

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA**  
**UNAN-MANAGUA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICA**  
**DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS**



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

**TEMA GENERAL: NIIF PARA PYMES**

**SUBTEMA:**

Evaluación de la sección 20 (arrendamientos) según las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades en la empresa Energía Pura S.A al 31 de diciembre 2018

**AUTORES:**

Br. Axel Mauriel García Gutiérrez

Br. Brayan Antonio Hernández

**TUTOR:**

Msc. Luis Antonio Urbina González

**MANAGUA, NICARAGUA DICIEMBRE 2019**



## **i Dedicatoria**

A nuestro creador Dios, padre todo poderoso, quien me ha permitido vivir y que me acompaña en todo este proceso de transformación de mi vida, por culminar una meta más, ahora por este logro de formación profesional y después por lo que ya tiene preparado.

A mi madre quien siempre me enseñó el verdadero camino, por su amor y bendición. Siempre apoyándome en oración. Mi padre por enseñarme que hay que ser humilde y aceptar los errores para ser una buena persona. Para ambos por siempre apoyarme de corazón.

A mi hermana, quien fue una segunda madre, siempre fue mi inspiración a seguir y el motivo de elegir estudiar en esta bella universidad, a mi segunda hermana quien reconozco que tiene mucha inteligencia y por ser una mujer fuerte por las tres bendiciones que son mis sobrinos.

A mi mejor amigo desde infancia, por ser una persona inteligente, responsable, un apoyo, una persona con la cual puedo contar y por llegar junto en nuestro seminario.

A mis otras amistades, quien sé que ellos oran por mí y eso me impulsa a salir adelante.

Y por último pero no menos importante a mis profesores, quienes compartieron sus conocimientos y sabiduría para mi formación académica y profesional. Bendiciones.

Axel Mauriel García Gutiérrez



## **i Dedicatoria**

A Jehová Dios por haberme permitido llegar hasta esta etapa en mi carrera universitaria, pues es quien me provee de salud y entendimiento para continuar en mis proyectos de vida.

A quienes han asumido el rol de madre y padre para mí: Estela del Socorro Hernández y Miguel Antonio Gutiérrez López; quienes me han apoyado y han sido mi guía en todas las etapas de mi vida.

A la mujer que me dio la vida y con quien por otras circunstancias no pudimos convivir, por su ejemplo de lucha por sacarme adelante y darme educación, mi madre Sandra del Carmen Hernández.

A mi dos hermanas, en especial a Joselyn Pamela Hernández, con quien he compartido más tiempo, gracias por creer en mí y motivarme cada día.

A mis demás familiares por su confianza, respaldo en este camino.

A mis amistades, en especial a Axel Mauriel García Gutiérrez y Pablo de Jesús Torres Rivas, quienes más que amigos, han sido como hermanos.

A los maestros de la facultad de ciencias económicas de esta universidad, a ellos que se esfuerzan por preparar profesionales de calidad y comparten sus conocimientos con la comunidad estudiantil.

Brayan Antonio Hernández

- 
- Axel Mauriel García Gutierrez
  - Brayan Antonio Hernández



## ii Agradecimiento

Primeramente a Dios, por hacer todo posible, por brindarme, la vida, salud, familia, amigos, los alimentos que nunca han faltado, hasta la tierra que piso y el aire que respiro. Por enseñarme a través de su palabra que teniéndolo en mi corazón no hay nada imposible.

A mi Madre y Padre, que jamás le devolveré lo que ha hecho por mí desde que nací, por el sacrificio e instruirme a la educación y al no rendirme, sobre todo por no reconocer el error, sino por el amor que siempre me dieron.

A mis Hermanas, por creer incondicionalmente en mí en los momentos difícil por ofrecerme apoyo en todo. Por compartir, metas, tristeza, y alegrías.

A mi Amigo que además de eso es mi hermano espiritual, una persona siempre bienvenida como parte de la familia, ahora compartiendo este seminario para cumplir una meta más en nuestras vidas.

A mi amiga que me apoya en mis malos momentos y me hace recordar que hay que luchar siempre mientras hay vida.

A mi comunidad de la iglesia que es una familia, siempre oraron por mí para cumplir este sueño. A los profesores y maestros que son pieza importante para la formación profesional, agradezco por darme las herramientas necesarias para mi vida profesional, espero que siempre apoyen al estudiante, brindarle el mejor conocimiento que ustedes como alumnos quisieron recibir. Gracias por todo.

Confía en el señor de todo corazón y no en tu propia inteligencia. Reconócelo en todos tus caminos y él te ayudara en todo”. Proverbios 3: 5-6

Axel Mauriel García Gutiérrez

- 
- Axel Mauriel García Gutierrez
  - Brayan Antonio Hernández



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



---

## ii Agradecimiento

Al dador de vida, Dios padre y a Jesucristo, en quienes he puesto mi fe en este proyecto; gracias por darme la salud, las fuerzas y el entendimiento.

A mis padres, por su dedicación, por brindarme valores morales y cariño cada día.

A mis amigos y compañeros de clase en todo el trayecto de la carrera, por su apoyo y colaboración.

A nuestros docentes de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, por su don de enseñar, compartir sus conocimientos y contribuir a nuestra formación profesional.

Brayan Antonio Hernández

- 
- Axel Mauriel García Gutierrez
  - Brayan Antonio Hernández



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



### iii Carta aval

Managua, 21 de diciembre de 2019

Por medio de la presente, remito a usted resumen final de Seminario de Graduación correspondiente al II Semestre 2019, con tema general “**NIIF para las PYMES**” y subtema **Evaluación de la sección 20 Arrendamientos según las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades en la empresa Energía Pura, S.A al 31 de diciembre de 2018**. Presentado por los bachilleres **Brayan Antonio Hernández**, Con carné número **14-20219-1**, **Axel Mauriel García Gutiérrez**, con carné número **14-20466-6**, para optar al título de Licenciado en Contaduría Pública y Finanzas.

Este trabajo reúne los requisitos establecidos para resumen final de Seminario de Graduación que especifica el reglamento de la UNAN -Managua.

Esperando la fecha de defensa final, me suscribo deseándole éxito en sus labores cotidianas.

**Luis Antonio Urbina González**

**Docente Horario del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas**

**Tutor de Seminario de Graduación**

**UNAN- MANAGUA**

- 
- Axel Mauriel García Gutierrez
  - Brayan Antonio Hernández



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



---

## iv Resumen

El presente trabajo de seminario de graduación tiene como objetivo la evaluación de las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades, específicamente la sección 20: Arrendamientos, en la empresa ENERGIA PURA S.A al 31 de diciembre 2018.

Las normas para preparar la información contable han tenido constantes cambios en los últimos años, las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades nace debido a la necesidad de incluir a un gran número de empresas, las cuales por razones costo-beneficio no les era conveniente aplicar las NIIF completas.

La evaluación de la sección 20 será de gran ayuda para que las pequeñas y medianas entidades estandaricen la forma de registrar y presentar la información financiera, así como también para mejorar la comprensión de los usuarios de la información financiera y sirvan como herramienta para la toma de decisiones, el cual es el objetivo principal de la elaboración de estados financieros.

- 
- Axel Mauriel García Gutierrez
  - Brayan Antonio Hernández



## v Índice

i Dedicatoria.....	i
i Dedicatoria.....	i
ii Agradecimiento.....	ii
ii Agradecimiento.....	ii
iii Carta aval.....	iii
iv Resumen.....	iv
I Introducción.....	1
II Justificación.....	2
III Objetivos de la investigación.....	3
3.1 Objetivo general:.....	3
3.2 Objetivos específicos:.....	3
IV Desarrollo del subtema.....	4
4.1 Breve historia de la contabilidad.....	4
4.1.1 Antecedentes históricos de la contabilidad.....	4
4.1.2 La contabilidad en la edad media.....	6
4.1.3 Edad contemporánea.....	9
4.1.4 Finales del siglo XIX y principios del XX.....	11
4.1.5 Contabilidad profesional moderna.....	12
4.1.6 La Contabilidad.....	12
4.1.7 Tipos de contabilidad.....	15
4.2 Marco Jurídico Legal En Nicaragua.....	18
4.2.1 Código Civil De La Republica De Nicaragua.....	18
4.2.2 Ley De Concentración Tributaria 822 Y Reforma De Ley 987 Alícuota Y Base Imponible Para La Renta De Capital.....	23
4.2.3 Ley Sarbanes Oxley.....	33
4.3 Normas internacionales de Información Financiera.....	35
4.3.1 Autoridad de la NIIF para las PYMES.....	36





Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



---

4.3.2 Alcance de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades.....	36
4.3.3 Evolución de las normas contables.....	38
4.3.4 Importancia De Las Normas Internacionales De Información Financiera. ....	40
4.4 Normas Internacionales De Información Financiera Para Las Pequeñas Y Medianas Entidades, Sección 20 (Arrendamientos).....	41
4.4.1 Alcance. ....	41
4.4.2 Clasificación de los arrendamientos. ....	42
V. Caso Práctico.....	72
5.1 Introducción .....	72
5.2. Generalidades De La Entidad.....	72
5.2.1 Misión.....	72
5.2.2. Visión.....	73
5.2.3. Valores.....	73
5.3 Caso práctico 1 .....	73
5.4 Caso práctico 2 .....	80
VI. Conclusión .....	87
VI Bibliografía.....	88
VII. Anexos.....	90



## I Introducción

La globalización obliga a los países a unir mercados, establecer relaciones y crear políticas de carácter general y de uso uniforme, como consecuencia del acelerado avance de tecnología y la evolución de los mercados financieros, resulta necesario normar el proceso de preparar y presentar la información financiera de las empresas. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), fue el encargado de elaborar y promover las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) las cuales son, hasta hoy en día, las normas que estandarizan la información financiera de las entidades.

Sin embargo, existiendo una gran cantidad de pequeñas y medianas empresas en el mundo, las cuales no podían aplicar NIIF, por razones de costo - beneficio, El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) elaboro una normativa simplificada para satisfacer a estas medianas y pequeñas entidades, las NIIF para las Pymes, publicadas en Julio del 2009

El presente trabajo tiene como objetivo Evaluar la aplicación de la sección 20 (arrendamientos) según las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades en la empresa ENERGIA PURA S.A al 31 de diciembre 2018.

En trabajo está estructurado de la siguiente forma: una breve introducción acerca de nuestro tema de investigación, en el acápite II la justificación, es decir, los motivos que nos llevaron a abordar este tema en nuestra investigación, objetivos generales y específicos en el acápite III, que es nuestra guía para determinar el alcance de nuestro estudio, el acápite IV se compone de los antecedentes históricos de la contabilidad, el marco jurídico legal aplicable en Nicaragua para los arrendamientos, alcance, evolución e importancia de las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades, y especial atención a la sección 20 (arrendamientos) que es la sección específica de nuestro trabajo. El acápite V se plantean dos casos prácticos aplicado en la empresa Energía Pura S.A con respecto a la sección 20, en cuanto a reconocimiento, medición y revelaciones en los estados financieros. En los Acápites VI y VII se encontraran la Bibliografía y anexos respectivamente



---

## II Justificación

El presente trabajo tiene como tema NIIF para las PYMES, con el objetivo de evaluar la sección 20: arrendamientos, en los estados financieros de la empresa **ENERGIA PURA S.A** al 31 de diciembre 2018.

El propósito de evaluar la sección 20 (arrendamientos) en los estados financieros de la empresa **ENERGIA PURA S.A** es para mejorar la calidad de la información financiera de la empresa, así como destacar la importancia de contabilizar de manera adecuada las transacciones relacionadas con la sección 20.

Los resultados de este trabajo serán de gran utilidad a las entidades que deseen implementar las NIIF para Pymes, específicamente a la empresa **ENERGIA PURA S.A**; así como también a los estudiantes de la UNAN, a docentes como referencia a futuras investigaciones, a toda persona interesada en investigar NIIF para Pymes; a nosotros como estudiantes de la facultad de ciencias económicas de UNAN MANAGUA para ampliar nuestros conocimientos en NIIF para PYMES.

---

### III Objetivos de la investigación

#### 3.1 Objetivo general:

- Evaluar la aplicación de la sección 20 (arrendamientos) según las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades en la empresa **ENERGIA PURA S.A** al 31 de diciembre 2018.

#### 3.2 Objetivos específicos:

- 1) Conocer las generalidades de la contabilidad y de las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES)
- 2) Identificar el marco jurídico legal en Nicaragua aplicable a la sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financiera y presentar el marco conceptual de las NIIF para las PYMES.
- 3) Aplicar el alcance, medición e información a revelar de la sección 20 (arrendamientos) según las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades en la empresa **ENERGIA PURA S.A.**
- 4) Desarrollar un caso práctico de la sección 20 (arrendamientos) aplicado a los estados financieros de la empresa **ENERGIA PURA S.A** al 31 de diciembre 2018.

---

## IV Desarrollo del subtema

### 4.1 Breve historia de la contabilidad

#### 4.1.1 Antecedentes históricos 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.

Las necesidades de información sobre los bienes, derechos y obligaciones que tenían los hombres de la época de las cavernas, de la antigua Grecia, Egipto, Roma, la Edad Media o la época contemporánea no eran las mismas; sin embargo, aun cuando dichas necesidades variaran, la contabilidad ha tratado de ir a la par de las necesidades humanas. Para un comerciante de la antigüedad, un sistema manual de registro de sus operaciones satisfacía a plenitud sus necesidades de información; no obstante, un comerciante moderno requiere información que fluya de manera ágil; para ello se emplean sistemas de informática, resultado de la tecnología, la cual proporciona una mayor velocidad de captura, procesamiento y obtención de la información.

Desde el punto de vista de nuestra profesión, lo que en ambos casos importa es haber satisfecho la necesidad de información financiera; por ello concluimos que la contabilidad financiera satisfacía las necesidades de información del pasado tal como lo hace en el presente y lo hará en el futuro. (López, 2010, pág. 48)

##### 4.1.1.1 *La contabilidad en la antigüedad.*

“La contabilidad tiene sus raíces en la historia temprana de la civilización. Con el desarrollo de la agricultura y el comercio, la gente necesitaba un modo de llevar el control de las mercancías y animales que intercambiaban” (Cansino, 2019)

#### **4.1.1.2 Persia y Mesopotamia.**

Alrededor del año 7500 antes de Cristo, los Mesopotámicos o residentes de la antigua Mesopotamia y Persia (hoy Irán e Irak) empezaron a usar monedas y fichas de barro (*tokens*) para representar bienes como animales, herramientas, artículos de comida o unidades de grano. Tal representación ayudó a los propietarios y comerciantes a llevar un registro más preciso de sus propiedades. Así en lugar de contar cabezas de ganado o “celemines” de granos cada vez que consumían o comerciaban, la gente solo podía añadir o sustraer “*tokens*” (Cansino, 2019)

Por el año 4000 a.C., los sumerios comenzaron a colocar estas monedas o *tokens* en sobres sellados de arcilla o “*bullas*”. Cada moneda representaba un artículo, una canasta o un granel; los comerciantes podían tener cientos de *tokens* que colocaban dentro de una *bullas* y lo sellaban. La contraparte o comprador solo tenía que recibir la *bullas*, romperla y hacer coincidir las fichas o monedas con la mercancía. Esta práctica de sellar con monedas fue el génesis más temprano de la escritura. Hoy se siguen empleando *tokens* y *bullae* solo que en forma de órdenes de compra y facturas de cobro. (Cansino, 2019).

#### **4.1.1.3 El cómputo en Asia menor.**

Hacia el año 3000 a.C., los chinos desarrollaron el ábaco, herramienta para contar y calcular que fue adaptado y apreciado por diversas culturas. En principio se utilizó como mecanismo para el conteo, pero su uso se extendió para las operaciones aritméticas básicas, es el antecesor directo de las sumadoras y calculadoras modernas. (Cansino, 2019)

#### **4.1.1.4 Grecia, Roma y los primeros bancos.**

Hacia el año 600 a.C. aparece en el imperio romano las primeras monedas y con ello los primeros banqueros que recibían y prestaban dinero. Bienes y servicios dejaron de intercambiarse y se comercializaron con monedas, al igual que se hacían los pagos de impuestos. Los banqueros también practicaban los préstamos y la lista de cuentas de los deudores fue mantenida por estos banqueros mostrando el movimiento de sus préstamos y los pagos realizados, se crean así las nociones de crédito y los primeros libros de cuentas por cobrar. (Cansino, 2019)

#### **4.1.2 La contabilidad en la edad media.**

En este periodo se desarrolló el feudalismo, que acaparó gran parte de la actividad comercial, por lo que las prácticas contables debieron de ser usuales, aun cuando esta actividad se volviese casi exclusiva del señor feudal y de los monasterios. “La contabilidad en Italia, en el siglo viii, era una actividad usual y necesaria... (Enciclopedia Británica).”<sup>5</sup>

Tres ciudades italianas dieron gran uso e impulso a la actividad contable: Génova, Florencia y Venecia, lugares donde se usaba y se alentaba la contabilidad por partida doble, tal como se utiliza actualmente. Todavía hoy existen las cuentas llevadas por un comerciante florentino anónimo hacia el 1211 con características de la llamada Escuela Florentina.

También puede citarse el célebre juego de libros empleado por la Comuna Genovesa, en los cuales se registraba la contabilidad a la usanza de la época, empleando los términos de debe y haber, con asientos cruzados y manejando la cuenta de Pérdidas y Ganancias. Otro avance significativo de la época fue el empleo de libros o registros auxiliares.

En esta época la partida doble había probado ya sus beneficios y su enseñanza se había dejado en manos de los monjes, personas encargadas de transmitir la cultura. Debido a que los comerciantes de la época querían que sus hijos estuvieran mejor preparados, los enviaban a estudiar a los monasterios o pagaban para que recibieran instrucción en sus hogares. (López, 2010, pág. 48)

##### ***4.1.2.1 El renacimiento.***

Esta época fue maravillosa, ya que en ella todas las manifestaciones del arte (pintura, escultura, arquitectura y música) renacieron, es decir, salieron del olvido, para florecer en favor del deleite humano, pero también se dio un cambio extraordinario en el pensamiento y las ciencias.

Con la invención de la imprenta por Gutenberg en 1450, el conocimiento pudo ser conservado y transmitido con mayor celeridad. En esta época, la contabilidad tuvo sin duda fabulosos cambios, pero el que transformó radicalmente esta profesión fue la partida doble, que seguimos utilizando en nuestros días.

Se tienen noticias de que Benedetto Cotugli Rangeo, originario de Dalmacia, fue un pionero del estudio y registro de las operaciones mercantiles por partida doble, como se aprecia en su obra Della mercatura et del mercante perfetto, terminada en 1458 e impresa en 1573.

Fray Luca Pacioli fue otro genio del Renacimiento que creó un método: la teoría y la práctica interdisciplinaria.<sup>6</sup> 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.

Fray Luca Pacioli, quien sentía verdadera vocación por la enseñanza y la difusión de la matemática pura y aplicada, fue un hombre universal y promotor de esta aventura intelectual que retorna a la Antigüedad clásica, estudiada en sus fuentes por los humanistas en el tiempo en el que el hombre aventurero descubría un nuevo mundo y el espíritu y saber humano se extendía con la imprenta. La disciplina tiene conciencia, tiene método y una finalidad: la del servicio que trasciende en el propósito generoso de la educación.

Así, la contabilidad moderna nace en 1494 en los inicios del Renacimiento, cuando Pacioli publicó en Venecia su libro La Summa de Arithmetica, Geometria, Proportioni et Proportionalitá en la imprenta de Paganimo di Paganini. Habían transcurrido sólo dos años de la gesta colombina cuando el libro ve la luz; en el contexto de las nuevas relaciones políticas y comerciales. La obra está dedicada a su alumno Guidubaldo de Montefeltro, duque de Urbino, a quien confi esa que escribió su obra Trattato de Computi e delle scriture en lengua vulgar para que todos puedan comprenderla.<sup>7</sup>

Luca Pacioli nació en Umbría, una provincia de Italia, en 1445. Su familia era extremadamente pobre, por lo que nunca pudo asistir a la escuela. Sin embargo, estar en contacto con artesanos y mercaderes le permitió aprender distintos oficios y, sobre todo, un poco de lo que en esa época se llamaban matemáticas comerciales, que consistían básicamente en manejar el sistema de numeración hindo-arábigo (el que nosotros usamos hoy en día: saber sumar, restar, multiplicar y dividir). Se fue apasionando por las matemáticas y, mientras trabajaba en distintos talleres, ya fuera como ayudante de curtidor de pieles o como ayudante de herrero, logró, por sí mismo, estudiar hasta convertirse en un muy buen matemático. Ingresó muy joven a la orden religiosa de San



Francisco, y hay historiadores que piensan que esto se debió no tanto a su vocación de monje, sino más bien a que estando dentro de un monasterio podría tener acceso a los libros y a la educación que había deseado toda su vida. Y, en efecto, en 1475, cuando Pacioli tenía 30 años, su fama como maestro en contabilidad y como matemático era ya muy grande y fue invitado a ser profesor de la Universidad de Perusa. Más tarde, cuando ya era considerado uno de los mejores maestros en contabilidad de toda Italia, fue contratado por el duque de Florencia para trabajar en la corte como tesorero. Ahí conoció a Leonardo da Vinci y fue, quizás, uno de sus mejores amigos, al grado de que siempre fuera Da Vinci quien ilustrara sus libros y textos.

Pacioli murió en 1514, después de haber dedicado su vida a las matemáticas y, en particular, a las matemáticas comerciales. Inventó procedimientos nuevos para la suma, la resta y la multiplicación; quizá basta decir que la forma en la que dividimos hoy en día es un invento más de Luca Pacioli.

Como ya comentamos, la partida doble se había utilizado antes, pero se rescató gracias a la obra de fray Luca Pacioli. Él no inventó la contabilidad por partida doble, sino que dejó por escrito el método que en esa época practicaban los mercaderes de Venecia.

Pacioli se refiere a la contabilidad en la Summa, como comúnmente se conoce su obra, en *Distinctio nona tractus XI Trattato de'computie e delle scritture*, pues pensaba que la técnica contable debía tener una gran aplicación de las matemáticas. Aquí hace una serie de aportaciones importantes a la contabilidad, de las cuales listaremos algunas:

- Al inicio del año o del negocio, el propietario tenía que practicar un inventario, listando sus activos y pasivos, según un principio de movilidad y valor, señalando, asimismo, que el dinero debía ser el primero de la lista.
- El registro de las operaciones debía hacerse de manera cronológica, en un libro denominado *Memoriale*.
- Las operaciones debían registrarse en moneda veneciana; es decir, debía hacerse la conversión de la moneda extranjera a la de Venecia.
- El uso del *giornale*.

- El uso de índices cruzados para identificar correctamente las cuentas en el libro mayor.

Con el desarrollo del mercantilismo, las nuevas rutas comerciales, y mayormente las marítimas, contribuyeron definitivamente a la expansión y divulgación de la contabilidad por partida doble.

Evidentemente, de esta época se conservan más testimonios, pero dada la importancia y trascendencia de Pacioli, lo hemos citado con cierta exclusividad. (López, 2010, pág. 51)

#### **4.1.3 Edad contemporánea.**

Al Renacimiento le siguió la Época Contemporánea, que abarca desde la Revolución Francesa, en 1789, hasta nuestros días, en los que la evolución permanente de la actividad económica conlleva una constante evolución de la contabilidad. Dentro de estos cambios podemos mencionar, de manera sólo ejemplificativa, los progresos tecnológicos, la Revolución Industrial, los ferrocarriles, la sociedad anónima, etcétera. (López, 2010, pág. 51)

##### **4.1.3.1 Influencia de la sociedad anónima.**

Una de las formas de organización de negocios que más ha influido en el pensamiento y la práctica contable es la sociedad anónima, en la que la propiedad no se encuentra ya en manos de una sola persona, como ocurría en los negocios del Renacimiento, sino en las de varios socios.

Al concepto de sociedad anónima lo precedió el de continuidad empresarial, y se manifestó en la sociedad colectiva y la joint-stock company (cuyo significado podría traducirse como “compañía de propiedad conjunta”); pero la sociedad anónima es mejor, porque satisface las necesidades de los inversionistas de capital, puesto que los socios poseen derechos en empresas de gran tamaño y, dada la magnitud de éstas (en todos los sentidos: capital, inversiones, activos, empleados, obreros, etc.), no pueden conocer de manera directa el efecto ni el resultado de sus operaciones o de sus inversiones, como sucedía con los negocios de propiedad individual. De esta manera, con la sociedad anónima la contabilidad también crece, ya que mediante ésta los propietarios o socios pueden tener acceso a la información mediante los estados financieros.

Igualmente, los banqueros londinenses que hacían préstamos a largo plazo necesitaban informes periódicos sobre las empresas que desarrollaron los ferrocarriles en América.

Una de las influencias importantes de la figura de la sociedad anónima es el hecho de que la empresa no está en manos de un solo propietario, sino de varios, lo cual da lugar a que nazca el concepto de entidad, pues en esta clase de propiedad no se rinde cuentas de una persona o de varias de ellas en lo particular, sino de una entidad diferente con personalidad jurídica propia e independiente de los socios

De igual manera, se deben rendir informes a una gran diversidad de personas: a los propietarios, proveedores, acreedores e inversionistas anónimos; por ello, el contador no sólo debe informar a la gerencia de la empresa, sino a un número cada vez mayor de interesados, dentro de los cuales podemos citar también al fisco y a otras dependencias de gobierno, lo cual produce cambios en la contabilidad: por un lado, debe proporcionar información financiera a lectores externos y, por otro, debe llevar la contabilidad administrativa para uso exclusivo de la gerencia. (López, 2010, pág. 52)

#### ***4.1.3.2 Influencia de los cambios tecnológicos.***

La Revolución Industrial también influyó definitivamente en la evolución de la contabilidad, pues al cambiar del sistema de producción manual y poca escala a la producción mecanizada y en masa, se hizo necesario, por ejemplo, dar cabida al concepto de depreciación de la maquinaria en el costo de los artículos terminados. Al hacer esta clase de consideraciones, la contabilidad evolucionó hacia una rama de suma importancia: la contabilidad de costos, que de una determinación histórica del costo de la producción basada en la materia prima, la mano de obra y los gastos indirectos de producción, ha desembocado en sistemas de costos predeterminados de tipo estimado o de tipo estándar, mediante los cuales el costo de los artículos no se obtiene al finalizar el proceso productivo, sino que se calcula de antemano y sirve como una base de control y eficiencia. (López, 2010, pág. 52)

---

#### 4.1.4 Finales del siglo XIX y principios del XX.

El proceso evolutivo de la contabilidad continúa a finales del siglo xix y principios del xx. En este lapso persiste un proceso permanente de adecuarse, día a día, a las necesidades de información financiera de las entidades económicas.

1. El desarrollo en la enseñanza de la contabilidad y los libros de texto.
2. La Revolución Industrial, que dio origen a la contabilidad de costos y al registro de la depreciación de la maquinaria.
3. El desarrollo de los ferrocarriles.
4. La regulación de aspectos fiscales por parte del gobierno.
5. La necesidad de información para casas de bolsa y valores.
6. La organización y desarrollo de agrupaciones de profesionales de la contaduría pública, a través de colegios o institutos.
7. El auge de la sociedad anónima y el aumento de los gigantes industriales, comerciales y financieros.
8. La teoría económica, como la doctrina de Adam Smith en su obra La riqueza de las naciones.
9. Las primeras expresiones de tratados comerciales entre Francia e Inglaterra.

Con lo visto hasta este momento, queda demostrado que la profesión contable ha pasado de un registro elemental a registros en libros por partida simple, y de ahí al de partida doble, ya sea manual, mecánico, electromecánico o, como actualmente lo conocemos y trabajamos, electrónico, mediante el uso de la computadora. En todos ellos, el fin fundamental ha sido adecuarse a las necesidades de información de cada entidad y proporcionar, como consecuencia natural y vital, información financiera, mediante estados financieros que sean útiles para fundamentar y tomar

decisiones acertadas en beneficio de la entidad, para el logro de sus objetivos. (López, 2010, pág. 52)

#### **4.1.5 Contabilidad profesional moderna.**

Hoy en día, la contabilidad es toda una profesión, con miles de practicantes en cada país alrededor del mundo, un gran número de organizaciones profesionales y reglamentos oficiales para codificar prácticas y requerimientos. Particularmente en los Estados Unidos durante la gran depresión, se hicieron demandas para estandarizar mejor las prácticas contables y establecer un código de normas profesionales. (Cansino, 2019)

Hoy, los Principios Contables Generalmente Aceptados (PCGA o US GAAP por sus siglas en inglés), han establecido los estándares con los cuáles los contadores públicos deben regir su actuación. Cada país tiene un grupo de normas de contabilidad similares. Los US GAAP han permanecido prácticamente inalterados desde su declaración en 1929, siendo que los ligeros cambios y actualizaciones han sido introducidos comparativamente en términos recientes, buscando ciertas analogías con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS) (Cansino, 2019)

#### **4.1.6 La Contabilidad.**

##### ***4.1.6.1 Definición de contabilidad.***

Contabilidad es la disciplina que enseña las normas y procedimientos para analizar , clasificar y registrar las operaciones efectuadas por entidades económicas integradas por un solo individuo , o constituidas bajo la forma de sociedades con actividades comerciales , industriales, bancarias o de carácter cultural, científico, deportivo, religioso, sindical, gubernamental, etc. Y que sirve de base para elaborar información financiera que sea de utilidad al usuario general en la toma de decisiones económicas. (Flores, Primer Curso de Contabilidad, 2008, pág. 11)

---

#### *4.1.6.2 Características cualitativas de la información financiera*

A fin de que la información financiera sea útil debe reunir ciertas características cualitativas o requisitos de calidad. Para tal objetivo, las características cualitativas se han dividido en dos grupos: **primarias y secundarias**.

##### **Características cualitativas primarias.**

Las características cualitativas primarias establecen que la información financiera debe ser confiable, relevante, comprensible y comparable.

**Confiable**, La confiabilidad como característica cualitativa primaria de la información financiera es aquella que se manifiesta cuando su contenido es congruente con las transacciones, transformaciones internas y eventos sucedidos, por lo que el usuario la acepta y utiliza para tomar decisiones basándose en ella.

**Relevante**, La relevancia como característica cualitativa primaria de la información financiera se manifiesta cuando su efecto es capaz de influir en las decisiones económicas del usuario.

**Comprensible**, Una cualidad esencial de la información contenida en los estados financieros es que el mensaje sea correctamente comunicado para facilitar su comprensión por parte de los usuarios.

**Comparable**, La información debe ser elaborada de modo tal que le permita al usuario compararla a lo largo del tiempo, es decir, identificar y analizar diferencias y similitudes con la información de la misma entidad y la de otras entidades, para apreciar la evolución, mantenimiento o retroceso de la entidad.

##### **Características cualitativas secundarias**

Las características cualitativas primarias se basan en características cualitativas secundarias asociadas a ellas. (López, 2010, pág. 83)

Cada una de estas características debe cumplir con una serie de elementos o requisitos para ser válida y realizar su función dentro de la información financiera en su conjunto. Además, las características cualitativas secundarias no son excluyentes; por el contrario, deben cumplirse todas ellas en todos los casos, en la medida de lo posible, dentro de lo que los contadores llaman “razonablemente correcto”.

Las características cualitativas secundarias de la confiabilidad son: veracidad, representatividad, objetividad, verificabilidad e información suficiente.

### **Veracidad**

Para que la información sea veraz deberá reflejar transacciones, transformaciones internas y eventos realmente sucedidos. La verdad acredita la confianza y credibilidad del usuario en la información financiera.

### **Representatividad**

Para que la información financiera sea representativa, su contenido debe corresponder con las operaciones y eventos económicos que afectaron a la entidad; por tanto, para que los estados financieros transmitan una imagen fiel o una presentación razonable de la situación financiera de la entidad deben elaborarse con base en las normas.

### **Objetividad**

La información financiera debe presentarse de manera imparcial, es decir, que no se encuentre equivocada, manipulada o distorsionada para beneficio de grupos o sectores que puedan perseguir intereses particulares diferentes a los del usuario general de la información financiera. Los estados financieros deben estar libres de sesgo, es decir, no deben estar influidos por juicios que orillen a un resultado predeterminado, ya que de no ser así, la información perdería la credibilidad.

## Verificabilidad

La información financiera es verificable si puede ser comprobada y validada por terceros independientes a la entidad. La verificabilidad se refiere a que el sistema de control interno y de operación pueda ser confirmado por otras personas, aplicando pruebas para comprobar la información producida. (López, 2010, pág. 83)

## Información suficiente

La información suficiente precisa que el efecto de las operaciones y los eventos que afectaron a la entidad en un determinado periodo contable sean comunicados en los estados financieros y sus notas, de tal forma que sean capaces de ejercer influencia en el usuario en el momento de tomar decisiones respecto de la situación financiera y sus cambios en los flujos de efectivo, en el resultado de sus operaciones y cambios en el patrimonio. (López, 2010, pág. 83)

### 4.1.7 Tipos de contabilidad.

**Contabilidad financiera**, su objetivo es presentar información financiera de propósitos o usos generales en beneficio de la gerencia de la empresa, sus dueños o socios y de los lectores externos interesados en conocer la situación financiera de la empresa; esta contabilidad comprende la preparación y presentación de estados financieros para Contabilidad administrativa. Está orientada a los aspectos administrativos de la empresa y sus informes no trascenderán la compañía, o sea, su uso es estrictamente interno. Los administradores y propietarios la utilizan para juzgar y evaluar el desarrollo de la entidad a la luz de las políticas, metas u objetivos preestablecidos por la gerencia o dirección de la empresa; tales informes permiten comparar el pasado de la empresa con el presente y, mediante la aplicación de herramientas o elementos de “control”, prever y planear el futuro de la entidad. Audiencias o usos externos. (López, 2010, pág. 83)



Contabilidad Financiera.

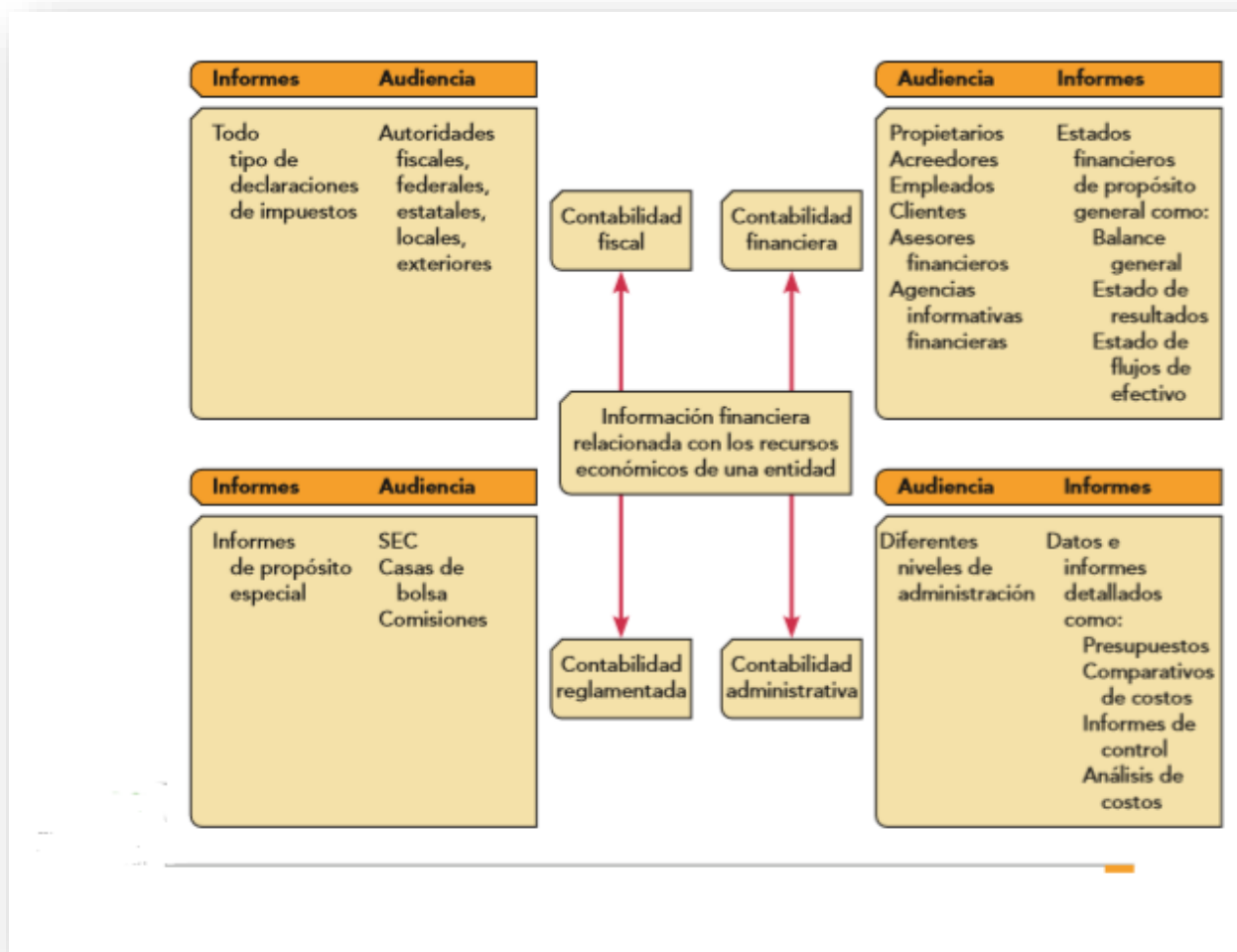


Figure 1-1. Principios de contabilidad, Romero López, pág. 90

**Contabilidad administrativa**, Está orientada a los aspectos administrativos de la empresa y sus informes no trascenderán la compañía, o sea, su uso es estrictamente interno. Los administradores y propietarios la utilizan para juzgar y evaluar el desarrollo de la entidad a la luz de las políticas, metas u objetivos preestablecidos por la gerencia o dirección de la empresa; tales informes permiten comparar el pasado de la empresa con el presente y, mediante la aplicación de herramientas o elementos de “control”, prever y planear el futuro de la entidad.

**Contabilidad de costos**, Es una rama importante de la contabilidad financiera implantada e impulsada por las empresas industriales que permite conocer el costo de producción de sus productos, así como el costo de la venta de tales artículos y, fundamentalmente, la determinación de los costos unitarios; es decir, permite conocer el costo de cada unidad de producción mediante el adecuado control de sus elementos: la materia prima, la mano de obra y los gastos de fabricación o producción. Tiene también otras aplicaciones, como la determinación del punto de equilibrio (el punto en que la empresa no obtiene utilidades ni pérdidas) con base en los costos fijos y variables, así como la determinación de los costos totales y de distribución.

**Contabilidad fiscal**, Comprende el registro y la preparación de informes para la presentación de declaraciones y el pago de impuestos. Es importante señalar que por las diferencias entre las leyes fiscales y los principios contables, la contabilidad financiera en ocasiones difiere de la fiscal, aunque en la empresa se debe llevar un sistema interno de contabilidad financiera y, de igual forma, establecer un adecuado registro fiscal.

El contador público, antes de decidir su especialidad en el gran campo de actuación profesional, debe dominar los conceptos, la teoría y la terminología de la contabilidad financiera para poder desarrollar una adecuada contabilidad integral que combine lo contable-financiero con lo fiscal.

*Diversos Tipos de Contabilidad.*

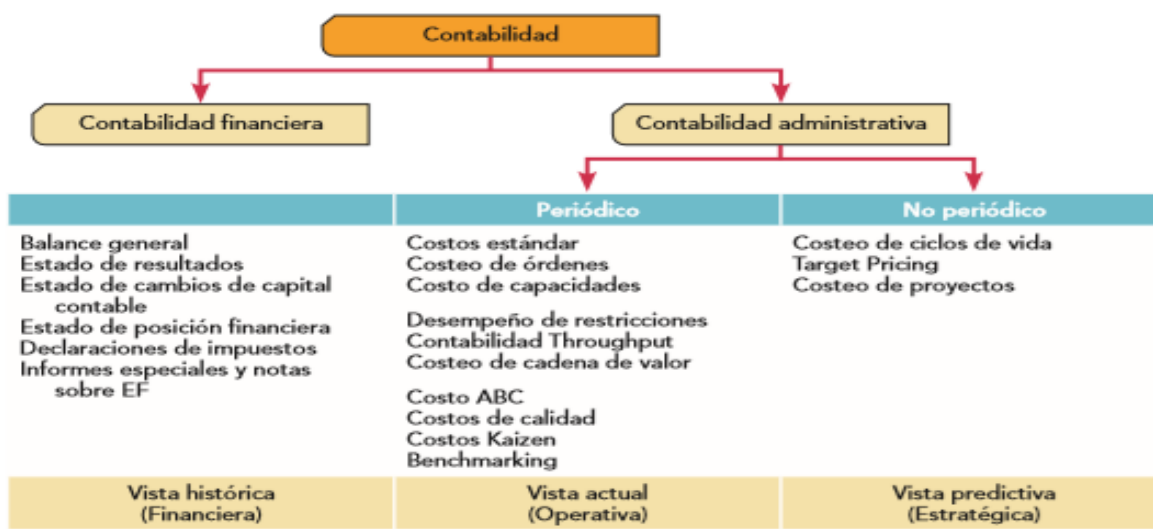


Figure 1.2. Principios de contabilidad, Romero López, pág. 91

Al amparo de lo anterior y teniendo en cuenta la experiencia en la vida profesional, se recomienda ser primero contador financiero con excelente calidad y conocimiento, y después (si ésta es la inclinación) incrementar el conocimiento del aspecto fiscal. (López, 2010, pág. 90)

**Contabilidad gubernamental** (nacional) Incluye tanto la contabilidad llevada por las empresas del sector público de manera interna (un ejemplo serían las secretarías de Estado o cualquier dependencia de gobierno) como la contabilidad nacional, en la cual se resumen todas las actividades del país, incluyendo sus ingresos y sus gastos. Observe que la contabilidad pudiera tomar algún otro enfoque, que sería totalmente válido, siempre y cuando satisficiera las necesidades de información financiera respectivas. Igualmente, esta disciplina puede ser llevada a un nivel microeconómico (a nivel de empresa) o macroeconómico (cuando se habla de la contabilidad nacional o de la economía en su conjunto). A este respecto, Sergio Cervantes Ruiz-Olloqui, en su artículo “¿Necesitamos más de una contabilidad?”,<sup>7</sup> comenta:

“Situación actual: Hoy, en el mundo de los negocios existe una gran necesidad de contar con información para la toma de decisiones, así como de ejecutar su estrategia y operación. Sin embargo, en un estudio elaborado sobre la utilización del total de la información en algunas organizaciones se demuestra que sólo 8% de la información procesada se utiliza efectivamente para generar iniciativas de mejora del desempeño y rentabilidad.”

#### **4.2 Marco Jurídico Legal En Nicaragua.**

En Nicaragua no existe una ley específica que regule la denominación de arrendamiento, al pensar esto deja un vacío de dudas al no tener presente un modelo, pero en la actualidad se usa como base legal el Código Civil de la Republica de Nicaragua por el cual se aborda de manera general. De acuerdo a los estudios se retomaran artículos para definir los conceptos.

##### **4.2.1 Código Civil De La Republica De Nicaragua.**

El Código Civil, en el Título XIV, Libro II, Capítulo I a VI, consagra las reglas generales del arrendamiento y las particulares del arrendamiento de predios rústicos y de casas. Los restantes capítulos (del VII al XVI), regulan varios tipos de arrendamientos con sus reglas especiales. Las

---

reglas generales con aplicables a estos tipos de arrendamientos, siempre que no se opongan a las especiales. (Fornos, 1988, pág. 95)

#### ***4.2.1.2 Arrendamiento De Cosas.***

##### **Conceptos y elementos esenciales.**

Según el código civil de la republica de Nicaragua en el Arto. 2810 define.- 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 o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto. Se llama arrendador o locador el que da la cosa en arrendamiento, y locatario, arrendatario o inquilino el que la recibe (Alvarez, 2010),

Los elementos básicos y esenciales del contrato de arrendamiento son:

- Consentimiento
- Objeto
- Causa

##### **Consentimiento**

Es un concepto jurídico que hace referencia a la existencia de un acuerdo entre dos o varias personas para aceptar derechos y obligaciones. Su principal marco de actuación es el Derecho civil y, en especial, el Derecho de obligaciones y de contratos, en dónde el consentimiento juega un papel fundamental en el marco de la autonomía de la voluntad. (Mosquera, 2009)

Ya vimos que de acuerdo con el art. 2813C. Es necesario la capacidad general para contratar.

##### **Objeto**

Objeto del acto jurídico es el contenido del mismo, el objeto de celebrar un acto jurídico es la relación de una relación jurídica que sirva como nexo entre las partes, esta relación conceptualizando la como el objeto debe ser física y jurídicamente posible para que el acto jurídico

tenga validez. Siendo el objeto del acto jurídico la relación jurídica creada, está a su vez tiene un objeto, pues esta relación jurídica crea obligación o prestaciones de ambas partes y estas obligaciones o prestaciones tiene por objeto a los bienes, servicios, derechos, etc. (Fornos, 1988, pág. 96)

Según el Arto. 2816.- Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción a las disposiciones contenidas en los artículos que de ellas tratan. Artos. 1490, 1548, 1560, 2945, 2948 C.

Arto. 2811.- El contrato de arrendamiento queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes. Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compra-venta, es aplicable al contrato de arrendamiento. Artos. 2537, 2538, 2539, 2540 C.; B.J. pág. 138 Cons. II. (Codigo Civil, 1904)

### **Causa**

Se divide en:

- Causa Fuente: es el origen o hecho jurídico generador de obligaciones o de un acto jurídico.
- Causa Fin: es el propósito o finalidad perseguida por las partes al llevar a cabo el acto o negocio jurídico.

### **Precio**

El precio puede consistir en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llamase renta cuando se paga periódicamente. (Mosquera, 2009)

Arto. 2810.- 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 o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto. Se

llama arrendador o locador el que da la cosa en arrendamiento, y locatario, arrendatario o inquilino el que la recibe. Artos. 879, 2443, 2444, 2823 C.; B.J. págs.138 Cons II-6342 Cons. II.

Arto. 2811.- El contrato de arrendamiento queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes. Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compra-venta, es aplicable al contrato de arrendamiento. Artos. 2537, 2538, 2539, 2540 C.; B.J. pág. 138 Cons. II.

Arto. 2539. EL señalamiento del precio no podrá nunca dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. Artos. 1881, 2438 C.; B.J. pág. 5535 Cons. IV. (Codigo Civil, 1904)

### **Efecto**

El contrato de arrendamiento es bilateral porque engendra derechos y obligaciones entre las partes contratantes. También afecta a los terceros en determinadas circunstancias, como veremos más adelante. (Mosquera, 2009)

### **Obligaciones de Arrendamiento**

Arto. 2811.- El contrato de arrendamiento queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes. Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compra-venta, es aplicable al contrato de arrendamiento.

Arto. 2812.- Las cosas muebles no fungibles y no consumibles, y las raíces sin excepción, pueden ser objeto de arrendamiento.

Arto. 2813.- Pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar.

Arto. 2814.- El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla, si pone facultad de celebrar este contrato, ya en virtud de autorización expresa del dueño, ya por disposición de la ley. En el primer caso, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites que designe el convenio, y en el segundo, a los que la ley ha fijado al guardador, al albacea y a los demás administradores de bienes ajenos.

---

Arto. 2815.- No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa, si no es sujetándose a las prescripciones establecidas en este Código respecto de los comuneros.

Arto. 2816.- Pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre con sujeción a las disposiciones contenidas en los artículos los que de ellas tratan.

Arto. 2817.- Se prohíbe a todo empleado público, tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio o de repartición en que aquellos hayan intervenido.

Arto. 2820.- 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, 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. Reforma contenida en Derecho, N° 469 del 8 de Agosto de 1946.

Arto. 2823.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada. (Codigo Civil, 1904)

### **De los derechos y obligaciones del arrendador**

Arto. 2826.- El arrendador está obligado aunque no haya pacto:

1° A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

2° A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. Artos.

3° A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

4° A garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

5° A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

### **De los derechos y obligaciones del arrendatario**

Arto. 2860.- El arrendatario está obligado:

1° A satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convexas.

2° A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, o las de sus familiares y subalternos.

3° A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.  
(Fornos, 1988)

### **4.2.2 Ley De Concentración Tributaria 822 Y Reforma De Ley 987 Alícuota Y Base Imponible Para La Renta De Capital.**

#### **4.2.2.1 Art. 15 Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital. (Según ley 822)**

**Art 15** Son rentas de capital los ingresos devengados o percibidos en dinero o especie, provenientes de la explotación o disposición de activos bajo cualquier figura jurídica, tales como: enajenación, cesión, permuta, remate, dación o adjudicación en pago, entre otras.

**Las rentas de capital se clasifican en rentas de capital inmobiliario y mobiliario, como sigue:**

**1. Rentas de capital inmobiliario:** las provenientes del arrendamiento, subarrendamiento, enajenación, traspaso, cesión de derechos o facultades de uso o goce de bienes inmuebles, incluyendo los activos fijos, instalaciones y equipos. Son bienes inmuebles, entre otros, los siguientes:

a. Terrenos;



b. Edificios y construcciones;

c. Plantaciones permanentes;

d. Vehículos automotores, naves y aeronaves;

e. Maquinaria y equipos fijos; y

f. Instalaciones y demás bienes considerados inmobiliarios por accesión.

**2. Rentas de capital mobiliario:** las provenientes de elementos patrimoniales diferentes del inmobiliario, tales como:

a. Las utilidades, excedentes y cualquier otro beneficio pagado en dinero o en especie;

b. Las originadas por intereses, comisiones, descuentos y similares, provenientes de:

i. Créditos, con o sin cláusula de participación en las utilidades del deudor;

ii. Depósitos de cualquier naturaleza y plazo;

iii. Instrumentos financieros de cualquier tipo transados o no en el mercado de valores, bancario o en bolsas, incluyendo aquellos transados entre personas; y

iv. Préstamos de cualquier naturaleza.

3. Las obtenidas por el arrendamiento, subarrendamiento, así como por la constitución o cesión de derechos de uso o goce, cualquiera sea su denominación o naturaleza, de bienes corporales muebles y de bienes incorporeales o derechos intangibles, tales como prestigio de marca y regalías. Se consideran regalías los pagos por el uso o la concesión de uso de:

a. Derechos sobre obras literarias, artísticas o científicas, incluidas las películas cinematográficas y para la televisión;

- 
- b. Patentes, marcas de fábrica o de comercio, nombres comerciales, señales de propaganda, dibujos o modelos, planos, suministros de fórmulas o procedimientos secretos, privilegios o franquicias;
  - c. Derechos sobre programas informáticos;
  - d. Información relativa a conocimiento o experiencias industriales, comerciales o científicas;
  - e. Derechos personales susceptibles de cesión, tales como los derechos de imagen;
  - f. Las rentas vitalicias o temporales originadas en la inversión de capitales;
  - g. Las originadas en donación que impongan condiciones o cargas onerosas para el donatario;
  - y
  - h. Cualquier derecho similar a los anteriores.

#### ***4.2.2.2 Ley 987 Reforma De Ley 822.***

Artículo 80 Base imponible de las rentas de capital inmobiliario  
La base imponible de las rentas de capital inmobiliario es la renta neta, que resulte de aplicar una deducción única del veinte por ciento (20%) de la renta bruta, sin admitirse prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.

Renta bruta es el importe total devengado o percibido por el contribuyente. “Artículo 81 Base imponible de las rentas de capital mobiliario. La base imponible de las rentas de capital mobiliario corporal es la renta neta, que resulte de aplicar una deducción única del treinta por ciento (30%) de la renta bruta, sin admitirse prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.

Renta bruta es el importe total devengado o percibido por el contribuyente. La base imponible de las rentas de capital mobiliario incorporales o derechos intangibles está constituida por la renta bruta, representada por el importe total pagado, acreditado o de cualquier forma puesto a disposición del contribuyente, sin admitirse ninguna deducción.

#### **Artículo 87 Alícuota del impuesto.**

La alícuota del IR a pagar sobre las rentas de capital y las ganancias y pérdidas de capital es:

1. Diez por ciento (10%), para la renta generada por el financiamiento otorgado por bancos internacionales con grado de inversión, conforme la regulación que sobre la materia define la SIBOIF;
2. Quince por ciento (15%), para residentes y no residentes, incluyendo los Fideicomisos;
3. Treinta por ciento (30%), para operaciones con paraísos fiscales; y
4. En la transmisión de bienes sujetos a registro ante una oficina pública, se aplicarán las siguientes alícuotas de retención definitivas del IR de rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital:

Tabla 1. Alícuota de impuesto ley 987

Equivalente en córdobas del valor del bien en US\$		Porcentaje aplicable
De	Hasta	
0.01	50,000.00	1.00%
50,000.01	100,000.00	2.00%
100,000.01	200,000.00	3.00%
200,000.01	300,000.00	4.00%
300,000.01	400,000.00	5.00%
400,000.01	500,000.00	6.00%
500,000.01	A más	7.00%

"Artículo 89 Retención definitiva Las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital de las instituciones financieras reguladas o

no por la autoridad competente, serán consideradas como retenciones a cuenta del IR de rentas de actividades económicas.”

El día 14 de marzo del 2019, la DGI (Dirección General de Ingresos) publicó un comunicado explicando la tasa efectiva 12% para la rentas de capital inmobiliario, según el comunicado en el numeral 2 del artículo 87 reformado, la alícuota de la retención definida de la renta de capital definida es el 15%. Dicha base imponible de la renta de capital inmobiliarios es la renta neta, que resulte la aplicación del 20% de la renta bruta, conforme el artículo 80 de la LCT, ya reformada.

Ejemplo:  $(15\% * 80\%) = 12\%$  Aplicada sobre el monto total a pagar.

#### ***4.2.2.3 Otros Artículos Vigente De La LCT 822.***

Deducible aún vigente en ley 822:

Art.39 Costos y gastos deducibles

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.

Entre otros, son deducibles de la renta bruta, los costos y gastos siguientes:

1. Los gastos pagados y los causados durante el año gravable en cualquier negocio o actividad afecta al impuesto;
2. El costo de ventas de los bienes y el costo de prestación de servicios;
3. Los gastos por investigación y desarrollo, siempre que se deriven de unidades creadas para tal efecto;
4. Los sueldos, los salarios, y cualesquiera otras formas de remuneraciones por servicios personales prestados en forma efectiva;
5. Las cotizaciones o aportes de los empleadores a cuenta de la seguridad social de los trabajadores en cualquiera de sus regímenes;

6. Las erogaciones efectuadas para prestar gratuitamente a los trabajadores servicios y beneficios destinados a la superación cultural y al bienestar material de éstos, siempre que, de acuerdo con política de la empresa, sean accesibles a todos los trabajadores en igualdad de condiciones y sean de aplicación general;
7. Los aportes en concepto de primas o cuotas derivadas del aseguramiento colectivo de los trabajadores o del propio titular de la actividad hasta el equivalente a un diez por ciento (10%) de sus sueldos o salarios devengados o percibidos durante el período fiscal;
8. Hasta un diez por ciento (10%) de las utilidades netas antes de este gasto, que se paguen a los trabajadores a título de sobresueldos, bonos y gratificaciones, siempre que, de acuerdo con políticas de la empresa, sean accesibles a todos los trabajadores en igualdad de condiciones. Cuando se trate de miembros de sociedades de carácter civil o mercantil, y de los parientes de los socios de estas sociedades o del contribuyente, solo podrá deducirse las cantidades pagadas en concepto de sueldo y sobresueldo;
9. Las indemnizaciones que perciban los trabajadores o sus beneficiarios, contempladas en la Ley No. 185, Código del Trabajo, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 205 del 30 de octubre de 1996, que en el resto de la ley se mencionará como Código del Trabajo, convenios colectivos y demás leyes;
10. Los costos por las adecuaciones a los puestos de trabajo y por las adaptaciones al entorno en el sitio de labores en que incurre por el empleador, en el caso de personas con discapacidad;
11. El resultado neto negativo de las diferencias cambiarias originadas en activos y pasivos en moneda extranjera, independientemente de si al cierre del período fiscal son realizadas o no, en su caso. En actividades económicas de compraventa de moneda extranjera, la deducción será por el resultado negativo de las diferencias cambiarias originadas en activos y pasivos en moneda extranjera;
12. Las cuotas de depreciación para compensar el uso, desgaste, deterioro u obsolescencia económica, funcional o tecnológica de los bienes productores de rentas gravadas, propiedad del contribuyente, así como la cuota de depreciación tanto de las mejoras con carácter permanente como de las revaluaciones;
13. Las cuotas de amortización de activos intangibles o gastos diferidos;

- 
14. Los derechos e impuestos que no sean acreditables por operaciones exentas de estos impuestos, en cuyo caso formarán parte de los costos de los bienes o gastos que los originen. En su caso, y cuando corresponda con arreglo a la naturaleza y función del bien o derecho, la deducción se producirá al ritmo de la depreciación o amortización de los bienes o derechos que generaron esos impuestos;
  15. Los intereses, comisiones, descuentos y similares, de carácter financiero, causados o pagados durante el año gravable a cargo del contribuyente, sin perjuicio de las limitaciones de deducción de intereses establecida en el artículo 48 de la presente Ley;
  16. Hasta el equivalente a un diez por ciento (10%) de la renta neta calculada antes de este gasto, por transferencias a título gratuito o donaciones, efectuadas a favor de:
    - a. El Estado, sus instituciones y los municipios;
    - b. La Cruz Roja Nicaragüense y los Cuerpos de Bomberos;
    - c. Instituciones de beneficencia y asistencia social, artística, científica, educativa, cultural, religiosa y gremial de profesionales, sindicales y empresariales, a las que se le haya otorgado personalidad jurídica sin fines de lucro;
    - d. Las personales naturales o jurídicas dedicadas a la investigación, fomento y conservación del ambiente;
    - e. El Instituto contra el Alcoholismo y Drogadicción, creado mediante Ley No.370, Ley Creadora del Instituto contra el Alcoholismo y Drogadicción, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No. 23 del 1 febrero de 2001; y
    - f. Campañas de recolecta nacional para mitigar daños ocasionados por desastres naturales, siniestros y apoyo a instituciones humanitarias sin fines de lucro.
  17. Los impuestos a cargo del contribuyente no indicados en el artículo 43 de esta Ley;
  18. Las pérdidas por caducidad, destrucción, merma, rotura, sustracción o apropiación indebida de los elementos invertidos en la producción de la renta gravable, en cuanto no

19. estuvieran cubiertas por seguros o indemnizaciones; ni por cuotas de amortización o depreciación necesarias para renovarlas o sustituirlas;
20. Las pérdidas provenientes de malos créditos, debidamente justificadas. No obstante, el valor de la provisión acumulada de conformidad con los numerales 20 y 21 de este artículo, se aplicará contra estas pérdidas, cuando corresponda;
21. Hasta el dos por ciento (2%) del saldo de las cuentas por cobrar de clientes.
22. El incremento bruto de las provisiones correspondiente a deudores, créditos e inversiones de alto riesgo por pérdidas significativas o irrecuperables en las instituciones financieras de acuerdo a las categorías y porcentajes de provisión establecida en las normas prudenciales de evaluación y clasificación de activos que dicten las entidades supervisoras legalmente constituidas;
23. Los cargos en concepto de gastos de dirección y generales de administración de la casa matriz o empresa relacionada que correspondan proporcionalmente al establecimiento permanente, sin perjuicio de que le sean aplicables las reglas de valoración establecidas en la presente Ley;
24. El pago por canon, conservación, operación de los bienes, primas de seguro, y demás erogaciones incurridas en los contratos de arrendamiento financiero;
25. El autoconsumo de bienes de las empresas que sean utilizados para el proceso productivo o comercial de las mismas; y
26. Las rebajas, bonificaciones y descuentos, que sean utilizados como política comercial para la producción o generación de las rentas gravables

#### Depreciación del bien arrendado

#### Art 45. Sistemas de depreciación y amortización

Las cuotas de depreciación o amortización a que se refiere los numerales 12 y 13 del artículo 39 de la presente Ley, se aplicarán de la siguiente forma:

1. En la adquisición de activos, se seguirá el método de línea recta aplicado en el número de años de vida útil de dichos activos;

2. 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;
3. Cuando se realicen mejoras y adiciones a los activos, el contribuyente deducirá la nueva cuota de depreciación en un plazo correspondiente a la extensión de la vida útil del activo;
4. Para los bienes de los exportadores acogidos a la Ley No. 382, Ley de Admisión Temporal para el Perfeccionamiento Activo y de Facilitación de las Exportaciones”, se permitirá aplicar cuotas de depreciación acelerada de los activos. En caso que no sean identificables los activos empleados y relacionados con la producción de bienes exportables, la cuota de depreciación acelerada corresponderá únicamente al valor del activo que resulte de aplicar la proporción del valor de ingresos por exportación del año gravable entre el total de ingresos. Los contribuyentes deberán llevar un registro autorizado por la Administración Tributaria, detallando las cuotas de depreciación, las que sólo podrán ser variadas por el contribuyente con previa autorización de la Administración Tributaria;
5. Cuando los activos sean sustituidos, antes de llegar a su depreciación total, se deducirá una cantidad igual al saldo por depreciar para completar el valor del bien, o al saldo por amortizar, en su caso;
6. Los activos intangibles se amortizarán en cuotas correspondientes al plazo establecido por la ley de la materia o por el contrato o convenio respectivo; o, en su defecto, en el plazo de uso productivo del activo. En el caso que los activos intangibles sean de uso permanente, se amortizarán conforme su pago;
7. Los gastos de instalación, organización y pre operativos, serán amortizables en un período de tres años, a partir que la empresa inicie sus operaciones mercantiles; y
8. 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.



Los contribuyentes que gocen de exención del IR, aplicarán las cuotas de depreciación o amortización por el método de línea recta, conforme lo establece el numeral 1 de este artículo.

### **Base Imponible del IVA en los Arrendamientos**

Art 134 Base imponible.

En la prestación de servicios y otorgamiento de uso o goce de bienes, la base imponible del IVA será el valor de la contraprestación más toda cantidad adicional por cualquier otro concepto, excepto la propina, conforme lo establezca el Reglamento de la presente Ley.

Cuando la prestación de un servicio o uso o goce de bienes gravado conlleve la enajenación indispensable de bienes no gravados, el IVA recaerá sobre el valor conjunto de la prestación del servicio, uso o goce de bienes y la enajenación.

Cuando la prestación de un servicio en general, profesional o técnico sea suministrado por una persona natural residente, o natural o jurídica no residente o no domiciliada que no sean responsables recaudadores del IVA, el usuario del servicio gravado, responsable recaudador, deberá efectuar y enterar una auto-traslación por el impuesto causado

Art 136. Exenciones objetivas

Están exentos del traslado del IVA, los siguientes servicios:

1. Médicos y odontológicos de salud humana, excepto los relacionados con cosmética y estética cuando no se originen por motivos de enfermedad, trastornos funcionales o accidentes que dejen secuelas o pongan en riesgo la salud física o mental de las personas;
2. Las primas pagadas sobre contratos de seguro agropecuario y el seguro obligatorio vehicular establecidos en la Ley de la materia;
3. Espectáculos montados con deportistas no profesionales;
4. Los servicios financieros y los servicios inherentes a la actividad financiera, incluyendo los intereses del arrendamiento financiero.

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

#### **4.2.3 Ley Sarbanes Oxley.**

##### ***4.2.3.1 Antecedentes.***

Los escándalos financieros provocados por las empresas Worldcom, Enron, Parmalat, Royal Dutch Shell, entre otras; causaron la pérdida de la confianza pública de los inversionistas en los mercados de valores e información financiera, como consecuencia de fraudes, malversación e irregularidades contables y administrativas. Esta crisis hizo que el gobierno norteamericano retomara el tema de control interno dando origen a la Ley Sarbanes Oxley en Julio de 2002, a través de la reglamentación de estándares con controles más estrictos para evitar el fraude en la presentación de la información financiera y fortalecer la gobernabilidad corporativa.

##### ***4.2.3.2 Fraude corporativo.***

El fraude corporativo es más común de lo que se puede pensar, los casos de las empresas ENRON y WORLDCOM en los Estados Unidos son reconocidos históricamente, además que involucraron empleados y altos directivos, donde la tecnología y la informática facilitaron sus operaciones. Este fenómeno hace que las empresas tanto nacionales como internacionales dejen de crecer y generen desconfianza en los inversionistas.

Como consecuencia de estos escándalos, los gobiernos y diferentes entidades han implementado leyes y medidas para combatir los fraudes, así como se recomienda a las empresas mejorar la seguridad general e informática a través de la implementación de sistemas de gestión de riesgos, entrenamiento del personal, definición de controles internos, desarrollo de herramientas de seguridad informática y auditorías. Estas medidas permiten una detección temprana, minimizando así daños económicos y de reputación.

---

El fraude se puede considerar como un reflejo de la situación ética y moral de la sociedad en la cual se desarrolla el ambiente empresarial. La ambición del hombre, la carencia de principios y valores éticos, además de la sofisticación de ciertos negocios y el avance tecnológico, son factores que propician los escenarios para cometer fraude corporativo.

Las personas que cometen fraude corporativo se pueden clasificar en dos grupos:

**El fraude de empleados:** Se refiere a actos deshonestos realizados en contra de la compañía por parte de las personas en relación de dependencia.

**El fraude de la administración y los encargados de gobierno:** Se refiere a una falsedad deliberada hecha por la alta gerencia de un negocio hacia personas externas a la organización del mismo, tendiente a desorientar a inversionistas o acreedores, ocultando la verdad, así como los manejos fraudulentos que pueden consistir en malversación de fondos o en falseamiento de información financiera.

El tipo de fraude más común es el financiero, falsificación de informes financieros, esto implica manipulación de los registros de las operaciones de la empresa para falsificar su situación financiera con el objetivo de obtener ventajas económicas. Estos fraudes afectan a los accionistas, producen cuantiosas pérdidas, afectan la imagen de la empresa y su financiamiento. En la mayoría de los casos los empleados y altos directivos están involucrados, dificultando así su detección, pues tienen acceso directo a la información y fácilmente eluden los controles internos. Es decir, los casos de corrupción y preparación de información financiera fraudulenta se pueden apropiar al nivel superior jerárquico, como fueron los casos de Enron, Worldcom y otros en los cuales la intencionalidad de engaño fue la característica más importante, con pérdidas económicas muy significativas.

El establecimiento de políticas y procedimientos, un sistema de control interno más riguroso y un comité de auditoría independiente, es la forma más efectiva de minimizar los riesgos asociados al fraude corporativo. Así mismo las denuncias de los mismos empleados, ayudan en la detección del fraude, por lo que es necesario que las empresas realicen campañas de sensibilización sobre la amenaza de fraude.

### **4.3 Normas internacionales de Información Financiera.**

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

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.

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

fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la “doble carga de información” para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios. (IASB, 2015, pág. 8)

#### **4.3.1 Autoridad de la NIIF para las PYMES**

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES. Sin embargo, una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES —como se establece en la Sección 1 de la Norma—es esencial, de forma que:

(a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos de contabilización e información a revelar que sean apropiados para esa clase de entidades, y

(b) las autoridades reguladoras y legislativas, los organismos emisores de normas y las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido para la aplicación de la NIIF para las PYMES.

Una definición clara es también esencial para que las entidades que no son pequeñas y medianas entidades, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen que están cumpliendo con ella (véase el párrafo 1.5). (IASB, 2015, pág. 10)

#### **4.3.2 Alcance de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades.**

Se pretende que la NIIF para las PYMES se utilice por las pequeñas y medianas entidades (PYMES). Esta sección describe las características de las PYME.

Descripción de pequeñas y medianas entidades

Las pequeñas y medianas entidades son entidades que:

- (a) no tienen obligación pública de rendir cuentas; y
- (b) publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

Son ejemplos de usuarios externos los propietarios que no están implicados en la gestión del negocio, los acreedores actuales o potenciales y las agencias de calificación crediticia.

Una entidad tiene obligación pública de rendir cuentas cuando:

- (a) sus instrumentos de deuda o de patrimonio se negocian en un mercado público o están en proceso de emitir estos instrumentos para negociarse en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado fuera de la bolsa de valores, incluyendo mercados locales o regionales); o
- (b) una de sus principales actividades es mantener activos en calidad de fiduciaria para un amplio grupo de terceros (la mayoría de bancos, cooperativas de crédito, compañías de seguros, comisionistas e intermediarios de valores, fondos de inversión y bancos de inversión cumplirían este segundo criterio).

Es posible que algunas entidades mantengan activos en calidad de fiduciaria para un amplio grupo de terceros porque mantienen y gestionan recursos financieros que les han confiado clientes o miembros que no están implicados en la gestión de la entidad. Sin embargo, si lo hacen por motivos secundarios a la actividad principal (como podría ser el caso, por ejemplo, de las agencias de viajes o inmobiliarias, los colegios, las organizaciones no lucrativas, las cooperativas que requieran el pago de un depósito nominal para la afiliación y los vendedores que reciban el pago con anterioridad a la entrega de artículos o servicios como las compañías que prestan servicios públicos), esto no las convierte en entidades con obligación pública de rendir cuentas.

Si una entidad que tiene obligación pública de rendir cuentas utiliza esta Norma, sus estados financieros no se describirán como en conformidad con la NIIF para las PYMES, aunque la legislación o regulación de la jurisdicción permita o requiera que esta Norma se utilice por entidades con obligación pública de rendir cuentas.

No se prohíbe a una subsidiaria cuya controladora utilice las NIIF completas, o que forme parte de un grupo consolidado que utilice las NIIF completas, utilizar esta Norma en sus propios estados financieros si dicha subsidiaria no tiene obligación pública de rendir cuentas por sí misma. Si sus estados financieros se describen como en conformidad con la NIIF para las PYMES, debe cumplir con todas las disposiciones de esta Norma.

Una controladora (incluyendo la controladora última o cualquier controladora intermedia) evaluará si cumple con los requisitos para utilizar esta Norma en sus estados financieros separados sobre la base de su propio estatus sin considerar si otras entidades del grupo tienen, o el grupo tiene como un todo, obligación pública de rendir cuentas. Si una controladora por sí misma no tiene obligación pública de rendir cuentas, puede presentar sus estados financieros separados de acuerdo con esta Norma (véase la Sección 9 Estados Financieros Consolidados y Separados), incluso si presenta sus estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF completas u otro conjunto de principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA), tales como sus normas de contabilidad nacionales. Los estados financieros preparados de acuerdo con esta Norma se distinguirán con claridad de los estados financieros preparados de acuerdo con otros requerimientos. (IASB, 2015, pág. 12)

#### **4.3.3 Evolución de las normas contables.**

El International Accounting Standards Committee (IASC), precursor del actual IASB constituido en 2001, fue creado en 1973 por acuerdo de los representantes de los organismos profesionales de contabilidad de Australia, Canadá, Francia, Alemania, Japón, México, Países Bajos, Reino Unido e Irlanda y Estados Unidos. Dos años más tarde, publicaron su primera Norma Internacional de Contabilidad (NIC). (Llopis, 2013)

Tras una primera etapa de casi tres lustros, con escaso predicamento, caracterizada por la emisión de normas excesivamente flexibles basadas en las prácticas contables de las grandes empresas transnacionales y carentes de un fundamento conceptual sólido, el organismo reconoce la necesidad de contar con un marco teórico que sustente la normativa y permita disminuir su

discrecionalidad. Arranca así una corta segunda etapa que —con la puesta en marcha del Proyecto de Comparabilidad, la aprobación del Marco Conceptual y la sustitución de la metodología inductiva por la deductiva— será crucial en el futuro de la entidad. Además, tras su refundación, la llevará a convertirse en el máximo referente de la contabilidad a nivel mundial. (Llopis, 2013)

La globalización de los mercados financieros, impulsada a principios de la década de 1990 por la incorporación de las nuevas tecnologías, evidenció las divergencias normativas entre países y la conveniencia de abordar un proceso de armonización contable internacional que evitara la babelización de los mercados con el consiguiente desconcierto para los inversores. (Llopis, 2013).

En este contexto, el IASC puso en marcha una estrategia para conseguir el reconocimiento y aplicación de sus normas a nivel internacional. Su paso más relevante fue el convenio firmado en julio de 1995 con la International Organization of Securities Commissions (IOSCO). A través de este, dicho organismo, condicionado al cumplimiento por parte del IASC del Core Standards Work Program —programa de adaptación de la normativa que debía completarse en un plazo máximo de cinco años—, se comprometía a recomendar a todos sus socios la aplicación de las NIC. Este acuerdo supone el inicio de una tercera etapa marcada por el cambio de filosofía del organismo, que pasa a priorizar a los inversores sobre el resto de usuarios de la información contable. Ello, a juicio de muchos expertos, introduce un marcado sesgo neoliberal en la normativa, como consecuencia de la notable influencia ejercida por las grandes corporaciones empresariales transnacionales. Las últimas, conocidas como global-players, operan en los mercados de valores de los países más desarrollados. (Llopis, 2013)

Aunque los trabajos de revisión finalizaron en 1998 con una importante disminución de las alternativas contables permitidas y la incorporación de mayores exigencias de divulgación informativa para las empresas, el resultado final no fue aceptado por la IOSCO hasta mayo de 2000. No obstante, las reticencias expresadas por la Securities and Exchange Commission (SEC) estadounidense —que se reservó el derecho a seguir exigiendo reconciliaciones y divulgación de información adicional e, incluso, a interpretar y seleccionar algunas de las alternativas contables permitidas por las NIC—; planteaban serias dudas sobre su utilidad final. (Llopis, 2013)



Sin embargo, las sombras que los escándalos financieros protagonizados por Enron, WorldCom y Xerox, entre otros, proyectaron sobre los Principios de contabilidad generalmente aceptados de Estados Unidos (US GAAP, por sus siglas en inglés) a principios del nuevo siglo —junto con el espaldarazo dado por la Unión Europea al recién constituido IASB con la aprobación del reglamento que exigía la aplicación de las NIIF para la elaboración de las cuentas consolidadas de los grupos cotizados en 2005— favorecieron un acercamiento entre el Financial Accounting Standards Board (FASB) y el IASB. Ello culminó en setiembre de 2002 con la rúbrica del Acuerdo Norwalk. A través de este memorándum de entendimiento, ambos organismos se comprometían a desarrollar normas contables compatibles de alta calidad para la preparación de información financiera. Para ello, compartían esfuerzos y recursos, y establecían un marco para el diálogo permanente entre ellos. (Llopis, 2013)

En julio de 2009, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La NIIF para las PYMES tiene como objeto aplicarse a los estados financieros con propósito de información general de entidades que no tienen obligación pública de rendir cuentas. Las entidades que tienen obligación pública de rendir cuentas, y que por lo tanto, se encuentran fuera del alcance de la NIIF para las PYMES, abarcan aquellas entidades cuyas acciones o cuyos instrumentos de pasivo se negocian en el mercado público, bancos, cooperativas de crédito, intermediarios de bolsa, fondos de inversión y compañías de seguros. En muchos países, a las entidades que no tienen obligación pública de rendir cuentas se las denomina de distinta forma, entre ellas, entidades no cotizadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. (Foundation®, IFRS, 2009).

#### **4.3.4 Importancia De Las Normas Internacionales De Información Financiera.**

Las normas de información financiera globales, aplicadas coherentemente, mejoran la comparabilidad de la información financiera. Las diferencias contables pueden oscurecer las comparaciones que los inversores, prestamistas y otros hacen. Al exigir la presentación de información financiera útil (es decir, información que sea relevante, fiable, comparable, etc.), las normas de información financiera globales de alta calidad mejoran la eficiencia de la distribución

y el precio del capital. Esto beneficia no sólo a quienes proporcionan deuda o capital de patrimonio sino también a quienes buscan capital porque reduce sus costos de cumplimiento y elimina incertidumbres que afectan a su costo de capital. Las normas globales también mejoran la coherencia en la calidad de las auditorías y facilitan la educación y el entrenamiento. (Foundation®, IFRS, 2009)

Los beneficios de las normas de información financiera globales no se limitan a entidades cuyos títulos cotizan en bolsa. A juicio del IASB, las PYMES —y quienes utilizan sus estados financieros— se pueden beneficiar de un conjunto común de normas contables. (Foundation®, IFRS, 2009).

#### **4.4 Normas Internacionales De Información Financiera Para Las Pequeñas Y Medianas Entidades, Sección 20 (Arrendamientos)**

##### **4.4.1 Alcance.**

Esta sección trata la contabilización de todos los arrendamientos, distintos de:

(a) los arrendamientos para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares (véase la Sección 34 Actividades Especializadas);

(b) los acuerdos de licencia para conceptos como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor (véase la Sección 18 Activos Intangibles distintos a la Plusvalía);

(c) la medición de los inmuebles mantenidos por arrendatarios que se contabilicen como propiedades de inversión y la medición de las propiedades de inversión suministradas por arrendadores bajo arrendamientos operativos (véase la Sección 16 Propiedades de Inversión);

(d) la medición de activos biológicos mantenidos por arrendatarios bajo arrendamientos financieros y activos biológicos suministrados por arrendadores bajo arrendamientos operativos (véase la Sección 34);

(e) los arrendamientos que pueden dar lugar a una pérdida para el arrendador o el arrendatario como consecuencia de cláusulas contractuales que no estén relacionadas con cambios en el precio del activo arrendado, cambios en las tasas de cambio de la moneda extranjera, cambios en los pagos por arrendamiento basados en tasas de interés de mercado variable o con incumplimientos por una de las contrapartes [véase el párrafo 12.3 (f)]; y

(f) Los arrendamientos operativos que son onerosos.

Esta sección se aplicará 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. Esta sección no se aplicará a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, que no transfieren el derecho a utilizar activos desde una contraparte a la otra.

Algunos acuerdos, tales como algunos de subcontratación, los contratos de telecomunicaciones que proporcionan derechos sobre capacidad y los 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 en esta sección. (IASB, 2015, pág. 121)

#### **4.4.2 Clasificación de los arrendamientos.**

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos 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.

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

(a) el arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario a la finalización de su plazo;

(b) el arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, para que al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercerá; (c) el plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si no se transfiere la propiedad;

(d) al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es, al menos, sustancialmente igual a la totalidad del valor razonable del activo arrendado; y

(e) los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.

Otros indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solas o en combinación con otras, a la clasificación de un arrendamiento como financiero, son las 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 o pérdidas procedentes de fluctuaciones en el valor residual del activo arrendado repercuten en el arrendatario (por ejemplo, en la forma de un descuento en el arrendamiento que iguale al producido de la venta del activo al final del contrato); y

(c) El arrendatario tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un período secundario, a una renta que es sustancialmente inferior a la de mercado.

Los ejemplos e indicadores contenidos en los párrafos 20.5 y 20.6 no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo. Por ejemplo, este podría ser el caso si, al término del arrendamiento, se transfiere la propiedad del activo al arrendatario por un pago variable que sea igual a su valor razonable en ese momento, o si existen cuotas contingentes como consecuencia de los cuales el arrendatario no tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

La clasificación de un arrendamiento se hace al inicio del mismo y no se cambia durante su plazo salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las cláusulas del arrendamiento (distintas de la simple renovación del acuerdo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento deberá ser evaluada nuevamente. (IASB, 2015, pág. 121).

#### ***4.4.2.1 Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos financieros.***

##### ***Reconocimiento inicial***

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, un arrendatario reconocerá sus derechos de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero como activos y pasivos en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Cualquier costo directo inicial del arrendatario (costos incrementales que se atribuyen directamente a la negociación y acuerdo del arrendamiento) se añadirá al importe reconocido como activo.

El valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento debe calcularse utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si no se puede determinar, se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

##### **Medición posterior**

Un arrendatario repartirá los pagos mínimos del arrendamiento entre las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente utilizando el método del interés efectivo (véanse los párrafos 11.15 a 11.20). El arrendatario distribuirá la carga financiera a cada periodo a lo largo del plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante, en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Un arrendatario cargará las cuotas contingentes como gastos en los periodos en los que se incurran.

Un arrendatario depreciará un activo arrendado bajo un arrendamiento financiero de acuerdo con la sección correspondiente de esta Norma para ese tipo de activo, es decir, la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo, la Sección 18 o la Sección 19 Combinaciones de Negocios y

Plusvalía. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor. Un arrendatario también evaluará en cada fecha sobre la que se informa si se ha deteriorado el valor de un activo arrendado mediante un arrendamiento financiero (véase la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos).

### **Información a revelar**

Un arrendatario revelará la siguiente información sobre los arrendamientos financieros:

- (a) Para cada clase de activos, el importe neto en libros al final del periodo sobre el que se informa;
- (b) el total de pagos mínimos futuros del arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa, para cada uno de los siguientes periodos:
  - (i) hasta un año;
  - (ii) entre uno y cinco años; y
  - (iii) más de cinco años.
- (c) una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

Además, los requerimientos de información a revelar sobre activos de acuerdo con las Secciones 17, 18, 27 y 34 aplican a los arrendatarios de activos arrendados bajo arrendamientos financieros. (IASB, 2015, pág. 123)

Ejemplo:

Arrendamiento financiero (ejemplo de contabilización arrendatario) El 1 de enero de 2014, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco años

de un vehículo que posee una vida económica de cinco años, al final de la cual se calcula que no tendrá ningún valor.

Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a C\$ 700,000.00.

El 31 de diciembre de cada uno de los primeros cuatro periodos del plazo del arrendamiento, el arrendatario debe pagar al arrendador C\$ 160,000.00. Al final del plazo del arrendamiento, la propiedad del vehículo pasa al arrendatario tras la realización del último pago por arrendamiento de C\$ 165,000.00

<b>AÑO</b>	<b>PAGO</b>	<b>VALOR PRESENTE DEL PAGO</b>
2014	160,000.00	152,633.06
2015	160,000.00	145,605.31
2016	160,000.00	138,901.15
2017	160,000.00	132,505.67
2018	165,000.00	130,354.81
Total	805,000.00	700,000.00

La tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 5 por ciento anual, valor que se aproxima a la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

El 1 de enero de 2014, el arrendatario reconoce el vehículo arrendado (como una partida de propiedades, planta y equipo) y un pasivo de arrendamiento financiero de C\$ 700,000.00 (valor razonable del vehículo arrendado al inicio del arrendamiento, que equivale al valor presente de los

pagos mínimos por el arrendamiento (véase la tabla en el ejemplo) mediante el siguiente asiento en el libro diario:

Dr Propiedades, planta y equipo (vehículo)	700,000.00	
		Cr Pasivo de arrendamiento financiero
		700.00.00

**Para reconocer el vehículo arrendado y la obligación de pagar al arrendador bajo el arrendamiento financiero.**

Para repartir los pagos del arrendamiento entre la carga financiera y la reducción del pasivo pendiente, se debe calcular una tasa que genere una tasa de interés periódica constante sobre el saldo pendiente del pasivo. La tasa de interés implícita en el arrendamiento puede calcularse empleando una calculadora financiera o, como se hizo en este caso, empleando una hoja de cálculo, mediante la modificación de la celda D8 hasta lograr que la tasa de interés arroje un resultado igual a cero en la celda E6:

31 de diciembre de 2014

Dr Resultados—costo financiero	33,786.00	
		Dr Pasivo de arrendamiento financiero
		126,214.00
		Cr Efectivo
		160,000.00

**Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.**

31 de diciembre de 2015

Dr Resultados—costo financiero	27,694.19	
		Dr Pasivo de arrendamiento financiero
		132,305.81
		Cr Efectivo
		160,000.00





Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



**Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.**

31 de diciembre 2016

Dr Resultados—costo financiero	21,308.35	
Dr Pasivo de arrendamiento financiero	138,691.65	
Cr Efectivo		160,000.00

**Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.**

31 de diciembre de 2017

Dr Resultados—costo financiero	14,614.30	
Dr Pasivo de arrendamiento financiero	145,385.70	
Cr Efectivo		160,000.00

**Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción del pasivo pendiente.**

31 de diciembre de 2018

Dr Resultados—costo financiero	7,597.16	
Dr Pasivo de arrendamiento financiero	157,402.84	
Cr Efectivo		165,000.00





Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



---

PATRIMONIO Y PASIVOS

Pasivos no corrientes

Préstamos a largo plazo	12	157,402.84	302,788.54
-------------------------	----	------------	------------

...

Pasivos corrientes

Parte corriente de préstamos a largo plazo	12	145,386	138,691.65
--	----	---------	------------

**Extracto del estado del resultado integral del arrendatario al 31 de diciembre de 2016**

	Notas	2016	2015
Costos financieros		21,308.35	27,694.19

**Extracto del estado de los flujos de efectivo del arrendatario al 31 de diciembre de 2016**

	Notas	2016	2015
Flujo de efectivo por actividades de operación			
Intereses pagados		21,308.35	27,694.19
Flujo de efectivo por actividades de financiación			
Pago de pasivos derivados de arrendamientos financieros		138,691.65	126,214

## **Nota 1: Políticas contables**

### **Arrendamientos**

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Al comienzo del plazo de arrendamiento, los derechos de uso que establecen los arrendamientos financieros se reconocen como partidas de propiedades, planta y equipo al valor razonable del bien arrendado o bien, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Se reconoce un pasivo correspondiente por las obligaciones bajo un arrendamiento financiero para realizar pagos del arrendamiento a favor del arrendador.

Cada uno de los pagos mínimos por el arrendamiento se divide en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente. La carga financiera se distribuye de manera que genere una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo (es decir, el método de interés efectivo). Las cuotas contingentes se reconocen como gastos en la determinación de resultados del periodo en el que se incurrieron.

### **Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. La maquinaria se deprecia a la tasa del 10 por ciento anual.

Los activos que se mantienen bajo los arrendamientos financieros se deprecian por completo a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor, salvo que la adquisición de la propiedad del activo sea muy probable.

**Nota 8: Propiedades, planta y equipo**

Vehículo	2016	2015
1 de enero		
Costo	700,000.00	700,000.00
Depreciación acumulada	-280,000.00	-140,000.00
Importe en libros	420,000.00	560,000.00
Depreciación	-140,000.00	-140,000.00
31 de diciembre	280,000.00	420,000.00

**Analizado de la siguiente forma**

Costo	700,000.00	700,000.00
Depreciación acumulada	-420,000.00	-280,000.00
Importe en libros	280,000.00	420,000.00

**La máquina está sujeta a un arrendamiento financiero**

**Nota:** La entidad no tiene la obligación de brindar las cifras comparativas que se presentan en esta conciliación. La entidad proporcionó voluntariamente la información comparativa.

Nota 12 Préstamos a largo plazo.

### Obligación por el arrendamiento financiero

La entidad tiene un vehículo con una vida útil estimada de cinco años según un arrendamiento financiero. Al final del plazo del arrendamiento, cuando se realice el último pago del arrendamiento, la propiedad de la máquina pasará a la entidad. A continuación se presenta información sobre la obligación de realizar futuros pagos por arrendamiento.

	2016	2015
Los futuros pagos mínimos por el arrendamiento tienen los siguientes vencimientos		
.- en un año	160,000.00	160,000.00
.- entre uno y cinco años	165,000.00	325,000.00
.- más de cinco años	0	0
Total	325,000.00	485,000.00
Costos financieros futuros	- 22,211.46	- 43,519.82
Pasivos de arrendamiento	302,788.54	441,480.18

#### Analizado de la siguiente forma:

Parte corriente	145,386	138,691.65
Parte a largo plazo	157,403	302,789
Pasivo del arrendamiento total	302,788.54	441,480.18

#### **4.4.2.2 Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos operativos.**

##### Reconocimiento y medición

Un arrendatario reconocerá los pagos de arrendamientos bajo arrendamientos operativos (excluyendo los costos por servicios tales como seguros o mantenimiento) como un gasto a lo largo de la duración del arrendamiento de forma lineal a menos que:

(a) otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo de los beneficios del usuario, incluso si los pagos no se realizan sobre esa base; o

(b) los pagos al arrendador se estructuran en de forma que se incrementen en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador.

Si los pagos al arrendador varían debido a factores distintos de la inflación general, la condición (b) no se cumplirá.

##### **Información a revelar**

Un arrendatario revelará la siguiente información para los arrendamientos operativos:

(a) el total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, bajo contratos de arrendamiento operativo no cancelables para cada uno de los siguientes periodos:

(i) hasta un año;

(ii) entre uno y cinco años; y

(iii) más de cinco años.

(b) los pagos por arrendamiento reconocidos como un gasto; y

(c) una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas

de revisión, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento. (IASB, 2015, pág. 124)

Ejemplos: arrendatario - reconocimiento y medición del arrendamiento operativo

El 1 de enero de 2018, una entidad celebró, como arrendatario, un acuerdo de arrendamiento operativo no cancelable por dos años de una fotocopiadora. Como parte del acuerdo, el arrendador acuerda prestar servicios de mantenimiento al arrendatario con respecto a la fotocopiadora.

El acuerdo obliga al arrendatario a pagar C\$ 6,300.00 al arrendador el último día de cada mes del plazo del arrendamiento. En relación a las transacciones realizadas entre el arrendador y terceros, se ha determinado que el 20 por ciento de los pagos mensuales se efectúa en concepto de servicios de mantenimiento (es decir, el 80 por ciento de los pagos se efectúa en concepto del arrendamiento).

El acuerdo debe separarse en dos componentes (es decir, el arrendamiento y los servicios de mantenimiento).

Los servicios de mantenimiento se reconocen como un gasto en los resultados del periodo en el cual se incurre en ellos (es decir, cuando se reciben los servicios).

Los pagos del arrendamiento operativo se contabilizan reconociendo el 80% como gastos en los resultados de cada mes. ( $6,300.00 \times 80\% = 5,040.00$  y  $6,300.00 \times 20\% = 1,260.00$ )

Enero de 2018

Dr Resultados – gastos por servicios	1,260.00	
Dr Resultados – gastos por arrendamiento operativo	5,040.00	
Cr Efectivo		6,300.00





**Para reconocer los gastos por arrendamiento operativo y servicios relacionados en enero de 2018.**

**Extracto de las notas a los estados financieros del arrendatario para el año que finaliza el 31 de diciembre de 2018**

Nota 1: Políticas contables

Arrendamientos

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los importes que deben pagarse por arrendamientos operativos se reconocen como un gasto en los resultados de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Nota 23: Ganancia antes de impuestos

**Las siguientes partidas se reconocieron en ganancia antes de impuestos:**

	2018	2019
Gastos		
Pagos mínimos por el arrendamiento - arrendamiento operativo	60,480.00	60,480.00

Nota 40 Obligaciones por arrendamientos operativos

La entidad arrienda una fotocopiadora conforme a un arrendamiento operativo no cancelable por 2 años. Al 31 de diciembre de 2018, la entidad posee compromisos pendientes en la forma de futuros pagos mínimos por el arrendamiento, según un arrendamiento operativo no cancelable de

una fotocopiadora, de 60,480.00 durante el siguiente año (60,480.00 durante el 2019). En resumen, los futuros pagos mínimos por el arrendamiento tienen los siguientes vencimientos:

	<b>2019</b>
en un año	60,480.00
entre uno y cinco años	0
más de cinco años	0
<b>Total</b>	<b>60,480.00</b>

#### ***4.2.2.3 Estados financieros de los arrendadores—arrendamientos financieros.***

##### **Reconocimiento inicial y medición**

Un arrendador reconocerá en su estado de situación financiera los activos que mantengan en arrendamiento financiero y los presentarán como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento. La inversión neta en el arrendamiento es la inversión bruta en el arrendamiento del arrendador descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento. La inversión bruta en el arrendamiento es la suma de:

- (a) los pagos mínimos a recibir por el arrendador bajo un arrendamiento financiero; y
- (b) cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

Para arrendamientos financieros distintos de los que involucran a un fabricante o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales (costos que son incrementales y directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento) se incluirán en la medición inicial de los derechos de cobro por el arrendamiento financiero, y reducirán el importe de ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento. (IASB, 2015, pág. 125)

## Medición posterior

El reconocimiento de los ingresos financieros se basará en un patrón que refleje una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión financiera neta del arrendador en el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos al periodo, excluidos los costos por servicios, se aplicarán contra la inversión bruta en el arrendamiento, para reducir tanto el principal como los ingresos financieros no ganados. Si hubiera una indicación de que ha cambiado significativamente el valor residual no garantizado estimado utilizado al calcular la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento, se revisará la distribución del ingreso a lo largo del plazo del arrendamiento, y cualquier reducción respecto a los importes acumulados (devengados) se reconocerá inmediatamente en resultados. (IASB, 2015, pág. 126)

Fabricantes o distribuidores que son también arrendadores

Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la opción de comprar o alquilar un activo. Un arrendamiento financiero de un activo cuando el fabricante o distribuidor es también arrendador dará lugar a dos tipos de resultados:

- (a) la ganancia o pérdida equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, reflejando cualesquiera descuentos aplicables por volumen o comerciales; y
- (b) la ganancia financiera a lo largo del plazo del arrendamiento.

El **ingreso de actividades ordinarias** por ventas reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, por un fabricante o distribuidor que sea también arrendador, es el valor razonable del activo o, si fuera menor, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento acumulados por el arrendador, calculados a una tasa de interés de mercado. El costo de ventas reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento es el costo, o el importe en libros si fuera diferente, del activo arrendado menos el valor presente del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso de actividades ordinarias y el costo de la venta es la ganancia en la

venta, que se reconocerá de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones directas de venta.

Si se han aplicado tasas de interés artificialmente bajas, el resultado por la venta se restringirá al que se hubiera obtenido de haber aplicado tasas de interés de mercado. Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, y estén relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconozca el resultado en la venta. (IASB, 2015, pág. 126).

### **Información a revelar**

Un arrendador revelará la siguiente información para los arrendamientos financieros:

Una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar en esa misma fecha. Además, el arrendador revelará, al final del periodo sobre el que se informa, la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar en esa misma fecha, para cada uno de los siguientes plazos:

- (i) hasta un año;
- (ii) entre uno y cinco años; y
- (iii) 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 pendientes de cobro.
- (e) Las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el periodo.

(f) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de escalación, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento. (IASB, 2015, pág. 126)

### **Perspectiva del Arrendador.**

#### **Reconocimiento Inicial**

Una entidad se encarga a la compra y venta de automóviles, posteriormente tiene varias opciones de ventas y arrendamiento. El 1 de diciembre del 2013, la entidad compra un vehículo por un precio unitario de 350.000 u.m. con la finalidad de venderlas (o arrendarlas según arrendamientos financieros) a terceros independientes con un recargo del 100 por ciento del costo.

Los reconocimientos iniciales del vehículo y el arrendamiento son:

1 de enero del 2013

Dr. Inventarios	350,000 u.m
Cr. Efectivo	350,000 u.m

#### **Para reconocer el inventario adquirido**

El 1 de enero de 2014, la entidad celebró, como arrendador, un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco años de un vehículo.

El 31 de diciembre de cada uno de los primeros cuatro periodos del plazo del arrendamiento, el arrendatario debe pagar al arrendador C\$ 160,000.00. Al final del plazo del arrendamiento, la propiedad del vehículo pasa al arrendatario tras la realización del último pago por arrendamiento de C\$ 165,000.00.

AÑO	PAGO	VALOR PRESENTE DEL PAGO
2014	160,000.00	152,633.06
2015	160,000.00	145,605.31
2016	160,000.00	138,901.15
2017	160,000.00	132,505.67
2018	165,000.00	130,354.81
	805,000.00	700,000.00

La tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 5 por ciento anual, valor que se aproxima a la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

Resultados de la tabla de amortización del arrendamiento

	A	B	C	D	E
1	AÑO	1 DE ENERO	INGRESOS FINANCIERO	PAGO	31 DE DICIEMBRE
2	2014	700,000.00	33,786.00	160,000.00	573,786.00
3	2015	573,786.00	27,694.19	160,000.00	441,480.18
4	2016	441,480.18	21,308.35	160,000.00	302,788.54
5	2017	302,788.54	14,614.30	160,000.00	157,402.84
6	2018	157,402.84	7,597.16	165,000.00	0.00



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



---

**El arrendador reconoce la venta del inventario mediante arrendamiento financiero.**

Dr Arrendamiento Financiero por Cobrar	700,000 u.m	
Cr. Ventas		700,000 u.m

**Para Darle de Baja del Inventario Vendido.**

Dr Costo de Ventas	350,000 u.m	
Cr Inventario		350,000 u.m

La distribución posterior de los pagos del arrendamiento entre el ingreso financiero y la reducción de la cuenta por cobrar pendiente se registra mediante el procesamiento de los siguientes asientos en el libro diario:

31 de diciembre del 2014

Dr. Efectivo	160,000 u.m	
Cr Resultado (Ingresos Financieros)		33,786 u.m
Cr Arrendamiento Financiero Por cobrar		126,214 u.m

**Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.**

31 de diciembre del 2015

Dr. Efectivo	160,000 u.m	
Cr Resultado (Ingresos Financieros)		27,694.19 u.m
Cr Arrendamiento Financiero Por cobrar		132,305.81 u.m



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



**Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.**

31 de diciembre 2016

Dr. Efectivo	160,000 u.m	
Cr Resultado (Ingresos Financieros)		21,308.35 u.m
Cr Arrendamiento Financiero Por cobrar		138,691.65 u.m

**Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.**

31 de diciembre 2017

Dr. Efectivo	160,000 u.m	
Cr Resultado (Ingresos Financieros)		14,614.30 u.m
Cr Arrendamiento Financiero Por cobrar		145,385.70 u.m

**Para reconocer la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.**

31 de diciembre 2018

Dr. Efectivo	165,000 u.m	
Cr Resultado (Ingresos Financieros)		7,597.16 u.m
Cr Arrendamiento Financiero Por cobrar		157,402.84 u.m





Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



**Para reconocer los pagos finales por arrendamiento.**

**Extracto del estado de situación financiera del arrendador al 31 de diciembre de 2016:**

	Notas	2016	2014
<b>ACTIVOS</b>			
Activo no corriente			
Arrendamiento por cobrar	8	302,788.54	441,480.18
...Activo corriente			
Parte corriente del arrendamiento por cobrar	8	138,691.65	132,305.81

**Extracto del estado del resultado integral del arrendador al 31 de diciembre de 2016**

	2016	2014
Ingreso de actividades ordinarias (Proveniente de la	-	700,000.00
Venta de bienes)		
Costo de bienes Vendidos	-	(350,000.00)
Ganancia Bruta	-	350,000.00
Ingresos Financieros	21,308.35	33,786.00

**Extracto de las notas a los estados financieros del arrendador para el año que finaliza el 31 de diciembre de 2016.**

## Nota 1: Políticas contables.

### Arrendamientos

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La entidad utilizó contratos de arrendamiento financiero para vender bienes a sus clientes. Al comienzo del plazo de arrendamiento, la entidad reconoce como un activo financiero el ingreso de actividades ordinarias por la venta de bienes y los derechos de recibir pagos por arrendamientos futuros de sus clientes. Cada uno de los pagos mínimos por el arrendamiento se divide en dos partes que representan, respectivamente, los ingresos financieros y la reducción del arrendamiento pendiente por cobrar. El ingreso financiero se distribuye de manera que genere una tasa de interés constante en cada periodo sobre el saldo pendiente de arrendamiento por cobrar.

### Nota 8 Arrendamiento por cobrar

La entidad utiliza contratos de arrendamiento financiero para vender bienes a sus clientes. Al finalizar el periodo, las cuentas por cobrar según contratos de arrendamiento financiero, tienen los siguientes vencimientos:

	2016			2014		
	Inversión bruta en el arrendamiento u.m	Ingreso financiero no devengado u.m	Inversión neta en el arrendamiento u.m	Inversión Bruta en el Arrendamiento u.m	Ingreso financiero no devengado u.m	Inversion neta en el arrendamiento u.m
Cuenta por cobrar:						
En un año	160,000	21,308	138,692	160,000	27,694	132,306
Entre uno y cinco años	325,000	22,211	302,789	485,000	43,520	441,480
<b>Total</b>	<b>485,000</b>	<b>43,520</b>	<b>441,480</b>	<b>645,000</b>	<b>71,214</b>	<b>573,786</b>

---

#### **4.4.2.4 Estados financieros de los arrendadores—arrendamientos operativos.**

##### **Reconocimiento y medición**

Un arrendador presentará en su estado de situación financiera los activos sujetos a arrendamiento operativos de acuerdo con la naturaleza del activo.

Un arrendador reconocerá los ingresos por arrendamientos operativos (excluyendo los importes por servicios tales como seguros o mantenimiento) en los resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que:

- (a) otra base sistemática sea representativa del patrón de tiempo de beneficios del arrendatario procedentes del activo arrendado, incluso si el cobro de los pagos no se realiza sobre esa base; o
- (b) los pagos al arrendador se estructuran en de forma que se incrementen en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador.

Si los pagos al arrendador varían de acuerdo con factores distintos de la inflación, la condición (b) no se cumplirá.

Un arrendador reconocerá como un gasto los costos, incluyendo la depreciación, incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento. La política de depreciación de los activos depreciables arrendados será coherente con la política normal de depreciación del arrendador para activos similares.

Un arrendador añadirá al importe en libros del activo arrendado cualesquiera costos directos iniciales incurridos en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo y reconocerá estos costos como un gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, el arrendador aplicará la Sección 27.

---

Un fabricante o distribuidor que sea también arrendador, no reconocerá ningún resultado por la venta en el momento de realizar un arrendamiento operativo, puesto que no es equivalente a una venta. (IASB, 2015, pág. 127)

#### Información a revelar

Un arrendador revelará la siguiente información para los arrendamientos operativos:

- (a) Los pagos futuros mínimos del arrendamiento en arrendamientos operativos no cancelables, para cada uno de los siguientes periodos:
  - (i) hasta un año;
  - (ii) entre uno y cinco años; y
  - (iii) más de cinco años.
- (b) las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso; y
- (c) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento 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 con las Secciones 17, 18, 27 y 34 a los arrendadores por los activos suministrados en arrendamiento operativo. (IASB, 2015, pág. 128)

#### **Transacciones de venta con arrendamiento posterior**

Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que involucra la venta de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Los pagos por arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian en conjunto. El tratamiento contable de una venta con arrendamiento posterior depende del tipo de arrendamiento.

---

### Venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento financiero

Si una venta con arrendamiento posterior da lugar a un arrendamiento financiero, el arrendatario vendedor no reconocerá inmediatamente como ingreso cualquier exceso del producto de la venta sobre el importe en libros. En su lugar, el arrendatario vendedor diferirá este exceso y lo amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento.

### Venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento operativo

Si una venta con arrendamiento posterior da lugar a un arrendamiento operativo y está claro que la transacción se ha establecido a su valor razonable, el arrendatario vendedor reconocerá cualquier resultado inmediatamente. Si el precio de venta es inferior al valor razonable, el arrendatario vendedor reconocerá cualquier resultado inmediatamente a menos que la pérdida se compense por pagos futuros de arrendamiento a precios inferiores de los de mercado. En ese caso el arrendatario vendedor diferirá y amortizará estas pérdidas en proporción a los pagos por arrendamiento a lo largo del periodo en el que se espera utilizar el activo. Si el precio de venta es superior al valor razonable, el arrendatario vendedor diferirá el exceso y lo amortizará a lo largo del periodo durante el cual se espere utilizar el activo.

### **Información a revelar**

Los requerimientos de información a revelar para arrendatarios y arrendadores se aplicarán igualmente a las ventas con arrendamiento posterior. La descripción requerida sobre los acuerdos sobre arrendamientos significativos incluye la descripción de las disposiciones únicas o no habituales de los acuerdos o términos de las transacciones de venta con arrendamiento posterior. (IASB, 2015, pág. 128)

### Ejemplos: arrendador - arrendamientos operativos

El 1 de enero de 2018, una entidad adquirió una fotocopiadora por C\$ 100,000.00. La fotocopiadora tiene una vida útil de 4 años con valor residual cero.

El 2 de enero de 2018, la entidad celebró, como arrendador, un acuerdo de arrendamiento operativo no cancelable por un año de la fotocopiadora. Como parte del contrato, la entidad acuerda prestar servicios de mantenimiento al arrendatario con respecto a la máquina.

El acuerdo obliga al arrendatario a pagar 6,300.00 a la entidad el último día de cada mes del plazo del arrendamiento. En relación a las transacciones realizadas entre la entidad y terceros, se ha determinado que el 20 por ciento de los pagos mensuales se efectúa en concepto de servicios de mantenimiento (es decir, el 80 por ciento de los pagos se efectúa en concepto del arrendamiento).

El acuerdo debe separarse en dos componentes (es decir, el arrendamiento y los servicios de mantenimiento).

Los servicios de mantenimiento se reconocen como ingreso en los resultados.

Los pagos del arrendamiento operativo se reconocen como ingreso en los resultados de cada periodo del plazo del arrendamiento

La máquina se deprecia con el método lineal hasta alcanzar un valor residual de cero conforme a la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo (es decir 25,000.00 por año; calculo  $100,000.00 / 4$  años = 25,000.00 por año). La depreciación se reconocerá en los resultados como un gasto.

Enero 2018

Dr Efectivo	6,300.00	
Cr Ingreso por arrendamiento		5,040.00
Cr Ingreso por mantenimiento		1,260.00



---

**Reconocimiento de ingresos por arrendamiento y servicios de mantenimiento.**

**Extracto de las notas a los estados financieros del arrendador para el año que finaliza el 31 de diciembre de 2018.**

**Nota 1: Políticas contables**

**Arrendamientos**

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los pagos mínimos del arrendamiento por cobrar según acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen como un ingreso de actividades ordinarias de manera lineal, durante el plazo del arrendamiento.

Nota 23 Ingreso de actividades ordinarias

El ingreso de actividades ordinarias comprende:

	2018
Ingreso de actividades ordinarias	
<b>Ingreso por arrendamiento</b>	<b>60,480.00</b>



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



Nota 26: Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se reconocieron en ganancia antes de impuestos:

	2018
Gastos	
Depreciación	25,000.00

Nota 40 Compromisos por arrendamiento operativo

La entidad ha celebrado, como arrendador, un arrendamiento operativo no cancelable por un año de una propiedad de inversión que se contabiliza como propiedades, planta y equipo (véase la nota 15 Propiedades, Planta y Equipo). Los futuros pagos mínimos pendientes por el arrendamiento de 60,480.00 anuales, a cargo del arrendatario según un acuerdo de arrendamiento operativo no cancelable, tienen los siguientes vencimientos:

	2018
en un año	60,480.00
entre uno y cinco años	0
más de cinco años	0
<b>Total</b>	<b>60,480.00</b>



---

## V. Caso Práctico

### 5.1 Introducción

Energía Pura, es una empresa de sociedad anónima, constituida conformes las leyes de la Republica de Nicaragua, mediante escritura pública no 1 del 24 de Febrero del 1996. La compañía es regulada por la ley 532 denominada Ley Para la Promoción de Generación Eléctrica Con Fuente Renovable, Se dedica a la venta de energía renovable, Nuestros principales cliente son Disnorte y Dissur, Energía Pura, S.A posee el 95% de acciones y el 5% Grupo Renewable Energy LTDA.

Energía Pura, S.A fue creada para dar servicio y potenciar el sector de las energías renovables, específicamente la energía eólica en el Departamento de Rivas, Nicaragua.

Energía Pura, S.A desarrolla además su actividad en el campo del análisis y procesado de datos y diseño de aplicaciones orientadas a la mejora de la gestión de la información, utilizando para ello herramientas concebidas sobre bases de datos, Sistemas de Información Geográfica, programas específicos, uso de la información en Internet o Intranet, entre otras.

En el ámbito de las energías renovables Energía Pura, S.A facilita servicios a clientes que precisen soporte en la concepción, diseño, licenciamiento, construcción, valoración, operación, mejora del rendimiento o explotación de una instalación.

En el campo del análisis de datos, Energía Pura, S.A proporciona soporte para analizar grandes volúmenes de datos o incluso desarrollar herramientas de fácil uso que permitan realizar labores rutinarias de este tipo a usuarios sin una gran especialización técnica.

### 5.2. Generalidades De La Entidad.

#### 5.2.1 Misión.

Energía Pura, S.A es un productor independiente de energía sostenible, que proporciona energía eléctrica de plantas eólicas de una forma limpia y asequible gracias a la competitividad de esta tecnología. Aprovechamos la experiencia y conocimientos de un equipo profesional experto,

volcado en ayudar a satisfacer las crecientes necesidades energéticas, al tiempo que proporcionamos a las comunidades locales oportunidades de crecimiento económico gracias a la modularidad y simplicidad de la tecnología.

### **5.2.2. Visión.**

En Energía Pura, S.A estamos comprometidos con la mejora de la vida de nuestros clientes, los consumidores de energía eléctrica, así como con la protección medioambiental y social de los entornos en los que operamos. Brindamos oportunidades a nuestro personal, colaboradores y comunidades locales mejorando el rendimiento a largo plazo para nuestros inversores.

### **5.2.3. Valores.**

- Integridad y transparencia con nuestros grupos de interés.
- Compromiso con nuestros proyectos y contribuciones medioambientales y sociales.
- Excelencia en nuestro trabajo y nuestras operaciones.

## **5.3 Caso práctico 1**

Arrendamiento financiero (trabajo práctico)

El 1 de enero de 2018, Energía Pura, S.A firmo un acuerdo de arrendamiento no cancelable por cinco años, de un tractor que posee una vida económica de diez años, al final de la cual se calcula que no tendrá ningún valor.

Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a C\$ 1, 539,750.00

El 31 de diciembre de cada año (durante 5 años) Energía Pura, S.A debe pagar al arrendador C\$ 354,000.00

AÑO	PAGO	VALOR PRESENTE DEL PAGO
2018	354,000.00	337,681
2019	354,000.00	322,114
2020	354,000.00	307,265
2021	354,000.00	293,101
2022	354,000.00	279,589
	<b>1,770,000.00</b>	<b>1,539,750</b>

La tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 5 por ciento anual, valor que se aproxima a la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

Tabla de amortización de pagos (división entre la carga financiera y la reducción del pasivo)

A	B	C	D	E
AÑO	1 DE ENERO	COSTO FINANCIERO	PAGO	31 DE DICIEMBRE
2018	1,539,750	74,411	-354,000	1,260,161
2019	1,260,161	60,899	-354,000	967,060
2020	967,060	46,735	-354,000	659,795
2021	659,795	31,886	-354,000	337,681
2022	337,681	16,319	-354,000	0

El 1 de enero de 2018, el arrendatario reconoce el tractor arrendado (como una partida de propiedades, planta y equipo) y un pasivo de arrendamiento financiero de C\$ 1, 770,000.00 (valor razonable del tractor arrendado al inicio del arrendamiento, que equivale al valor presente de los

COMPROBANTE DE DIARIO				
ENERGIA PURA, S.A				
C/D No:		FECHA: 01/01/2018		
CONCEPTO: Reconocimiento del arriendo del tractor y la obligación de pagar al arrendador bajo el arrendamiento financiero.				
CODIGO	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
	Propiedades, planta y equipo		1,539,750.00	
	Pasivo de arrendamiento financiero			1,539,750.00
	<b>SUMAS IGUALES</b>		<b>1,539,750.00</b>	<b>1,539,750.00</b>
ELABORADO		REVISADO		AUTORIZADO

pagos mínimos por el arrendamiento (véase la tabla en el ejemplo) mediante el siguiente asiento en el libro diario:

Ejemplo de registro de pago de arrendamiento al finalizar el periodo contable

COMPROBANTE DE DIARIO				
ENERGIA PURA, S.A				
C/D No:		FECHA: 31/12/2018		
CONCEPTO: Registro de los pagos por arrendamiento, distribuyendo la carga financiera y la reducción del pasivo según la tabla de amortización				
CODIGO	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
	Resultados—costo financiero		74,411.00	
	Pasivo de arrendamiento financiero		279,589.00	
	Efectivo			354000
	<b>SUMAS IGUALES</b>		<b>354,000.00</b>	<b>354,000.00</b>
ELABORADO		REVISADO		AUTORIZADO

**ENERGIA PURA, S.A** deprecia el tractor de forma lineal durante el tiempo de vida útil estimada mediante el siguiente asiento:

COMPROBANTE DE DIARIO				
ENERGIA PURA, S.A				
C/D No:		FECHA: 31/12/2018		
CONCEPTO: Registro de la depreciación del tractor por el periodo de un año (al cierre del ejercicio 2018)				
CODIGO	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
	Dr Resultados—gasto de amortización		153,975	
	Propiedades, planta y equipo (depreciación acumulada)			153,975
	<b>SUMAS IGUALES</b>		<b>153,975</b>	<b>153,975</b>
ELABORADO		REVISADO		AUTORIZADO



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



Para reconocer la distribución de la amortización para el periodo.

Costo de C\$ 1, 539,750.00 ÷ 10 años de vida útil estimada

**Información a revelar**

**Extracto del estado de situación financiera de Energía Pura S.A al 31 de diciembre 2018**

2018

**ACTIVOS**

Activos no corrientes

Propiedades, planta y equipo

1,385,775

**PATRIMONIO Y PASIVOS**

Pasivos no corrientes

Préstamos a largo plazo

967,060

...

Pasivos corrientes

Parte corriente de préstamos a largo plazo

293,101



---

**Extracto del estado del resultado integral del arrendatario al 31 de diciembre de 2018**

	2018
Costos financieros	74,411

**Extracto del estado de los flujos de efectivo del arrendatario al 31 de diciembre de 2018**

	2018
Flujo de efectivo por actividades de operación	
Intereses pagados	74,411
Flujo de efectivo por actividades de financiación	
Pago de pasivos derivados de arrendamientos financieros	-

**Nota 1: Políticas contables**

**Arrendamientos**

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Al comienzo del plazo de arrendamiento, los derechos de uso que establecen los arrendamientos financieros se reconocen como partidas de propiedades, planta y equipo al valor razonable del bien arrendado o bien, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Se reconoce un pasivo correspondiente por las obligaciones bajo un arrendamiento financiero para realizar pagos del arrendamiento a favor del arrendador.

Cada uno de los pagos mínimos por el arrendamiento se divide en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente. La carga financiera se distribuye de manera que genere una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo (es decir, el método de interés efectivo). Las cuotas contingentes se reconocen como gastos en la determinación de resultados del periodo en el que se incurrieron.

### **Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. La maquinaria se deprecia a la tasa del 10 por ciento anual.

Los activos que se mantienen bajo los arrendamientos financieros se deprecian por completo a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor, salvo que la adquisición de la propiedad del activo sea muy probable.

### **Nota 8: Propiedades, planta y equipo**

Tractor	2018
1 de enero	
Costo	1,539,750
Depreciación acumulada	-
Importe en libros	1,539,750
Depreciación	153,975
31 de diciembre	1,385,775

### Analizado de la siguiente forma

Costo	1,539,750
Depreciación acumulada	153,975
Importe en libros	1,385,775

Nota 12 Préstamos a largo plazo

### Obligación por el arrendamiento financiero

La entidad tiene un tractor con una vida útil estimada de 10 años según un arrendamiento financiero. Al final del plazo del arrendamiento, cuando se realice el último pago del arrendamiento, la propiedad de la máquina pasará a la entidad. A continuación se presenta información sobre la obligación de realizar futuros pagos por arrendamiento.

**2018**

Los futuros pagos mínimos por el arrendamiento tienen los siguientes vencimientos

.- en un año	354,000
.- entre uno y cinco años	1,062,000
.- más de cinco años	-
<b>Total</b>	<b>1,416,000</b>
Costos financieros futuros	- 155,839
Pasivos de arrendamiento	1,260,161



**Analizado de la siguiente forma:**

Parte corriente	293,101
Parte a largo plazo	967,060
Pasivo del arrendamiento total	1,260,161

**5.4 Caso práctico 2**

El 1 de Enero de 2014, la empresa Energía Pura, S.A celebró un contrato de Leasing con la empresa Casa Pellas, S.A, un acuerdo no cancelable por 5 años de una Camioneta Hilux año 2016 que posee una vida económica de cinco años, al final de la cual se calcula que no tendrá ningún valor.

Al inicio del arrendamiento, el valor razonable (costo en efectivo) de la máquina asciende a U\$ 33,500.00.

El 31 de diciembre de cada uno de los primeros cuatro periodos del plazo del arrendamiento, el arrendatario debe pagar al arrendador C\$ 7,500.00. Al final del plazo del arrendamiento, la propiedad del vehículo pasa al arrendatario tras la realización del último pago por arrendamiento de C\$ 9,000.00.

**Clausula del contrato modo de pago en U\$**

AÑO	PAGO	VALOR PRESENTE DEL PAGO
2014	7,500.00	7,132.40
2015	7,500.00	6,782.81
2016	7,500.00	6,450.36
2017	7,500.00	6,134.20
2018	9,000.00	7,000.24
TOTAL	39,000.00	33,500.00

La tasa de interés implícita en el arrendamiento es del 5 por ciento anual, según cláusula del contrato de Casa Pellas, S.A.

	A	B	C	D	E
	AÑO	1 DE ENERO	COSTO FINANCIERO	PAGO	31 DE DICIEMBRE
1	2014	33,500	1,727	-	27,727
2	2015	27,727	1,429	-	21,656
3	2016	21,656	1,116	-	15,272
4	2017	15,272	787	-	8,559
5	2018	8,559	441	-	-

El 1 de enero de 2014, el arrendatario reconoce el vehículo arrendado (como una partida de propiedades, planta y equipo) y un pasivo de arrendamiento financiero de C\$ 33,500.00 (valor razonable del vehículo arrendado al inicio del arrendamiento, que equivale al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento).

COMPROBANTE DE DIARIO				
ENERGIA PURA, S.A				
C/D No:		FECHA: 01/01/2014		
CONCEPTO: Reconocimiento del arriendo de la camioneta Hilux 2016 y la obligación de pagar al arrendador bajo el arrendamiento financiero.				
CODIGO	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
	Propiedades, planta y equipo - Toyota Hilux 2016		35,000.00	
	Pasivo de arrendamiento financiero			35,000.00
	<b>SUMAS IGUALES</b>		<b>35,000.00</b>	<b>35,000.00</b>
ELABORADO		REVISADO		AUTORIZADO

En el mismo periodo, El arrendatario incurrió en un gasto de 1,500 US\$ en concepto de honorarios legales y de intermediación para concertar el arrendamiento de la Camioneta Hilux.

COMPROBANTE DE DIARIO				
ENERGIA PURA, S.A				
C/D No:		FECHA: 01/01/2014		
CONCEPTO: Reconocimiento del pago de servicios de honorarios legales de la camioneta Hilux 2016.				
CODIGO	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
	Propiedades, planta y equipo - Toyota Hilux 2016		1,500.00	
	Pasivo de arrendamiento financiero			1,500.00
	<b>SUMAS IGUALES</b>		<b>1,500.00</b>	<b>1,500.00</b>
ELABORADO		REVISADO		AUTORIZADO

31 de diciembre de 2018

COMPROBANTE DE DIARIO				
ENERGIA PURA, S.A				
C/D No:		FECHA: 31/12/2018		
CONCEPTO: Registro de los pagos por arrendamiento, distribuyendo la carga financiera y la reducción del pasivo según la tabla de amortización				
CODIGO	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
	Resultados—costo financiero		441.13	
	Pasivo de arrendamiento financiero		8,558.87	
	Efectivo			9,000
	<b>SUMAS IGUALES</b>		<b>9,000.00</b>	<b>9,000.00</b>
ELABORADO		REVISADO		AUTORIZADO

**ENERGIA PURA, S.A** deprecia la Camioneta Hilux de forma lineal durante el tiempo de vida útil estimada mediante el siguiente asiento:

COMPROBANTE DE DIARIO				
ENERGIA PURA, S.A				
C/D No:		FECHA: 01/12/2018		
CONCEPTO: Registro de la depreciacion de Toyota Hilux 2016 por el periodo de un año (al cierre del ejercicio 2018)				
CODIGO	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
	Dr Resultados—gasto de amortización Propiedades, planta y equipo (depreciacion acumulada)		7,300	7,300
	<b>SUMAS IGUALES</b>		<b>7,300</b>	<b>7,300</b>
ELABORADO		REVISADO		AUTORIZADO

Costo de \$ 36,500.00 ÷ 5 años de vida útil estimada.

### Información a revelar

### Extracto del estado de situación financiera del arrendatario al 31 de diciembre de 2018

	Notas	2018
<b>ACTIVOS</b>		
Activos no corrientes		
Propiedades, planta y equipo	8	7,300.00
...		
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		
Pasivos no corrientes		
Préstamos a largo plazo	12	-
...		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Parte corriente de préstamos a largo plazo		
	12	8,559

---

**Extracto del estado del resultado integral del arrendatario al 31 de diciembre de 2018**

	Notas	2018
Costos financieros		441

**Extracto del estado de los flujos de efectivo del arrendatario al 31 de diciembre de 2018**

	Notas	2018
Flujo de efectivo por actividades de operación		
Intereses pagados		441.13
Flujo de efectivo por actividades de financiación		
Pago de pasivos derivados de arrendamientos financieros		6,712.89

**Nota 1: Políticas contables**

**Arrendamientos**

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Al comienzo del plazo de arrendamiento, los derechos de uso que establecen los arrendamientos financieros se reconocen como partidas de propiedades, planta y equipo al valor razonable del bien arrendado o bien, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Se reconoce un pasivo correspondiente por las obligaciones bajo un arrendamiento financiero para realizar pagos del arrendamiento a favor del arrendador.

Cada uno de los pagos mínimos por el arrendamiento se divide en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente. La carga financiera se distribuye de manera que genere una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo (es decir, el método de interés efectivo). Las cuotas contingentes se reconocen como gastos en la determinación de resultados del periodo en el que se incurrieron.

### **Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. La maquinaria se deprecia a la tasa del 10 por ciento anual.

Los activos que se mantienen bajo los arrendamientos financieros se deprecian por completo a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor, salvo que la adquisición de la propiedad del activo sea muy probable.

### **Nota 8: Propiedades, planta y equipo**

Camioneta Hilux 2016	2018
1 de enero	
Costo	36,500.00
Depreciación acumulada	- 29,200.00
Importe en libros	7,300.00



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



---

Depreciación - 7,300.00

31 de diciembre -

Analizado de la siguiente forma

Costo 36,500.00

Depreciación  
acumulada - 36,500.00

Importe en libros -

### **Nota 12 Préstamos a largo plazo**

#### **Obligación por el arrendamiento financiero**

La entidad tiene una camioneta Hilux 2016, con una vida útil estimada de 5 años según un arrendamiento financiero. Al final del plazo del arrendamiento, cuando se realice el último pago del arrendamiento, la propiedad de la máquina pasará a la entidad.

La camioneta Hilux no tiene futuros pagos ya que en el 2018, finiquita el contrato, quedando en cuenta 0.

---

## VI. Conclusión

Para finalizar nuestro trabajo, evaluamos la aplicación de la sección 20 (arrendamientos) según las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades en la empresa Energía Pura, S.A al periodo del 31 de diciembre 2018.

Se realizó un proceso estructurado para conocer las generalidades de la contabilidad y las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades, en estas abordamos las definiciones, características y antecedentes que las representan.

Como pudimos constatar en Nicaragua no existe una ley especial que regule la denominación de arrendamiento, como base se toma el Código Civil de Nicaragua en esta se abordan los principios básicos como son consentimiento, objeto y causa. Presentamos el marco conceptual, la evolución de la norma contable y la importancia. Luego nos enfocamos sobre la mediación y alcance de la sección 20 (arrendamiento), abordamos y explicamos ejemplos de arrendamiento operativos y financieros en ambas perspectivas como arrendador y arrendatario desde el reconocimiento, la medición, hasta los extractos financieros.

De esta manera realizamos dos casos prácticos para reforzar, aplicando la teoría en base a la sección 20 (arrendamiento) específicamente al Leasing financiero a contratos de la empresa Energía Pura, S.A. Esperamos que este trabajo investigativo y de información se de utilidad para docencia, alumnos de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua y público en general interesado en instruirse en lo que compete a normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades.



## VI Bibliografía

- Acuña, M. B. (2006). *Como se elabora el proyecto de investigación*. Caracas: BL Consultores Asociados.
- Alvarez, J. C. (9 de Julio de 2010). *SlideShare*. Obtenido de SlideShare: <https://es.slideshare.net/juanconstantealvarez/contrato-de-arrendamiento>
- Bibliotecas Duoc UC*. (2018). Obtenido de <http://www.duoc.cl/biblioteca/crai/definicion-y-proposito-de-la-investigacion-aplicada>
- Cansino, M. (28 de Abril de 2019). *Cuidatudiner*. Obtenido de <https://www.cuidatudiner.com/13099892/desarrollo-historico-de-la-contabilidad>
- Código Civil. (05 de Febrero de 1904). *www.oas.org*. Obtenido de *www.oas.org*: [https://www.oas.org/dil/esp/Codigo\\_Civil\\_Nicaragua.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_Nicaragua.pdf)
- Department, I. F. (2016). *Norma Internacional de Información*. London: IFRS Foundation Publications Department.
- Des Cuadrando*. (15 de diciembre de 2011). Obtenido de <http://descuadrando.com>
- Flores, E. L. (1999). *Primer Curso de Contabilidad*. Mexico: Editorial Trillas.
- Flores, E. L. (2008). *Primer Curso de Contabilidad*. Mexico, D.F: Grupo Gráfico Arenal, S,A de C.V.
- Fornos, I. E. (1988). *CURSO DE CONTRATO*. Managua: Hispamer.
- Foundation®, IFRS. (2009). Módulo 1: Pequeñas y Mediana Entidades. *Material de formación sobre la NIIF para las PYMES*, 1-25.
- Grupomongemexico*. (s.f.). Obtenido de <https://sites.google.com/site/grupomongemexico/organigrama>
- IASB. (2015). *NIFF PARA PYMES*.
- Llopis, R. M. (2013). NIIF para las PYMES: ¿La solución al problema para la aplicación de la normativa internacional? *Contabilidad y Negocios*, 22.
- López, Á. J. (2010). *Principios de Contabilidad*. Mexico, D.F: INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Moncayo, C. (05 de agosto de 2015). *Instituto Nacional de Contadores Públicos de Colombia*. Obtenido de <https://www.incp.org.co/cambios-en-estimaciones-contables/>



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas  
Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades  
En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



---

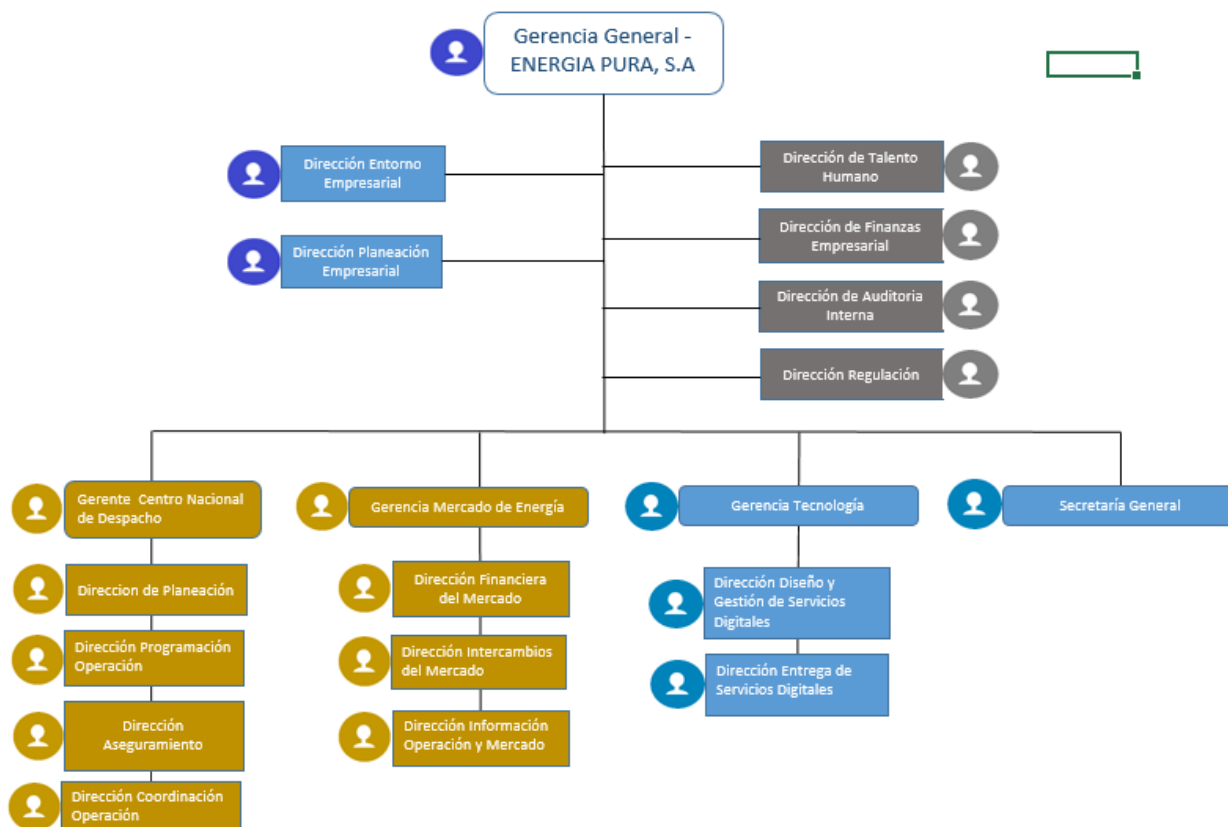
Mosquera, C. G. (Mayo de 2009). *Monografía.com*. Obtenido de Monografía.com:  
<https://www.monografias.com/trabajos71/contrato-arrendamiento/contrato-arrendamiento2.shtml>

*QuestionPro*. (s.f.). Obtenido de <https://www.questionpro.com/blog/es/estudio-transversal/>

*QuestionPro*. (s.f.). Obtenido de <https://www.questionpro.com/blog/es/investigacion-experimental/>

Sampieri, R. H. (2014). *Metodología de la Investigación*. Mexico DF: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.

## VII. Anexos





### Contrato de Arrendamiento Operativo

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_). CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE Y ADHESIÓN A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. En la ciudad de Managua, lugar de mi domicilio y residencia, a las 10 de la mañana del día 01 de Enero del año dos mil diecisiete, Ante mí: FRANKLIN ANTONIO BLANDINO ABURTO, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con cédula nicaragüense número: cero, cuatro, uno, guión, cero, ocho, uno, dos, ocho, cero, guión, cero, cero, cero, cuatro, letra “D” (041-081280-0004D), y con carnet de la CSJ número: dieciséis mil seiscientos setenta y nueve (16,679), autorizado por la Corte Suprema de Justicia para ejercer el notariado durante un quinquenio que expira el diez de Octubre del año dos mil veintiuno; comparecen los señores JOSÉ ALFREDO HURTADO DÍAZ, Mayor de edad, Casado, Ingeniero Civil, identificado con cédula número: cero, cero, uno, guión, uno, nueve, cero, ocho, siete, cuatro, guión cero, cero, uno, cuatro, Y (001-190874-0014Y), y de este domicilio; y el señor RONALDO JAVIER MENA QUANT, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, de este domicilio e identificado con cédula de identidad nicaragüense número: tres, seis, uno, guión, dos, cero, cero, cuatro, seis, ocho, guión, cero, cero, cero, uno, letra “E” (361-200468-0001E); Doy fe de que los comparecientes me manifiestan conocerse entre sí y de que, a mi juicio, tienen la capacidad civil para obligarse y contratar, especialmente para la celebración del presente acto. El señor JOSÉ ALFREDO HURTADO DÍAZ, comparece en nombre y representación del señor Licio Ettore Giannandrea Gelli, de conformidad a Escritura Pública número ciento cuarenta y nueve (149), denominada Poder Especial de Representación, autorizada a las cinco de la tarde del día trece de noviembre del año dos mil dieciocho, ante los oficios del suscrito notario público, el cual le confiere facultades suficientes para suscribir el presente contrato de arrendamiento; por lo cual en lo X sucesivo se le denominará indistintamente como el “Arrendador”, el “Dueño”.- Por su parte el señor Ronaldo Javier Mena Quant, actúa en nombre y representación de la Sociedad de este domicilio denominada “ENERGIA PURA, SOCIEDAD ANÓNIMA”, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua, cuya acreditación demuestra con los siguientes documentos: (i) Testimonio de Escritura Pública Número sesenta y ocho (68) de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, autorizada en la ciudad de Managua, el día veintiséis de julio del

año dos mil siete, ante los oficios del Notario Julio Ernesto Sequeira Sandoval, la cual se encuentra debidamente inscrita con el número treinta y dos mil veintitrés guión, letra “B” cinco (32,023-B5); páginas de la quinientos uno a la quinientos diecisiete (501-517), tomo: mil ocho guión letra “B” cinco (1,008-B5), del Libro Segundo de Sociedades, y bajo el número treinta y un mil ciento cuarenta y dos (31,142), páginas de la diecinueve a la veinte (19 - 20), tomo: ciento setenta y uno (171), del Libro de Personas, ambas del Registro Público Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua. (ii) Testimonio de la Escritura Pública número cuatro (04), de Poder General de Administración autorizado en esta ciudad de Managua, a las nueve de la mañana del día quince de julio del año dos mil trece. Ante los oficios de la Notario Ana Cecilia Chamorro Callejas, el cual se encuentra inscrito bajo el número cuarenta y tres mil novecientos ochenta y cuatro (43,984), páginas: doscientos treinta y cuatro a la doscientos treinta y nueve (234/239), tomo: cuatrocientos setenta y cinco (475), del Libro Tercero de Poderes, del Registro Público Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua. (iii) Registro Único de Contribuyente (RUC) número: letra “J” cero, tres, uno, cero, cero, cero, cero, uno, dos, dos, tres, cero, cero (J0310000122300), y a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente como el “Arrendatario”, pudiéndosele denominar a ambos comparecientes en el carácter en que comparecen de aquí en adelante simplemente como las “Partes”. Las Partes están de acuerdo en que el Arrendador dé en arrendamiento al Arrendatario un módulo comercial dentro del Edificio Plaza Centroamérica, por lo que han decidido suscribir el presente Contrato de Arrendamiento y Adhesión a Régimen de Propiedad Horizontal (en adelante el “Contrato”), el cual se rige por las siguientes cláusulas y condiciones. Habla el señor José Alfredo Hurtado Díaz en nombre de su representado y dice: CLÁUSULA PRIMERA: (ANTECEDENTES Y RELACIÓN DE DOMINIO): (i) Que su representado el señor Licio Ettore Giannandrea Gelli de conformidad a la Escritura Pública número tres (03), denominada Contrato de Desmembración y Compraventa de Módulo Comercial y Adhesión a Régimen de Propiedad Horizontal, autorizada en la Ciudad de Managua, a las cinco de la tarde del día diecisiete de abril del año dos mil diecisiete, ante los oficios de la notario Ana Gabriela Espinoza Aguilar, demuestra ser en dominio y posesión legal de un módulo comercial identificado como módulo Cuatrocientos uno (401), ubicados en el cuarto nivel del Edificio Plaza Centroamérica, construido bajo el régimen de propiedad horizontal, propiamente frente a la carretera a Masaya a la altura del kilómetro cinco, destinado para oficinas, el cual de conformidad a plano topográfico elaborado por el Ingeniero



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



Carlos Ernesto López Morales y aprobados por la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales el día veintiuno de julio del año dos mil dieciséis tienen un área de: CIENTO NUEVE PUNTO TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (109.344Mts<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: NORTE: Módulo cuatrocientos dos (402); SUR: Módulo 408; ESTE: Módulo cuatrocientos dos (402), OESTE: Paredes exteriores y resto de la propiedad. (ii) Testimonio de Escritura Pública número Cincuenta y Cinco (55) de Constitución de Régimen de Condominio y su Reglamento autorizada a las diez y treinta minutos de la mañana del diecisiete de Octubre del año dos mil diecisiete, ante los oficios del Notario Roger Iván Pérez Grillo; la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el número: doscientos sesenta mil cuatrocientos noventa y uno guión letra “P” “H” (260,491-PH); del Tomo: ciento treinta y seis guión “P” “H” (136-PH); Folios: del ciento treinta y nueve al trescientos veinticuatro (239 / 324); Asiento: Primero (I), Sección de Inscripciones, Libro de Propiedad Horizontal del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua; (iii) Testimonio de Escritura Pública número Once (11), de Primera Reforma a Constitución de Régimen de Condominio y su Reglamento, autorizada las tres de la tarde del día veintidós de Febrero del año dos mil diecisiete, ante los oficios del Notario Roger Iván Pérez Grillo; la cual fue presentada a las doce y once minutos de la tarde del día uno de Marzo del año dos mil diecisiete, según asiento de presentación No. 0725445 del Diario y transcrita bajo el número: 260,491,PH; Folios: 456 al 520, Asiento: 2º, de la Columnas de Inscripciones de la Sección de Derechos Reales del Libro de Propiedad horizontal del Registro de la Propiedad de Managua, con fecha seis de Marzo del año dos mil diecisiete. Continúa hablando el Arrendador y manifiesta: CLÁUSULA SEGUNDA: (ARRENDAMIENTO). Que en nombre de su representado da en arrendamiento al Arrendatario, el cual acepta, un módulo comercial denominado MÓDULO NÚMERO CUATROCIENTOS UNO (401) ubicado en la cuarta planta del Edificio Plaza Centroamérica, construido bajo el régimen de propiedad horizontal, propiamente frente a la carretera a Masaya a la altura del kilómetro cinco, módulo con un área de conformidad a plano topográfico elaborado por el Ingeniero Carlos Ernesto López Morales y aprobados por la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales el día veintiuno de julio del año dos mil dieciséis tienen un área de: CIENTO NUEVE PUNTO TRESCIENTOS



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (109.344Mts<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: NORTE: Módulo resto de la propiedad; SUR: módulo 408; ESTE: Módulo cuatrocientos dos (402), OESTE: Resto de la propiedad; El módulo arrendado será utilizado por el Arrendatario exclusivamente para la operación de oficinas corporativas, por lo cual solo podrá utilizar el mismo para todos aquellos actos dirigidos al desarrollo de su actividad económica, Continúa hablando el Arrendado y expresa: CLÁUSULA TERCERA: (ANTICIPO) Las Partes acuerdan que el Arrendatario deberá tener cancelar la cantidad de UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVEX X DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA CENTAVOS DE LA MISMA MONEDA (US\$1,749.50), correspondiente al valor del canon sin impuestos ni mantenimiento, esta cantidad será utilizada en concepto de depósito en garantía del presente Contrato de Arrendamiento. Continúan hablando las Partes en el carácter en que actúan y manifiestan: CLÁUSULA CUARTA: (VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO). Las Partes acuerdan que el Contrato tendrá una duración de TRES AÑOS O TREINTA Y SEIS MESES CALENDARIOS, contados a partir del día segundo de enero del año dos mil diecisiete y vencerá en la fecha en que haya transcurrido los TRES AÑOS O TREINTA Y SEIS MESES CALENDARIOS de vigencia del Contrato de Arrendamiento. No obstante, lo anterior, el término del Arrendamiento podrá ser prorrogado previa negociación de los términos y condiciones los cuales podrán ser ratificados o renegociados según acuerdo entre las partes y podrá ser documentado mediante un ADENDUM para la continuación del arriendo. Las Partes reconocen que el Arrendador hace entrega del módulo arrendado con mejoras existentes tales como 1.- Una unidad VRF de aire acondicionado compuesta de una condensadora marca Daikin, modelo: letras “R”, “H”, “X”, “Y”, “Q”, dos, dos, “A”, “T” “L” (RHXYQ22ATL), serie: Letra “F” cero, cero, cero, nueve, nueve, nueve (F000999); capacidad de cincuenta y cinco mil letras “B” “T” “U” (55,000 BTU), con eficiencia: SEER 22 (veintidós), 2.- Divisiones modulares de vidrio con puertas, 3.- Piso cerámico, 4.- Pantry y gabinetes de madera, 5.- Sistema eléctrico con luces y apagadores, 6.- Cielo raso de gypsum, 7.- Cortinas corredizas; todas en perfectas condiciones de instalación y uso para lo cual el arrendatario adquiere compromiso formal de entregarlas al finalizar el arriendo en las mismas condiciones que las ha recibido. CLÁUSULA QUINTA: (CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO). El canon mensual de arrendamiento será determinado por la cantidad de metros cuadrados del módulo a arrendarse por

- Axel Mauriel García Gutierrez
- Brayan Antonio Hernández



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



el precio por cada metro cuadrado. El valor establecido por cada metro cuadrado será la cantidad de Dieciséis Dólares de los Estados Unidos de América (US\$16.00), por lo que el valor del canon mensual para este módulo con un área de ciento nueve puntos trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados (109.344Mts<sup>2</sup>), será la cantidad de UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA CENTAVOS (US\$1,749.50), menos la retención de ley correspondiente. El canon de arriendo mensual se incrementará tres puntos cinco por ciento (3.5%) anual durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento a partir del segundo año de vigencia, El canon de arrendamiento iniciará a computarse el día primero de enero del año dos mil diecisiete. El canon de Arrendamiento deberá hacerse dentro de los primeros cinco (05) días hábiles de cada corte de período mensual y podrá efectuarse mediante cheque o bien mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria que indique para tal fin el Arrendador; en caso de atraso en el canon de arrendamiento se concederán cinco (5) días hábiles adicionales para el pago sin multa, a partir del plazo de estos días adicionales El no pago del canon de arrendamiento y/o de los servicios brindados por el régimen de condominio y/o el servicio del agua potable dentro del plazo establecido genera derecho al Arrendador a cobrar intereses moratorios por uno punto cinco por ciento (1.5%), mensual al Arrendatario y de manera adicional se le otorgan al ARRENDATARIO un plazo de 20 días calendario para la respectiva cancelación del Canon de Arriendo , si el ARRENDATARIO no cumple con los términos de pago anteriores el ARRENDADOR podrá proceder a la cancelación definitiva del contrato de arrendamiento y/o el cobro en la vía judicial de acuerdo a lo dispuesto por la ley que lo regule; sin perjuicio del monto ya entregado en concepto de depósito. El Arrendatario deberá enterar la cantidad de TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$3,499.00), la cual se desglosan de la siguiente manera: (i) un mil setecientos cuarenta y nueve dólares de los Estados Unidos de América con cincuenta centavos de la misma moneda (US\$1,749.50), en concepto de primer mes de renta menos las retenciones de ley correspondiente. (ii) un mil setecientos cuarenta y nueve dólares de los Estados Unidos de América con cincuenta centavos de la misma moneda (US\$1,749.50), en concepto de último mes de renta menos las retenciones de ley correspondiente.

**CLÁUSULA SEXTA: (CUOTA DE MANTENIMIENTO Y FORMA DE PAGO):** Se establece una cuota de mantenimiento mensual para cancelar los servicios brindados por el régimen de





Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



condominio por la cantidad de tres dólares de los Estados Unidos de América (US\$3.00) por metro cuadrado, por lo que el valor de la cuota de mantenimiento mensual para este módulo con un área de ciento nueve puntos trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados (109.344Mts<sup>2</sup>), será la cantidad de TRESCIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CERO TRES CENTAVOS DE LA MISMA MONEDA (US\$328.03) más IVA menos las retenciones de ley correspondientes ; Esta cuota de mantenimiento será facturada directamente por la Administración del Régimen de Condominio al Arrendatario, El Arrendatario se obliga a asumir el pago de la misma durante toda la vigencia del Contrato y sus prorrogas. Esta cuota de mantenimiento servirá para el mantenimiento de áreas comunes, seguridad, reparaciones normales de las áreas comunes del condominio, tales como vidrios rotos, pintura, saneamiento de paredes por rajaduras, limpieza de áreas comunes y pasillos, reparación de piso, tuberías y drenaje siempre y cuando sean reparaciones menores, así como para cualquier otra reparación menor producto del uso cotidiano de las áreas comunes, y cualquier otro gasto que según el Reglamento del Condominio deba ser cubierta por la cuota de mantenimiento. Adicionalmente este monto cubrirá el uso de la planta eléctrica de hasta cuatro (4) horas mensuales. En caso de requerirse horas adicionales de uso se cobrará proporcionalmente a todos los Arrendatarios el costo directo de combustible y dicho cobro se facturará de forma independiente a cada Arrendatario, quien se obliga a pagarlo durante la facturación mensual que corresponda. La cuota de mantenimiento será cancelada directamente a la administración del régimen de condominio representada por “PLAZA CENTROAMERICA SOCIEDAD ANONIMA”). El Arrendatario iniciará a pagar el valor correspondiente cuota de mantenimiento a partir del día dos de febrero del año dos mil diecisiete, La cuota de mantenimiento aquí establecidas serán pagados en moneda dólar de los Estados Unidos de América o en córdobas al tipo de cambio oficial de la fecha de pago. Dicho pago deberá hacerse dentro de los primeros diez (10 días de cada corte de período mensual y podrá efectuarse mediante cheque o bien mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria que indiquen para tal fin El Arrendador; CLÁUSULA SÉPTIMA: (IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS). Serán por cuenta del Arrendador los impuestos Estatales y Municipales que recaigan directamente sobre el Inmueble arrendado o cualquier otro impuesto o gravámenes que se aprueben en el futuro y recaigan sobre éste. Serán por cuenta del Arrendatario: (i) El servicio de agua potable, el cual será suministrado y facturado al Arrendatario por la administración del condominio, regulado mediante

un medidor central, dicho consumo será prorrateado entre los metros cuadrados del Edificio sin incluir áreas comunes, debiendo pagar durante los primeros diez días de cada corte del periodo mensual el arrendatario lo que corresponda a la cantidad de metros cuadrados que tenga el módulo arrendado; todo de conformidad a lo establecido en el artículo diecinueve (19) del Régimen de Condominio; El no pago de los servicios brindados por el régimen de condominio y/o el servicio del agua potable dentro del plazo establecido generó derecho al Arrendador suspender el servicio de agua potable de forma inmediata.- (ii) Los servicios de luz eléctrica, televisión por cable, internet, teléfono y cualquier otro servicio que desee instalar el Arrendatario en el área arrendada. El Arrendatario deberá realizar los trámites requeridos para contratar dichos servicios e instalar los servicios a nombre del Arrendatario, El Arrendador cada vez que lo considere necesario podrá solicitar copia de los recibos cancelados de los servicios contratos para garantizar la solvencia de dichos servicios; (iii) El impuesto de basura, tasa de aprovechamiento y otras contribuciones Municipales (incluyendo rótulos) en caso que el Arrendador apruebe y brinde su autorización al Arrendatario para ubicarlos en el área arrendada o en áreas comunes según se define dicho término en el Reglamento de Condominio; y (iv) (v) cualquier impuesto que grave las actividades que realizará el Arrendatario en el módulo arrendado; y (vi) todo impuesto que recaiga sobre las mejoras que se efectuarán en el módulo arrendado. CLÁUSULA OCTAVA: (DEPÓSITO EN GARANTÍA). El Arrendador reconoce que el Arrendatario hizo entrega de la suma de un mil setecientos cuarenta y nueve dólares de los Estados Unidos de América con cincuenta centavos de la misma moneda (US\$1,749.50) y serán utilizadas en concepto de depósito en garantía para cubrir cualquier daño acreditable que cause el Arrendatario al área arrendada durante la vigencia del presente Contrato, o bien para cubrir cualquier gasto en que deba incurrir el Arrendador para dejar el área arrendada en el estado en que fue arrendada y/o remover cualquier mejora construida y no retirada por el Arrendatario. Asimismo, dicho depósito en garantía podrá ser utilizado por el Arrendador para el pago de cualquier multa o sanción aplicada por la Administración del Condominio al Arrendatario y que este se rehúse a pagar, o bien, para el pago de cualquier multa por incumplimiento a cualquier disposición establecida en el presente Contrato y que implique una sanción pecuniaria para el Arrendatario, siempre y cuando se haya acreditado que es un hecho atribuible al Arrendatario. Dicho depósito en garantía, menos las deducciones correspondientes

aplicables, será devuelto al Arrendatario dentro de los próximos treinta (30) días calendarios a la fecha de terminación del Contrato. Asimismo, dicho depósito no será regresado al Arrendatario en caso que el Arrendatario termine anticipadamente el presente Contrato. CLÁUSULA NOVENA: (OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR). Durante el plazo o prórrogas de este Contrato, el Arrendador se obliga a lo siguiente: (i) a no alterar ni modificar el valor del Canon de Arrendamiento por ninguna razón o circunstancia salvo el incremento anual previamente establecido en el presente Contrato; (ii) que este Contrato de la misma manera que obliga al Arrendador, obligará a un eventual comprador o acreedor hipotecario, quien deberá respetar este Contrato de Arrendamiento con todas sus cláusulas y estipulaciones, a menos que este Contrato no sea inscrito por parte del Arrendatario; (iii) a cumplir con las normas y estipulaciones que establezca el Reglamento de Condominio; (iv) velar por el cumplimiento de los servicios públicos y privados contratados por el Arrendatario para lo cual podrá solicitar copia de recibos cancelados; (vi) garantizar al Arrendatario el goce de los servicios prestados por el Administrador del Condominio para todos los arrendatarios y propietarios de módulos, siempre y cuando el Arrendatario se mantenga al día con las cuotas de mantenimiento, incluyendo pero no limitado a: mantenimiento y limpieza de áreas comunes, energía eléctrica en áreas comunes, limpieza de vidrios exteriores de la torre del edificio a partir del nivel número tres, limpieza y mantenimiento de planta eléctrica, elevadores, servicio de vigilancia, entre otros; así como cualquier otro servicio que sea ofrecido en común al resto de propietarios y/o arrendatarios siempre y cuando dicho servicio se encuentre incluido en la cuota de mantenimiento establecida en este Contrato, la cual es determinada por el Administrador del Condominio que para todos los efectos será el mismo Arrendador. CLÁUSULA DÉCIMA: (OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO). El Arrendatario se obliga a lo siguiente: (i) a pagar el canon de arrendamiento, la cuota de mantenimiento establecida, y la facturación del servicio de agua potable en el tiempo y a forma establecida en este contrato de arrendamiento (ii) a permitir que el Arrendador o las personas designadas por el Arrendador inspeccionen la propiedad, previa coordinación de la visita a fin de no afectar la actividad económica del Arrendatario; (iii) a no causarle daños a la propiedad de tal forma que disminuya su valor; (iv) a no mantener en el módulo arrendado materias explosivas, ni encender fuego; (v) a mantener la propiedad otorgada en

arriendo en buen estado de uso y limpieza; (vi) devolver el módulo arrendado una vez terminado el plazo del presente Contrato, en buen estado, salvo el deterioro normal por el uso del mismo y a retirar las mejoras construidas por el Arrendatario; (vii) dejar el módulo arrendado en las mismas condiciones de salubridad en que lo recibió; (viii) a pagar en tiempo y forma todos los servicios públicos y privados contratados en el módulo arrendado y hacer entrega al Arrendador de copia de la factura cancelada cuando el Arrendador lo estime conveniente; (ix) a no sub-arrendar el módulo arrendado sin la autorización por escrita del Arrendador; (x) a no instalar ningún tipo de señalización fuera del módulo arrendado, ni dentro del área de circulación pública frente o contiguo al Edificio sin la debida autorización del Arrendador; (xi) a no dar en arrendamiento o ceder el derecho que ostenta sobre la propiedad arrendada o parte de ella para la instalación y/u operación de cajeros automáticos, o “Automatic Teller Machine (ATM)”, de ninguna institución bancaria y/o financiera nacional o extranjera. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: (TERMINACIÓN DEL CONTRATO). El Contrato terminará de forma inmediata por las siguientes causas: (i) vencimiento del plazo o de su prórroga; (ii) incumplimiento de pago del canon de arrendamiento y/o el pago del servicio de mantenimiento brindados por el régimen de condominio y/o el servicio del agua potable en el tiempo y la forma establecidas en el presente contrato.- (iii) incumplimiento y/o cumplimiento defectuoso de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato; (iv) Que inicie la construcción o remodelación sin la aprobación de los planos eléctricos, arquitectónicos, estructurales y de cualquier otra índole, así como cualquier otra remodelación posterior sin la aprobación expresa del Arrendador; (v) la falta de cumplimiento en el destino exclusivo del módulo arrendado (vi) la contravención de cualquiera de las prohibiciones establecidas en el presente Contrato; La Terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento por parte del Arrendatario y por cualquier causa diferente al cumplimiento del plazo del mismo, genera el pago de una multa equivalente a tres (3) meses de arriendo adicional previo a la entrega del módulo. La suma entregada al Arrendador en concepto de Último Mes podrá ser utilizada para cubrir uno (1) de los tres (3) meses de multa, de igual forma El Arrendatario deberá notificar con noventa días de anticipación la terminación anticipada del contrato, si el Arrendatario solicita la terminación inmediata del contrato los noventa días de anticipación serán facturados y serán parte del estado de cuenta final; El Arrendador, por cualquier causa de terminación del contrato en un plazo de cinco días calendarios, enviará comunicación escrita al

Arrendatario con el finiquito y estado de cuenta final dando por aceptada la terminación del contrato de arrendamiento, el cese inmediato de la actividad económica del arrendatario, estableciendo un plazo de cinco días calendarios para pagar los saldos pendientes y desocupar el módulo arrendado, sin que el arrendatario pueda retirar ninguna mejora fija construida en el módulo o de las consideradas legalmente como inherentes al inmueble, las cuales por el tiempo de gracia otorgado para reponer la inversión del sistema eléctrico, luces, paredes divisorias, puertas internas y baño quedarán a favor del Arrendador; El arrendatario podrá llevarse únicamente su mobiliarios de oficina, equipos, aires acondicionados instalados por él, divisiones modulares móviles que se pudieran retirar y que hayan sido instalados por él para habilitar el módulo conforme a la actividad económica para lo cual el Arrendatario deberá tener cancelado todos los saldos pendientes de arrendamiento, mantenimiento, servicio de agua potable, y los servicios contratados por el arrendatario de forma privada tales como energía eléctrica, internet, cable y cualquier otro servicio contrato por el arrendatario.- CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: TÉRMINOS DE LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO: La terminación del contrato por solicitud del Arrendatario se registrará en los siguientes términos y condiciones: i) El Arrendatario no podrá retirar de las instalaciones del edificio ningún mobiliario o equipo hasta el pago del estado de cuenta final y la firma del finiquito del contrato lo que de por resuelta la relación contractual ii) Si en un plazo de treinta días calendarios el arrendatario no cancela el saldo total adeudado a la fecha establecida en el finiquito del contrato, el Arrendador mediante el uso del Derecho Legal de Retención que le confiere la ley a través del artículo dos mil ochocientos treinta y cinco del Código Civil de Nicaragua (2,835C), tomará la totalidad de las mejoras y mobiliario en pago de la deuda. iii) Si el Arrendatario cancela el saldo y no retira los bienes muebles existentes en el módulo en el plazo anteriormente establecido, estos serán trasladados a una bodega ubicada en el sótano del edificio, generando a partir del primer día una renta mensual por la cantidad de doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$250.00) en concepto de almacenamiento más el impuesto al valor agregado (IVA), hasta por un plazo máximo de tres meses calendarios, pasado este este plazo los bienes serán retirados de la bodega sin ninguna responsabilidad para el arrendador. CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: (MEJORAS). (i) Es acordado por las Partes que el Arrendatario podrá llevar a cabo las mejoras necesarias al módulo para habilitarlo para su uso, siempre respetando los lineamientos establecidos en el Reglamento de Condominio, haciéndole

entrega en este acto al Arrendatario del Reglamento de Condominio, sin perjuicio que el Desarrollador pueda modificar cualesquiera de sus términos y condiciones que conforme a derecho corresponda siguiendo los procedimientos legales para tal efecto. El Arrendatario deberá someter a aprobación del Arrendador los planos eléctricos, arquitectónicos, estructurales y de cualquier otra índole. El Arrendador deberá aprobar o rechazar dichos planos dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores al día en que los recibió. En caso de rechazarlos, el Arrendatario deberá seguir los lineamientos y/o recomendaciones del Arrendador y apegarse al cumplimiento del Régimen de Condominio, por lo que deberá someter un nuevo proyecto al Arrendador quien deberá aprobarlo o rechazarlo dentro de un nuevo período de cinco (5) días hábiles. La no aprobación de dichos planos dará el derecho al Arrendatario de terminación del contrato de arrendamiento de manera anticipada sin perjuicio de lo establecido en el numeral vi) de la Cláusula DECIMO PRIMERA del presente contrato ; Ambas Partes deberán firmar los diseños y planos en señal de aceptación y la construcción deberá apegarse a dichos planos aprobados.- El Arrendatario podrá solicitar al Arrendador la realización de las mejoras, por lo que podrá solicitar una cotización al Arrendador para la contratación de estos servicios, sin que esto conlleve un compromiso u obligación de realizar las mejoras con el Arrendador. (ii) El módulo arrendado se entregará por el Arrendador al Arrendatario en el estado en que se encuentra, El resto de las mejoras y particiones internas corren por cuenta del Arrendatario. El Arrendador dejará las esperas de aguas negras y agua potable para cada módulo, dejando un punto por cada módulo. El Arrendatario hará su propia modificación para agregar baños adicionales si así lo desea. El Arrendador también dejará las esperas centrales para la instalación del sistema contra incendio en cada módulo, pero será obligación del Arrendatario instalar los dispositivos aspersores dentro de su módulo y conectarse desde la tubería central Edificio hasta su módulo. El Arrendatario deberá llevar sus tuberías de desagüe de aires acondicionados hasta el ducto central o podrán conectarse al sistema de drenaje de los lavamanos, a opción del Arrendatario y previa aprobación del Arrendador. El panel central de medidores será instalado por el Arrendador. El Arrendador se obliga a instalar la acometida eléctrica para cada módulo, la cual deberá tener conexión desde el panel de medidores hasta el panel de espera de cada módulo, y el Arrendatario instalará su propio medidor energía y su propio panel interno donde derivará sus circuitos eléctricos internos. Toda la remodelación de obra civil tales como: divisiones internas, cielo falso, pisos, accesorios sanitarios, eléctricos y de aires acondicionados, entre otros,

serán instalados por el Arrendatario. Queda convenido, y es Autorizado por el Arrendador, que el Arrendatario podrá desarrollar en el módulo arrendado todas aquellas remodelaciones y mejoras suntuarias, menores y necesarias para el debido cumplimiento de los fines a que está destinado el mismo, sujeto a los planos aprobados por el Arrendador y a las reglas del Régimen de Condominio. El Arrendador se reserva el derecho de no aprobar cualquier mejora que vaya en perjuicio del espacio arrendado o del edificio en general.- En caso que el Arrendatario haga caso omiso y lleve a cabo las mejoras sin la debida autorización será causal inmediata de rescisión del contrato de arrendamiento; el Arrendador podrá mandar a remover y retirar dichas mejoras a expensas del Arrendatario quien deberá reembolsar al Arrendador cualquier gasto incurrido para la remoción de las mejoras no autorizadas. CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: (CONDICIONES ESPECIALES DE ADECUACIÓN DE LOCALES O MÓDULOS). El Arrendatario se obliga a cumplir los lineamientos y políticas del Edificio Plaza Centroamérica respecto al tipo de bienes muebles y equipos que pueden ser instalados en el Edificio, y los cuales han sido establecidos por el Desarrollador del Edificio en procura de minimizar la carga energética de todo el Edificio; por lo que el Arrendatario se obliga a cumplir con dichos lineamientos y actuar en estricto apego a los mismos.- Para efectos de referencia e ilustración se detallan a continuación dichas políticas, sin que estas deban interpretarse de forma limitativa pues el Desarrollador podrá de tiempo en tiempo añadir o remover requerimientos con el fin de alcanzar el objetivo pretendido: Sistema de obra gris: a) El Arrendatario del local tiene derecho a realizar el diseño que estime conveniente a nivel arquitectónico, escogiendo a su gusto y preferencias los materiales constructivos; b) El diseño deberá ser desarrollado por un Arquitecto con Licencia vigente y deberá ser aprobado por el Administrador del Edificio conforme el procedimiento previamente indicado; c) El contratista a emplearse para construir las mejoras deberá tener experiencia comprobada en la industria; d) Al momento de la remodelación se deberá proteger y cubrir el local para evitar emisiones de polvo y aminorar el ruido para no perjudicar a empresas ya establecidas o a otras empresas que estén en ese momento haciendo sus propios trabajos; e) Cada contratista deberá portar identificación adecuada con el nombre de la empresa constructora y el nombre de la empresa que lo contrata; y una gafete con su nombre y apellido. El no portar una de estas o ambas identificaciones, será motivo para que la seguridad no los deje entrar al edificio o que sean retirados del área de trabajo; f) El contratista deberá usar las escaleras de emergencia para bajar y subir al área de trabajo.

Sistema eléctrico: a) La iluminación a utilizarse en todas las áreas dentro y fuera del módulo será tipo LED; b) El Arrendatario del local puede usar los apagadores y tomas corrientes que estime conveniente, siempre y cuando cumpla con las normas generalmente aceptadas para este tipo de trabajo; c) El diseño eléctrico deberá ser realizado por un Ingeniero Eléctrico con Licencia vigente y deberá ser aprobado por el Administrador del Edificio. Sistema hidrosanitario: a) Los inodoros deberán ser de tipo ahorrativos, con un consumo máximo de cuatro puntos ocho litros por descarga (4.8 LPF); b) Tanto los inodoros como los lavamanos usarán llaves de pase con sensores, ya sean eléctricos o de baterías. No se permitirá el uso de equipos con sistemas de llaves de pases mecánicos ni sistemas híbridos (Mecánicos y automáticos); c) En caso de usar urinarios, deberán ser sin agua; d) El diseño hidrosanitario deberá ser realizado por un Ingeniero Hidrosanitario con Licencia vigente y deberá ser aprobado por la Administración del Edificio. Sistema mecánico: a) El Arrendatario deberá conectarse a la red de extracción del aire viciado, para sacar el aire a través del servicio sanitario del propio módulo; b) Los aires acondicionados deberán ser de al menos “Seasonal Energy Efficiency Ratio veintiuno (SEER 21)”; c) El Arrendatario deberá poner su propio sistema de recirculación de aire y en el caso de restaurantes, deberán poner su propia campana de extracción y sistema de eliminación de olores. Sistema de comunicación: a) Cada Arrendatario deberá diseñar su propia red de comunicación para internet y Televisión o cualquier otra tecnología que desee utilizar; b) El diseño para tal fin deberá ser desarrollado por un Ingeniero o por una empresa con vasta experiencia en la materia. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: (CASOS FORTUITOS O FUERZA MAYOR). Si se presentare alguna circunstancia constitutiva de caso fortuito o fuerza mayor que afecte significativamente la estructura física del edificio y por ende el Arrendatario se vea imposibilitado de ejercer las operaciones objeto de este contrato, la parte afectada estará obligada a dar aviso por escrito a la otra parte tan pronto sucedieren las causas que lo motivaron. En este sentido las partes deberán convenir en: i. Continuar con el Contrato en la forma aquí establecida; ii. Establecer nuevas condiciones; iii. Dar por resuelto el Contrato sin responsabilidad de las Partes, excepto cualquier adeudo pendiente entre las Partes. CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: (AUTORIZACIÓN ESPECIAL). (i) El Arrendador autoriza al Arrendatario el uso de los vidrios y ventanas del módulo arrendado para motivos meramente publicitarios y alusivos a su negocio; y, (ii) El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al módulo objeto de este Contrato y recuperar la tenencia



del mismo para evitar el deterioro o desmantelamiento del módulo en el evento que por cualquier causa o circunstancia el inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de quince (15) días y que la exposición al riesgo sea inminente. CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: (DESINSTALACIÓN DE MEDIDORES). El Arrendatario desde ya autoriza al Arrendador para que al momento de producirse la terminación del Contrato, ya sea de forma anticipada, por el término del mismo o de alguna de sus prórrogas o bien por abandono del módulo, el Arrendador pueda solicitar a la empresa distribuidora de energía y/o de cualquier otro servicio instalado, el cambio de razón social en los medidores correspondientes, ya sea que estos pasen a nombre del nuevo inquilino o bien a nombre del Arrendador o de un tercero nombrado por este. La presente autorización será suficiente documento habilitante para que el Arrendador pueda llevar a cabo dicho trámite ante las empresas correspondientes, el Arrendador no será responsable de saldos pendientes del servicio eléctrico contratado por el arrendatario de forma privada y podrá ejercer las acciones legales pertinentes para la reclamación de dichos saldos. CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: (OTRAS ESTIPULACIONES). 1. APEGO AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO: El Arrendatario reconoce y acepta que el módulo arrendado es parte de un Edificio que está regulado por la Ley que reglamenta el régimen de propiedad horizontal y por el reglamento de dicho régimen, constituidos mediante los siguientes atestados: (a) Testimonio de Escritura Pública número Cincuenta y Cinco (55) de Constitución de Régimen de Condominio y su Reglamento autorizada a las diez y treinta minutos de la mañana del diecisiete de Octubre del año dos mil diecisiete, ante los oficios del Notario Roger Iván Pérez Grillo; la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el número: doscientos sesenta mil cuatrocientos noventa y uno guión letra “P” “H” (260,491-PH); del Tomo: ciento treinta y seis guión “P” “H” (136-PH); Folios: del ciento treinta y nueve al trescientos veinticuatro (239 / 324); Asiento: Primero (I), Sección de Inscripciones, Libro de Propiedad Horizontal del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua; (b) Testimonio de Escritura Pública número Once (11), de Primera Reforma a Constitución de Régimen de Condominio y su Reglamento, autorizada las tres de la tarde del día veintidós de Febrero del año dos mil diecisiete, ante los oficios del Notario Roger Iván Pérez Grillo; la cual fue presentada a las doce y once minutos de la tarde del día uno de Marzo del año dos mil diecisiete, según asiento de presentación No. 0725445 del Diario y transcrita bajo el número: 260,491,PH; Folios: 456 al 520, Asiento: 2º, de la Columnas de Inscripciones de la Sección de Derechos Reales



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



del Libro de Propiedad horizontal del Registro de la Propiedad de Managua, con fecha seis de Marzo del año dos mil diecisiete; por lo que el Arrendatario se someterá a todos y cada una de las regulaciones, obligaciones, limitaciones y restricciones establecidas en la Escritura de Constitución de Régimen de Condominio y su primera reforma, así como a la Ley y el Reglamento de Condominio y que les son aplicables. El Arrendatario reconoce y acepta que el Arrendador podrá modificar el Reglamento de Condominio conforme al procedimiento establecido en la Escritura de Constitución del régimen de propiedad horizontal y la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal y el Arrendatario se obliga y acepta apegarse a dichas normas.

2. **RENUNCIA:** La omisión o falta de ejercicio de cualquiera de los derechos establecidos a favor de cualquiera de las Partes, no significan en ningún caso como renuncia a los derechos aquí pactados.

3. **NULIDAD PARCIAL:** La nulidad o ilegalidad declarada de alguna de estas estipulaciones convenidas de manera obligatoria para ambas Partes, no afectarán la validez, legalidad y exigibilidad de las restantes estipulaciones.

4. **CONVENIO ÚNICO:** Estas obligaciones, así como cualquiera otros convenios o estipulaciones por escrito expresamente mencionados, constituyen el único acuerdo entre las Partes, dejando sin efecto cualquier otra negociación o convenio que existiese, previo a la suscripción de las presentes obligaciones.

5. **RECONOCIMIENTO DE RIESGOS:** Las Partes expresamente declaran que están conscientes del riesgo que significa participar en este negocio y que han tomado la decisión con total independencia y de su libre y espontánea voluntad.

6. **LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE:** Este Contrato se regirán exclusivamente por las leyes aplicables en la República de Nicaragua. Las Partes acuerdan someter cualquier controversia que resulte de este Contrato o que guarde relación con el mismo, relativo a su interpretación, aplicación, ejecución, incumplimiento, resolución o nulidad, a un proceso arbitral, en el Centro de Mediación y Arbitraje y de conformidad con el Reglamento de Arbitraje del Centro de Mediación y Arbitraje “Antonio Leiva Pérez” de la Cámara de Comercio de Nicaragua. El lugar del arbitraje será la ciudad de Managua, ante un tribunal arbitral constituido por tres (3) árbitros, que deberán ser Abogados autorizados por la Corte Suprema de Justicia, que decidirá conforme a derecho. Cada Parte nombrará un árbitro dentro de los siete (7) días del recibo de un requerimiento de la otra parte para que lo haga y estos a su vez nombrarán al tercero. Si los dos árbitros no consiguen ponerse de acuerdo sobre el tercer árbitro dentro de los quince (15) días contados desde su nombramiento, la designación será hecha mediante un sorteo de entre los



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



Árbitros acreditados al Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Nicaragua. El idioma que se utilizará es el español. El laudo deberá ser dictado dentro de los sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que el Tribunal Arbitral quede instalado y será definitivo y obligatorio para las Partes. En todo lo no previsto en la presente cláusula ni en Reglamento de Arbitraje del Centro de Mediación y Arbitraje “Antonio Leiva Pérez” de la Cámara de Comercio de Nicaragua le será aplicable lo dispuesto en la Ley número quinientos cuarenta (540), Ley de Mediación y Arbitraje, Publicada en La Gaceta, Diario Oficial número ciento veintidós (122) del veinticuatro de Junio del año dos mil cinco.

7. AVISOS Y NOTIFICACIONES: Cualquier aviso o notificación de una parte a la otra relativos a este Contrato, se harán por escrito en las direcciones siguientes y tendrán efecto a partir de su recepción: Al Arrendador: con Atención al Ingeniero JOSÉ ALFREDO HURTADO DÍAZ, Dirección: Edificio Plaza Centroamérica cuarto piso módulo 404, teléfono número dos, dos, dos, tres, uno, tres, nueve, nueve (22231399), correo electrónico: [edxxxxx@xxxxxx.com](mailto:edxxxxx@xxxxxx.com) Al Arrendatario: con Atención al señor Ronaldo Mena; Dirección: Edificio Plaza Centroamérica, Cuarto Piso, módulo 401, Managua; Correo Electrónico: [rxxxx@xxxxxxxx.com](mailto:rxxxx@xxxxxxxx.com) Teléfono: dos, dos, dos, cuatro, cuatro, uno, cero, cinco (2224 4105) Las Partes contratantes pueden cambiar de dirección, quedando en este caso cada una de ellas obligadas a notificar a la otra por escrito, mientras tanto la última notificación será válida para los efectos legales.

8. CESION. El Arrendatario no podrá ceder total ni parcialmente este Contrato sin la autorización previa y escrita del Arrendador. CLÁUSULA VIGÉSIMA: (CESIÓN DE CANÓN DE ARRIENDO). Queda entendido que, si el Arrendador contrae un crédito con una persona natural o jurídica y constituye garantía con el Contrato de arrendamiento, el Arrendatario a solicitud escrita del Arrendador queda facultado para efectuar directamente al o los Acreedores, el pago únicamente al canon de arrendamiento para ser abonados a cuenta del Arrendador. Por tales hechos, el Arrendatario no asume ante terceros las obligaciones estipuladas en este Contrato más que la de pagar el o los cánones de arriendo a la persona indicada por el mismo Arrendador.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: (CUENTA DE DEPÓSITOS Y PAGOS). Las Partes acuerdan y aceptan que el Arrendador ha suscrito un crédito con una institución financiera para la construcción del Edificio y los flujos que corresponden a canon de arrendamiento estipulados en la CLAUSULA QUINTA del presente contrato d se encuentran comprometidos al servicio de la deuda según lo dispuesto en el contrato de Administración de Cuenta Controlada, en el Banco

- Axel Mauriel García Gutierrez
- Brayan Antonio Hernández



Evaluación De La Sección 20 (Arrendamientos) Según Las Normas Internacionales De Información Financiera Para Pequeñas Y Medianas Entidades En La Empresa Energía Pura S.A Al 31 De Diciembre 2018



Lafise Bancentro, S.A. por lo que los pagos de arrendamiento que deba hacer al Arrendatario al amparo de este Contrato deberán hacerse a la cuenta en dólares en el Banco Lafise Bancentro número dos, cuatro, uno, dos, cero, cuatro, cuatro, cuatro, ocho (241204448) y/o la cuenta en córdobas en el Banco Lafise Bancentro número dos, cuatro, cero, dos, cero, cuatro, dos, nueve, cero (240204290). Los montos establecidos para la Cuota de mantenimiento serán cancelados según lo establece la CLAUSULA SEXTA del presente contrato. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: (ACEPTACIÓN). Que, en los términos relacionados en la presente escritura, los comparecientes aceptan el arrendamiento y los compromisos contraídos por cada parte en el presente instrumento público. Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí, a cerca del objeto valor y trascendencia legal del presente instrumentos, así como de la advertencia de registrar el presente instrumento público en el registro que corresponda. Y leída que fue por mí, el Notario, íntegramente la presente escritura a los comparecientes quienes la encuentran conforme y sin hacerle modificación alguna la aprueban, ratifican y firman junto conmigo, el Notario, quien da fe de todo lo relacionado.

(f) firma ilegible. (f) firma ilegible. (f/n) Franklin Antonio Blandino Aburto.-----

----- **PASO ANTE MI**  
 -----, de mi Protocolo de instrumentos Públicos número nueve que llevo en el presente año; y a solicitud de los señores **JOSÉ ALFREDO HURTADO DÍAZ** y **RONALDO JAVIER MENA QUANT**, libro este PRIMER TESTIMONIO en \_\_\_\_\_ hojas de papel sellado de Ley, el que firmo, sello, y rubrico en la ciudad de Managua, a las \_\_\_\_ de la \_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_ de julio del año dos mil diecinueve.- Papel de Ley Protocolo Serie "H" \_\_\_\_\_; Testimonio Serie "P" \_\_\_\_\_.-

FRANKLIN ANTONIO BLANDINO ABURTO

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

\* \* \* TESTIMONIO \* \* \*