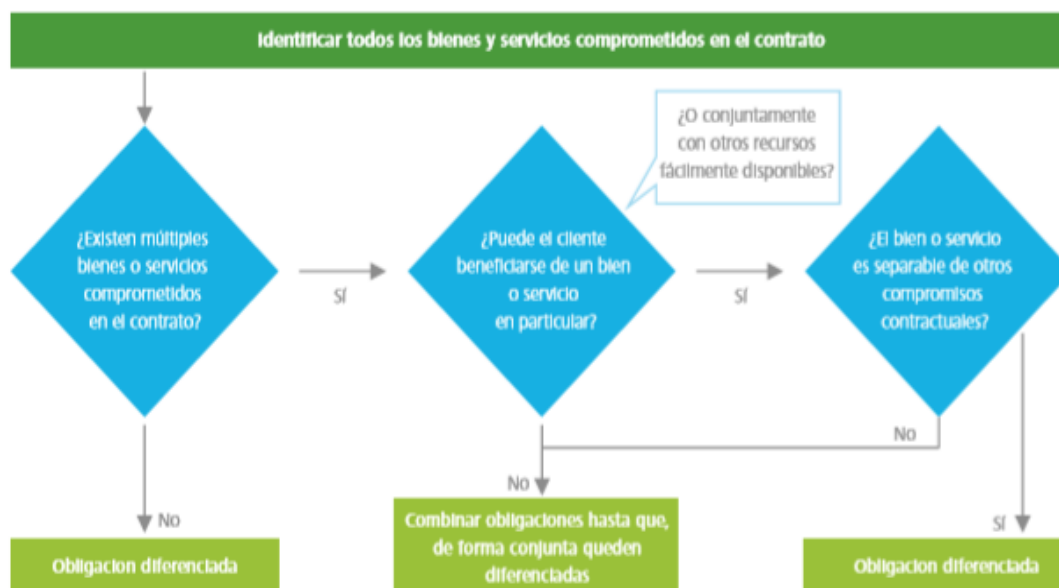
- La entidad puede identificar los derechos de cada parte sobre los bienes o servicios objeto de transferencia.
- La entidad puede identificar las condiciones de pago de los bienes y servicios objeto de transferencia
- El contrato tiene sustancia comercial (esto es se preve que el riesgo, el momento o el importe de los futuros flujos de efectivo de la entidad tengan variacion como resultado del contrato.
- La entidad cobre la contraprestación que le corresponda a cambio de los bienes o servicios que seran objetos de transferencia al cliente.

**Paso 2:** Identificar las obligaciones separadas del contrato, se debe identificar las obligaciones diferenciadas se puede tomar como una segregacion del contrato, proceso que se debe hacer al inicio del contrato.

Las obligaciones diferenciadas son bienes y servicios comprometidos en virtud de un contrato que debe ser registrado de forma independiente, y que cumpla con las siguientes codiciones:

- El cliente puede beneficiarse del bien o servicio por si solo o en conjunto con otros recursos que esten a disposición
- El compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio se pueda identificar de forma separada de otros compromisos.

**Figura 3 Diagrama obligaciones diferenciadas en un contrato.**



Fuente: ( Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2018, p.4) Recuperado de

[https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2015%20Productos%20industriales%20\(ok\).pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2015%20Productos%20industriales%20(ok).pdf)

**Paso 3:** Determinar el precio de la transacción, la empresa debe determinar el importe de la contraprestación que le corresponda en virtud del contrato a cambio de bienes o servicios comprometidos a fin de registrar el ingreso.

El precio de la transacción puede ser un importe fijo o variable por conceptos tales como descuentos, reembolsos, abonos, incentivos, bonificaciones por cumplimiento de objetivos y otros conceptos similares. La entidad debe estimar el precio de la transacción teniendo en cuenta el efecto de contraprestaciones variables, el valor temporal del dinero (si se considera que existe un componente de financiación significativo), contraprestaciones no monetarias, y otras contraprestaciones a pagar al cliente. ( Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2018, p.8)

Si por estos motivos el precio es variable, su importe debe estimarse bien utilizando un importe ponderado en función de la probabilidad (un valor esperado) o bien mediante el importe único más probable, el enfoque que mejor permita predecir el importe al que la entidad espera tener derecho.

**Paso 4:** Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.

Cuando un contrato incluye más de una obligación, la entidad deberá distribuir el precio de la transacción entre las diferentes obligaciones de una manera proporcional a los precios de venta independientes correspondientes. A como menciona Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2018) “La mejor evidencia de un precio de venta independiente es el precio al que la entidad vende el bien o servicio por separado.” (p.10).

Cuando no se logre disponer de dicho precio, la entidad puede realizar una estimación del precio de venta por medio de un enfoque con el cual se realice el máximo de uso de los datos observables. “(por ejemplo, una valoración ajustada partiendo de un precio mercado, un coste esperado más un margen o –sólo en limitadas circunstancias- utilizando un método residual).” (Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2018, p.10)

En caso que el precio de la transacción incluya algún importe variable, se puede considerar si dicho importe variable corresponde a toda o sólo a alguna de las obligaciones del contrato. “Salvo que se cumplan los criterios de la Norma para tratar el importe variable como correspondiente a alguna de las obligaciones específicas, el importe variable deberá distribuirse entre todas las obligaciones del contrato.” (Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2018, p.10)

**Paso 5:** Contabilizar los ingresos cuando la entidad satisface las obligaciones.

Una obligación se puede considerar satisfecha cuando el control de bienes o servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente.

Por “control” se puede entender como la capacidad de dirigir el uso y lograr obtener la totalidad de los demás beneficios derivados del “activo” subyacente al bien o servicio.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited (2018) indica que este enfoque conceptual difiere

de lo planteado en la NIC 18, en la cual se menciona que los ingresos ordinarios obtenidos por la venta de bienes los cuales se pueden reconocer cuando en los mismos son transferidos los beneficios y los riesgos significativos inherentes a su propiedad. Además, en la NIC 18 se plantea el momento del reconocimiento de los ingresos en función de si es un bien o un servicio lo que se entrega al cliente. El enfoque de la NIIF 15 por el contrario es más uniforme y aplicable por igual a las ventas de bienes y de servicios.

En la NIIF 15 los ingresos son reconocibles si cumplen lo mencionado seguidamente:

- El cliente recibe y consume los beneficios de la prestación de la entidad a medida que la entidad lleva a cabo tal prestación.
- La entidad, mediante su prestación, crea o mejora un activo (por ejemplo, productos o trabajos en curso) que está bajo el control del cliente durante su creación.
- Con su prestación, la entidad no crea un activo que tenga una aplicación alternativa para sí misma, pero tiene derecho al pago por la prestación realizada hasta la fecha. (Deloitte Touche Tohmatsu Limited, 2018, p.12)

Uno de los problemas contables más controversiales para realizar el registro de las transacciones comerciales en una empresa, se da cuando y como reconocer esos ingresos por medio de contratos a corto o largo plazo, los cuales cuentan con una serie de elementos mencionados a lo largo de la presente investigación, en donde algunas ocasiones esas transacciones son bastante complejas.

## **CAPÍTULO III MARCO METODOLÓGICO**

### **Enfoque de la Investigación**

La presente investigación estará basada en el enfoque de tipo cuantitativo, lo anterior debido a que se cumple con las características básicas de este tipo de enfoque investigativo: tendrá un orden riguroso y secuencial, se ejecutará por etapas, respetando el orden de realización, la idea y el tema estarán delimitados y serán concretos, existirán objetivos y una pregunta de investigación, se hará una revisión de la literatura relacionada con el tema y se construirá un marco teórico, esto de acuerdo con lo expuesto por Hernández, Fernández y Baptista (2014, p. 4).

Dicho trabajo investigativo se basará en búsquedas antepuestas, los datos serán expuestos con base en mediciones numéricas, utilizando tablas, gráficos, datos históricos reflejados en Excel, se obtendrá conclusiones de la investigación y posteriormente, se facilitará las recomendaciones que se estimen pertinentes para que afirme que se debe generar conocimiento a través del método científico.

Para fundamentar lo mencionado anteriormente, se destaca el aporte de los autores Hernández et al. (2014), con respecto al enfoque cuantitativo:

El enfoque cuantitativo utiliza la recolección y el análisis de datos para contestar preguntas de investigación y probar hipótesis previamente hechas, confía en la medición numérica, el conteo y frecuentemente en el uso de estadística para establecer con exactitud patrones de comportamiento en una población ” (Hernández et al., 2014, p. 4).

Dichos estudiosos de la metodología de la investigación finalizan diciendo que, posteriormente, “se miden las variables en un determinado contexto; se analizan las mediciones obtenidas utilizando métodos estadísticos y se extrae una serie de conclusiones” (Hernández et al., 2014, p. 4).

## **Diseño de la Investigación**

Los autores Hernández, Fernández y Baptista (2016) definen la investigación como “un conjunto de procesos sistemáticos, críticos y empíricos que se aplican al estudio de un fenómeno o problema” (p.4), por lo que para indagar se debe seguir una serie de alineamientos con el objetivo de obtener información valiosa, y poder cumplir con el logro de los objetivos de la investigación.

Cada información recolectada en una investigación debe relacionarse con el paradigma positivista y la presentación de este. Este será de tipo cuantitativo, tendrá como objetivo la comparación de métodos estadísticos y parámetros contables de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., con una línea de investigación y formulación prolongada respetando el orden investigativo cronológico del presente trabajo en estudio.

### **Fuentes de información:**

Para una investigación es primordial implementar herramientas de recolección de información que permita abarcar todos los datos necesarios para ser analizados de manera correcta, y brinde información confiable. Para tener la certeza de que se lograra el alcance de los objetivos de la investigación, se debe considerar a la población del lugar donde se realizara el presente trabajo investigativo, del que se espera obtener muestras de estudio, según lo requerido para el desarrollo exitoso del proyecto.

Hernández y Fernández y Baptista (2016), citando a Lepkowski (2008), indican que “una población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones”(p.174). Estos engloban todos los elementos necesarios que presentan particularidades para determinar una misma población.

Como parte del desarrollo del presente trabajo de investigación se incluye como fuente de información a todo el personal que labora para la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., quienes están bajo la supervisión de la dirección de la empresa, en este caso el gerente propietario, dado a que es una pequeña compañía y cuenta con un personal reducido, principalmente en el área

administrativa. Estas fuentes serán esenciales para la obtención de información que será utilizada para el análisis y desarrollo del presente trabajo.

## **Muestra de la Investigación**

### **Población**

Se define como un conjunto de individuos que comparten en un determinado lugar. La investigación actual se basará en una población de carácter finito, la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., de la localidad de Tres Ríos, en la provincia de Cartago, dedicada a la fabricación instalación y reparación de muebles para edificios, apartamentos y similares, por general le dan servicio tercerizado a grades constructoras consolidadas en el país como lo es Constructora Van Der Lat y Constructora Eliseo Vargas.

La presente investigación se enfoca en empresas dedicadas a labores semejantes e involucra directamente al propietario, los colaboradores, contador quien brinda sus servicios a destajo, auxiliar contable; proveedores de materiales y clientes directos.

Una vez delimitado el objeto de estudio permitirá obtener los resultados y para el término población, Hernández et al. (2014), la definen como “El conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones” (p. 174).

### **Muestra**

Se denomina muestra a la porción de una población, comunidad o conjuntos de individuos a la hora de realizar un estudio, existen varios métodos para poder extraer la muestra, entre ellos, están al azar o intencionales. Con el propósito de señalar la muestra utilizada para efectuar la investigación se menciona que la misma es representativa, ya que al escoger una proporción de la población que se esta estudiando puede presentarse un error de rango, pues a menor representación mayor rango de error y de forma inversa. Dado a que el personal de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. es de tamaño reducido, posee entre 10 y 17 colaboradores promedio, se toma como base de muestra todos los empleados contemplados bajo la supervisión del gerente propietario, para obtener una muestra más uniforme y minimizando el riesgo del muestreo.

Aporte de Hernández, Fernández y Baptista (2016) definen que la muestra puede ser probabilística, “subgrupo de la población en el que todos los elementos tienen la misma posibilidad de ser elegidos” (p.175) y también puede ser no probabilística o enfocada al “subgrupo de la población en la que la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de las características de la investigación” (p.176).

Dado a que las fuentes de información de la presente investigación es toda aquella persona que trabaja para la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., se excluye terceros que tengan un vínculo comercial con la empresa, que no aporte información necesaria para el desarrollo de la esta y que sean contrataciones externas.

Para la aplicación de los cuestionarios, herramienta utilizada para la recopilación de datos en la población de estudio, se incluyó en la muestra todas las personas que fueron parte de la planilla de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. en el periodo comprendido del 01 de Octubre 2018 al 30 de Setiembre del 2019, se excluye a las personas que fueron contratadas a partir del 01 de Octubre del 2019, ya que no forman parte de la población del periodo en estudio.

## VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN

**Tabla 1 Variables**

<b>Objetivo específico</b>	<b>Variable</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Definición operacional</b>	<b>Definición Instrumental</b>
Analizar lo que indica la teoría contable vigente en relación con el registro de los ingresos provenientes de contratos con clientes.	Norma Internacional financiera Reconocimiento de Ingresos por Contratos con clientes, con un tratamiento de 5 pasos.	Comparación de la teoría de normativa vigente, y lo que se registró en la contabilidad por medio de las transacciones comerciales de la compañía.	Registro de ingresos con clientes, por medio de contratos, donde hay una serie de pasos a seguir, cumpliendo ciertos factores relevantes para el correcto registro de los ingresos.	Registro de cuentas transitorias de activos y pasivos diferidos, para registrar los adelantos de los clientes para la compra de materiales para las obras en proceso.	Entrevista Cuestionario Observación

<b>Objetivo específico</b>	<b>Variable</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Definición operacional</b>	<b>Definición Instrumental</b>
Realizar un diagnóstico de la aplicación en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. de la NIIF 15.	La teoría contable Aplicada actualmente, contra NIC 11 Contratos de construcción	Normas y Procedimientos probadas por un ente superior. Contratos de Construcción NIC 11	NIC11 contratos de construcción: Tratamiento contable de los ingresos ordinarios y costos relacionados con los contratos de construcción	La contabilización de transacciones comerciales durante un proyecto que puede abarcar dos periodos fiscales, con actividades del mismo contrato.	Observación
<b>Objetivo específico</b>	<b>Variable</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Definición operacional</b>	<b>Definición Instrumental</b>
Determinar los efectos de la implementación de la NIIF 15 en	Comparación de Transacciones tanto de ingresos como de costos	Cuentas de activos y pasivos relacionadas con las transacciones	Activos corrientes: Adelantos de dinero clientes	Cuentas contables utilizadas de forma temporal	Entrevista Cuestionario

<p>la confección de los estados financieros de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. para el periodo fiscal 2018-2019.</p>	<p>en proyectos relacionados con contratos con clientes</p>	<p>de ingresos y costos procedentes de contratos con clientes</p>	<p>Obras en proceso, adquisición de materia prima para proyectos sobre contratos establecidos.</p>	<p>para registrar el adelanto de dineros dados por el cliente para la constitución de un contrato, y registro de compra de materiales o suministros requeridos para la construcción o desarrollo de la obra, que se deberá entregar al cliente, para así poder hacer el reconocimiento del ingreso, cuando el</p>	<p>Observación</p>
--	---	---	--	---	--------------------

				contrato contractual este finiquitado y ambas partes estén satisfechas.	
--	--	--	--	--	--

Fuente: **Chacón 2020**

## **Instrumentos y Técnicas Utilizados en la Investigación**

En la presente investigación se utilizarán los siguientes instrumentos para recolectar la información que dará consistencia a este trabajo final de graduación

### **Cuestionario**

Para la presente investigación se utilizará como instrumento el cuestionario para comprobar la implementación del registro de los ingresos por medio de contrato de clientes, el cuestionario con preguntas abiertas y cerradas. Como indica Hernández, Fernández y Baptista (2014), un cuestionario es un “conjunto de preguntas respecto de una o más variables que se van a medir” (p.217).

### **Observación**

La observación será otro instrumento utilizado en la presente investigación para validar la información contable en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. Este instrumento permitirá la viabilidad de la información contable y se comparará con la NIIF 15.

Hernández, Fernández y Baptista (2014) consideran que la observación “consiste en el registro sistemático, válido y confiable de comportamientos y situaciones observables, a través de un conjunto de categorías y subcategorías” (p.252). Dado a la afirmación anterior para lograr una observación adecuada, se realizaron visitas de campo para el proceso de registro del ciclo contable completo de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A, con el propósito de entender que procesos se realizan tomando como base la normativa vigente contable NIIF15.

## **Entrevista.**

Como técnica de recolección de datos, se utilizará la entrevista personal. Para todas las entrevistas aplicadas mediará en ellas la objetividad, con el propósito de lograr datos no sesgados, sin juicios, calificaciones e interpretaciones por parte del entrevistador.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2014) el propósito de las entrevistas es “obtener respuestas en el lenguaje y perspectiva del entrevistado”, (en sus propias palabras) El entrevistador debe escucharlo con atención e interesarse por el contenido y la narrativa de cada respuesta. (p.403)

## **Análisis**

El análisis permitirá examinar, organizar e interpretar los datos obtenidos por medio del cuestionario y la observación, a efecto de lograr determinar las conclusiones y recomendaciones que se harán con base en la comprensión y el estudio profundo de la presente investigación.

## **Proceso para Recolectar los Datos**

El tipo de investigación aplicada en relación con los objetivos del presente trabajo permitirá el uso de las fuentes secundarias, las cuales se encontrarán en libros acerca de contabilidad general, Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad y sus modificaciones, artículos de firmas internacionales relacionadas con el tema, con el fin de profundizar en el tema bajo estudio.

Las fuentes primarias brindarán la información requerida por medio del cuestionario utilizando la técnica entrevista, recolectando toda la información necesaria para el análisis de la presente investigación, la cual no se extraerá de información académica ya que los procesos que realiza la empresa se han adaptado a las necesidades de esta.

## **Método de Análisis de los Datos**

Se utilizará la herramienta Excel para poder tabular los datos recolectados mediante los cuestionarios aplicados en las entrevistas, los cuales permitirán expresarlo en gráficos para un mayor entendimiento de los lectores.

### **Procedimiento de recolección de datos**

Primeramente, antes de iniciar la recolección de datos, se requerirá una cita con el socio propietario de FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., con el fin de solicitar una autorización de hacer uso de su empresa como tema de la investigación. Por este medio se le informará el diseño que dicho trabajo investigativo llevará. Se le comunicará a detalle de forma general la estructura que soporta un trabajo de investigación, la aplicación de cuestionarios, a quiénes se les aplicará y solicitar el tiempo de horas laborales para poder aplicar dichos cuestionarios.

En una segunda cita, se le solicitará el contacto del Contador actual de su empresa, lo cual facilitará conocer a detalle la forma de registro de la contabilidad de la empresa y el tratamiento que se le da a cada una de las transacciones derivadas de su actividad económica.

Se pedirá una entrevista previa a dos de sus clientes principales, con el propósito de que expliquen de forma más amplia la información de los contratos y las bases para su creación e implementación. De esta forma se podrá tener un panorama más exacto sobre los contratos que se van a revisar.

Una vez finalizada la etapa de reconocimiento general de la empresa, por medio de cuestionarios y entrevistas, se le pedirá al gerente de la compañía, los contratos más relevantes con los clientes, del periodo 2019, estados financieros del periodo fiscal 2018 y 2019, transacciones contables con sus debidos auxiliares del mismo periodo, declaración de renta D101-2019 y la conciliación fiscal, documentación necesaria para proceder con el análisis de la información, que ayudará con las conclusiones de la investigación.

### **Procedimiento de análisis de datos**

Cuando la etapa de la aplicación de las entrevistas y cuestionarios finalicen y se posea la información requerida, como contratos con clientes, estados financieros, asientos contables y otros, se procederá con el análisis de la información obtenida de los instrumentos y técnicas usados en la investigación.

El análisis de datos estará basado en la problemática de la investigación de como lograr una correcta aplicación de la NIIF 15, de la compañía y según los datos que la investigación arroje, se considere la implementación para los estados financieros del periodo 2018-2019 y posteriores. Según la información derivada de la normativa contable vigente como la NIIF 15, se tiene con certeza la incorrecta aplicación de los procesos contables en la entidad estudiada. Para facilitar el estudio en mención, se hará una serie de comparaciones entre lo que dice la normativa contable vigente con todas sus variables y lo que se aplico en el periodo comprendido del estudio.

Los métodos utilizados para la obtención de esta información aplicados a la muestra elegida, mediante preguntas cerradas y cuando el caso lo amerite, se buscarán los detalles en las respuestas para que así la investigación cuente con la mayor veracidad y certeza de datos.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2014), el análisis de contenido “es una técnica para estudiar cualquier tipo de comunicación de manera “objetiva” y sistemática, que cuantifica los mensajes o contenidos en categorías y subcategorías y los somete a análisis estadístico” (p.251).

## **CAPÍTULO IV ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

Tras la investigación realizada a la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., acerca de la correcta implementación de la NIIF 15, en la contabilidad para el periodo fiscal 2018-2019, se procede en el presente capítulo a exponerlos resultados alcanzados.

A continuación, se efectúa el análisis de las entrevistas realizadas a los diferentes integrantes de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., como el gerente, asistente administrativa, colaboradores del área operativa, y a personas que están vinculadas con la entidad brindando sus servicios profesionales de forma independiente como el contador, auxiliar contable, asistencia legal. Por otra parte, se involucró en parte de la investigación a terceros como facturador, y tesorera de los clientes más importantes de la compañía. Y, por último, el especialista en Normas Internacionales de Información Financiera.

Para la lograr la obtención de los datos a analizar fueron utilizados los instrumentos seleccionados y antes explicados; los cuales son básicos para la consecución del objetivo definido en la presente investigación. La información recabada se procederá a tabular para plasmar una adecuada y transparente interpretación de esta.

Cabe agregar, que la muestra es finita, por tratarse de una pequeña empresa y cada testimonio brindado por los entrevistados es esencial para darle forma a la información y la relevancia que esta implica, al ser estos, la fuente fundamental de la investigación.

Según primer objetivo específico de analizar lo que indica la teoría contable vigente en relación con el registro de los ingresos provenientes de contratos con clientes se efectuaron entrevistas por medio de cuestionarios, a personas involucradas con los procesos correspondientes a los registros del ciclo contable completo, para verificar si el proceso cumple con lo que establece la NIIF 15.

1. En atención a la pregunta número uno, se le consulta al contador si en la actualidad la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. lleva su contabilidad en base al principio de

devengo, a lo cual el contador nos indica que sí. Se hacen los registros en el momento en que se da el hecho económico.

2. Como la respuesta a la pregunta uno, fue afirmativa, se procedió a aplicar la formulación de la pregunta número dos, la cual pide el favor explicar el proceso al cual es sometida los registros contables de la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A, a lo cual el asistente contable, procedió a darnos una breve reseña del registro de las transacciones a nivel general, indica que cada vez que el mes termina, el gerente le envía un folder con facturas físicas, tanto de proveedores como de otros gastos de la empresa. Por otro lado, la facturación la obtiene por medio del sistema de facturación, con el proveedor de Gestión en Tecnología e Información GTI. Que cada vez que el gerente de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. ocupa facturar.

Se le solicita al asistente que le haga las facturas, el gerente le envía la información como el nombre del cliente, numero de cedula, correo electrónico, dirección, detalle de factura, y monto en dólares o colones.

Y con el tema de las facturas recibidas que representan los gastos y los costos, el gerente le reenvía las facturas al correo electrónico que tienen destinados para hacer la recepción de estas y a su vez hacer la validación de las facturas recibidas en el mismo sistema de Gestión en Tecnología e Información GTI y luego comparar el reporte que genera dicho sistema con las facturas entregadas en físico. Una vez finalizado el mes, luego del proceso explicado, se procede al registro de cada factura tanto de ventas como de costos y gastos, en el sistema contable que utilizan para sus clientes. Todas las transacciones se hacen contra entradas o salidas en la cuenta de Efectivo y Equivalentes.

No le suministran estados de cuenta de bancos, por lo tanto, no se efectúan conciliaciones bancarias. Y se ejecuta un juego de estados financieros sencillos en base a NIIF, por la estructura que solicitan algunas entidades para tramites. No tienen auxiliares

para bancos, y se genera un reporte simple de gastos, un reporte simple de ventas, contado y crédito. Un reporte simple de compras de contado y crédito.

Si posee auxiliares de cuentas por cobrar y auxiliar de cuentas por pagar. Así como un reporte detallado de cada factura incluida al sistema para generar el reporte anual requerido por el Ministerio de Hacienda para presentar la declaración informativa D151.

Finalmente, cada transacción según sea su naturaleza se hace un registro sencillo al debe o al haber contra efectivo y equivalentes, sea un débito o un crédito según corresponda.

A su vez generan la declaración que actualmente se denomina D104-2 Impuesto al Valor Agregado, utilizando los impuestos devengados contra los créditos de los impuestos soportados, y según sea su operación arroja saldos por pagar a Hacienda, o en su defecto, saldos a favor del contribuyente para ser acreditados en futuras declaraciones.

El contador hizo una excepción de permitir tomar evidencia sobre los registros contables que se detallaron en los párrafos anteriores, para demostrar las transacciones de cada uno de los movimientos de la contabilidad se ejecutaron tal y como se describió. A lo cual se le solicitó la autorización de plasmar los estados financieros por separado los activos y pasivos y poder demostrar la ausencia de las cuentas de activos y pasivos diferidos, requeridas para la implementación de la NIIF 15 en la contabilidad.

Se hace una captura de la estructura del Balance de Situación con corte al 30 de setiembre del 2019.

**Figura 8. Activos. Balance de Situación Al 30 de Setiembre del 2019.**

**F R INMOBILIARIA FEROSA S.A.**  
**BALANCE DE SITUACION AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2019**

Expresado en colones costarricenses

<b>ACTIVOS</b>					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	19,988,174.50			OTROS ACTIVOS DEPRECIABLES	0.00
CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR	0.00			DEP OTROS ACTIVOS DEPRECIABLES	0.00
INVENTARIOS	0.00			ACTIVOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	0.00
PAGOS ANTICIPADOS	0.00			DEP ACTIVOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	0.00
GASTOS DIFERIDOS	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>		ACTIVOS BIOLÓGICOS	0.00
IMPUESTOS ANTICIPADOS				AGOTAMIENTO ACTIVOS BIOLÓGICOS	0.00
INVERSIONES A CORTO PLAZO	0.00			OBRAS EN PROCESO	0.00
DOCUMENTOS POR COBRAR CP	0.00			PROPIEDADES DE INVERSION	0.00
GASTOS PREOPERATORIOS	0.00			<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>863,646.42</b>
IVA SOPORTADO	0.00			<b>ACTIVO INTANGIBLE</b>	
IVA DEDUCIBLE - PROPORCIONALIDAD	0.00			DOCUMENTOS POR COBRAR LP	0.00
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	0.00			INVERSIONES LARGO PLAZO	0.00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>19,988,174.50</b>			DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				PATENTES LICENCIAS Y MARCAS	0.00
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>				ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0.00
TERRENOS	0.00			INVERSIONES EN ASOCIADAS	0.00
DEP TERRENOS	0.00	0.00		INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	0.00
EDIFICIOS E INSTALACIONES	0.00			OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0.00
DEP EDIFICIOS E INSTALACIONES	0.00	0.00		<b>TOTAL ACTIVO INTANGIBLE</b>	<b>0.00</b>
VEHICULOS	0.00			<b>TOTAL ACTIVOS ...</b>	<b>20,851,820.92</b>
DEP VEHICULOS	0.00	0.00			
EQUIPO DE TRANSPORTE	0.00				
DEP EQUIPO DE TRANSPORTE	0.00	0.00			
MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	1,058,967.00				
DEP MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	195,320.58	863,646.42			
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00				
DEP MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	0.00			
EQUIPO DE COMPUTO	0.00				
DEP EQUIPO DE COMPUTO	0.00	0.00			

**Figura 9. Pasivos y Patrimonio. Balance de Situación Al 30 de Setiembre del 2019**

<b>PASIVOS</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			DOCUMENTOS POR PAGAR LP	0.00
IVA NETO POR PAGAR	-200,401.50		HIPOTECAS POR PAGAR LP	0.00
IVA DEVENGADO	0.00		PROVISIONES A LARGO PLAZO	0.00
IMPUESTO A LAS GANANCIAS POR PAGAR	2,897,519.36		PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDOS A LP	0.00
OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0.00		BENEFICIOS A TRABAJADORES	0.00
CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR	667,500.00		ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	0.00
GASTOS ACUMULADOS	800,007.00		OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO	0.00
RETENCIONES POR PAGAR	322,404.00		<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>0.00</b>
COBROS ANTICIPADOS	0.00		<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4,487,028.86</b>
PROVISIONES A CORTO PLAZO	0.00			
DOCUMENTOS POR PAGAR CP	0.00		<b>PATRIMONIO</b>	
DIVIDENDOS POR PAGAR	0.00		CAPITAL PERSONA JURIDICA	0.00
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0.00		CAPITAL PERSONA FISICA	0.00
PARTICIPACIONES POR PAGAR A SOCIOS	0.00		PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	0.00
PARTICIPACIONES POR PAGAR A TRABAJADORES	0.00			
SOBREGIROS BANCARIOS	0.00		OTRAS CUENTAS DE PATRIMONIO	0.00
OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO	0.00		OTRAS FORMAS DE CAPITAL	0.00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4,487,028.86</b>		CAPITAL FISCAL	10,000.00
			GANANCIAS ACUMULADAS	13,700,852.31
			GANANCIAS DEL PERÍODO	2,651,939.75
			APORTES DE SOCIOS	0.00
			RESERVAS	2,000.00
			SUPERAVIT POR REVALUACION	0.00
			ACCIONES EN TESORERIA	0.00
			DONACIONES	0.00
			<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>16,364,792.06</b>
			<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>20,851,820.92</b>

Fuente: Estados Financieros al 30-9-2019 Balance de Situación de la empresa Inmobiliaria Ferosa, S.A.

3. Dando continuidad a la entrevista realizada tanto al contador como al auxiliar contratados de forma independiente, procede la respuesta a la pregunta número tres, la cual es si tiene acceso a los contratos con clientes de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., a lo que el auxiliar contesto, que no sabía la existencia de contratos, no se le había informado del tema. Por tanto, aparte de no tener conocimiento, no había tenido acceso a los mismos.
4. Según el orden de las preguntas del cuestionario aplicado en la entrevista, la respuesta a la pregunta número cuatro no procede, ya que se aplicaba únicamente si la respuesta a la pregunta anterior era afirmativa, el hecho que no tenía conocimiento ni acceso a los contratos, para poder identificar que la contabilidad de la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., debe implementar la NIIF 15 en su contabilidad, anula el desarrollo de esta.
5. Según la respuesta a la pregunta número cinco de qué concurrencia de visitas tiene con el gerente de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A, y que tan informado esta de la actividad comercial de la empresa, el contador independiente, comenta que se le visita una vez al mes para entregarle los informes de la contabilidad y cobrar por sus servicios, y que la comunicación la considera moderada, ya que él se informa a través de las facturas y se basa en su criterio para recomendar a su auxiliar hacer los registros contables.
6. Al momento de hacer la pregunta número seis, donde se le consulta que cuándo realiza la visita a su cliente, FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., se toma el tiempo para hacerle conocer al gerente de la empresa la situación financiera de la misma, éste contesta que por lo general él hace comentarios a nivel general a su cliente de que va con pérdida o con ganancia, pero que el gerente no le hace comentarios y tampoco pregunta acerca de la información, ya que el mismo lo que le interesa es cumplir con Hacienda. Ve la contabilidad como un trámite para no estar fuera del margen de la Ley ante el Ministerio de Hacienda, pero que en realidad no le da la importancia a la misma.

7. Cuando se aplicó la pregunta número siete, que es si ha tenido contingencias fiscales ante el Ministerio de Hacienda, por el registro de la contabilidad, en la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., el contador hace referencia que para el periodo 2016, hubo unas diferencias en los ingresos con respecto a uno de sus clientes ya que el reporte que se hizo en la declaración informativa D151, no pegaba con la información que había reportado terceros, en este caso, uno de los clientes más significativos de la compañía.

A lo cual él se basó en las facturas que se había emitido en ese periodo, y que como aún no había facturación electrónica era difícil llegar a un saldo cercano reportado en ambos lados.

Se disculpó por no tener más información que suministrar con respecto al caso. Y dijo no tener las herramientas necesarias por parte del gerente para poder hacer más en la contabilidad.

8. En virtud de que la respuesta a la pregunta anterior fue afirmativa, se procede con el desarrollo de la respuesta a la pregunta número ocho, la cual se le pide el detalle el procedimiento que usa actualmente para evitar dichas contingencias, y ¿cómo procedió para el requerimiento del Ministerio de Hacienda, a lo que el contador comenta, que se hizo un cotejo de los ingresos de la empresa contra los reportados por el cliente, donde se reflejaron diferencias bastantes significativas, procedentes de giros de dinero que no estaban soportados por facturas timbradas. Por lo que se tuvo que pagar las diferencias de impuestos, y la multa que el Ministerio de Hacienda calculó por haber hecho incurrido en errores al mismo.

Con respecto a los procedimientos que se aplican, a partir de ese momento se hace un cotejo antes de hacer el reporte para verificar que lo que se facturó, es lo que va a reportar el cliente en la declaración informativa D151.

9. Como parte de la entrevista, en la pregunta número nueve se le hace consulta al contador si tiene conocimientos acerca de la implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera, en las empresas comerciales que lo requieran, a lo cual el afirma el conocimiento de la existencia de las normas, pero que tiene entendido que solamente si

la empresa lo requiere por alguna circunstancia especial puede adaptarse, pero que ignora el hecho que sea obligatorio adaptar las mismas dentro de la contabilidad.

10. Como ultima respuesta a la pregunta diez, donde se le consulta al contador, si según su criterio profesional la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., debe adaptarse o no según la naturaleza de la actividad económica, a las Normas Internacionales de Información Financiera, a lo que nos indica que la contabilidad de la empresa es simple entradas y salidas y el no ve la necesidad de hacer la adaptación a las normas, ya que según su criterio personal se trata de una empresa que da servicios por confección de muebles, lo cual genera un ingreso, y la misma hace compra de materiales que requiere para hacer los muebles, y los gastos normales de operación. En fin, el principio de devengo.

Como parte del análisis que se hace para este trabajo investigativo, es necesario mencionar que el control interno en las compañías es esencial para un buen manejo en las estimaciones razonables, y que se pueda estimar el impacto cuantitativo en la revelación de los ingresos en los estados financieros, por lo que si se valora la existencia de un control interno adecuado a la relación de las revelaciones previas a la adopción de las normas, el experto, en este caso el contador, debe considerar algunos procedimientos relacionados con la competencia, esto incluye el conocimiento, aplicación de los estándares bajo los cuales deben ser registrado los ingresos ordinarios de una compañía y los posibles impactos de la organización. Si está cumpliendo con los requerimientos de la norma en sus registros contables, que la calidad de la información sea la correcta y apropiada, que las revisiones sean constantes y cumplan con los niveles deseados y establecidos por las políticas de la empresa, y darle seguimiento de manera apropiada a los controles internos de acuerdo con lo establecido por la empresa.

En las circunstancias actuales de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., no cumple con la normativa contable vigente, para la correcta aplicación del control interno.

No hay un juego de estados financieros completos, actualmente los que hay están erróneos. Para hacer una referencia más grafica de los riesgos y consideraciones sobre el control interno para la adopción de ingresos ordinarios y el modelo de cinco pasos para el reconocimiento de los

ingresos se aporta una serie de cuadros con ejemplos adaptables a la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.

Figura 10. Riesgos de Control Interno aplicado NIIF 15

Consideraciones centrales	Ejemplos de riesgos	Ejemplos de consideraciones de control <sup>11</sup>
Período de adopción	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No están identificados todas las corrientes materiales de ingresos ordinarios ni todos los tipos de contratos.</li> <li>• Las conclusiones de contabilidad no son exactas o completas.</li> <li>• El registro de la adopción del estándar de ingresos ordinarios no es exacto o completo.</li> <li>• La lógica de TI para los reportes y asientos de diario no es exacta.</li> </ul>	<p>Controles internos relacionados con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificación y evaluación de todos los tipos de contratos materiales.</li> <li>• Identificación de la población completa de los contratos a evaluar.</li> <li>• Evaluación de si los datos usados para registrar los ajustes a los estados financieros son exactos y completos.</li> <li>• Documentación y revisión de las conclusiones de contabilidad y de las políticas de contabilidad revisadas.</li> <li>• Revisión de la aplicación del método de transición elegido.</li> <li>• Identificación, desarrollo, e implementación de los nuevos requerimientos del sistema, incluyendo la lógica de los reportes.</li> </ul>

Fuente: Estudio Deloitte Control Interno ( 2016)

A continuación, una cedula de control interno aplicable al modelo de los cinco pasos NIIF 15:

<p>1. Identifique el contrato con el cliente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los ingresos ordinarios son/ no reconocidos cuando un contrato (tal y como es definido por el nuevo estándar de ingresos ordinarios) no existe/ existe.</li> <li>• Existen acuerdos colaterales que no son conocidos por el personal de contabilidad.</li> </ul>	<p>Control interno relacionado con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificación de los contratos que satisfacen los criterios definidos en el nuevo estándar.</li> <li>• Revaloración de los acuerdos que inicialmente no satisfacen los criterios de un contrato de acuerdo con el nuevo estándar dado que cambios importantes pueden ocurrir en los hechos y circunstancias subyacentes.</li> <li>• Valoración del compromiso y la capacidad de la administración para desempeñarse según el contrato.</li> <li>• Asegurar que los términos de pago son considerados de la manera apropiada.</li> <li>• Valoración del criterio de recaudación.</li> <li>• Evaluación de las modificaciones del contrato.</li> </ul>
--	---	--

<p>2. Identifique las obligaciones de desempeño</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las obligaciones de desempeño no están identificadas de la manera apropiada.</li> </ul>	<p>Control interno relacionado con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Identificación de las promesas implicadas.</li> <li>Evaluación de si las opciones del cliente son derechos materiales.</li> <li>Evaluación de si una garantía es una obligación de desempeño.</li> <li>Evaluación de si los bienes o servicios son capaz de ser distinto en el contexto del contrato, o si pueden ser combinados.</li> <li>Evaluación de si una serie de bienes o servicios debe ser tratada como una sola obligación de desempeño.</li> </ul>
<p>3. Determine el precio de la transacción</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los estimados de la gerencia son inexactos como resultado de método inapropiado de supuestos importantes erróneos.</li> </ul>	<p>Control interno relacionado con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluación de los rubros económicos a los cuales la compañía espera tener derecho incluyendo los montos variables y la restricción del importe variable.</li> <li>Reevaluación de la exactitud del juicio profesional y los supuestos usados en las estimaciones de la consideración variable.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinación del valor razonable de la consideración que no es en efectivo.</li> <li>• Determinación de los componentes de financiamiento relevantes.</li> <li>• Determinación de la consideración que no es en efectivo.</li> <li>• Determinación de la consideración por pagar a un cliente.</li> </ul>
<p>4. Asigne el precio de la transacción</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los estimados de la administración son inexactos como resultado de un método inapropiado o de supuestos importantes inapropiados.</li> </ul>	<p>Controles internos relacionados con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selección de un enfoque para determinar el precio de venta independientemente que maximice el uso de datos observables.</li> <li>• Estimación del precio de venta independiente.</li> <li>• Determinación de la asignación apropiada para el precio de la transacción incluyendo los costos variables y descuentos.</li> <li>• Reevaluación de la exactitud de los juicios y supuestos usados en los estimados para la determinación del precio de venta independiente.</li> </ul>

<p>5. Reconocer los ingresos ordinarios, una vez que las obligaciones de desempeño sean satisfechas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los ingresos ordinarios son reconocidos antes que la obligación de desempeño sea satisfecha.</li> </ul>	<p>Control interno relacionados con:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinación si las obligaciones de desempeños son satisfechas en un punto en el tiempo o con el tiempo.</li> <li>• Identificación de cuándo el control se le transfiere al cliente por una obligación de desempeño satisfecha en un punto en el tiempo.</li> <li>• Medición del progreso hacia la satisfacción completa de una obligación de desempeño que es satisfactoria en el tiempo.</li> </ul>
--	--	--

Como desarrollo de análisis de datos según objetivo específico dos, de realizar un diagnóstico de la aplicación en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., desde un punto de vista administrativo y comparable con la parte de los contratos, los cuales son la base de esta norma, se procede hacer entrevista al gerente de la empresa, quien es socio propietario y cuenta con conocimiento en el área de mercado como lo es la fabricación y comercialización de muebles para proyectos a instituciones como grandes constructoras, destacando el brindar sus servicios y aportes a centros comerciales importantes en el país, así como a instituciones públicas. A lo que es la persona con más experiencia en esta área operativa, y que juega un papel muy importante para el desarrollo y continuidad de la empresa en el mercado. Y a su esposa quien se encarga de ayudarlo en la parte de trámites administrativos.

Mencionado la correcta aplicación de la NIIF 15, se debe seguir un modelo de cinco pasos, como paso 1 se debe identificar un contrato con el cliente, este puede ser escrito, verbal o implícito, y debe cumplir ciertas condiciones. Basado en lo anterior se despliega una serie de preguntas

aplicadas al gerente de la empresa, y a su esposa, con el fin de cumplir con el primer paso que menciona la NIIF 15 se analizan las preguntas realizadas con relación a la confección de contratos.

Tabla 2. Consulta sobre confección de contratos

<b>Frecuencia de realización de contratos</b>	<b>Total, personas entrevistadas</b>
Nunca	
Muy pocas veces	
Algunas veces	
Casi siempre	2
Siempre	
Total	2

*Fuente: Chacón, 2020.*

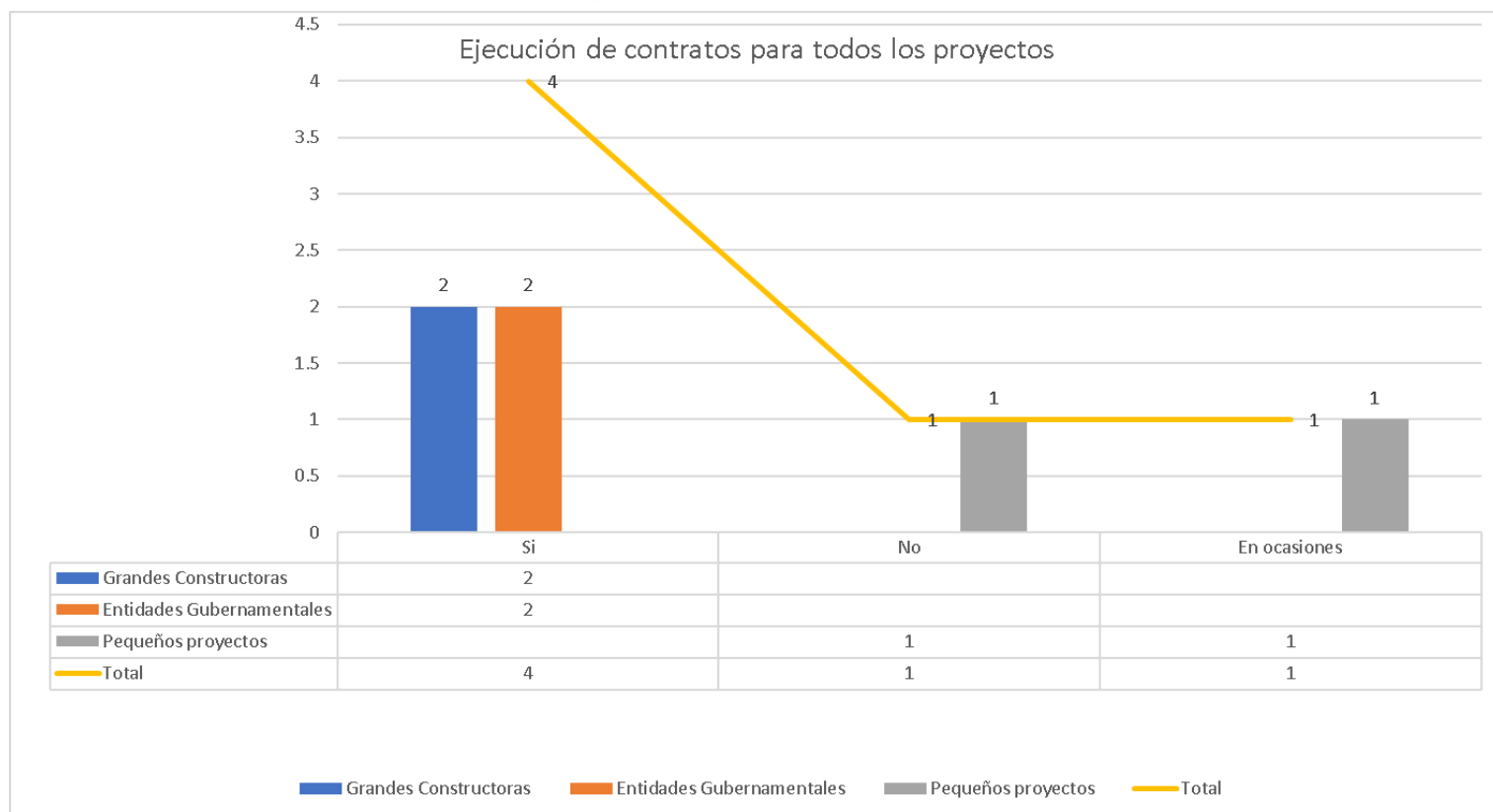
1. A la pregunta número 1, sobre si se cada vez que se realiza un convenio con un cliente para la ejecución de un proyecto a desarrollar, las partes contratantes realizan un contrato, el gerente propietario de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A, y su esposa contestan que la mayoría de las veces hacen los contratos, principalmente cuando son proyectos con grandes constructoras o con entidades públicas, en otras ocasiones cuando se trata de proyectos pequeños con terceros, quienes no son contribuyentes en el Ministerio de Hacienda, no se acostumbra a confeccionar contratos escritos ni legales, ya que por lo general se basan en la confianza y la buena fe de ambos participantes, esto lo mencionan en proyectos de casas de habitación y similares.

Según testimonio de los entrevistados acerca de la aplicación de un contrato para cada proyecto que la compañía realiza, siendo la respuesta afirmativa, ya que un contrato de forma verbal según criterio de la NIIF 15, cumple con el apartado del reconocimiento de la norma, en la parte de identificación del contrato. Según los criterios de la identificación de un contrato, que indica, cuando una compañía realice una negociación con un cliente para un proyecto determinado, debe quedar dentro del alcance de la norma, siempre y cuando cumpla que: las partes del contrato han aprobado la obligación contractual, sea de forma escrita u oral, tomando en cuenta las prácticas tradicionales del negocio, de esta forma los involucrados se comprometan a cumplir sus

respectivas obligaciones; la empresa pueda identificar los derechos de cada parte con afinidad a la venta de servicios a transferir; la compañía pueda identificar los métodos y acuerdos de pago, el acuerdo contractual verbal o escrito tenga fundamento comercial y la entidad tenga la certeza de recibir la contraprestación a la que tendrá derecho por el intercambio de sus servicios.

Por otra parte, en la recaudación del importe pactado en el contrato, se debe evaluar la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esta obligación a su vencimiento. Una vez aclarado el panorama con respecto a los contratos de forma verbal, como parte de la respuesta a la pregunta número uno, queda en evidencia el cumplimiento del paso 1 sobre la identificación del contrato con el cliente, dentro del modelo de los 5 pasos que contempla la NIIF 15. A continuación una representación gráfica de confección de contratos para cada proyecto, para una mejor interpretación de la información:

*Gráfico 1. Contratos para proyectos*



*Fuente: Chacón Cordero, 2020.*

2. Con relación a la pregunta 2, sobre si dentro de la información relevante que contiene cada contrato realizado se menciona el compromiso para el cumplimiento de las obligaciones, a lo que tanto el gerente, como la esposa contestan que cada vez que se hace un contrato con un cliente se expone detalladamente los detalles que se requieren para que ambas partes queden satisfechas. Por esto tratan de que los contratos sean hechos por profesionales en el área legal, que por lo general son confeccionados por los clientes, y revisados por un profesional independiente en el área legal para la aprobación de este.

Retomando la respuesta de los entrevistados, acerca de la información relevante que contiene cada uno de los contratos confeccionados para los proyectos, donde afirman el cumplimiento de las obligaciones, se observa el acatamiento del paso 2 de la NIIF 15, las obligaciones diferenciadas sobre los servicios que ofrece FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., los cuales son reflejados de forma independiente, a la vez cumpliendo una serie de condiciones como lo son:

- El servicio es diferenciable, el cliente puede beneficiarse por sí solo, o en conjunto de otros recursos que estén a disposición.
- El compromiso de la compañía de transferir el servicio se debe identificar de forma separada a otros compromisos, que sea explícito en el contrato.
- Cuando exista una serie de servicios idénticos entre sí, y con un comportamiento similar de transferencia al cliente, se debe reconocer como una única obligación.

Dado a que en este paso 2 la norma es menos específica, cabe decir que amplía el margen para el uso de un juicio profesional para lograr la identificación de los bienes y servicios de un contrato, y posteriormente dar el registro adecuado los ingresos por estos bienes y servicios.

Dentro del contrato existe un apartado donde se menciona el alcance del trabajo, mismo que detalla la descripción general de lo que el contrato incluye, por tanto, cumple con una de las condiciones estipuladas en la norma.

Por otra parte, los compromisos en contratos con clientes no se pueden limitar a bienes y servicios, por lo general se señala de forma explícita acerca de estos, no obstante, en los contratos se pueden incluir compromisos de índole tradicional de las prácticas del giro del negocio, estas, basadas en políticas internas de la empresa.

Otro de los aspectos a tomar en cuenta es el plazo de las obligaciones de desempeño. En una negociación, una empresa transfiere bienes o servicios a lo largo del tiempo, y reconoce los ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo siempre y cuando cumpla con algunos criterios que se mencionan a continuación:

- Si el cliente recibe y consume de forma simultánea los bienes y servicios pactados en el contrato a medida que lo realiza.
- El desempeño de la empresa crea o mejora un activo que el cliente controla, a medida que se va avanzando en la mejora o el activo, como es el caso de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., en el progreso de los proyectos, se van dando avances en las obras pactadas.
- El desempeño de la empresa no crea un activo con un uso alternativo para el cliente. La empresa tiene un derecho exigible al pago por el desempeño que se haya terminado hasta la fecha.

Otro punto en los plazos de las obligaciones de desempeño, cuando éstas, se satisfacen en un momento determinado, teniendo un derecho presente al pago por el activo, si el cliente está obligado a pagar, eso quiere decir que ya está haciendo uso del activo y disfrutando de sus beneficios. Cuando el cliente tenga el derecho legal sobre el activo, demuestra que ya ha obtenido el control del bien o servicio, o en otro escenario, si la empresa conserva el derecho legal del bien, solo como protección para evitar el cumplimiento del cliente de hacer efectivo el pago, esas medidas no pueden impedir al cliente obtener el control del activo.

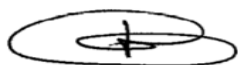
En esta situación no deseada, tanto riesgo corre el cliente, como la empresa, para estos efectos es donde se debe cuidar las cláusulas dentro del contrato para poder cuidar ambas partes, sean lo más específicas posibles, y que para cada escenario exista una posible solución, donde los intereses de ambas partes sean sigilosamente resguardados.

A continuación, una muestra de lo mencionado anteriormente:

*Figura 3. Muestra Alcances de contrato.*

### 3 - ALCANCE DEL TRABAJO

Lo siguiente es una descripción general de lo que se incluye en el contrato. Este desglose es una referencia descriptiva pero de ninguna manera limita o excluye al **SUBCONTRATISTA** en ninguna de sus responsabilidades y deberes, en el sentido de entregar la obra contratada conforme, correcta y completa de acuerdo con los documentos y anexos de este contrato.



Página 1 de 20

- a) Fabricación y colocación de muebles de melamina de 18 mm. de espesor, color aprobado por el Inspector y el Propietario, todo de primera calidad. El **SUBCONTRATISTA** deberá incluir todos los accesorios y herrajes necesarios para su correcto funcionamiento.
- b) Las Haladeras, accesorios y herrajes de los muebles será de acuerdo a muestra aprobada por la Inspección y del Propietario.
- c) La chapeta de la melamina debe de ser la delgada, de 1 mm. de espesor. Igual a la muestra aprobada presentada por la Inspección y del Propietario.
- d) El **SUBCONTRATISTA** garantizará que los muebles no se pandean, encogen o de alguna manera cambien, de manera que haya que arreglarlos. Se tendrá especial cuidado con la paga de la chapeta de melamina en los cantos de tal manera que no se astille o se despegue.

*Fuente: CONTRATO 105-OC#76402 Contrato de suministro e Instalación de Muebles del Proyecto "XXXXXX"*

3. En respuesta a la pregunta número 3 de que, si se puede determinar el precio de cada transacción por medio de cada proyecto acordado en el contrato, tanto el gerente de la empresa como la esposa, respondieron que sí. Se detalla cada ítem con características particulares, al igual que las unidades requeridas con un costo unitario y un costo total.

Esta afirmación nos direcciona de forma automática al paso 3 de la NIIF 15, donde se determina el precio de las transacciones. El importe de la contraprestación de servicios a favor del cliente por el intercambio de un bien o servicio, a cambio de una remuneración económica, puede

ser un monto fijo o variable. Este abarca una serie de conceptos como descuentos, reembolsos, abonos, incentivos, bonificaciones por cumplimiento en entregas, y otros similares.

Una vez que el cliente haga una solicitud de proforma por un bien o servicio, la compañía debe estimar el valor monetario de la transacción, esto tomando en cuenta los factores externos que conlleva los costos de un proyecto, haciendo conciencia del valor temporal del dinero, si es una contraprestación monetaria.

En la contraprestación variable solo se incluirá en el precio de la transacción si es probable, y que su inclusión no genere una reversión significativa de ingresos, haciendo una reestimación donde la baja en la estimación de los ingresos sea relevante. Lo anterior si se diera un cambio posterior en la estimación de la contraprestación variable por cifras reducidas del importe acumulado de ingresos reconocidos procedentes del cliente.

En síntesis, dicho importe se debe incluir en la contraprestación de bienes y servicios, si es altamente probable que no se producirá una reversión significativa de los ingresos se podrá contemplar la contraprestación variable, para esto se debe hacer uso de históricos basados en hechos pasados en relaciones comerciales similares, y siempre en miras de mitigar el riesgo de que afecte de forma relevante.

Una de las curiosidades que tiene este modelo de cinco pasos de la NIIF 15, es que los ingresos reflejan el importe que la empresa espera de un contrato con un cliente, y no el importe que en realidad espera cobrar. En muchas ocasiones el cliente solicita descuentos adicionales, y es una regla de oro que la entidad prevea este tipo de contingencias al inicio y evaluar la cobrabilidad del contrato.

Otro de los factores a tomar en cuenta en la fijación del precio de las transacciones, es cuando el cliente requiera algún tipo de financiamiento, de manera tal que los efectos del valor temporal del dinero se ajusten al precio de la transacción, y reconociendo los ingresos o gastos por intereses a lo largo del periodo de financiación del proyecto. Esto si la transacción es mayor a un año fiscal.

A continuación, una muestra de contrato donde se detalla el Valor de contrato, en forma parcial. Con fines ilustrativos.

**Figura 4. Valor de contrato**

**6 - VALOR DE ESTE CONTRATO**

La retribución que por todos los conceptos ha de pagar el **CONTRATISTA** al **SUBCONTRATISTA** en virtud de la realización de las obras objeto de este contrato, está representado por la suma total global de: **US\$366.983, (TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES DOLARES DOLARES EXACTOS)**. Se pagarán solamente los muebles construidos a los precios unitarios establecidos en el siguiente desglose:

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	TIPO	DESCRIPCION	Costo Unitario \$	Costo Total \$
<b>MUEBLES EN SOTANO</b>						
1	2,00	UN.	MUEBLE PARA BAÑOS EN SOTANO	MUEBLE PARA BAÑOS EN SOTANO (AUDITORIO) , en estructura de metal , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor, frontalín de 0,30 mtrs. BACK SPLASH de 5 cms. Estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2".	\$3 825,00	\$7 650,00
2	2,00	UN.	MUEBLE PARA BAÑOS EN PARQUEO	MUEBLE PARA BAÑOS EN SOTANO (PARQUEO) , en estructura de metal , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor, frontalín de 0,30 mtrs. BACK SPLASH de 5 cms. Estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2".	\$ 3 145,00	\$6 290,00

Página 12 de 28

Fuente: CONTRATO 106-OC#82491 Contrato de suministro e Instalación de Muebles del Proyecto "Edificio de Oficinas XXXXXX"

- Referente a la pregunta número cuatro, sobre si se puede identificar de forma clara y concisa las condiciones de pago de los servicios acordados en el contrato, tanto el gerente de la empresa, como la esposa comentan que cada contrato por separado lleva la información donde especifican las condiciones de pago, los cuales se integran con adelantos quincenales de dinero por medio de transferencias bancarias en cuenta de dólares del Bac San José, esto, según avance de los proyectos. Y un pago final, complementando el costo total del proyecto, cuando el mismo se termina y ambas partes se dan por satisfechas. Por otra, parte

por mutuo acuerdo, se establece, que de cada avance de facturación se deja una retención del 5%, monto que se destina como una garantía de cumplimiento.

Se hace mención que, de acuerdo con la ley de comercio, y para respaldo del cliente, es habitual que una empresa le proporcione a su cliente una garantía dentro del contrato, la naturaleza de la garantía puede variar de acuerdo con el sector que se encuentre. Esto para brindar la seguridad al cliente que el proyecto contratado va a satisfacer todas las especificaciones acordadas en las obligaciones contractuales. En algunos casos se contrata la garantía por separado, ya que la negociación dentro del contrato quedo por fuera, la garantía pasa a ser parte de un servicio diferente, ya que la empresa se compromete a dar el servicio al cliente adicional al proyecto ya pactado en el contrato.

Esta información se puede presentar en los diferentes tipos de contratos y sus garantías, en el caso de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., trata del 5% sobre el total del contrato, como se menciona anteriormente, la cual será reembolsada una vez terminado el contrato satisfaciendo de forma unánime las demandas del cliente. Este proceso tarda en ocasiones de 1 mes a mes y medio luego de la entrega de la obra, según nos comenta el gerente. Hay un adelanto inicial de un 20% en su mayoría de casos.

Pero varía según las condiciones de cada contrato. Los adelantos en efectivo se hacen por medio de órdenes de compra, esta figura para todos los efectos se entiende como una deuda del subcontratista en este caso FR Inmobiliaria Ferosa, S.A, hasta que se tenga por recibido finalmente el proyecto. Los adelantos de materiales y efectivo, es rebajado de forma proporcional en cada factura de avance. El saldo restante luego de rebajar los adelantos en efectivo según las órdenes de compra, son cancelados como se indica anteriormente, quincenalmente, con visitas al sitio para verificar el avance de la obra.

La retención del 5% que se queda en garantía, se reintegra un mes después de que el cliente haya pagado al contratista las retenciones correspondientes.

Una observación enfática que manifestaron tanto el gerente de la empresa como su esposa es que parte de requisito para que les giren los adelantos es la presentación de certificación de estar al día en la Caja Costarricense del Seguro Social, y Póliza de seguros de riesgos ante el Instituto Nacional de Seguros.

A continuación, una muestra donde se detalla en el contrato lo estipulado por el gerente de la empresa y su esposa:

### Figura 5. Forma de pago

#### 11 - FORMA DE PAGO

La forma de pago será quincenal y de acuerdo a las tablas de pago aprobadas por los inspectores de obra o por el representante del **CLIENTE** y en ningún caso más de lo que el **CONTRATISTA** pueda cobrar al **CLIENTE**. Con la firma de este Contrato, El **SUBCONTRATISTA** deberá presentar al **CONTRATISTA** la

Página 24 de 28



**Fuente: CONTRATO 106-OC#82491 Contrato de suministro e Instalación de Muebles del Proyecto “Edificio de Oficinas XXXXXX”**

5. Con relación a pregunta número cinco, efectuada, sobre el cumplimiento del reintegro del 5% de la garantía retenida por cada pago de avance, sobre si es reintegrada de forma adecuada y a tiempo, nos comenta el gerente de la empresa, que es muy relativo, ya que en ocasiones surgen contratiempos en detalles de los proyectos, y se debe hacer una readecuación al contrato por lo cual esto genera un atraso en el pago del reintegro. Causando esto una desviación en el flujo de efectivo proyectado, ya que las utilidades que se calculan para cada proyecto son relativamente bajas y hay muchos compromisos que afrontar como subcontratistas, impuestos, seguros proveedores entre otros.
6. En respuesta del gerente de la empresa a la pregunta número seis, sobre en qué parámetros se basa la cotización para el cobro de cada proyecto, el mismo nos indica que hay una serie de procesos y un tiempo estimado para la valoración de los costos que se incurren en cada proyecto.

En algunos casos por atrasos en la aprobación de las cotizaciones hay variaciones que en ocasiones les ocasiona o pérdidas monetarias, o en algunos casos se recupera solamente lo invertido, con la desventaja que se incurrieron en créditos con proveedores a un plazo establecido, y por el atraso en gestiones administrativas estos atrasos generan multas y pago de intereses no deseados y menos contemplados en los costos de las obras.

Sin embargo, hay ocasiones en las cuales las cotizaciones son aprobadas de forma rápida y ágil, entonces si cumple el cometido con la utilidad y proyecciones hechas.

Es una forma balanceada de poder cumplir con los contratos y quedar bien con los clientes, ya que se trata de proyectos con un alto valor económico. Como lo dice el gerente literalmente “en unas se ganan en otras se pierden y en otras queda tablas”.

7. Otra de las respuestas dadas por el gerente de la empresa a la pregunta número siete con respecto a, cuándo ha tocado tener pérdidas en los proyectos, si las hay, como les hace frente para no desequilibrar la situación financiera de la empresa, y que plan de contingencia tiene, el mismo comenta que si ha pasado situaciones bastante complicadas a nivel de flujo de efectivo, no tiene un plan de contingencia, pero que se ayuda con los adelantos de efectivo para poder cubrir otros proyectos y aprovecha los días de crédito que le ofrecen sus proveedores y acuerdos con los subcontratistas.

El único rubro que no puede dejar descubierto son los salarios de los trabajadores, pago de Caja Costarricense del Seguro Social y pago de Póliza de riesgos del Instituto Nacional de Seguros, ya que como comento anteriormente son requisitos primordiales para los giros de dinero.

8. En acción de responder a la pregunta número ocho al gerente de la empresa, sobre si cumple los contratos la identificación de las obligaciones separadas, en términos sencillos, segregar el contrato, a lo cual nos detalla que el contrato va bien detallado de forma separada los procesos que estos incurren.

Se identifica tanto los bienes y servicios en que se incurren en los proyectos, e incluso en ocasiones que se ha tenido que integrar un compromiso adicional al contrato existente, el mismo presenta por separado todos los roles.

Cuando el contrato incluye más de un bien o servicio diferenciado, la compañía debe hacer una distribución del precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño. Y cuando el precio de la transacción contenga un importe variable, se debe considerar si dicho importe corresponde a todas las obligaciones del contrato, el valor deberá ser distribuido entre todas las obligaciones del contrato.

A continuación, una captura de parte de contrato que se usó como muestra, donde se refleja un ejemplo para respaldar la respuesta a esta pregunta.

### **Figura 6. Notas generales sobre identificación de los bienes y servicios en el contrato**

#### **4 - NOTAS GENERALES**

- Los materiales que se suministran, instalan y aplican son completamente consistentes con los materiales indicados en especificaciones entregadas por el **SUBCONTRATISTA** al **CONTRATISTA** y aprobados por la inspección.
- Todos los materiales deben cumplir con las pruebas de calidad estipuladas en los certificados de garantía del fabricante.
- El **SUBCONTRATISTA** debe suministrar los materiales, accesorios, herramientas y mano de obra requeridos, para el correcto suministro e instalación objeto de este contrato.

EL **SUBCONTRATISTA** suministrará y colocará sin costo adicional, y de conformidad a la muestra del sistema de instalación suministrado, todos aquellos elementos complementarios que se requieran a juicio razonable del **CONTRATISTA** o los inspectores para que se instale y funcione total y adecuadamente, todo de acuerdo a las especificaciones técnicas aceptadas por EL **SUBCONTRATISTA** e incluidas en este contrato.

Todos los trabajos se realizarán siguiendo las buenas prácticas de construcción y se dejarán funcionando perfectamente de acuerdo con los estándares de la industria y a criterio de la **INSPECCIÓN** y el **CONTRATISTA**. Se tendrá especial cuidado de tal forma que no se presenten problemas en el futuro por causas imputables a defectos de los materiales o de la instalación.

**Fuente: CONTRATO 105-OC#76402 Contrato de suministro e Instalación de Muebles del Proyecto**

“XXXXXX”

9. En consulta hecha en la pregunta número 9 al gerente de la empresa, sobre si se hace la distribución de forma correcta el precio de la transacción entre las obligaciones de los contratos, el mismo nos comenta la evidencia de los precios de forma independiente para cada ítem de cada contrato.

Ya que es habitual que en los contratos que se celebran, se cargue una amplia lista, de cada necesidad. Un ejemplo de esto nos comenta el gerente de la empresa es la especificación única por mueble, con medidas, materiales, colores y otros detalles que se logra tasar de forma independiente a otros requerimientos. Lo anterior por la experiencia que deja estar por más de 11 años en el mercado, y las cotizaciones de los materiales, aunado a las proyecciones en cuanto a mano de obra y obligaciones de costos fijos como lo son pago de subcontratistas, quienes a su vez asumen sus propios costos, así como seguros y similares.

A continuación, una muestra del detalle de la distribución del precio de las transacciones entre las obligaciones de los contratos:

**Figura 7. Detalle de la distribución del precio de cada transacción en un mismo contrato**

La retribución que por todos los conceptos ha de pagar el **CONTRATISTA** al **SUBCONTRATISTA** en virtud de la realización de las obras objeto de este contrato, está representado por la suma total global de: **US\$222.870,00 (DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA DOLARES AMERICANOS)**. Se pagarán solamente los muebles construidos a los precios unitarios establecidos en el siguiente desglose:

<i>Código</i>	<i>Descripción</i>	<i>Cant.</i>	<i>Unid.</i>	<i>P/unit. \$</i>	<i>P/total. \$</i>
	<b>Academia de actuación</b>				
M1	Mesa de kidzpay	2,00	ud	\$900,00	\$1 800,00
M2	Mueble bajo de pantalla	1,00	ud	\$630,00	\$630,00
M3	Closet de disfraces	1,00	ud	\$1 558,00	\$1 558,00
M3	Guardarropa	1,00	ud	\$840,00	\$840,00
M4	Mueble accesorios con 4 estantes	1,00	ud	\$440,00	\$440,00
M5	Mesa de maquillaje con espejo y lámparas con sobre de granito (no incluye sobre)	1,00	ud	\$1 175,00	\$1 175,00
M17	Banca con asiento en madera reciclada	1,00	ud	\$695,00	\$695,00

Fuente: CONTRATO 105-OC#76402 Contrato de suministro e Instalación de Muebles del Proyecto

“XXXXXX”

10. Como pregunta 10 que se hizo al gerente, de cuándo se incluye un costo variable en el precio de las transacciones, como se distribuye el mismo para que no se vea afectado los otros rubros del contrato, el mismo comenta que se hace una estimación basada en proyectos anteriores, y se distribuye el costo variable como por ejemplo los servicios públicos que se incurren en la ejecución de los proyectos, de acuerdo a una proporcionalidad de los costos, del más alto al más bajo.

De esta manera al sacar una tasa porcentual basada en lo mencionado, la misma se aplica de forma uniforme a los otros rubros para así poder cubrir el importe variable a todas las obligaciones que haya en los contratos.

Siguiendo el hilo de realizar un diagnóstico de la aplicación de la NIIF 15 en la entidad, se hace una selección para las entrevistas por medio de cuestionarios, al área que es vital para el desarrollo de los contratos, como lo es el área operativa, a un conjunto de personas que se dedican al desarrollo de proyectos, quienes son colaboradores de la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., para así poder cumplir con los requerimientos, y poder hacer entrega a tiempo y con lo solicitado por sus clientes. Se describe a continuación una serie de respuestas a preguntas realizadas.

1. Según ejercicio que se ha venido desarrollando, en el mismo rol, se aplicó una serie de preguntas, a las cuales tenemos como respuesta a la pregunta número uno, sobre qué funciones desempeña en los contratos que se obtiene con clientes de la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A, a lo que el representante de este grupo comenta que sus funciones varían de acuerdo con el contrato para el cual les asignen. En forma general, es la fabricación de muebles de diferentes diseños ya que todos los proyectos tienen visión disímil. Y por ende ellos aportan lo que se le denomina mano de obra, para la fabricación de estos.
2. En respuesta a la pregunta número dos, sobre si es regular el tiempo de contratación para cada proyecto, con la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A, se refiere el representante del grupo que es muy variable, hay contratos que duran un poco más que otros. Entonces no hay un tiempo establecido regular para poder hacer mención.

3. Refiriéndose a la pregunta número tres, de que, si cada vez que terminan un proyecto, se liquidan las prestaciones legales a los involucrados, el representante del grupo comenta que cuando se termina un proyecto, se les liquida tanto vacaciones, como aguinaldo, y cesantía. Cálculos hechos por el gerente de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.
4. En respuesta a la pregunta número cuatro, de qué requisitos se le piden para poder participar dentro de los contratos que se efectúan, entre la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, y sus clientes, el representante del grupo comento que tienen muchos años de trabajar para la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A y que por ende no ha surgido la necesidad de que se le pongan requisitos, “con ser responsables y constantes en el desarrollo de cada proyecto es más que suficiente”, según palabras literales del representante.
5. Alineándose a la cuestión anterior, se efectúa la pregunta número cinco, donde se le consulta si se le confecciona algún tipo de contrato a la hora que se requieren de sus servicios, a lo que el representante insiste que debido al tiempo que tienen de trabajar para la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. se llegan a ciertos acuerdos como pacto de fechas de entregas, detalles de ciertos procesos que se deben llevar para poder entregar de forma satisfactoria los muebles de los contratos.
6. En atención a la pregunta número seis, sobre si cuenta su representada con factura electrónica, que gire en el momento que se efectúan los pagos acordados, la misma contesta que dado a que es una pequeña empresa no llevan ningún tipo de controles, por tanto, no está inscrito en el Ministerio de Hacienda y tampoco gira factura electrónica. Que cada vez que recibe un pago firma un recibo de dinero informal por el pago de los servicios. Al igual que cuando perciben el pago de las prestaciones.
7. Según pregunta número siete, de que cuándo se cancela un contrato por incumplimiento, se le hace algún pago adicional por parte de FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., el representante manifiesta que hasta la fecha han sido muy pocas las veces que ha sucedido un evento de

este tipo, y que en esas ocasiones la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. le cancela un monto acordado, por la situación.

8. En respuesta a la pregunta número ocho, sobre si presenta facturas de gastos por viáticos u otro rubro similar a la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., o hay algún acuerdo donde se cobre un monto por un costo total sobre el proyecto que se realiza, el representante indica que se hace un cobro global donde el incluye todos los gastos que cree que van a requerir para el desarrollo del proyecto, por tanto no se hacen cobros de este tipo.

Una vez concluida el área operativa, se decidió incluir en la investigación a terceros de clientes (departamento legal, y tesorería), con el fin de dar seguimiento a la realización de un diagnostico de la aplicación de la NIIF 15 a la compañía.

1. Siguiendo el rol de la dinámica, se efectúa la pregunta número uno, al representante del área legal, quien es un bufete independiente que se contrata para la confección de los contratos. Y la pregunta fue en base a cuál normativa se confecciona los contratos firmados con la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. a lo que se alega que en base al derecho mercantil y según sean las necesidades de la empresa, no quisieron profundizar mucho en detalles, ya que se considera información sensible.
2. Una vez que se formuló la pregunta numero dos que consiste en que, si son los contratos confeccionados por su empresa, revisados luego por el gerente o algún representante legal de la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., indican que ellos solamente se encargan de confeccionar los contratos y si se solicita hacer algún cambio lo hacen y hasta ahí llega el trabajo de ellos.
3. En respuesta de la pregunta número tres al encargado de tesorería de que cuándo se hacen los giros de los adelantos de efectivo para los proyectos, se pide algún respaldo para poder justificar la salida del dinero en su empresa, como un recibo de dinero, o cierto documento comercial, la encargada comenta que por lo general se solicita una factura electrónica para respaldar la entrega de los adelantos.

4. Asignando una respuesta a la pregunta número cuatro sobre cómo se procede de parte de ustedes como clientes de FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. el registro de los adelantos que se le hacen en su contabilidad, la encargada de tesorería sugiere que, como un ingreso, ya que va respaldada por una factura electrónica.
5. En respuesta a la pregunta número cinco de que como considera que las compras de materiales que se dan también como adelantos, son costos directos de su empresa, o deben ir como costo de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. el encargado asume que es un costo para la empresa, ya que ella es quien está girando el dinero para la compra de los materiales y se entregan a FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. como parte de un adelanto para que se ejecute el proyecto asignado.
6. Acerca de la respuesta a la pregunta número seis, donde se consulta si la entrega de materiales a la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., como parte de adelantos, sustituyendo efectivo, se considera un costo que debe asumir esta, las facturas de los materiales, se relaciona con la pregunta anterior, es afirmativo, se considera un costo de empresa contratante y no de FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.
7. En relación con la pregunta número siete, sobre el criterio como tesorera, debe ir respaldado las compras de las mercaderías con factura electrónica a nombre de su empresa y no de su proveedor, la respuesta fue afirmativa, cada vez que hacen compra de mercadería y desembolsan como una figura de adelantos de efectivo para FR Inmobiliaria Ferosa, S.A, la emisión de estas salen con el nombre del contratante.
8. En respuesta de la pregunta número ocho, hecha a la tesorera encargada de cuándo se realiza el reintegro del 5% que queda como fondo que se destina como una garantía de cumplimiento, dada a que en su mayoría las transacciones son en moneda extranjera, como aplica la diferencia en el tipo de cambio para el reembolso, la respuesta fue que por ser tanto los desembolsos como la facturación en moneda extranjera no tiene relevancia el tipo de cambio. Por tanto, no afecta.

9. Siguiendo el alineamiento sobre el tema del fondo del 5%, se hizo la pregunta número nueve donde se consulta si han tenido dificultades para hacer el reembolso del fondo del 5%, por negligencia de su proveedor de servicios, o de parte de su empresa, a lo que contesta de forma negativa, comenta que siempre hay atrasos, pero excepto por incumplimientos de contratos se trata de hacer el reembolso de este no se presenta dificultades.
  
10. Y, por último, para terminar con el departamento legal y tesorería, se aplica la pregunta número diez, de que cuándo se hacen modificaciones o inclusiones a los contratos establecidos, y cambian de forma drástica el costo de los contratos, se asumen el aumento en los costos, o hay alguna cláusula donde el proveedor de servicios en este caso FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. deba asumir, o se ajustan un nuevo presupuesto, se aclara que toda modificación está sujeta a revisión para una nueva cotización o presupuesto, por lo que se considera no se le recarga los costos a la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.

Como parte final de las entrevistas se contactó a un especialista en Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente en la NIIF 15, tema para el desarrollo de la presente investigación, para hacer ciertas consultas sobre materia directamente, con la finalidad de determinar los efectos de la implementación de la NIIF 15, en la confección de los estados financieros de la compañía. A lo cual se desarrolló de la siguiente forma:

1. ¿Cuándo se emitió la NIIF 15?

R/ A finales de mayo del 2014

2. ¿Desde cuándo es efectiva la NIIF 15?

R/Desde el 01 de enero del 2018.

3. ¿Es permitida la adopción de forma anticipada?

R/ Es correcto. Se puede adaptar antes.

4. ¿Cuáles normas reemplaza?

NIC 11 Contratos de construcción

NIC 18 Reconocimiento de ingresos ordinarios

CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes

CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de Inmuebles

CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes

SIC-31 Ingresos – Permutas de Servicios de Publicidad

5. ¿Cuál novedad presenta en relación con las normas que reemplaza?

Un modelo de cinco pasos y será aplicado a juicio profesional.

La NIIF 15 establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables.

El principio fundamental del modelo es el cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. NIIF 15 estructura este principio fundamental a través de 5 pasos que se desarrollan de forma muy extensa y detallada en la norma.

Relativos a los cambios en la imputación temporal de los ingresos a lo largo del tiempo, que pueden generar modificaciones sustanciales en el sistema de reconocimiento de ingresos. Las NIIF en vigencia actualmente dejan más margen al juicio profesional y en cierta medida puede decirse que son más flexibles a la hora de diseñar y aplicar las políticas y prácticas de reconocimiento de ingresos.

6. ¿Qué cuidados se debe tener al adoptar esta norma?

La NIIF 15 es mucho más restrictiva y contiene más reglas y ejemplos específicos que la NIC 18, la NIC 11 o sus interpretaciones, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios significativos en el perfil de ingresos y, en algunos casos, en el reconocimiento de los costos asociados.

Los relativos a los sistemas de información y procesos contables vigentes que pueden requerir cambios significativos, la complejidad de la aplicación de la NIIF 15 y los datos

necesarios para los nuevos desgloses, que son muy detallados, puede requerir crear nuevos sistemas y procesos, o modificar los actuales. En este sentido, se debe evitar alcanzar una rápida conclusión del tipo “los cambios de esta norma no me afectan”, ya que lo cierto es que, tras la lectura detallada de la misma, muchas empresas estarán afectadas, en mayor o menor medida.

7. ¿Puede mencionar el impacto a nivel global que puede ocasionar al NIIF 15 en las empresas que la adopten?

El impacto de NIIF 15 no va a quedar restringido por tanto a una mera cuestión contable y de presentación de la información financiera. La magnitud de los cambios puede ser grande en muchos casos. En ese escenario, se debe tener en cuenta que es necesario preparar al mercado y formar e informar a los analistas acerca del impacto de la nueva Norma, y que habrá que considerar otros impactos en sentido más amplio, como por ejemplo, cambios en los indicadores clave de rendimiento de la compañía y otras métricas clave, impacto en los convenios de préstamos, impacto en planes de retribución a empleados tipo bonos y la probabilidad de que se cumplan, impacto en el pago de impuestos, entre otros.

La norma se aplicará con carácter retroactivo, aunque están contempladas ciertas opciones prácticas en la transición.

8. ¿Cuál fecha se fijó para aplica la NIIF 15, como vigencia obligatoria?

R/Para el periodo 2018, entró en vigor la NIIF 15, que trata sobre el reconocimiento de los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes.

En resumen, según criterio de expertos en Normas Internacionales de Información Financiera, la NIIF 15 tiene la ventaja de que permitirá comparar de forma global una magnitud relevante como la cifra de negocios.

El nuevo modelo de ingresos ordinarios es aplicable a todos los contratos con clientes salvo, aquellos que estén dentro del alcance de otras NIIF, como arrendamientos, contratos de seguro e instrumentos financieros. Las transferencias de activos que no correspondan a las actividades

ordinarias de la entidad (como la venta de inmovilizado material, bienes inmuebles o inmovilizado inmaterial) también quedarán sujetas a algunos de los requisitos de registro y valoración del nuevo modelo.

El reconocimiento de intereses y de ingresos por dividendos cae fuera del alcance de la nueva Norma. Del mismo modo, NIIF 15 no es aplicable a intercambios de bienes entre entidades de la misma rama de actividad cuando tienen por objetivo facilitar las ventas a los clientes o clientes potenciales (por ejemplo, intercambios de petróleo en localizaciones distintas entre dos compañías petroleras para atender la demanda de sus clientes respectivos).

En el caso de que un contrato incluya múltiples obligaciones (productos finales) y de que algunos de ellos se hallen dentro del alcance de otras NIIF, en primer lugar, se aplicarán, en su caso, los requisitos de separación y valoración inicial de las otras normas, atribuyéndose cualquier importe residual a los productos finales que se hallen dentro del alcance del modelo de ingresos ordinarios. En el caso de que no existan requisitos de separación o de valoración inicial en las otras normas, se aplicarán los requisitos de la NIIF 15.

Una entidad puede pactar en un contrato con otra parte la participación en una actividad o un proceso en el que ambas partes compartan los riesgos y beneficios, lo que puede denominarse un “acuerdo de colaboración”. En este caso, la entidad deberá valorar si la otra parte es su “cliente” o su “socio”, a fin de establecer si la transacción se encuentra en el alcance de la nueva Norma. (Deloitte NIIF 15 2019).

Reconocimiento de los ingresos:

<b>Reconocimiento de los ingresos en el periodo de venta</b>	Método de acumulación	Los ingresos son reconocidos en el momento de cerrar la transacción de la venta de bienes o servicios.
	Método de porcentaje de avances en las obras	Se aplica para contratos a largo plazo

<b>Reconocimiento de los ingresos antes del periodo de la venta</b>	Método de Desempeño por proporción	Se aplica en los contratos de servicios
	Método de Obligaciones contractuales satisfechas	Se reconoce la utilidad, cuando el contrato ha concluido de manera satisfactoria para el cliente. Por lo tanto, durante la vigencia del contrato las compras se contabilizan al costo.
<b>Reconocimiento a la terminación de la producción</b>		No es usual, se utiliza por lo general para la venta de ciertos metales preciosos.
<b>Reconocimiento después del periodo de venta</b>	Método de pagos en abonos	Indicado cuando el cobro del contrato no sea razonablemente seguro.
	Método de recuperación de costos	
	Método de depósito	Es utilizado cuando ha habido una transferencia mínima de riesgo, y beneficios de la propiedad.

Algunos factores para tomar en cuenta para el reconocimiento de los ingresos serian:

1. Ciclo operacional, es el tiempo que la empresa usa diferentes procesos para la obtención de un beneficio económico, por medio de una negociación de bienes o servicios, la operación es continua y permanente.

2. Principio de realización, se considera un hecho realizado cuando se recibe efectivo o el derecho a reclamar efectivo a cambio de prestación de bienes o servicios.
3. Principio del devengado, cuando la imputación de los ingresos y gastos se enfoca en el resultado de las transacciones realizadas durante un ciclo económico, independientemente si se ha generado la entrada o salida de recursos, o sea el registro de un ingreso o de un gasto. Este debe hacerse en el momento de la transacción, sin importar cuando se haga el desembolso para el pago del gasto o percibir un pago por un ingreso a crédito.

Haciendo una señalización de los efectos de la implementación de la NIIF 15 en la entidad, se puede decir que falta de aplicación de las normas en la contabilidad impacta de gran manera en el manejo financiero.

A continuación, una serie de información complementaria para describir la forma correcta para la preparación en base a NIIF 15, para las empresas comerciales.

### **La preparación y análisis de información financiera**

El cumplimiento de esta función es indispensable se refiere a la preparación adecuada y el análisis exhaustivo de los estados financieros, de manera que todo ello pueda ser utilizado para la toma de decisiones en cuanto al manejo actual o futuro de la empresa.

### **La determinación de la estructura de los activos**

De esta forma implica la determinación de la clase, cantidad y calidad de los activos que la empresa requiere para el desarrollo de su objeto social. Por otra parte, se debe controlar de forma permanente el nivel de la inversión en activo corriente para que se mantenga en el óptimo establecido por la entidad. Con esta práctica el contador tiene la capacidad de discernir cuándo adquirir activos fijos, cuándo reemplazarlos y cuándo retirarlos.

## **El estudio del financiamiento de la estructura financiera de la empresa**

Conocidas las necesidades de la compañía por el volumen y cuantía de los activos es necesario pensar en los recursos requeridos para tal inversión. Aquí no solo se precisa determinar qué fuentes de financiación utilizar en el corto, mediano o largo plazo, sino también determinar la composición adecuada de la parte derecha del estado de situación financiera, o sea la correcta distribución entre pasivos con terceros y patrimonio, sin olvidar en ningún momento el costo de cada fuente, condiciones más favorables, y con la información correcta, se posee una gran herramienta para este tipo de análisis.

Como se ha mencionado a lo largo de esta investigación la condición real, la complejidad y la importancia de la función financiera dependen en buena parte del tamaño del negocio y de la etapa por la cual atraviesa la empresa en su desarrollo. En una empresa pequeña, como lo es FR Inmobiliaria Ferosa, SA., el proceso será en extremo sencillo: el contador concentrará todos los aspectos financieros, y las decisiones serán tomadas por el gerente general, guiado por la información contable financiera desplegada de los estados financieros bajo las normas establecidas y aplicadas. Como toda empresa dirigida a crecer en el tiempo, crece la importancia de la gestión financiera demanda un mayor número de funcionarios y dependencias.

Tomando una serie de papeles importantes dentro del negocio sobresale las funciones y resultados de varios socios comerciales que prestan servicios a la empresa, como lo son:

1. El contador, encargado del manejo contable y la preparación de la información.
2. El experto en presupuestos, a quien corresponde la preparación y el control de los presupuestos de la empresa.
3. El auditor, el cual tiene que ver con la vigilancia y el control interno de las operaciones de la empresa.

4. El experto en impuestos, a quien corresponde el manejo de los aspectos tributarios.
5. El tesorero, encargado del manejo de los recursos de la tesorería y las inversiones de la empresa.
6. El experto en proyectos, al cual le corresponde preparar y evaluar los proyectos de desarrollo de la compañía.
7. El analista financiero, a quien corresponde adecuar la información financiera, analizarla dentro de un marco macro y microeconómico, obtener conclusiones y proponer recomendaciones para que el administrador financiero tenga una base en la toma de decisiones.
8. El experto en crédito, vinculado a las entidades financieras, a quien corresponde estudiar concienzudamente los estados financieros de los clientes, para la asignación de cupos de crédito.

El panorama anterior se basa en la estructura adecuada para una empresa en expansión, dado a que la existencia de un mercado potencial es la primera condición para que una empresa amplíe sus operaciones dentro de cualquier sector de la economía. Y en el caso de la fabricación de muebles a grandes constructoras y sector público, el mercado no puede subsistir, si el comportamiento de sus servicios dentro del mismo crea una pauta en su desarrollo y resultados. Por tanto, es de vital importancia estudiar el tipo de servicios que se están brindado, y que el tratamiento en base a la NIIF 15 sea aplicado de forma correcta para que los impactos que generen la ausencia de implementación de la norma no dañen la estructura financiera de la entidad.

Sus posibilidades en el mercado, los canales de distribución, las políticas de cartera, la estacionalidad de las compras y las ventas por medio de contratos con clientes. La información recolectada y el análisis de esas facetas forman una premisa indispensable para la posterior interpretación de ciertos indicadores financieros tales como la rotación de la cartera, el crecimiento

de las ventas, la rotación de los activos totales, el comportamiento de ciertos costos, las variaciones en la inversión de trabajo, son elementos esenciales por medio de los cuales al estar basados en números basados en NIIF, le da una gran ventaja sobre otras empresas que no los tengan figurados.

## **CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Una vez aplicado el análisis de la información del presente informe, obtenido mediante las herramientas y técnicas facultadas en una investigación de tipo cuantitativa, el cual arroja suficiente información para proceder a dar una serie de recomendaciones y conclusiones basados en los objetivos específicos mencionados y desarrollados a lo largo del presente trabajo.

### **Conclusiones de la investigación**

Según el análisis con la teoría contable vigente Norma Internacional de Información Financiera 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con clientes, y la revisión hecha a los registros contables plasmados en la contabilidad de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., se encuentra una serie de discrepancias, entre lo que la norma establece y lo que realmente se está aplicando en los registros contables, por lo que se concluye la carencia de la aplicación de la NIIF 15 en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., en su contabilidad. Se pudo determinar la ausencia de juego de estados financieros completos, ya que solamente se confecciona el estado de resultados acumulado y el balance de situación, dejando por fuera el estado de flujo de efectivo, que para una empresa que sus ingresos son procedentes de contratos con clientes, es primordial para la medición de los recursos económicos a la vista como es el efectivo, y al no tener una herramienta tan importante como este estado financiero, corre el riesgo de tener problemas de flujo de efectivo para hacerle frente a las actividades diarias de operación de la compañía. Otro de los estados financieros que no se hace en la contabilidad de la empresa es el estado de cambios en el patrimonio y por último tampoco se adjuntan las notas a los estados financieros, por lo que en el momento que algún usuario interesado requiera información, no se podrá verificar el origen y movimientos de las cuentas que conforman el conjunto completo de los estados financieros completos de una empresa.

Por otra parte, la revisión hecha contra documentación solicitada como facturas electrónicas tanto de ingresos como de costos y gastos, se pudo constatar con pruebas aleatorias a las cuentas

involucradas como la de ingresos, costos y gastos que la información reflejada en los estados financieros que se elaboro para el periodo de la investigación es errónea.

Como referencia se indago sobre Artículo 82 del Reglamento de Procedimiento Tributario, Decreto Ejecutivo N.º 38277-H, la contabilidad como medio de prueba, los registros contables del sujeto pasivo, constituyen elementos de prueba, siempre y cuando se lleven en debida forma, reflejando fielmente su situación financiera, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, aprobados por el Colegio de Contadores Públicos.

No obstante, la Administración Tributaria puede descartar el contenido de la contabilidad mediante otros elementos de prueba externos a esta. De hacer constar la Administración Tributaria que los estados financieros del contribuyente no reflejan su realidad económica, por la ausencia de la aplicación de las NIIF, puede automáticamente desconocer la contabilidad que ha sido registrada y aplicar cualquier otro que sea permitido por derecho común.

Apegado a la afirmación anterior, se puede determinar que la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. está incurriendo actualmente en la no aplicación de dicha resolución, por tanto, corre el riesgo de una eventual revisión fiscal, donde su contabilidad no sea reconocida y sea tasada según criterio del auditor que se le asignase el caso. Dado a los eventos anteriores a esta investigación, donde el contador comento que, para el periodo fiscal del año 2016, hubo una revisión fiscal, donde se le castigó a la empresa por diferencias en la contabilidad, contra reporte de terceros mediante formulario informativo D151, en este caso con clientes, se observa la vulnerabilidad a que la empresa sea sometida nuevamente a una nueva revisión.

Claramente refleja la no aplicación que describe en la NIIF 15 de reconocer el ingreso cuando se haya dado el servicio al cliente de forma satisfactoria, o sea que la obligación contractual, haya sido finalizada, y no cuando el cliente hace un adelanto de dinero para las obligaciones contrato. Como respaldo a esta conclusión se le solicito al contador el acceso al sistema contable donde se refleja los movimientos en el Asiento Resumen Anual de transacciones del periodo 2019, en este cuadro se refleja donde no existe, o hubo movimientos en dineros recibidos por anticipado, simplemente refleja el registro del ingreso, y según las muestras estudiadas en los contratos,

existían inclusive obligaciones contractuales mayores a 1 año. Por lo que ingresos que no eran correspondientes al periodo 2019, se registró de forma errónea en el periodo mencionado.

Lo anterior, debido a que, si el contrato está en la fecha del cierre fiscal se debe hacer un corte, y registrar lo correspondiente a cada periodo según corresponda, para de esta manera no impactar de forma negativa o positiva los estados financieros, ya que los mismos deben reflejar la realidad económica de la empresa.

Dando seguimiento a las conclusiones, según los objetivos específicos de la investigación, sobre la determinación en la correcta aplicación de la NIIF 15, el registro de las transacciones comerciales en la cuenta de los ingresos provenientes de contratos con clientes de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. para el periodo fiscal 2019-2020 y posteriores, se determinó, el incumplimiento de esta.

Sobre la marcha del estudio, se solicitó una serie de documentos y auxiliares para la comprobación del cumplimiento de la NIIF 15 sobre los contratos, donde se halló los registros contables aplicados de forma incorrecta, no se reflejaron adelantos de dinero, se hacían facturas electrónicas cada vez que el cliente hacía un desembolso, no reflejaron las retenciones del 5% como garantía, según lo estipulado en los contratos, no se revisó estados de cuenta del banco en el momento de hacer la contabilidad, por tanto no se llevó un control de desembolsos contra contrato y factura electrónica.

Todo este escenario ocasiono que el auxiliar contable quien se encarga de la facturación electrónica no se percatara de que se estaba duplicando los ingresos, ya que el departamento de tesorería del cliente solicitaba una factura electrónica cada vez que se hacía un giro de dinero como adelanto a las obras. Esta situación se pudo constatar ya que al final del proyecto se revisaron todos los desembolsos hechos, las facturas electrónicas emitidas, la vinculación de cada factura con los contratos, y al hacer una conciliación con los desembolsos recibidos, la facturación electrónica emitida y los montos de los contratos.

Se logró hallar que se emitió una vez terminado el contrato la factura por el monto completo de la obligación contractual. Otra de los hallazgos que surgieron en la investigación fue que el cliente en ocasiones hacía adelantos con materia prima, la cual se solicitaban las facturas de los proveedores de estos bienes a nombre del cliente, y las mismas las usaban como costos deducibles para ellos, siendo en realidad un costo deducible para la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., surgiendo de esta manera un ingreso inflado por la doble facturación, y un costo incurrido pero no aprovechado, ya que todos los documentos emitidos de costos de los proveedores para la materia prima de las obras, se facturaron a nombre del cliente y no a nombre del contratista quien estaba a cargo de las obras.

Lo anterior se descubrió por medio de un rastreo de costos y gastos relacionados con cada proyecto, en uno de los estudios que se hizo, uno de los proyectos arrojaba una utilidad neta de un 90%, lo cual encendió inmediatamente las alarmas, y se le dio un seguimiento más profundo. Se procedió a la recolección de los documentos en físico para constatar que en realidad los costos y gastos que se registraron en la contabilidad de forma directa en las cuentas de Compras, Gastos de Ventas, estaban realmente ligados con cada proyecto que se ejecutó ese periodo, al ver que uno de los proyectos no presentaba los costos relacionados, se le consultó al gerente, el cual nos especificó que en ocasiones el cliente solicitaba materiales y se los daba como un desembolso en materia prima y no en efectivo, por lo que, al no llevar la contabilidad un control por proyectos no se identificó el error.

Al final se concluye que las utilidades de este periodo fiscal son incorrectas, y no representa la realidad económica de la empresa, y que en lo que va del periodo fiscal 2020, se está haciendo la misma práctica errónea de los registros tanto de ingresos como los costos asociados a cada proyecto. Al final del documento se adjunta la declaración de renta del periodo fiscal 2019, que respalda la información detallada en esta conclusión.

Como una conclusión a nivel general de acuerdo al análisis realizado de los ingresos ordinarios provenientes con clientes, bajo la normativa de la NIIF 15, se concluye, que las perspectivas analizadas son congruentes en que los ingresos provienen del incremento en el patrimonio producto de la venta de bienes y servicios, dejando por fuera el aporte de los socios, o la venta de acciones de la empresa, el reconocimiento de estos ingresos debe hacerse cuando surja el derecho de exigir su liquidación, aunque es de notar que NIIF 15 extiende el reconocimiento a

la transferencia de bienes y servicios según objeto del contrato, en cuanto a la medición, si existiera una diferencia relevante en el escenario de que los efectos que arrojen a resultados estas prácticas contables, afecten a la empresa en el área fiscal, debe hacerse con base en el valor de realización o mercado. Mientras que la NIIF 15 toma en cuenta el efecto de las contraprestaciones variables y el ingreso refleja el importe que la entidad espera obtener, esta norma es más exigente y amplía el ámbito de la información mínima a revelar.

Al final la NIIF 15, lo que busca con este modelo nuevo de cinco pasos, en el reconocimiento de los ingresos ordinarios por medio de contratos con clientes, es establecer de una forma clara, cuando debe reconocerse el ingreso, y que tipo de ingreso deber ser reconocido, también busca que la información sea útil a los diferentes usuarios de los estados financieros, disminuyendo el margen de error en el reconocimiento y medición del ingreso, donde se indica la capacidad real que tiene una compañía para afrontar sus necesidades, y cubrir las obligaciones.

Según toda la información brindada anteriormente se considero determinar el impacto económico en la empresa dado a la no implementación de la NIIF 15 en la contabilidad, pero no se pudo comprobar con cifras reales, dado a que este proceso requiere de una reconstrucción de la contabilidad, lo cual esta fuera del alcance del presente trabajo investigativo por cuestión de tiempo.

## **Recomendaciones de la investigación**

A continuación, dando seguimiento a las conclusiones de la investigación, se hace una serie de recomendaciones para lograr una correcta implementación de la Norma Internacional de Información Financiera 15, en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., para que se pueda lograr los objetivos específicos del presente trabajo.

### **Recomendación 1**

Recomendación cambiar el contador: Se recomienda según la primera conclusión, acerca del análisis hecho sobre si lo que indica la teoría contable vigente con relación al registro de los ingresos por medio de contratos con clientes, se cumplía, donde se concluye la carencia de la

aplicación de la NIIF 15 en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., el cambio recomendado para una mejor fluidez y registro de las transacciones para la obtención de información útil, para la toma de decisiones, y la relevancia de hacer la implementación en la contabilidad en base a NIIF 15. Y sobre los periodos 2019 2020 y posteriores.

Dado a las contingencias que está sujeta actualmente la empresa, que le puede generar pérdidas económicas significativas por no apearse a la directriz de la norma avalada por la administración tributaria.

Por otra parte, si el contador que actualmente le da servicios contables a destajo, no estuviese anuente a aplicar la recomendación, se le propone al gerente a cambiar de contador y que se les haga una revisión a los periodos 2018, 2019 y 2020, ya que la norma es vigente a partir del 01 de Enero del 2018, donde se hagan las aplicaciones necesarias para cumplir con la NIIF 15, y hacer los ajustes pertinentes de los periodos contemplados del 01 de Enero 2018, a la actualidad.

## **Recomendación 2**

Recomendación para el contador: dando seguimiento a la segunda conclusión acerca de diferir lo que aplica la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., con lo establecido por la normativa contable vigente NIIF 15, con relación al registro de los ingresos ordinarios provenientes de contratos con clientes, la contabilización de los adelantos de dinero que el cliente desembolsa como parte de los acuerdos de los contratos, como una cuenta de pasivo, donde se registra la recepción del dinero, ya que el ingreso aún no se ha devengado, una cuenta sugerida para la contabilización de la misma es la de Ingresos Diferidos.

En la misma se recomienda hacer los registros de todos los adelantos realizados por el cliente. Y la debida reversión de las cuentas cuando cada proyecto se haya finalizado de manera que el cliente haya quedado satisfecho, y así proceder a pasar el ingreso diferido a una cuenta de ingresos que caiga a resultados. Así como la solicitud por parte del contador de los estados de cuenta bancarios de la empresa, para poder cotejar los depósitos que ingresan en la Empresa contra la facturación, y los contratos, de esta manera podrá verificar si los desembolsos pactados en las

obligaciones contractuales coinciden con los movimientos de los bancos, y poder verificar el cumplimiento de los adelantos pactados.

Por otra parte, considerando la revisión hecha en los procedimientos de contabilización para constatar si se cumplía o no, con la aplicación de la NIIF 15, en la parte de costos se recomienda solicitar todas las facturas de los proveedores, con la materia prima que se vaya a usar en los proyectos, y si por alguna razón de estrategia el cliente desea proporcionar en lugar de dinero materiales para la obra, haya dos opciones:

- a) Si va a tomar en cuenta la compra de la materia prima como parte del desembolso, primero que nada, especificar en el contrato cuando así se realice, para respaldo de la calidad de los materiales, y que las facturas vayan a nombre de la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., ya que si al final le van a contemplar estos materiales dentro de los pagos desembolsados va ser un costo deducible para el proyecto de la empresa y no del cliente, ya que el mismo va tener facturado el monto total del proyecto en la factura cuando la obra quede terminada. Y de esta manera no infla los ingresos pueda presentar una utilidad real en sus estados financieros y en la declaración de renta.
- b) Solicitar la materia prima a nombre del cliente, pero que se descuenta del contrato el monto comprado, para que el cliente pueda hacer como un costo deducible de su empresa, y ajustar dentro del contrato estas especificaciones para no tener inconvenientes a la hora de la entrega de la obra terminada.

Una vez aclarado este apartado, se continua con la recomendación del registro de los costos en la contabilidad, ya que en la actualidad se carga a la cuenta de Compras y Gastos de Venta, siendo lo correcto, Obras en proceso, cuenta de activo donde se va registrando todo costo o gastos relacionado con cada proyecto por separado, se recomienda llevar un centro de costos para tener con claridad cada proyecto cuando haya finalizado y poder hacer el traslado a la cuenta de resultados como el costo correspondiente al ingreso vinculados, y que estos correspondan al cierre fiscal que le compete, ya que en algunos casos los contratos abarcan más de un periodo fiscal, y no impactar de forma errónea las utilidades de cada ejercicio fiscal.

### **Recomendación 3**

Recomendación para el contador: para finalizar las recomendaciones relacionadas con los objetivos específicos en el presente documento, acerca de, si se determinó la correcta aplicación de la NIIF 15, el registro de las transacciones comerciales en la cuenta de ingresos provenientes de contratos con clientes de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. para el periodo fiscal 2019-2020 y posteriores.

Según la afirmación anterior, basado en la conclusión número tres, se instruye a la correcta aplicación de los registros contables, donde los adelantos de dinero se registren a la cuenta de ingresos diferidos, y si el cliente solicita algún comprobante como respaldo de la entrega de los desembolsos, se confeccione un recibo de dinero o una declaración jurada autenticada por un abogado, donde se refleje el detalle de los pagos que se está haciendo y el concepto por el cual se está girando, y así no solicite una factura electrónica por cada desembolso como la hace en la actualidad.

De esta forma se haga el correcto registro en los desembolsos de dinero aplicando la retención del 5% de la garantía si así lo estipula el contrato, y una vez finalizada la obra reversar la cuenta de ingresos diferidos y pasar a la cuenta de ingresos que afecte a resultados. Por otra parte, también se recomienda hacer el cruce de información con respecto a los contratos que cumplan los lineamientos enfocados en los desembolsos contra estados de cuenta bancarios, y la revisión del reintegro del 5% de garantía una vez pasado el tiempo estipulado en el contrato, que corre a partir de la fecha de entrega del proyecto, y la aprobación del cliente de forma satisfactoria.

Se hace énfasis en el aspecto del registro de la garantía debido a la importancia de esta cuenta en los registros contables, ya que si no se hace la contabilización de la transacción, cuando se termina una obra verificar el reembolso del dinero, ya que se pudo constatar que en ocasiones se acumulan garantías de varios proyectos y si no se lleva el registro adecuado y se le da el seguimiento en la contabilidad, la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., puede ver su flujo de

efectivo afectado, y por ende una serie de consecuencias como atrasos en pagos a proveedores, instituciones gubernamentales, endeudamientos innecesarios generando cargas financieras que disminuye la rentabilidad de la misma, dado a que a pesar de ser un 5% del monto total del proyecto, los mismos son rubros de alta denominación económica. Y si se toma en cuenta que dentro del monto total del contrato está incluido los costos de la obra, este porcentaje forma parte de la utilidad de cada proyecto. Si se toma en cuenta el reembolso de estos dineros por las garantías de cumplimiento, la administración puede aprovechar estos fondos para inversiones, pago de planillas, inclusive como un fondo para poder impulsar algún proyecto a futuro donde se le solicite que se vaya desarrollando las obras y luego se les hace el reintegro de los costos incurridos, según sea el escenario, puede ayudar en una forma significativa el hecho de poder reclamar los reintegros de las garantías mencionadas a lo largo de la investigación.

En el tema de los costos relacionados de los proyectos, se sugiere que cada vez que se hace una compra o se incurre en un gasto relacionado de forma directa con el caso, el mismo se registre a una cuenta de Proyectos en proceso, y una vez que se haga la liquidación o finalización del proyecto, los mismos se pasen a las cuentas de costos y gastos afectando directamente resultados.

Para un mejor manejo de este proceso, se debe llevar un auxiliar por proyecto o como se conoce como un control de centro de costos, para facilitar el seguimiento y la identificación de cada costo y gasto vinculado con el proyecto, revisar contra cotización en la que se hizo la oferta del contrato y analizar si la utilidad reflejada se acerca a la proyectada en la cotización.

Y como una observación relacionada a los costos, como se menciona en las conclusiones las facturas que se emiten por compra de materiales a los proveedores estén a nombre del contratista, o si bien se llega a un acuerdo de que, por estrategia comercial o facilidades, las facturas se giran a nombre del cliente, verificar que en el contrato se haga la reducción del monto total del contrato. Y que al final del proyecto la factura que se emita hacia el cliente sea por el monto acordado, y no existan diferencias, y ocasiones el aumento en los ingresos.

Para efectos de la presentación de los estados financieros, se recomienda la reconstrucción de la contabilidad de los períodos afectados por la no aplicación de la NIIF 15, y de esta forma poder mejorar la posición de la empresa a nivel de información contable, financiera confiable y pueda ayudar con la toma de decisiones para los interesados, sin tomar el riesgo de incurrir en alguna mala determinación de actividades referentes a la actividad operativa de la entidad.

## **CAPÍTULO VI PROPUESTA**

En el presente y último capítulo del trabajo de investigación aplicado a la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A, sobre la aplicación de la NIIF 15, ingresos provenientes de contratos con clientes, y basado en la información recabada en el giro de negocio de la empresa, sus actividades ordinarias de operación, obtenida a través de la investigación revelada, con el fin de la correcta implementación y uso de NIIF 15 en la Contabilidad de la empresa para el periodo fiscal 2019-2020., se expone una propuesta compuesta de varias etapas, que se detallaran a continuación.

### **Justificación**

El fin de esta propuesta proviene del análisis hecho a la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., en el cuarto capítulo, donde se refleja la urgencia de la correcta implementación de la NIIF 15, para solventar las deficiencias en los registros contables, y evitar contingencias fiscales que pueda representar un impacto económico significativo y prive a la Empresa de cumplir con el Principio de Negocio en Marcha, de permanencia a futuro en el mercado. Aunado a la revelación de información financiera real, que permita a los interesados la toma de decisiones.

### **Descripción**

Según estudio realizado, a lo largo de la investigación se conoce la inexistencia de herramientas necesarias para el buen funcionamiento de la empresa, las cuales denotan la información que es requerida para terceros interesados en los estados financieros de la misma.

Como primer punto se propone a la persona que tenga a cargo la contabilidad de la empresa en conjunto con el gerente de esta, reunirse para poder listar las características especiales conforme los contratos, los clientes, en políticas y procedimientos que permitan aplicar la NIIF 15, en los

registros contables. Para solventar la recomendación de que lo que indica la teoría contable vigente con relación al registro de los ingresos por medio de contratos con clientes.

Se enumera una lista de acciones necesarias, para que se pueda hacer las correcciones a las debilidades de los procesos en el registro de las transacciones detalladas a lo largo de esta investigación, según la primera recomendación.

Dirigido al contador: Dado a la carencia de la aplicación de la NIIF 15, se propone la implementación de un diseño contable en la empresa, y el accionar del mismo. Donde se especifique con la ayuda del gerente el detalle de cada una de las características de la empresa, funciones, misión, visión y una serie de políticas contables, para obtener una mayor eficacia al agilizar los procesos de decisión.

Las políticas contables pueden hacer que el proceso de contabilidad sea más eficiente. Para las operaciones más simples, la política de contabilidad puede ser usada para automatizar transacciones financieras en el sistema contable de una empresa, siempre basado en la normativa vigente de la NIIF 15 y otras normas que aplique según sean las necesidades de la actividad económica de la Empresa. Según la NIC 8, acerca de las políticas contables, da lugar a estados financieros que contiene información relevante y fiable sobre las transacciones y otros eventos aplicables.

Lo anterior con el objetivo de que el efecto derivado al implementar estas políticas tenga un efecto significativo. Al corregir errores con el fin de alcanzar una presentación de la situación financiera y flujo de efectivo de la empresa. Cuando exista alguna transacción algún hecho o condición en una transacción donde no exista una norma relacionada, el contador debe usar su buen juicio para el desarrollo y la aplicación de una política contable, que cumpla con los requerimientos en la revelación de la información, que sea relevante para las necesidades de los usuarios y facilite la toma de decisiones, sea confiable, muestre la realidad económica de la empresa, su juicio debe ser neutral y prudente.

Una vez realizado el proceso de la implementación de un diseño contable, verificar la actualización de la información registrada en los periodos anteriores, para hacer los ajustes necesarios, y valorar la materialidad de estos, según el criterio del contador, quien debe valorar las contingencias que pueda ocasionar el incorrecto registro de las transacciones y si corresponde hacer rectificación de las declaraciones de renta de los periodos anteriores a Enero del 2018, para evitar futuras contingencias fiscales.

## **Manual de Procedimientos Contables**

Contratos de Fabricación e Instalaciones de Muebles

### **Aspectos Generales**

#### **Objetivo:**

Alcanzar que todas las actividades practicadas por la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A, relacionados con el tratamiento de los contratos de fabricación e instalación de muebles para grandes constructoras y entidades estatales, se ha recopilado y organizado, antes de su registro, aplicando para ello los instrumentos de control requeridos.

#### **Alcance del Manual:**

El presente manual contiene una serie de disposiciones, de responsabilidades y obligaciones con el propósito de conocer y comprender el proceso operativo que se debe llevar para contabilizar un contrato de fabricación e instalación de muebles, esto con el fin de proceder a realizar los adecuados registros, los manejos y controles de la información financiera y así, proporcionar dicha información a las áreas respectivas de la toma de decisiones.

Manual de procedimientos para el tratamiento contable de los Contratos de fabricación e instalación de muebles en general: De la Gerencia y el representante legal:

Todo contrato de fabricación e instalación de muebles suscrito por la empresa debe contar con la aprobación de la Gerencia y firmados por el representante legal de la compañía, el cual se enviará una copia al Departamento de Contabilidad

El área técnica Debe elaborar un presupuesto para cada contrato, el cual debe contar con la firma del profesional técnico en ingeniería quien debe suministrar la información de proyección de costos de cada proyecto.

Elaborar para cada proyecto un cronograma de actividades por obra.

Suministrar información quincenal sobre los avances de cada proyecto y pasarlos al área contable.

### **De la contabilidad**

El contador debe llevar los controles para cada proyecto por separado y verificar los avances de la obra de conformidad con el cronograma y el presupuesto de obra para cada proyecto. Elaborar reportes quincenal y mensual sobre el avance de obra de cada proyecto, el cual debe contener la firma del contador que lo elaboró y el refrendado por el Contador a cargo.

### **De la custodia**

La custodia de los contratos debe de mantenerse en la caja fuerte bajo la responsabilidad del Gerente General. La contabilidad debe mantener una copia de cada contrato que se debe operar en un expediente con todos los documentos: presupuestos, avances, facturas de compras, gastos, ingresos y demás documentos con los respectivos reportes. Adicionalmente, se deberá mantener un archivo electrónico con todos los documentos donde se consigne el precio de la transacción, así como los importes fijos o variables, tanto en formato PDF, como en formato XML, en caso de documentos electrónicos para la deducción de costos y gastos, facturas emitidas y facturas de proveedores.

Reconocer los ingresos ordinarios provenientes de contratos con clientes cuando de conformidad con el tipo de contrato (por monto fijo o margen de costo).

El contador de la empresa debe revisar su documento físico (contrato) y las cláusulas estipuladas para su debido proceso contable. Se recomienda implementar la Ingresos de contratos

con clientes, para una mejor presentación en los estados financieros y cumplir con el reconocimiento emitida por la NIIF 15, tanto de suministrar información.

Revelar información por medio de notas a los estados financieros como:

1. Contratos con clientes
2. Los juicios significativos, y cambios realizados en aplicación a esta NIIF 15 para dichos contratos
3. Los activos reconocidos por los costos para obtener o cumplir un contrato con un cliente, siempre y cuando la entidad espere recuperar dicho costo.

Como parte de la propuesta anterior, se adjunta una serie de asientos a aplicar, con información detallada recopilada de los contratos, facturas electrónicas y estados de cuenta del Bac San José, cuenta corriente en dólares.

Se adjunta una hoja de trabajo donde se plasma de forma resumida la información recaba para la confección de los asientos propuestos hacia la modificación y el nuevo registro de las transacciones comerciales. El mismo contiene la información de los proyectos según los números de contrato, los desembolsos realizados por el cliente para avances en las obras, con sus debidas retenciones por garantías, el detalle de la facturación por proyecto de forma errónea, respaldando los desembolsos realizados por el cliente, y la correcta aplicación de cada uno de los escenarios para las transacciones comerciales, en los periodos afectados.

**Figura 11, Información detallada de Proyectos por contratos, Del 01 octubre 2018 al 30 Setiembre 2019**

## FR Inmobiliaria Ferosa Sociedad Anónima

Propuesta de mejora Registro de desembolsos, reversión y registro de asientos de ingresos

Por el periodo comprendido del 01 de Octubre 2018 al 30 de Setiembre 2019

cifras en miles de dolares

<b>Contratos</b>	<b>Monto total de contratos</b>	<b>Retención 5%</b>	<b>Neto a desembolsar</b>
Según contrato 105-OC#76402 13-October 2018	222,870.00	11,143.50	211,726.50
Según contrato 106-OC#82491 26-October 2018	366,983.00	18,349.15	348,633.85
Según contrato 106-OC#81807 22-October 2018	349,593.00	17,479.65	332,113.35

Fuente: Contratos # 105-OC#76402/ 106-OC#82491 /106-OC#81807, Empresa XXX

Figura 12. Facturación electrónica emitidas de Proyectos por contratos.														
Facturación	2018	2018	2018	2019	2019	2019	2019	2019	2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	Total
Avance de obra #4 Proyecto #105-OC#76402	46,567.00													46,567.00
Avance de obra #5 y cancelación de contrato 105-OC#76402	65,381.00													65,381.00
Adendum #1 y #2 Kidzania #105-OC#76402		15,617.91												15,617.91
Cancelación Adendum #3 #105-OC#76402			13,726.00											13,726.00
Avance de obra #1 20% contrato #106-OC#82491				73,396.60										73,396.60
Cancelación Addendum #1 contrato 106-OC#82491												9,000.00		9,000.00
Avance de contrato #2 sobre contrato #106-OC#82491 en Proyecto Edificio XXX					73,396.60									73,396.60
Cancelación Addendum #2 contrato 106-OC#82491												6,855.00		6,855.00
Avance de obra #3 contrato #106-OC#82491							73,396.60							73,396.60
Cancelación Addendum #3 contrato#106-OC#82491												7,000.00		7,000.00
Avance de obra #4 contrato #106-OC#82491												4,635.84		4,635.84
Avance de obra #5 contrato #106-OC#82491												13,500.00		13,500.00
Avance de obra #5.Cancelación de contrato #106-OC#82491PROYECTO:												73,396.00		73,396.00
Cancelación Addendum #6 contrato#106-OC#82491												366.12		366.12
Cancelación Adendum #7 #105-OC#82491												470.00		470.00
Avance de obra #1 20% contrato #106-OC#81807				69,918.60										69,918.60
Avance de contrato #106-OC#81807					69,918.60									69,918.60
Avance #3 de contrato #106-OC#81807, equivalente al 20%							69,918.60							69,918.60
Avance de obra #4, contrato #106-OC#81807								69,918.60						69,918.60
Avance de Obra#5 Cancelacion contrato#106-OC#81807												69,918.60		69,918.60
Nota de crédito parcial aplicado a contrato #106-OC#81807												- 73,396.00		- 73,396.00
<b>Total de Facturación proyectos tomados como muestras</b>	<b>111,948.00</b>	<b>15,617.91</b>	<b>13,726.00</b>	<b>143,315.20</b>	<b>143,315.20</b>	<b>-</b>	<b>143,315.20</b>	<b>69,918.60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>111,745.56</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>752,901.67</b>

Fuente: Facturación Electrónica Sistema Gestión Información Tecnológica GTI, Empresa XXX

En la figura anterior, se muestra las facturas emitidas con el detalle y montos en moneda extranjera USD, solicitadas por el cliente como respaldo de los adelantos de dineros hechos para avances en la obra. Los cuales se registraron de forma incorrecta, ya que estos rubros se debieron registrar como Ingresos Diferidos.

**Figura 13, Cuadro con desembolsos hechos por el cliente.**

Ingresos diferidos														
Desembolsos	Octubre 2018	Noviembre 2018	Diciembre 2018	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	Total de Desembolsos	Dato real aplicando 5%
<b>Distribución correcta sobre desembolsos</b>														
Proyecto según contrato 105-OC#76402 13-October 2018	111,948.00	15,617.91	13,726.00	.	.	.	.	.	.	.	.	.	141,291.91	211,726.50
Proyecto según contrato 106-OC#82491 26-October 2018	.	.	.	73,396.60	73,396.60	.	73,396.60	.	.	.	115,222.96	.	305,412.76	348,633.85
Proyecto según contrato 106-OC#81807 22-October 2018	.	.	.	69,918.60	69,918.60	.	69,918.60	69,918.60	.	.	3,477.40	.	276,197.00	332,113.35
<b>Total de Ingresos Diferidos</b>	111,948.00	15,617.91	13,726.00	143,315.20	143,315.20	.	143,315.20	69,918.60	.	.	111,745.56	.	752,901.67	

Fuente: Estados de cuenta corriente del Bac, Credomatic en dólares.

En la figura anterior se detalla los desembolsos hechos por el cliente, depositados en la cuenta corriente del Banco San José en dólares. Los cuales fueron registrados en la contabilidad directamente a la cuenta de ingresos afectando resultados.

Figura 14, Cuadro Retenciones de Garantía 5%

Retención 5% Garantía	Octubre 2018	Noviembre 2018	Diciembre 2018	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	Total
Según contrato 105-OC#76402 13- Octubre 2018	11,143.50				- 11,143.50								.
Según contrato 106-OC#82491 26- Octubre 2018	18,349.15												18,349.15
Según contrato 106-OC#81807 22- Octubre 2018	17,479.65												17,479.65
<b>Total Retención 5% Garantía</b>	46,972.30	.	.	.	- 11,143.50	.	.	.	.	.	.	.	35,828.80

Fuente: Contratos 105-OC#76402 106-OC#82491 106-OC#81807, Empresa XX

En el cuadro anterior, se detalla una serie de registros propuestos para la contabilización de las garantías del 5% sobre el monto total de cada contrato. Dado a que en su momento el contador por desconocimiento y falta de comunicación no tenía los contratos a

mano, por ende, no hizo registro alguno tanto de las retenciones, como de los reintegros de otros proyectos, según lo estipula la norma y la guía de aplicación de esta.

**Figura 15, Cuadro de Ingresos por servicios**

Ingresos por Servicios	Octubre 2018	Noviembre 2018	Diciembre 2018	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mayo 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	Total
<b>Registro correcto de ingresos ordinarios provenientes de contratos con clientes</b>													-
Proyecto según contrato 105-OC#76402 13-October 2018			222,870.00										222,870.00
Proyecto según contrato 106-OC#82491 26-October 2018											366,983.00		366,983.00
Proyecto según contrato 106-OC#81807 22-October 2018											349,593.00		349,593.00
<b>Total de ingresos ordinarios provenientes de contratos con clientes</b>	-	-	222,870.00	-	-	-	-	-	-	-	716,576.00	-	939,446.00

Fuente: Chacón Cordero, 2020.

En la imagen anterior se hace un desglose de las fechas y montos en las que se debieron registrar los ingresos a la cuenta de resultados.

**Figura 16, Hoja de Trabajo comparativa de registros hechos en la contabilidad de forma errónea y la correcta aplicación de las transacciones**

FR Inmobiliaria Ferosa Sociedad Anónima																	
Propuesta de mejora Registro de desembolsos, reversión y registro de asientos de ingresos																	
Por el periodo comprendido del 01 de Octubre 2018 al 30 de Setiembre 2019																	
cifras en miles de dolares																	
	Octubre 2018	Noviembre 2018	Diciembre 2018	Enero 2019	Febrero 2019	Marzo 2019	Abril 2019	Mago 2019	Junio 2019	Julio 2019	Agosto 2019	Septiembre 2019	Total	Suma de Facturación	Neto contrato a desembolsar por contrato	Diferencia entre desembolsos netos y contratos	
<b>Facturación</b>																	
Avance de obra #4 Proyecto #105-OC#76402	46,567.00												46,567.00				
Avance de obra #5 y cancelación de contrato 105-OC#76402	65,381.00												65,381.00				
Adendum #1 y #2 Kidzania #105-OC#76402		15,617.91											15,617.91				
Cancelación Adendum #3 #105-OC#76402			13,726.00										13,726.00	141,291.91	211,726.50	70,434.59	
Avance de obra #120% contrato #106-OC#82491				73,396.60									73,396.60				
Cancelación Addendum #1 contrato 106-OC#82491					9,000.00						9,000.00		9,000.00				
Avance de contrato #2 sobre contrato #106-OC#82491 en Proyecto Edificio XXX					73,396.60								73,396.60				
Cancelación Addendum #2 contrato 106-OC#82491											6,855.00		6,855.00				
Avance de obra #3 contrato #106-OC#82491							73,396.60						73,396.60				
Cancelación Addendum #3 contrato #106-OC#82491											7,000.00		7,000.00				
Avance de obra #4 contrato #106-OC#82491											4,635.84		4,635.84				
Avance de obra #5 contrato #106-OC#82491											13,500.00		13,500.00				
Avance de obra #5.Cancelación de contrato #106-OC#82491PROYECTO:											73,396.00		73,396.00				
Cancelación Addendum #6 contrato #106-OC#82491											366.12		366.12				
Cancelación Adendum #7 #105-OC#82491											470.00		470.00	335,412.76	348,633.85	13,221.09	
Avance de obra #120% contrato #106-OC#81807				69,918.60									69,918.60				
Avance de contrato #106-OC#81807					69,918.60								69,918.60				
Avance #3 de contrato #106-OC#81807, equivalente al 20%							69,918.60						69,918.60				
Avance de obra #4, contrato #106-OC#81807										69,918.60			69,918.60				
Avance de Obra#5 Cancelación contrato #106-OC#81807											69,918.60		69,918.60				
Nota de crédito parcial aplicado a contrato #106-OC#81807											- 73,396.00		- 73,396.00	276,197.00	332,113.35	55,916.35	
<b>Total de Facturación proyectos tomados como muestra</b>	<b>111,948.00</b>	<b>15,617.91</b>	<b>13,726.00</b>	<b>143,315.20</b>	<b>143,315.20</b>	<b>-</b>	<b>143,315.20</b>	<b>69,318.60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>111,745.56</b>	<b>-</b>	<b>752,901.67</b>				
<b>Ingresos diferidos</b>																	
<b>Desembolsos</b>	<b>Octubre 2018</b>	<b>Noviembre 2018</b>	<b>Diciembre 2018</b>	<b>Enero 2019</b>	<b>Febrero 2019</b>	<b>Marzo 2019</b>	<b>Abril 2019</b>	<b>Mago 2019</b>	<b>Junio 2019</b>	<b>Julio 2019</b>	<b>Agosto 2019</b>	<b>Septiembre 2019</b>	<b>Total de Desembolsos</b>	<b>Dato real aplicando 5%</b>	<b>Precisa</b>		
Distribución correcta sobre desembolsos																	
Proyecto según contrato 105-OC#76402 13-Octubre 2018	98,884.58	15,617.91	13,726.00										128,228.49	215,215.59	15,578.83		
Proyecto según contrato 106-OC#82491 26-Octubre 2018				52,847.45	73,396.60		73,396.60						199,640.65	348,833.84	315,724.24		
Proyecto según contrato 106-OC#81807 22-Octubre 2018				32,439.35	53,318.60		53,318.60	53,318.60			3,427.44		142,794.59	251,712.55	75,518.88		
<b>Total de Ingresos Diferidos</b>	<b>98,884.58</b>	<b>15,617.91</b>	<b>13,726.00</b>	<b>85,286.80</b>	<b>126,714.60</b>	<b>-</b>	<b>126,714.60</b>	<b>53,318.60</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>111,745.56</b>	<b>-</b>	<b>785,223.37</b>				
<b>Retención 5% Garantía</b>																	
Según contrato 105-OC#76402 13-Octubre 2018	11,143.50					11,143.50											
Según contrato 106-OC#82491 26-Octubre 2018	18,349.15													18,349.15			
Según contrato 106-OC#81807 22-Octubre 2018	17,479.65													17,479.65			
<b>Total Retención 5% Garantía</b>	<b>46,972.30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11,143.50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35,828.80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Ingresos por Servicios</b>																	
Registro correcto de ingresos ordinarios provenientes de contratos con clientes																	
Proyecto según contrato 105-OC#76402 13-Octubre 2018				222,870.00												222,870.00	
Proyecto según contrato 106-OC#82491 26-Octubre 2018												366,383.00				366,383.00	
Proyecto según contrato 106-OC#81807 22-Octubre 2018												343,533.00				343,533.00	
<b>Total de ingresos ordinarios provenientes de contratos con clientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>222,870.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>716,576.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>933,446.00</b>	

Fuente: Chacón Cordero, 2020

En la figura anterior se plasma imagen de una hoja de trabajo realizada, donde se refleja la correcta aplicación de los ingresos que afecta la cuenta de resultados, una vez que el contrato se liquida y entrega la obra de forma satisfactoria.

Según el seguimiento dado a los movimientos de los adelantos, depósitos hechos en el Banco San José cuenta corriente en dólares, se hace la cancelación total del proyecto.

Sin embargo, una vez hecho el cotejo del monto total de los contratos, contra las retenciones de las garantías de un 5% sobre el monto total de los contratos tomados como muestra, y el supuesto cierre por parte del cliente con respecto a la liquidación, surgió diferencias en dineros, los cuales no fueron justificados y quedaron pendientes de estudio para el cliente, ya que a raíz de la investigación salió a la luz estas diferencias no pagadas sin justificación.

A continuación, dando seguimiento a los cuadros anteriores, se propone el modelo de asientos a aplicar según cada registro de las transacciones comerciales involucradas en las muestras según contratos, basadas en la normativa NIIF 15, para la segunda recomendación.

La correcta aplicación de cada uno de los escenarios para las transacciones comerciales, en los periodos afectados Del 01 octubre 2018 al 30 de Setiembre del 2019:

**FR Inmobiliaria Ferosa, Sociedad Anónima**

**Asientos de diario**

**Registros contables contrato 105-OC#76402**

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
13/10/2018	<b>Bancos</b>	35,423.50	
	<b>Retención 5% Garantías</b>	11,143.50	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		46,567.00
	<b>Sumas iguales</b>	46,567.00	46,567.00
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 105-OC#76402, haciendo retención 5% Garantía sobre el Proyecto.		

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
17/10/2018	<b>Bancos</b>	<b>65,381.00</b>	
	<b>Retención 5% Garantías</b>		
	<b>Ingresos Diferidos</b>		<b>65,381.00</b>
	<b>Sumas iguales</b>	<b>65,381.00</b>	<b>65,381.00</b>
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 105-OC#76402		

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
8/11/2018	<b>Bancos</b>	15,617.91	
	<b>Retención 5% Garantías</b>		
	<b>Ingresos Diferidos</b>		15,617.91
	<b>Sumas iguales</b>	15,617.91	15,617.91
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 105-OC#76402		

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
6/12/2018	<b>Bancos</b>	13,726.00	
	<b>Retención 5% Garantías</b>		13,726.00
	<b>Ingresos Diferidos</b>		13,726.00
	<b>Sumas iguales</b>	13,726.00	
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 105-OC#76402		

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
31/12/2018	<b>Ingresos Diferidos</b>	222,870.00	
	<b>Ingresos por Servicios</b>		222,870.00
	<b>Sumas iguales</b>	222,870.00	222,870.00
	Registro de entrega proyecto bajo contrato #105-OC#76402, reversando cuenta de ingresos diferidos y trasladando según NIIF 15 a ingresos provenientes de contratos con clientes, al 31 de diciembre 2018.		

<b>Resumen de registros contables propuestos</b>		
<b>Detalle de movimientos según transacciones halladas</b>	<b>Monto del contrato</b>	<b>Retención 5%</b>
Monto total contrato 105-OC#76402 13- octubre 2018	222,870.00	11,143.50
Adelanto a obras en proceso	46,567.00	
Adelanto a obras en proceso	65,381.00	
Adelanto a obras en proceso	15,617.91	
Liquidación total de la obra	13,726.00	
Saldo por cobrar (no aparece los desembolsos hechos)	70,434.59	
<b>Saldo a favor por cobrar 5% Garantía</b>		<b>11,143.50</b>

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
15/2/2019	<b>Bancos</b>	11,143.50	
	<b>Retención 5% Garantías</b>		11,143.50
	<b>Sumas iguales</b>	11,143.50	11,143.50
	Dinero recibido por reintegro de garantía del 5% deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, sobre contrato 105-OC#76402		

**FR Inmobiliaria Ferosa, Sociedad Anónima**  
**Asiento de diario**  
**Registros contables contrato 106-OC#81807**

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
15/2/2019	<b>Bancos</b>	51,569.45	
	<b>Retención 5% Garantías</b>	18,349.15	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		69,918.60
	<b>Sumas iguales</b>	69,918.60	69,918.60
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 106-OC#81807, 20%, haciendo retención del 5% por garantía, sobre monto total de la obra.		

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
22/4/2019	<b>Bancos</b>	69,918.60	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		69,918.60
	<b>Sumas iguales</b>	69,918.60	69,918.60
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto de obras según contrato 106-OC#81807		

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
22/4/2019	<b>Bancos</b>	69,918.60	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		69,918.60
	<b>Sumas iguales</b>	69,918.60	69,918.60
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto de obras según contrato 106-OC#81807		

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
27/5/2019	<b>Bancos</b>	69,918.60	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		69,918.60
	<b>Sumas iguales</b>	69,918.60	69,918.60
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto de obras según contrato 106-OC#81807		

Fecha	Detalle	Debe	Haber
3/8/2019	<b>Bancos</b>	69,918.60	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		69,918.60
	<b>Sumas iguales</b>	69,918.60	69,918.60
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto de obras según contrato 106-OC#81807		-

Fecha	Detalle	Debe	Haber
3/8/2019	<b>Ingresos Diferidos</b>	73,396.60	
	<b>Bancos</b>		73,396.60
	<b>Sumas iguales</b>	73,396.60	73,396.60
	Solicitud de desembolso por ajuste en adelantos de dinero hechos sobre proyectos, bajo contrato obras según 106-OC#81807		-

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/8/2019	<b>Ingresos Diferidos</b>	349,593.00	
	<b>Ingresos por Servicios</b>		349,593.00
	<b>Sumas iguales</b>	349,593.00	349,593.00
	Registro de entrega proyecto bajo contrato 106-OC#81807, reversando cuenta de ingresos diferidos y trasladando según NIIF 15 a ingresos provenientes de contratos con clientes, al 31 de agosto del 2018		

Detalle de movimientos según transacciones halladas	Monto del contrato	Retención 5%	Neto para desembolsar
Monto total contrato 106-OC#81807	349,593.00	17,479.65	332,113.35
Adelanto a obras en proceso	69,918.60		
Adelanto a obras en proceso	69,918.60		
Adelanto a obras en proceso	69,918.60		
Adelanto a obras en proceso	69,918.60		
Adelanto a obras en proceso	69,918.60		
Ajuste en desembolsos	73,396.00		
Saldo por cobrar (no aparece los desembolsos hechos)	55,916.35		
<b>Saldo a favor por cobrar 5% Garantía</b>	<b>17,479.65</b>		

**FR Inmobiliaria Ferosa, Sociedad Anónima**  
**Asientos de diario**  
**Registros contables contrato 106-OC#82491**

Fecha	Detalle	Debe	Haber
22/1/2019	<b>Bancos</b>	55,916.95	
	<b>Retención 5% Garantías</b>	17,479.65	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		73,396.60
	<b>Sumas iguales</b>	73,396.60	73,396.60
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 106-OC#82491, haciendo retención del 5% por garantía, sobre monto total de la obra.		-

Fecha	Detalle	Debe	Haber
15/2/2019	<b>Bancos</b>	73,396.60	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		73,396.60
	<b>Sumas iguales</b>	73,396.60	73,396.60
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 106-OC#82491		-

Fecha	Detalle	Debe	Haber
22/4/2019	<b>Bancos</b>	73,396.60	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		73,396.60
	<b>Sumas iguales</b>	73,396.60	73,396.60
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 106-OC#82491		

Fecha	Detalle	Debe	Haber
27/5/2019	<b>Bancos</b>	73,396.00	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		73,396.00
	<b>Sumas iguales</b>	73,396.00	73,396.00
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 106-OC#82491		

Fecha	Detalle	Debe	Haber
13/8/2019	<b>Bancos</b>	9,000.00	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		9,000.00
	<b>Sumas iguales</b>	9,000.00	9,000.00
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 106-OC#82491		

Fecha	Detalle	Debe	Haber
13/8/2019	<b>Bancos</b>	6,855.00	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		6,855.00
	<b>Sumas iguales</b>	6,855.00	6,855.00
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 106-OC#82491		

Fecha	Detalle	Debe	Haber
13/8/2019	<b>Bancos</b>	7,000.00	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		7,000.00
	<b>Sumas iguales</b>	7,000.00	7,000.00
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 106-OC#82491		

Fecha	Detalle	Debe	Haber
13/8/2019	<b>Bancos</b>	4,635.84	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		4,635.84
	<b>Sumas iguales</b>	4,635.84	4,635.84
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 106-OC#82491		

Fecha	Detalle	Debe	Haber
13/8/2019	<b>Bancos</b>	13,500.00	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		13,500.00
	<b>Sumas iguales</b>	13,500.00	13,500.00
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 106-OC#82491		

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
13/8/2019	<b>Bancos</b>	366.12	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		366.12
	<b>Sumas iguales</b>	366.12	366.12
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de obras según contrato 106-OC#82491		

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
23/8/2019	<b>Bancos</b>	470.00	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		470.00
	<b>Sumas iguales</b>	470.00	470.00
	Dinero recibido de Cliente XXXXXXXX, según deposito # xxxxxxxx cuenta corrientes Banco San José, dólares, como adelanto para inicio de OC#82491		

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
31/8/2019	<b>Ingresos Diferidos</b>	366,983.00	
	<b>Ingresos por Servicios</b>		366,983.00
	<b>Sumas iguales</b>	366,983.00	366,983.00
	Registro de entrega proyecto bajo contrato 106-OC#82491, reversando cuenta de ingresos diferidos y trasladando según NIIF 15 a ingresos provenientes de contratos con clientes, al 31 de agosto del 2018		

<b>Detalle de movimientos según transacciones halladas</b>	<b>Monto del contrato</b>	<b>Retención 5%</b>	<b>Neto para desembolsar</b>
Monto total contrato 106-OC#82491 26- Octubre 2018	366,983.00	18,349.15	348,633.85
Adelanto a obras en proceso	73,396.60		
Adelanto a obras en proceso	- 73,396.60		
Adelanto a obras en proceso	- 73,396.60		
Adelanto a obras en proceso	- 73,396.00		
Adelanto a obras en proceso	- 9,000.00		
Adelanto a obras en proceso	- 6,855.00		
Adelanto a obras en proceso	- 7,000.00		
Adelanto a obras en proceso	- 4,635.84		
Adelanto a obras en proceso	- 13,500.00		
Adelanto a obras en proceso	- 366.12		
Adelanto a obras en proceso	- 470.00		
Saldo por cobrar (no aparece los desembolsos hechos)	13,221.09		
Adelanto a obras en proceso	366,983.00		
<b>Saldo a favor por cobrar 5% Garantía</b>	<b>18,349.15</b>		
		Se hace reintegro en el mes de octubre 2019, por tanto, al cierre de Setiembre 2019 queda saldo pendiente de cobrar por reembolsos	



**Figura 18. Recibo de dinero Parte b**

**Tipo de desembolso:**

Adelanto inicial	<input style="width: 100%;" type="text"/>
 Incluye garantía 5%	SI <input style="width: 30px; height: 20px;" type="checkbox"/> NO <input style="width: 30px; height: 20px;" type="checkbox"/>
Avance de obra en un porcentaje de _____%	<input style="width: 100%;" type="text"/>
Liquidación Total de la obra	<input style="width: 100%;" type="text"/>
-----	
PP>XXXXXXXXXXXXXXXXX Tesorería	PP FR Inmobiliaria Ferosa S.A. >XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Firma responsable	Recibido

Fuente: Chacón Cordero, 2020.



Y finalmente delegar funciones de índole administrativo y aplicación de ciertos procesos involucrados para el desarrollo de su actividad económica, tales como la conciliación de las cuentas bancarias con el fin de proporcionar toda la información que se despliegue de sus acciones en la empresa para brindar el servicio de construcción e instalación de muebles en grandes empresas constructoras y entidades estatales, al igual que tener una abierta y clara comunicación con el contador acerca de sus operaciones mercantiles, para que el contador le pueda asesorar y guiar de manera eficiente, en el manejo y registro de las transacciones que se derivan de la actividad comercial bajo los estándares de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Y con respecto al tema del apoyo que recibe de su esposa en algunos trámites administrativos, hacer una entrevista a la señora, revisar la forma en que esta ejecuta las acciones, para verificar que las actividades que la misma realiza cumpla con las necesidades de la Empresa, en el caso de las cotizaciones para ofertar con los clientes, dar seguimiento al proceso al cual se somete, y tener la certeza que los costos proyectados cumplen con la finalidad de generar el margen de utilidad planeado al comparar con casos históricos como fundamento, y así lograr identificar si se está aplicando de manera correcta.

Para darle soporte a la recomendación de la reconstrucción de la estructura general de la contabilidad de la empresa, hacer la valoración del impacto económico que vaya a generar un trabajo de esta índole, los beneficios y contingencias que la compañía pueda tener.

## REFERENCIAS Y APÉNDICES

### REFERENCIAS

- Alvarado, (2019). *Evaluación del Control Interno de la Compañía Desarrollos Zeta Costa Rica S.A. para el periodo fiscal 2019 y su apego a la NIIF 15*. (Tesis de grado por Contaduría Pública). Universidad Internacional de las Américas.
- Barrantes, A. (2017). *Plan de mejora en el manejo del flujo de efectivo para la empresa Molina Arce Construcción y Consultoría S.A.* (Tesis de grado por Maestría Profesional en Administración y Dirección de Empresas con énfasis en Finanzas). Universidad de Costa Rica. San José. Recuperado de <http://www.kerwa.ucr.ac.cr/bitstream/handle/10669/74620/TFG-PLAN%20DE%20MEJORA%20EN%20EL%20MANEJO%20DEL%20FLUJO%20DE%20EFECTIVO%20.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Castillo, (2015). *Evaluación del sistema de registros contables de la empresa Constructora XYZ S.A. sobre la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, para el periodo fiscal 2014*. (Tesis de grado por Licenciatura en Contaduría Pública). Universidad Internacional de las Américas.
- Chilcho, R. y Huidobro, F. (2018). *La NIFF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes – y la evaluación de su impacto financiero y tributario en las empresas del sector construcción*. (Tesis de grado por Licenciatura Contabilidad). Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas). Lima. Recuperado de [https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/624499/Chilcho\\_dr.pdf?sequence=9&isAllowed=y](https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/624499/Chilcho_dr.pdf?sequence=9&isAllowed=y)

Córdova, L. (2018). *Análisis del impacto financiero tributario de la implementación de NIIF15 en el sector tecnológico*. (Tesis de grado por Ingeniería en Tributación y Finanzas). Universidad de Guayaquil. Recuperado de <http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/30192/1/Tesis%20Impacto%20de%20NIIF%2015%20%20%20%20%20Cordova%20Lindao%20Luz.pdf>

Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2004). *Reconocimiento de ingresos*. Recuperado de [https://www.academia.edu/6959386/NIC\\_18\\_Reconocimiento\\_de\\_ingresos](https://www.academia.edu/6959386/NIC_18_Reconocimiento_de_ingresos)

Deloitte Touche Tohmatsu Limited, (2018) *Implementación del IFRS (NIIF) 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes. Una guía práctica para los problemas de implementación para el sector de productos y servicios industriales*. Recuperado de [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2015%20Productos%20industriales%20\(ok\).pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/BibliotecaTecnica/RecursosIFRS/Otros/IFRS%2015%20Productos%20industriales%20(ok).pdf)

Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2019). *NIIF 15. Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*. Recuperado de <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIIF%2015%20-%20Ingresos%20de%20Actividades%20Ordinarias%20Procedentes%20de%20Contratos%20con%20Clientes.pdf>

Deloitte Touche Tohmatsu Limited. (2020). Normas Internacionales de Información Financiera. Recuperado de [https://www2.deloitte.com/co/es/pages/ifrs\\_niif/normas-internacionales-de-la-informacion-financiera-niif---ifrs-.html](https://www2.deloitte.com/co/es/pages/ifrs_niif/normas-internacionales-de-la-informacion-financiera-niif---ifrs-.html)

Díaz, O. (2010). Estado actual de la aplicación de las NIIF en la preparación de estados financieros de las empresas peruanas. *Contabilidad y Negocios*, 5(10), pp.5-28. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281621783002>

Gestión Mercados. (22 de noviembre de 2016). *NIIF 15: ¿Qué cambios trae esta nueva norma contable sobre reconocimiento de ingreso?* Recuperado de <https://gestion.pe/economia/mercados/niif-15-cambios-trae-nueva-norma-contable-reconocimiento-ingresos-148862-noticia/>

International Accounting Standards Board. (2009). NIC 11 Contratos de Construcción. Recuperado de [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/vigentes/nic/NIC\\_11\\_BV2012.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/nic/NIC_11_BV2012.pdf)

López, D. (2019). ¿De qué sirven las NIIF a los Empresarios? Pymes o Full?. AprendeNIIF.com. Recuperado de <https://aprendeniif.com/de-que-sirven-las-niif-a-los-empresarios-pymes-o-full/>

Norma Internacional de Contabilidad 11. (1995). *Contratos de construcción*. Recuperado de [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/vigentes/nic/11\\_NIC.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/nic/11_NIC.pdf)

Norma Internacional de Contabilidad 18. (2009). *Ingresos de Actividades Ordinarias*. Recuperado de [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/vigentes/nic/18\\_NIC.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/nic/18_NIC.pdf)

Norma Internacional de Información Financiera 15 (2017). *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*. Recuperado de [https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta\\_public/con\\_nor\\_co/vigentes/niif/NIIF15\\_2014\\_v1\\_2112014.pdf](https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_public/con_nor_co/vigentes/niif/NIIF15_2014_v1_2112014.pdf)

Núñez, P. (13 de diciembre de 2017). *¿Qué es una inmobiliaria?* (Mensaje en un blog). Ciudadaris Inmobiliaria. Recuperado de <https://www.ciudaris.com/blog/que-es-una-inmobiliaria/>

QuimiNet.com (2012). Empresas constructoras. Recuperado de <https://www.quiminet.com/empresas/empresas-constructoras-2736024.htm>

Seminario, R. (2017). *Análisis del impacto de la NIIF 15 en los resultados económicos – financieros de las empresas constructoras e inmobiliarias del Perú que no cotizan*. (Tesis de grado por Bachiller en Contabilidad). Universidad de Piura, Perú. Recuperado de [https://www.researchgate.net/publication/328175895\\_ANALISIS\\_DEL\\_IMPACTO\\_DE\\_LA\\_NIIF\\_15\\_EN\\_LOS\\_RESULTADOS\\_ECONOMICOS\\_-\\_FINANCIEROS\\_DE\\_LAS\\_EMPRESAS\\_CONSTRUCTORAS\\_E\\_INMOBILIARIAS\\_DEL\\_PERU\\_QUE\\_NO\\_COTIZAN](https://www.researchgate.net/publication/328175895_ANALISIS_DEL_IMPACTO_DE_LA_NIIF_15_EN_LOS_RESULTADOS_ECONOMICOS_-_FINANCIEROS_DE_LAS_EMPRESAS_CONSTRUCTORAS_E_INMOBILIARIAS_DEL_PERU_QUE_NO_COTIZAN)

SPC Constructora. (11 de marzo de 2016). ¿Qué hace una empresa constructora? [Mensaje en un blog]. Recuperado de <http://www.spcconstructora.es/blog/que-hace-una-empresa-constructora.php>

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación. México: McGraw Hill.

Deloitte, (2019). NIIF 2019 Completas

IFRS Foundation, (2018) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

Mesén, V. (2013), Aplicaciones prácticas de las NIIF Completas Normas Internacionales de Información Financiera. (2da Edición)

Ortiz, H. (2018), Análisis financiero aplicado, bajo NIIF, (16ª Edición)

Llanto, F. (2018), NIIF 15 & NIIF 16, Teoría explicada con práctica.

Ayala, P. (2019), Aplicación práctica NIIF 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con clientes.

## **APÉNDICES**

Para Hernández et al. (2014, p.523) “son útiles para describir con mayor profundidad ciertos materiales”. Para elaborarlos es necesario seguir el formato APA, 2010.

### **Cuestionarios**

**Objetivo específico número uno, Analizar lo que indica la teoría contable vigente en relación con el registro de los ingresos proveniente de contratos con clientes.**

**Cuestionario para el contador y el asistente contable:**

#### **Pregunta #1**

¿En la actualidad la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. lleva su contabilidad en base al principio de devengo?

#### **Pregunta #2**

Si la respuesta a la pregunta número #1 fue afirmativa, por favor explicar el proceso al ¿Cual es sometida los registros contables de la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.?

#### **Pregunta #3**

¿Tiene acceso a los contratos con clientes de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.?

#### **Pregunta #4**

Si la respuesta a la pregunta anterior fue afirmativa, por favor conteste lo siguiente; ¿Tuvo suficiente información de los contratos como para poder identificar que la contabilidad de la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., debe implementar la NIIF 15 en su contabilidad?

**Pregunta #5**

¿Qué concurrencia de visitas tiene con el gerente de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., y que tan informado esta de la actividad comercial de la empresa?

**Pregunta #6**

Cuándo realiza la visita a su cliente, FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., ¿se toma el tiempo para hacerle conocer al gerente de la empresa la situación financiera de la misma?

**Pregunta #7**

¿Ha tenido contingencias fiscales ante el Ministerio de Hacienda, por el registro de la contabilidad de la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.?

**Pregunta #8**

Si la respuesta a la pregunta anterior es afirmativa, por favor detalle el sistema que usa actualmente para evitar dichas contingencias, y ¿cómo procedió para el requerimiento del Ministerio de Hacienda.?

**Pregunta #9**

¿Tiene conocimientos acerca de la implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera, en las empresas comerciales que lo requieran?

**Pregunta #10**

¿Según su criterio profesional, la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., debe adaptarse o no, según la naturaleza de la actividad económica a las Normas Internacionales de Información Financiera?

**Objetivo específico número dos, Realizar un diagnóstico de la aplicación en la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. de la NIIF 15.**

**Dirigidos para el gerente y la esposa**

**Pregunta #1**

¿Cada vez que se realiza un convenio con un cliente para la ejecución de un proyecto a desarrollar, las partes contratantes realizan un contrato?

**Pregunta #2**

¿Dentro de la información relevante que contiene cada contrato realizado se menciona el compromiso para el cumplimiento de las obligaciones?

**Pregunta #3**

¿Se puede determinar el precio de cada transacción por medio de cada proyecto acordado en el contrato?

**Pregunta #4**

¿Se puede identificar de forma clara y concisa las condiciones de pago de los servicios acordados en el contrato?

**Pregunta #5**

¿Cómo es el cumplimiento del reintegro del 5% de la garantía retenida por cada pago de avance, es reintegrada de forma adecuada y a tiempo?

**Pregunta #6**

¿En qué parámetros se basa la cotización para el cobro de cada proyecto?

**Pregunta #7**

¿Cuándo ha tocado tener pérdidas en los proyectos, si las hay, como les hace frente para no desequilibrar la situación financiera de la empresa, y que plan de contingencia tiene?

**Pregunta #8**

¿Cumple los contratos la identificación de las obligaciones separadas, en términos sencillos, segregar el contrato?

**Pregunta #9**

¿Se hace la distribución de forma correcta el precio de la transacción entre las obligaciones de los contratos?

**Pregunta #10**

¿Cuándo se incluye un costo variable en el precio de las transacciones como se distribuye el mismo para que no se vea afectado los otros rubros del contrato?

**Cuestionario para colaboradores en área operativa (subcontratistas)**

**Pregunta #1**

¿Qué funciones desempeña en los contratos que se obtiene con clientes de la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.?

**Pregunta #2**

¿Es regular el tiempo de contratación para cada proyecto, con la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.?

**Pregunta #3**

¿Cada vez que terminan un proyecto, se liquidan las prestaciones legales a los involucrados?

**Pregunta #4**

¿Qué requisitos se le piden para poder participar dentro de los contratos que se efectúan, entre la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. y sus clientes?

**Pregunta #5**

¿Se le confecciona algún tipo de contrato a la hora que se requieren de sus servicios?

**Pregunta #6**

¿Cuenta su representada con factura electrónica, que gire en el momento que se efectúan los pagos acordados?

**Pregunta #7**

¿Cuándo se cancela un contrato por incumplimiento, se le hace algún pago adicional por parte de FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.?

**Pregunta #8**

¿Presenta facturas de gastos por viáticos u otro rubro similar a la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., o hay algún acuerdo donde se cobre un monto por un costo total sobre el proyecto que se realiza?

**Cuestionario para terceros de clientes (departamento legal, y tesorería)****Pregunta #1**

¿En base a cuál normativa se confecciona los contratos firmados con la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.?

**Pregunta #2**

¿Son los contratos confeccionados por su empresa, revisados luego por el gerente o algún representante legal de la Empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.?

**Pregunta #3**

¿Cuándo se hacen los giros de los adelantos de efectivo para los proyectos, se pide algún respaldo para poder justificar la salida del dinero en su empresa? ¿Como un recibo de dinero, o cierto documento comercial?

**Pregunta #4**

¿Cómo se procede de parte de ustedes como clientes de FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. el registro de los adelantos que se le hacen en su contabilidad?

**Pregunta #5**

¿Considera que las compras de materiales que se dan también como adelantos, son costos directos de su empresa, o deben ir como costo de la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A.?

**Pregunta #6**

¿Si la entrega de materiales a la empresa FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., como parte de adelantados, sustituyendo efectivo, se considera un costo que debe asumir esta, las facturas de los materiales, a nombre de quien se emite?

**Pregunta #7**

¿Según el criterio como tesorero (a), debe ir respaldado las compras de las mercaderías con factura electrónica a nombre de su empresa y no de su proveedor?

**Pregunta #8**

¿Cuándo se realiza el reintegro del 5% que queda como fondo que se destina como una garantía de cumplimiento, dada a que en su mayoría las transacciones son en moneda extranjera, como aplica la diferencia en el tipo de cambio para el reembolso?

**Pregunta #9**

¿Han tenido dificultades para hacer el reembolso del fondo del 5%, por negligencia de su proveedor de servicios, o de parte de su empresa?

**Pregunta #10**

¿Cuándo se hacen modificaciones o inclusiones a los contratos establecidos, y cambian de forma drástica el costo de los contratos, se asumen el aumento en los costos, o hay alguna clausula donde el proveedor de servicios en este caso FR Inmobiliaria Ferosa, S.A. deba asumir, o se ajustan un nuevo presupuesto?

**Cuestionario para el especialista en NIIF:****Pregunta #1**

¿Cuál fecha se fijó para aplica la NIIF 15, como vigencia obligatoria?

**Pregunta #2**

¿Tendrá impacto en la comparabilidad de la información financiera reportada?

**Pregunta #3**

¿La aplicación de la NIIF 15 podría adelantar o retrasar el reconocimiento de los ingresos?

**Pregunta #4**

¿Qué tipo de impacto podría darse en las inversiones, esperar ver en sectores como en las constructoras?

**Pregunta #5**

¿Qué implicaciones tendrá la NIIF 15 en una métrica como el flujo de efectivo?

**Pregunta #6**

¿Cómo se recomienda aplicar el registro de las transacciones comerciales en la cuenta de los ingresos proveniente de contratos con clientes según la NIIF 15?

**Pregunta #7**

¿Qué criterio hay acerca de la implementación de la NIIF 15 en los estados financieros y su impacto importante al aplicar los nuevos requisitos?

**Pregunta #8**

¿Qué tratamiento contable se le dará a partir de la implementación de la NIIF 15 en los adelantos de efectivo que los clientes den?

A continuación, imagen de la muestra con el reporte de los movimientos anuales periodo fiscal 2019, respaldando la segunda conclusión de la investigación:



Fecha	Detalle	Debe	Haber
xx-xx-xxxxx	<b>Bancos</b>	XX.XXX, XX	
	<b>Ingresos Diferidos</b>		XX.XXX, XX
	<b>Sumas iguales</b>	XX.XXX, XX	XX.XXX, XX
	Registro de adelantos de dinero por transferencia #xxxxxx, Banco XXXX. Como adelanto del 25% según contrato XXXXXX.		

Fuente: Chacón Cordero, 2020.

Para el ejemplo anterior, se quiso mostrar el registro para el adelanto inicial de un 25% que por lo general es lo que FR Inmobiliaria Ferosa, S.A., solicita para inicio de las obras. Como se puede observar se utiliza la cuenta de pasivo por la percepción de dinero para el avance de la obra, aun no se puede registrar según la norma como un ingreso de actividades ordinarias, dado a que no se ha cumplido con la satisfacción de las obligaciones contractuales, y no se define aun si hay alguna disconformidad por parte del cliente.

Otro de los escenarios basándose en la guía de aplicación de la NIIF 15, si existieran devoluciones totales o parciales aplicaría el siguiente asiento:

**Tabla 4. Registro de devolución de dinero**

Fecha	Detalle	Debe	Haber
xx-xx-xxxx	<b>Ingresos Diferidos</b>	XX.XXX,XX	
	<b>Adelanto dinero de clientes</b>		XX.XXX,XX
	<b>Sumas iguales</b>	XX.XXX, XX	XX.XXX,XX
	Registro de devolución de dinero recibido por adelanto en Proyecto, según contrato XXXXXX, por inconformidad del cliente.		

Fuente: Chacón Cordero, 2020.

Dado el caso de que exista alguna disconformidad por parte del cliente, de acuerdo con los términos del contrato se hace una devolución total o parcial de los dineros girados. O como lo norma lo dice, puede solicitar un producto nuevo.

Y en este último ejemplo se detalla, a continuación, cuando las obligaciones contractuales fueron satisfactorias para el cliente y se cumple con el proyecto de forma completa, se procede a registrar los ingresos de las actividades ordinarias y reflejarlas en los estados financieros.

**Tabla 5. Registro de ingresos de las actividades ordinarios**

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
<b>xx-xx-xxxx</b>	<b>Ingresos Diferidos</b>	XX.XXX,XX	
	<b>Ingresos por servicios</b>		XX.XXX,XX
	<b>Sumas iguales</b>	XX.XXX, XX	XX.XXX,XX
	Registro de ingresos por servicios de fabricación de muebles. Entrega de obra completa, según contrato XXXXX.		

Fuente: Chacón Cordero, 2020.

**Formato de Asientos que se debe aplicar para transacciones según la recomendación número tres:**

El asiento que se debe aplicar para este tipo de transacciones dentro del contrato sería:

**Tabla 6. Registro de desembolso de dinero, con retención 5% Garantía**

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
<b>xx-xx-xxxx</b>	Bancos	XX.XXX, XX	
	Retención 5% por garantía	XX.XXX, XX	

	Adelanto dinero de Clientes		XX.XXX, XX
	<b>Sumas Iguales</b>	XX.XXX, XX	XX.XXX, XX
	Registro de adelanto dinero para proyecto según contrato XXXX, con Retención 5% por garantía.		

Fuente: Chacón Cordero, 2020.

Y para el reintegro de estas, se aplica una reversión de la garantía, en conjunto con la verificación del monto correcto y el depósito en el banco de forma correcta:

**Tabla 7. Registro de reintegro de dinero de 5% Garantía**

<b>Fecha</b>	<b>Detalle</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
<b>XX-XX-XXXX</b>	Bancos	XX.XXX, XX	
	Retención 5% por garantía		XX.XXX, XX
	<b>Sumas Iguales</b>	XX.XXX, XX	XX.XXX, XX
	Registro de reintegro de dinero por garantía del 5%, según contrato XXXXXX		

Fuente: Chacón Cordero, 2020.

## Acuse de recibo

La Administración Tributaria le comunica que ha recibido la Declaración Jurada del Impuesto sobre la Renta - Régimen Tradicional del periodo 12/2019, a nombre de F R INMOBILIARIA FEROSA SOCIEDAD ANONIMA, con el número de identificación 3101395363, que fue presentada por FERNANDO ENRIQUE RODRIGUEZ SANCHEZ 302240688 a través del portal Administración Tributaria Virtual el 31/12/2019 a las 17:29:08 y registrada con el número tributario 1012643520752.

Para cualquier duda contáctenos por medio de:

Tel: 2539-4000, Opción 1  
[infoyassistencia@hacienda.go.cr](mailto:infoyassistencia@hacienda.go.cr)  
Página Web: <http://www.hacienda.go.cr>

---

*Sus datos personales son incorporados y protegidos por el portal de la Dirección General de Tributación, de conformidad con el artículo 24 de la Constitución Política, 115 y 117 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, así como demás disposiciones legales sobre confidencialidad existentes.*

Código de Seguridad:

KP5WYYCP-5UWYD5X5-74TO564T-M3646663



02 - Período

**NÚMERO DE DECLARACIÓN ASIGNADO PARA EFECTOS TRIBUTARIOS: 1012643520752**

02 - Período	12/2019
04 - Cédula	3101395363
05 - Rectificativa	1012643070625
06 - Nombre	F R INMOBILIARIA FEROSA SOCIEDAD ANONIMA

**I. Activos y pasivos**

20 - Efectivo, bancos, inversiones transitorias, documentos y cuentas por cobrar	19.988.175
21 - Acciones y aportes en sociedades	0
22 - Inventarios	0
23 - Activos fijos (descuenta la depreciación acumulada)	863.646
24 - Total activo neto	20.851.821
25 - Total pasivo	4.487.029
26 - Capital neto	16.364.792

**II. Ingresos**

27 - Venta de bienes y servicios, excepto los servicios profesionales	536.558.322
28 - Servicios profesionales y honorarios	0
29 - Comisiones	0
30 - Intereses y rendimientos	0
31 - Dividendos y participaciones	0
32 - Alquileres	0
33 - Otros ingresos diferentes a los anteriores	0
34 - Ingresos no gravables incluidos dentro de los anteriores	0
35 - Total renta bruta	536.558.322

**III. Costos, gastos y deducciones**

36 - Inventario inicial	0
37 - Compras	100.439.360
38 - Inventario final	0
39 - Costo de ventas	100.439.360
40 - Intereses y gastos financieros	0
41 - Gastos ventas y administrativos	432.224.580
42 - Depreciación, amortización y agotamiento	105.897
43 - Aportes de regímenes voluntarios de pensiones complementarias (Max.10% renta bruta)	0
44 - Otros costos, gastos y deducciones permitidos por la ley	0
45 - Total de costos, gastos y deducciones permitidos por la ley	532.769.837

**IV. Base imponible**

46 - Renta Neta	3.788.485
46 (bis) - Monto no sujeto aplicado al impuesto al salario (acumulado anual)	0

Presentado por medio de la página electrónica de la Administración Tributaria Virtual

Código de Seguridad: KP5WYYCP-5UWYD5X5-74TO564T-M3646663

47 - Impuesto sobre la renta	1.136.546
51 - Exoneración zona franca	0
53 - Exoneración otros conceptos	0
54 - Impuesto sobre la renta después de exoneraciones	1.136.546

**V. Créditos**

---

58 - Crédito familiar (solo personas físicas)	0
59 - Otros créditos	0
60 - Impuesto del periodo	1.136.546
61 - Retenciones 2%	0
62 - Otras retenciones	0
63 - Pagos parciales	0
64 - Total impuesto neto	1.136.546

**VI. Liquidación deuda tributaria**

---

32 - Intereses	0
33 - Total deuda tributaria	0
34 - Solicito compensar con créditos a mi favor por el monto de	1.136.546
35 - Total deuda por pagar	0

Fecha de presentación

31/12/2019 05:29:08 PM

## Balance de Situación, Al 30 de Setiembre 2019

F R INMOBILIARIA FEROSA S.A.

Balance de Situación Al 30 DE SETIEMBRE DEL 2019



OCT NOV DIC ENE FEB MAR ABR MAY JUN JUL AGO SET 2019

## ACTIVOS

## ACTIVO CORRIENTE

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	19,988,174.50	
CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR	0.00	
INVENTARIOS	0.00	
PAGOS ANTICIPADOS	0.00	
GASTOS DIFERIDOS	0.00	
IMPUESTOS ANTICIPADOS	0.00	
INVERSIONES A CORTO PLAZO	0.00	
DOCUMENTOS POR COBRAR CP	0.00	
GASTOS PREOPERATORIOS	0.00	
IVA SOPORTADO	0.00	
IVA DEDUCIBLE - PROPORCIONALIDAD	0.00	
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	0.00	

## TOTAL ACTIVO CORRIENTE

19,988,174.50

## ACTIVO NO CORRIENTE

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		
TERRENOS	0.00	
DEP TERRENOS	0.00	0.00
EDIFICIOS E INSTALACIONES	0.00	
DEP EDIFICIOS E INSTALACIONES	0.00	0.00
VEHICULOS	0.00	
DEP VEHICULOS	0.00	0.00
EQUIPO DE TRANSPORTE	0.00	
DEP EQUIPO DE TRANSPORTE	0.00	0.00
MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	1,058,967.00	
DEP MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	195,320.58	863,646.42
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	
DEP MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	0.00	0.00
EQUIPO DE COMPUTO	0.00	
DEP EQUIPO DE COMPUTO	0.00	0.00
OTROS ACTIVOS DEPRECIABLES	0.00	
DEP OTROS ACTIVOS DEPRECIABLES	0.00	0.00
ACTIVOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	0.00	
DEP ACTIVOS EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	0.00	0.00
ACTIVOS BIOLÓGICOS	0.00	
AGOTAMIENTO ACTIVOS BIOLÓGICOS	0.00	0.00
OBRAS EN PROCESO	0.00	
PROPIEDADES DE INVERSION	0.00	

## TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE

863,646.42

## ACTIVO INTANGIBLE

DOCUMENTOS POR COBRAR LP	0.00	
INVERSIONES LARGO PLAZO	0.00	
DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00	
PATENTES LICENCIAS Y MARCAS	0.00	
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0.00	
INVERSIONES EN ASOCIADAS	0.00	
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	0.00	
OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0.00	

## TOTAL ACTIVO INTANGIBLE

0.00

## TOTAL ACTIVOS ...

20,851,820.92

## PASIVOS

## PASIVO CORRIENTE

IVA NETO POR PAGAR	-200,401.50	
IVA DEVENGADO	0.00	
IMPUESTO A LAS GANANCIAS POR PAGAR	2,897,519.36	
OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0.00	
CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR	667,500.00	
GASTOS ACUMULADOS	800,007.00	
RETENCIONES POR PAGAR	322,404.00	
COBROS ANTICIPADOS	0.00	
PROVISIONES A CORTO PLAZO	0.00	
DOCUMENTOS POR PAGAR CP	0.00	
DIVIDENDOS POR PAGAR	0.00	
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0.00	
PARTICIPACIONES POR PAGAR A SOCIOS	0.00	
PARTICIPACIONES POR PAGAR A TRABAJADORES	0.00	
SOBREGIROS BANCARIOS	0.00	
OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO	0.00	

## TOTAL PASIVO CORRIENTE

4,487,028.86

## PASIVO NO CORRIENTE

DOCUMENTOS POR PAGAR LP	0.00	
HIPOTECAS POR PAGAR LP	0.00	
PROVISIONES A LARGO PLAZO	0.00	
PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDOS A LP	0.00	
BENEFICIOS A TRABAJADORES	0.00	
ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	0.00	
OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO	0.00	

## TOTAL PASIVO NO CORRIENTE

0.00

## TOTAL PASIVOS

4,487,028.86

## PATRIMONIO

CAPITAL PERSONA JURIDICA	0.00	
CAPITAL PERSONA FISICA	0.00	
PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	0.00	
OTRAS CUENTAS DE PATRIMONIO	0.00	
OTRAS FORMAS DE CAPITAL	0.00	
CAPITAL FISCAL	10,000.00	
GANANCIAS ACUMULADAS	13,700,852.31	
GANANCIAS DEL PERÍODO	2,851,939.75	
APORTES DE SOCIOS	0.00	
RESERVAS	2,000.00	
SUPERAVIT POR REVALUACION	0.00	
ACCIONES EN TESORERIA	0.00	
DONACIONES	0.00	

## TOTAL PATRIMONIO

16,364,792.06

## TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

20,851,820.92

Apertura  
Nuevo  
Período  
Fiscal

## Estado de Resultados Acumulado, Al 30 de Setiembre 2019

FR INMOBILIARIA FEROSA S.A.



**VENTA DE BIENES Y SERVICIOS** 536,558,322.00

MENOS:

**COSTOS DE VENTAS**

INVENTARIO INICIAL 0.00

COMPRAS DE BIENES Y SERVICIOS 75,318,320.00

COSTOS DE PRODUCCION 0.00

**SUB-TOTAL** 75,318,320.00

MENOS:

INVENTARIO FINAL 0.00

**TOTAL COSTO DE VENTAS** 75,318,320.00**UTILIDAD BRUTA** 461,240,002.00

MENOS:

**GASTOS OPERATIVOS**

GASTOS DE ADMINISTRACION 105,896.64

GASTOS DE VENTA Y DISTRUBUCION 457,345,620.00

GASTOS FINANCIEROS 0.00

**TOTAL GASTOS OPERATIVOS** 457,451,516.64**GANANCIA OPERATIVA DEL PERIODO** 3,788,485.36

MAS:

OTROS RESULTADOS INTEGRALES 0.00

MENOS:

OTROS GASTOS INTEGRALES 0.00

**GANANCIA DEL PERIODO** 3,788,485.36

MAS: GASTOS NO DEDUCIBLES 0.00

DIFERENCIAS TEMPORARIAS IMPONIBLES - NIC12 0.00

MENOS: INGRESOS NO GRAVABLES ... 0.00

DIFERENCIAS TEMPORARIAS DEDUCIBLES - NIC12 0.00

**RENTA IMPONIBLE GRAVABLE ISR** 3,788,485.36**IMPUESTO A LAS GANANCIAS** 1,136,545.61**MENOS:**

EXONERACION CONTRATO TURISTICO 0.00

EXONERACION ZONA FRANCA 0.00

EXONERACION CONT. DE EXPORTACION 0.00

EXONERACION OTROS CONCEPTOS 0.00

**IMPUESTO A LAS GANANCIAS** 1,136,545.61**MENOS:**

CREDITOS FAMILIARES 0.00

CREDITO CONTRATO TURISTICO 0.00

CREDITO CONTRATO PRODUCCION 0.00

CREDITO CONTRATO FORESTAL 0.00

OTROS CREDITOS  0.00**IMPUESTOS A LAS GANANCIAS** 1,136,545.61**MENOS:**

PAGOS PARCIALES Y PAGOS A CUENTA 0.00

RETENCIONES ISR 0.00


COMPENSACION IVA 0.00

**IMPUESTO A LAS GANANCIAS POR PAGAR** 1,136,545.61**UTILIDAD NETA DESPUES DE IMPUESTOS ...** 2,651,939.75

Por Variable



Contratos relevantes tomados como fuente de información para la investigación.

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONSTRUCCIONES Y OBRAS DE OBRAS DE OBRAS</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

**CONTRATO 106-OC#82491.**  
**CONTRATO DE SUMINISTRO E INSTALACION DE MUEBLES PARA EL**  
**PROYECTO "EDIFICIO DE OFICINAS BANCO CENTRAL DE COSTA RICA"**

Entre nosotros, **COMPAÑIA CONSTRUCTORA VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.**, empresa domiciliada en San José, 500m Sur, 100m Oeste y 25m Sur del Banco Nacional de Costa Rica en San Pedro de Montes de Oca, con cédula jurídica número 3-101-012553-03, representada por el Ing. Federico Acón Rojas, mayor, casado una vez, ingeniero civil, costarricense, cédula N° 1-947-936, , quien adelante y para efectos de este contrato será llamado el **CONTRATISTA y F.R. INMOBILIARIA FEROSA S.A.**, cédula jurídica N° 3-101-395363, representada por el Sr. Fernando Rodríguez Sánchez, cédula N° 3-224-688, mayor, casado, vecino de Tres Ríos, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, en adelante llamado el convenimos los siguiente:

**1 - OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto del presente contrato es el Suministro, instalación y acabado de MUEBLES, de acuerdo a los detalles adjuntos a este contrato, por parte del **SUBCONTRATISTA** para el **CONTRATISTA** para la construcción del proyecto denominado "Edificio de Oficinas Banco Central de Costa Rica", según las especificaciones del cartel y documentos conexos de la obra que se contrató con el **FONDO DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA I**, de la sociedad **BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**, para el proyecto denominado "**EDIFICIO DE OFICINAS BANCO CENTRAL DE COSTA RICA**". Esta obra está ubicada en Provincia San José, Cantón Goicoechea, distrito San Francisco, Barrio Tournón, diagonal al Ministerio de Trabajo.

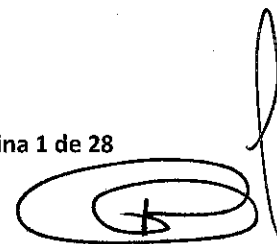
**2 - DESCRIPCION GENERAL DEL CONTRATO**


Este contrato se realizará de acuerdo a los planos constructivos, las especificaciones técnicas, el cartel de licitación, criterios de diseño, alcance de la obra, adendas, aclaraciones y oferta del **SUBCONTRATISTA** de fecha Octubre 26, 2018. Todos estos documentos forman parte integral del contrato en lo que corresponda.

Se advierte que el **SUBCONTRATISTA** revisó los planos, las especificaciones y aclaraciones durante el proceso de licitación y por lo tanto los materiales que ofrece se ajustan a lo indicado en ellos. En todo caso se tendrá presente que todo el trabajo a realizarse será de primera calidad, para lo cual el **SUBCONTRATISTA** ofrece una garantía de acuerdo a lo indicado en el Cartel de Licitación y este contrato.

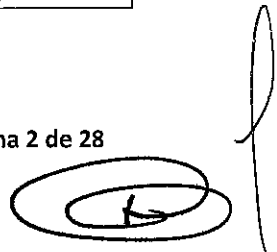
**3 - ALCANCE DEL TRABAJO**


Lo siguiente es una descripción general de lo que se incluye en el contrato. Este desglose es una referencia descriptiva pero de ninguna manera limita o excluye al **SUBCONTRATISTA** en ninguna de sus responsabilidades y deberes, en el sentido de entregar la obra contratada conforme, correcta y completa de acuerdo con los documentos y anexos de este contrato.




 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>ESTRUCTURAS Y OBRAS DE ACABADO</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	TIPO	DESCRIPCION
<b>MUEBLES EN SOTANO</b>				
1	2,00	UN.	<b>MUEBLE PARA BAÑOS EN SOTANO</b>	MUEBLE PARA BAÑOS EN SOTANO (AUDITORIO) , en estructura de metal , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor, frontalín de 0,30 mtrs. BACK SPLASH de 5 cms. Estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2".
2	2,00	UN.	<b>MUEBLE PARA BAÑOS EN PARQUEO</b>	MUEBLE PARA BAÑOS EN SOTANO (PARQUEO) , en estructura de metal , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor, frontalín de 0,30 mtrs. BACK SPLASH de 5 cms. Estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2".
<b>MUEBLES NIVEL 1</b>				
3	1,00	UNID	<b>MUEBLE RCEPCION</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble para la RECEPCION del NIVEL 1. Se construirá de acuerdo a detalles en planos.
4	2,00	UNIDS.	<b>BANCAS Area Común</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de dos bancas de TECA, según diseño establecido en planos. El acabado será el indicado. Estas bancas se ubicarán en el AREA COMUN NIVEL 1.
5	2,00	UNIDS.	<b>BANCAS Comedor</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de dos bancas de TECA, según diseño establecido en planos. El acabado será el indicado. Estas bancas se ubicarán en el COMEDOR.
6	1,00	UNID.	<b>MUEBLE PARA BASURA 1</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE PARA BASURA 1, NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado Se incluyen los basureros en material plástico. CAFETERIA-COMEDOR
7	1,00	UNID.	<b>MUEBLE PARA BASURA 2</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE PARA BASURA 2, NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina puertas en MDF + Lamitech sobre en Cuarzo color indicado. Se incluyen los basureros en material plastico.
8	9,00	UNID.	<b>MESA MOVIL CAFETERIA-COMEDOR</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MESA MOVIL COMEDOR NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma: MDF + Lamitech con rodines en sus patas.

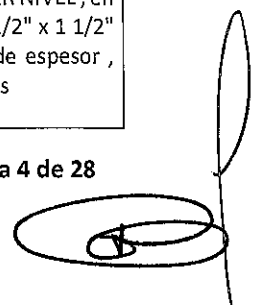



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>ESTRUCTURAS Y OBRAS DE ACABADO</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

9	1,00	UNID	<b>MUEBLE FREGADERO</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE FREGADERO CAFETERIA NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech , sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos . Si se incluyen los basureros en material plástico. No se incluye el enchape de la columna central.
10	1,00	UNID	<b>MUEBLE MICROONDAS EN CORTE B-3</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE AREA DE SERVICIO NIVEL 1 (MICROONDAS). Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos . No se incluye el enchape de la pared ni la viga cargador.
11	1,00	UNID.	<b>MUEBLE AREA SERVICIO (BOOTHS)</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble tipo BANCA en AREA DE SERVICIO NIVEL 1. (BOOTHS) Se construirá de la siguiente forma: MDF + Lamitech como estructura. Incluye tapicería indicada.
12	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE COCINETA CUARTO DE MONITOREO</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE COCINETA C. MONITOREO NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado.
13	1,00	UNID.	<b>MUEBLE TIPO BANCA EN BOOTHTS COMEDOR ANEXO</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble tipo BANCA en BOOTHTS COMEDOR ANEXO NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma: MDF + Lamitech como estructura. Incluye tapicería indicada.
14	1,00	UNID.	<b>MUEBLE BASURA CAFETERIA</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE BASURA CAFETERIA, NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma. Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. Se incluyen los basureros en material plástico.
15	2,00	UNID.	<b>MUEBLE DE LAVATORIO PARA SS COMEDOR</b>	MUEBLE LAVATORIO PARA BAÑOS en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2", con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontal de 0,30 mtrs BACK APLASH de 5cms.,
16	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE LAVATORIO PARA SS COMEDOR</b>	MUEBLE LAVATORIO PARA BAÑOS en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2", con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontal de 0,30 mtrs BACK APLASH de 5cms.,
<b>MUEBLES NIVEL 3</b>				
17	1,00	UNID.	<b>MUEBLE CAFÉ 01-A</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 01-A, NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.

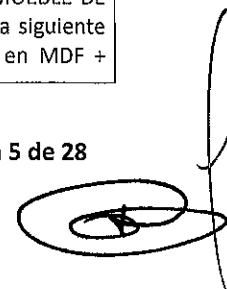
 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE CONCRETO Y ACERO</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			


18	1,00	UNID.	<b>MUEBLE CAFÉ 02</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 02 , NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.
19	1,00	UNID.	<b>MUEBLE MILLWORK 1</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MILLWORK 1, NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Forro de paredes y bancas , en MDF+LAMITECH. LOUVERS en MDF + LAMITECH.
20	1,00	UNID.	<b>MUEBLE MILLWORK 2</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MILLWORK 2, NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Forro de paredes en MDF+LAMITECH, LOUVERS en MDF + LAMITECH con estructura de metal.
21	1,00	UNID.	<b>MUEBLE MILLWORK 3</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MILLWORK 3 , NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Forro de paredes en MDF+LAMITECH. No se incluye estructura de metal. <b>No se incluye Puntos de Impresión.</b>
22	1,00	UNID.	<b>MUEBLE MILLWORK 4</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MILLWORK 4 , NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Forro de paredes en MDF+LAMITECH. No se incluye estructura de metal ni vidrio.
23	1,00	UNID.	<b>MUEBLE RECEPTION ARCHIVO</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE RECEPTION DE ARCHIVO, NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Se suministrará una estructura de tubo metálico como se solicita en planos, luego se procederá a forrar dicha estructura con MDF + LAMITECH , en paredes y sobres tal como se indica y donde se indica en planos . No se incluyen los archiveros en esta recepción.
24	1,00	UNID	<b>MUEBLE RECEPTION</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble para la RECEPTION del NIVEL . Se construirá de acuerdo a detalles y materiales solicitados en planos.
25	1,00	UNID.	<b>MUEBLE TALLER IT</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE TALLER IT, NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Llevará 5 arturitos de 1,00 m. x 0,50 m. de fondo y su altura será la necesaria para que se ubique por debajo del sobre del mueble. Los sobres de este mueble serán en MDF+LAMITECH.
26	1,00		<b>RECICLAJE</b>	ESTACION DE RECICLAJE: de acuerdo a detalles, no se incluyen basureros.
27	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SS MUJERES</b>	MUEBLE PARA BAÑOS MUJERES EN TERCER NIVEL , en estructura de tubo de Hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 m. BACK APLASH de 5cms



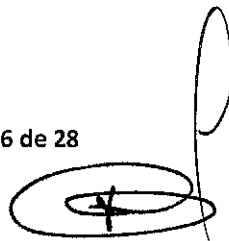
 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>ESTRUCTURAS DE ACERO Y ALUMINIO</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			


28	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SS HOMBRESS</b>	MUEBLE PARA BAÑOS HOMBRES EN TERCER NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2", con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 mtrs BACK SPLASH de 5cms
<b>MUEBLES NIVEL 4</b>				
29	1,00	UNID.	<b>MUEBLE CAFÉ 01</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 01 , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos
30	1,00	UNID.	<b>BARRA DE OFICINAS CAFÉ 01</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado BARRA DE OFICINAS CAFÉ 01, NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: estructura de metal forrada en Lamitech por todas sus caras. Esta oferta no incluye bancos.
31	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE COCINETA</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE COCINETA NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma. Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech , sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos
32	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE CAFÉ 02</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 02 , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos .
33	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE CAFÉ 04</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 04 , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma. Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.
34	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE CAFÉ SALA DE ESTAR</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denomi-nado MUEBLE CAFÉ SALA DE ESTAR, NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma. Gabinetes Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech , sobre en Cuarzo color indicado. Esta oferta incluye la MESA , frente al mueble de café. Esta mesa se construirá en estructura de metal forrada en Corian por todas sus caras. Esta oferta no incluye fregaderos.
35	1,00	UNID.	<b>BARRA DE OFICINAS</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE BARRA DE OFICINAS , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: en estructura de metal forrada en Corian por todas sus caras. Esta oferta no incluye bancos.
36	2,00	UNID.	<b>INYECTABLES</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE INYECTABLES , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF +



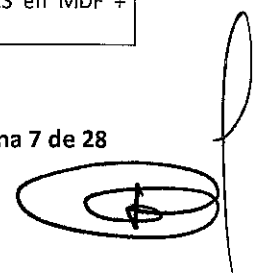
 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES Y COMERCIALES</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			


				Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.
37	2,00	UNID.	<b>CONSULTORIO</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CONSULTORIO , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma. Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos
38	1,00	UNID.	<b>CUARTO DE LACTANCIA</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE Cuarto LACTANCIA , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma.: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.
39	2,00	UNID.	<b>CUARTO DE INSUMOS</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE Cuarto DE INSUMOS, NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.
40	1,00	UNID.	<b>BANCA CONASSIF</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE BANCA CONASSIF , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: Cojín tapizado según se indica. No se incluye enchape de las paredes .
41	1,00	UNID.	<b>MUEBLE CUARTO DE COPIADO</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE CTO DE COPIADO, NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: Se construirá totalmente en MDF + LAMITECH, tanto estructura del mueble como los sobres que se indican tanto sobre la estructura del mueble , como los que se indican flotantes (solo el sobre en la pared). Incluye 2 arturitos.
42	1,00	UNID	<b>MUEBLE DE RECEPCION SGS</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble para la RECEPCION SGS del NIVEL 4 . Se construirá de acuerdo a detalles y materiales solicitados en planos.
43	1,00	UNID	<b>MUEBLE DE RECEPCION CNSF</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble para la RECEPCION CNSF del NIVEL 4 . Se construirá de acuerdo a detalles y materiales solicitados en planos. Incluye 1 arturito.
44	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SSM</b>	MUEBLE PARA BAÑOS MUJERES EN CUARTO NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor, frontalín de 0,30 mtrs BACK APLASH de 5cms
45	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SSH</b>	MUEBLE PARA BAÑOS HOMBRES EN CUARTO NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor, frontalín de 0,30 m. BACK SPLASH de 5cms




 <b>VAN DER LAET Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

46	6,00	UNID.	<b>MUEBLE DE LAVATORIO</b>	MUEBLE LAVATORIO PARA BAÑOS en aposentos: 431, 435, 451, 452, 453, 464: estructura de metal con acabado CUARZO de 12 mm de espesor , frontal de 0,30 mtrs BACK APLASH de 5cms., No incluye espejos ni lavamanos ni grifería.
47	1,00		<b>RECICLAJE</b>	ESTACION DE RECICLAJE: de acuerdo a detalles, no se incluyen basureros.
<b>MUEBLES NIVEL 5</b>				
48	1,00	UNID.	<b>MUEBLE CAFÉ 01</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE CAFÉ 01 , NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado Largo solicitado 3,56 m. No se incluyen fregaderos .
49	1,00	UNID.	<b>MUEBLE BARRA CAFÉ 01</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE BARRA en CAFÉ 01 , NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma Esta mesa se construirá en estructura de metal forrada en CUARZO por todas sus caras. Esta oferta no incluye bancos.
50	1,00	UNID.	<b>BANCA BOOTHS 1</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble tipo BANCA en MUEBLE DE BOOTHS 1 NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma: MDF+Lamitech como estructura . Incluye tapicería indicada. No se incluyen los Puntos de Impresión.
51	1,00	UNID.	<b>BANCA BOOTHS 2</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble tipo BANCA en MUEBLE DE BOOTHS 2 NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma: MDF+Lamitech como estructura . Incluye tapicería indicada. No se incluye los puntos de Impresión.
52	1,00	UNID.	<b>MUEBLE CAFÉ 02</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFE 02 , NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech , sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.
53	1,00	UNID	<b>MUEBLE RECEPCION</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble para la RECEPCION del NIVEL 5. Se construirá de acuerdo a detalles y materiales solicitados en planos.
54	1,00	UNID.	<b>MUEBLE BARRA REUNION INFORMAL</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE BARRA REUNION INFORMAL (515) NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma. Esta mesa se construirá en estructura de metal forrada en CORIAN por todas sus caras. Esta oferta no incluye bancos.
55	1,00	UNID.	<b>MUEBLE MILLWORK 2</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MILLWORK 2 , NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma. Forro de paredes en MDF+LAMITECH. LOUVERS en MDF + LAMITECH.



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> <small>Compañía Constructora</small> <small>CONDOMINIO PAV. 200 - OFICINA 200</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

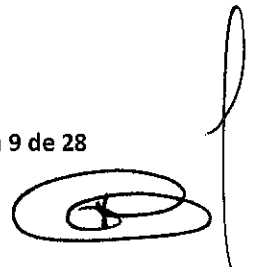
56	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SS MUJERES</b>	MUEBLE PARA BAÑOS MUJERES EN QUINTO NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 mtrs BACK SPLASH de 5cms
57	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SS HOMBRES</b>	MUEBLE PARA BAÑOS HOMBRES EN QUINTO NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 m. BACK SPLASH de 5cms
58	2,00	UNID.	<b>MUEBLE DE LAVATORIO 540-541</b>	MUEBLE LAVATORIO PARA BAÑOS en aposentos: 540, 541 estructura de metal , con acabado CUARZO de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 mtrs BACK SPLASH de 5cms., No incluye espejos ni lavamanos ni grifería.
59	1,00		<b>ESTACION DE RECICLAJE</b>	ESTACION DE RECICLAJE: de acuerdo a detalles, no se incluyen basureros.
<b>MUEBLES NIVEL 6</b>				
60	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE CAFÉ 01</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 01 , NIVEL 6. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech , sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos ni electrodomésticos
61	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE CAFÉ 02</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 02 , NIVEL 6. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech , sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.
62	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE CAFÉ 03</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 03 , NIVEL 6. Se construirá de la siguiente forma. Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech , sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.
63	4,00	UNID.	<b>MUEBLE LAVAMANOS 625, 626 634-636</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE BAÑO, NIVEL 6. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech , sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen lavatorios.
64	1,00	UNID.	<b>BANCA EN MUEBLE DE BOOTHS</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble tipo BANCA en MUEBLE DE BOOTHS NIVEL 6. Se construirá de la siguiente forma: MDF+Lamitech como estructura . Incluye tapicería indicada. Incluye louvers.
65	1,00	UNID	<b>RECEPCION</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble para la RECEPCION del NIVEL 6. Se construirá de acuerdo a detalles y materiales solicitados en planos.


	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

66	2,00	UNIDS.	BANCAS	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de dos bancas en madera sólida de TECA , según diseño establecido en planos. El acabado será el indicado. Estas bancas se ubicarán en el AREA COMUN NIVEL 6.
67	1,00	UNID.	BARRA DE OFICINAS	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE BARRA DE OFICINAS , NIVEL 6. Se construirá de la siguiente forma: Esta mesa se construirá en estructura de metal forrada en CORIAN por todas sus caras. Esta oferta no incluye bancos.
68	1,00	UNID.	MUEBLE SS MUJERES	MUEBLE PARA BAÑOS MUJERES EN SEXTO NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 m. BACK SPLASH de 5 cms.
69	1,00	UNID.	MUEBLE SS HOMBRES	MUEBLE PARA BAÑOS HOMBRES EN SEXTO NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 m. BACK SPLASH de 5 cms.
70	1,00		ESTACION DE RECICLAJE	ESTACION DE RECICLAJE: de acuerdo a detalles, no se incluyen basureros.

1. Fabricación y colocación de muebles indicados anteriormente, de acuerdo a detalles adjuntos y muestra aprobada por el Inspector y el Propietario, todo de primera calidad. El **SUBCONTRATISTA** deberá incluir todos los accesorios necesarios para su correcta fijación y funcionamiento.
2. El **SUBCONTRATISTA** garantizará que los muebles no se pandean, encogen o de alguna manera cambien, de manera que haya que arreglarlos.
3. Se tendrá especial cuidado con el enchape del Lamitech en los cantos de los muebles de tal manera que no se astille o se despegue.
4. El agua y la electricidad serán suministradas por el **CONTRATISTA**, sin costo.
5. No se incluye en este contrato estructuras de soporte en las paredes para fijar los muebles.
6. No se incluyen fregaderos, lavatorios, cacheras ni griferías ni vidrios
7. El Subcontratista realizará un mueble completo de muestra para revisar detalles de acabados y terminaciones antes de producir el restante de los muebles

El **SUBCONTRATISTA** debe suministrar los materiales, accesorios, herramientas, equipos y mano de obra requeridos para la fabricación e instalación de los muebles, detallados en los planos o mencionados en las especificaciones.



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> <small>Compañía Constructora</small> <small>CONTRATISTAS DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

LA **SUBCONTRATISTA** será la única responsable de correr con todos los gastos y gestiones de fabricación, transporte e importación de materiales y cualquier otro trámite para que los trabajos queden terminados.

Todos los trabajos a realizar serán de acuerdo a planos constructivos, planos de taller, addendums, aclaraciones y especificaciones técnicas y siguiendo las mejores prácticas de construcción. Se dejarán perfectamente bien contruidos a criterio de la Inspección. Se adjunta para cada mueble los detalles constructivos debidamente aprobados por la Inspección.

#### 4 - NOTAS GENERALES

- Los materiales que se suministran, instalan y aplican son completamente consistentes con los materiales indicados en especificaciones entregadas por el **SUBCONTRATISTA** al **CONTRATISTA** y aprobados por la inspección.
- Todos los materiales deben cumplir con las pruebas de calidad estipuladas en los certificados de garantía del fabricante.
- El **SUBCONTRATISTA** debe suministrar los materiales, accesorios, herramientas y mano de obra requeridos, para el correcto suministro e instalación objeto de este contrato.

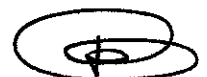
EL **SUBCONTRATISTA** suministrará y colocará sin costo adicional, y de conformidad a la muestra suministrada, todos aquellos elementos complementarios que se requieran a juicio razonable del **CONTRATISTA** o los inspectores para que se instale y funcione total y adecuadamente, todo de acuerdo a las especificaciones técnicas aceptadas por EL **SUBCONTRATISTA** e incluidas en este contrato.


Todos los trabajos se realizarán siguiendo las buenas prácticas de construcción y se dejarán funcionando perfectamente de acuerdo con los estándares de la industria y a criterio de la **INSPECCIÓN** y el **CONTRATISTA**. Se tendrá especial cuidado de tal forma que no se presenten problemas en el futuro por causas imputables a defectos de los materiales o de la instalación.

En caso de requerirse, EL **CONTRATISTA** podrá solicitar al **SUBCONTRATISTA** pedidos adicionales de muebles, manteniéndose los mismos precios unitarios, sin embargo se debe analizar si se requiere de tiempo adicional, derivado de los trabajos realizados, tales como compra y/o cambio de material, elaboración de planos de taller, y otros, así como por las alteraciones en la programación de la fabricación y montaje.

#### 5 - RESPONSABILIDADES DEL SUBCONTRATISTA


- El **SUBCONTRATISTA** será el único responsable de coordinar con las fábricas o suplidoras de materiales, las compras, transportes y trámites de importación correspondientes. El **SUBCONTRATISTA** deberá colocar todos los muebles y demás elementos incluidos en este contrato en la fecha establecida en el cronograma del proyecto. Todos los gastos y gestiones generados por estos trámites serán asumidos en su totalidad por el **SUBCONTRATISTA**.



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

- El **SUBCONTRATISTA** elaborará los planos de taller, que consistirán en plantas y elevaciones para cada uno de los muebles, los cuales deberá presentar a la inspección para su debida aprobación. En estos planos se indicarán todas las dimensiones de cada mueble y sus respectivas previstas. Una vez aprobados los planos de taller se entregará a la **CONTRATISTA** quien a su vez enviará una copia a la inspección y será con estos planos con los que se realizará la verificación de los entregables en obra. El **SUBCONTRATISTA** realizará muestras en sitio sin costo adicional de ser necesario, para evaluar por la Inspección.
- El **SUBCONTRATISTA** verificará medidas reales en el sitio, así como la existencia de previstas eléctricas y mecánicas. En caso de que haya una incongruencia visualmente evidente y fácilmente detectable entre lo indicado en planos y lo requerido deberá comunicarlo a la **CONTRATISTA** apenas lo detecte o a más tardar 7 días antes de la instalación del mobiliario, para que se gestionen las modificaciones correspondientes o la corrección por parte de la **CONTRATISTA**. Después de esa fecha y en el tanto la detección de la incongruencia sea visiblemente evidente, será responsabilidad única y exclusiva del **SUBCONTRATISTA** realizar cualquier modificación y/o corrección.
- El **SUBCONTRATISTA** será el responsable de indicarle a la **CONTRATISTA** sobre la posición de refuerzos dentro de las paredes para fijar sus muebles. Esta información deberá suministrarla a más tardar una semana después que la **CONTRATISTA** comunique al **SUBCONTRATISTA** haber recibido los planos aprobados por la inspección. Si omite hacer tal indicación, la responsabilidad de la implementación recaerá sobre el **SUBCONTRATISTA**, *siempre y cuando quede demostrado que dichas indicaciones no estaban presentes en los planos de taller.*
- EL **SUBCONTRATISTA** se compromete a acatar todas las disposiciones impuestas por la **CONTRATISTA** respecto a seguridad laboral, orden y limpieza, horarios de trabajo definidos y todas las reglas y normas de seguridad ocupacional que rigen en el proyecto.
- El **SUBCONTRATISTA** se compromete a mantener el personal idóneo para lograr en los términos del presente contrato, el mejor desempeño y la mejor calidad de los trabajos.
- El **SUBCONTRATISTA** se compromete a cambiar cualquiera de sus empleados si éste, a juicio de la **CONTRATISTA** es negativo para una buena calidad y un buen desempeño en los trabajos.
- EL **SUBCONTRATISTA** será el único responsable de transportar y suministrar los materiales, accesorios, equipos y mano de obra necesaria hasta su ubicación final en el proyecto y que se relacionen con el objeto exclusivo de este contrato.
- El **SUBCONTRATISTA** es responsable de cuidar sus materiales, equipos y herramientas, para lo cual debe tener la vigilancia, alarmas y demás condiciones que estime necesarias para evitar robos y daños a los trabajos realizados. El **CONTRATISTA** suministrará un espacio dentro del proyecto para que funcione como bodega para resguardo de materiales, equipos y cambio de personal.
- El proyecto se deberá ejecutarse en construcción bajo la metodología BIM por lo cual el **SUBCONTRATISTA** se compromete a trabajar en estrecha relación con el equipo BIM que el **CONTRATISTA** tiene asignado en el proyecto, para cumplir con los requisitos solicitados en el Cartel.
- EL **SUBCONTRATISTA** comprende y acepta las condiciones indicadas en la **SECCION 01 35 63 REQUISITOS PARA LA CERTIFICACION LEED**, por lo que también deberá velar para que su personal encargados de la obra, implanten las estrategias y procesos, pre-



	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

requisitos y créditos requeridos para obtener esta certificación, en lo que le corresponda.

- El **SUBCONTRATISTA** se deberá hacer responsable de verificar el estatus migratorio de cada uno de sus empleados y acepta resarcir a Cía. Constructora Van Der Laet & Jimenez por el perjuicio de cualquier tipo que una situación de irregularidad en el estatus migratorio de uno de sus empleados pueda generar.

#### RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA:

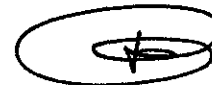
Serán responsabilidades de **LA CONTRATISTA**:


- Suministrarle al **SUBCONTRATISTA** una bodega, donde almacenará los materiales una vez trasladados al proyecto.
- Debe de poner a disposición del **SUBCONTRATISTA** un ascensor apropiado para subir los materiales a los pisos superiores de la obra.
- Otorgar al **SUBCONTRATISTA** las facilidades para que esté en posibilidad de velar por la seguridad de los materiales en el interior de los aposentos correspondientes, en que se vayan a instalar.
- La **CONTRATISTA** asume la obligación de suministrar en cada sitio de instalación, oportunamente y a más tardar en 5 días naturales antes de recibido de los materiales en sitio, los suministros adecuados, de agua, drenaje, alimentación eléctrica para la instalación de todos los materiales y sistemas.

#### 6 - VALOR DE ESTE CONTRATO


La retribución que por todos los conceptos ha de pagar el **CONTRATISTA** al **SUBCONTRATISTA** en virtud de la realización de las obras objeto de este contrato, está representado por la suma total global de: **US\$366.983, (TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES DOLARES DOLARES EXACTOS)**. Se pagarán solamente los muebles construidos a los precios unitarios establecidos en el siguiente desglose:

ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	TIPO	DESCRIPCION	Costo Unitario \$	Costo Total \$
<b>MUEBLES EN SOTANO</b>						
1	2,00	UN.	<b>MUEBLE PARA BAÑOS EN SOTANO</b>	MUEBLE PARA BAÑOS EN SOTANO (AUDITORIO), en estructura de metal, con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor, frontalín de 0,30 mtrs. BACK SPLASH de 5 cms. Estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2".	\$3 825,00	\$7 650,00
2	2,00	UN.	<b>MUEBLE PARA BAÑOS EN PARQUEO</b>	MUEBLE PARA BAÑOS EN SOTANO (PARQUEO), en estructura de metal, con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor, frontalín de 0,30 mtrs. BACK SPLASH de 5 cms. Estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2".	\$ 3 145,00	\$6 290,00

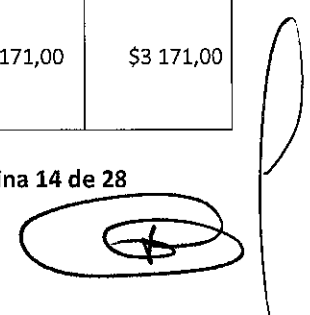



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

				MUEBLES NIVEL 1		
3	1,00	UNID	MUEBLE RECEPCION	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble para la RECEPCION del NIVEL 1. Se construirá de acuerdo a detalles en planos.	\$ 12 800,00	\$12 800,00
4	2,00	UNIDS.	BANCAS Area Común	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de dos bancas de TECA, según diseño establecido en planos. El acabado será el indicado. Estas bancas se ubicarán en el AREA COMUN NIVEL 1.	\$3 130,00	\$6 260,00
5	2,00	UNIDS.	BANCAS Comedor	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de dos bancas de TECA, según diseño establecido en planos. El acabado será el indicado. Estas bancas se ubicarán en el COMEDOR.	\$ 3 130,00	\$6 260,00
6	1,00	UNID.	MUEBLE PARA BASURA 1 <i>2.80 m.c.</i>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE PARA BASURA 1, NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado Se incluyen los basureros en material plástico. CAFETERIA-COMEDOR	\$2 805,00	\$2 805,00
7	1,00	UNID.	MUEBLE PARA BASURA 2 <i>2.59</i>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE PARA BASURA 2, NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina puertas en MDF + Lamitech sobre en Cuarzo color indicado. Se incluyen los basureros en material plastico.	\$2 212,00	\$2 212,00
8	9,00	UNID.	MESA MOVIL CAFETERIA-COMEDOR	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MESA MOVIL COMEDOR NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma: MDF + Lamitech con rodines en sus patas.	\$1 500,00	\$13 500,00
9	1,00	UNID	MUEBLE FREGADERO	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE FREGADERO CAFETERIA NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech , sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos . Si se incluyen los basureros en material plástico. No se incluye el enchape de la columna central.	\$ 1 800,00	\$1 800,00
10	1,00	UNID	MUEBLE MICROONDAS EN CORTE B-3	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE AREA DE SERVICIO NIVEL 1 (MICROONDAS). Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos .	\$ 8 800,00	\$8 800,00

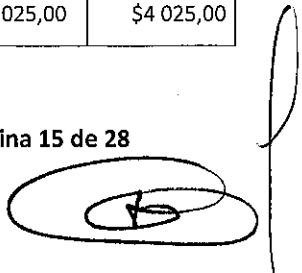
 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>COTIP 044809021 2007040411001 001</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			


				No se incluye el enchape de la pared ni la viga cargador.		
11	1,00	UNID.	MUEBLE AREA SERVICIO (BOOTHS)	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble tipo BANCA en AREA DE SERVICIO NIVEL 1. (BOOTHS) Se construirá de la siguiente forma: MDF + Lamitech como estructura. Incluye tapicería indicada.	\$ 8 200,00	\$8 200,00
12	1,00	UNID.	MUEBLE DE COCINETA CUARTO DE MONITOREO	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE COCINETA C. MONITOREO NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado.	\$2 136,00	\$2 136,00
13	1,00	UNID.	MUEBLE TIPO BANCA EN BOOTHTS COMEDOR ANEXO <i>\$122380</i>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble tipo BANCA en BOOTHTS COMEDOR ANEXO NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma: MDF + Lamitech como estructura. Incluye tapicería indicada.	\$ 8 200,00	\$8 200,00
14	1,00	UNID.	MUEBLE BASURA CAFETERIA <i>2.20</i>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE BASURA CAFETERIA, NIVEL 1. Se construirá de la siguiente forma. Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. Se incluyen los basureros en material plástico.	\$1 800,00	\$1 800,00
15	2,00	UNID.	MUEBLE DE LAVATORIO PARA SS COMEDOR	MUEBLE LAVATORIO PARA BAÑOS en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2", con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 mtrs BACK APLASH de 5cms.,	\$ 1 530,00	\$3 060,00
16	1,00	UNID.	MUEBLE DE LAVATORIO PARA SS COMEDOR	MUEBLE LAVATORIO PARA BAÑOS en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2", con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 mtrs BACK APLASH de 5cms.,	\$ 1 955,00	\$1 955,00
<b>MUEBLES NIVEL 3</b>						
17	1,00	UNID.	MUEBLE CAFÉ 01-A	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 01-A, NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.	\$2 136,00	\$2 136,00
18	1,00	UNID.	MUEBLE CAFÉ 02	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 02 , NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF +	\$3 171,00	\$3 171,00



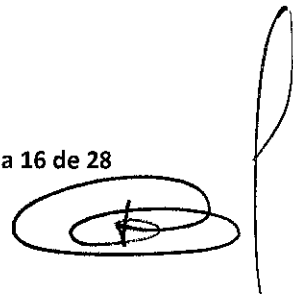
 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			


				Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.		
19	1,00	UNID.	<b>MUEBLE MILLWORK 1</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MILLWORK 1, NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Forro de paredes y bancas , en MDF+LAMITECH. LOUVERS en MDF + LAMITECH.	\$ 7 400,00	\$ 7 400,00
20	1,00	UNID.	<b>MUEBLE MILLWORK 2</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MILLWORK 2, NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Forro de paredes en MDF+LAMITECH, LOUVERS en MDF + LAMITECH con estructura de metal.	\$ 8 400,00	\$ 8 400,00
21	1,00	UNID.	<b>MUEBLE MILLWORK 3</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MILLWORK 3 , NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Forro de paredes en MDF+LAMITECH. No se incluye estructura de metal. <b>No se incluye Puntos de Impresión.</b>	\$ 6 400,00	\$ 6 400,00
22	1,00	UNID.	<b>MUEBLE MILLWORK 4</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MILLWORK 4 , NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Forro de paredes en MDF+LAMITECH. No se incluye estructura de metal ni vidrio.	\$ 7 300,00	\$ 7 300,00
23	1,00	UNID.	<b>MUEBLE RECEPCION ARCHIVO</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE RECEPCION DE ARCHIVO, NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Se suministrará una estructura de tubo metálico como se solicita en planos, luego se procederá a forrar dicha estructura con MDF + LAMITECH , en paredes y sobres tal como se indica y donde se indica en planos . No se incluyen los archiveros en esta recepción.	\$ 5 500,00	\$ 5 500,00
24	1,00	UNID	<b>MUEBLE RECEPCION</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble para la RECEPCION del NIVEL 3 . Se construirá de acuerdo a detalles y materiales solicitados en planos.	\$ 7 132,00	\$ 7 132,00
25	1,00	UNID.	<b>MUEBLE TALLER IT</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE TALLER IT, NIVEL 3. Se construirá de la siguiente forma: Llevará 5 arturitos de 1,00 m. x 0,50 m. de fondo y su altura será la necesaria para que se ubique por debajo del sobre del mueble. Los sobres de este mueble serán en MDF+LAMITECH.	\$ 4 000,00	\$ 4 000,00
26	1,00		<b>RECICLAJE</b>	ESTACION DE RECICLAJE: de acuerdo a detalles, no se incluyen basureros.	\$ 4 025,00	\$ 4 025,00



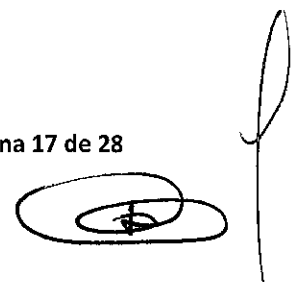
 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			


27	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SS MUJERES</b>	MUEBLE PARA BAÑOS MUJERES EN TERCER NIVEL, en estructura de tubo de Hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 m. BACK APLASH de 5cms	\$7 004,00	\$7 004,00
28	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SS HOMBRES</b>	MUEBLE PARA BAÑOS HOMBRES EN TERCER NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 mtrs BACK SPLASH de 5cms	\$4 845,00	\$4 845,00
<b>MUEBLES NIVEL 4</b>						
29	1,00	UNID.	<b>MUEBLE CAFÉ 01</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 01 , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos	\$2 436,00	\$2 436,00
30	1,00	UNID.	<b>BARRA DE OFICINAS CAFÉ 01</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado BARRA DE OFICINAS CAFÉ 01, NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: estructura de metal forrada en Lamitech por todas sus caras. Esta oferta no incluye bancos.	\$2 500,00	\$1 015,00
31	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE COCINETA</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE COCINETA NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma. Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech , sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos	\$ 3 211,00	\$3 211,00
32	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE CAFÉ 02</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 02 , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos .	\$3 200,00	\$3 200,00
33	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE CAFÉ 04</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 04 , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma. Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.	\$2 420,00	\$2 420,00



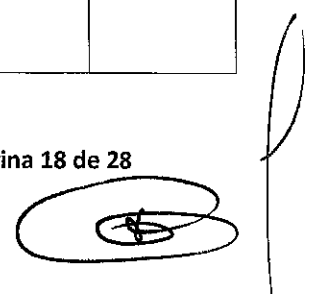
 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>ESTRUCTURAS Y OBRAS DE CONCRETO</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			


34	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE CAFÉ SALA DE ESTAR</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE CAFÉ SALA DE ESTAR, NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma. Gabinetes Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech , sobre en Cuarzo color indicado. Esta oferta incluye la MESA , frente al mueble de café. Esta mesa se construirá en estructura de metal forrada en Corian por todas sus caras. Esta oferta no incluye fregaderos.	\$6 225,00	\$6 225,00
35	1,00	UNID.	<b>BARRA DE OFICINAS</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE BARRA DE OFICINAS , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: en estructura de metal forrada en Corian por todas sus caras. Esta oferta no incluye bancos.	\$4 323,00	\$4 323,00
36	2,00	UNID.	<b>INYECTABLES</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE INYECTABLES , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.	\$2 375,00	\$4 750,00
37	2,00	UNID.	<b>CONSULTORIO</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CONSULTORIO , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma. Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos	\$2 850,00	\$5 700,00
38	1,00	UNID.	<b>CUARTO DE LACTANCIA</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE Cuarto LACTANCIA , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma.: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.	\$ 2 888,00	\$2 888,00
39	2,00	UNID.	<b>CUARTO DE INSUMOS</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE Cuarto DE INSUMOS, NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.	\$ 2 641,00	\$5 282,00
40	1,00	UNID.	<b>BANCA CONASSIF</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE BANCA CONASSIF , NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: Cojín tapizado según se indica. No se incluye enchape de las paredes .	\$3 188,00	\$3 188,00



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			


41	1,00	UNID.	<b>MUEBLE CUARTO DE COPIADO</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE CTO DE COPIADO, NIVEL 4. Se construirá de la siguiente forma: Se construirá totalmente en MDF + LAMITECH, tanto estructura del mueble como los sobres que se indican tanto sobre la estructura del mueble , como los que se indican flotantes (solo el sobre en la pared). Incluye 2 arturitos.	\$12 010,00	\$12 010,00
42	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE RECEPCION SGS</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble para la RECEPCION SGS del NIVEL 4 . Se construirá de acuerdo a detalles y materiales solicitados en planos.	\$ 8 345,00	\$8 345,00
43	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE RECEPCION CNSF</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble para la RECEPCION CNSF del NIVEL 4 . Se construirá de acuerdo a detalles y materiales solicitados en planos. Incluye 1 arturito.	\$ 4 905,00	\$4 905,00
44	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SSM</b>	MUEBLE PARA BAÑOS MUJERES EN CUARTO NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor, frontalín de 0,30 mtrs BACK APLASH de 5cms	\$ 7 004,00	\$7 004,00
45	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SSH</b>	MUEBLE PARA BAÑOS HOMBRES EN CUARTO NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor, frontalín de 0,30 m. BACK SPLASH de 5cms	\$4 845,00	\$4 845,00
46	6,00	UNID.	<b>MUEBLE DE LAVATORIO</b>	MUEBLE LAVATORIO PARA BAÑOS en aposentos: 431, 435, 451, 452, 453, 464: estructura de metal con acabado CUARZO de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 mtrs BACK APLASH de 5cms., No incluye espejos ni lavamanos ni grifería.	\$1 530,00	\$9 180,00
47	1,00		<b>RECICLAJE</b>	ESTACION DE RECICLAJE: de acuerdo a detalles, no se incluyen basureros.	\$4 025,00	\$4 025,00
<b>MUEBLES NIVEL 5</b>						
48	1,00	UNID.	<b>MUEBLE CAFÉ 01</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE CAFÉ 01 , NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina , puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado Largo solicitado 3,56 m. No se incluyen fregaderos .	\$4 200,00	\$4 200,00
49	1,00	UNID.	<b>MUEBLE BARRA CAFÉ 01</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE BARRA en CAFÉ 01 , NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma Esta mesa se construirá en estructura de metal forrada en CUARZO por todas sus caras. Esta oferta no incluye bancos.	\$3 743,00	\$3 743,00



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONSTRUCCION DE OBRAS DE CONCRETO</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título		SUB CONTRATOS MAYORES		


50	1,00	UNID.	<b>BANCA BOOTHS 1</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble tipo BANCA en MUEBLE DE BOOTHS 1 NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma: MDF+Lamitech como estructura . Incluye tapicería indicada. No se incluyen los puntos de impresión.	\$3 021,00	\$3 021,00
51	1,00	UNID.	<b>BANCA BOOTHS 2</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble tipo BANCA en MUEBLE DE BOOTHS 2 NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma: MDF+Lamitech como estructura . Incluye tapicería indicada. No se incluyen los puntos de impresión.	\$1 750,00	\$1 750,00
52	1,00	UNID.	<b>MUEBLE CAFÉ 02</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFE 02 , NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech , sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.	\$ 3 900,00	\$3 900,00
53	1,00	UNID.	<b>MUEBLE RECEPCION</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble para la RECEPCION del NIVEL 5. Se construirá de acuerdo a detalles y materiales solicitados en planos.	\$6 000,00	\$6 000,00
54	1,00	UNID.	<b>MUEBLE BARRA REUNION INFORMAL</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE BARRA REUNION INFORMAL (515) NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma. Esta mesa se construirá en estructura de metal forrada en CORIAN por todas sus caras. Esta oferta no incluye bancos.	\$4 323,00	\$4 323,00
55	1,00	UNID.	<b>MUEBLE MILLWORK 2</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MILLWORK 2 , NIVEL 5. Se construirá de la siguiente forma. Forro de paredes en MDF+LAMITECH. LOUVERS en MDF + LAMITECH.	\$ 8 400,00	\$8 400,00
56	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SS MUJERES</b>	MUEBLE PARA BAÑOS MUJERES EN QUINTO NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 mtrs BACK SPLASH de 5cms	\$7 004,00	\$7 004,00
57	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SS HOMBRES</b>	MUEBLE PARA BAÑOS HOMBRES EN QUINTO NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 m. BACK SPLASH de 5cms	\$4 845,00	\$4 845,00
58	2,00	UNID.	<b>MUEBLE DE LAVATORIO 540-541</b>	MUEBLE LAVATORIO PARA BAÑOS en aposentos: 540, 541 estructura de metal , con acabado CUARZO de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 mtrs BACK SPLASH de	\$1 530,00	\$3 060,00



 <b>VAN DER LAET Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>ESTRUCTURAS Y OBRAS DE CONSTRUCCIÓN</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

				5cms., No incluye espejos ni lavamanos ni grifería.		
59	1,00		<b>ESTACION DE RECICLAJE</b>	ESTACION DE RECICLAJE: de acuerdo a detalles, no se incluyen basureros.	\$4 025,00	\$4 025,00
<b>MUEBLES NIVEL 6</b>						
60	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE CAFÉ 01</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 01, NIVEL 6. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos ni electrodomésticos	\$ 3 900,00	\$3 900,00
61	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE CAFÉ 02</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 02, NIVEL 6. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.	\$ 2 550,00	\$2 550,00
62	1,00	UNID.	<b>MUEBLE DE CAFÉ 03</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE CAFÉ 03, NIVEL 6. Se construirá de la siguiente forma. Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen fregaderos.	\$2 976,00	\$2 976,00
63	4,00	UNID.	<b>MUEBLE LAVAMANOS 625, 626 634-636</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE DE BAÑO, NIVEL 6. Se construirá de la siguiente forma: Gabinetes en melamina, puertas en MDF + Lamitech, sobre en Cuarzo color indicado. No se incluyen lavatorios.	\$1 550,00	\$6 200,00
64	1,00	UNID.	<b>BANCA EN MUEBLE DE BOOTHS</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble tipo BANCA en MUEBLE DE BOOTHS NIVEL 6. Se construirá de la siguiente forma: MDF+Lamitech como estructura. Incluye tapicería indicada. Incluye louvers.	\$8 915,00	\$8 915,00
65	1,00	UNID	<b>RECEPCION</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble para la RECEPCION del NIVEL 6. Se construirá de acuerdo a detalles y materiales solicitados en planos.	\$5 721,00	\$5 721,00
66	2,00	UNIDS.	<b>BANCAS</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de dos bancas en madera sólida de TECA, según diseño establecido en planos. El acabado será el indicado. Estas bancas se ubicarán en el AREA COMUN NIVEL 6.	\$3 130,00	\$6 260,00



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONTRATACIÓN DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

67	1,00	UNID.	<b>BARRA DE OFICINAS</b>	Suministro de materiales y mano de obra para la construcción de un mueble denominado MUEBLE BARRA DE OFICINAS , NIVEL 6. Se construirá de la siguiente forma: Esta mesa se construirá en estructura de metal forrada en CORIAN por todas sus caras. Esta oferta no incluye bancos.	\$4 323,00	\$4 323,00
68	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SS MUJERES</b>	MUEBLE PARA BAÑOS MUJERES EN SEXTO NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 m. BACK SPLASH de 5 cms.	\$7 004,00	\$7 004,00
69	1,00	UNID.	<b>MUEBLE SS HOMBRES</b>	MUEBLE PARA BAÑOS HOMBRES EN SEXTO NIVEL , en estructura de tubo de hierro negro de 1 1/2" x 1 1/2" , con acabado CORIAN CAFÉ de 12 mm de espesor , frontalín de 0,30 m. BACK SPLASH de 5 cms.	\$4 845,00	\$4 845,00
70	1,00		<b>ESTACION DE RECICLAJE</b>	ESTACION DE RECICLAJE: de acuerdo a detalles, no se incluyen basureros.	\$4 025,00	\$4 025,00
<b>GRAN TOTAL</b>						<b>\$366 983,00</b>

El suministro de andamios o guindolas, o cualquier otro mecanismo de elevación apropiado para la instalación, correrá por cuenta del **CONTRATISTA**. EL **SUBCONTRATISTA** podrá utilizar aquellos andamios ya armados para otras actividades constructivas. Si el **SUBCONTRATISTA** no aprovecha estos andamios ya armados para la instalación de los muebles (previa coordinación entre las partes), el **CONTRATISTA** podrá desarmarlos y utilizarlos en otra zona y el **SUBCONTRATISTA** se responsabilizará de volver a armarlos donde se requiera.

El valor de este contrato es fijo e invariable, sin embargo la cantidad de muebles puede variar, siendo así se pagarán los real instalado.

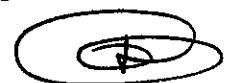
Este contrato incluye los impuestos vigentes al día de hoy, en caso de que la legislación tributaria vigente se modifique, el monto de este contrato se debe ajustar de acuerdo a las nuevas condiciones o leyes fiscales que entren a regir.


Dicho monto comprende: impuestos, materiales, mano de obra, cargas sociales, póliza de riesgos del trabajo del INS, equipos, acarreo, impuestos, administración, dirección y responsabilidad técnica, utilidad, viáticos y cualquier otro gasto necesario para dar por terminada la obra a satisfacción de la Inspección. El precio del contrato no será reajustado. Los precios unitarios incluyen el desperdicio. Se pagará sólo los muebles debidamente instalados y recibidos a satisfacción.

*\$716,576  
ambos  
contratos*

**7 - ACEPTACION Y GARANTIA**

Todos los trabajos del **SUBCONTRATISTA** deberán ser aceptados por la Inspección como requisito previo para que lo acepte el **CONTRATISTA**.



 <b>VAN DER LAET Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>ENTRADA AL REGISTRO Nº 108173641-0001-000</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

El **SUBCONTRATISTA** deberá garantizar los trabajos de acuerdo a los documentos del contrato. Cualquier reclamo que el Propietario o la Inspección le haga al **CONTRATISTA** por las obras objeto de este contrato, el **SUBCONTRATISTA** deberá de atenderlos oportunamente sin ningún costo adicional, siempre y cuando no se detecte, previo análisis y diagnóstico por parte del **SUBCONTRATISTA** junto con el **CONTRATISTA**, mal manejo o negligencia por parte del Propietario, usuario final o personas ajenas al **SUBCONTRATISTA**.

De la misma forma, todo desperfecto, deficiencia o problema de calidad en los materiales o en la instalación según lo acordado en este contrato deberá corregirse sin responsabilidad ni costo alguno para el **CONTRATISTA**.

Para los efectos de responsabilidad por los defectos que ocurriesen, se aplicarán las disposiciones de los artículo N° 1185, N°1186 y N°1187 del Código Civil, respondiendo el **SUBCONTRATISTA** por la ejecución de los trabajos y calidad de los materiales y equipos que se emplearen en la ejecución del Contrato, para reclamos, reparaciones y/o indemnización por causa de defectos constructivos ocultos en los materiales o vicios en los procedimientos de instalación o mano de obra dentro del término de 5 años por los trabajos contratados, excepto en los que expresamente se solicite una garantía diferente a partir de la fecha de la Recepción Definitiva de ejecución del Contrato, según lo estipula el artículo 35 de la Ley de Contratación Administrativa.

El **SUBCONTRATISTA**, por el plazo definido por responsabilidad civil, será responsable por cualquier daño y/o perjuicio directo e inmediato que sus obras puedan sufrir y se mantendrán en la obligación de subsanar bajo su propio peculio cualquier vicio oculto, desperfecto, falla, falta a las especificaciones técnicas, inobservancia de procedimientos, normas y en general cualquier situación que le sea atribuible y que debiera satisfacer en virtud de las obligaciones asumidas contractualmente.

El **SUBCONTRATISTA** deberá de recoger su basura y reparar cualquier daño que haga sobre la obra civil o de los demás Subcontratistas durante el proceso de construcción y de instalación. Además deberá de cumplir con las regulaciones establecidas sobre Salud Ocupacional.

El **SUBCONTRATISTA** tendrá todos los cuidados necesarios para no ensuciar las rampas de acceso, escaleras, y en general todas las áreas del edificio donde transiten sus trabajadores y todas las zonas que pudieran ser afectadas por motivo de su trabajo.


Se llevará un control de calidad muy estricto por parte del **SUBCONTRATISTA**.

## 8 - PLAZO DE ENTREGA

El **SUBCONTRATISTA** se compromete a realizar los esfuerzos necesarios para adaptarse al programa y al ritmo de trabajo del **CONTRATISTA** para no ocasionar atrasos parciales o totales.

El **SUBCONTRATISTA** se compromete a suministrar e instalar el material objeto de este contrato cumpliendo el cronograma adjunto el cual forma parte integral de este contrato:



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONTRATISTAS DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDAD	INICIO DE LA INSTALACIÓN	FIN DE LA INSTALACIÓN
Instalación muebles del sótano	18 de Marzo, 2019	23 de Marzo, 2019
Instalación muebles del nivel 1	01 de Abril, 2019	21 de Abril, 2019
Instalación muebles del nivel 3	25 de Marzo, 2019	14 de Abril, 2019
Instalación muebles del nivel 4	08 de Abril, 2019	27 de Abril, 2019
Instalación muebles del nivel 5	29 de Abril, 2019	18 de Mayo, 2019
Instalación muebles del nivel 6	20 de Mayo, 2019	09 de Junio, 2019

**Notas:**

Estas fechas corresponden al suministro e instalación de los muebles completos por ambientes.

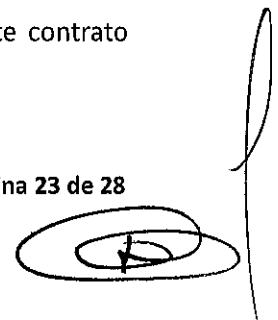
No se permite la instalación parcial en los diferentes ambientes, excepto si es a solicitud del Propietario, la Inspección o que sea recomendación del **SUBCONTRATISTA**, para velar por la integridad del producto, sobre todo en caso de intervención de otros Subcontratistas ajenos a este contrato que tengan que realizar trabajos que puedan dañar el mobiliario en los ambientes que se encuentren en proceso de instalación por parte del **SUBCONTRATISTA**.


En caso de atraso del **SUBCONTRATISTA** este pagará la suma que corresponda partiendo de un cargo de penalidad de **US\$366,00** (Trescientos sesenta y seis dólares exactos) por cada día natural de atraso en el cumplimiento de las fechas acordadas para finalización de la obra totalmente completa y recibida conforme, por la Inspección y el **CONTRATISTA** en todo su contenido según lo especificado en este contrato.

El **SUBCONTRATISTA** autoriza al **CONTRATISTA** a rebajar el monto de las multas de las sumas a pagar, previo asentamiento de las causas en la bitácora respectiva.

**Multas por incumplimientos a normativa ambiental:** el **SUBCONTRATISTA** deberá cancelar la suma de quinientos dólares (USD \$500) por cada incumplimiento de lineamientos ambientales, lo anterior sin menoscabo de las multas indicadas en esta cláusula. Se entenderá que existe un incumplimiento a la normativa ambiental por parte del **SUBCONTRATISTA** en los siguientes casos: a) Cuando el **CONTRATISTA** le comunique por escrito al **SUBCONTRATISTA** la existencia de algún incumplimiento a la normativa ambiental y el **SUBCONTRATISTA** no subsane dicho incumplimiento en un plazo de tres (3) días hábiles; b) Cuando cualquier entidad pública o autoridad competente comunique por escrito la existencia de algún incumplimiento a la normativa ambiental; y/o c) Cuando cualquier entidad pública o autoridad competente paralice, suspenda o clausure las Obras en forma total o parcial en razón de un incumplimiento a la normativa ambiental comprobado o en proceso de investigación. Lo anterior sin perjuicio y en adición a la Multa por suspensión por incumplimiento a la normativa por parte del **SUBCONTRATISTA** establecida en esta cláusula. Las multas indicadas en esta Cláusula aplicarán igualmente para el caso de atrasos generados por incumplimientos a la normativa ambiental.

El **SUBCONTRATISTA** se compromete a suministrar e instalar el material objeto de este contrato cumpliendo el cronograma adjunto el cual forma parte integral de este contrato.



	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

Previo al inicio de la obra, el **SUBCONTRATISTA**, consultará al **CONTRATISTA** con el propósito de ultimar detalles, así como cualquier otro tema pertinente.

En el transcurso del proyecto se podrán ajustar fechas según las necesidades del **CONTRATISTA**, para ello el **CONTRATISTA** preparará un cronograma de fechas actualizado y se lo entregará al **SUBCONTRATISTA** para que este sea firmado por el ingeniero o profesional a cargo del proyecto por parte del **SUBCONTRATISTA**.

### 9 - SUSPENSIÓN DE LA OBRA

En caso de suspensión de los trabajos por causas no imputables al **CONTRATISTA**, por ejemplo, actos de la naturaleza u orden de Instituciones Públicas, o suspensión o atrasos en el pago por parte del Propietario, darán al **SUBCONTRATISTA** los mismos derechos y obligaciones que tiene el **CONTRATISTA**. Sin embargo, las reclamaciones por costos y ampliación de plazo se harán en forma conjunta ante el **PROPIETARIO** cuando corresponda, de tal forma que cuando el Propietario cancele y acepte las reclamaciones se procederá a cancelar y aceptar las reclamaciones del **SUBCONTRATISTA**.

### 10 - CONTROL Y VERIFICACIÓN DE COMPRAS

El **SUBCONTRATISTA** deberá de informar semanalmente al **CONTRATISTA** del estado en que se encuentran las compras más importantes de la obra tanto nacionales como de importación. Además, autorizará al proveedor para dar información directa al **CONTRATISTA** del estado de avance en la entrega de los materiales. Se deberá utilizar el siguiente Cuadro de Control para los informes semanales.

**CUADRO DE CONTROL DE COMPRAS E IMPORTACIONES**

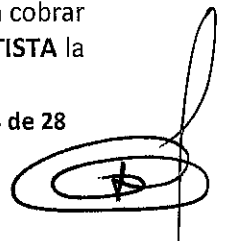
AL ORDEN DE COMPRA DE VAN DER LAET	DESCRIPCIÓN DEL MATERIAL (1)	NOMBRE COMPLETO DEL OBJETO DE FABRICANTE (2)	FECHA DE EMISIÓN DEL ABLAYO AL FABRICANTE (3)	FECHA DE INICIO DE PRODUCCIÓN DEL FABRICANTE (4)	FECHA DE FINALIZACIÓN DE PRODUCCIÓN DEL FABRICANTE (5)	FECHA DE EXPORTACIÓN DE MATERIAL (6)	NÚMERO DE CONTENEDORES (7)	NÚMERO DE DOCUMENTOS DE EMBARQUE (8)	FECHA DE RECEPCIÓN DEL MATERIAL EN COSTA RICA (9)	FECHA DE INICIO DEL PROYECTO (10)


(1) Cada vez que el **SUBCONTRATISTA** presente este informe, debe venir acompañado de toda la documentación que de fe que cada actividad se esté realizando, así como suministrar cualquier otra información que el **CONTRATISTA** le solicite.

Multa por la no entrega de documentos o información: el **SUBCONTRATISTA** deberá cancelar la suma de doscientos dólares americanos (USD\$200.00) por cada día natural transcurrido sin entregar documentación y/o información solicitada por escrito por el **CONTRATISTA**. Dicha multa aplicará en el caso de que el **SUBCONTRATISTA** no entregue la documentación y/o información solicitada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a que el **CONTRATISTA** haya apercibido por escrito el incumplimiento en la entrega de la documentación y/o información. Dicha multa será cobrada respecto de cada documento y/o información no entregada. En caso que esta información no sea entregada por parte del **SUBCONTRATISTA** o la misma esté incompleta y no sea a entera satisfacción del **CONTRATISTA**, el **CONTRATISTA** tendrá derecho a rescindir el contrato sin ninguna responsabilidad de su parte.

### 11 - FORMA DE PAGO

La forma de pago será quincenal y de acuerdo a las tablas de pago aprobadas por los inspectores de obra o por el representante del **CLIENTE** y en ningún caso más de lo que el **CONTRATISTA** pueda cobrar al **CLIENTE**. Con la firma de este Contrato, El **SUBCONTRATISTA** deberá presentar al **CONTRATISTA** la



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>ESTRUCTURAS Y OBRAS DE CONCRETO</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

De manera independiente a las multas expresadas y de común acuerdo pactado por las partes en la cláusula octava, se acuerdan entre los contratantes que de cada avance de facturación se dejará una retención del 5%, monto que conformará una garantía de cumplimiento.

Queda entendido y acordado por las partes de manera expresa, que el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas y estipulaciones contempladas en este contrato y en los documentos que forman parte del mismo, dará derecho al **CONTRATISTA** a dar por resuelto el contrato, en cuyo caso la garantía de cumplimiento quedará en su beneficio de forma automática como parte de una compensación mínima y base por los daños y perjuicios sufridos en virtud del incumplimiento, sin perjuicio de que el contratista podrá adicionalmente accionar en la vía arbitral a efecto de agregar y sumar todos aquellos daños que puedan ser acreditados de forma posterior por el contratista y que de igual manera deberán de serle cubiertos.

Las retenciones se devolverá al **SUBCONTRATISTA** un mes después de haber suscrito el finiquito y recibida finalmente la obra por parte del propietario. La obra se tendrá por recibida en el momento en el que la Inspección exprese su completa satisfacción con el trabajo realizado, lo que hará constar por escrito mediante un acta de entrega suscrita por las partes."

#### 14 - EXTRAS Y CREDITOS

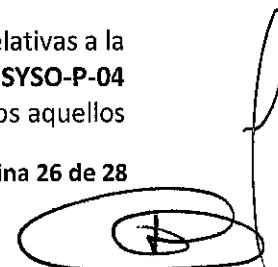
El **SUBCONTRATISTA** está obligado a realizar las extras y créditos que la Inspección solicite, previa negociación entre el **CONTRATISTA** y el **SUBCONTRATISTA**. La negociación se realizará de acuerdo a los documentos del contrato. El **SUBCONTRATISTA** en caso de variaciones que modifiquen los planos originales o que por causas incontrolables por las partes fuera necesario realizar trabajos no previstos en los planos o especificaciones para la terminación total y satisfactoria de la misma, el **SUBCONTRATISTA** y la Inspección negociarán de común acuerdo el valor de dichos trabajos. Toda obra extra o crédito deberá contar con una orden de cambio incluyendo un listado detallado de materiales y mano de obra para ser sometidos a revisión por parte de la inspección. El **CONTRATISTA** aprobará al **SUBCONTRATISTA** únicamente las órdenes de cambio que la Inspección apruebe.


No se reconocerán pagos adicionales por diferencias entre los planos constructivos y las especificaciones técnicas, dado que el **SUBCONTRATISTA** revisó dichos documentos durante el proceso de licitación y debió en ese momento evacuar todas sus consultas ante las eventuales discrepancias.

Cada obra adicional que sea solicitada por el Inspector o el Propietario, que suponga un costo adicional o un crédito, deberá ser presupuestada y si es el caso, el **SUBCONTRATISTA** deberá presentar adicionalmente la solicitud de ampliación de plazo. En los casos en los que se incremente el monto o el plazo de la obra, se deberá readecuar la garantía de cumplimiento en su cuantía y vigencia.

#### 15 - RESPONSABILIDAD CIVIL Y PATRONAL

El **SUBCONTRATISTA** se obliga a cumplir todas las disposiciones legales y reglamentarias relativas a la higiene y seguridad del trabajo, además de conocer, aceptar y respetar las normas del **SYSO-P-04 Manual de Seguridad de Contratistas**, así mismo deberá incluir dentro de sus costos todos aquellos



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>GRUPO EMPRESARIAL VDL Y JIMENEZ</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

implementos que ayuden a cumplir estas normas. El **SUBCONTRATISTA** será responsable de cualquier riesgo profesional, así como de los daños que se llegaren a causar a terceros con motivos de la ejecución de la obra. El **SUBCONTRATISTA** será el único responsable de la maquinaria, materiales, equipo y herramientas que se utilicen en la ejecución de la obra, quedando expresamente convenido que el **CONTRATISTA** o el Propietario no serán responsables de los daños y perjuicios que sufra dicho equipo, materiales, maquinaria o herramientas, ni faltantes de los mismos, aun cuando sean causados por caso fortuito o fuerza mayor.

Ningún contrato que celebre el **SUBCONTRATISTA** con terceros obliga de manera alguna al **CONTRATISTA**, por lo que queda expresamente convenido que el **SUBCONTRATISTA** no es ni podrá considerarse en forma alguna representante del **CONTRATISTA**.

Para todos los efectos legales, el **SUBCONTRATISTA** será tenido y considerado como único patrono de la obra y le competará el cabal cumplimiento de todas las obligaciones laborales. En consecuencia, el **SUBCONTRATISTA** correrá con el pago de las cargas sociales ante el Seguro Social, INS, seguro de riesgos del trabajo, movilización al sitio, así como todas que le corresponden como patrono. Así mismo, será el único responsable de cualquier accidente laboral relacionado con sus empleados.

Todos los trabajadores serán personas autorizadas a realizar trabajos en el país por el gobierno de Costa Rica.

El **SUBCONTRATISTA** es consciente que los requisitos de seguridad ocupacional, protección del ambiente y limpieza del proyecto son estrictos, por lo que está dispuesto someterse a todas las normas descritas en los documentos adjuntos sobre Políticas de Seguridad Ocupacional.


Cada una de las partes está organizada como una empresa con una fuerza laboral propia, por lo tanto, el servicio convenido en el presente contrato, no implica que existan dependencias económicas o subordinación jurídica entre los contratantes. Cada una de las partes manifiesta expresamente que será el único y exclusivo responsable de pagar todas las obligaciones obrero-patronales de su personal. Por ser este un contrato de orden mercantil, ninguna de las parte asume ningún tipo de responsabilidad de índole labora con los trabajadores de la otra parte ni con ésta propiamente.

Todos los gastos por concepto de zonaje, viáticos, alimentación o cualquier otro concepto relacionado o derivados de la relación de los trabajadores con EL **SUBCONTRATSTA** serán de la exclusiva responsabilidad de éste último y releva a LA **CONTRATISTA** de cualquier cargo relacionado con estos menesteres.

El **SUBCONTRATISTA** mantendrá vigente la póliza de Riesgos del Trabajo No. 8548429 en la cual asegura a todos sus trabajadores durante todo el periodo que abarca este contrato y deberá presentarle al contratista 8 días antes del inicio de los trabajos, la certificación del contrato, emitida por el INS de acuerdo a la norma técnica vigente, que ampara las pólizas de Riesgo del Trabajo.

El **SUBCONTRATISTA** deberá entregar una constancia emitida por el INS Riesgos del Trabajo, que garantice la cobertura de la mano de obra necesaria para la ejecución de este contrato.



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONTRATISTAS</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

#### 16 - NEGOCIACION, CONCILIACION Y ARBITRAJE

Todas las controversias o diferendos que se deriven de la interpretación o ejecución del presente contrato, se resolverán en el Centro de Resolución de Conflictos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, mediante un **arbitraje de derecho**, El tribunal Arbitral estará compuesto por tres miembros y se regirá de conformidad con el Reglamento Interno del CRC, a cuyas normas las partes se someten en el acto.

#### 17 - TÍTULOS

Los títulos de las cláusulas y párrafos que aparecen en el presente instrumentos se han puesto con el propósito de facilitar su lectura, por lo tanto no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula o párrafo, deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

#### 18 - PROTOCOLIZACION

Quedan facultadas las partes para elevar el presente a escritura pública sin necesidad de darse mutuo aviso.

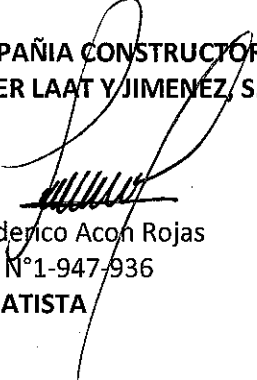
#### 19 - ESTIMACIÓN

Estiman las partes el presente contrato para efectos fiscales en la suma de **US\$366.983,00 (TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES DOLARES EXACTOS)**.


Este contrato se inspira en los más depurados principios de lealtad, equidad y buena fe que recíprocamente se guardan y guardarán las partes y en consecuencia dichas normas serán de observancia obligatoria para los efectos de su interpretación y aplicación.

Firmamos en San José el 07 de Diciembre del 2018.


**COMPAÑIA CONSTRUCTORA  
VAN DER LAAT Y JIMENEZ, S.A.**

  
 Ing. Federico Acon Rojas  
 Cédula N°1-947-936  
**CONTRATISTA**

**FR INMOBILIARIA FEROSA S.A.**

  
 Fernando Rodríguez Sánchez  
 Cédula N° 3-224-688  
**SUBCONTRATISTA**

Anexos: Personería jurídica y naturaleza y propiedad de las acciones  
 Copia de cédula jurídica o de identidad  
 Garantías y Letras  
 Formulario **SYSO-P-04 MANUAL DE SEGURIDAD DE CONTRATISTAS** (Se envía por correo electrónico)

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

**CONTRATO 105-OC#76402.**  
**CONTRATO DE SUMINISTRO E INSTALACION DE MUEBLES**  
**DEL PROYECTO "KIDZANIA COSTA RICA"**

Entre nosotros, **COMPAÑIA CONSTRUCTORA VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.**, empresa domiciliada en San José, 500m Sur, 100m Oeste y 25m Sur del Banco Nacional de Costa Rica en San Pedro de Montes de Oca, con cédula jurídica número 3-101-012553-03, representada por el Ing. Federico Acón Rojas, mayor, casado una vez, ingeniero civil, costarricense, cédula N° 1-947-936, , quien adelante y para efectos de este contrato será llamado el **CONTRATISTA** y **F.R. INMOBILIARIA FEROSA S.A.**, cédula jurídica N° 3-101-395363, representada por el Sr. Fernando Rodríguez Sánchez, cédula N° 3-224-688, mayor, casado, vecino de Tres Ríos, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, en adelante llamado el **CLIENTE** convenimos lo siguiente:

**1 - OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto del presente contrato es el Suministro, instalación y acabado de los muebles de melamina, de acuerdo a los detalles adjuntos a este contrato, por parte del **SUBCONTRATISTA** para el **CONTRATISTA** para la construcción del proyecto denominado **"KIDZANIA COSTA RICA"**, según las especificaciones del cartel y documentos conexos de la obra que se contrató con Universo Infantil KZ S.A., en adelante llamado el **CLIENTE**. Esta obra está ubicada Heredia.

**2 - DESCRIPCION GENERAL DEL CONTRATO**


Este contrato se realizará de acuerdo a los planos constructivos, las especificaciones técnicas, el cartel de licitación, criterios de diseño, alcance de la obra, adendas, aclaraciones y oferta del **SUBCONTRATISTA** de fecha 04 de junio 2018. Todos estos documentos forman parte integral del contrato en lo que corresponda.

Se advierte que el **SUBCONTRATISTA** revisó los planos, las especificaciones y aclaraciones durante el proceso de licitación y por lo tanto los materiales que ofrece se ajustan a lo indicado en ellos. En todo caso se tendrá presente que todo el trabajo a realizarse será de primera calidad, para lo cual el **SUBCONTRATISTA** ofrece una garantía de acuerdo a lo indicado en el Cartel de Licitación y este contrato.

**3 - ALCANCE DEL TRABAJO**

Lo siguiente es una descripción general de lo que se incluye en el contrato. Este desglose es una referencia descriptiva pero de ninguna manera limita o excluye al **SUBCONTRATISTA** en ninguna de sus responsabilidades y deberes, en el sentido de entregar la obra contratada conforme, correcta y completa de acuerdo con los documentos y anexos de este contrato.



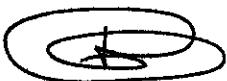

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONTRATACIONES DE OBRAS DE CONSTRUCCION</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			


- a) Fabricación y colocación de muebles de melanina de 18 mm. de espesor, color aprobado por el Inspector y el Propietario, todo de primera calidad. El **SUBCONTRATISTA** deberá incluir todos los accesorios y herrajes necesarios para su correcto funcionamiento.
- b) Las Haladeras, accesorios y herrajes de los muebles será de acuerdo a muestra aprobada por la Inspección y del Propietario.
- c) La chapeta de la melanina debe de ser la delgada, de 1 mm. de espesor. Igual a la muestra aprobada presentada por la Inspección y del Propietario.
- d) El **SUBCONTRATISTA** garantizará que los muebles no se pandean, encogen o de alguna manera cambien, de manera que haya que arreglarlos. Se tendrá especial cuidado con la paga de la chapeta de melanina en los cantos de tal manera que no se astille o se desprege.
- e) Se incluye dentro del mueble M-54 Basurero, el contenedor plástico de 40 x 55 x 32 cms con prevista de desagüe para conectarlo al sistema pluvial
- f) El mueble Mesa news desk en TV Studio se fabricará en MDF e incluye sobre en vidrio temperado.
- g) No se incluyen sobres en Corian ni granito, tampoco lavatorios o fregaderos. Si se incluye lo necesario en el mueble para la instalación de dichos sobres, lavatorios o fregaderos como soportería de madera para recibir el sobre de corian o granito. La instalación de los sobres de corian o granito será realizada por el proveedor del sobre.
- h) No se incluyen sillas, sillones, mobiliario
- i) El agua y la electricidad serán suministradas por el **CONTRATISTA**, sin costo.

El **SUBCONTRATISTA** debe suministrar los materiales, accesorios, herramientas, equipos y mano de obra requeridos para la fabricación e instalación de los muebles, detallados en los planos o mencionados en las especificaciones.

LA **SUBCONTRATISTA** será la única responsable de correr con todos los gastos y gestiones de fabricación, transporte e importación y cualquier otro trámite para que los trabajos queden terminados.

Todos los trabajos a realizar serán de acuerdo a planos constructivos, planos de taller, addendums, aclaraciones y especificaciones técnicas y siguiendo las mejores prácticas de construcción. Se dejarán perfectamente bien contruidos a criterio de la Inspección. Se adjunta para cada mueble los detalles constructivos debidamente aprobados por la Inspección.



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONTRATISTAS</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

#### 4 - NOTAS GENERALES

- Los materiales que se suministran, instalan y aplican son completamente consistentes con los materiales indicados en especificaciones entregadas por el **SUBCONTRATISTA** al **CONTRATISTA** y aprobados por la inspección.
- Todos los materiales deben cumplir con las pruebas de calidad estipuladas en los certificados de garantía del fabricante.
- El **SUBCONTRATISTA** debe suministrar los materiales, accesorios, herramientas y mano de obra requeridos, para el correcto suministro e instalación objeto de este contrato.

EL **SUBCONTRATISTA** suministrará y colocará sin costo adicional, y de conformidad a la muestra del sistema de instalación suministrado, todos aquellos elementos complementarios que se requieran a juicio razonable del **CONTRATISTA** o los inspectores para que se instale y funcione total y adecuadamente, todo de acuerdo a las especificaciones técnicas aceptadas por EL **SUBCONTRATISTA** e incluidas en este contrato.

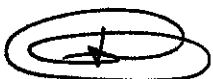
Todos los trabajos se realizarán siguiendo las buenas prácticas de construcción y se dejarán funcionando perfectamente de acuerdo con los estándares de la industria y a criterio de la **INSPECCIÓN** y el **CONTRATISTA**. Se tendrá especial cuidado de tal forma que no se presenten problemas en el futuro por causas imputables a defectos de los materiales o de la instalación.


En caso de requerirse, EL **CONTRATISTA** podrá solicitar al **SUBCONTRATISTA** pedidos adicionales de muebles, manteniéndose los mismos precios unitarios, sin embargo se debe analizar si se requiere de tiempo adicional, derivado de los trabajos realizados, tales como compra y/o cambio de material, elaboración de planos de taller, y otros, así como por las alteraciones en la programación de la fabricación y montaje de los muebles.

#### 5 - RESPONSABILIDADES DEL SUBCONTRATISTA

Será responsabilidad del **SUBCONTRATISTA** cumplir con todos los requisitos y disposiciones que dictan las especificaciones técnicas respecto al suministro e instalación de todos los muebles solicitados.


- El **SUBCONTRATISTA** será el único responsable de coordinar con las fábricas o suplidoras de materiales, las compras, transportes y trámites de importación correspondientes. El **SUBCONTRATISTA** deberá colocar todos los muebles y demás elementos incluidos en este contrato en la fecha establecida en el cronograma del proyecto. Todos los gastos y gestiones generados por estos trámites serán asumidos en su totalidad por el **SUBCONTRATISTA**.
- El **SUBCONTRATISTA** elaborará los planos de taller, para que, junto con los materiales a utilizar (el **SUBCONTRATISTA** suministrará todas las hojas técnicas y especificaciones) sean presentados ante la inspección para su debida aprobación antes del inicio de la



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CERTIFICADA ISO 9001:2008 Y ISO 14001:2004</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

instalación. El **SUBCONTRATISTA** realizará muestras en sitio sin costo adicional de ser necesario, para evaluar por la Inspección.

- EL **SUBCONTRATISTA** se compromete a acatar todas las disposiciones impuestas por la **CONTRATISTA** respecto a seguridad laboral, orden y limpieza, horarios de trabajo definidos y todas las reglas y normas de seguridad ocupacional que rigen en el proyecto.
- Reconoce y acepta el **SUBCONTRATISTA** que este proyecto se construirá dentro del proyecto Oxígeno, de manera que todas las condiciones ambientales, de seguridad ocupacional y laborales que aplican en el contrato de Oxígeno rigen también para este contrato, comprometiéndose a respetar toda la normativa aplicable, sin que esto represente ningún costo adicional a este contrato.
- El **SUBCONTRATISTA** se compromete a mantener el personal idóneo para lograr en los términos del presente contrato, el mejor desempeño y la mejor calidad de los trabajos.
- El **SUBCONTRATISTA** se compromete a cambiar cualquiera de sus empleados si éste, a juicio de la **CONTRATISTA** es negativo para una buena calidad y un buen desempeño en los trabajos.
- EL **SUBCONTRATISTA** será el único responsable de almacenar y transportar los muebles hasta su ubicación final en el proyecto y que se relacionen con el objeto exclusivo de este contrato.
- El **SUBCONTRATISTA** debe suministrar los materiales, accesorios, equipos y mano de obra requeridos, detallados en los planos o mencionados en las especificaciones, de forma que todos los muebles y demás elementos operen correctamente.
- El **SUBCONTRATISTA** es responsable de cuidar sus materiales, equipos y herramientas, para lo cual debe tener la vigilancia, alarmas y demás condiciones que estime necesarias para evitar robos y daños a los trabajos realizados. El **CONTRATISTA** suministrará un espacio dentro del proyecto para que funcione como bodega para resguardo de materiales, equipos y cambio de personal, cuya llave del área asignada para bodega solo estará en poder del **SUBCONTRATISTA**.
- El **SUBCONTRATISTA** se deberá hacer responsable de verificar el estatus migratorio de cada uno de sus empleados y acepta resarcir a Compañía Constructora van der Laa & Jiménez por el perjuicio de cualquier tipo que una situación de irregularidad en el estatus migratorio de uno de sus empleados pueda generar.
- El **SUBCONTRATISTA** se compromete a cumplir con las garantías contra defectos de fabricación y partiendo de un uso normal de los productos establecidos. Esta garantía no cubre daños producto del mal uso de los mismos, así como de agentes externos como golpes y daños causados por desastres naturales.
- El **SUBCONTRATISTA** verificará medidas reales en el sitio, así como la existencia de previstas eléctricas y mecánicas. En caso de que haya una incongruencia visualmente evidente y fácilmente detectable entre lo indicado en planos y lo requerido deberá comunicarlo a la **CONTRATISTA** apenas lo detecte o a más tardar 7 días antes de la instalación del mobiliario, para que se gestionen las modificaciones correspondientes o la corrección por parte del **CONTRATISTA**. Después de esa fecha y en el tanto la detección de la incongruencia sea visiblemente evidente, será responsabilidad única y exclusiva del **SUBCONTRATISTA** realizar cualquier modificación y/o corrección.
- El **SUBCONTRATISTA** será el responsable de indicarle a la **CONTRATISTA** sobre la posición de refuerzos dentro de las paredes para fijar sus muebles. Esta información deberá suministrarla a más tardar una semana después de que la **CONTRATISTA** comunique al

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			


**SUBCONTRATISTA** haber recibido los planos aprobados por la inspección. Si omite hacer tal indicación, la responsabilidad de la implementación recaerá sobre el **SUBCONTRATISTA**, siempre y cuando quede demostrado que dichas indicaciones no estaban presentes en los planos de taller.

- Los muebles en el sitio de las obra, estarán bajo la responsabilidad del **SUBCONTRATISTA**, hasta el momento de la entrega hacia la inspección o al Contratista. No se permitirá que almacenen muebles sin la debida protección o cuidado.
- El **SUBCONTRATISTA** en sus planos de taller indicara de forma expresa todas y cada una de aquellas consideraciones internas y/o externas que deben aplicarse en el presente y en el futuro para la correcta operación de todos los muebles.


#### 6 - VALOR DE ESTE CONTRATO

La retribución que por todos los conceptos ha de pagar el **CONTRATISTA** al **SUBCONTRATISTA** en virtud de la realización de las obras objeto de este contrato, está representado por la suma total global de: **US\$222.870,00 (DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA DOLARES AMERICANOS)**. Se pagarán solamente los muebles construidos a los precios unitarios establecidos en el siguiente desglose:


Código	Descripción	Cant.	Unid.	P/unit. \$	P/total. \$
	<b>Academia de actuación</b>				
M1	Mesa de kidzpay	2,00	ud	\$900,00	\$1 800,00
M2	Mueble bajo de pantalla	1,00	ud	\$630,00	\$630,00
M3	Closet de disfraces	1,00	ud	\$1 558,00	\$1 558,00
M3	Guardarropa	1,00	ud	\$840,00	\$840,00
M4	Mueble accesorios con 4 estantes	1,00	ud	\$440,00	\$440,00
M5	Mesa de maquillaje con espejo y lámparas con sobre de granito (no incluye sobre)	1,00	ud	\$1 175,00	\$1 175,00
M17	Banca con asiento en madera reciclada	1,00	ud	\$695,00	\$695,00
	<b>Escuela de arte</b>				
M1	Mesa de kidzpay	1,00	ud	\$620,00	\$620,00
M12	Mueble de limpieza	1,00	ud	\$701,00	\$701,00
M13	Mesa de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	<b>SE ELIMINÓ</b>	

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			


	<b>Centro de estimulación temprana</b>				
M16	Rack de zapatos	1,00	ud	\$782,00	\$782,00
	<b>Banco</b>				
M1	Mesa para kidzpay	1,00	ud	\$497,00	pendiente diseño
M4	Closet	1,00	ud	\$460,00	\$460,00
M90	Mueble bajo con puertas	1,00	ud	\$1 932,00	\$1 932,00
M96	Mueble modular	1,00	ud	\$2 165,00	\$2 165,00
	<b>Planta embotelladora</b>				
M1	Mesa para kidzpay	1,00	ud	\$620,00	\$620,00
M17	Banca	1,00	ud	<b>CAMBIO A METÁLICA</b>	
	<b>Edificio en llamas</b>				
M1	Mesa para kidzpay	1,00	ud	\$1 080,00	\$1 080,00
M21	Juego de mini cocina	1,00	ud	\$1 422,00	\$1 422,00
M22	Juego de mini sala	1,00	ud	\$1 200,00	\$1 200,00
M23	Juego de mini dormitorio	1,00	ud	\$1 650,00	\$1 650,00
	<b>Hamburguesas</b>				
M1	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	\$1 480,00	\$1 480,00
M12	Mueble de limpieza	2,00	ud	\$701,00	\$1 402,00
M26	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	\$1 219,00	\$1 219,00
M27	Bodega de artículos secos	1,00	ud	<b>SE ELIMINÓ</b>	
	<b>Fábrica de caramelos</b>				
M1	Mesa para kidzpay	1,00	ud	\$1 076,80	\$1 077,00
M12	Mueble de limpieza	1,00	ud	\$701,00	\$701,00
M26	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	<b>SE PASÓ A ACERO INOX</b>	
	<b>Tienda de caramelos</b>				
M1	Mesa kidzpay original	4,00	ud	\$456,80	\$1 827,00
	<b>Fábrica de chocolates</b>				
M1	Mesa para kidzpay	1,00	ud	\$800,00	\$800,00
M13	Mesa de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	acero inox	\$0,00

 <b>VAN DER LAET Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INGENIERÍA</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

	<b>Cafetería</b>				
M12	Mueble de limpieza	1,00	ud	\$701,00	\$701,00
M26	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	<b>SE ELIMINÓ</b>	
	<b>Mensajería (AHORA ES FARMACIA)</b>				
M1	Mesa para kidzpay	1,00	ud	\$620,00	\$620,00
M26	Mueble de recepción con sobre corian (no incluye sobre)	1,00	ud	\$943,00	\$943,00
	<b>Área de comedor</b>				
M1	Mesa de kidzpay	1,00	ud	\$620,00	\$620,00
	<b>Fashion boutique</b>				
M1	Mesa para kidzpay	1,00	ud	\$620,00	\$620,00
M3	Guardarropa	2,00	ud	\$1 050,00	\$2 100,00
M4	Estantería	1,00	ud	\$1 628,00	\$1 628,00
M5	Tocador con espejo y lámpara	1,00	ud	\$1 175,00	\$1 175,00
	<b>Hospital</b>				
M1	Mesa para kidzpay	2,00	ud	\$620,00	\$1 240,00
M13	Mesa de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	2,00	ud	<b>SE PASO A ACERO INOX</b>	
M48	Gabinete de instrumentos	1,00	ud	\$350,00	\$350,00
M49	Gabinete para medicamentos	1,00	ud	\$580,00	\$580,00
M69	Estación de trabajo	1,00	ud	<b>SE ELIMINÓ</b>	
	<b>Heladería</b>				
M26	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	2,00	ud	\$750,00	\$1 500,00
	<b>Laboratorio de innovación</b>				
M1	Mesa kidzpay	1,00	ud	\$800,00	\$800,00
M13	Mesa de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	<b>ELIMINADA</b>	
M50	Mueble de almacenamiento (Closet gral)	1,00	ud	\$763,75	\$764,00
	<b>Restaurante interactivo</b>				
M1	Mesa de kidzpay	1,00	ud	\$800,00	\$800,00

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES Y COMERCIALES</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

M12	Mueble de limpieza	2,00	ud	\$701,00	\$1 402,00
M26	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	\$2 220,00	\$2 220,00
M52	Booth (mesa con banca para 6)	2,00	ud	\$818,90	\$1 638,00
M53	Booth (mesa con banca para 4)	2,00	ud	\$517,20	\$1 034,00
M54	Basurero	2,00	ud	\$368,55	\$737,00
	<b>Oficina de pasaportes</b>				
M26	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	\$1 748,00	\$1 748,00
M26	Mesa de trabajo (Counter ppal)	1,00	ud	\$2 400,00	\$2 400,00
M50	Closet general	1,00	ud	\$499,50	\$500,00
	<b>Pizzería</b>				
M1	Mesa para kidzpay	1,00	ud	\$800,00	\$800,00
M12	Mueble de limpieza	2,00	ud	\$701,00	\$1 402,00
M26	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	\$1 322,50	\$1 323,00
	<b>Estación de policía</b>				
M1	Mesa para kidzpay	1,00	ud	\$800,00	\$800,00
M2	Sobre de monitor	2,00	Uds.	\$1 107,00	\$2 214,00
M13	Mesa central	1,00	ud	\$782,00	\$782,00
M17	Banca de madera	3,00	ud	<b>SE ELIMINÓ</b>	
M50	Closet general	2,00	ud	\$696,00	\$1 392,00
	<b>Fábrica de paletas</b>				
M1	Mesa de kidzpay	1,00	ud	<b>SE ELIMINÓ</b>	
M12	Mueble de limpieza	1,00	ud	\$701,00	\$701,00
	<b>Estación de radio</b>				
M1	Mesa de kidzpay	1,00	ud	\$800,00	\$800,00
M13	Mesa de trabajo	1,00	ud	\$1 150,00	\$1 150,00
	<b>Fábrica de snacks</b>				
M1	Mesa de kidzpay	1,00	ud	\$1 076,80	\$1 077,00
M12	Mueble de limpieza	1,00	ud	\$701,00	\$701,00
M13	Se agregó como M25		ud	<b>SE PASÓ A ACERO INOX</b>	
M58	Mueble para tazones	3,00	ud	\$140,00	\$420,00

 <b>VAN DER LAET Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

	<b>Supermercado</b>				
M1	Mesa de kidzpay	1,00	ud	\$800,00	\$800,00
M17	Banca	1,00	ud	<b>CAMBIO A METÁLICA</b>	
M59	Estantería de madera	6,00	Uds.	<b>CAMBIO A METÁLICA</b>	
M61	Mueble de caja de supermercado	2,00	ud	\$1 150,00	\$2 300,00
	<b>TV Studio</b>				
M1	Mesa para kidzpay	1,00	ud	\$800,00	\$800,00
M3	Guardarropa	1,00	ud	\$594,50	\$595,00
M5	Mesa de maquillaje con espejo y lámparas con sobre de granito (no incluye sobre)	1,00	ud	\$1 175,00	\$1 175,00
M13	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	\$1 288,00	\$1 288,00
No indica	Mesa news desk	1,00	ud	\$2 000,00	\$2 000,00
No indica	Mesa redonda	1,00	ud	\$200,00	\$200,00
	<b>Universidad</b>				
M1	Mesa de kidzpay	2,00	ud	\$800,00	\$1 600,00
M26	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	\$2 047,00	\$2 047,00
M50	Closet general	4,00	ud	\$693,75	\$2 775,00
	<b>Bóveda</b>				
M1	Mesa kidzpay	1,00	ud	\$800,00	\$800,00
M26	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	2,00	ud	\$1 746,40	\$3 493,00
	<b>Centros de exhibiciones</b>				
No indica	Closet general	1,00	ud	\$1 739,00	\$1 739,00
	<b>Estudio de fotografía</b>				
M1	Mesa para kidzpay	1,00	ud	\$1 050,00	\$1 050,00
M3	Guardarropa	1,00	ud	\$553,50	\$554,00
M26	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	\$2 507,00	\$2 507,00
	<b>Teatro</b>				
M2	Mesa de trabajo	1,00	ud	\$630,00	\$630,00



Título

**SUB CONTRATOS MAYORES**


No indica	Bodega	5,00	ud	\$963,50	\$4 818,00
	<b>Souvenirs</b>				
No indica	Bodega (closet)	1,00	ud	\$1 668,50	\$1 669,00
M83	Estantería de madera	13,25	ml	\$240,00	\$3 180,00
M91	Exhibidores de madera	2,00	uds	\$595,00	\$1 190,00
	<b>Aduanas y migración</b>				
M69	Estaciones de trabajo	4,00	ud	\$862,50	\$3 450,00
M90	Mueble bajo	1,00	ud	\$3 048,00	\$3 048,00
No indica	Vitrinas	4,00	ud	\$362,25	\$1 449,00
	<b>Aeropuerto y área de circulación</b>				
No indica	Mostrador	2,00	ud	\$1 223,60	\$2 447,00
No indica	Mesa de guarda	1,00	ud	\$1 955,00	\$1 955,00
No indica	Mueble bajo	2,00	ud	\$1 455,00	\$2 910,00
	BANCA	1,00	UD	\$3 934,20	\$3 934,00
	<b>Salón de belleza</b>				
M1	Mesa de kidzpay	1,00	ud	\$620,00	\$620,00
M17	Banca de madera	1,00	ud	\$624,00	\$624,00
M80	Estación de barbero	2,00	ud	\$1 138,50	\$2 277,00
M81	Mesa de trabajo de uñas	1,00	ud	\$300,00	\$300,00
M82	Estación de belleza	2,00	ud	\$1 138,50	\$2 277,00
M83	Estantes de madera	2,00	ud	\$120,00	\$240,00
	<b>Oficinas administrativas A</b>				
M26	Mueble recepción	1,00	ud	\$1 725,00	\$1 725,00
	<b>Oficinas administrativas B</b>				
M13	Banco de trabajo	1,00	ud	\$1 760,00	\$1 760,00
M33	Banco de trabajo	1,00	ud	\$1 760,00	\$1 760,00
M26	Mueble de trabajo con sobre corian (no incluye sobre)	1,00	ud	<b>ELIMINADA</b>	



Título

**SUB CONTRATOS MAYORES**

M53	Booth ( de 4 personas)	9,00	ud	\$560,30	\$5 043,00
M54	Basurero	2,00	ud	\$436,80	\$874,00
M69	Estación de trabajo	6,00	ud	\$701,50	\$4 209,00
M97	Mesa tipo barra	1,00	ud	\$1 800,00	\$1 800,00
	<b>Servicio al cliente</b>				
M2	Sobre para monitor	2,00	ud	\$459,00	\$918,00
M26	Recepción	1,00	ud	\$1 702,00	\$1 702,00
M63	Mueble con lavatorio	1,00	ud	\$3 539,00	\$3 539,00
M66	Estaciones de trabajo	13,00	uds	\$631,62	\$8 211,00
M66	Escritorio de gerencia	1,00	ud	\$871,00	\$871,00
M68	Biblioteca	1,00	ud	\$924,00	\$924,00
M72	Mueble bajo sala reuniones	1,00	ud	\$1 507,00	\$1 507,00
No indica	Mesa para PC	2,00	ud	\$402,00	\$804,00
No indica	Armario lobby	1,00	ud	\$1 344,20	\$1 344,00
No indica	Mueble de impresora	1,00	ud	\$1 396,90	\$1 397,00
	<b>Estación de bomberos</b>				
M1	Mesa de kidzpay	1,00	ud	\$1 076,80	\$1 077,00
M41	Bancas	3,00	ud	\$384,47	\$1 153,00
	<b>Oficina de gobierno</b>				
M1	Mesa de kidzpay	1,00	ud	\$620,00	\$620,00
M2	Sobre	3,00	ud	\$630,00	\$1 890,00
M26	Mueble de trabajo con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	\$1 750,00	\$1 750,00
	<b>Tienda por departamentos</b>				
M26	Mueble con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	\$713,00	\$713,00
M27	Closet	1,00	ud	\$601,75	\$602,00
M83	Exhibidores de madera	11,00	ud	\$265,09	\$2 916,00
M84	Mueble con exhibidor	2,00	ud	\$976,00	\$1 952,00
	<b>Oficinas administrativas 2do nivel</b>				


 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> <small>Compañía Constructora</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

M26	Mesa lobby con sobre de corian (no incluye sobre)	1,00	ud	\$1 656,00	\$1 656,00
M66	Escritorio del cliente	2,00	ud	\$650,00	\$1 300,00
M69	Estaciones de trabajo	8,00	ud	\$710,13	\$5 681,00
M96	Bodegas	4,00	ud	<b>Incluido en M69</b>	
	<b>Oficinas administrativas B 2do nivel</b>				
M66	Escritorio del cliente con 2 sillas	4,00	ud	\$546,88	\$2 188,00
M68	Biblioteca	3,00	ud	\$1 144,00	\$3 432,00
M69	Estaciones de trabajo	26,00	ud	\$799,69	\$20 792,00
M72	Mueble bajo con puertas	2,00	ud	\$1 491,80	\$2 984,00
M96	Mesa modular	8,00	ud	<b>Incluido en M69</b>	
	<b>Academia de aviación</b>				
M2	Sobre para monitor	2,00	ud	\$360,00	\$720,00
M03	Guardarropa	1,00	ud	\$1 280,00	\$1 280,00
M1	Mesa kidzpay	2,00	ud	\$538,40	\$1 077,00
M17	Banca	2,00	ud	<b>SE ELIMINÓ</b>	
<b>TOTAL</b>					<b>\$222 870,00</b>

El suministro de andamios o guindolas, o cualquier otro mecanismo de elevación apropiado para la instalación, correrá por cuenta del **CONTRATISTA**. EL **SUBCONTRATISTA** podrá utilizar aquellos andamios ya armados para otras actividades constructivas. Si el **SUBCONTRATISTA** no aprovecha estos andamios ya armados para la instalación de los muebles (previa coordinación entre las partes), el **CONTRATISTA** podrá desarmarlos y utilizarlos en otra zona y el **SUBCONTRATISTA** se responsabilizará de volver a armarlos donde se requiera.

El valor de este contrato es fijo e invariable, sin embargo la cantidad de muebles puede variar, siendo así se pagarán los muebles reales instalados.

Dicho monto comprende: impuestos, materiales, mano de obra, cargas sociales, póliza de riesgos del trabajo del INS, equipos, acarreo, impuestos, administración, dirección y responsabilidad técnica, utilidad, viáticos y cualquier otro gasto necesario para dar por terminada la obra a satisfacción de la Inspección. El precio del contrato no será reajustado. Los precios unitarios incluyen el desperdicio. Se pagará sólo los muebles debidamente instalados y recibidos a satisfacción.

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> <small>Compañía Constructora</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

## 7 - ACEPTACION Y GARANTIA

Todos los trabajos del **SUBCONTRATISTA** deberán ser aceptados por la Inspección como requisito previo para que lo acepte el **CONTRATISTA**.

El **SUBCONTRATISTA** deberá garantizar los trabajos de acuerdo a los documentos del contrato. Cualquier reclamo que el Propietario o la Inspección le haga al **CONTRATISTA** por las obras objeto de este contrato, el **SUBCONTRATISTA** deberá de atenderlos oportunamente sin ningún costo adicional, siempre y cuando no se detecte, previo análisis y diagnóstico por parte del **SUBCONTRATISTA** junto con el **CONTRATISTA**, mal manejo o negligencia por parte del Propietario, usuario final o personas ajenas al **SUBCONTRATISTA**.

De la misma forma, todo desperfecto, deficiencia o problema de calidad en los materiales o en la instalación según lo acordado en este contrato deberá corregirse sin responsabilidad ni costo alguno para el **CONTRATISTA**.

Para los efectos de responsabilidad por los defectos que ocurriesen, se aplicarán las disposiciones de los artículo N° 1185, N°1186 y N°1187 del Código Civil, respondiendo el **SUBCONTRATISTA** por la ejecución de los trabajos y calidad de los materiales y equipos que se emplearen en la ejecución del Contrato, para reclamos, reparaciones y/o indemnización por causa de defectos constructivos ocultos en los materiales o vicios en los procedimientos de instalación o mano de obra dentro del término de 5 años por los trabajos contratados, excepto en los que expresamente se solicite una garantía diferente a partir de la fecha de la Recepción Definitiva de ejecución del Contrato, según lo estipula el artículo 35 de la Ley de Contratación Administrativa.

El **SUBCONTRATISTA**, por el plazo definido por responsabilidad civil, será responsable por cualquier daño y/o perjuicio directo e inmediato que sus obras puedan sufrir y se mantendrán en la obligación de subsanar bajo su propio peculio cualquier vicio oculto, desperfecto, falla, falta a las especificaciones técnicas, inobservancia de procedimientos, normas y en general cualquier situación que le sea atribuible y que debiera satisfacer en virtud de las obligaciones asumidas contractualmente.

El **SUBCONTRATISTA** deberá de recoger su basura y reparar cualquier daño que haga sobre la obra civil o de los demás Subcontratistas durante el proceso de construcción y de instalación. Además deberá de cumplir con las regulaciones establecidas sobre Salud Ocupacional.

El **SUBCONTRATISTA** tendrá todos los cuidados necesarios para no ensuciar las rampas de acceso, escaleras, y en general todas las áreas del edificio donde transiten sus trabajadores y todas las zonas que pudieran ser afectadas por motivo de su trabajo.

Se llevará un control de calidad muy estricto por parte del **SUBCONTRATISTA**.

## 8 - PLAZO DE ENTREGA

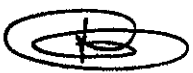
El **SUBCONTRATISTA** se compromete a realizar los esfuerzos necesarios para adaptarse al programa y al ritmo de trabajo del **CONTRATISTA** para no ocasionar atrasos parciales o totales.




SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>		

El **SUBCONTRATISTA** se compromete a suministrar e instalar el material objeto de este contrato cumpliendo el cronograma adjunto el cual forma parte integral de este contrato:

DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDAD	INICIO DE LA INSTALACIÓN	FIN DE LA INSTALACIÓN
Fábrica de chocolates	16 de Julio, 2018	21 de Julio, 2018
Pizzería	16 de Julio, 2018	21 de Julio, 2018
Supermercado	23 de Julio, 2018	21 de Julio, 2018
Edificio en Llamas	23 de Julio, 2018	28 de Julio, 2018
Planta Embotelladora	23 de Julio, 2018	28 de Julio, 2018
Tienda por departamentos	23 de Julio, 2018	28 de Julio, 2018
Oficina de gobierno	30 de Julio, 2018	04 de Agosto, 2018
Salón de Belleza	30 de Julio, 2018	04 de Agosto, 2018
Fábrica de snacks	30 de Julio, 2018	04 de Agosto, 2018
Fábrica de caramelos	30 de Julio, 2018	04 de Agosto, 2018
Fábrica de paletas	06 de Agosto, 2018	11 de Agosto, 2018
TV Studio	06 de Agosto, 2018	11 de Agosto, 2018
Restaurante Interactivo	06 de Agosto, 2018	11 de Agosto, 2018
Centro de estimulación temprana	06 de Agosto, 2018	11 de Agosto, 2018
Heladería	13 de Agosto, 2018	18 de Agosto, 2018
Bomberos	13 de Agosto, 2018	18 de Agosto, 2018
Mensajería	13 de Agosto, 2018	18 de Agosto, 2018
Salón Familiar	20 de Agosto, 2018	25 de Agosto, 2018
Escuela de Arte	20 de Agosto, 2018	25 de Agosto, 2018
Fashion Boutique	20 de Agosto, 2018	25 de Agosto, 2018
Academia de actuación	27 de Agosto, 2018	01 de Setiembre, 2018
Oficina de pasaportes	27 de Agosto, 2018	01 de Setiembre, 2018
Estación de radio	27 de Agosto, 2018	01 de Setiembre, 2018
Cafetería	03 de Setiembre, 2018	08 de Setiembre, 2018
Estación de policía	03 de Setiembre, 2018	08 de Setiembre, 2018
Oficinas administrativas	03 de Setiembre, 2018	08 de Setiembre, 2018
Oficinas segundo nivel	10 de Setiembre, 2018	15 de Setiembre, 2018
Estudio de fotografía	10 de Setiembre, 2018	15 de Setiembre, 2018
Hamburguesas	10 de Setiembre, 2018	15 de Setiembre, 2018
Laboratorio de innovación	17 de Setiembre, 2018	22 de Setiembre, 2018
Souvenir	17 de Setiembre, 2018	22 de Setiembre, 2018
Hospital	17 de Setiembre, 2018	22 de Setiembre, 2018
Academia de aviación	24 de Setiembre, 2018	29 de Setiembre, 2018
Universidad	24 de Setiembre, 2018	29 de Setiembre, 2018
Aduanas Migración	24 de Setiembre, 2018	29 de Setiembre, 2018
Bóveda y banco	01 de Octubre, 2018	06 de Octubre, 2018
Teatro	01 de Octubre, 2018	06 de Octubre, 2018
Servicio al cliente	01 de Octubre, 2018	06 de Octubre, 2018
Centro de exhibición	01 de Octubre, 2018	06 de Octubre, 2018



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CONTRATACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

**Notas:**

Estas fechas corresponden al suministro e instalación de los muebles completos por ambientes.

No se permite la instalación parcial de mobiliario en los diferentes ambientes, excepto si es a solicitud del Propietario, la Inspección o que sea recomendación del **SUBCONTRATISTA**, para velar por la integridad del producto, sobre todo en caso de intervención de otros Subcontratistas ajenos a este contrato que tengan que realizar trabajos que puedan dañar el mobiliario en los ambientes que se encuentren en proceso de instalación por parte del **SUBCONTRATISTA**.

En caso de atraso del **SUBCONTRATISTA** este pagará la suma que corresponda partiendo de un cargo de penalidad de **US\$223,00** (Doscientos veintitrés dólares exactos) por cada día natural de atraso en el cumplimiento de las fechas acordadas para finalización de la obra totalmente completa y recibida conforme, por la Inspección y el **CONTRATISTA** en todo su contenido según lo especificado en este contrato.

El **SUBCONTRATISTA** autoriza al **CONTRATISTA** a rebajar el monto de las multas de las sumas a pagar, previo asentamiento de las causas en la bitácora respectiva.

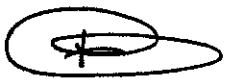
**Multas por incumplimientos a normativa ambiental:** el **SUBCONTRATISTA** deberá cancelar la suma de quinientos dólares (USD \$500) por cada incumplimiento de lineamientos ambientales, lo anterior sin menoscabo de las multas indicadas en esta cláusula. Se entenderá que existe un incumplimiento a la normativa ambiental por parte del **SUBCONTRATISTA** en los siguientes casos: a) Cuando el **CONTRATISTA** le comunique por escrito al **SUBCONTRATISTA** la existencia de algún incumplimiento a la normativa ambiental y el **SUBCONTRATISTA** no subsane dicho incumplimiento en un plazo de tres (3) días hábiles; b) Cuando cualquier entidad pública o autoridad competente comunique por escrito la existencia de algún incumplimiento a la normativa ambiental; y/o c) Cuando cualquier entidad pública o autoridad competente paralice, suspenda o clausure las Obras en forma total o parcial en razón de un incumplimiento a la normativa ambiental comprobado o en proceso de investigación. Lo anterior sin perjuicio y en adición a la Multa por suspensión por incumplimiento a la normativa por parte del **SUBCONTRATISTA** establecida en esta cláusula. Las multas indicadas en esta Cláusula aplicarán igualmente para el caso de atrasos generados por incumplimientos a la normativa ambiental.


El **SUBCONTRATISTA** se compromete a suministrar e instalar el material objeto de este contrato cumpliendo el cronograma adjunto el cual forma parte integral de este contrato.

Previo al inicio de la obra, el **SUBCONTRATISTA**, consultará al **CONTRATISTA** con el propósito de ultimar detalles, así como cualquier otro tema pertinente.

En el transcurso del proyecto se podrán ajustar fechas según las necesidades del **CONTRATISTA**, para ello el **CONTRATISTA** preparará un cronograma de fechas actualizado y se lo entregará al **SUBCONTRATISTA** para que este sea firmado por el ingeniero o profesional a cargo del proyecto por parte del **SUBCONTRATISTA**.

La firma por la **INSPECCION** aprobando los diseños y acabados de los muebles debe ser antes del 30 de Junio, 2018 para poder cumplir con los plazos de entrega.




 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CERTIFICADA EN ISO 9001:2008 Y EN ISO 14001:2004</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

### 9 - SUSPENSIÓN DE LA OBRA

En caso de suspensión de los trabajos por causas no imputables al **CONTRATISTA**, por ejemplo, actos de la naturaleza u orden de Instituciones Públicas, o suspensión o atrasos en el pago por parte del Propietario, darán al **SUBCONTRATISTA** los mismos derechos y obligaciones que tiene el **CONTRATISTA**. Sin embargo, las reclamaciones por costos y ampliación de plazo se harán en forma conjunta ante el **PROPIETARIO** cuando corresponda, de tal forma que cuando el Propietario cancele y acepte las reclamaciones se procederá a cancelar y aceptar las reclamaciones del **SUBCONTRATISTA**.

### 10 - CONTROL Y VERIFICACIÓN DE COMPRAS

El **SUBCONTRATISTA** deberá de informar semanalmente al **CONTRATISTA** del estado en que se encuentran las compras más importantes de la obra tanto nacionales como de importación. Además autorizará al proveedor para dar información directa al **CONTRATISTA** del estado de avance en la entrega de los materiales y/o equipos que se utilizarán en la obra. Se deberá utilizar el siguiente Cuadro de Control para los informes semanales.

**CUADRO DE CONTROL**

N.º ORDEN DE COMPRA DE VAN DER LAAT	FECHA DE ENTREGA O FECHA DE ORDEN DE COMPRA	NÚMERO DE ORDEN DE COMPRA DEL PROVEEDOR ASÍ COMO EMBAJADOR	DESCRIPCIÓN DEL MATERIAL	FECHA DE ENTREGA AL EMBAJADOR	TIEMPO DE PRODUCCIÓN APROXIMADO	ORIGEN DEL MATERIAL	FECHA ESTIMADA DE EXPORTACIÓN	NÚMERO DE DOCUMENTO DE EMBAJOLE	FECHA ESTIMADA DE LLEGADA AL PAÍS	FECHA DE ENTREGA AL PROYECTO O BODEGAS


### 11 - FORMA DE PAGO

La forma de pago será quincenal y de acuerdo a las tablas de pago aprobadas por los inspectores de obra o por el representante del **CLIENTE** y en ningún caso más de lo que el **CONTRATISTA** pueda cobrar al **CLIENTE**. Con la firma de este Contrato, El **SUBCONTRATISTA** deberá presentar al **CONTRATISTA** la tabla de pagos con la que se registrá los pagos del contrato.

Habrá un adelanto de un 20% en efectivo y adicionalmente adelantos por medio de órdenes de compra para los materiales, de acuerdo a proformas de materiales conseguidos por el **SUBCONTRATISTA**, el cual para todos los efectos y hasta tanto no se tenga por recibida finalmente la obra se entenderá como un adeudo del **SUBCONTRATISTA**. Estos adelantos de materiales y del efectivo será rebajado en forma proporcional en cada factura de avance.

El saldo restante luego de rebajar el adelanto en efectivo y las órdenes de compra, será cancelados en forma quincenal de acuerdo al avance de las obras con visitas al taller para verificar el avance de la fabricación de los muebles.

Habrá una retención del 5% en cada factura de pago tanto por el contrato principal como para ordenes de cambio. Dicha retención será devuelta 1 mes después de que el **CLIENTE** haya pagado al **CONTRATISTA** las retenciones correspondientes, estando debidamente firmada acta de recepción final del proyecto.

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> <small>Compañía Constructora</small> <small>CERTIFICADA POR: ISO 9001/14001/16001</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

Es requisito para el pago de facturas por avance, la presentación quincenal de certificaciones de estar al día ante la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS) y tener al día la póliza de riesgos del trabajo con el INS y todos los trabajadores que laboren en el proyecto debidamente asegurados en la CCSS e incluidos en la póliza de RT del INS. **NO SE PAGARA NINGUN AVANCE SI NO SE CUMPLEN ESTOS REQUISITOS**

La obra se tendrá por recibida en el momento en el que la Inspección exprese su completa satisfacción con el trabajo realizado, lo que hará constar por escrito mediante un acta de entrega suscrita por las partes.

**12 - INTERVENCION DEL SUBCONTRATISTA**

En caso de que el **CONTRATISTA** mantenga diferencias de criterio con la **SUBCONTRATISTA** en cuanto a la ejecución del contrato, el primero así lo comunicará al segundo para que dichas diferencias se subsanen. En caso de persistir las mismas, el **CONTRATISTA** procederá a la intervención del **SUBCONTRATISTA** de acuerdo al siguiente procedimiento:

El **SUBCONTRATISTA** será intervenido en caso de un incumplimiento grave en la ejecución del contrato total o parcial del programa de trabajo, en la calidad o en la dirección técnica de los trabajos, previa comunicación escrita del **CONTRATISTA** al **SUBCONTRATISTA** de dichos incumplimientos.

La intervención del contrato consiste en la autorización que se le da al **CONTRATISTA** a contratar y despedir personal, comprar equipos y materiales y en general continuar con la administración del contrato a fin de asegurar un cumplimiento con el Propietario.

El **SUBCONTRATISTA** no podrá llevarse equipo y herramientas de trabajo, materiales y personal de la obra, sin el consentimiento por escrito del **CONTRATISTA**. Todos los costos directos serán cargados al contrato.


Una vez concluida la obra intervenida, se realizará un finiquito para determinar si el **CONTRATISTA** le debe al **SUBCONTRATISTA** o viceversa.

**13 - GARANTIA DE CUMPLIMIENTO**

De manera independiente a las multas expresadas y de común acuerdo pactado por las partes en la cláusula octava, se acuerdan entre los contratantes que de cada avance de facturación se dejará una retención del 5%, monto que conformará una garantía de cumplimiento.

Queda entendido y acordado por las partes de manera expresa, que el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas y estipulaciones contempladas en este contrato y en los documentos que forman parte del mismo, dará derecho al **CONTRATISTA** a dar por resuelto el contrato, en cuyo caso la garantía de cumplimiento quedará en su beneficio de forma automática como parte de una compensación mínima y base por los daños y perjuicios sufridos en virtud del incumplimiento, sin perjuicio de que el contratista podrá adicionalmente accionar en la vía arbitral a efecto de agregar y sumar todos aquellos daños que puedan ser acreditados de forma posterior por el contratista y que de igual manera deberán de serle cubiertos.



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

Las retenciones se devolverá al **SUBCONTRATISTA** un mes después de haber suscrito el finiquito y recibida finalmente la obra por parte del propietario. La obra se tendrá por recibida en el momento en el que la Inspección exprese su completa satisfacción con el trabajo realizado, lo que hará constar por escrito mediante un acta de entrega suscrita por las partes.”

#### 14 - EXTRAS Y CREDITOS

El **SUBCONTRATISTA** está obligado a realizar las extras y créditos que la Inspección solicite, previa negociación entre el **CONTRATISTA** y el **SUBCONTRATISTA**. La negociación se realizará de acuerdo a los documentos del contrato. El **SUBCONTRATISTA** en caso de variaciones que modifiquen los planos originales o que por causas incontrolables por las partes fuera necesario realizar trabajos no previstos en los planos o especificaciones para la terminación total y satisfactoria de la misma, el **SUBCONTRATISTA** y la Inspección negociarán de común acuerdo el valor de dichos trabajos. Toda obra extra o crédito deberá contar con una orden de cambio incluyendo un listado detallado de materiales y mano de obra para ser sometidos a revisión por parte de la inspección. El **CONTRATISTA** aprobará al **SUBCONTRATISTA** únicamente las órdenes de cambio que la Inspección apruebe.

No se reconocerán pagos adicionales por diferencias entre los planos constructivos y las especificaciones técnicas, dado que el **SUBCONTRATISTA** revisó dichos documentos durante el proceso de licitación y debió en ese momento evacuar todas sus consultas ante las eventuales discrepancias.


Cada obra adicional que sea solicitada por el Inspector o el Propietario, que suponga un costo adicional o un crédito, deberá ser presupuestada y si es el caso, el **SUBCONTRATISTA** deberá presentar adicionalmente la solicitud de ampliación de plazo. En los casos en los que se incremente el monto o el plazo de la obra, se deberá readecuar la garantía de cumplimiento en su cuantía y vigencia.

#### 15 - RESPONSABILIDAD CIVIL Y PATRONAL

El **SUBCONTRATISTA** se obliga a cumplir todas las disposiciones legales y reglamentarias relativas a la higiene y seguridad del trabajo, además de conocer, aceptar y respetar las normas del **SYSO-P-04 Manual de Seguridad de Contratistas**, así mismo deberá incluir dentro de sus costos todos aquellos implementos que ayuden a cumplir estas normas. El **SUBCONTRATISTA** será responsable de cualquier riesgo profesional, así como de los daños que se llegaren a causar a terceros con motivos de la ejecución de la obra. El **SUBCONTRATISTA** será el único responsable de la maquinaria, materiales, equipo y herramientas que se utilicen en la ejecución de la obra, quedando expresamente convenido que el **CONTRATISTA** o el Propietario no serán responsables de los daños y perjuicios que sufra dicho equipo, materiales, maquinaria o herramientas, ni faltantes de los mismos, aun cuando sean causados por caso fortuito o fuerza mayor.

Ningún contrato que celebre el **SUBCONTRATISTA** con terceros obliga de manera alguna al **CONTRATISTA**, por lo que queda expresamente convenido que el **SUBCONTRATISTA** no es ni podrá considerarse en forma alguna representante del **CONTRATISTA**.

Para todos los efectos legales, el **SUBCONTRATISTA** será tenido y considerado como único patrono de la obra y le competará el cabal cumplimiento de todas las obligaciones laborales. En consecuencia, el **SUBCONTRATISTA** correrá con el pago de las cargas sociales ante el Seguro Social, INS, seguro de

	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

riesgos del trabajo, movilización al sitio, así como todas que le corresponden como patrono. Así mismo, será el único responsable de cualquier accidente laboral relacionado con sus empleados.

Todos los trabajadores serán personas autorizadas a realizar trabajos en el país por el gobierno de Costa Rica.

El **SUBCONTRATISTA** es consciente que los requisitos de seguridad ocupacional, protección del ambiente y limpieza del proyecto son estrictos, por lo que está dispuesto someterse a todas las normas descritas en los documentos adjuntos sobre Políticas de Seguridad Ocupacional.

Cada una de las partes está organizada como una empresa con una fuerza laboral propia, por lo tanto, el servicio convenido en el presente contrato, no implica que existan dependencias económicas o subordinación jurídica entre los contratantes. Cada una de las partes manifiesta expresamente que será el único y exclusivo responsable de pagar todas las obligaciones obrero-patronales de su personal. Por ser este un contrato de orden mercantil, ninguna de las parte asume ningún tipo de responsabilidad de índole labora con los trabajadores de la otra parte ni con ésta propiamente.

Todos los gastos por concepto de zonaje, viáticos, alimentación o cualquier otro concepto relacionado o derivados de la relación de los trabajadores con EL **SUBCONTRATSTA** serán de la exclusiva responsabilidad de éste último y releva a LA **CONTRATISTA** de cualquier cargo relacionado con estos menesteres.

El **SUBCONTRATISTA** mantendrá vigente la póliza de Riesgos del Trabajo No. 8548429 en la cual asegura a todos sus trabajadores durante todo el periodo que abarca este contrato y deberá presentarle al contratista 8 días antes del inicio de los trabajos, la certificación del contrato, emitida por el INS de acuerdo a la norma técnica vigente, que ampara las pólizas de Riesgo del Trabajo.


El **SUBCONTRATISTA** deberá entregar una constancia emitida por el INS Riesgos del Trabajo, que garantice la cobertura de la mano de obra necesaria para la ejecución de este contrato.

## 16 - NEGOCIACION, CONCILIACION Y ARBITRAJE

Todas las controversias o diferendos que se deriven de la interpretación o ejecución del presente contrato, se resolverán en el Centro de Resolución de Conflictos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, mediante un **arbitraje de derecho**, El tribunal Arbitral estará compuesto por tres miembros y se regirá de conformidad con el Reglamento Interno del CRC, a cuyas normas las partes se someten en el acto.

## 17 - TÍTULOS

Los títulos de las cláusulas y párrafos que aparecen en el presente instrumentos se han puesto con el propósito de facilitar su lectura, por lo tanto no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	18/10/13
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	02
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

efectos de interpretación de cada cláusula o párrafo, deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

### 18 - PROTOCOLIZACION

Quedan facultadas las partes para elevar el presente a escritura pública sin necesidad de darse mutuo aviso.

### 19 - ESTIMACIÓN

Estiman las partes el presente contrato para efectos fiscales en la suma de **US\$222.870,00 (DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA DOLARES AMERICANOS)**.

Este contrato se inspira en los más depurados principios de lealtad, equidad y buena fe que recíprocamente se guardan y guardarán las partes y en consecuencia dichas normas serán de observancia obligatoria para los efectos de su interpretación y aplicación.


Firmamos en San José el 25 de Junio del 2018.

**COMPAÑIA CONSTRUCTORA  
VAN DER LAAT Y JIMENEZ, S.A.**




Ing. Federico Acon Rojas  
Cédula N°1-947-936  
**CONTRATISTA**

**FR INMOBILIARIA FEROSA S.A.**



Fernando Rodríguez Sánchez  
Cédula N° 3-224-688  
**SUBCONTRATISTA**

Anexos: Personería jurídica y naturaleza y propiedad de las acciones  
Copia de cédula jurídica o de identidad  
Garantías y Letras  
Formulario **SYSO-P-04 MANUAL DE SEGURIDAD DE CONTRATISTAS** (Se envía por correo electrónico)

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

## CONTRATO 106-OC#81807

### CONTRATO DE SUMINISTRO E INSTALACION DE CIELOS Y ENCHAPE DE LAMITECH EN PAREDES PARA EL PROYECTO "EDIFICIO DE OFICINAS BANCO CENTRAL DE COSTA RICA"

Entre nosotros, **COMPAÑIA CONSTRUCTORA VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.**, empresa domiciliada en San José, 500m Sur, 100m Oeste y 25m Sur del Banco Nacional de Costa Rica en San Pedro de Montes de Oca, con cédula jurídica número 3-101-012553-03, representada por el Ing. Federico Acón Rojas, mayor, casado una vez, ingeniero civil, costarricense, cédula N° 1-0947-0936, , quien adelante y para efectos de este contrato será llamado el **CONTRATISTA Y F R INMOBILIARIA FEROSA S.A.**, cédula jurídica N° 3-101-395363, representada por el Sr. Fernandó Rodríguez Sánchez, cédula N° 3-0224-0688, mayor, casado, vecino de Tres Ríos, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, en adelante llamado el convenimos los siguiente:

#### 1 - OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es el suministro, instalación y acabado de los cielos y enchapes de Lamitech en paredes, de acuerdo a los detalles adjuntos a este contrato, por parte del **SUBCONTRATISTA** para el **CONTRATISTA** para la construcción del proyecto denominado "Edificio de Oficinas Banco Central de Costa Rica", según las especificaciones del cartel y documentos conexos de la obra que se contrató con el **FONDO DE DESARROLLO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA I**, de la sociedad **BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.** para el proyecto denominado "EDIFICIO DE OFICINAS BANCO CENTRAL DE COSTA RICA. Esta obra está ubicada en Provincia San José, Cantón Goicoechea, distrito San Francisco, Barrio Tournón, diagonal al Ministerio de Trabajo.

#### 2 - DESCRIPCION GENERAL DEL CONTRATO


Este contrato se realizará de acuerdo a los planos constructivos, las especificaciones técnicas, el cartel de licitación, criterios de diseño, alcance de la obra, adendas, aclaraciones y oferta del **SUBCONTRATISTA** de fecha Octubre 22, 2018. Todos estos documentos forman parte integral del contrato en lo que corresponda.

Se advierte que el **SUBCONTRATISTA** revisó los planos, las especificaciones y aclaraciones durante el proceso de licitación y por lo tanto los materiales que ofrece se ajustan a lo indicado en ellos. En todo caso se tendrá presente que todo el trabajo a realizarse será de primera calidad, para lo cual el **SUBCONTRATISTA** ofrece una garantía de acuerdo a lo indicado en el Cartel de Licitación y este contrato.

#### 3 - ALCANCE DEL TRABAJO

Lo siguiente es una descripción general de lo que se incluye en el contrato. Este desglose es una referencia descriptiva pero de ninguna manera limita o excluye al **SUBCONTRATISTA** en ninguna de



 <b>VAN DER LAET Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>ESTRUCTURAS METÁLICAS Y HORMIGÓN ARMADO</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

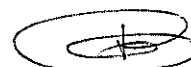
sus responsabilidades y deberes, en el sentido de entregar la obra contratada conforme, correcta y completa de acuerdo con los documentos y anexos de este contrato.


- a) **Fabricación y colocación de pérgola de árbol en el Comedor:** pérgolas de MDF con chapilla de eucalipto, de acuerdo a planos adjuntos y muestra aprobada por el Inspector y el Propietario, todo de primera calidad. El **SUBCONTRATISTA** deberá incluir todos los accesorios necesarios para su correcta fijación y funcionamiento. No se incluye la precinta de confinamiento de gypsum. La chapeta de eucalipto irá entintada. Se incluye todos los accesorios necesarios (cable, angulares, etc) para la fijación al cielo o al concreto.
- b) **Fabricación y colocación de cielo W1:** pérgolas de MDF laqueadas color negro, de acuerdo a planos adjuntos y muestra aprobada por el Inspector y el Propietario, todo de primera calidad. El **SUBCONTRATISTA** deberá incluir todos los accesorios necesarios para su correcta fijación y funcionamiento. Se incluye todos los accesorios necesarios (cable, angulares, etc) para la fijación al cielo o al concreto. Se incluye el tubo de hierro negro para alinear las piezas de la pérgola
- c) **Fabricación y colocación de cielo W2:** pérgolas de MDF laqueadas color negro, de acuerdo a planos adjuntos y muestra aprobada por el Inspector y el Propietario, todo de primera calidad. El **SUBCONTRATISTA** deberá incluir todos los accesorios necesarios para su correcta fijación y funcionamiento. Se incluye todos los accesorios necesarios (cable, angulares, etc) para la fijación al cielo o al concreto. Se incluye el tubo de hierro negro para alinear las piezas de la pérgola
- d) **Fabricación y colocación de pérgolas sobre las paredes de vestíbulos de los elevadores:** pérgolas de MDF laqueadas color negro, de acuerdo a planos adjuntos y muestra aprobada por el Inspector y el Propietario, todo de primera calidad. El **SUBCONTRATISTA** deberá incluir todos los accesorios necesarios para su correcta fijación y funcionamiento. Se incluye todos los accesorios necesarios (cable, angulares, etc) para la fijación a la pared liviana o al concreto.
- e) **Enchapes de Lamitech en paredes:** el **CONTRATISTA** dejará prevista la estructura de gypsum para que el **SUBCONTRATISTA** coloque las láminas de MDF de 18 mm de espesor y sobre ellas el enchape en Lamitech según detalles de planos y de acuerdo a muestra aprobada por la Inspección y el Propietario. Se incluye perfil de aluminio o detalle según muestra realizada para la unión entre las láminas.

El **SUBCONTRATISTA** garantizará que los cielos no se pandean, encogen o de alguna manera cambien, de manera que haya que arreglarlos.

Se tendrá especial cuidado con la pega de la chapeta de Lamitech en los cantos de las paredes de tal manera que no se astille o se despegue. No se aceptarán láminas de Lamitech con cortes mal hechos en donde se denote dientes.

El agua y la electricidad serán suministradas por el **CONTRATISTA**, sin costo.




 <b>VAN DER LAÁT Y JIMÉNEZ S.A.</b> <small>Compañía Constructora</small> <small>ESTRUCTURAS DE ACERO, ALUMINIO Y VIDRIO</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

No se incluye en este contrato estructuras de soporte para las paredes.

El **SUBCONTRATISTA** debe suministrar los materiales, accesorios, herramientas, equipos y mano de obra requeridos para la fabricación e instalación de los cielos y enchapes de paredes, detallados en los planos o mencionados en las especificaciones.

La **SUBCONTRATISTA** será la única responsable de correr con todos los gastos y gestiones de fabricación, transporte e importación y cualquier otro trámite para que los trabajos queden terminados.

Todos los trabajos a realizar serán de acuerdo a planos constructivos, planos de taller, addendums, aclaraciones y especificaciones técnicas y siguiendo las mejores prácticas de construcción. Se dejarán perfectamente bien construidos a criterio de la Inspección. Se adjunta para cada cielo los detalles constructivos debidamente aprobados por la Inspección (Anexo 1).

#### 4 - NOTAS GENERALES


- Los materiales que se suministran, instalan y aplican son completamente consistentes con los materiales indicados en especificaciones entregadas por el **SUBCONTRATISTA** al **CONTRATISTA** y aprobados por la inspección.
- Todos los materiales deben cumplir con las pruebas de calidad estipuladas en los certificados de garantía del fabricante.
- El **SUBCONTRATISTA** debe suministrar los materiales, accesorios, herramientas y mano de obra requeridos, para el correcto suministro e instalación objeto de este contrato.

EL **SUBCONTRATISTA** suministrará y colocará sin costo adicional, y de conformidad a la muestra del sistema de instalación suministrado, todos aquellos elementos complementarios que se requieran a juicio razonable del **CONTRATISTA** o los inspectores para que se instale y funcione total y adecuadamente, todo de acuerdo a las especificaciones técnicas aceptadas por EL **SUBCONTRATISTA** e incluidas en este contrato.

Todos los trabajos se realizarán siguiendo las buenas prácticas de construcción y se dejarán funcionando perfectamente de acuerdo con los estándares de la industria y a criterio de la **INSPECCIÓN** y el **CONTRATISTA**. Se tendrá especial cuidado de tal forma que no se presenten problemas en el futuro por causas imputables a defectos de los materiales o de la instalación.

En caso de requerirse, EL **CONTRATISTA** podrá solicitar al **SUBCONTRATISTA** pedidos adicionales de cielos y/o enchapes de paredes, manteniéndose los mismos precios unitarios, sin embargo se debe analizar si se requiere de tiempo adicional, derivado de los trabajos realizados, tales como compra y/o cambio de material, elaboración de planos de taller, y otros, así como por las alteraciones en la programación de la fabricación y montaje.


*[Handwritten signature]*

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
Título	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

## 5 - RESPONSABILIDADES DEL SUBCONTRATISTA

- El **SUBCONTRATISTA** será el único responsable de coordinar con las fábricas o suplidoras de materiales, las compras, transportes y trámites de importación correspondientes. El **SUBCONTRATISTA** deberá colocar todos los cielos y enchapes de Lamitech y demás elementos incluidos en este contrato en la fecha establecida en el cronograma del proyecto. Todos los gastos y gestiones generados por estos trámites serán asumidos en su totalidad por el **SUBCONTRATISTA**.
- El **SUBCONTRATISTA** elaborará los planos de taller, para que, junto con los materiales a utilizar (el **SUBCONTRATISTA** suministrará todas las hojas técnicas y especificaciones) sean presentados ante la inspección para su debida aprobación antes del inicio de la instalación. El **SUBCONTRATISTA** realizará muestras en sitio sin costo adicional de ser necesario, para evaluar por la Inspección.
- En caso de que haya una incongruencia visualmente evidente y fácilmente detectable entre lo indicado en planos y lo requerido deberá comunicarlo a la **CONTRATISTA** apenas lo detecte o a más tardar 7 días antes de la instalación del cielo o enchape, para que se gestionen las modificaciones correspondientes o la corrección por parte de la **CONTRATISTA**. Después de esa fecha y en el tanto la detección de la incongruencia sea visiblemente evidente, será responsabilidad única y exclusiva del **SUBCONTRATISTA** realizar cualquier modificación y/o corrección.
- EL **SUBCONTRATISTA** se compromete a acatar todas las disposiciones impuestas por la **CONTRATISTA** respecto a seguridad laboral, orden y limpieza, horarios de trabajo definidos y todas las reglas y normas de seguridad ocupacional que rigen en el proyecto.
- El **SUBCONTRATISTA** se compromete a mantener el personal idóneo para lograr en los términos del presente contrato, el mejor desempeño y la mejor calidad de los trabajos.
- El **SUBCONTRATISTA** se compromete a cambiar cualquiera de sus empleados si éste, a juicio de la **CONTRATISTA** es negativo para una buena calidad y un buen desempeño en los trabajos.
- EL **SUBCONTRATISTA** será el único responsable de transportar y suministrar los materiales, accesorios, equipos y mano de obra necesaria hasta su ubicación final en el proyecto y que se relacionen con el objeto exclusivo de este contrato.
- El **SUBCONTRATISTA** es responsable de cuidar sus materiales, equipos y herramientas, para lo cual debe tener la vigilancia, alarmas y demás condiciones que estime necesarias para evitar robos y daños a los trabajos realizados. El **CONTRATISTA** suministrará un espacio dentro del proyecto para que funcione como bodega para resguardo de materiales, equipos y cambio de personal.
- El proyecto se deberá ejecutarse en construcción bajo la metodología BIM por lo cual el **SUBCONTRATISTA** se compromete a trabajar en estrecha relación con el equipo BIM que el **CONTRATISTA** tiene asignado en el proyecto, para cumplir con los requisitos solicitados en el Cartel.
- EL **SUBCONTRATISTA** comprende y acepta las condiciones indicadas en la **SECCION 01 35 63 REQUISITOS PARA LA CERTIFICACION LEED**, por lo que también deberá velar para que su personal encargados de la obra, implanten las estrategias y procesos, pre-requisitos y créditos requeridos para obtener esta certificación, en lo que le corresponda.



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>ESTABLECIDA EN 1967, CON 100 AÑOS EN 2007</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
Título	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

- El **SUBCONTRATISTA** se deberá hacer responsable de verificar el estatus migratorio de cada uno de sus empleados y acepta resarcir a Cía. Constructora Van Der Laat & Jimenez por el perjuicio de cualquier tipo que una situación de irregularidad en el estatus migratorio de uno de sus empleados pueda generar.

#### RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA:


Serán responsabilidades de **LA CONTRATISTA**:

- Suministrarle al **SUBCONTRATISTA** una bodega, donde almacenará los materiales una vez trasladados al proyecto.
- Debe de poner a disposición del **SUBCONTRATISTA** un ascensor apropiado para subir los materiales a los pisos superiores de la obra.
- Otorgar al **SUBCONTRATISTA** las facilidades para que esté en posibilidad de velar por la seguridad de los materiales en el interior de los aposentos correspondientes, en que se vayan a instalar.
- La **CONTRATISTA** asume la obligación de suministrar en cada sitio de instalación, oportunamente y a más tardar en 5 días naturales antes de recibido de los materiales en sitio, los suministros adecuados, de agua, drenaje, alimentación eléctrica para la instalación de todos los materiales y sistemas.

#### 6 - VALOR DE ESTE CONTRATO


La retribución que por todos los conceptos ha de pagar el **CONTRATISTA** al **SUBCONTRATISTA** en virtud de la realización de las obras objeto de este contrato, está representado por la suma total global de: **US\$349.593,00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES DOLARES AMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS)**. Se pagarán solamente los cielos y enchapes de paredes construidos a los precios unitarios establecidos en el siguiente desglose:

	DESCRIPCION	TIPO	CANTIDAD	COSTO UNITARIO \$	COSTO TOTAL \$
	<b>CIELOS</b>				
Comedor Nivel 1 (ARBOL)	PERGOLAS (VIGAS) MDF DE 150 X 40 MM CHAP1LLA EUCALITO.	W6	163,00	\$295,00	\$48 085,00
Recepción Nivel 3	PERGOLAS (VIGAS) MDF DE 130 Y 250 X 30 MM LAQUEADO.	W1	41,00	\$284,00	\$11 644,00
Area de café Nivel 3	PERGOLAS (VIGAS) MDF DE 150 X 30 MM LAQUEADO.	W1	10,00	\$264,00	\$2 640,00
Sala de estar Nivel 4	PERGOLAS (VIGAS) MDF DE 200 Y 300 X 30 MM LAQUEADO.	W1	43,00	\$284,00	\$12 212,00
Sala consejo Nivel 4	PERGOLAS (VIGAS) MDF DE 200 Y 300 X 30 MM LAQUEADO.	W1	87,00	\$284,00	\$24 708,00
S G Nivel 4	PERGOLAS (VIGAS) MDF DE 200 X 30 MM LAQUEADO.	W1	35,00	\$284,00	\$9 940,00
Sala espera Nivel 6	PERGOLAS (VIGAS) EN MDF DE 100 X 30 MM LAQUEADO.	W1	37,00	\$264,00	\$9 768,00
	<b>SUB-TOTAL</b>		<b>416,00</b>		<b>\$118 997,00</b>

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

Vestíbulo Auditorio	PERGOLAS (VIGAS) EN MDF LAQUEADO DE 100 Y 200 X 30 MM.	W2	62,00	\$284,00	\$17 608,00
Vestíbulo Sótano	PERGOLAS (VIGAS) EN MDF LAQUEADO DE 100 Y 200 X 30 MM.	W2	33,00	\$284,00	\$9 372,00
Vestíbulo Ascensores 3° Nivel. Cielo	PERGOLAS (VIGAS) EN MDF LAQUEADO DE 100 Y 200 X 30 MM.	W2	42,00	\$284,00	\$11 928,00
Vestíbulo Ascensores 4° Nivel. Cielo	PERGOLAS (VIGAS) EN MDF LAQUEADO DE 100 Y 200 X 30 MM.	W2	42,00	\$284,00	\$11 928,00
Vestíbulo Ascensores 5° Nivel. Cielo	PERGOLAS (VIGAS) EN MDF LAQUEADO DE 100 Y 200 X 30 MM.	W2	42,00	\$284,00	\$11 928,00
Vestíbulo Ascensores 6° Nivel. Cielo	PERGOLAS (VIGAS) EN MDF LAQUEADO DE 100 Y 200 X 30 MM.	W2	42,00	\$284,00	\$11 928,00
	<b>SUB-TOTAL</b>		<b>263,00</b>		<b>\$74 692,00</b>
	<b>PAREDES DE VESTIBULOS DE ELEVADORES:</b>				
Paredes Vestíbulo Ascensores 3° Nivel.	PERGOLAS (VIGAS) EN MDF LAQUEADO	W2	14,00	\$284,00	\$3 976,00
Paredes Vestíbulo Ascensores 4° Nivel.	PERGOLAS (VIGAS) EN MDF LAQUEADO	W2	14,00	\$284,00	\$3 976,00
Paredes Vestíbulo Ascensores 5° Nivel.	PERGOLAS (VIGAS) EN MDF LAQUEADO	W2	14,00	\$284,00	\$3 976,00
Paredes Vestíbulo Ascensores 6° Nivel.	PERGOLAS (VIGAS) EN MDF LAQUEADO	W2	14,00	\$284,00	\$3 976,00
	<b>SUB-TOTAL</b>		<b>56,00</b>		<b>\$15 904,00</b>
	<b>ENCHAPES DE LAMITECH EN PAREDES</b>				
	MDF CON REVESTIMIENTO DE LAMITECH		1 400,00	\$100,00	\$140 000,00
	<b>SUB-TOTAL</b>		<b>1 400,00</b>		<b>\$140 000,00</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>2 135,00</b>		<b>\$349 593,00</b>

El suministro de andamios o guindolas, o cualquier otro mecanismo de elevación apropiado para la instalación, correrá por cuenta del **CONTRATISTA**. EL **SUBCONTRATISTA** podrá utilizar aquellos andamios ya armados para otras actividades constructivas. Si el **SUBCONTRATISTA** no aprovecha estos andamios ya armados para la instalación de los cielos (previa coordinación entre las partes), el **CONTRATISTA** podrá desarmarlos y utilizarlos en otra zona y el **SUBCONTRATISTA** se responsabilizará de volver a armarlos donde se requiera.

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> <small>Compañía Constructora</small> <small>SENTRAL 10000000 - 2000 10000000</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

El valor de este contrato es fijo e invariable, sin embargo la cantidad de cielos y/o enchapes de paredes de Lamitech puede variar, siendo así se pagarán los real instalado.

Dicho monto comprende: impuestos, materiales, mano de obra, cargas sociales, póliza de riesgos del trabajo del INS, equipos, acarreos, impuestos, administración, dirección y responsabilidad técnica, utilidad, viáticos y cualquier otro gasto necesario para dar por terminada la obra a satisfacción de la Inspección. El precio del contrato no será reajustado. Los precios unitarios incluyen el desperdicio. Se pagará sólo los muebles debidamente instalados y recibidos a satisfacción.

### 7 - ACEPTACION Y GARANTIA

Todos los trabajos del **SUBCONTRATISTA** deberán ser aceptados por la Inspección como requisito previo para que lo acepte el **CONTRATISTA**.

El **SUBCONTRATISTA** deberá garantizar los trabajos de acuerdo a los documentos del contrato. Cualquier reclamo que el Propietario o la Inspección le haga al **CONTRATISTA** por las obras objeto de este contrato, el **SUBCONTRATISTA** deberá de atenderlos oportunamente sin ningún costo adicional, siempre y cuando no se detecte, previo análisis y diagnóstico por parte del **SUBCONTRATISTA** junto con el **CONTRATISTA**, mal manejo o negligencia por parte del Propietario, usuario final o personas ajenas al **SUBCONTRATISTA**.


De la misma forma, todo desperfecto, deficiencia o problema de calidad en los materiales o en la instalación según lo acordado en este contrato deberá corregirse sin responsabilidad ni costo alguno para el **CONTRATISTA**.

Para los efectos de responsabilidad por los defectos que ocurriesen, se aplicarán las disposiciones de los artículo N° 1185, N°1186 y N°1187 del Código Civil, respondiendo el **SUBCONTRATISTA** por la ejecución de los trabajos y calidad de los materiales y equipos que se emplearen en la ejecución del Contrato, para reclamos, reparaciones y/o indemnización por causa de defectos constructivos ocultos en los materiales o vicios en los procedimientos de instalación o mano de obra dentro del término de 5 años por los trabajos contratados, excepto en los que expresamente se solicite una garantía diferente a partir de la fecha de la Recepción Definitiva de ejecución del Contrato, según lo estipula el artículo 35 de la Ley de Contratación Administrativa.

El **SUBCONTRATISTA**, por el plazo definido por responsabilidad civil, será responsable por cualquier daño y/o perjuicio directo e inmediato que sus obras puedan sufrir y se mantendrán en la obligación de subsanar bajo su propio peculio cualquier vicio oculto, desperfecto, falla, falta a las especificaciones técnicas, inobservancia de procedimientos, normas y en general cualquier situación que le sea atribuible y que debiera satisfacer en virtud de las obligaciones asumidas contractualmente.

El **SUBCONTRATISTA** deberá de recoger su basura y reparar cualquier daño que haga sobre la obra civil o de los demás Subcontratistas durante el proceso de construcción y de instalación. Además deberá de cumplir con las regulaciones establecidas sobre Salud Ocupacional.




 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CERTIFICADA POR ISO 9001:2015</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

El **SUBCONTRATISTA** tendrá todos los cuidados necesarios para no ensuciar las rampas de acceso, escaleras, y en general todas las áreas del edificio donde transiten sus trabajadores y todas las zonas que pudieran ser afectadas por motivo de su trabajo.

Se llevará un control de calidad muy estricto por parte del **SUBCONTRATISTA**.

## 8 - PLAZO DE ENTREGA

El **SUBCONTRATISTA** se compromete a realizar los esfuerzos necesarios para adaptarse al programa y al ritmo de trabajo del **CONTRATISTA** para no ocasionar atrasos parciales o totales.

El **SUBCONTRATISTA** se compromete a suministrar e instalar el material objeto de este contrato cumpliendo el cronograma adjunto el cual forma parte integral de este contrato:

DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDAD	INICIO DE LA INSTALACIÓN	FIN DE LA INSTALACIÓN
Comedor Nivel 1 (ARBOL)	25 de Marzo, 2019	14 de Abril, 2019
Pérgolas recepción, área de café y vestíbulo ascensores del nivel 3 (incluye paredes)	25 de Marzo, 2019	14 de Abril, 2019
Pérgolas sala de estar, sala consejo, S G y vestíbulo ascensores del nivel 4 (incluye paredes)	15 de Abril, 2019	05 de Mayo, 2019
Pérgolas vestíbulo ascensores del nivel 5 (incluye paredes)	06 de Mayo, 2019	26 de Mayo, 2019
Pérgolas sala de espera y vestíbulo ascensores del nivel 6 (incluye paredes)	27 de Mayo, 2019	16 de Junio, 2019
Pérgolas vestíbulo auditorio y vestíbulo elevadores sótano	11 de Marzo, 2019	24 de Marzo, 2019
Enchapes de paredes de Lamitech nivel sótano	18 de Marzo, 2019	31 de Marzo, 2019
Enchapes de paredes de Lamitech nivel 1 y 2	25 de Marzo, 2019	14 de Abril, 2019
Enchapes de paredes de Lamitech nivel 3	25 de Marzo, 2019	14 de Abril, 2019
Enchapes de paredes de Lamitech nivel 4	15 de Abril, 2019	05 de Mayo, 2019
Enchapes de paredes de Lamitech nivel 5	06 de Mayo, 2019	26 de Mayo, 2019
Enchapes de paredes de Lamitech nivel 6	27 de Mayo, 2019	16 de Junio, 2019


### Notas:

Estas fechas corresponden al suministro e instalación de los cielos y enchapes de paredes de Lamitech completos por ambientes.

No se permite la instalación parcial en los diferentes ambientes, excepto si es a solicitud del Propietario, la Inspección o que sea recomendación del **SUBCONTRATISTA**, para velar por la integridad del producto, sobre todo en caso de intervención de otros Subcontratistas ajenos a este contrato que tengan que realizar trabajos que puedan dañar el mobiliario en los ambientes que se encuentren en proceso de instalación por parte del **SUBCONTRATISTA**.

En caso de atraso del **SUBCONTRATISTA** este pagará la suma que corresponda partiendo de un cargo de penalidad de **US\$350,00** (Trescientos cincuenta dólares exactos) por cada día natural de atraso en




 <b>VAN DER LAET Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

el cumplimiento de las fechas acordadas para finalización de la obra totalmente completa y recibida conforme, por la Inspección y el **CONTRATISTA** en todo su contenido según lo especificado en este contrato.

El **SUBCONTRATISTA** autoriza al **CONTRATISTA** a rebajar el monto de las multas de las sumas a pagar, previo asentamiento de las causas en la bitácora respectiva.

**Multas por incumplimientos a normativa ambiental:** el **SUBCONTRATISTA** deberá cancelar la suma de quinientos dólares (USD \$500) por cada incumplimiento de lineamientos ambientales, lo anterior sin menoscabo de las multas indicadas en esta cláusula. Se entenderá que existe un incumplimiento a la normativa ambiental por parte del **SUBCONTRATISTA** en los siguientes casos: a) Cuando el **CONTRATISTA** le comunique por escrito al **SUBCONTRATISTA** la existencia de algún incumplimiento a la normativa ambiental y el **SUBCONTRATISTA** no subsane dicho incumplimiento en un plazo de tres (3) días hábiles; b) Cuando cualquier entidad pública o autoridad competente comunique por escrito la existencia de algún incumplimiento a la normativa ambiental; y/o c) Cuando cualquier entidad pública o autoridad competente paralice, suspenda o clausure las Obras en forma total o parcial en razón de un incumplimiento a la normativa ambiental comprobado o en proceso de investigación. Lo anterior sin perjuicio y en adición a la Multa por suspensión por incumplimiento a la normativa por parte del **SUBCONTRATISTA** establecida en esta cláusula. Las multas indicadas en esta Cláusula aplicarán igualmente para el caso de atrasos generados por incumplimientos a la normativa ambiental.

El **SUBCONTRATISTA** se compromete a suministrar e instalar el material objeto de este contrato cumpliendo el cronograma adjunto el cual forma parte integral de este contrato.

Previo al inicio de la obra, el **SUBCONTRATISTA**, consultará al **CONTRATISTA** con el propósito de ultimar detalles, así como cualquier otro tema pertinente.

En el transcurso del proyecto se podrán ajustar fechas según las necesidades del **CONTRATISTA**, para ello el **CONTRATISTA** preparará un cronograma de fechas actualizado y se lo entregará al **SUBCONTRATISTA** para que este sea firmado por el ingeniero o profesional a cargo del proyecto por parte del **SUBCONTRATISTA**.


## 9 - SUSPENSIÓN DE LA OBRA

En caso de suspensión de los trabajos por causas no imputables al **CONTRATISTA**, por ejemplo, actos de la naturaleza u orden de Instituciones Públicas, o suspensión o atrasos en el pago por parte del Propietario, darán al **SUBCONTRATISTA** los mismos derechos y obligaciones que tiene el **CONTRATISTA**. Sin embargo, las reclamaciones por costos y ampliación de plazo se harán en forma conjunta ante el **PROPIETARIO** cuando corresponda, de tal forma que cuando el Propietario cancele y acepte las reclamaciones se procederá a cancelar y aceptar las reclamaciones del **SUBCONTRATISTA**.

## 10 - CONTROL Y VERIFICACIÓN DE COMPRAS

El **SUBCONTRATISTA** deberá de informar semanalmente al **CONTRATISTA** del estado en que se encuentran las compras más importantes de la obra tanto nacionales como de importación. Además,



 <b>VAN DER LAET Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>ESTRATEGIA 2013-2015</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

autorizará al proveedor para dar información directa al **CONTRATISTA** del estado de avance en la entrega de los materiales. Se deberá utilizar el siguiente Cuadro de Control para los informes semanales.

**CUADRO DE CONTROL DE COMPRAS E IMPORTACIONES**

Nº ORDEN DE COMPRA DE VAN DER LAET (1)	DESCRIPCIÓN DEL MATERIAL (2)	NOMBRE, CARGO Y CONTACTO DE FABRICANTE (3)	FECHA DE ENTREGA DE ADELANTO AL FABRICANTE (4)	FECHA DE RECEPCIÓN DE PRODUCCIÓN DEL FABRICANTE (5)	FECHA DE FINALIZACIÓN DE PRODUCCIÓN DEL FABRICANTE (6)	FECHA DE EXPORTACIÓN DEL MATERIAL (7)	NÚMERO DE CONTENEDORES QUE TRANSPORTARÁN LA CARGA (8)	NÚMERO DEL DOCUMENTO DE EMBAQUE (9)	FECHA DE RECEPCIÓN DEL BUQUE DE COSTARRICA INDICAR AGENCIA ADUANERA (10)	FECHA DE ENTREGA AL PROYECTO/ BODEGA (11)
--	------------------------------	--	--	---	--	---------------------------------------	---	-------------------------------------	--	---


(1) Cada vez que el **SUBCONTRATISTA** presente este informe, debe venir acompañado de toda la documentación que de fe que cada actividad se esté realizando, así como suministrar cualquier otra información que el **CONTRATISTA** le solicite.

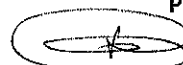
Multa por la no entrega de documentos o información: el **SUBCONTRATISTA** deberá cancelar la suma de doscientos dólares americanos (USD\$200.00) por cada día natural transcurrido sin entregar documentación y/o información solicitada por escrito por el **CONTRATISTA**. Dicha multa aplicará en el caso de que el **SUBCONTRATISTA** no entregue la documentación y/o información solicitada dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a que el **CONTRATISTA** haya apercibido por escrito el incumplimiento en la entrega de la documentación y/o información. Dicha multa será cobrada respecto de cada documento y/o información no entregada. En caso que esta información no sea entregada por parte del **SUBCONTRATISTA** o la misma esté incompleta y no sea a entera satisfacción del **CONTRATISTA**, el **CONTRATISTA** tendrá derecho a rescindir el contrato sin ninguna responsabilidad de su parte.


**11 - FORMA DE PAGO**

La forma de pago será quincenal y de acuerdo a las tablas de pago aprobadas por los inspectores de obra o por el representante del **CLIENTE** y en ningún caso más de lo que el **CONTRATISTA** pueda cobrar al **CLIENTE**. Con la firma de este Contrato, El **SUBCONTRATISTA** deberá presentar al **CONTRATISTA** la tabla de pagos con la que se registró los pagos del contrato.

11.1 La forma de pago será la siguiente:

- **Pago #1:** Habrá un adelanto de un 20% en efectivo y adicionalmente adelantos por medio de órdenes de compra para los materiales, de acuerdo a proformas de materiales conseguidos por el **SUBCONTRATISTA**, el cual para todos los efectos y hasta tanto no se tenga por recibida finalmente la obra se entenderá como un adeudo del **SUBCONTRATISTA**. Estos adelantos de materiales y del efectivo será rebajado en forma proporcional en cada factura de avance.
- **Pago #2:** El saldo restante luego de rebajar el adelanto en efectivo y las órdenes de compra de adelanto de materiales, será cancelado en forma quincenal de acuerdo al avance de las obras con visitas al taller para verificar el avance de la fabricación de los muebles.




 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> <small>Compañía Constructora</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

11.2 Habrá una retención del 5% por el monto total del contrato; equivalente a la suma de \$17.479,75; y serán rebajados del pago #2, en cada factura de avance; con el fin de acumular el 5% del monto total del contrato. Dicha retención será devuelta 1 mes despues de que el **CLIENTE** haya pagado al **CONTRATISTA** las retenciones correspondientes, estando debidamente firmada acta de recepción final del proyecto. En caso de existir ordenes de cambio aplicará igual el 5% de retención.

Es requisito para el pago de facturas por avance, la presentación quincenal de certificaciones de estar al día ante la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS) y tener al día la póliza de riesgos del trabajo con el INS y todos los trabajadores que laboren en el proyecto debidamente asegurados en la CCSS e incluidos en la póliza de RT del INS. **NO SE PAGARA NINGUN AVANCE SI NO SE CUMPLEN ESTOS REQUISITOS**

La obra se tendrá por recibida en el momento en el que la Inspección exprese su completa satisfacción con el trabajo realizado, lo que hará constar por escrito mediante un acta de entrega suscrita por las partes.

## 12 - INTERVENCION DEL SUBCONTRATISTA

En caso de que el **CONTRATISTA** mantenga diferencias de criterio con la **SUBCONTRATISTA** en cuanto a la ejecución del contrato, el primero así lo comunicará al segundo para que dichas diferencias se subsanen. En caso de persistir las mismas, el **CONTRATISTA** procederá a la intervención del **SUBCONTRATISTA** de acuerdo al siguiente procedimiento:

El **SUBCONTRATISTA** será intervenido en caso de un incumplimiento grave en la ejecución del contrato total o parcial del programa de trabajo, en la calidad o en la dirección técnica de los trabajos, previa comunicación escrita del **CONTRATISTA** al **SUBCONTRTISTA** de dichos incumplimientos.


La intervención del contrato consiste en la autorización que se le da al **CONTRATISTA** a contratar y despedir personal, comprar equipos y materiales y en general continuar con la administración del contrato a fin de asegurar un cumplimiento con el Propietario.

El **SUBCONTRATISTA** no podrá llevarse equipo y herramientas de trabajo, materiales y personal de la obra, sin el consentimiento por escrito del **CONTRATISTA**. Todos los costos directos serán cargados al contrato.

Una vez concluida la obra intervenida, se realizará un finiquito para determinar si el **CONTRATISTA** le debe al **SUBCONTRATISTA** o viceversa.

## 13 - GARANTIA DE CUMPLIMIENTO

De manera independiente a las multas expresadas y de común acuerdo pactado por las partes en la cláusula octava, se acuerdan entre los contratantes que habrá una retención del 5% por el monto total del contrato; equivalente a la suma de \$17.479,75; y serán rebajados del pago #2, en cada factura de avance; con el fin de acumular el 5% del monto total del contrato, monto que conformará una garantía de cumplimiento.

 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>CHILE S.A. RUT 70600000-9</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
<b>Título</b>	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

Queda entendido y acordado por las partes de manera expresa, que el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas y estipulaciones contempladas en este contrato y en los documentos que forman parte del mismo, dará derecho al **CONTRATISTA** a dar por resuelto el contrato, en cuyo caso la garantía de cumplimiento quedará en su beneficio de forma automática como parte de una compensación mínima y base por los daños y perjuicios sufridos en virtud del incumplimiento, sin perjuicio de que el contratista podrá adicionalmente accionar en la vía arbitral a efecto de agregar y sumar todos aquellos daños que puedan ser acreditados de forma posterior por el contratista y que de igual manera deberán de serle cubiertos.

La retención se devolverá al **SUBCONTRATISTA** un mes después de haber suscrito el finiquito y recibida finalmente la obra por parte del propietario. La obra se tendrá por recibida en el momento en el que la Inspección exprese su completa satisfacción con el trabajo realizado, lo que hará constar por escrito mediante un acta de entrega suscrita por las partes.”

#### 14 - EXTRAS Y CREDITOS

El **SUBCONTRATISTA** está obligado a realizar las extras y créditos que la Inspección solicite, previa negociación entre el **CONTRATISTA** y el **SUBCONTRATISTA**. La negociación se realizará de acuerdo a los documentos del contrato. El **SUBCONTRATISTA** en caso de variaciones que modifiquen los planos originales o que por causas incontrolables por las partes fuera necesario realizar trabajos no previstos en los planos o especificaciones para la terminación total y satisfactoria de la misma, el **SUBCONTRATISTA** y la Inspección negociarán de común acuerdo el valor de dichos trabajos. Toda obra extra o crédito deberá contar con una orden de cambio incluyendo un listado detallado de materiales y mano de obra para ser sometidos a revisión por parte de la inspección. El **CONTRATISTA** aprobará al **SUBCONTRATISTA** únicamente las órdenes de cambio que la Inspección apruebe.


No se reconocerán pagos adicionales por diferencias entre los planos constructivos y las especificaciones técnicas, dado que el **SUBCONTRATISTA** revisó dichos documentos durante el proceso de licitación y debió en ese momento evacuar todas sus consultas ante las eventuales discrepancias.

Cada obra adicional que sea solicitada por el Inspector o el Propietario, que suponga un costo adicional o un crédito, deberá ser presupuestada y si es el caso, el **SUBCONTRATISTA** deberá presentar adicionalmente la solicitud de ampliación de plazo. En los casos en los que se incremente el monto o el plazo de la obra, se deberá readecuar la garantía de cumplimiento en su cuantía y vigencia.

#### 15 - RESPONSABILIDAD CIVIL Y PATRONAL

El **SUBCONTRATISTA** se obliga a cumplir todas las disposiciones legales y reglamentarias relativas a la higiene y seguridad del trabajo, además de conocer, aceptar y respetar las normas del **SYSO-P-04 Manual de Seguridad de Contratistas**, así mismo deberá incluir dentro de sus costos todos aquellos implementos que ayuden a cumplir estas normas. El **SUBCONTRATISTA** será responsable de cualquier riesgo profesional, así como de los daños que se llegaren a causar a terceros con motivos de la ejecución de la obra. El **SUBCONTRATISTA** será el único responsable de la maquinaria, materiales,




 <b>VAN DER LAET Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
Título	<b>SUB CONTRATOS MAYORES</b>			

equipo y herramientas que se utilicen en la ejecución de la obra, quedando expresamente convenido que el **CONTRATISTA** o el Propietario no serán responsables de los daños y perjuicios que sufra dicho equipo, materiales, maquinaria o herramientas, ni faltantes de los mismos, aun cuando sean causados por caso fortuito o fuerza mayor.

Ningún contrato que celebre el **SUBCONTRATISTA** con terceros obliga de manera alguna al **CONTRATISTA**, por lo que queda expresamente convenido que el **SUBCONTRATISTA** no es ni podrá considerarse en forma alguna representante del **CONTRATISTA**.

Para todos los efectos legales, el **SUBCONTRATISTA** será tenido y considerado como único patrono de la obra y le competará el cabal cumplimiento de todas las obligaciones laborales. En consecuencia, el **SUBCONTRATISTA** correrá con el pago de las cargas sociales ante el Seguro Social, INS, seguro de riesgos del trabajo, movilización al sitio, así como todas que le corresponden como patrono. Así mismo, será el único responsable de cualquier accidente laboral relacionado con sus empleados.

Todos los trabajadores serán personas autorizadas a realizar trabajos en el país por el gobierno de Costa Rica.

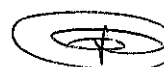
El **SUBCONTRATISTA** es consciente que los requisitos de seguridad ocupacional, protección del ambiente y limpieza del proyecto son estrictos, por lo que está dispuesto someterse a todas las normas descritas en los documentos adjuntos sobre Políticas de Seguridad Ocupacional.


Cada una de las partes está organizada como una empresa con una fuerza laboral propia, por lo tanto, el servicio convenido en el presente contrato, no implica que existan dependencias económicas o subordinación jurídica entre los contratantes. Cada una de las partes manifiesta expresamente que será el único y exclusivo responsable de pagar todas las obligaciones obrero-patronales de su personal. Por ser este un contrato de orden mercantil, ninguna de las parte asume ningún tipo de responsabilidad de índole labora con los trabajadores de la otra parte ni con ésta propiamente.

Todos los gastos por concepto de zonaje, viáticos, alimentación o cualquier otro concepto relacionado o derivados de la relación de los trabajadores con EL **SUBCONTRATSTA** serán de la exclusiva responsabilidad de éste último y releva a LA **CONTRATISTA** de cualquier cargo relacionado con estos menesteres.

El **SUBCONTRATISTA** mantendrá vigente la póliza de Riesgos del Trabajo No. 8548429 en la cual asegura a todos sus trabajadores durante todo el periodo que abarca este contrato y deberá presentarle al contratista 8 días antes del inicio de los trabajos, la certificación del contrato, emitida por el INS de acuerdo a la norma técnica vigente, que ampara las pólizas de Riesgo del Trabajo.

El **SUBCONTRATISTA** deberá entregar una constancia emitida por el INS Riesgos del Trabajo, que garantice la cobertura de la mano de obra necesaria para la ejecución de este contrato.



 <b>VAN DER LAAT Y JIMENEZ S.A.</b> Compañía Constructora <small>ESTRUCTURAS S.A.S. 2011-0947-0936</small>	SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRADO		Emisión	25/11/17
	Código	SC-P-05-F-02	Versión	04
Título	SUB CONTRATOS MAYORES			

## 16 - NEGOCIACION, CONCILIACION Y ARBITRAJE

Todas las controversias o diferendos que se deriven de la interpretación o ejecución del presente contrato, se resolverán en el Centro de Resolución de Conflictos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, mediante un **arbitraje de derecho**, El tribunal Arbitral estará compuesto por tres miembros y se regirá de conformidad con el Reglamento Interno del CRC, a cuyas normas las partes se someten en el acto.

## 17 - TÍTULOS

Los títulos de las cláusulas y párrafos que aparecen en el presente instrumentos se han puesto con el propósito de facilitar su lectura, por lo tanto no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de cada cláusula o párrafo, deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título.

## 18 - PROTOCOLIZACION

Quedan facultadas las partes para elevar el presente a escritura pública sin necesidad de darse mutuo aviso.

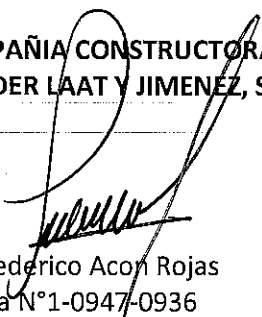
## 19 - ESTIMACIÓN

Estiman las partes el presente contrato para efectos fiscales en la suma de **US\$349.593,00 (TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES DOLARES AMERICANOS CON 00/100 CENTAVOS)**.

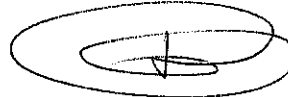
Este contrato se inspira en los más depurados principios de lealtad, equidad y buena fe que recíprocamente se guardan y guardarán las partes y en consecuencia dichas normas serán de observancia obligatoria para los efectos de su interpretación y aplicación.

Firmamos en San José el 15 de Noviembre del 2018.

**COMPAÑIA CONSTRUCTORA  
VAN DER LAAT Y JIMENEZ, S.A.**

  
 Ing. Federico Acon Rojas  
 Cédula N° 1-0947-0936  
**CONTRATISTA**

**F R INMOBILIARIA FEROSA S.A.**



Fernando Rodríguez Sánchez  
 Cédula N° 3-0224-0688  
**SUBCONTRATISTA**