

Experiencia de buenas prácticas

Manual de procedimientos contables para las empresas de gestión de inmuebles



Accounting procedures manual for real estate management companies

Manual de procedimentos contábeis para empresas de administração de imóveis

Maribel Hernández Lemus¹  0009-0005-5370-8541  maribelhernandezlemus@gmail.com

Amarilys de Jesús Pozo Contrera²  0000-0001-6431-9182  amarilys@upr.edu.cu

María de Jesús Ribet Cuadot²  0000-0003-1077-4168  mariadejesus@upr.edu.cu

José García Martínez²  0000-0002-5842-2965  garcia.jose8900@gmail.com

Naidelys García Delgado²  0000-0002-2557-5121  naidelys@upr.edu.cu

¹ Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles de Pinar del Río. Pinar del Río, Cuba.

² Universidad de Pinar del Río "Hermanos Saíz Montes de Oca". Pinar del Río, Cuba.

Recibido: 26/03/2025

Aceptado: 23/10/2025

RESUMEN

Los cambios ocurridos en la economía cubana actual y, en particular, en el comercio minorista han incentivado la necesidad de que las empresas introduzcan en sus procesos el perfeccionamiento de sus diferentes subsistemas contables, lo que permite el desarrollo de procedimientos que posibiliten el control y la toma de decisiones gerenciales. El objetivo de este artículo es perfeccionar los procedimientos contables en la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles de Pinar del Río. Para el diagnóstico de la situación actual existente, se aplicaron entrevistas y se efectuó la revisión documental, demostrándose que los procedimientos contables para el arrendamiento de locales no se corresponden con las normativas vigentes en el país, ni están acorde con el nuevo objeto social

de esta empresa. Como resultado de la investigación se perfeccionó el manual de procedimientos contables, lo que quedó conformado por cinco pasos, cuya implementación permitió la integración de los procedimientos contables para el arrendamiento de inmuebles, así como al registro oportuno de las operaciones económicas y a la calidad de la información que se ofrece en los estados financieros de la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles.

Palabras clave: manual; procedimientos contables; gestión de inmuebles.

ABSTRACT

The changes that have taken place in the Cuban economy, particularly in the retail sector, have created a need for companies to improve their various accounting subsystems, enabling the development of procedures that facilitate control and management decision-making. The objective of this article is to improve accounting procedures at the Provincial Real Estate Management Company of Pinar del Río. To diagnose the current situation, interviews were conducted and documents were reviewed, demonstrating that the accounting procedures for leasing premises do not comply with current regulations in the country, nor are they in line with the new corporate purpose of this company. As a result of the research, the accounting procedures manual was improved, consisting of five steps, the implementation of which allowed for the integration of accounting procedures for the leasing of real estate, as well as the timely recording of economic operations and the quality of the information provided in the financial statements of the Provincial Property Management Company.

Keywords: manual; accounting procedures; property management.

RESUMO

As mudanças na atual economia cubana, particularmente no setor varejista, impulsionaram a necessidade de as empresas aprimorarem seus diversos subsistemas contábeis, possibilitando o desenvolvimento de procedimentos que facilitem o controle e a tomada de decisões gerenciais. O objetivo deste artigo é aprimorar os procedimentos contábeis da Empresa Provincial de Gestão Imobiliária de Pinar del Río. Para diagnosticar a situação atual, foram realizadas entrevistas e uma revisão documental, que revelaram que os procedimentos contábeis para locação de imóveis não

estão em conformidade com as normas nacionais vigentes, nem alinhados com o novo objetivo corporativo da empresa. Como resultado da pesquisa, o manual de procedimentos contábeis foi aprimorado em um processo de cinco etapas. Sua implementação permitiu a integração dos procedimentos contábeis para locação de imóveis, bem como o registro oportuno das transações econômicas e a melhoria da qualidade das informações apresentadas nas demonstrações financeiras da Empresa Provincial de Gestão Imobiliária.

Palavras-chave: manual; procedimentos contábeis; gestão imobiliária.

INTRODUCCIÓN

El entorno internacional actual, caracterizado por constantes cambios y transformaciones, requiere del perfeccionamiento de los sistemas contables atemperados a las condiciones que establece el nuevo modelo económico y social del país.

Cuba no ha estado exenta de esos cambios, de ahí la necesidad que las empresas operen con eficiencia, decretando para ello el uso de manuales de normas, procedimientos y políticas contables necesarias para construir un sistema financiero confiable, coherente y acorde con el propósito que requiere la misma, de acuerdo con su estructura, cantidad de operaciones, recursos, demanda de productos y servicios por parte de los clientes o usuarios.

Además, teniendo en cuenta lo dispuesto por el Comité de Normas Cubanas de Contabilidad, acerca de que el registro contable de los hechos económicos se realice sobre la base de las Normas Cubanas de Información Financiera (Ministerio de Finanzas y Precios, 2005b).

Para el correcto funcionamiento y organización de cualquier institución, es necesario tener en cuenta que resulta imprescindible una adecuada información contable (García Martínez et al., 2024).

La información contable cumple un papel clave ya que permite identificar, registrar, medir, clasificar, analizar y evaluar de manera sistemática y ordenada todas las operaciones o actividades que se hacen en una organización. Es necesaria para quienes llevan adelante la empresa y también para todos aquellos que, de alguna manera, interactúan con la empresa desde fuera de ella («Información contable», 2023).

Para obtener la información confiable se requiere de procedimientos. Según Pozo Ceballos (2020), un procedimiento es el documento que describe clara e inconfundiblemente los pasos consecutivos para iniciar, desarrollar y concluir una actividad u operación, los elementos técnicos a emplear, las condiciones requeridas, los alcances, las limitaciones fijadas, el número y características del personal que interviene.

El propio autor refiere que los procedimientos contables son todos aquellos procesos, pasos e instrucciones que se utilizan en la contabilización de las operaciones que realiza la empresa. Con respecto al análisis, es posible fijar procedimientos contables que permitan la gestión de todos los grupos generales que componen los estados financieros.

El Ministerio de Finanzas y Precios (2005a) establece que todas las entidades deben elaborar un documento que contenga su base normativa contable, a partir de las Normas Cubanas de Contabilidad, como parte del Sistema de Control Interno.

Así que resulta necesario, considerar el manual de procedimientos como un eslabón esencial de la actividad económica, parte inseparable de la gestión empresarial con vista a lograr resultados satisfactorios en el desarrollo económico de las entidades y del país.

Los manuales de normas y procedimientos contables contienen las indicaciones metodológicas relacionadas con el registro contable de los hechos económicos y la emisión de las informaciones financieras, así como la implementación de los diferentes subsistemas contables, en un solo documento normativo, lo cual permite su rápida localización y la uniformidad de presentación, lo que facilita así su ejecución, control y actualización.

Por su lado, Cabera Padrón et al. (2021) consideran que es un instrumento útil en la capacitación del personal, controles a los técnicos y especialistas de su desempeño a través del cumplimiento de los procedimientos contables. Los mismos son confiables, coherentes y acordes al propósito que requieren las empresas, de acuerdo con su estructura, cantidad de operaciones, recursos, demanda de productos y servicios por parte de los clientes o usuarios.

Para este artículo se tomaron como referentes: el manual de procedimientos contables para una cooperativa agropecuaria en Pinar del Río y el manual de procedimientos contables para las empresas del Ministerio de la Construcción, donde en cada uno de ellos se realiza un análisis detallado de los subsistemas de contabilidad, así como las normas, políticas e información, acordes a la actividad que

realizan estos actores económicos, además, las regulaciones vigentes en Cuba y en su rama específicamente. A pesar de que sus objetos sociales difieren al de esta entidad, los elementos que lo componen sirvieron de pauta para su conformación.

Los autores anteriores coinciden en que un manual de procedimiento se convierte en una herramienta que fortalece el control y la toma de decisiones, a la vez que brinda información detallada, sencilla, ordenada, sistemática e integral de todos los subsistemas contables.

De ahí que el perfeccionamiento de la actividad contable ha constituido una prioridad para el país y, en función de ello, se han tomado disímiles medidas, sin embargo, esta temática requiere de un mayor nivel de atención en el caso de las empresas de Servicios Técnicos Personales y del Hogar de Pinar del Río, perteneciente al Ministerio de Comercio Interior, debido a que se enfrentaron a cambios en su denominación (Empresa de Gestión de Inmuebles) y, por tanto, asumieron un nuevo objeto social (arredramiento de locales) y, como consecuencia, se realizaron modificaciones a las normas ramales del Ministerio de Comercio Interior, acordes al contexto actual.

Los argumentos brindados evidencian como situación problemática la desactualización del manual de procedimientos contables que existía, el cual había sido diseñado desde el año 2015.

Por lo antes expuesto, se asume que el problema científico de este artículo es: Los procedimientos contables que utiliza la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles de Pinar del Río; actualmente presentan limitaciones en la elaboración de la información que las mismas realizan como parte de su gestión.

Por tanto, su objetivo es perfeccionar el manual de procedimientos contables en la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles de Pinar del Río.

MATERIALES Y MÉTODOS

Para el diagnóstico de la situación actual de los procedimientos contables en la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles de Pinar del Río, se utilizaron diferentes métodos y técnicas de investigación científica, tanto teóricos como empíricos. Dentro de los métodos teóricos: el histórico-lógico y el análisis-síntesis. El método histórico-lógico para el estudio, comprensión y determinación de las particularidades, regularidades y tendencias más significativas de los procedimientos contables,

tanto nacional como internacional; el análisis-síntesis: permitió el análisis de las herramientas utilizadas para el diagnóstico, así como la caracterización y análisis en esta entidad.

Como métodos empíricos se acudió a la medición con la aplicación de las siguientes técnicas: entrevistas y la revisión documental, con el propósito de determinar las limitaciones que presentan los procedimientos contables que utiliza actualmente la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles de Pinar del Río, donde los resultados demostraron el problema científico planteado.

Se realizaron 24 entrevistas a: 3 directivos, 9 técnicos y 12 especialistas del área económica de la empresa, por ser los de mayor dominio y experiencia en la actividad. Además, se efectuó la revisión documental mediante el estudio bibliográfico de los referentes teóricos sobre los procedimientos contables.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Manuales de Procedimientos Contables. Análisis de las diferentes propuestas de solución

El manual de procedimientos contables es un conjunto de instrumentos de comunicación que contienen en forma ordenada y sistemática la información, objetivos, estructura, funciones y procedimientos de una entidad, así como el control y clasificación de las cuentas que son transmitidos al personal y sirven para normar su actuación y cumplimiento de metas. Su finalidad es ofrecer una descripción actualizada, concisa y clara de las actividades contenidas en cada proceso. Por lo que jamás podemos considerar a un manual como concluido y completo, ya que debe evolucionar con la organización y debe ser modificado a los cambios actuales de la economía (Cabera Padrón et al., 2021).

Este constituye una herramienta gerencial fundamental que documenta, de forma escrita y accesible, la secuencia lógica y cronológica de los procesos de registro, clasificación, elaboración y presentación de la información financiera, con el objetivo primordial de garantizar la uniformidad, confiabilidad, oportunidad y cumplimiento de las Normas de Información Financiera y la legislación aplicable.

Varios autores han incursionado sobre esta temática y son referentes importantes para el desarrollo de esta investigación, por lo que se pueden citar:

- El Manual de Procedimientos Contables para una Cooperativa Agropecuaria en Pinar del Río, elaborado por Díaz Pando et al., (2021), realiza un análisis detallado de los procedimientos contables que se establecen en una cooperativa haciendo referencia a todos los subsistemas conforme a las normas, las políticas e información que se necesitan para la conformación del mismo. Aunque el objeto social de las cooperativas difiere a nuestra investigación, los elementos que lo componen sirvieron de pauta para el desarrollo de la investigación.
- El Manual de Procedimientos Contables para las Empresas del Ministerio de la Construcción constituye otro referente, su objetivo consiste en la elaboración y aplicación del manual de normas y procedimientos para los subsistemas contables de las mismas, perfeccionado con la normativa cubana vigente, además delimita todos los procedimientos necesarios para crear primero las condiciones y después su implementación con la identificación de todos los problemas que tenía el anterior manual. Este manual es de fácil comprensión y aborda el estudio de todas las regulaciones vigentes en el mundo y específicamente en Cuba, estableciendo una guía metodológica de pasos a seguir.

Los diferentes autores concuerdan en que un manual de procedimiento se convierte en una herramienta que fortalece el control y la toma de decisiones, a la vez que brinda información detallada, sencilla, ordenada, sistemática e integral de todos los subsistemas contables.

Particularidades del Manual de Procedimientos Contables de la Empresa de Gestión de Inmuebles

El Manual de Procedimientos Contables para la Empresa de Servicios Técnicos Personales y del Hogar de Pinar del Río, elaborado por el Ministerio de Comercio Interior, ha servido de guía como una herramienta eficaz para analizar sus procesos, pero al cambiar su denominación por Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles, adolece de procedimientos contables para su nueva estructura, lo que no permiten el control y la toma de decisiones gerenciales, además, no contempla en su interior el análisis financiero.

En el diagnóstico del estado actual de los procedimientos contables en la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles de Pinar del Río, se empleó la metodología desarrollada por Vallejos Díaz (2008) la cual consta de cuatro etapas fundamentales:

Etapas 1. Determinación de las necesidades de información.

Etapas 2. Definición de las fuentes de información.

Etapas 3. Diseño de los formatos para la captación de la información.

Etapas 4. Captación de los datos, análisis y procesamiento de la información.

A continuación, se procede a explicar cada una de las siguientes etapas.

Etapas 1. Determinación de las necesidades de información

La información analizada permitió conocer las regularidades detectadas durante la investigación, relacionadas con el Manual de Procedimientos Contables en la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles de Pinar del Río, así como el diagnóstico desarrollado.

Se procedió a la identificación de las necesidades de información que era importante conocer:

- Informaciones vinculadas al arrendamiento de inmuebles en el contexto nacional, así como nuevas orientaciones de país.
- Herramientas de la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles que garantizaban el correcto funcionamiento de sus subsistemas contables.
- Grado de actualización del manual de procedimientos acerca de las leyes, regulaciones y normas relacionadas con el arrendamiento de inmuebles.
- Valoraciones de especialistas y decisores empresariales, relativas a la necesidad de perfeccionamiento del manual.

Etapas 2. Definición de las fuentes de información

Para la caracterización se utilizaron fuentes de informaciones secundarias y primarias. Las fuentes de información secundarias fueron: expedientes de contabilidad de la empresa hasta la actualidad, informaciones estadísticas, actas de consejos de dirección, nomenclador de cuentas, manual de procedimientos contables existente, directivas del Ministerio de Comercio y normativas para el arrendamiento de inmuebles.

Complementando la información brindada por las fuentes secundarias, se emplearon fuentes primarias, aplicando el método de medición a través de entrevistas individuales, con el objetivo de determinar las limitaciones de los procedimientos contables existentes, que incidían en el registro oportuno de las operaciones económicas y en la calidad de la información ofrecida para la toma de decisiones, donde expresaron sus opiniones y consideraciones.

Etapas 3. Diseño de los formatos para la captación de la información

El análisis documental permitió evaluar cada uno de los principales documentos relacionados con el objeto de la investigación, necesarios para la realización del diagnóstico.

Para la elaboración y aplicación de las entrevistas se encauzaron las siguientes tareas:

- Determinación de los objetivos de las entrevistas
- Elaboración del cuestionario
- Establecimiento de criterios para la selección de la muestra a aplicar
- Aplicación de las entrevistas
- Evaluación de la información recogida

Teniendo en cuenta las tareas descritas, se diseñó la guía de la entrevista individual a aplicar.

Etapas 4. Captación de los datos, análisis y procesamiento de la información

Para la aplicación de la entrevista, se valoró que estos cumplieran una serie de criterios, los mismos se relacionan a continuación:

- Experiencia de, al menos, cinco años en materia de dirección
- Capacidad de decisión en representación de su entidad
- Disposición, compromiso y honestidad
- Habilidades comunicativas y de liderazgo participativo
- Que representaran a diferentes niveles de subordinación (nacional, sectorial, provincial y municipal)

Teniendo en cuenta estos criterios de selección, se analizó la composición del personal a entrevistar, y se concluyó que sus integrantes cumplían con los mismos. Además, en la selección están representados los decisores relacionados con los temas económicos.

Como resultado de la aplicación de los instrumentos y a partir del análisis y síntesis realizado a los documentos anteriores, se constató:

- Inexistencia de un programa de capacitación para informar a los trabajadores acerca de los procedimientos contables para el arrendamiento de inmuebles y su funcionalidad.
- Poco dominio de los trabajadores de la Dirección de Contabilidad y Finanzas de la empresa acerca de los procedimientos contables relacionados con el arrendamiento de inmuebles.
- El manual existente en la empresa no se corresponde con las normativas vigentes en el país, ni está acorde con el nuevo objeto social de la Empresa de Gestión de Inmueble.

A partir de los resultados del diagnóstico, se perfeccionó el Manual de Procedimientos Contables de la Empresa de Gestión de Inmuebles.

Estructura del Manual de Procedimientos Contables de la Empresa de Gestión de Inmuebles

Los procedimientos contables son imprescindibles para el logro de la confiabilidad de la información, eficiencia y eficacia de las operaciones en el control de los recursos de todo tipo, a disposición de la entidad y al cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas establecidas. Para el desarrollo de la propuesta, se toman como base los criterios que deben integrar el manual de procedimientos, por ser los más relevantes para los objetivos que se persigue con el diseño del Manual de Procedimientos Contables en la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles, los que se basan en Díaz Pando et al. (2021).

En este sentido, el manual de procedimientos contables en la Empresa de Gestión de Inmuebles se estructuró con los siguientes pasos:

- Identificación
- Índice general
- Introducción
- Objetivo del manual
- Procedimientos contables, incluye: nombre del procedimiento, objetivo del procedimiento, normas y políticas de operación, descripción del procedimiento, formatos e instructivo de llenado

Los elementos a considerar en cada uno de los pasos:

Identificación. Se refiere a la primera página o portada del manual; en ella deberán aparecer y/o anotarse los datos siguientes: Logotipo de la dependencia, Nombre de la dependencia, Nombre o siglas de la unidad administrativa responsable de su elaboración o actualización, Título del manual de procedimientos, Fecha de elaboración o en su caso, de actualización.

Índice. En este se presentan, de manera sintetizada y ordenada, los ítems principales que constituyen el manual. A efecto de uniformar la presentación de estos documentos, es importante seguir el orden que se describe.

Introducción. Se refiere a la explicación que se dirige al lector sobre el panorama general del contenido del manual, de su utilidad y de los fines y propósitos que se pretenden cumplir a través de él. Incluye información de cómo se usará, quién, cómo y cuándo hará las revisiones y actualizaciones, así como la autorización del titular de la dependencia.

Objetivo del manual. El objetivo deberá contener una explicación del propósito que se pretende cumplir con el manual de procedimientos.

Procedimientos contables. Este apartado enuncia o relaciona los procedimientos que se van a describir en el manual, se recomienda que se redacten de forma sencilla, sintetizada, de forma tal que expresen la esencia del servicio. Una vez que se relacionen por cada área (dirección, subdirección, departamento), en el orden en que aparecen en el organigrama del manual de organización de la unidad administrativa respectiva, se deberán analizar cada uno, considerando la inclusión de los puntos siguientes: Nombre del procedimiento, Objetivo del procedimiento, Normas y políticas de operación, Descripción de los procedimientos, Formatos e instructivo de llenado.

- Nombre del procedimiento. Al iniciarse la descripción es importante determinar el nombre de este, debiendo coincidir con el especificado en el apartado de la "presentación de los procedimientos" y que esté acorde con lo descrito en su contenido. De preferencia se sugiere anotarlo en una hoja aparte, conjuntamente con el objetivo, las normas y políticas de operación.
- Objetivo del procedimiento. Es el fin que se pretende alcanzar con la elaboración del procedimiento, el mismo deberá ser claro, conciso y directo.

- Normas y políticas de operación. Son las bases jurídicas y administrativas que sustentan la naturaleza y fines de una actividad, fijados en la normatividad establecida y por los niveles altos de decisión, con el fin de proporcionar orientación en la realización de un servicio al público o de apoyo interno. Para ello deberán mencionarse las áreas responsables interactuantes en la implementación de las mismas.
- Descripción del procedimiento. Es la narración escrita en orden cronológico y secuencial de cada una de las actividades que se ejecutan para concretar un resultado determinado, en respuesta al cumplimiento del objetivo del procedimiento y con apego en sus propias normas o políticas de operación. Esta definición estará apoyada en una metodología y un conjunto de técnicas e instrumentos para que sea lo más explícita posible, comprensible, asimilable y, en su caso, transmisible con fines de formación, capacitación o actualización del personal y, en su caso, de los clientes o usuarios. Entre las bases o consideraciones específicas para la descripción están las siguientes:
 - Usar letra Arial tamaño 12 puntos en mayúsculas y minúsculas, en el llenado del formato.
 - Utilizar los formatos que se incluyen en la metodología y que sean acorde a las necesidades de la elaboración de cada procedimiento, además del encabezado (Dependencia o Entidad, Unidad Administrativa, Nombre del Procedimiento, así como también el número de hojas), de 5 columnas conteniendo los siguientes conceptos: Responsable, Número de Actividad, Actividad, Formato/Documento y otros.
 - En la columna de "Responsable" se identificará por su nombre a la instancia u órgano o puesto responsable en sí. En el caso de los puestos, estos solo se mencionarán cuando la naturaleza de las actividades de la instancia correspondiente así lo amerite.
 - Se tendrá presente durante la descripción de la operación o actividad, que estas pueden ser perfectibles, es decir, se podrán mejorar y eliminar (cuando existan) duplicidades, esfuerzos y tareas innecesarias; reducir firmas, decisiones, tiempos, copias, formatos y líneas de espera; equilibrar cargas de trabajo; emplear nueva tecnología; y revisar normas o políticas, etc.
 - La descripción se iniciará con un verbo conjugado en tercera persona del singular y tiempo presente: inicia, elabora, presenta, revisa, almacena, archiva, consulta, etc.
 - Cuando sea necesario, entre cada actividad y/u operación se puede anotar una leyenda con el fin de darle la secuencia requerida a su descripción, por ejemplo: cuando se

- presenta alguna toma de decisiones: "si se autoriza", "si está correcto", o cuando se establecen plazos: "en la fecha establecida", "posteriormente", entre otras.
- Al final de algún paso, cuando sea necesario, se puede hacer alguna indicación u observación como complemento del mismo y también describir el destino de los originales y copias de los formatos utilizados.
 - Al terminar un procedimiento se anotará la frase "Fin del Procedimiento"
 - Formatos, instructivos de llenado. Los formatos utilizados en la ejecución de los procedimientos objeto del manual deberán anexarse al final de la descripción de cada procedimiento, acompañado de su respectivo instructivo de llenado, que contendrá las indicaciones correspondientes. (Dentro de este apartado es necesario considerar lo siguiente: Solo se deberán hacer instructivos de llenado de aquellos formatos que se originen al interior de la unidad administrativa de que se trate).

Seguidamente, se muestra de forma general cómo quedó perfeccionado el Manual de Procedimientos Contables en la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles de Pinar del Río.

Identificación (Figura 1)

	MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS DE CONTABILIDAD	Número:	
		Edición: 1	Fecha: 01/04/2024
		Firma:	
		Página: 1/275	
		Área responsable: Área de Contabilidad	

Figura 1. Diseño del encabezado de la página

Fuente: Tomado de la empresa

Índice general

- Introducción. Manual en la página (1)
- Objetivos y Alcance. Manual en la página (2)
- Referencias. Manual en las páginas (2-3)
- Normas de Valoración y Exposición. Manual en las páginas (13-30)
- Normas Cubanas de Contabilidad. Manual en las páginas (30-59)

- Nomenclador de Cuentas. Manual en las páginas (59-166)
- Estados Financieros. Manual en las páginas (166-196)
- El Análisis Financiero. Manual en las páginas (196-219)
- Principales Procedimientos Contables. Manual en las páginas (219-275)

Introducción

Esta parte de las siguientes resoluciones que son las que autorizan su elaboración, estableciendo en su resuelto primero que todas las empresas estatales, privadas y mixtas, grupos empresariales, uniones de empresa, organizaciones económicas estatales, unidades presupuestadas y entidades del sector cooperativo y campesino deben elaborar a partir de las Normas cubanas de Contabilidad y de Contabilidad Gubernamental, un documento que contenga la base normativa contable de cada entidad, como parte del Sistema de Control Interno (Ministerio de Finanzas y Precios, 2005a).

Se cambia la denominación de la Empresa Provincial de Servicios Técnicos, Personales y del Hogar, por Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles de Pinar del Río, perteneciente al grupo Empresarial de Comercio y subordinada al Poder Popular Provincial, modificando de esta manera el objeto social principal para prestar servicios de gestión de inmuebles, por lo que se hace necesario la actualización del manual existente (Ministerio de Comercio Interior, 2022).

Para aplicar los principios y cumplimientos de las funciones concebidas en la organización general, la empresa operará con una estructura contable descentralizada, con implicación de que cada Unidad Empresarial de Base registre los hechos contables y emita un Balance de Comprobación de Saldos, los que serán informados mensualmente a la Dirección de Contabilidad y Finanzas para su consolidación, lo que proyectará un flujo informativo a través de las redes internas de la entidad.

Objetivos y Alcance

Objetivo del manual es: Garantizar una mayor orientación y organización en la Contabilidad de la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles y sus Unidades Empresariales de Base, tomando en consideración lo establecido en las Normas Generales de Contabilidad (Ministerio de Finanzas y Precios, 2005b).

Alcance: El reglamento es de aplicación en toda la empresa y sus Unidades Empresariales de Base.

Referencias

Los procedimientos que se elaboran dentro de la entidad tienen que guiarse en la normas y leyes que se mencionan a continuación, ya que la empresa está en perfeccionamiento continuo, por ello para la elaboración del manual se tomará muy en cuenta cada una de las normas que rigen a los procedimientos contables, así como las leyes cubanas. Y de esta manera proporcionar un documento eficiente y conforme a las disposiciones reglamentarias internas de la empresa y de las normas externas de la misma.

Para el arrendamiento de inmuebles es de obligatorio cumplimiento las normativas vigentes:

- Norma Cubana de Contabilidad No. 10 "Arrendamientos" (Ministerio de Finanzas y Precios, 2018)
- Directivas para la licitación de locales (Primer Ministro, 2022)
- Aplicar las tarifas mínimas mensuales de ciento veinte pesos cubanos (120.00 pesos) por metro cuadrado (m²) de área rentada contractualmente, exceptuando las áreas exteriores (Ministerio de Finanzas y Precios, 2021)
- Procedimiento para la licitación del arrendamiento de establecimientos y bienes muebles del sistema de comercio interior a trabajadores por cuenta propia (Ministerio de Comercio Interior, 2021)

Normas de Valoración y Exposición

Los estados contables que se elaboran en la entidad deben ser confeccionados con la utilización de técnicas adecuadas uniformes. Para ello y sobre la base de los principios generales aceptados vigentes en nuestro país, debe incluirse el arrendamiento de inmuebles, concediendo carácter prioritario a las cualidades que debe reunir la información contable.

Normas Cubanas de Contabilidad

Se hace énfasis a las normas:

- Norma Cubana de Contabilidad No 7 Activos Fijos Tangibles (NCC No. 7)
- Norma Cubana de Contabilidad No 10 Arrendamientos (NCC No. 10)

Nomenclador de Cuentas

Para el nomenclador de la Empresa Provincial de Gestión de Inmuebles, se ha tenido en consideración sus necesidades a partir de las indicaciones recibidas por parte del Manual de Contabilidad emitido por el Departamento de Contabilidad de la Organización Superior de Dirección Empresarial de Comercio y Gastronomía, modificándose el mismo a partir de las indicaciones contentivas en la Resolución 494/2016 (Ministerio de Finanzas y Precios, 2016).

Estados Financieros

Los Estados Financieros o Informes Contables Internos se elaboran sobre la base de las características y particularidades de cada entidad y son preparados con una periodicidad mensual. En nuestra empresa se establecen con carácter obligatorio.

Análisis Financiero

El objetivo general del análisis financiero es el diagnóstico de la situación financiera de la empresa, en cuanto a su liquidez, nivel de endeudamiento, eficiencia y la capacidad de generar utilidades. Dentro de los objetivos específicos tenemos: evaluar los resultados de la actividad analizada, lograr el incremento de los servicios prestados, a la vez que se eleva la calidad de los mismos, aumentar la productividad del trabajo, emplear de forma eficiente los activos fijos productivos y los activos circulantes, disminuir el costo de los servicios recibidos por terceros y lograr la eficiencia planificada.

Principales Procedimientos Contables

Un ejemplo de los principales procedimientos contables propuestos para contabilizar el reconocimiento inicial del arrendamiento de un activo por 10 000 pesos, con un plazo de arrendamiento o contrato de 10 años, pagando una cuota anual de \$ 1000 pesos (Figura 2).

Cuentas	Sub/cuentas	Conceptos	Parcial	Debe	Haber
218	-	Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	-	\$ 9000,00	
	100	Cobros de Arrendamientos	\$ 9000,00		
135		Cuentas por Cobrar a Corto Plazo	-	1000.00	
	10	Fuera del Organismo u Organismo.	\$ 1000.00		
910		Ventas o ingresos por arrendamientos.			\$ 1000.00
	1000	Ingresos por arrendamientos.	\$1000.00		
545	-	Ingresos Diferidos.			9000.00

Figura 2. Ejemplo de los principales procedimientos contables propuestos

Fuente: Elaboración propia

Los principales aportes o beneficios de su implementación han sido:

- Cumple con lo regulado en la Resolución No. 54 del 2005 del Ministerio de Finanzas y Precios.
- El procedimiento contable de los arrendamientos está acorde a lo regulado por la NCC No. 10.
- Apertura de nuevos análisis de las cuentas, en el clasificador, de acuerdo con el nuevo objeto social de la empresa, elevando el control de los recursos materiales y financieros.
- Incorporación de nuevos epígrafes, no contemplados en el manual emitido por la Organización Superior de Dirección Empresarial de Comercio y Gastronomía.
- Elaboración de un epígrafe destinado íntegramente al análisis financiero, donde se muestran las diferentes razones a utilizar por la empresa.
- Confección de procedimientos contables de poco dominio del personal del área de economía. Incluyendo los de pagos electrónicos.

Tras la implementación del manual de los procedimientos contables para el arrendamiento de inmuebles, se obtuvieron los siguientes resultados:

- Hubo un ahorro de 51840.00 pesos por prescindir de los servicios de la Consultoría Económica Canec.
- Se incrementaron las ventas totales de arrendamientos de locales por un valor de 30878.5 mp (miles de pesos) en el año.
- Se eleva la eficiencia económica, al no tener que invertir financiamiento para la compra de materias primas y materiales, con un ahorro de gasto material de 12523.6 mp.

- Los resultados de la empresa se trasformaron de una pérdida de 4156.6 mp anual a una utilidad de 14798.9 mp.
- Se incrementaron los Aportes al Presupuesto del Estado en un 30 %.
- Se incrementó del salario promedio por trabajador, así como el pago de las utilidades después de impuestos
- Se reduce el cierre contable de 10 a 4 días.

La implementación del manual permitió la integración de los procedimientos contables para el arrendamiento de inmuebles, así como al registro oportuno de las operaciones económicas y a la calidad de la información que se ofrece en los estados financieros de la Empresa de Provincial de Gestión de Inmuebles para la toma de decisiones.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Cabera Padrón, N., Guerra González, M. de J., Rojas Hernández, D., & Herrera Pineda, A. (2021). Propuesta de un manual de procedimientos contables en empresas tabacaleras. *Ciencias Económicas*, 2(18), e0006. <https://doi.org/10.14409/rce.2021.18.e0006>
- Díaz Pando, J. C., Castaño de Armas, R., Falcón Corrales, D., & Rodríguez Navarro, B. (2021). Perfeccionamiento del Manual de procedimientos contables de una Cooperativa Agropecuaria. *Cooperativismo y Desarrollo*, 9(1), 314-342. <https://coodes.upr.edu.cu/index.php/coodes/article/view/313>
- García Martínez, J., Herrera Pineda, A., Garrido Cervera, M. M., Rizo García, I. L., & Borges Estrada, B. L. (2024). Procedimiento para la gestión de la información contable en empresas del sector del comercio. *Cooperativismo y Desarrollo*, 12(2), e680. <https://coodes.upr.edu.cu/index.php/coodes/article/view/680>
- Información contable. (2023). En *Enciclopedia de humanidades*. Equipo editorial, Etecé. <https://humanidades.com/informacion-contable>
- Ministerio de Comercio Interior. (2021). *Resolución No. 48. Procedimiento para la licitación del arrendamiento de establecimientos y bienes muebles del sistema de comercio interior a trabajadores por cuenta propia*. Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Ordinaria

No. 31. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/resolucion-48-de-2021-de-ministerio-del-comercio-interior>

Ministerio de Comercio Interior. (2022). *Resolución No. 40. Procedimiento para la licitación del arrendamiento de establecimientos del sistema del comercio interior*. Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No. 31.

<https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/resolucion-40-de-2022-de-ministerio-del-comercio-interior>

Ministerio de Finanzas y Precios. (2005a). *Resolución No. 54. Refiere que las entidades, deben elaborar, a partir de la Normas Cubanas de Contabilidad y de Contabilidad Gubernamental, un documento que contenga la base normativa contable de cada entidad, como parte del Sistema de Control Interno*. Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Ordinaria No. 43. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/resolucion-54-de-2005-de-ministerio-de-finanzas-y-precios>

Ministerio de Finanzas y Precios. (2005b). *Resolución No. 235. Dispone que el registro contable de los hechos económicos se realice sobre la base de las Normas Cubanas de Información Financiera*. Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Ordinaria No. 67. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/resolucion-235-de-2005-de-ministerio-de-finanzas-y-precios>

Ministerio de Finanzas y Precios. (2016). *Resolución No. 494. Clasificador de Cuentas para la actividad empresarial, unidades presupuestadas de tratamiento especial y el sector cooperativo agropecuario y no agropecuario*. Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No. 39. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/resolucion-494-de-2016-de-ministerio-de-finanzas-y-precios>

Ministerio de Finanzas y Precios. (2018). *Resolución No. 942. Norma Cubana de Contabilidad para los «Arrendatarios»*. Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Ordinaria No. 15. <https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/resolucion-942-de-2018-de-ministerio-de-finanzas-y-precios>

Ministerio de Finanzas y Precios. (2021). *Resolución No. 97. Establece la aplicación de las tarifas mínimas mensuales por metro cuadrado de área rentada contractualmente, por el servicio*

de arrendamiento de inmuebles para fines residenciales o no, y otros servicios relacionados al inmueble que prestan las entidades estatales e inmobiliarias, las sociedades mercantiles de capital ciento por ciento cubano y otras autorizadas, a personas jurídicas cubanas y extranjeras, personas naturales cubanas residentes en Cuba y extranjeras. Gaceta Oficial de la República de Cuba, Edición Extraordinaria No. 38.

<https://www.gacetaoficial.gob.cu/es/resolucion-97-de-2021-de-ministerio-de-finanzas-y-precios>

Pozo Ceballos, S. (2020). *Selección de temas del Sistema de Control Interno*. Universidad de La Habana. Facultad de Contabilidad y Finanzas. Departamento de Contabilidad y Auditoría.

Primer Ministro. (2022). *Instrucción No. 1. Directivas para la licitación de locales*. Consejo de Ministros. <https://www.mincin.gob.cu/sites/mincin/files/documentos/2023-08/Instrucci%C3%B3n%201%20de%202022%20Primer%20Ministro%281%29.pdf>

Vallejos Díaz, Y. A. (2008). Forma de hacer un diagnóstico en la investigación científica. Perspectiva holística. *Teoría y praxis investigativa*, 3(2), 11-22. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3700944>

Conflicto de intereses

Los autores declaran no tener conflictos de intereses.

Contribución de los autores

Maribel Hernández Lemus y Amarilys de Jesús Pozo Contrera participaron en la búsqueda bibliográfica, el diseño del estudio, recolección de datos y preparación del manuscrito.

María de Jesús Ribet Cuadot, José García Martínez y Naidelys García Delgado participaron en el diseño del estudio, recolección de datos y preparación del manuscrito.

Todos los autores revisaron la redacción del manuscrito y aprueban la versión finalmente remitida.



Esta obra está bajo una licencia Creative Commons Reconocimiento-NoComercial 4.0 Internacional