

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



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

TEMA: NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA
PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PARA PYMES)

SUB TEMA: ANÁLISIS DE LA SECCIÓN 20 : ARRENDAMIENTO, SEGÚN LAS
NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA
PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES, APLICADA A LOS ESTADOS
FINANCIEROS DE LA EMPRESA GUARDABARRANCO S,A, PARA EL PERIODO
FINALIZADO 2017.

AUTOR:

BR. RUDDY JOSÉ CARBALLO SILVA.

TUTOR:

MSC. ÁLVARO JOSÉ GUIDO QUIROZ.

MANAGUA, MAYO DE 2019.

i. Dedicatoria

Dedico este trabajo primeramente a Dios, por haberme permitido llegar a este momento de mi carrera universitaria y profesional, por mostrarme el buen camino, brindarme la sabiduría y fortaleza necesaria para cumplir una meta más en mi vida, su misericordia es nueva cada día.

Además honro mis padres por brindarme su apoyo para cumplir mis metas, ellos han sido el pilar fundamental de mi vida, la ayuda idónea y quienes me han enseñado a sobrellevar las dificultades y obstáculos en mi camino.



ii. Agradecimiento

Agradezco primeramente a Dios por la vida, las bendiciones, la sabiduría brindada para poder desempeñarme con excelencia hasta el final de esta maravillosa carrera. Además hago mención a mis padres quienes han dado un gran esfuerzo para poder llevarme hasta la cima de mis logros, sin ellos nada de esto fuera posible, ellos han sido mis primeros docentes quienes han moldeado mi carácter y mi actitud frente a la vida.

Quisiera hacer una mención especial a mis amigos que también han brindado un aporte muy especial en mi formación educativa, ya que han compartido sus conocimientos y experiencias con el fin de desarrollarme como un excelente profesional.

Asimismo resalto la gran labor que los docentes han ejercido durante mi transcurso en la carrera, puesto ellos con mucho empeño y dedicación han logrado transmitir su sabiduría siguiendo los mejores estándares de la educación superior.



iii. Carta Aval

Maestra
Ada Ofelia Delgado Ruz
Directora del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas
Su Despacho

Estimada maestra:

Remito a usted tras ejemplares del Informe Final de Seminario de Graduación titulado con el tema general: Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), y, el subtema: Análisis de la sección 20 : Arrendamiento, según las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, aplicada a los estados financieros de la empresa Guardabarranco S,A, para el periodo finalizado 2017, presentado por el bachiller: **Ruddy José Carballo Silva**, con número de carnet **12-20828-5**, para optar al título de licenciado en Contaduría Pública y Finanzas.

Este informe Final reúne todos los requisitos metodológicos para el Informe de Seminario de Graduación que estipula el Reglamento de Régimen Académico Estudiantil de Modalidades de Graduación, como formas de culminación de estudios del Plan 2013 de la UNAN – Managua.

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

Sin más que agregar al respecto, le saluda.

Atentamente,

Msc. Álvaro José Guido Quiroz
Tutor



iv. Resumen

El presente trabajo muestra un análisis de la sección 20 “Arrendamientos” de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas. En la primera parte de este trabajo se abordó aspectos básicos de la contabilidad, sus componentes y una breve reseña del desarrollo de las NIIF PYMES a nivel global.

Asimismo se muestran los organismos que promueven la adopción de las NIIF PYMES a nivel nacional e internacional, mencionando de igual manera las entidades gubernamentales y no gubernamentales que tienen un papel relevante en la adopción, promoción y educación de las NIIF PYMES.

Este trabajo expone el alcance, medición y reconocimiento de los arrendamientos según la sección 20 de NIIF PYMES, asimismo mostrar las partes implicadas en los contratos de arrendamiento, decidimos resaltar el arrendamiento operativo, puesto que se conoce mucho más el arrendamiento financiero a través de los bancos o entidades financieras.

En la parte final de este trabajo se presentará un caso práctico del tratamiento contable de los arrendamientos según la sección 20 de las NIIF PYMES y Legislación Nicaragüense que regulan esta actividad en el país. También se hace énfasis en las leyes de impuestos que establecen la base imponible, exoneraciones subjetivas, métodos de depreciación, tipos de contratos y vencimiento de ellos.

Por último presentamos las conclusiones, recomendaciones y anexos que determinamos luego de analizar los resultados generados por este tipo de actividad como lo es el arrendamiento financiero y operativo, puesto que ambos cuentan con una gran cantidad de beneficios hacia la empresa y su debido registro garantiza una información confiable para la entidad en sus estados financieros.



Índice

i. Dedicatoria	i
ii. Agradecimiento	ii
iii. Carta Aval	iii
iv. Resumen	iv
v. Índice	v
I. INTRODUCCIÓN	1
II. JUSTIFICACIÓN	2
III. OBJETIVOS	3
3.1 Objetivo General.....	3
3.2 Objetivos Específicos	3
IV. DESARROLLO DEL SUBTEMA	4
4.1. Antecedentes y Generalidades de la contabilidad.	4
4.1.1. Historia y evolución de la contabilidad.	4
4.1.1.1.2 Contabilidad	6
4.1.1.1.3 Contabilidad Financiera	6
4.1.1.1.4 Importancia de la Contabilidad Financiera	7
4.1.1.1.5 Usuarios de la Información Contable.....	7
4.1.1.1.5.1 Usuarios Internos.....	7
4.1.1.1.5.2 Usuarios Externos.....	8
4.1.2 Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA).....	9
4.1.2.1 Antecedentes Históricos de lo PCGA	9
4.1.2.2 Definición	9
4.1.3 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)	11
4.1.4 Normas de Información Financiera (NIF)	12
4.1.5 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	14
4.1.5.1 Breve Historia de las NIIF para pymes.	14
4.1.5.2 Definición de las NIIF PYMES.....	16
4.1.5.3 Importancia de las NIIF para pymes.	16



4.2 Organismos que promueven la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas empresas (NIIF para pymes)	18
4.2.1 Organismos Internacionales que promueven las NIIF Pymes	18
4.2.1.1 Federación Internacional de Contadores (IFAC)	18
4.2.1.2 Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC).....	18
4.2.1.3 Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).....	19
4.2.1.4 Grupo de Implementación de las PYMES (SMEIG).....	19
4.2.1.5 Asociación Interamericana de Contabilidad (AIC).	19
4.2.2. Organismos Nacionales que promueven las NIIF Pymes en Nicaragua.	20
4.2.2.1 Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua.	20
4.2.2.2 Instituto de Auditores Internos de Nicaragua.	21
4.2.2.3 Sector Público.....	21
4.2.2.3.1 Ministerio de Hacienda y Crédito Público	21
4.2.2.3.2 Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras	22
4.2.2.3.3 Banco Central de Nicaragua	22
4.2.2.4 Sector Privado	23
4.2.2.4.1 Consejo Superior de la empresa privada (COSEP)	23
4.2.2.4.2 Asociación de Productores y Exportadores de Nicaragua.	24
4.3 Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes Sección 20 "Arrendamientos"	25
4.3.1 Análisis de Norma Internacional de información Financiera para Pymes Sección 20 Arrendamientos.	25
4.3.1.1 Definición	25
4.3.1.2 Objetivo	26
4.3.1.3 Alcance.....	26
4.3.1.4 Clasificación.....	28
4.3.1.4.1 Arrendamiento operativo.....	29
4.3.1.4.1.1 Reconocimiento y medición de un Arrendamiento operativo por un Arrendador.	30
4.3.1.4.1.2 Información a revelar en los Estados Financieros de Arrendadores de los Arrendamientos Operativos.....	31
4.3.1.4.1.3 Ventajas del Arrendamiento Operativo.....	31

4.3.1.4.1.4 Características del Arrendamiento Operativo.	32
4.3.1.4.2 Arrendamiento Financiero	33
4.3.1.4.2.1 Reconocimiento y Medición Inicial de un Arrendamiento Financiero por parte de un Arrendatario.	34
4.3.1.4.2.3 Información a Revelar de un Arrendamiento Financiero por el Arrendador. ...	35
4.3.1.4.2.4 Ventajas de un Arrendamiento Financiero.	36
4.3.1.4.3 Características del Arrendamiento Financiero y Arrendamiento Operativo según NIIF PYMES	36
4.3.1.4.4 Diferencias entre el Arrendamiento Operativo y Arrendamiento Financiero.	37
4.4 Efecto Fiscal y Marco Regulatorio de la “Sección 20” Arrendamiento de las Normas Internacionales de Información Financiera en Nicaragua.	38
4.4.1 Marco Regulatorio de los Arrendamientos en Nicaragua.....	38
4.4.2 Código del Civil de Nicaragua.....	40
4.4.2.1 Vencimiento de los Contratos de Arrendamiento.	40
4.4.3 Leyes Fiscales de los Arrendamientos en Nicaragua.	41
4.4.3.1 Ley de Concentración tributaria 822 (LCT).....	41
4.4.3.1.1 Arrendamiento como Renta de Capital.....	41
4.4.3.1.3 Tratamiento Contable Arrendamiento Financiero según LCT 822.	42
4.4.3.1.4 Exenciones de Impuesto al Valor Agregado en Arrendamiento.....	42
4.4.3.1.5 Gastos Deducibles en Arrendamientos.	42
4.4.3.1.6 Sistema de depreciación y amortización.	43
4.4.4 Marco Legal y Fiscal para registros de Arrendamiento Operativo o Financiero en Nicaragua.....	44
4.4.5 Principales Oferentes de Arrendamiento en Nicaragua.	44
5. CASO PRÁCTICO DE LA EMPRESA GUARDABARRANCO S.A.,	47
5.1 Perfil de la empresa	47
5.1.1 Historia.....	47
5.1.2 Visión de la empresa	47
5.1.3 Misión de la empresa.....	47
5.1.4 Objetivo Estratégicos	48
5.1.5 Valores	48
5.1.6 Organigrama de la Empresa	49
5.2 Desarrollo del Caso Práctico	50



Análisis de la sección 20 : Arrendamiento, según las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, aplicada a los estados financieros de la empresa Guardabarranco S,A, para el periodo finalizado 2017.



5.2.1 Saldos Iniciales.....	50
VI. CONCLUSIONES	55
VII. BIBLIOGRAFÍA	56
VIII. ANEXOS	58



I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene por objetivo conocer acerca del arrendamiento financiero y operativo según la sección 20 “Arrendamiento” de NIIF PYMES, se tuvo la gran oportunidad de conocer muchas empresas que están llevando a cabo este tipo de actividad, esto supone un gran desarrollo en los registros contables de Nicaragua puesto que se muestra un paso grande hacia la implementación de las NIIF PYMES, las pymes suponen la mayoría de empresas en la región según lo demuestran diferentes estudios sobre este tema.

Para lograr el desarrollo de este trabajo se hicieron múltiples consultas a los mejores libros de textos en el campo de estudio, así como plataformas de internet que garantizaban un alto grado de confiabilidad y seguridad, quisimos brindar un enfoque general desde distintos puntos de vistas el cual facilitara al lector la asimilación de la sección 20 “Arrendamiento” de NIIF PYMES.

El contenido teórico de esta investigación está basada en información relacionada con los arrendamientos, así como sobre estudios de empresas que ha puesto en práctica la aplicación de la sección 20 arrendamientos tanto operativos como financieros, en base a sus políticas contables y los marcos regulatorios que aplican a dicha actividad. También las leyes relacionadas con los arrendamientos, puesto que intervienen varias partes que cuentan con distintos derechos y obligaciones.

Quisimos presentar información de interés al lector, asimismo como las preguntas más comunes en el tratamiento contable del arrendamiento en base a la norma contable y abordado desde el punto de vista; del arrendador, puesto que el arrendamiento operativo es un campo muy poco explorado pero con un exponencial crecimiento en estos años, ya que las empresas pueden maximizar sus ganancias y productividad a través de estos contratos.



II. JUSTIFICACIÓN

Este trabajo de seminario de graduación tiene como objetivo principal analizar el ámbito de aplicación de la sección 20 arrendamientos, tanto el arrendamiento operativo como el financiero de las NIIF PYMES en la empresa guardabarranco S.A. la cual es una entidad que se dedica al alquiler de maquinaria pesada y mantenimiento de dicha.

A través de la experiencia personal nos dimos cuenta que el arrendamiento financiero es el más conocido puesto es el que utilizan los bancos para financiar a las empresas para adquirir bienes a largo o corto plazo, de ahí surgió la necesidad de ver el funcionamiento del arrendamiento operativo y financiero contenido en la sección 20, en donde nos dimos cuenta este trabajo que esta década el arrendamiento operativo está creciendo exponencialmente y llegando a todo tipo de empresas para maximizar su productividad en el mercado y representar para estas una alternativa financiera de apalancamiento.

Este trabajo investigativo tiene como fin enseñar al lector los fundamentos básicos para un debido reconocimiento de los arrendamientos, mediante el proceso de medición y registro así como información completamente confiable en los estados financieros de la empresa lo cual asegurará una excelente toma de decisiones por los altos ejecutivos de la empresa, también fortalecerá los registros contables de la empresa ante cualquier auditoría y promoverá las NIIF PYMES como un modelo a seguir para las demás organizaciones.

Consideramos de mucha utilidad esta investigación, ya que recopila información relevante para comprender de manera fácil y rápida la sección 20 arrendamientos de NIIF PYMES, ya que un desconocimiento de la misma podría terminar en información no confiable para los estados financieros de una empresa que se dedique a este tipo de actividades.



III. OBJETIVOS

3.1 Objetivo General

Analizar la sección 20 Arrendamiento, según las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, aplicada a los estados financieros de la empresa Guardabarranco,S,A, para el periodo finalizado 2017.

3.2 Objetivos Específicos

3.2.1 Explicar las generalidades de la contabilidad financiera y la evolución de las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas empresas NIIF para PYMES.

3.2.2 Identificar los organismos que promueven la adopción de las normas internacionales de información financiera para las pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES).

3.2.3 Conocer el alcance, medición, y, reconocimiento de la sección 20 “Arrendamientos” de las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas empresas (NIIF para Pymes).

3.2.4 Presentar a través de un caso práctico el tratamiento contable de la sección 20 Arrendamientos según las Normas internacionales de información financiera para las pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) aplicado los estados financieros de la empresa Guardabarrando, S, A, para el periodo finalizado 2017.



IV. DESARROLLO DEL SUBTEMA

4.1. Antecedentes y Generalidades de la contabilidad.

4.1.1. Historia y evolución de la contabilidad.

Las necesidades humanas no han sido las mismas en todas las épocas ni en todas las naciones, ni siquiera en una misma empresa, pues están en constante evolución de ahí que la contabilidad, en cada una de sus etapas, haya tenido necesidad de adecuarse a las características particulares de la economía del momento. (Romero, 2014, p.49)

Según Federico Gertz Mareno en su obra Origen y Evolución de la contabilidad, para dar una visión histórica de la contabilidad es pertinente hacerlo a la luz de los elementos que constituyen el objeto de la actividad contable, de manera que podamos vislumbrar la fecha de los antecedentes más remotos de la contabilidad.

Se puede decir en el 6000 a.C. se contaba ya con los elementos indispensables para conceptuar la existencia de una actividad contable, ya que el hombre había formado grupos, primero como cazadores, después como agricultores y pastores, se habían inventado ya la escritura y los números, factores imprescindibles para la actividad contable.

De Grecia son pocos los testimonios que se tienen al respecto, pero es indudable que un pueblo con desarrollo intelectual, político y social como el griego esta práctica debió desarrollarse de manera importante, tal como lo manifiesta la siguiente aseveración: "Se afirma que los banqueros griegos fueron famosos en Atenas, y ejercieron su influencia en todo el imperio.

En la antigua babilonia 2,000 a.C. su rey escribió el primer Código conocido en la historia, y en su honor se le conoce como el "Código de Hammurabi", en el cual se recogen disposiciones sobre el derecho de la propiedad, préstamos, depósitos, deudas, propiedad doméstica, etc. Asimismo, dentro del Código quedaron establecidos los precios de diferentes tipos de servicios en no pocas ramas del comercio. (Guerrero, 2014, p .9)



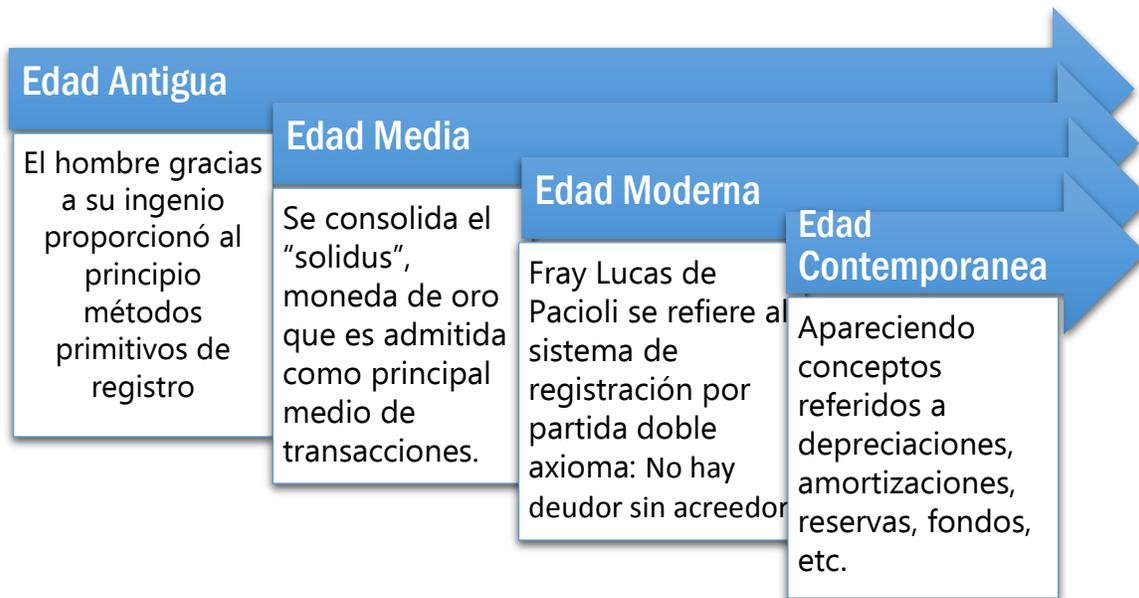
Mientras tanto, en Roma en el año 325 a.C, se expidió la Ley Paetelia Papiria la cual daba valor probatorio a los registros contables. En 476 a.C., a la caída del imperio romano y debido a la casi total aniquilación del comercio en Europa, la técnica contable se desarrolló. Después de los romanos, pueden rastrearse datos y pruebas de avances contables, como el Domesday Book, de Guillermo I el Conquistador, donde se asentaban ingresos y egresos de la corona inglesa y sus bienes en el año 1086.

En la edad media 3 ciudades italianas dieron un gran uso e impulso a la actividad contable: Génova, Florencia y Venecia, lugares donde se usaba y alentaba la contabilidad por partida doble, tal como se utiliza actualmente. En esta época la partida doble había probado sus beneficios y sus enseñanzas se habían dejado en manos de los monjes. (Romero, 2014, p.50)

Entre los siglos VI y IX en Constantinopla, se emite el “Solidus” de oro con peso de 4.5 gramos, que se constituyó en la moneda más aceptada en todas las transacciones internacionales, permitiendo mediante esta medida homogénea la registración contable. Razón por la cual, no es raro que ciudades italianas alcanzaran un alto conocimiento y desarrollo máximo de la contabilidad.

En la época del Renacimiento el Fray Lucia Pacioli fue otro genio ya que creo un método: la teoría y la práctica interdisciplinaria. Fue el primer autor en referirse a los principios contables, explicando a detalle el método de la partida doble y los distintos libros contables utilizados en su época. Pacioli se refiere a la contabilidad en la Summa, como comúnmente se conoce su obra, pues pensaba que la técnica contable debía tener gran aplicación de las matemáticas.

En la actualidad la tecnología facilita tareas de los profesionales de la contabilidad. Con los años, el desarrollo de software de contabilidad ha racionalizado los procesos de registros y mantenimiento de registros financieros, la generación de estados financieros, manejo de nómina, eliminación de errores, fácil generación de reportes, vigilancia a las cuentas de efectivo, etc. Los sistemas contables en la nube han venido a brindar: seguridad y movilidad, procesamiento de datos, visibilidad completa del negocio, costes reducidos, simplificación de procesos.



Fuente (Romero, 2014, p.51)

4.1.1.2 Contabilidad

La técnica que surge con el objetivo de satisfacer las necesidades de organización de la economía. Se trata de una herramienta disciplinaria que emplea métodos estadísticos precisos para calcular las cuentas. Recoge cualquier cifra o dato de interés, ya que cualquier detalle, por mínimo que sea, puede modificar un resultado esperado. (Fierro, 2011, p.21)

4.1.1.3 Contabilidad Financiera

La Contabilidad Financiera es un sistema de información que permite medir la evolución del patrimonio o riqueza y los resultados o rentas periódicas de la empresa, mediante el registro sistemático de las transacciones realizadas en su actividad económica-financiera, lo que conduce a la elaboración de Cuentas Anuales, preparadas con los principios contables y normas de valoración, lo cual posibilita que sean interpretadas y compradas por los agentes económicos interesados en conocer el funcionamiento de la empresa. (Mallo, 2007, p.13)



4.1.1.4 Importancia de la Contabilidad Financiera

A partir de que la actividad económica está en permanente desarrollo y que, a la par, las entidades han evolucionado de negocios personales a entidades familiares de círculo cerrado, y de ahí a empresas con administración profesional, en las que la propiedad y la administración son ejercidas de manera separada, es preciso que los administradores brinden información respecto de la manera en que han manejado los recursos de los propietarios para alcanzar los objetivos de rentabilidad, solvencia, liquidez, crecimiento en la entidad económica.

4.1.1.5 Usuarios de la Información Contable

El objetivo general de la contabilidad es proporcionar información útil para la toma de decisiones, satisfacer las necesidades de determinados usuarios, que son los que en última instancia determinan dichos objetivos a conseguir y requisitos concretos que cabe exigir a la información a su disposición. (Alcarria, 2009, p.14)

4.1.1.5.1 Usuarios Internos

Son múltiples las personas interesadas en la información suministrada por la contabilidad. Entre los usuarios de la misma podemos mencionar los siguientes (Melo, 2015, p.2):

- Los responsables directos de la gestión de la empresa serán los primeros interesados en conocer la evolución empresarial para adoptar las decisiones que consideren oportunas.
- Los accionistas, socios o propietarios de la empresa estarán interesados en conocer la evolución de sus inversores y, en el caso de separación entre la propiedad y la gestión empresarial, los accionistas tienen en la contabilidad un instrumento útil para controlar la gestión llevada a cabo por los órganos gestores.



- Los trabajadores y las organizaciones sindicales, con el fin de conocer si peligran o no los puestos de trabajo y tener argumentos a la hora de negociar las subidas salariales)

4.1.1.5.2 Usuarios Externos

- Las instituciones financieras, para determinar el riesgo que contraen en la concesión de sus créditos.
- Los clientes, con el fin de observar si van a poder pagar con los suministros.
- Los proveedores, para establecer las condiciones de pago en los suministros que realizan.
- Los competidores estarán interesados en conocer la marcha de una empresa para compararla con la gestión de ellos.
- La Hacienda Pública, con el objeto de gravar los impuestos correspondientes a las empresas.
- Diversos organismos de la Administración Publica, con el fin de elaborar los distintos agregados económicos y realizar los estudios correspondientes.
- Los Consumidores
- El Gobierno, para orienta políticas económicas.



Fuente (Romero, 2014, p.78)



4.1.2 Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA)

4.1.2.1 Antecedentes Históricos de lo PCGA

El origen de los principios contables, va ligado al movimiento asociativo de la profesión, que se inicia en gran Bretaña en 1880 y poco más tarde en 1886 en los estados unidos de américa. Pese a que desde el principio comenzaron a emitirse normas contables para propiciar una presentacion uniforme de las cuentas, tenía que ocurrir un hecho trascendental para que la importancia de la información financiera pasara a primer plano.

Los 15 principios de contabilidad Generalmente Aceptados (P.C.G.A) fueron aprobados por la VII conferencia Interamericana de contabilidad y la VII asamblea nacional de graduados en ciencias económicas que se desarrolló en Mar de Plata Argentina en 1965.

4.1.2.2 Definición

Son una convención mínima de conceptos básicos y reglas que deben ser observados al registrar e informar contablemente, sobre asuntos y actividades de personas naturales o jurídicas. (*Granados, Latorre y Ramírez, p.17*)

Son los conceptos generales y las prácticas detalladas de la contabilidad. Abarcan todas las normas convencionales, las reglas y los procedimientos que constituyen una práctica contable aceptada. (*Horngren, Sundem y Elliott, p.148*)

Los principios de contabilidad generalmente aceptados reglamentan el proceso de la contabilidad financiera, determinando la información que debe incluirse, cómo se organiza, mide, combina y ajusta y finalmente cómo se presenta en los estados financieros. Los principios reflejan los objetivos y las características básicas de la contabilidad financiera. (*IICA, p.40*)



Los principios de contabilidad generalmente aceptados son los siguientes:

Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados		
1	Principio de Equidad	Es sinónimo de imparcialidad y justicia, y tiene la condición de postulado básico.
2	Principio de Ente	Establece el supuesto de que el patrimonio de la empresa se independiza del patrimonio personal del propietario.
3	Principio de Bienes Económicos	Se refieren siempre a bienes económicos, es decir bienes materiales e inmateriales que posean valor económico.
4	Principio de Moneda de Cuenta	Todos sus componentes heterogéneos a una expresión que permita agruparlos y compararlos fácilmente.
5	Principio de Empresa en marcha	Todo organismo económico cuya existencia personal tiene plena vigencia y proyección futura.
6	Principio de Valuación al Costo	El valor de costo (adquisición o producción) constituye el criterio principal y básico de la valuación.
7	Principio de Ejercicio	El principio de ejercicio (periodo) significa dividir la marcha de la empresa en periodos uniformes de tiempo
8	Principio de Devengado	Reconocer y registrar en cuentas a determinada fecha eventos o transacciones contabilizarles.
9	Principio de Objetividad	Los cambios en los activos, pasivos y en la expresión contable del patrimonio neto, deben reconocerse formalmente en los registros contables.
10	Realización	Los resultados económicos solo deben computarse cuando sean realizados.
11	Principio de Prudencia	Significa que cuando se deba elegir entre dos valores por un elemento de activo, normalmente se debe optar por el más bajo.
12	Principio de Uniformidad	Este principio de contabilidad establece que una vez elaborado unos criterios para la aplicación de los principios contables.
13	Principio de Materialidad	Al considerar la correcta aplicación de los principios generales y de las normas particulares debe necesariamente actuarse en sentido práctico
14	Principio de Exposición	EL principio de exposición, también denominado revelación suficiente, implica formular los estados financieros en forma comprensible para los usuarios.

Fuente: Daniel, Rodríguez. (2015). PCGA. Recuperado de: <https://contabilidad.com.do/principios-de-contabilidad-generalmente-aceptados-pcga/>



4.1.3 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), o IAS en inglés, son un conjunto de pautas de carácter técnico que regulan la información económica que se debe presentar en los estados financieros de las empresas con el fin de reflejar la situación empresarial de una compañía que opera en distintos países.

Esto se logra a través de la estandarización de los formatos, lo que facilita la comparación de la información, una característica especialmente importante, teniendo en cuenta el fenómeno de la globalización económica y la posibilidad de hacer o tener inversión extranjera en un negocio, sea de manera directa o indirecta.

Las NIC fueron creadas en 1973 por el International Accounting Standards Committee (IASC), o Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, quienes redactaron originalmente 41 preceptos entre los cuales siguen vigentes estos 25 ítems:

Así mismo, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad creó el Comité de Interpretaciones (SIC), cuyo objetivo era promover la aplicación rigurosa de las NIC mediante la interpretación de temáticas sobre contabilidad que pudieran ser confusas o controversiales. De modo que para declarar los informes de estados financieros a nivel internacional, era necesario aplicar tanto las NIC como las normas de la SIC simultáneamente.

En abril del 2001 se fundó el International Accounting Standards Board (IASB), o Junta de Normas Internacionales de Contabilidad, reemplazando al Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC) del que hablamos anteriormente.

Este nuevo comité se encargó de estudiar las NIC y emitir una nueva versión mejorada y extendida: las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas como Financial Reporting Standards (IFRS) en inglés.

Reglas que fundamentalmente propenden por garantizar la transparencia y calidad de la información financiera con altos niveles de exigencia, de modo que las empresas pueden tener una mejor imagen corporativa al inspirar confianza para los inversionistas, quienes



pueden revisar sus estados financieros teniendo la certeza de que se aplican prácticas contables paralelas a las de otros países y decidir a partir de ahí, si quieren establecer alianzas o negociaciones.

Por otro lado, las normas NIC/NIIF son auditadas por las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) que, como su nombre lo indica, son los principios y procedimientos que un auditor debe seguir para evaluar de forma integral la situación financiera de una compañía, entre las que se indagan los riesgos, responsabilidades, normas internacionales de control de calidad, normas internacionales de revisión, entre otros.

Dichas reglamentaciones son reconocidas globalmente por su rigurosidad, de modo que para muchos es un avance significativo en el ámbito empresarial que la utilización de las NIC/NIIF se haya estipulado como una práctica obligatoria a nivel nacional.³

4.1.4 Normas de Información Financiera (NIF)

El organismo encargado de crear y reglamentar las normas de información financiera (NIF) es el Consejo Mexicano e Normas de Información Financiera o mejor conocido por sus siglas (CINIF). Fue constituido en el año 2002, por entidades estrella en los sectores tanto públicos como privados e inicio sus operaciones en el año 2003

Comprenden un conjunto de conceptos generales y normas particulares que regulan la elaboración y presentación de la información contenida en los estados financieros y que son aceptadas de manera generalizada en un lugar y a una fecha determinada. Su aceptación surge de un proceso formal de auscultación realizado por el CINIF, abierto a la observación y participación activa de todos los interesados en la información financiera.

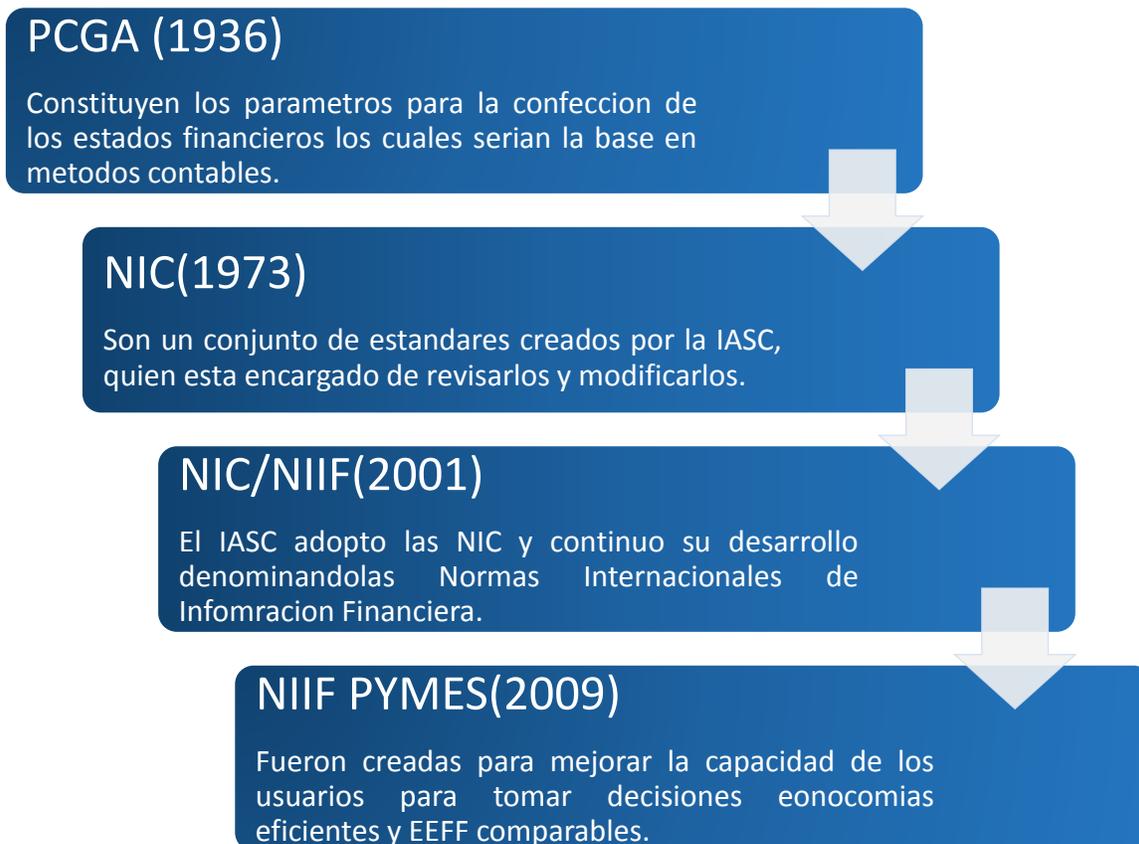
La importancia de las NIF (Normas de Información Financiera) radica en que estructuran la teoría contable, estableciendo los límites y condiciones de operación del sistema de información contable. Sirven de marco regulador para la emisión de los estados financieros, haciendo más eficiente el proceso de elaboración y presentación de la información financiera sobre las entidades económicas, evitando o reduciendo con ello, en lo posible, las



discrepancias de criterio que pueden resultar en diferencias sustanciales en los datos que muestran los estados financieros.

Las NIF (Normas de Información Financiera) evolucionan continuamente por cambios en el entorno y surgen como respuesta a las necesidades de los usuarios de la información financiera contenida en los estados financieros y a las condiciones existentes. La globalización en el mundo de los negocios y de los mercados de capital está propiciando que la normatividad contable alrededor del mundo se armonice, teniendo como principal objetivo la generación de información financiera comparable, transparente y de alta calidad, sobre el desempeño de las entidades económicas, que sirva a los objetivos de los usuarios generales de dicha información.

Evolución de la Contabilidad a través de la Historia.



Fuente (Romero, 2014, p.78)



4.1.5 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

4.1.5.1 Breve Historia de las NIIF para pymes.

La contabilidad tiene un nuevo lenguaje de negocios que se llama Normas Internacionales de Información Financiera. Se han publicado las NIIF para pymes y las guías para aplicar dichas normas a las microempresas, que van a permitir a los entes económicos mayor transparencia en la información que presentan en los estados financieros a los usuarios en un mundo globalizado. (Fierro, 2015, p.10)

Los requerimientos del nuevo lenguaje de los negocios implica información razonable y fiable para conocer mejor la realidad de la empresa, la cual se fundamenta en los estándares de información financiera emitidos por la IASB en calidad de NIIF para las empresas que tienen responsabilidad de emitir estados financieros para una gama de usuarios cuyos instrumentos financieros se negocian en las bolsas de valores del país o el mundo. Las NIIF para pymes son para la mayoría de negocios en cada uno de los países de Latinoamérica.

La buena información financiera hace que la inversión y el otorgamiento de préstamos sean más eficientes. Históricamente los estándares de información financiera fueron desarrollados país por país. Algunas veces fueron establecidos por el gobierno, en otros casos por la profesión contable y, aun en otros casos, por una junta independiente. Los estándares nacionales tuvieron sentido cuando las compañías obtuvieron dinero, y los inversionistas buscaron oportunidades de inversión, en solamente su país sede.

Pero en los 35 años que van desde 1975 hasta el 2010 ocurrió un gran cambio, la globalización de los mercados de capital del mundo. Ahora, los inversionistas buscan oportunidades de inversión al más bajo precio en cualquier lugar.

En 1973, los emisores de estándares de contabilidad de nueve países reconocieron las necesidades de estándares globales de contabilidad y conjuntamente crearon el International Accounting Standards Committee (IASC), fue una junta a tiempo parcial que produjo una serie de Estándares/Normas Internacionales de Contabilidad (IAS 1 a 41).



Sin embargo, para el año 2000, había solamente una cantidad limitada de adopciones voluntarias de los IAS o NIC por sus siglas en español, por parte de las compañías registradas, y muy pocas adopciones por compañías no registradas. En 2001 IASC fue reorganizada en la International Accounting Standards Board (IASB) de tiempo completo.

En consecuencia, a finales del año 2003 IASB inicio un proyecto para desarrollar NIIF independiente, simplificado, para las entidades de tamaño pequeño y mediano (NIIF para pymes). Seis años después, en julio de 2009 fueron emitidas las normas.

Las NIIF para pymes están ajustadas para compañías pequeñas. Esto es, se entra en las necesidades de prestamista, acreedores y otros usuarios de información sobre flujos de efectivo, liquidez y solvencia. Y tiene en cuenta los costos para PYMES y capacidades para preparar información financiera. (Mantilla, 2015, p.18).

Las NIIF para pymes son menos complejas, han sido omitidos los temas irrelevantes, y han sido simplificados muchos principios para el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos contenidos en las NIIF Full. Dos ejemplos de simplificaciones son la amortización de plusvalía y la contabilidad, al costo, de las inversiones asociadas y negocios conjuntos.

Para finales del año 2010, cerca de 70 jurisdicciones de todo el mundo han adoptado las NIIF para pymes o públicamente han señalado o propuesto un plan para la adopción en los próximos 3 años. Las NIIF para pymes brindaran información de mejor calidad, ajustada a las capacidades de compañías pequeñas para mejorar sus cifras financieras.

La contabilidad, por el volumen de datos que procesa, no se escapa como factor de generación de las grandes crisis. En 2002, el caso que desato Enron Corporation, empresa de energía con sede en Houston que entro en bancarrota por realizar maquillajes en la contabilidad, o la crisis de 2009, que afecto a mercados bursátiles de todo el mundo por falta de verificación del información en las solicitudes de hipotecas en los bancos de Estados Unidos y la posterior venta de títulos sobre esos activos.



4.1.5.2 Definición de las NIIF PYMES.

Las normas de información financiera corresponden a un conjunto único de normas legalmente exigibles y globalmente aceptadas, comprensibles y de alta calidad basadas en principios claramente articulados, así requieren que los estados financieros contengan información comparable transparente y de alta calidad que ayude a los inversionistas y a otros usuarios a tomar decisiones económicas.

Las NIIF por sus siglas en español, son estándares contables de aplicación mundial orientados a asemejar las prácticas contables entre las empresas de distintos países. Estas normas establecen aquellas obligaciones que tienen relación con el reconocimiento de los hechos económicos y las transacciones que son importantes para la preparación de los estados financieros. (Estupiñán, 2012, p.7)

4.1.5.3 Importancia de las NIIF para pymes.

Las NIIF para pymes tienen el fin de que los registros contables estén basados en la normativa que les es aplicada, porque cada transacción debe registrarse de acuerdo a una política formalmente establecida, esto con el fin de responder de forma más rápida y eficiente a las diferentes necesidades de información en una entidad (Godoy, 2016, p.12).

La importancia de la aplicación de políticas contables, está dada en que el representante legal, las utilizara para desarrollar y aplicar una política contable que dé lugar a información que sea relevante para las necesidades de toma de decisiones económicas de los usuarios, además los beneficios de las NIIF para pymes son:

- Proporcionar una guía para la elaboración y presentación de la información financiera.
- Previene desviaciones en el registro de las operaciones.
- Proporcionan canales de comunicación entre los usuarios de la información financiera.
- Ayuda a los usuarios externos en la toma de decisiones sobre los estados financieros.
- Promover la situación financiera real y los resultados de las operaciones.



Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas

<i>Número</i>	<i>Sección</i>
1	Pequeñas y Medianas Entidades
2	Conceptos y Principios Fundamentales
3	Presentación de Estados Financieros
4	Estado de Situación Financiera
5	Estado de Resultado Integral y Estado de Resultado
6	Estado de Cambios de Patrimonio y Estado de Resultado y Ganancias Acumuladas
7	Estado de Flujo de Efectivo
8	Notas a los Estados Financieros
9	Estados Financieros Consolidados y Separados
10	Política, Estimaciones y Errores Contables
11	Instrumentos Financieros Básicos
12	Otros Temas Relacionados con Instrumentos Financieros
13	Inventarios
14	Inversiones en Asociadas
15	Inversiones en Negocios Conjuntos
16	Propiedad de Inversión
17	Propiedades, Planta y Equipo
18	Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía
19	Combinaciones de Negocios y Plusvalía
20	Arrendamiento
21	Provisiones y Contingencias
22	Pasivos y Patrimonios
23	Ingresos de Actividades Ordinarias
24	Subvenciones del gobierno
25	Costos del Préstamos
26	Pagos Basados en Acciones
27	Deterioro del Valor de los Activos
28	Beneficios a los Empleados
29	Impuesto a las Ganancias
30	Conversión de la Moneda Extranjera
31	Hiperinflación
32	Hechos Ocurridos después del Periodo del que se Informa
33	Información a Revelar sobre partes Relacionadas
34	Actividades Especialidades
35	Transición a la NIIF para PYMES

Fuente: (IASB, 2009, pág.4)



4.2 Organismos que promueven la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas empresas (NIIF para pymes)

4.2.1 Organismos Internacionales que promueven las NIIF Pymes

Al paso de los años las actividades comerciales se fueron internacionalizando y así mismo la información contable. Y consigo se han establecido varios organismos internacionales que apoyan la creación y adopción de las Normas las cuales han venido evolucionando conforme a los diferentes modelos económicos y cambios de acuerdo a las circunstancias y necesidades de cada entidad.

4.2.1.1 Federación Internacional de Contadores (IFAC)

La Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés) es la organización mundial de la profesión contable. Fundada el 7 de octubre de 1977, la organización, a través de sus consejos independientes emisores de normas, establece las reglas internacionales de la ética, auditoría y aseguramiento, educación contable y sector público contable. Además, es la encargada de fomentar en el área de negocios que el desarrollo profesional de los contadores sea de la más alta calidad.

4.2.1.2 Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Tiene su origen en 1973, y nace del acuerdo de los representantes de profesionales contables de varios países (Alemania, Australia, Estados Unidos, Francia, Holanda, Irlanda, Japón, México y Reino Unido) para la formulación de una serie de normas contables que pudieran ser aceptadas y aplicadas con generalidad en distintos países con la finalidad de favorecer la armonización de los datos y su comparabilidad. Las normas contables dictadas entre 1973 y 2001, reciben el nombre de “Normas Internacionales de Contabilidad” (NIC) y fueron dictadas por el IASC, precedente del actual IASB.



4.2.1.3 Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

El Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB) es un organismo independiente del sector privado que desarrolla y aprueba las Normas Internacionales de Información Financiera, este funciona bajo la supervisión de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC). El IASB se constituyó en el año 2001 para sustituir al Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC). Siendo su principal objetivo el establecimiento de una información financiera armonizada, recayendo en él, la responsabilidad de aprobar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y demás documentos relacionados con ellas.

4.2.1.4 Grupo de Implementación de las PYMES (SMEIG).

El SMEIG es un organismo asesor del IASB. Su misión es apoyar la adopción internacional de la NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y supervisar su implementación. El SMEIG ayuda al IASB en la mejora de la información financiera de las empresas, una de las responsabilidades clave del SMEIG es proporcionar recomendaciones al IASB a lo largo de toda la revisión sobre la necesidad de modificar la NIIF para las PYMES. El SMEIG fue nombrado en septiembre de 2010 por los Fideicomisarios de la Fundación IFRS siguiendo una convocatoria pública de nominaciones.

4.2.1.5 Asociación Interamericana de Contabilidad (AIC).

La Asociación Interamericana de Contabilidad AIC se constituyó en 1949 con el objetivo principal de unir a los contadores del continente americano, asumir el compromiso de su representación en el hemisferio y promover la elevación constante de su calidad profesional, de sus conocimientos y de sus deberes sociales.

Se incorporó en 1974 bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Desde 1949 hasta esa fecha, la AIC existió con el nombre de Conferencia Interamericana de Contabilidad. Su objetivo es impulsar una profesión fuerte y coherente en el continente americano, prestar



servicios de la más alta calidad a la sociedad y fomentar el desarrollo profesional integral de los contadores.



Fuente: Domingo, Saldeño (2014). Organismos Competentes Adopción NIIF Pymes. Recuperado de: <https://es.slideshare.net/doguitox/organismos-internacionales-con-competencia-en-adopcin-de-las-normas-internacionales-de-informacin-financiera-niif>

4.2.2. Organismos Nacionales que promueven las NIIF Pymes en Nicaragua.

4.2.2.1 Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua.

En su inicio, de conformidad con lo dispuesto por el arto. 34, el colegio se integró con profesionales egresados de la Escuela de Contadores Públicos de Nicaragua y con Profesionales Extranjeros debidamente incorporados al promulgarse la citada Ley.

Antes de aprobado el decreto creador del Colegio de Contadores Públicos el 14 de Abril de 1959, funcionó para realizar las gestiones ante las autoridades correspondientes, dos directivas provisionales: La primera del 1ro. Mayo de 1957 al 30 de abril de 1958 y la segunda del 1ro. Mayo de 1958 al 30 de Abril de 1959. Ambas presididas por el Licenciado Manuel Otero Hernández. La primera Junta Directiva oficial funcionó del 1ro. Mayo de 1959 al 30 de Abril de 1960.

Por muchos años el Colegio funciona sin Reglamento Interno hasta el 29 de Abril de 1967, en que el Presidente de la República doctor Lorenzo Guerrero, dicto el acuerdo no. 41-J,



aprobando el reglamento de la profesión de Contador Público y su Ejercicio. Fue aprobado por la Asamblea General del Colegio.

El fin del colegio de contadores públicos de Nicaragua es ser la Institución nacional rectora de la profesión contable, que ofrezca seguridad a las instituciones públicas y privadas, en lo referente a la actuación contable, proporcionando a sus asociados la información más actualizada sobre normas contables y auditorias, así como los factores tecnológicos de la profesión, mediante un nivel organizativo apropiado, con personal motivado, practicando valores de honestidad, integridad y excelencia, que permitan garantizar el más alto nivel de desarrollo del Contador y asegurar que el país y la sociedad reciban un servicio ético y con alto estándares de calidad.

4.2.2.2 Instituto de Auditores Internos de Nicaragua.

La Asociación de Auditores Internos de Nicaragua obtuvo su personalidad jurídica el 25 de Noviembre de 1981, según decreto No. 14 del Consejo de Estado de la República de Nicaragua, enviado a publicar por el Ministro Secretario de la Junta de Gobierno de la República de Nicaragua el día 3 de Diciembre de 1981 y publicado en la Gaceta, Diario Oficial No. 286 del 16 de Diciembre de 1981.

Es una Asociación Civil sin fines de lucro, de duración indefinida y del domicilio de Managua, capital de la República de Nicaragua. Su visión es Posicionar a los auditores internos de Nicaragua como un recurso de vital importancia para las organizaciones por su contribución en la gestión eficaz de riesgo, gobierno corporativo y control.

4.2.2.3 Sector Público

4.2.2.3.1 Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Ser una División que lidera efectivamente el desarrollo integral y permanente del talento humano mediante la Gestión de Programas de Formación y Capacitación del personal que labora en MHCP e instituciones del Estado, aplicando metodologías educativas y tecnologías



modernas, que faciliten el fortalecimiento de sus competencias, en apoyo a los planes estratégicos de sus instituciones y obtención de resultados efectivos con altos niveles de calidad.

4.2.2.3.2 Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

Después de los estudios técnicos del Doctor Hermann Max, de origen chileno, quedo reorganizado el sistema monetario y bancario, como parte de ello se creo la Superintendencia de Bancos como departamento adscrito a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, encargándosele la vigilancia de todas de las instituciones y casas bancarias, nacionales y extranjeras de la época establecidas en el país, con el fin de garantizar la aplicación correcta de la Ley General de Instituciones Bancarias, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No.244 y No.245 del 31 de Octubre y 2 de Noviembre de 1940.

Su misión es proteger los intereses de los usuarios del Sistema Financiero Nacional, ejerciendo con excelencia una regulación y supervisión integral efectiva, contribuyendo a la estabilidad y fortalecimiento del Sistema.

4.2.2.3.3 Banco Central de Nicaragua

En cumplimiento con la Ley Orgánica, Ley No. 732, el Banco Central de Nicaragua cuenta con su Plan Estratégico Institucional, el cual define los lineamientos y metas estratégicas a desarrollarse en el periodo 2017-2021.

Su fin es preservar la estabilidad de la moneda nacional y el normal desenvolvimiento de los pagos internos y externos.

De acuerdo a la Ley No. 732. Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua, se encuentran las siguientes funciones y atribuciones:

- Formular y ejecutar la política monetaria y cambiaria del Estado.



- Promover el buen funcionamiento y la estabilidad del sistema financiero del país, sin perjuicio de las atribuciones de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).
- Normar y supervisar el sistema de pagos del país.
- Ser responsable exclusivo de la emisión de moneda en el país, así como de la puesta en circulación y retiro de billetes y monedas de curso legal dentro del mismo.
- Dictar y ejecutar la política de administración de sus reservas internacionales.
- Asumir la representación del Estado en materia financiera, y en tal carácter celebrar y ejecutar las transacciones que se deriven de la participación en los organismos financieros internacionales pertinentes.

4.2.2.4 Sector Privado

4.2.2.4.1 Consejo Superior de la empresa privada (COSEP)

COSEP busca la manera de conjugar las acciones del sector privado con las distintas instancias gubernamentales y principales autoridades del país, a fin de encontrar objetivos y metas comunes que ambos se tracen en beneficio de Nicaragua

Coordina la asistencia, apoyo y colaboración de las organizaciones nacionales e internacionales en beneficio del sector privado nicaragüense además efectúa estudios y análisis de contenido económico, financiero, social y legislativo que elabora con el propósito de mantener informado al sector empresarial.

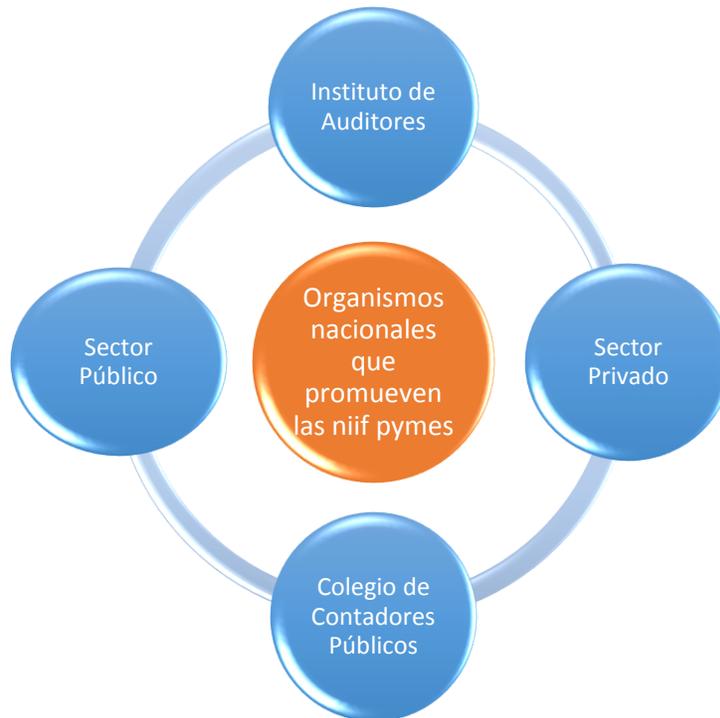
Mantiene un canal de comunicación inter-empresarial de la misma actividad económica a través de entrevistas, a fin de conocer los problemas comunes y las soluciones necesarias para la buena marcha de las mismas.



4.2.2.4.2 Asociación de Productores y Exportadores de Nicaragua.

La Asociación de Productores y Exportadores de Nicaragua (APEN) es una organización empresarial fundada en 1991 para representar y prestar servicios a sus asociados: Exportadores, Importadores y prestadores de Servicios al Comercio Internacional.

Los servicios de APEN han sido diseñados para cubrir los aspectos de la gestión de comercio exterior de una empresa, lo que aunado a nuestra vocación de servicio, profesionalismo y dedicación asegura la mejor orientación para el éxito de sus negocios.



Fuente: Espinoza, Heyling (2017) Aplicación de la sección 13 niif pymes en la empresa Avery Denisson S.A. para el año 2015. UNAN-RUCFA, Managua, Nicaragua.



4.3 Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes Sección 20 "Arrendamientos"

4.3.1 Análisis de Norma Internacional de información Financiera para Pymes Sección 20 Arrendamientos.

4.3.1.1 Definición

Actualmente, las entidades requieren de la adquisición de propiedades, maquinarias, equipo y otro tipo de bienes para el desarrollo de sus actividades económicas. Una alternativa a dicha adquisición es el arrendamiento, el cual a partir del 2009 es regulado por la NIIF Pymes sección 20, la cual busca mayor transparencia en la contabilización de la información financiera relacionada con los contratos de arrendamiento.

Para la contabilización de un arrendamiento es importante entender la clasificación de estos en sus categorías, en la Sección 20 de las NIIF para las Pymes los arrendamientos se clasifican en dos, en donde la transferencia de sustancial de todos los riesgos y ventajas de la propiedad de un activo, determina su clasificación de un arrendamiento en la categoría correspondiente.

Las propiedades de inversión son inmuebles y los terrenos que un propietario tiene para entregarlos en arrendamiento financiero, con el cual obtiene rentas, las que se miden a valor razonable (*Fierro, 2015, p.362*).

El arrendamiento es un acuerdo en que el arrendador conviene con el arrendatario percibir una suma única de dinero o una serie de pagos, o cuotas, por cederle el derecho a usar un activo durante un tiempo determinado. (*Godoy, 2016, p.71*)

Se llama arrendamiento o locación el contrato por cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra para prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto. *República de Nicaragua art.2810 (1987), Código Civil, Nicaragua.*



4.3.1.2 Objetivo

El objetivo de la política de arrendamientos, es el registro de tal forma que los usuarios de los estados financieros, puedan conocer la información acerca de los arrendamientos e información sobre los ambos generados.

Presenta el reconocimiento contable de los arrendamientos y permite distinguir entre arrendamientos financieros y arrendamientos operativos, la determinación de su valor en libros, medir los activos y pasivos reconocidos luego del reconocimiento iniciar, contabilizar pagos por arrendamiento que surjan mediante la comprensión de los juicios profesionales esenciales que se necesita la contabilización de arrendamientos. *(Godoy, 2016, p.72)*

El arrendamiento indica que un empresario puede disponer del uso de un bien, mueble, o inmueble, pagando una renta periódica a modo de alquiler por un tiempo determinado. Se puede adquirir la propiedad, suscribir un nuevo contrato o devolver el bien al arrendador.

4.3.1.3 Alcance

Esta política se aplicara a los acuerdos que transfieren el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quede obligado a suministrar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de estos activos.

Algunos acuerdos, tales como los de subcontratación, los contratos de telecomunicaciones que proporcionan derechos sobre capacidad y contratos de tipo "tomar o pagar", no toman la forma legal de un arrendamiento, pero transmiten derechos de utilización de activos a cambio de pago. Estos acuerdos son en esencia arrendamientos de activos y deben contabilizarse según lo establecido por esta política.

Siempre al inicio del contrato se realiza la clasificación del arrendamiento y no se puede cambiar durante el término del arrendamiento a menos que ambas partes estén de acuerdo en modificar dicho compromiso (distinto a solo renovarlo), caso en el cual se tiene que volver a evaluar la clasificación del arrendamiento. *(Mantilla, 2013, pág.585)*



Alcance de los Diferentes tipos de Arrendamientos según NIIF Pymes	
Arrendamiento de Recursos Naturales	Son los acuerdos para explorar o usar minerales, petróleo, gas natural y recursos no-renovables similares. Cubierto en: <i>sección 34 Actividades Especializadas</i>
Arrendamientos de Intangibles (Acuerdos de Licencias)	Son los acuerdos de licencia para elementos tales como películas, grabaciones de video, juegos, manuscritos, patentes y derechos de autor. Cubierto en: <i>Sección 18, Activos intangibles diferentes a la plusvalía.</i>
Arrendamientos de propiedad para inversión.	La medición de la propiedad tenida por los arrendatarios, que es contabilizada como propiedad para inversión, y la medición de inversión en propiedad suministrada por los arrendadores según arrendamiento operacionales. Cubierto en: <i>Sección 16 propiedad para inversión.</i>
Arrendamiento de Activos Biológicos	La medición de los activos biológicos tenidos por los arrendatarios según arrendamientos operacionales. Cubierto en: <i>Sección 34 Actividades Especializadas.</i>
Arrendamientos que podrían dar pérdida como resultado de términos contractuales.	Son los acuerdos que podrían conducir a pérdida para el arrendador o para el arrendatario como resultados de términos contractuales que no estén relacionados con los cambios de precios del activo arrendado, tasas de cambio, o incumplimiento de una contraparte para la otra. Cubierto en: <i>Sección 12 Otros temas relacionados con los instrumentos financieros.</i>
Arrendamientos Onerosos	No tienen cobertura específica. Es necesario juzgar con base en el mismo tratamiento que se le da a todos los contratos onerosos.
Arrendamiento que transfiere el derecho de uso.	1.Arrendamiento Financiero: Transfieren sustancialmente sus derechos 2. Arrendamiento Operacional: no transfieren sustancialmente los riesgos. a) Arrendamiento con mantenimiento: transfiere los derechos además se pueden exigir servicios. b) Arrendamiento con retro-arriendo: Promesa de compra al arrendatario. C) Acuerdos de tercerización, telecomunicaciones, contratos tome o pague. Cubierto en: <i>Sección 20 Arrendamientos.</i>

Fuente:(Mantilla, 2013, pág.582)



4.3.1.4 Clasificación

Tradicionalmente se han distinguido dos grandes clases de arrendamiento como lo son el financiero y el operativo. Esta distinción se apoya en las características de cada una, a pesar de que son consideradas operaciones similares, diferenciadas entre sí por aspectos meramente secundarios como la calidad del prestador, plazos de duración, tipo de equipo afectado, transferencia de riesgos, opción a compra, etc.

La clasificación de un arrendamiento se hace al inicio del mismo y no se cambia durante su plazo salvo que ambas partes acuerden cambiar las cláusulas del mismo (Distintas de la simple renovación del acuerdo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento deberá ser nuevamente evaluada. Los arrendamientos se clasifican dependiendo meramente de la esencia de las transacciones realizadas y no de la forma de contrato. *(IASB, 2009, pág.123)*

El Arrendamiento, al igual que la deuda a largo plazo, permite a la empresa obtener el uso de ciertos activos fijos para los cuales debe hacer una serie de pagos contractuales, periódicos y deducibles de impuesto.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando se transfiera sustancialmente los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. *(IASB, 2009, pág.121)*

Si un arrendamiento es arrendamiento financiero u operativo depende de la esencial de la transacción y no de la forma del contrato. Ejemplos de situaciones que, individualmente o en combinación, normalmente llevaría a clasificar un arrendamiento como financiero.

Otros factores a tomar en cuenta para clasificar los arrendamientos son los siguientes:

- a. Si el arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador asociadas con la cancelación fueran asumidas por el arrendatario.
- b. Las ganancias procedentes de fluctuaciones en el valor residual del activo repercutan en el arrendatario.
- c. Si arrendatario tiene capacidad de prorrogar el arrendamiento por un periodo secundario.



4.3.1.4.1 Arrendamiento operativo

Es por lo general un acuerdo contractual a través del cual el arrendatario conviene en realizar pagos periódicos al arrendador, a menudo por cinco años o menos, a fin de obtener los servicios de un activo. —Este tipo de arrendamientos suelen ser cancelables al arbitrio del arrendatario, a quien se le puede requerir el pago de una multa predeterminada por la rescisión (*Rivera, 2005, p.23*).

El Arrendamiento Operativo es un contrato mercantil que se lleva a cabo por un tiempo y por un precio determinado. Es muy parecido a un alquiler común. Además, el suscriptor de la renta contrata una serie de servicios complementarios como asistencia técnica, mantenimiento, seguros, sustitución, etc. Se suele utilizar en bienes que sufren una rápida depreciación como los bienes tecnológicos.

Los activos arrendados con base en un contrato operativo suelen tener una vida útil más larga que el plazo mismo del arrendamiento. Sin embargo, en general se volverían menos eficientes y tecnológicamente obsoletos si se arrendaran por un periodo de años más extenso.

Un arrendamiento operativo se conserva hasta su vencimiento, en ese momento el arrendatario devuelve el activo rentado al arrendador, quien puede volver a arrendarlo o bien venderlo. Normalmente, el activo conserva un valor positivo de mercado a la terminación del arrendamiento.

En términos simples, el leasing operativo consiste en el contrato por el cual se arrienda a largo plazo bienes corrientes, como son vehículos, maquinaria y equipos, lo que además incluye la gestión y administración de los mismos.

Como la renta de un vehículo, la propiedad del coche es de la empresa que lo suministra y el cliente tiene el derecho a utilizarlo sin tener que preocuparse por otros costes asociados de gestión y mantenimiento y sin tener que estar obligado a su adquisición al final del contrato de alquiler o arrendamiento.



4.3.1.4.1.1 Reconocimiento y medición de un Arrendamiento operativo por un Arrendador.

Reconocerá un arrendamiento operativo como arrendatario solo cuando se convenga la parte contractual que posee el derecho a usar un activo y no cumple ninguna de las situaciones contempladas en el reconocimiento de Arrendamiento Financiero. (*Mantilla, 2015, p.590*).

El arrendador tiene que presentar los activos sujetos a arrendamientos operacionales:

- ✓ de acuerdo con la naturaleza del activo.
- ✓ en el estado de posición Financiera.

El Arrendador tiene que reconocer ingresos por arrendamientos provenientes de los arrendamientos operacionales:

- a) excluyendo las cantidades por servicios tales como seguros y mantenimiento.
- b) en utilidad o pérdida.
- c) sobre una base de línea recta durante el termino del arrendamiento.

El arrendador tiene que reconocer como gastos los costos, incluyendo depreciación, incurridos en la obtención de los ingresos por arrendamiento. La política de depreciación tiene que ser consistente con la política normal de depreciación que el arrendador tenga para activos similares.

El arrendador agrega al valor en libros del activo arrendado cualquier costo directo iniciales en que incurra en la negociación y acuerdo del arrendamiento operacional y tiene que reconocer tales costos como gastos durante el término del contrato haciéndolo con la misma base que para los ingresos de dicha actividad.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, el arrendador aplicará la sección 27 la cual platea que una pérdida por deterioro de valor tiene lugar cuando el importe en libros de un activo supera su importe recuperable.



4.3.1.4.1.2 Información a revelar en los Estados Financieros de Arrendadores de los Arrendamientos Operativos.

Un arrendador revelará la siguiente información par a los arrendamientos operativos:

- a) Los pagos futuros mínimos del arrendamiento en arrendamientos operativos no cancelables, para cada uno de los periodos: hasta un años, entre uno y cinco años, más de cinco años.
- b) Las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso.
- c) Una descripción general de los acuerdos de arrendamientos significativos del arrendador, incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas, contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

Además, se aplicarán los requerimientos sobre información a revelar sobre activos de acuerdo las secciones 17, 18, 27 y 34 a los arrendadores por los activos suministrados en arrendamiento operativo.

4.3.1.4.1.3 Ventajas del Arrendamiento Operativo.

- ✓ Acondicionamiento permanente: las empresas que contratan servicios de leasing financiero pueden adecuarse más rápidamente a las innovaciones tecnológicas que imponen los mercados, sin destinar tiempo a vender maquinaria antigua ni exponerse a la obsolescencia de los equipos.
- ✓ Disminución de impuestos: al considerarse la cuota del leasing como un arriendo, la empresa tiene la posibilidad de rebajar sus impuestos.
- ✓ No contabilización en el balance corporativo, hecho que mejora los indicadores financieros de deuda.
- ✓ Permite externalizar áreas que no forman parte del negocio principal, lo que puede permitir el máximo desarrollo y crecimiento del giro principal de la empresa, sin tener que financiar con recursos propios la adquisición de bienes y maquinarias.



4.3.1.4.1.4 Características del Arrendamiento Operativo.

- Los bienes que se arriendan son, normalmente, de tipo estándar, de naturaleza común y disponible en un mercado activo. Por sus características, estos bienes pueden ser fácilmente objeto de nuevos contratos.
- La empresa arrendadora debe atender la instalación, garantizar su buen funcionamiento, las cargas y gastos inherentes al derecho de propiedad y, en algunos contratos, los gastos derivados del normal uso del bien.
- La duración del contrato es usualmente breve, inferior a un año.
- La renta está compuesta, generalmente, por una cuota fija y una cuota variable. La fija se establece en función de la cuota de amortización del bien y la variable, sirve para proporcionar a la arrendadora la recuperación del costo y el beneficio esperado.
- Se concede a ambas partes la facultad de resolver el contrato en cualquier momento, siempre que lo hagan con preaviso.

Una vez finalizado el periodo fijado en el contrato de arrendamiento operativo, el arrendatario tiene tres opciones:

- 1) Devolver el bien al arrendador.
- 2) Convenir un nuevo contrato de arrendamiento.
- 3) Adquirir los bienes a un precio estipulado en el contrato, llamado valor residual u opción de compra.



4.3.1.4.2 Arrendamiento Financiero

El arrendamiento financiero es un método utilizado por una empresa para la adquisición de activos con pagos estructurados a lo largo del tiempo. Se puede expresar como un acuerdo en el que el arrendador recibe pagos de arrendamiento para cubrir los costos de la propiedad.

Arrendamiento Financiero son operaciones de crédito asimilables a cualquier otra en tanto implica la función intermediadora de un financiador (Sociedad Financiera) entre un potencial cliente o usuario de un bien y el fabricante, distribuidor o importador del mismo. *Cruz, Catherine (2017). Ventajas y Desventajas del arrendamiento financiero. Unan-Rucfa, Managua, Nicaragua.*

Un arrendamiento financiero es similar a una transacción de compra total, que se financia a través de un préstamo a plazo, en el sentido que los pagos se realizan mensualmente. El arrendatario no solo tiene el control operativo sobre el activo, sino también tiene una parte sustancial de los riesgos y beneficios económicos del cambio en la valoración del activo.

Al ser capitalizado, un arrendamiento financiero conduce a un aumento de los activos, así como de los pasivos presentes en el balance. El capital de trabajo disminuye como consecuencia, pero se crea un apalancamiento adicional por el aumento en la relación deuda-capital.

En un estado de flujo de efectivo, parte de los pagos del arrendamiento son reportados bajo el flujo de efectivo operativo y parte en el flujo de efectivo financiero, debido a que los gastos del arrendamiento financiero se asignan entre gastos de capital e intereses, similares a un préstamo o bono.

La obligación del arrendatario es pagar la renta del arrendamiento hasta el vencimiento del período acordado. El período del contrato de arrendamiento corresponde generalmente a la vida operativa del activo en la empresa. En el arrendamiento financiero se transfieren al arrendatario todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo. Esto significa que el arrendatario se encuentra en una posición bastante similar a haber comprado el activo.



4.3.1.4.2.1 Reconocimiento y Medición Inicial de un Arrendamiento Financiero por parte de un Arrendatario.

Cuando se trata de un arrendamiento financiero por parte del arrendador esto se reflejará como una cuenta por cobrar en el estado de situación financiera. Además de medirse a la cantidad equivalente a su inversión neta en el arrendamiento.

Un arrendamiento será considerado financiero cuando como consecuencia de un convenio se transfiera todos los riesgos y ventajas derivadas del derecho de propiedad de un bien. Por lo tanto, un arrendamiento será operativo cuando no se verifique las condiciones requeridas para hacer un arrendamiento financiero.

Las operaciones de arrendamiento financiero son operaciones de crédito asimilables a cualquier otra en tanto que implica la función intermediadora de un financiador (Sociedad financiera o de leasing) entre un potencial cliente o usuario (locatario) de un bien y el fabricante, distribuidor o importador del mismo.

Para los arrendamientos a los que implican que los arrendadores sean fabricantes o distribuidor, los costos directos iniciales, costos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y acuerdo del arrendamiento se incluyen en la medición inicial del mismo por cobrar y reducen la cantidad del ingreso reconocido durante el término del contrato.

4.3.1.4.2.2 Medición Subsecuente de un Arrendamiento Financiero por el Arrendador.

- a) El reconocimiento del ingreso financiero se tiene que basar en un patrón que refleje la tasa de retorno constante periódica en la inversión neta que el arrendador tenga en el arrendamiento financiero.
- b) Los pagos de arrendamiento relacionados con el periodo, excluyendo los costos por servicios, se aplican contra la inversión bruta en el arrendamiento para reducir tanto el principal como el ingreso financiero no-ganado.
- c) Si hay un indicador de que el valor residual no-garantizado estimado que se usó en el cálculo de la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento ha cambiado de



manera importante, se revisa la asignación del ingreso durante el término del arrendamiento, cualquier reducción con la relación a las cantidades causadas se reconoce inmediatamente en utilidad o pérdida.

4.3.1.4.2.3 Información a Revelar de un Arrendamiento Financiero por el Arrendador.

Un arrendador revelará la siguiente información para los arrendamientos financieros:

- a) Una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa del valor presente de los pagos mínimos por cobrar en esa misma fecha. En los plazos: hasta un año, entre uno y cinco años, más de cinco años.
- b) los ingresos financieros no ganados
- c) el importe de los valores residuales no garantizados acumulables a favor del arrendador.
- d) la estimación de incobrables relativa a los pagos mínimos por el arrendamiento pendiente de cobro.
- e) las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el periodo.
- f) una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de escalación, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos arrendamiento.

Las partes podrán acordar los riesgos asegurables, conforme a la naturaleza de los bienes. Todos los riesgos asegurados y no asegurados corren por cuenta del Arrendatario.

El beneficiario de la póliza de seguro será el Arrendador; y el Arrendatario será responsable por cualquier deducible o monto que la liquidación no cubra. Cualquier excedente que resultare de una liquidación, después de cubrir todos los costos y gastos del Arrendador así como de las obligaciones del contrato, se reintegrará al Arrendatario.



4.3.1.4.2.4 Ventajas de un Arrendamiento Financiero.

Este tipo de operaciones se puede diferenciar de cualquier otra por las siguientes características que le son propias:

- ✓ En primer lugar, la adquisición del bien de la operación es realizada por la sociedad de leasing, quien paga el valor del bien al proveedor de los mismos.
- ✓ En segundo término, el tomador recibe el bien en carácter de locación, lo que implica una transmisión del derecho de uso y goce del bien por parte del propietario.
- ✓ En tercer lugar, la operación se plasma en un contrato por el cual el tomador se compromete al pago del canon determinado y cuyo acreedor es la sociedad de leasing.
- ✓ Por último, en el contrato existe una opción de compra en favor del tomador.

4.3.1.4.3 Características del Arrendamiento Financiero y Arrendamiento Operativo según NIIF PYMES



Fuente: (Godoy, 2015, pág.74)



4.3.1.4.4 Diferencias entre el Arrendamiento Operativo y Arrendamiento Financiero.

<i>Descripción</i>	<i>Arrendamiento Operativo</i>	<i>Arrendamiento Financiero</i>
Partes Contractuales	Fabricantes, Distribuidores o Importadores	Empresas de Leasing (Bancos, Financieras o empresas especializadas)
Duración del Contrato	1 a 3 años	Irrevocable por ambas partes
Carácter del Contrato	Renovable con preaviso	Renovable con preaviso
Tipo de Bien	Estándar o uso común	Bien, capital o equipo.
Calidad del Bien	Nuevo o en Uso	Solamente nuevos.
Mantenimiento del bien	Por cuenta de la empresa Arrendadora	Por cuenta de la empresa usuaria
Utilización del bien	Limitada a días o meses	Ilimitado
Función del Contrato	Esencialmente operativa: uso del bien, ofrecer un servicio.	Ofrecer una técnica de financiación.
Amortización del bien	Varios contratos por distintos arrendamientos	Solo un contrato
Obsolescencia	La soporta la Arrendadora	La soporta el usuario
Riesgos para el Arrendador	Riesgos Técnicos o Financieros	Riesgos Financieros
Riesgos para el Arrendatario	Ninguno	Riesgos Técnicos
Opciones Facultativas	No Previstas	Transmisión de la Propiedad del bien
Iniciativa	Empresa Productora o Arrendadora	Empresa usuaria por lo General

Fuente: (Bermudez, 2006, pág.30)



4.4 Efecto Fiscal y Marco Regulatorio de la “Sección 20” Arrendamiento de las Normas Internacionales de Información Financiera en Nicaragua.

4.4.1 Marco Regulatorio de los Arrendamientos en Nicaragua.

El contrato de arrendamiento se trata de un elemento atípico o innominado en la mayoría de legislaciones, es decir, que no está sujeto a normas particulares, tal y como es el caso de Nicaragua, en cuanto a la atipicidad donde únicamente se encuentra regulado el arrendamiento en materia civil.

No obstante, en Nicaragua se trata de un contrato nominado, ya que podemos encontrar pinceladas de la misma en diversos cuerpos normativos, los cuales quedarán señalados más adelante, y a través de los cuales se hace referencia al Arrendamiento Financiero. Este punto quedará más claro cuando se refiera propiamente al papel que juega esta figura dentro del ordenamiento jurídico Nicaragüense.

Por la necesidad de aplicación del arrendamiento financiero para dinamizar la economía del país, en Nicaragua ha habido algunas iniciativas de regulación jurídica. Estuvo en vigencia a partir del 1996 en una normativa dictada por la Superintendencia de Bancos y Otras instituciones Financieras, que regulaba la constitución y funcionamiento de las masivas operaciones de arrendamiento financiero, las cuales se calificaban como instituciones financieras y consecuentemente estaban sujetas a la autorización, supervisión, vigilancia y fiscalización.

Por otro lado, la Cámara de Comercio de Nicaragua, en Mayo del 2009, presentó iniciativa de Ley, con la cual se pretendía llenar el vacío jurídico con una Ley propia para la regulación de la figura del arrendamiento financiero, cometido que aún no se ha logrado porque dicha iniciativa quedó a nivel de la comisión de producción, economía y presupuesto de la Asamblea Nacional pendiente de ser dictaminada.



En relación con el Arrendamiento Financiero, dentro de las normas vigentes, en primer lugar se puede citar a la Ley número 561, Ley general de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros(2005), la cual, en el acápite quinto, de su artículo 53, establece lo siguiente: “Los bancos podrán efectuar las siguientes operaciones:(...)5. Realizar operaciones de arrendamiento financiero y operativo (...)”

De la misma manera en la Ley número 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas (2011), la cual, en el literal h de su artículo 56, expresa que: “Las Instituciones de Microfinanzas podrán efectuar las siguientes operaciones relacionadas al microcrédito:(...) h. efectuar operaciones de factoraje y Arrendamiento Financiero (...)”

De forma dispersa se encuentra el término de arrendamiento financiero, y es así como la figura se ha venido desarrollando dentro de la práctica nicaragüense a pesar de no contar con un marco legal adecuado.

A pesar de la nominación dispersa del contrato en las normas anteriormente mencionadas, y de que estas no brindan regulación especial al contrato de arrendamiento financiero u operativo, esto no es un obstáculo para la celebración del mismo, ya que se lleva acabado sobre la base el principio de autonomía de la voluntad.

El principio de la Autonomía de la Voluntad, dentro del ordenamiento jurídico de Nicaragua, se encuentra consagrado en el artículo 2437 del Código Civil(1904), el cual expresa que: “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”

De forma personal considero, tal y como he dejado expresado en los párrafos anteriores, que el arrendamiento financiero y operativo por la particularidad de sus elementos deberían contar con una regulación propia, donde el contrato sea abordado de manera integral y no solo manejado por las NIIF Pymes las cuales se están empezando a adoptar en Nicaragua.



4.4.2 Código del Civil de Nicaragua.

Son frutos civiles el alquiler de los edificios, el precio del arrendamiento de tierras, los intereses de capitales exigibles o impuestos a fondo perdido y otras cosas análogas. *República de Nicaragua art.623 (1987), Código Civil, Nicaragua.*

De esta manera Se llama arrendador o locador el que da la cosa en arrendamiento y locatario o arrendatario al inquilino que recibe.

Las acciones para pedir intereses, rentas, alquileres, arrendamientos o cualesquiera otras pensiones no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas a los 3 años, contados desde el vencimiento de cada una por periodo mayor que un semestre. Según el artículo 2483 los arrendamientos de bienes por cuatro o más años deberán constar en instrumento público.

El contrato de arrendamiento queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes. Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y además requisitos esenciales de la compra-venta, es aplicable al contrato de arrendamiento. Asimismo las cosas inmuebles no fungibles y no consumibles, y las raíces sin excepción, pueden ser objeto de arrendamiento.

Según el artículo 2813 y 2814 Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar, él que no fuere dueño del bien podrá arrendarla, si pone facultad de celebrar este contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño.

4.4.2.1 Vencimiento de los Contratos de Arrendamiento.

El contrato de arrendamiento no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años, salvo el arrendamiento de predios rústicos con el fin de destinarlos en su mayor parte al cultivo de platanares, bananales, hulares, cacaotales, cocales, abacales u otras plantas perennes, el que podrá extenderse en cuanto a su duración hasta veinte años. El contrato que en cada caso se hiciera por un lapso mayor quedará concluido al terminar dicho plazo.



4.4.3 Leyes Fiscales de los Arrendamientos en Nicaragua.

4.4.3.1 Ley de Concentración tributaria 822 (LCT).

La ley de concertación tributaria tiene por objeto crear y modificar los tributos nacionales internos y regular su aplicación, con el fin de proveerle al Estado los recursos necesarios para financiar el gasto público.

4.4.3.1.1 Arrendamiento como Renta de Capital.

Según el artículo 15 (LCT) los arrendamiento o subarrendamiento se consideran una renta de capital puesto que percibe dinero o especie, proveniente de la explotación o disposición de activos bajo cualquier figura jurídica, tales como: enajenación, cesión, en pago entre otras. (Esto siempre y cuando el arrendamiento no sea el giro principal del negocio de otra manera el arrendamiento será considerado renta de actividad económica).

En los casos que los arrendamientos y alquileres sean concebidas como rentas de capital, la retención será del 10% puesto que son actividades distintas al giro del negocio por ende entran en dicha categoría.

4.4.3.1.2 Arrendamiento como Renta de Actividades Económicas.

Sobre la compra de bienes y prestación de servicios en general, incluyendo los servicios prestados por personas jurídicas, trabajos de construcción, arrendamiento y alquileres, que estén definidos como rentas de actividades económicas.

La base imponible y cálculo de las retenciones a cuenta del IR de rentas de actividades económicas, para cada una de las alícuotas establecidas en artículo anterior de este Reglamento, son las siguientes:

El valor de la compra del bien o el servicio prestado, inclusive el arrendamiento y alquileres que estén definidos como rentas de actividades económicas. Según el art.44 de LCT si el giro



principal de la empresa es arrendar activos a otras entidades el porcentaje de IR será del 2% aplicado al canon mensual de la operación.

4.4.3.1.3 Tratamiento Contable Arrendamiento Financiero según LCT 822.

El arrendamiento de bienes y el valor correspondiente a la amortización del canon mensual de los arrendamientos financieros.

En los arrendamientos financieros, los bienes se considerarán activos fijos del arrendador y se aplicará lo dispuesto en el numeral uno del presente artículo. En caso de ejercerse la opción de compra, el costo de adquisición del adquirente se depreciará conforme lo dispuesto al numeral 1 del presente artículo, en correspondencia con el numeral 23 del artículo 39;

Las mejoras en propiedades arrendadas se amortizarán durante el plazo del contrato de arrendamiento. En caso de mejoras con inversiones cuantiosas, el plazo de amortización será el de la vida útil estimada de la mejora.

4.4.3.1.4 Exenciones de Impuesto al Valor Agregado en Arrendamiento.

Exenciones objetivas los arrendamientos financieros o arrendamientos de inmuebles destinados a casa de habitación, a menos que estos se proporcionen amueblados están exentos del traslado del IVA.

Arrendamiento de inmuebles destinados a casa de habitación, a menos que éstos se proporcionen amueblados, y arrendamiento de tierras, maquinaria o equipo para uso agropecuario, forestal o acuícola.

4.4.3.1.5 Gastos Deducibles en Arrendamientos.

Son deducibles los costos y gastos causados, generales, necesarios y normales para producir la renta gravable y para conservar su existencia y mantenimiento, siempre que dichos costos y gastos estén registrados y respaldados por sus comprobantes correspondientes. Esto es en el caso de que la empresa sea *Arrendataria* de un bien.



Son gastos deducibles el pago por canon, conservación, operación de los bienes, primas de seguro, y demás erogaciones incurridas en los contratos de arrendamiento financiero. *República de Nicaragua art.39 (2012), Ley de Concertación Tributaria, Nicaragua.*

4.4.3.1.6 Sistema de depreciación y amortización.

En los arrendamientos financieros, los bienes se consideran activos fijos del arrendador y se aplicará el método de línea recta aplicado en el número de años de vida de dichos activos. He aquí se supone una discrepancia puesto que en ciertas maquinarias se deben utilizar otros métodos de valuación para un cálculo más preciso de la depreciación.

Las mejoras en propiedades arrendadas se amortizarán durante el plazo del contrato de arrendamiento. En caso de mejoras con inversiones cuantiosas, el plazo de amortización será la vida útil estimada de la mejora. *República de Nicaragua art.45 (2012), Ley de Concertación Tributaria, Nicaragua.*

Según el artículo 34 del reglamento (LTC) La vida útil de los bienes será la siguiente:

Edificios:

- a) Industriales 10 años
- b) Comerciales 20 años,
- c) Residencias del propietario cuando esté ubicado en finca destinada a explotación agropecuaria 10 años.
- d) Instalaciones fijas en explotaciones agropecuarias 10 años.
- e) Edificios para alquiler 30 años.

Maquinaria y equipo:

Industriales en General

- a) Fija en un bien inmóvil 10 años,
- b) No adherido permanentemente a la planta, 7 años,
- c) Otras maquinarias y equipos, 5 años.



4.4.4 Marco Legal y Fiscal para registros de Arrendamiento Operativo o Financiero en Nicaragua.

Para el reconocimiento, medición y presentación de los arrendamientos en un estado financiero Nicaragüense hay muchos componentes que trabajan en conjunto para hacer posible su registro, todos ellos deben ser tomados en cuenta para no infringir en una violación a las leyes o a los estatutos internacionales de contabilidad.

ASPECTOS A TOMAR EN CUENTA PARA EL REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS EN NICARAGUA

TIPO DE CONTRATO	Norma Internacional	Base Legal	Leyes Fiscales
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	NIIF PYMES Sección 20 “Arrendamientos”	Código Civil de la Republica de Nicaragua	Ley 822 Concentración Tributaria y su Reglamento
ARRENDAMIENTO OPERATIVO		Ley 561 general de bancos, Instituciones Financieras no bancarias y Grupos Financieros. Ley 769 de fomento y regulación de las Microfinanzas.	

Fuente: Elaboración propia.

4.4.5 Principales Oferentes de Arrendamiento en Nicaragua.

4.4.5.1 BAC CREDOMATIC

Este banco nicaragüense ofrece un tipo de arrendamiento financiero y también operativo con los cuales tienen una estructura muy robusta y ofrecen al usuario múltiples beneficios de este



tipo de contrato como lo son: póliza de seguro, beneficios sobre la depreciación, facilidad de gestión. Además los bienes arrendados pueden ser:

- a) Activos nuevos.
- b) Activos usados, en el caso de vehículos con una antigüedad no mayor a 4 años.
- c) Activos usados, en el caso de maquinaria y equipo no mayor a un año.

4.4.5.1 ARREND LEASING

El leasing o arrendamiento financiero es un producto financiero conformado por un contrato de arrendamiento con opción de compra mediante el cual una persona o empresa llamada arrendatario solicita a Arrend que adquiera la propiedad de un bien para que posteriormente le ceda su uso a cambio del pago de rentas periódicas, por un plazo determinado, y en el cual, una vez concluido, se tenga la opción de comprarle el bien.

El arrendatario se compromete mediante la firma de un contrato a realizar pagos periódicos. Al final del plazo pactado por medio de un pago simbólico, el arrendatario se convierte en el propietario del bien.

El arrendatario es quien realiza la negociación con el proveedor, en cuanto a las características del activo, condiciones técnicas, precio, etc.

Esta compañía brinda basada en las normas y regulaciones de los arrendamientos ofrece una serie de beneficios a los arrendatarios como los siguientes:

- 1. No afecta sus líneas de crédito bancarias.
- 2. Factura deducible de IVA.
- 3. Anonimato en el bien y la garantía.
- 4. Renovación del bien antes del término del contrato.
- 5. Póliza de seguro.



V. CASO PRÁCTICO



5. CASO PRÁCTICO DE LA EMPRESA GUARDABARRANCO S.A.,

5.1 Perfil de la empresa

5.1.1 Historia

Durante más de 20 años hemos apoyado el progreso económico, ayudando a capacitar a la fuerza laboral del mañana y proporcionando las herramientas y tecnologías que amplían los productos financieros en Nicaragua y la región.

Contamos con una cartera de clientes selectos, infraestructura adaptada para brindar un servicio de excelencia, y personal altamente capacitado para nuestras operaciones. Asimismo, contamos con escritorios corporativos instalados en los principales distribuidores de vehículos y maquinaria.

Guarda barranco S.A. es una empresa innovadora que ofrece Arrendamiento Operativo y Mantenimiento de maquinaria pesada, desarrollando el liderazgo en el mercado. Su propósito fundamental es hacer que la figura del Arrendamiento sea cada vez más utilizada a nivel regional.

De igual forma, cada día está siendo más aceptada la figura de la Gestión de Flotas en las empresas más grandes de la región por sus múltiples beneficios y en la cual Guardabarranco S.A. está a la vanguardia.

5.1.2 Visión de la empresa

Alcanzar el liderazgo regional del mercado del Arrendamiento Operativo y Financiero a través de un equipo de trabajo motivado y profesional, generando satisfacción a los clientes y rentabilidad a los accionistas.

5.1.3 Misión de la empresa.

Satisfacer las expectativas de nuestros clientes, mediante la permanente innovación de productos y servicios financieros de alta calidad, generando un mayor rendimiento para nuestros accionistas y brindando a los empleados un ambiente de crecimiento y oportunidad.



5.1.4 Objetivo Estratégicos

Brindar a las empresas opciones más rentables para la ejecución de sus proyectos a corto y mediano plazo, ofreciendo arrendamiento operativo, financiero y mantenimiento a la maquinaria.

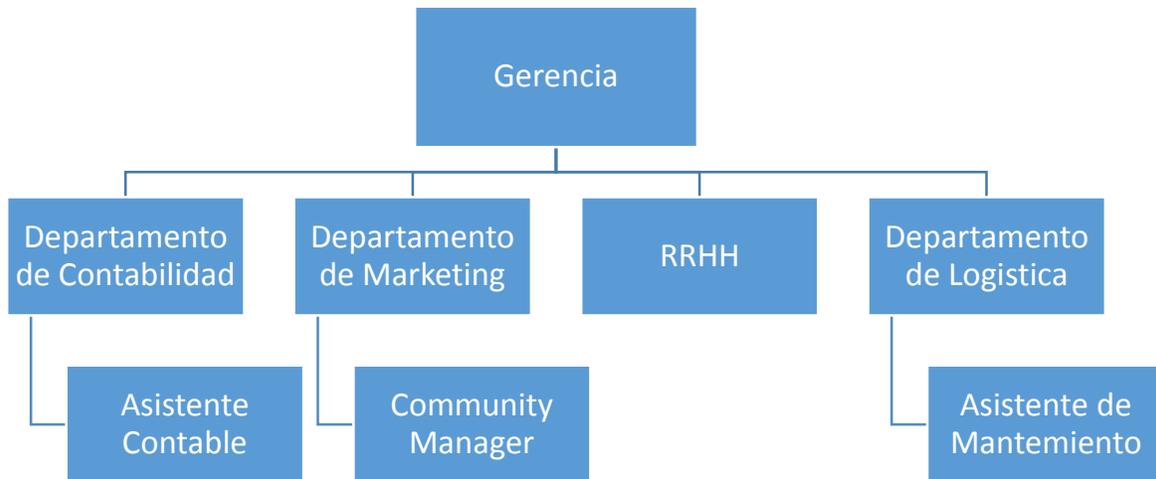
5.1.5 Valores

Valor de la empresa Guardabarranco S.A.

<i>Responsabilidad</i>	Estamos conscientes de nuestro rol en la sociedad y contribuimos activa y voluntariamente al mejoramiento social, económico y ambiental de nuestras comunidades.
<i>Compromiso</i>	Conocemos nuestro trabajo, estrategias y objetivos. Voluntariamente y con pasión enfocamos nuestros esfuerzos y ponemos todas nuestras capacidades, entusiasmo y actitud positiva en definirlos y sobretodo en alcanzarlos.
<i>Calidad</i>	Nos diferenciamos de los demás porque satisfacemos y superamos las expectativas de nuestros clientes internos/externos. Hacemos las cosas bien desde la primera vez.
<i>Honestidad</i>	Nos comportamos con sinceridad, manejamos la información en forma transparente y veraz. Reflejamos la verdad en todo lo que hacemos.
<i>Integridad</i>	Somos lo que decimos que somos y actuamos con coherencia. Creemos en nosotros mismos y la verdad se antepone en nuestras acciones.



5.1.6 Organigrama de la Empresa



Fuente: Elaboración Propia.



5.2 Desarrollo del Caso Práctico

5.2.1 Saldos Iniciales

EMPRESA GUARDABARRANCO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
DEL 1ERO DE ENERO AL 31 DEL DE DICIEMBRE DEL 2017
EXPRESADO EN CORDOBAS

ACTIVOS

Activo Corriente

Efectivo y equivalente a efectivo	C\$ 300,000.00
Cuentas por Cobrar	C\$ 250,000.00
Inversiones Corto Plazo	C\$ 100,000.00
Total Activo Corriente	C\$ 650,000.00

Activo No Corriente

Terrenos	C\$ 150,000.00
Edificios	C\$ 320,000.00
Propiedad planta y Equipo	C\$ 480,000.00
Depreciación Planta y Equipo	C\$ (100,000.00)
Total Activo No Corriente	C\$ 1050,000.00

Total Activos C\$ 1700,000.00

PASIVO

Pasivo Corriente

Cuentas por Pagar	C\$ 300,000.00
Documentos por pagar	C\$ 180,000.00
Impuestos por pagar	C\$ 120,000.00
Total Pasivo Corriente	C\$ 600,000.00

Pasivo No Corriente

Deuda a largo plazo C\$ 750,000.00

Patrimonio

Utilidad Neta	C\$ 250,000.00
Ganancias Retenidas	C\$ 100,000.00

Total Pasivo y Patrimonio C\$ 1700,000.00



EMPRESA GUARDABARRANCO S.A.
EXTRACTO DEL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
EXPRESADO EN CORDOBAS

INGRESOS

<i>Ingresos por Actividades Ordinarias</i>	C\$ 350,850.53
<i>Utilidad o Pérdida Bruta</i>	C\$ 350,850.53
<i>Gastos de Operación</i>	(C\$ 23,957.85)
<i>Utilidad Neta Antes de Impuestos sobre la Renta</i>	C\$ 326,892.68
<i>Impuestos sobre la Renta Anual</i>	C\$ 65,378.53
<i>Utilidad Neta</i>	C\$ 261,514.15

Elaborado

Revisado

Autorizado



5.2.2 Comprobantes Diario

Comprobante N °1 Registramos compra de una maquinaria Pala Cargadora Compacta Caterpillar por valor de C\$150,000 para Arriendo además de calcular impuestos respectivos

01/08/2017 COMPROBANTE DIARIO N°1

CODIGO	CUENTA	PARCIAL	DEBE	HABER
1202.01	Propiedad Planta y Equipo		150.000,00	
1202.01.01	Pala Cargadora Compacta			
1109	Impuestos Pagado por Anticipado		22.500,00	
1109.04	IVA, Crédito Fiscal			
	Retenciones por Pagar			4.500,00
2104.03	Impuestos Retenidos por pagar(IR 2% DGI	3.000,00		
2104.04	Impuestos Retenidos por pagar(IMI 1%	1.500,00		
110	Efectivo y equivalentes al efectivo			
1101.02.01 .01	Banco			168.000,00
	TOTAL		172.500,00	172.500,00

Comprobante N °2 Registramos depreciación del primer año de la maquinaria.

31/08/2017 COMPROBANTE DIARIO No. 2

CODIGO	CUENTA	PARCIAL	DEBE	HABER
4104	Gastos de Operación		18.750,00	
4104.05.03	Depreciación			
1202.01	Propiedad, Planta y Equipo			18.750,00
1202.01.20	Depreciación acumulada de propiedad planta y equipo			
	TOTAL		18.750,00	18.750,00

Comprobante N °3 Registramos el ingreso por el arrendamiento del equipo y la prestación del servicio de mantenimiento con sus impuestos respectivos.



21/09/2017 COMPROBANTE DIARIO No. 3

<i>CODIGO</i>	CUENTA	PARCIAL	DEBE	HABER
1101	Efectivos y Equivalentes al efectivo		306.293,71	
1101.02.02	Banco			
5101	Ingresos			273.476,53
5101.01	Ingreso por arrendamiento operativo 80% del valor de la cuota.	218.781,22		
5101.01.01	Ingreso por prestación de servicio de mantenimiento 20% del valor de la cuota	54.695,31		
2104	Impuesto por pagar			41.021,48
2104.01	IVA, Débito Fiscal			
2101.04	Retenciones Pagadas por Anticipado	8.204,30		
1109.05	Impuestos Pagados por anticipado(IR 2% DGI)	5.469,53		
1109.05	Impuestos Pagados por anticipado (IMI 1%)	2.734,77		
	TOTAL		314.498,01	314.498,01

Comprobantes N °4 Registramos traslado de los ingresos a pérdida y ganancias.

24/09/2017 COMPROBANTE DIARIO NO. 4

CÓDIGO	CUENTA	PARCIAL	DEBE	HABER
5101.01	Ingresos		350,850.53	
5101.01	Ingresos por Arrendamiento Operativo 80%	280,680.42		
5101.12	Ingresos por Mantenimiento 20%	70,170.11		
6101.01	Pérdida y Ganancias			350,850.53
	Totales		350,850.53	350,850.53



Comprobantes N °5 Registramos el depósito de garantía que dio el cliente de \$850 al tipo de cambio C\$28.50

10/12/2017 COMPROBANTE DIARIO NO. 5

CÓDIGO	CUENTA	PARCIAL	DEBE	HABER
110	Efectivos y Equivalentes de Efectivo		24,225.32	
1101.02.01 .01	Banco			
220	Acreedores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar			24,225.32
220.03	Documentos por Pagar Corto Plazo			
	Totales		24,225.32	24,225.32

Comprobantes N °6 Registramos liquidación del depósito en garantía que el cliente dio por el arrendamiento operativo de la maquinaria.

11/15/2017 COMPROBANTE DIARIO NO. 6

CÓDIGO	CUENTA	PARCIAL	DEBE	HABER
220	Acreedores Comerciales otras Cuentas por Pagar		24,225.32	
220.03	Documentos por Pagar Corto Plazo			
110	Efectivos y Equivalentes de Efectivo			24,225.32
1101.02.01 .01	Banco			
	Totales		24,225.32	24,225.32



VI. CONCLUSIONES

En el desarrollo de este trabajo, de acuerdo a la aplicación de la sección 20 de Arrendamientos NIIF PYMES, nos permitió mostrar el marco legal y regulatorio de los arrendamientos, así como los beneficios que este tipo de contrato trae a las compañías puesto que no deben incurrir exigidamente en una compra para disfrutar de los beneficios del bien.

El arrendamiento desde el punto de vista de un arrendador es una inversión la cual genera una rentabilidad además de beneficios fiscales, desde el punto de vista de un arrendatario brinda una serie de beneficios para satisfacer sus necesidades con solamente el pago de un canon, este modelo de negocio facilita a muchas compañías tener acceso a maquinaria de última tecnología sin incurrir en exagerados costos, esto vuelve a la inversión mucho más rentable puesto que el capital invertido es apalancado exponencialmente para obtener mayores resultados.

En Nicaragua, el arrendamiento ha venido adquiriendo mucha popularidad principalmente en el financiamiento de automóviles pero también en la renta de maquinaria pesada y equipos de cómputo. No obstante sentimos la necesidad de un marco regulatorio para dicha actividad, puesto que las tendencias globales están cambiando y una ley de arrendamientos en Nicaragua aceleraría el proceso de adopción de las NIIF PYMES en el país.



VII. BIBLIOGRAFÍA

Mantilla S. (2015). Estándares/Normas Internacionales de Información Financiera. Bogotá, Colombia: ECOE Ediciones.

Romero J. (2010). Principios de Contabilidad. Distrito Federal, México: Mc Graw Hill.

Godoy E. (2016). Aplicación Contable para Pequeñas y Medianas Empresas bajo NIIF. Bogotá, Colombia: Nueva Legislación SAS.

Fierro A. (2015). Contabilidad general con enfoque NIIF para las Pymes. Bogotá, Colombia: ECOE Ediciones.

Estupiñán R. (2012). Estados Financieros básicos bajo NIC-NIIF. Bogotá, Colombia: ECOE Ediciones.

Espinoza, Heyling (2017) Aplicación de la sección 13 NIIF Pymes en la empresa Avery Denisson S.A. para el año 2015. Unan-Rucfa, Managua, Nicaragua.

Calero, Claudia (2017) Análisis del ámbito de aplicación de la sección 20 “Arrendamientos” de la propiedad planta y equipo según NIIF Pymes de la Empresa SAMA durante el periodo 2013. Unan-Rucfa, Managua, Nicaragua.

Asamblea Nacional de Nicaragua (1987), Código Civil, Nicaragua: Corte Suprema de Justicia.

Asamblea Nacional de Nicaragua (1991), Ley del Inquilinato, Nicaragua: Alcaldía de Managua.

Asamblea Nacional de Nicaragua (2012), Ley de Concertación Tributaria, Nicaragua: Dirección General de Ingresos.

Daniel, Rodríguez. (2015). PCGA. Recuperado de: <https://contabilidad.com.do/principios-de-contabilidad-generalmente-aceptados-pcga/>

Domingo, Saldeño (2014). Organismos Competentes Adopción NIIF Pymes. Recuperado de: <https://es.slideshare.net/doguitox/organismos-internacionales-con-competencia>

IASB, (2015) Normas Internacionales de Información Financiera para Medianas y Pequeñas empresas. Recuperado de: <http://revisarauditores.com.co/pdf/NIIF%20PYMES%20Act>



Análisis de la sección 20 : Arrendamiento, según las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, aplicada a los estados financieros de la empresa Guardabarranco S,A, para el periodo finalizado 2017.



ANEXOS



VIII. ANEXOS

Anexo No.1

Cálculo de la depreciación y los cánones por arrendamiento

Cálculo de la Depreciación

Activo:	Maquinaria Pala Cargadora Compacta Carterpillar
Valor en Libro:	C\$ 150,000
Vida Útil:	8 años sin valor residual
Método de depreciación:	Línea Recta

Período	Depreciación Anual	Depreciación Acumulada	Valor en Libro
01/01/2018	0	0	C\$150.000,00
31/12/2019	C\$18.750,00	C\$18.750,00	C\$131.250,00
31/12/2020	C\$18.750,00	C\$37.500,00	C\$112.500,00
31/12/2021	C\$18.750,00	C\$56.250,00	C\$93.750,00
31/12/2022	C\$18.750,00	C\$75.000,00	C\$75.000,00
31/12/2023	C\$18.750,00	C\$93.750,00	C\$56.250,00
31/12/2024	C\$18.750,00	C\$112.500,00	C\$37.500,00
31/12/2025	C\$18.750,00	C\$131.250,00	C\$18.750,00
31/12/2026	C\$18.750,00	C\$150.000,00	-

Fuente: elaboración propia.



Anexo No.2

Tabla No.4: Canon por el arrendamiento

AÑO 2018	MONTO DOLARES	TIPO CAMBIO	MONTO CORDOBAS
ENERO	920,00	30,7950	28.331,40
FEBRERO	920,00	30,9229	28.449,06
MARZO	920,00	31,0389	28.555,78
ABRIL	920,00	31,1678	28.674,37
MAYO	920,00	31,2930	28.789,56
JUNIO	920,00	31,4229	28.909,06
JULIO	920,00	31,5492	29.025,26
AGOSTO	920,00	31,6802	29.025,26
SEPTIEMBRE	920,00	31,8118	29.266,78
OCTUBRE	920,00	32,0722	29.506,42
NOVIEMBRE	920,00	32,1714	29.597,58
DICIEMBRE	920,00	32,2011	29.625,12
Total Ingreso 2018	11.040,00		347.728.65

Fuente: elaboración propia.



Anexo No.3 Descripción de la Maquinaria

La cargadora compacta Cat, con muchas opciones de implementos, es perfecta para los trabajos de construcción, paisajismo y agricultura entre otros. Ofrece la durabilidad y la fiabilidad tradicional Cat con una productividad excelente.

MOTOR

Modelo de motor Cat®	C2.2 T
Potencia neta al volante	42.0 kW
Gross Power	45.5 kW
Potencia bruta - SAE J1995	45.5 kW
Potencia neta CEE ISO 9249	42.0 kW
Potencia neta según Norma SAE 1349	42.0 kW
Cilindrada	2.2 l
Recorrido	100.0 mm
Diámetro	84.0 mm

CABINA

Estructura ROPS	SAE J1040 MAY94, ISO 3471:1994
FOPS	SAE J1043 SEPT87, ISO 3449:1992 nivel I
FOPS Nivel II	SAE J231 JAN81, ISO 3449:1992 nivel II





Anexo No.4

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO DE UNA PALA
CARGADORA COMPACTA OTORGADO POR
“CONSTRUCTORA MONTIEL S.A”, ANTE LOS OFICIOS DEL LIC. JOSE
CARBALLO ABOGADO Y NOTARIO MANAGUA, NICARAGUA**

NOSOSTROS: ERNESTO ANTONIO CUADRAS LOPEZ , de cuarenta año de edad, contador, de este domicilio, con Documento único de Identidad número cero cuatro nueve cero dos tres seis nueve dos cero, actuando en nombre y representación en mi carácter de Director Presidente de la Sociedad —MAQUINARIA Y EQUIPO SAMA, SOCIEDAD ANONIMA l que en adelante se denominará — LA ARRENDANT; SALOMON GARCIA GARCIA, de cincuenta y dos años de edad, licenciado en Administración de Empresas del domicilio de Nicaragua Departamento de Managua, con Documento Único de Identidad número: cero uno cuatro tres nueve tres tres seis – siete, y número de identificación tributaria: cero seiscientos catorce-ciento treinta y un mil ciento cincuenta y cinco –cero-cero ocho-seis actuando en nombre y Representación en mi calidad de Presidente de la —Constructora Montiel S.Al. que en el texto de este contrato se denominará como —LA ARRENDATARIA, por medio del presente instrumento OTORGAMOS: Que nuestros representadas han convenido en celebrar y en efecto celebran un CONTRATO DE ARENDAMIENTO OPERATIVO, que se sujetará a las cláusulas siguientes:

I) ENTREGA Y RECEPCION DEL EQUIPO OBJETO DEL ARRIENDO: La Arrendante entrega en arrendamiento operativo una RETROEXCAVADORA con las siguientes características: Marca Cat C4.4 ACERT™, Modelo; Modelo doscientos treinta y dos, serie: CRA seis uno dos nueve uno cinco.

II) PLAZO DEL ARRENDAMIENTO: El Plazo del arriendo es por UN AÑO, contados a partir de este día, plazo que podrá prorrogarse automáticamente por periodos iguales, si ambas contratantes estuviesen de acuerdo y no manifestaren por escrito lo contrario, con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato, y siempre que LA



ARRENDADATARIA cumpla con todas y cada una de sus obligaciones, principalmente la del pago del arriendo,

III) PRECIO DEL ARRIENDO: El precio total del arrendamiento es de ONCE MIL CUARENTA DÒLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, el cual será cancelado por medio de DOCE cuotas mensuales de NOVECIENTOS VEINTE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. Cada una de las cuotas de pago del arrendamiento vencerán a los treinta días de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo, debiendo cancelar la primera cuota el día treinta y uno de enero del dos mil trece, y así sucesivamente hasta cancelar el precio total del arrendamiento.

IV) DEPÒSITO. La Arrendataria entrega en calidad de DEPÒSITO a la Arrendante la cantidad de NOVECIENTOS VEINTE DÒLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que la Arrendante retendrá por cualquier desperfecto que sufiere el equipo arrendado como garantía. El depósito será devuelto a la Arrendataria al vencimiento del plazo de arrendamiento, siempre y cuando no haya ninguna cuota pendiente de pago y el bien arrendado se encuentre en perfecto estado de funcionamiento) **DESTINO:** La arrendataria destinará y utilizará el bien arrendado para darle el uso natural del equipo, siendo de su cuenta todos los impuestos que gravaren su propio negocio.

VI) ACEPTACION DE DERECHOS: Declara la Arrendataria que acepta el arrendamiento en las condiciones estipuladas y recibe en este acto, en el concepto mencionado, a su entera satisfacción el equipo anteriormente descrito, el cual ha examinado, probado y revisado cuidadosamente, por lo que cualquier desperfecto que surja por la causa que fuere, aun cuando sea por caso fortuito o fuerza mayor, correrá por cuenta y riesgo de la Arrendataria, renunciando expresamente al derecho de denunciar los vicios ocultos y a la acción de saneamiento por vicios redhibitorios, lo mismo que por los defectos de funcionamiento, fueren ocultos o no, excepto cualquier desperfecto que sea cubierto por la garantía del fabricante del equipo arrendado, de acuerdo a los términos de esta.

VII) RESPONSABILIDAD DE GASTOS Y RIESGOS: Correrá por cuenta de la Arrendataria los gastos que ocasionare el otorgamiento de este contrato y los gastos que



incurriere la Arrendante con motivo del cobro de lo adeudado, aún los meramente personales, aunque no fuere condenada en costas, así como los gastos de recuperación judicial o extrajudicial correspondientes.

VIII) OTRAS OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA: Durante la vigencia de este contrato la Arrendataria se obliga: a) adoptar cuantas medidas sean necesarias para la perfecta conservación y mantenimiento del equipo Arrendado, así mismo, adoptar las precauciones para garantizar en todo momento el derecho de propiedad de la Arrendante; b) A comunicar por escrito a la Arrendante, en el plazo de veinticuatro horas después de que suceda el hecho, cualquier circunstancia anormal que se produzca en el equipo arrendado o parte del mismo, tales como deterioro , destrucción o pérdida total o parcial, y la Arrendante podrá realizar todas las reparaciones que sean necesarias, las cuales serán a cargo de la Arrendataria: c) A no realizar ningún acto de disposición sobre el bien arrendado o parte de él, tales como venderlo, transferirlo, pignorar, gravarlo o enajenarlo en modo alguno, siendo estas prohibiciones meramente enunciativas y no taxativas, entendiéndose que el dominio del bien arrendado es en todo momento de la arrendante, y no se transfiere a la arrendataria por la simple tenencia en virtud de este contrato: d) A mantener informado a la arrendante sobre el sitio de localización del equipo arrendado e) A presentar el equipo arrendado en las oficinas de la Arrendante cuando esta lo requiera y a permitir inspecciones en el mismo y en cualquier momento en que la Arrendante las considere convenientes, siempre y cuando sea en horas laborales de la Arrendataria.

IX) OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTE: con el fin de que el servicio funcione correctamente durante la vigencia de éste contrato, la Arrendante realizará las siguientes actividades: 1) Una visita programada cada mes, en la cual le proporcionará al equipo: Limpieza, ajuste de sus partes, Lubricación y cambio de insumos si en ese momento fuere necesario. 2) Visita para inspeccionar el equipo, cada vez que lo solicite la Arrendataria. 3) Proporcionar el tóner necesario e instalará el revelador y cilindro cuando sea necesario. 4) La instalación de todos los repuestos necesarios.5) Proporcionar el servicio técnico necesario en horas laborales. La arrendante no se responsabiliza por accidentes, negligencias, descuidos o abusos en el uso del equipo.



X) DEVOLUCION DEL BIEN ARRENDADO O PRORROGA DEL CONTRATO: Al vencimiento del plazo del arrendamiento la Arrendataria deberá devolver equipo arrendado a la Arrendante, a menos que de común acuerdo y por escrito, opten por continuar el arrendamiento en los términos y condiciones que previamente se fijen entre ambas partes. Si no se decidiera la continuación del arrendamiento, la Arrendataria deberá entregar el equipo arrendado completo, con sus accesorios, en perfectas condiciones de uso tal como lo recibió, excepto el desgaste natural por el uso corriente y normal del mismo. La Arrendante tendrá derecho a indemnización en la cuantía que se fije por el dictamen de los peritos que a continuación se nombran, señores Caleb López y Jared Casanova, ambos mayores de edad, empleados, de este domicilio, y para el caso de ausencia, imposibilidad, impedimento o renunciaciones sobrevinientes de los peritos nombrados, designan sustitutos a los señores: Joaquín Morales y Hernán Contreras, ambos mayores de edad, empleados y de este domicilio.

XI) CADUCIDAD DEL PLAZO: El plazo del presente contrato caducará y la Arrendante podrá hacer uso de los derechos que se le confieren en este contrato, en cualquiera de los siguientes casos: a) Por falta de pago de una o más de las cuotas mensuales convenidas, en la fecha señalada; si la arrendataria se encuentra atrasado en el pago de dos meses, se le notificará que no se le enviará ningún insumo hasta ponerse al día en el pago. Si se pone al día en los pagos atrasados, el plazo del contrato continuará, caso contrario, el plazo caducará y se retirará el equipo arrendado, quedando siempre obligada al pago de las cuotas en mora; b) Si el equipo arrendado no fuere cuidado con esmero o lo ocultare, sufiere accidente o daño, o si se destruyere aún por fuerza mayor o caso fortuito, mientras esté vigente este contrato; c) Si la Arrendataria enajenare el equipo arrendado; d) Si el equipo fuere embargado por terceros; e) Si la Arrendataria incumpliere cualquiera de las obligaciones estipuladas en este documento. Además la Arrendante se reserva expresamente la facultad de optar por la resolución del presente contrato o exigir el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el mismo, y a retirar el equipo antes relacionado, sin obligación de parte de las Arrendante de reintegrar las cantidades de dinero recibidas;

XII) CLAUSULAS PENALES: En caso de terminación de este contrato por causas imputables a la Arrendataria, la Arrendante tendrá derecho a recuperar la posesión y el uso



del bien arrendado, aún en poder de terceros, con la mejoras que tuviere y sin tener que pagar ninguna cantidad por ellas, sin necesidad de desahucio, ni requerimiento judicial o administrativo alguno, por renunciar a todo ello la Arrendataria, así mismo la arrendataria reconocerá el interés del cinco por ciento mensual sobre las cuotas arrendamiento en mora, todo en concepto de Cláusula penal.

XIII) OTRAS CONDICIONES: El plazo del presente contrato se tendrá por caducado, si la Arrendataria notifica su deseo de dar por terminado el contrato con no menos de ocho días de anticipación, siempre que se encuentre al día en el pago de las cuotas del arrendamiento, debiendo cancelar la cantidad de cincuenta dólares de los Estados Unidos de América, en concepto de recargo por gastos administrativos.

XIV) FIADOR Y CODEUDOR SOLIDARIO. Presente desde el inicio del este documento SALOMON GARCIA GARCIA, de las generales ya expresadas, ahora actuando en su carácter personal, y ME DICE: Que enterado de los términos del presente contrato y para responder por el pago y exacto cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Arrendataria se constituyó FIADOR Y CODEUDOR SOLIDARIO a favor de la Arrendante, aceptando expresamente todas las cláusulas, condiciones, obligaciones y renunciaciones que se hacen el presente contrato.

XV) DOMICILIO. Para los efectos legales del presente contrato, inclusive el ajuste de cuentas , ambas partes fijan como domicilio especial el de esta ciudad a la jurisdicción de cuyos Tribunales se someten expresamente, La Arrendataria renuncia al derecho de apelar del decreto de embargo, auto de incautación, sentencia de remete y demás providencias apelables del juicio de resolución del presente contrato. El referido contrato contiene otras cláusulas que los comparecientes reconocen y aceptan como suyas. Y yo el suscrito Notario DOY FE: a) Que las firmas puestas al calce del anterior documento, son auténticas por haber sido puestas por los comparecientes de su puño y letra a mi presencia; b) de ser legítimas y suficientes las personerías con que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista I) con respecto al señor Ezequiel Josué Calderón Hernández , los siguientes documentos: I) Fotocopia de certificación de Acta de constitución de la empresa —Constructora Montiel



Análisis de la sección 20 : Arrendamiento, según las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, aplicada a los estados financieros de la empresa Guardabarranco S,A, para el periodo finalizado 2017.



S.A.l, otorgada en la ciudad de Managua, a los diez horas del día dos de enero del año dos mil trece la firma social corresponde al Presidente en representación, quien en el ejercicio de sus funciones puede otorgar actos como el presente previo acuerdo de la Junta Directiva por el señor SALOMON GARCIA GARCIA, de la que consta la elección del compareciente como Presidente., Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de esta Acta Notarial, escrita en cinco hojas útiles, y leída que se las hube íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO



Anexo No.5 Catalogo de cuentas según NIIF Pymes.

11	<u>ACTIVO CORRIENTE</u>
1101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO
1101.01	CAJA
1101.01.01	Caja General
1101.01.02	Caja Chica
1101.02	BANCOS MONEDA NACIONAL
1101.02.01	Cuenta Corriente
1101.02.01.01	Banco de América Central, S.A.
1101.02.01.02	Banco Ficohsa.
1101.02.01.03	Banco Lafise Bancentro.
1101.02.01.04	Banco de la Producción.
1101.02.03	Depósitos a Plazo
1101.02.03.01	Depósito a Plazo menor de tres meses
1101.02.03.02	Depósito a Plazo menor a 1 año.
1101.03	BANCOS MONEDA EXTRANJERA
1101.03.01	Cuenta Corriente
1101.03.01.01	Banco de la Producción.
1101.03.01.02	Banco de América Central S.A.
1102	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR
1102.01	Cuentas por cobrar créditos otorgados
1102.01.01	Cuentas por Cobrar Clientes
1102.01.01.01	
1102.02	Otras Cuentas por cobrar
1102.02.01	Venta con tarjeta de crédito
1102.02.01.01	Credomatic de El Salvador, S.A
1102.02.01.02	
1102.03	Préstamos a funcionarios y empleados
1102.03.01	Javier Antonio Meléndez Rocha
1102.04	Documentos por cobrar
1102.04.01	Sahara S.A.



1103 ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES

1103.01 Estimación para cuentas incobrables

1104 INVERSIONES A CORTO PLAZO

1104.01 Inversiones en Apple

1104.01.01 Inversiones en Fedex

1105 INVENTARIOS

1105.01 Inventario de Productos terminados

1105.01.01

1105.02 Inventario de Productos en proceso

1105.02.01

1105.03 Inventario de Materia Prima

1105.20 Estimación por obsolescencia de inventarios

1106 ACCIONISTAS

1106.01 ACCIONISTA 01

1106.02 ACCIONISTA 02

1107 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

1107.01 Seguros pagados por anticipado

1107.02 Alquileres pagados por anticipado

1107.03 Papelería y útiles

1107.04 Uniformes y equipo

1107.05 Contratos por servicios

1107.06 Otros gastos pagados por anticipado

1108 PAGO A CUENTA

1108.01 Pago a cuenta ISR

1108.0101

1108.02

1109 CREDITO FISCAL

1109.01 Compras Locales

1109.02 Importaciones

1109.03 Percepciones 1%

1109.04 IVA pagado por anticipado 2%

1109.05 Retenciones 1%



12 ACTIVO NO CORRIENTE

1201 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

1201.01	Terrenos
1201.02	Edificios
1201.03	Mobiliario y equipo
1201.03.01	Mobiliario y equipo de Oficina
1201.03.02	Equipo de cómputo
1201.04	Herramientas y equipos
1201.04.01	
1201.04.02	
1201.05	Instalaciones y mejoras
1201.06	Equipo de transporte
1201.07	Construcciones en proceso
1201.07.01	Edificios
1201.07.02	Instalaciones y mejoras locativas
1201.08	Depreciación acumulada – Propiedades, planta y equipo
1201.08.01	Depreciación acumulada de Edificios
1201.08.02	Depreciación acumulada de mobiliario y equipo
1201.08.02.01	Depreciación acumulada de Mobiliario y equipo de oficina
1201.08.02.02	Depreciación acumulada de equipo de cómputo
1201.08.02.03	Depreciación acumulada de otros equipos
1201.08.03	Depreciación acumulada de instalaciones y mejoras
1201.08.04	Depreciación acumulada de equipo de transporte
1201.08.05	Depreciación acumulada de revaluaciones
1201.08.05.01	Depr. acum. revaluación edificios
1201.08.05.02	Depr. acum. revaluación mobiliario y equipo
1201.08.05.03	Depr. acum. revaluación instalaciones y mejoras
1201.07.05.04	Depr. acum. revaluación equipo de transporte

1202 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO – EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1202.01	Terrenos en arrendamiento financiero
1202.02	Edificios en arrendamiento financiero
1202.03	Mobiliario y equipo en arrendamiento financiero
1202.04	Instalaciones y mejoras en arrendamiento financiero
1202.05	Equipo de transporte en arrendamiento financiero
1202.06	Otros equipos en arrendamiento financiero
1202.07	Depreciación acumulada de Propiedades, planta y equipo en arrendamiento financiero
1202.07.01	Depreciación acumulada de edificios en arrendamiento Financiero
1202.07.02	Depreciación acumulada de mobiliario y equipo en arrendamiento Financiero



1202.07.03 Financiero	Depreciación acumulada de instalaciones y mejoras en arrendamiento
1202.07.04 Financiero	Depreciación acumulada de equipo de transporte en arrendamiento
1202.07.05 Financiero	Depreciación acumulada de otros equipos en arrendamiento

1203 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

1203.01	Terrenos
1203.02	Edificios
1203.03	Otros

1204 INTANGIBLES

1204.01	Derecho de llave
1204.02	Patentes y marcas
1204.03	Franquicias
1204.04	Licencias y concesiones
1204.05	Programas y sistemas
1204.06	Amortización acumulada de activos intangibles
1204.06.01	Amortización acumulada de derecho de llave
1204.06.02	Amortización acumulada de patentes y marcas
1204.06.03	Amortización acumulada de franquicias
1204.06.04	Amortización acumulada de licencias y concesiones
1204.06.05	Amortización acumulada de programas y sistemas

1205 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

1205.01	Clientes / Largo plazo
1205.02	Otras cuentas por cobrar a largo plazo

1206 INVERSIONES PERMANENTES

1206.01	Acciones
1206.02	Participaciones

1207 DEPÓSITOS EN GARANTÍA

1207.01	Fianzas
1207.02	Cheque certificados
1207.03	Depósitos por bienes tomados en arrendamiento
1207.03	Otras garantías

1208 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO - ACTIVO

1208.01	Crédito ISR años anteriores
1208.02	Activo por Impuesto S/ Renta Diferido



1209 OTRAS CUENTAS DEUDORAS

1209.01

2 PASIVO

21 PASIVO CORRIENTE

2101 PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO Y SOBREGIROS

2101.01 Sobregiros bancarios

2101.02 Préstamos bancarios (porción a corto plazo)

2101.03 Préstamos personales (porción a corto plazo)

2102 CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

2102.01 Proveedores por pagar

2102.01.01 Proveedores Nacionales

2102.01.01.01 Intracargo S.A.

2102.01.02 Otros Proveedores

2102.01.02.01 Metales y Asociales

2102.01.03 Proveedores del exterior

2102.01.03.01 Maquinaria Industria Costa S.A.

2102.02 Documentos por pagar

2103 ACREEDORES VARIOS

2103.01 Seguro Social Nicaragüense

2103.02

2103.03 IVA por pagar

2103.04 Pago a cuenta

2103.05 Impuestos municipales

2103.06 Otros impuestos por pagar

2103.07 Intereses por pagar

2103.08 Honorarios por pagar

2103.09 Alquileres por pagar

2103.10 Servicio telefónico por pagar

2103.11 Anticipos de clientes

2103.12 Provisiones de caja chica

2103.12.01 Caja chica por reintegrar

2103.12.02 Provisiones de arrendamiento

2103.13 Otras cuentas por pagar



2104	RETENCIONES POR PAGAR
2104.01	Cotización Inss
2104.02	Cotización a fondo de pensiones
2104.02.01	ISSS provisional
2104.02.02	AFP Crecer
2104.02.03	AFP Confía
2104.03	Retención de Impuesto sobre la Renta
2104.04	Retención F. S. V.
2104.05	Órdenes de descuentos – bancos y otras financieras
2104.06	Procuraduría General de la República
2104.07	Otras retenciones
2105	BENEFICIOS A EMPLEADOS POR PAGAR
2105.01	Sueldos por pagar
2105.02	Comisiones por pagar
2105.03	Horas extras por pagar
2105.04	Vacaciones por pagar
2105.05	Aguinaldos por pagar
2105.06	Gratificaciones y bonificaciones por pagar
2105.07	Indemnizaciones por pagar
2105.08	Bonificaciones por pagar
2105.09	Otros beneficios a empleados por pagar
2106	IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR PAGAR
2106.01	Impuesto sobre la Renta - Corriente
2106.02	Pago a cuenta
2107	OBLIGACIONES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO (Porción - corto plazo)
2108	IVA - DÉBITO FISCAL
2108.01	IVA - débito fiscal
2108.01.01	IVA - débito fiscal - facturas de consumidor final
2108.01.02	IVA - débito fiscal - comprobante crédito fiscal
2109	CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS
2109.01	ACCIONISTA 1
2109.02	ACCIONISTA 2
2110	DIVIDENDOS POR PAGAR
2110.01	ACCIONISTA 01
2110.02	ACCIONISTA 02



2110.03

22 PASIVO NO CORRIENTE

2201 PRESTAMOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

- 2201.01 Préstamos bancarios (Porción a largo plazo)
- 2201.02 Préstamos personales (Porción a largo plazo)

**2202 OBLIGACIONES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO
(Porción a largo plazo)**

2203 BENEFICIOS POR PAGAR A EMPLEADOS – LARGO PLAZO

- 2203.01 Indemnizaciones por pagar
- 2203.02 Otras prestaciones por pagar a largo plazo

2204 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO - PASIVO

- 2204.01 Pasivo por Impuesto sobre la Renta diferido

3 PATRIMONIO

31 CAPITAL Y RESERVAS

3101 CAPITAL SOCIAL

- 3101.01 Capital Social Mínimo
 - 3101.01.01 Capital Social Mínimo pagado
 - 3101.01.02
- 3101.02 Capital Social Variable
 - 3101.02.01 Capital social variable pagado

3102 RESERVA LEGAL

3103 SUPERAVIT POR REVALUACIONES

32 RESULTADOS POR APLICAR

3201 UTILIDADES DE EJERCICIOS ANTERIORES

- 3201.01 Utilidades de ejercicios anteriores
 - 3201.01.01
 - 3201.01.02



3202 UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO

3202.01 Utilidad del presente ejercicio
3202.01.01

3203 DÉFICIT DE EJERCICIOS ANTERIORES

3203.01 Déficit de ejercicios anteriores
3203.01.01
3203.01.02

3204 DÉFICIT DEL PRESENTE EJERCICIO

3204.01 Déficit del presente ejercicio
3204.01.01

4 CUENTAS DE RESULTADO DEUDORAS

41 COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

4101 MANO DE OBRA DIRECTA

4101.01 PLANILLAS Y SALARIOS
4101.01.01
4101.02
4101.02.01
4101.02.01.01
4101.02.01.02
4101.02.01.03

4102 MATERIA PRIMA

4102.01 Remuneraciones
4102.02 Vacaciones

4103 COSTOS DE INDIRECTOS DE FABRICACION

4103.01 Mano de obra indirecta
4103.02 Horas extras
4103.03

4104 GASTOS ADMINISTRATIVOS

4104.01 Gastos de personal

4104.01.01 Salarios
4104.01.02 Vacaciones
4104.01.03 Aguinaldos
4104.01.04 Bonificaciones y gratificaciones



4104.01.05	Horas extras
4104.01.06	Indemnizaciones
4104.01.07	Viáticos
4104.01.08	Cuota patronal seguridad social ISSS
4104.01.09	Cuota patronal fondo de pensiones AFP
4104.01.10	INSAFORP
4104.01.11	Comisiones, premios e incentivos
4104.01.12	Otros gastos del personal
4104.01.13	
4104.01.14	
4104.02	Gastos de mantenimiento
4104.02.01	Mantenimiento de edificaciones e instalaciones propias
4104.02.02	Mantenimiento de Mobiliario Equipo De Oficina
4104.02.03	Mantenimiento y Reparación De Vehículos
4104.02.04	Otros gastos por mantenimiento
4104.02.05	
4104.03	Gastos por servicios públicos y privados
4104.03.01	Servicio de agua
4104.03.02	Servicio de energía eléctrica
4104.03.03	Servicio de Teléfono
4104.03.04	Servicio de internet/cable
4104.03.05	Servicio de vigilancia
4104.03.06	Publicidad y promoción
4104.03.07	Impresiones y Encuadernaciones
4104.03.08	Suscripciones periódicos y Revistas
4104.03.09	Servicios de limpieza y Ornamentación
4104.03.10	Otros servicios
4104.04	Honorarios profesionales
4104.04.01	Honorarios legales
4104.04.02	Honorarios contables
4104.04.03	Honorarios de auditoria
4104.04.04	Honorarios por servicios administrativos
4104.04.05	Otros honorarios



4104.05	Gastos por depreciación
4104.05.01	Depreciación de edificaciones
4104.05.02	Depreciación a instalaciones
4104.05.03	Depreciación de mejoras a propiedades arrendadas
4104.05.04	Depreciación de Maquinaria y Equipo Industrial
4104.05.05	Depreciación de Mobiliario y Equipo de Oficina
4104.05.06	Depreciación de Herramientas y Equipo Pequeño
4104.05.07	Depreciación de Equipo de transporte
4104.05.08	Depreciación de edificaciones bajo arrendamiento financiero
4104.05.09	Depreciación de Maquinaria y Equipo Industrial bajo a arrendamiento financiero
4104.05.10	Depreciación de Mobiliario y Equipo de Oficina bajo a arrendamiento financiero
4104.05.11	Depreciación de Equipo de transporte bajo a arrendamiento financiero
4104.06	Gastos por amortización
4104.06.01	Amortización de activos intangibles
4104.06.02	
4104.07	Gastos por seguros
4104.07.01	Seguro de vida y medico
4104.07.02	Seguro de activos
4104.07.03	
4104.08	Gastos por Impuestos, tasas municipales y otras contribuciones
4104.08.01	Impuestos y tasas municipales
4104.08.02	Derechos y aranceles de registros de comercio
4104.08.03	Impuestos y derechos de aduanas
4104.08.04	Otras contribuciones públicas
4104.08.05	
4104.09	Gastos a clientes y empleados
4104.09.01	Atención a visitas y funcionarios
4104.09.02	Atención a empleados
4104.09.03	Atención a Clientes
4104.09.04	Cursos de capacitación a empleados
4104.09.05	Otras atenciones a clientes y empleados



4104.10	Gastos de viáticos, viajes y de representación
4104.10.01	Gastos de transportes
4104.10.02	Gastos de Viajes
4104.10.03	Gastos de Alimentación
4104.10.04	Gastos de representación
4104.10.05	Gasto de Hospedaje
4104.10.06	Gasto de boletos aéreos
4104.10.07	Combustibles y lubricantes
4104.10.08	FOVIAL
4104.10.09	Alquileres
4104.10.10	Papelería y útiles
4104.10.11	Donaciones
4104.10.12	Otros gastos varios administrativos
4104.10.13	
4105 GASTOS DE VENTA	
4105.01	Gastos de personal
4105.01.01	Salarios
4105.01.02	Vacaciones
4105.01.03	Aguinaldos
4105.01.04	Bonificaciones y gratificaciones
4105.01.05	Horas extras
4105.01.06	Indemnizaciones
4105.01.07	Viáticos
4105.01.08	Cuota patronal seguridad social ISSS
4105.01.09	Cuota patronal fondo de pensiones AFP
4105.01.10	INSAFORP
4105.01.11	Comisiones, premios e incentivos
4105.01.12	Otros gastos del personal
4105.01.13	
4105.02	Gastos de mantenimiento
4105.02.01	Mantenimiento de edificaciones e instalaciones propias
4105.02.02	Mantenimiento de Mobiliario Equipo De Oficina
4105.02.03	Mantenimiento y Reparación De Vehículos
4105.02.04	Otros gastos por mantenimiento



4105.03	Gastos por servicios públicos y privados
4105.03.01	Servicio de agua
4105.03.02	Servicio de energía eléctrica
4105.03.03	Servicio de Teléfono
4105.03.04	Servicio de internet/cable
4105.03.05	Servicio de vigilancia
4105.03.06	Publicidad y promoción
4105.03.07	Impresiones y Encuadernaciones
4105.03.08	Suscripciones periódicos y Revistas
4105.03.09	Servicios de limpieza y Ornamentación
4105.03.10	
4105.04	Honorarios profesionales
4105.04.01	Honorarios legales
4105.04.02	Honorarios contables
4105.04.03	Honorarios de auditoria
4105.04.04	Honorarios por servicios administrativos
4105.04.05	
4105.05	Gastos por depreciación
4105.05.01	Depreciación de edificaciones
4105.05.02	Depreciación a instalaciones
4105.05.03	Depreciación de mejoras a propiedades arrendadas
4105.05.04	Depreciación de Maquinaria y Equipo Industrial
4105.05.05	Depreciación de Mobiliario y Equipo de Oficina
4105.05.06	Depreciación de Herramientas y Equipo Pequeño
4105.05.07	Depreciación de Equipo de transporte
4105.05.08	Depreciación de edificaciones bajo a arrendamiento financiero
4105.05.09	Depreciación de Maquinaria y Equipo Industrial bajo arrendamiento financiero
4105.05.10	Depreciación de Mobiliario y Equipo de Oficina bajo arrendamiento financiero
4105.05.11	Depreciación de Equipo de transporte bajo arrendamiento financiero



4105.06	Gastos por amortización
4105.06.01	Amortización de activos intangibles
4105.07	Gastos por seguros
4105.07.01	Seguro de vida y medico
4105.07.02	Seguro de activos
4105.08	Gastos por Impuestos, tasas municipales y otras contribuciones
4105.08.01	Impuestos y tasas municipales
4105.08.02	Derechos y aranceles de registros de comercio
4105.08.03	Impuestos y derechos de aduanas
4105.08.04	Otras contribuciones públicas
4105.08.05	Gastos a clientes y empleados
4105.08.06	Atención a visitas y funcionarios
4105.09	Atención a empleados
4105.09.01	Atención a empleados repatriados
4105.09.02	Atención a Clientes
4105.09.03	Cursos de capacitación a empleados
4105.09.04	Otras atenciones a clientes y empleados
4105.10	Gastos de viáticos, viajes y de representación
4105.10.01	Gastos de transportes
4105.10.02	Gastos de Viajes
4105.10.03	Gastos de Alimentación
4105.10.04	Gastos de representación
4105.10.05	Gasto de Hospedaje
4105.10.06	Gasto de boletos aéreos
4105.10.07	Combustibles y lubricantes
42	OTROS COSTOS Y GASTOS
4201	GASTOS FINANCIEROS
4201.01	Intereses sobre préstamos
4201.02	Comisiones
4201.03	Seguros
4201.04	Impuesto a las Operaciones Financieras



4202	PÉRDIDA EN VENTA O RETIRO DE ACTIVOS FIJOS
4202.01	Pérdida en venta o retiro de activos fijos
4203	GASTOS POR DETERIORO EN EL VALOR DE ACTIVOS
4203.01	Gastos por deterioro en el valor de activos
4204	PÉRDIDAS POR SINIESTROS
4204.01	Pérdidas por siniestros
4205	GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
4205.01	Gastos de ejercicios anteriores
4206	OTROS GASTOS
4206.01	Otros Gastos no Clasificados
5	CUENTAS DE RESULTADO ACREEDORAS
51	<u>INGRESOS POR VENTAS</u>
5101	INGRESOS OPERACIONALES
5101.01	Ventas locales sala de ventas
5101.01.01	Ventas a contribuyentes
5101.01.02	Ventas a consumidor final
5101.01.03	Ventas de exportación
5101.02	Rebajas y Devoluciones sobre ventas
5101.02.01	Rebajas sobre ventas
5101.02.02	Devoluciones sobre ventas
52	OTROS PRODUCTOS
5201	PRODUCTOS FINANCIEROS
5201.01	Intereses bancarios
5201.02	Intereses sobre inversiones exentas de impuestos
5201.03	Otros Intereses



5202 GANANCIA EN VENTA DE ACTIVOS FIJOS

5202.01 Ganancia en venta de activos fijos

5203 INDEMNIZACIONES POR SINIESTROS

5203.01 Indemnizaciones por siniestros

5204 OTROS PRODUCTOS

5204.01 Diferencia en cambio de moneda extranjera

5204.02 Comisiones

5204.03 Otros productos

6 CUENTA DE CIERRE

61 CUENTA LIQUIDADORA

6101 PÉRDIDAS Y GANANCIAS

6101.01 Pérdidas y ganancias

7 CUENTAS DE ORDEN

71 CUENTAS DE ORDEN

7101 CUENTAS DE ORDEN POR DERECHOS CONTINGENTES

7101.01

7102 CUENTAS DE ORDEN POR RESPONSABILIDADES CONTINGENTES

72 CUENTAS DE ORDEN POR CONTRA

7201 CUENTAS DE ORDEN POR DERECHOS CONTINGENTES – POR CONTRA

7202 CUENTAS DE ORDEN POR RESPONSABILIDADES CONTINGENTES – POR CONTRA



Anexo No.6

Glosario de Términos Arrendamiento Según NIIF Pymes sección 20.

Amortización: Las amortizaciones es la pérdida del valor de los activos o pasivos con el paso del tiempo. Esta pérdida, que se debe reflejar en la contabilidad, debe tener en cuenta cambios en el precio del mercado u otras reducciones de valor.

Arrendamiento: Es un acuerdo en el que arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho a usar un bien durante un periodo determinado.

Arrendador: Es la persona natural o jurídica que presta temporalmente algo que le pertenece a otra persona a cambio de un pago acordado.

Arrendatario: Es la persona natural o jurídica que tiene el derecho a disfrutar temporalmente de un bien a cambio de un pago.

Arrendamiento Financiero: Es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo que debe ser transferida o no serlo.

Arrendamiento Operativo: Es un arrendamiento que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas asociados a la propiedad, es distinto del arrendamiento financiero.

Canon: Constituye el precio que se debe abonar a cambio del arrendamiento rústico de un inmueble y la cantidad que se debe aportar al Estado de manera periódica por una determinada concesión.

Depreciación: Es la reducción o desgaste del valor de un bien o una propiedad debido a su uso, paso del tiempo. La empresa contabiliza ese desgaste o pérdida de valor como un coste.

Deterioro: se define como una pérdida que se produce cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable



Método de línea recta: Es el método mostrado por las normas internacionales de información financiera para calcular el tiempo de utilidad de un bien, planteando una cuota de desgaste mensual o anual el cual resultará en un valor residual.

Tasa de Interés implícita en el arrendamiento: Tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor presente total de los pagos mínimos por el arrendamiento.

Tasa de Interés Incremental: Es el tipo de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, si éste no fuera determinable, el tipo al que, el inicio del arrendamiento, aquél incurriría si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

Valor Presente: Una estimación actual del valor descontado presente de las futuras entradas netas de efectivo en el curso normal de la operación.

Valor Razonable: El precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada.

Valor Residual: Corresponde al importe estimado que una entidad podría obtener en el momento presente por la disposición de un activo, después de deducir los costos de disposición estimados, si el activo hubiera alcanzado ya la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.