



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA

FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA, FAREM-ESTELÍ

**Efecto del arrendamiento financiero y operativo en los
estados financieros de la empresa Construcciones Infinitas S.A de la
ciudad de Estelí en el año 2022**

**Trabajo de seminario de graduación para optar al grado de
Licenciado en Banca y Finanzas**

Autores

Katherin Junieth Castillo Montenegro

Yureydi de Jesús Lira Reyes

Deyner Fabricio Rodríguez Flores

Tutora

Msc. Nohelia del Carmen Corralez Zeledón

Estelí, 11 de diciembre 2023



DEDICATORIA

Dedicamos el trabajo de seminario de graduación a:

Dios, ya que es nuestro pilar, quien nos dota de sabiduría para desarrollar este trabajo, nos bendice y llena de salud, fortaleza para cada día ir por los sueños propuestos y así lograr los anhelos del corazón, a nuestra madre Santísima la Virgen María por su intercesión ante el Padre.

Nuestros padres, por su lucha durante todo nuestro proceso de formación académica, el principal apoyo en nuestra vida, quienes nos motivan a alcanzar los sueños, y están dispuestos a dar todo por nosotros, nos inculcan valores y son ejemplo en nuestra vida.

A los que no pudieron vernos culminar esta etapa, pero desde el cielo son luz en nuestro camino.

AGRADECIMIENTO.

A Dios sin el nada es posible, papá y mamá por no rendirse y no dejar que nos rindiéramos en el camino, por su apoyo y amor incondicional, a cada persona que fue un apoyo y una luz en nuestro proceso universitario.

A los docentes que nos acompañaron en esta etapa, de manera especial a nuestra tutora de seminario Msc. Nohelia del Carmen Corrales sin su tiempo y paciencia no lograríamos estar culminando, a Msc. Roger Moreno quien nos dotó de mucho conocimiento y siempre estuvo dispuesto a apoyarnos y brindarnos una mano amiga.

A la empresa que abrió sus puertas y nos proporcionó la información necesaria para el proceso investigativo, a sus dirigentes por el apoyo.

CARTA AVAL DEL TUTOR

A través de la presente hago constar que *Katherin Junieth Castillo Montenegro, Yureydi de Jesús Lira Reyes, Deyner Fabricio Rodríguez Flores*; estudiantes de V año de Banca y Finanzas ha finalizado su trabajo investigativo denominado:

“Efecto del arrendamiento financiero y operativo en los estados financieros de la empresa Construcciones Infinitas S.A de la ciudad de Estelí en el año 2022”

Este trabajo fue apoyado metodológica y técnicamente en la fase de planificación, ejecución, procesamiento, análisis e interpretación de datos, así como sus respectivas conclusiones y recomendaciones.

Es relevante señalar que la investigación **“Efecto del arrendamiento financiero y operativo en los estados financieros de la empresa Construcciones Infinitas S.A de la ciudad de Estelí en el año 2022”** es un tema que por primera vez se ha trabajado, valoro positivo el análisis de sus datos los que están estrechamente relacionados con sus objetivos.

Después de revisar la coherencia, contenido, el artículo científico y la incorporación de las observaciones del jurado en la defensa, se valora que el mismo cumple con los requisitos establecidos en la normativa de seminario de graduación vigente y por lo tanto está listo para ser entregado el documento final.

Dado en la ciudad de Estelí a los once días del mes de diciembre 2023.

Atentamente;

Msc. Nohelia del Carmen Corrales Zeledón

Tutora

RESUMEN

Esta investigación plantea el análisis del impacto del arrendamiento financiero y operativo en los estados financieros de la empresa Construcciones Infinitas S.A en la ciudad de Estelí en el año 2022. Para ello se estudia el proceso de contratación de los arrendamientos, tanto financiero como operativo, la duración, requisitos de contratación, condiciones, y diferencia en cada proceso de arrendamiento. Por otra parte, se realiza la aplicación de razones financieras en los estados financieros del año 2022 que permiten analizar la situación financiera de ese momento en la empresa, su nivel de endeudamiento y su capacidad para hacer frente a sus obligaciones a corto y largo plazo. Finalmente se realiza una comparación con la compra de maquinaria de contado, identificación de los costos de adquisición de cada arrendamiento, con el fin de determinar cuál de ellos genera mayor rentabilidad en la empresa y cual le favorece seguir utilizando y el planteamiento de nuevas estrategias para generar utilidades en base a los arrendamientos existentes en la empresa, así como realizar una separación de ingresos y egresos de cada arrendamiento para conocer el aporte de cada uno y valorar si es o no rentable continuar trabajando con ellos.

Palabras claves: arrendamiento, financiero, operativo, proceso, beneficios.

ABSTRACT

This research proposes the analysis of the impact of financial and operating leasing on the financial statements of the company Construcciones Infinitas S.A. in the city of Estelí in the year 2022. To this end, the process of contracting leases, both financial and operational, the duration, contracting requirements, conditions, and difference in each leasing process are studied. On the other hand, financial ratios are applied in the financial statements for the year 2022 that allow the analysis of the financial situation at that time in the company, its level of indebtedness and its ability to meet its short- and long-term obligations. Finally, a comparison is made with the purchase of cash machinery, identification of the acquisition costs of each lease, in order to determine which of them generates greater profitability in the company and which one favors it to continue using and the proposal of new strategies to generate profits based on the existing leases in the company as well as separating income and expenses from each lease to know the contribution of each one and assess whether or not it is profitable to continue working with them.

Keywords: leasing, financial, operational, process, benefits.

Índice de Contenido

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
CARTA AVAL DEL TUTOR.....	4
RESUMEN	5
ABSTRACT.....	6
1. INTRODUCCIÓN	11
2. ANTECEDENTES.....	12
3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	15
Pregunta General.....	16
Preguntas Específicas.....	16
4. JUSTIFICACIÓN	17
5. OBJETIVOS.....	18
5.1. Objetivo General.....	18
5.2. Objetivos Específicos	18
6. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	19
6.1. Empresa.....	19
6.1.1. Definición	19
6.1.2. Características	19
6.1.3. Clasificación.....	20
6.1.4. Empresa Constructora	22
6.2. Arrendamiento.....	23
6.2.1. Concepto.....	23
6.2.2. Importancia	23
6.2.3. Elementos del Contrato de arrendamiento	24
6.2.4. Tipos de arrendamiento.	27

6.2.4.1. Arrendamiento financiero	27
6.2.4.1.1. Concepto.....	27
6.2.4.1.2. Características	27
6.2.4.1.3. Ventajas y desventajas.....	28
6.2.4.2. Arrendamiento operativo	30
6.2.4.2.1. Concepto.....	30
6.2.4.2.2. Características	30
6.2.4.2.3. Ventajas y desventajas.....	31
6.2.5. Diferencias entre arrendamiento operativo y financiero.....	32
6.3. Estados Contables.....	32
6.3.1. Definición	32
6.3.2. Características	33
6.3.3. Importancia	33
6.3.4. Usuarios de los estados financieros	34
6.3.5. Clasificación de los estados financieros	35
6.3.5.1. Balance General.....	35
6.3.5.2. Estado de pérdidas y ganancias.....	36
6.3.5.3. Estado de cambio en el patrimonio.....	36
6.3.5.4. Estado de flujo de efectivo.....	37
6.4. Análisis financiero.....	37
6.4.1. Concepto.....	37
6.5. Razones financieras o ratios financieros.....	37
6.6. Depreciación.....	39
6.7. Estrategia	40
6.7.1. Concepto.....	40
7. SUPUESTO DE INVESTIGACIÓN.....	41

8. MATRIZ DE CATEGORÍA.....	42
9. DISEÑO METOLÓGICO	44
9.1. Tipo de Investigación.....	44
9.2. Tipo de estudio	44
9.3. Universo, Muestra y Unidad de Análisis.....	45
9.3.1. Universo o población	45
9.3.2. Muestra	45
9.3.3. Unidad de Análisis	45
9.4. Técnicas de recolección de datos.....	46
9.4.1. Entrevista.....	46
9.4.2. Revisión de documentos.....	46
9.5. Etapas de Investigación.....	46
9.5.1. Investigación Documental.....	46
9.5.2. Elaboración de Instrumentos	47
9.5.3. Trabajo de campo.....	48
9.5.4. Elaboración de documento final.....	48
10. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	49
11. CONCLUSIONES.....	74
12. RECOMENDACIONES.....	75
13. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	76
14. ANEXOS	82
Diagnóstico del problema.....	82
Bosquejo	84
Entrevista	86
Estados financieros de la empresa.....	89
Horas cobradas por arrendamiento financiero y operativo.....	93

Egresos por arrendamiento financieros	93
Desembolsos por arrendamiento operativo 2022	94

ÍNDICE DE TABLAS

Balance General 16.3.5.1	36
Tabla 2 Ingresos y egresos A.F	55
Tabla 3 Ingresos y egresos A.O	56
Tabla 4 Compra de contado	58
Tabla 5 crédito L.P	59
Tabla 6 comparación	59
Tabla 7 Comparación	60
Tabla 8 Desarrollo de los proyectos	62
Tabla 9 Ingreso por renta maquinaria	63
Tabla 10 Periodo descanso maquinaria	63
Tabla 11 Resultados obtenidos por la empresa a través del subarriendo durante un año.	64
Tabla 12 Estado de resultado empresa	66
Tabla 13 Estado de resultado con la estrategia	68
Tabla 14 B.G empresa	69
Tabla 15 B.G con la estrategia	71
Tabla 16 Detalle de memorias de costos unitarios.	72
Tabla 17 Ingresos proyectados	72
Tabla 18 Egresos proyectados	73

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo investigativo tiene como finalidad analizar el impacto del arrendamiento financiero y operativo en la empresa Construcciones Infinitas, S.A durante el año 2022, la contratación de ambos tipos de arrendamientos obedece a factores como: la necesidad y demanda de maquinarias, mantener una buena liquidez y un nivel de endeudamiento moderado.

Esta investigación está estructurada de la siguiente manera: en primer lugar, los antecedentes, tanto internacionales como nacionales los cuales hacen referencia al arrendamiento financiero y tienen un enfoque en el impacto que genera en la rentabilidad de la empresa, procesos productivos y gestión de inventarios en las empresas constructoras, análisis de las ventajas y desventajas del arrendamiento financiero en relación al financiamiento a largo plazo y por último el proceso de arrendamiento financiero en la empresa FANITI ECO,S.A con el banco Lafise Bancentro; los antecedentes encontrados hacen referencia al arrendamiento financiero y de acuerdo a las conclusiones a la que han llegado los autores, el leasing financiero resulta ser una buena alternativa de financiamiento para las empresas en las que se ha hecho el estudio.

En la fundamentación teórica de esta investigación se desarrolla el concepto, la importancia y los elementos del arrendamiento de manera general; luego de manera específica se abordan las definiciones, características, clasificación, ventajas y desventajas, así como las diferencias tanto del arrendamiento financiero como operativo.

Finalmente se desarrollan los instrumentos aplicados en el proceso investigativo, a su vez se discuten los resultados, se plantean estrategias a aplicar en la empresa, así como las conclusiones a las que se llega con la investigación.

2. ANTECEDENTES

Para la realización del presente trabajo investigativo se llevó a cabo una búsqueda de información en las bases de datos digitales de la biblioteca Urania Zelaya respecto a los antecedentes de la temática planteada.

En ámbito internacional Andrea Alexandra Umbo Saldarriaga (2019) en su tesis de investigación “El arrendamiento financiero y su impacto en la rentabilidad de las empresas que cotizan en la Bolsa de Valores de Lima de Perú en el periodo 2016 y 2017”, se propuso como principal objetivo general; Determinar el impacto del arrendamiento financiero sobre los indicadores de rentabilidad ROA, ROE, y apalancamiento financiero (AP) de las empresas que cotizan en la Bolsa de Valores de Lima en Perú en periodo 2016 y 2017, siendo esta una investigación de carácter descriptivo y cuantitativo usando como muestra las empresas que cotizan en la Bolsa de Valores de Lima, en el periodo 2016 y 2017 obteniendo como principal conclusión; que el arrendamiento financiero se caracteriza porque le otorga a la empresa ventajas tributarias y financieras, en cuanto a lo primero la empresa cancela menos impuesto a la renta, pues este tipo de financiamiento le permite deducir la depreciación del activo y los intereses, no se requiere desembolsos de grandes de suma de dinero para la adquisición de activos fijos. La explotación de activo le permite mejorar su productividad y obtener la rentabilidad que le va a permitir cancelar la deuda adquirida.

En cuanto al nacional, David Antonio López Obando, Francisco Vélez Briones y Andrés Paul Lacayo Zambrana (2020) se fijaron como objetivo principal en su trabajo investigativo “Elaborar una propuesta de plan de mejora para los procesos productivos de baldosas y columnas de la empresa Constructora López–Lovo del departamento de Managua.”, el cual llevó como título “Proponer un sistema de gestión integral en los procesos administrativos y operativos de la empresa constructora López Lovo, a partir del periodo del mes de Enero del 2020 al mes de Septiembre 2021”.

Del proceso investigativo lograron obtener una conclusión principal: “A través de observación directa, encuestas y checklist se pudo elaborar una propuesta de mejora para los procesos productivos de baldosas y columnas en la empresa Constructora López Lovo, que era el objetivo principal del tema tomado.” Y su principal recomendación fue; La gerencia se debe responsabilizar y brindar la debida información a todo personal de los procedimientos a seguir para la calidad y Crear y designar una oficina para el encargado de control de calidad.

De manera local se encontraron; Deyanire Abelina Acuña López y Sody Yahoska Chavarría Zeledón. (2014) se plantearon, “Determinar el efecto de la implementación de un sistema de control de inventario bajo el marco normativo de la NIIF sección 23 en la rentabilidad de la empresa constructora “Las Segovias” EMCOSE ubicada en la ciudad de Estelí durante el primer semestre del año 2014.” Teniendo como tema “Efecto de la implementación de un sistema de control de inventario bajo el marco normativo de la NIIF sección 23 en la rentabilidad de la empresa constructora “Las Segovias” EMCOSE en la ciudad de Estelí durante el primer semestre del año 2014.” Siendo esta una investigación de tipo descriptiva usando como muestra el control de inventario empleado en la MIPYME EMCOSE y los registros de entradas y salidas realizadas por el responsable de bodega, obteniendo al final de la investigación la conclusión “La Empresa Constructora las Segovias EMCOSE es una constructora con gran reconocimiento en la zona norte del país por la ejecución de obras públicas que favorecen a la población nicaragüense, a pesar de esto no cuenta con un adecuado control en su inventario lo que perjudica las operaciones de la misma ocasionándole perdidas de materiales, repuestos, combustibles sin omitir las perdidas monetarias que esto ocasiona. Y recomienda implementar el uso de sistemas computarizados para un mejor control de inventario.

Por su parte, Catherine Yaritza Cruz Rivera e Ileana Del Socorro Amador Busto. (2017) en su tema “ventajas y desventajas del arrendamiento financiero en relación al financiamiento a largo plazo de la empresa salnicisa durante el periodo 2014 – 2015” se plantearon por objetivo general “Analizar las ventajas y desventajas del arrendamiento financiero en relación al financiamiento a largo plazo para la empresa SALNICSA durante el periodo 2014– 2015” para ello usaron la investigación de tipo cualitativa trabajando sobre los datos mostrados por la empresa SALNICSA y determinando como conclusión principal de su tema; que el leasing es una opción viable para las empresas en desarrollo con relación al préstamo, además de los usuarios de estos servicios cuentan con el respaldo en garantías que por norma demanda cualquier institución financiera que brinda servicios crediticios.

Para finalizar Meylin Antonia Bermúdez Gonzales Y Rosario Del Carmen Pérez Vivas (2017) tratan de “Describir el proceso de arrendamiento financiero de la empresa FANITI ECO S.A con el Banco Lafise Bancentro en el periodo 2013-2015”, bajo el tema “PROCESO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LA EMPRESA FANITI ECO, S.A CON EL BANCO LAFISE BANCENTRO, DURANTE EL PERIODO 2013-2015.” Donde se hace un estudio de

caso de la empresa FANITI ECO S.A y su uso del arrendamiento, llegando a la siguiente conclusión: Ha quedado demostrado que el arrendamiento financiero constituye una buena alternativa de financiamiento que pueden utilizar las empresas para obtener activos fijos de alta tecnología. Las ventajas que brindan son relevantes, puesto que no requieren de garantía en un financiamiento cuyas tasas de interés son similares a los préstamos. Los beneficios tributarios son importantes, al ser deducibles los gastos por interés y depreciación.

En el estudio de las investigaciones abordadas para la presente investigación, se determina su importante relación con el tema a investigar, partiendo del arrendamiento y los beneficios o perjuicios que generan para las empresas que usan ese servicio, el funcionamiento de los arrendamientos financieros y operativos y su impacto en la rentabilidad de la empresa, siendo todos estos temas una guía para llegar a conocer el impacto que tienen los arrendamientos en los estados financieros de una empresa y de esta manera identificar si se está obteniendo mayor beneficio o perjuicio para el negocio con el uso de estos productos.

3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

a. Caracterización del problema

El arrendamiento financiero y operativo son dos formas comunes de financiamiento en el mundo empresarial que permiten hacer uso de bienes y equipos sin desembolsar dinero al inicio de la operación, en Nicaragua las instituciones financieras debidamente autorizadas ofrecen este tipo de servicio, que resulta ser una buena opción para la mayoría de las empresas que tienen la necesidad de adquirir equipos para llevar a cabo sus actividades y de este modo permite conservar cierto nivel de liquidez en las mismas.

La empresa Construcciones Infinitas, S.A es una empresa dedicada a brindar servicios de construcción de obras, tanto verticales como horizontales y por la naturaleza de sus actividades requiere constantemente hacer uso de diferentes tipos de maquinaria que son muy costosas, debido a esto resulta demasiado arriesgado comprarlas de contado ya que la empresa tiene diferentes obligaciones financieras que debe cumplir en tiempo y forma, es por ello que hace uso del arrendamiento como una forma de financiamiento a largo plazo, que le permite obtener la maquinaria necesaria para la ejecución de los proyectos de construcción y a su vez mantenerse al día con sus demás obligaciones.

Esta investigación se basa en determinar el impacto en los estados contables por la contratación de arrendamiento financiero y operativo en la empresa Construcciones Infinitas S.A durante el periodo 2022. Los factores que inciden en la decisión de contratar un arrendamiento financiero pueden ser; la pérdida de liquidez, ya que la gerencia cree que comprar maquinaria de contado afectará a las demás áreas de la empresa, otro factor que influye es el retraso en los pagos de avalúos de los proyectos ejecutados, así como la necesidad de maquinaria adecuada para las actividades de cada proyecto. En cuanto a las contrataciones del arrendamiento operativo las causas están ligadas con que la empresa ya posee dos arrendamientos financieros por tanto es muy difícil que obtenga otros más, por otro lado, la maquinaria con la que cuenta la empresa no es suficiente para llevar a cabo todas las actividades ya sea porque sus funciones son limitadas o porque hay varios proyectos ejecutándose en un mismo momento y no es rentable trasladarlas de un lugar a otro, es por ello que la empresa incurre al arrendamiento operativo como la mejor opción.

Pregunta General

1. ¿Cuál es el efecto del arrendamiento financiero y operativo en el balance general, estado de resultados y razones financieras de la empresa Construcciones Infinitas, S. A. en la ciudad de Estelí durante el año 2022?

Preguntas Específicas

1. ¿Cuál es el proceso que aplica la empresa para el uso de arrendamiento financiero y operativo?

2. ¿Qué beneficios obtiene la empresa con el uso frecuente de arrendamiento financiero y operativo?

3. ¿Qué estrategias debería implementar la empresa para maximizar los beneficios del arrendamiento financiero y operativo?

4. JUSTIFICACIÓN

El uso constante de productos como el arrendamiento financiero y operativo, generan variaciones en los estados financieros de las empresas que los utilizan, es por ello que el presente trabajo investigativo centra su atención en el impacto del arrendamiento financiero y operativo en los estados financieros de la empresa Construcciones Infinitas S, A en la ciudad de Estelí en el año 2022.

Es importante para las empresas en general conocer sobre otro tipo de financiamiento a largo plazo como lo es el arrendamiento financiero, para obtener algún tipo de maquinaria o inmueble que necesite para su funcionamiento o bien el arrendamiento operativo para contratos en el corto plazo.

La ejecución de esta investigación permitirá a la empresa Construcciones Infinitas S.A tener mayor precisión de la utilidad del dinero empleado en los arrendamientos y de conocer si este está generando que las utilidades bajen o si es un producto viable conociendo sus beneficios, así mismo valorar si resulta más productivo adquirir maquinaria de contado o seguir utilizando los métodos empleados hasta ahora en la empresa.

Por su parte, la comunidad universitaria y personas externas interesadas en expandir conocimientos permite obtener un trabajo investigativo actualizado, cuya información servirá de referencia o antecedente para futuros trabajos de grado de carreras afines con la temática o bien para expandir conocimientos si se tiene interés en conocer el manejo de los arrendamientos en las empresas.

Finalmente, al grupo investigador permite conocer el campo de la aplicación de los arrendamientos y su contabilización en los estados financieros, de igual forma determinar los beneficios o perjuicios de los mismos para la empresa que los emplea como parte de sus operaciones, así como también afianzar conocimientos de manera que se diseñen y propongan estrategias que ayuden a maximizar los beneficios en los manejos de arrendamientos en la empresa.

5. OBJETIVOS

5.1. Objetivo General

- Analizar el efecto del arrendamiento financiero y operativo en los estados financieros de la empresa Construcciones Infinitas S.A en la ciudad de Estelí en el año 2022.

5.2. Objetivos Específicos

- Identificar el proceso del arrendamiento financiero y operativo aplicado en la empresa construcciones infinitas S.A en el período 2022.
- Describir los resultados que obtiene la empresa Construcciones Infinitas S.A haciendo uso del arrendamiento, con los efectos que obtendría si hiciera la compra de contado.
- Proponer estrategias que ayuden a la empresa para maximizar los beneficios del arrendamiento financiero y operativo.

6. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.

6.1. Empresa

6.1.1. Definición

De acuerdo con Sánchez Galán, (2015) “Una empresa es una organización de personas y recursos que buscan la consecución de un beneficio económico con el desarrollo de una actividad en particular.” Las empresas buscan un fin lucrativo, y pueden estar conformadas por 2 o más personas.

Por otro lado, Editorial Etecé, (2021) explica que, una organización o institución, que se dedica a la producción o prestación de bienes o servicios que son demandados por los consumidores; obteniendo de esta actividad un rédito económico, es decir, una ganancia.

Tomando en cuenta los dos puntos de vista se determina empresa a un conjunto de 2 o más personas se unen para brindar un bien o servicio en un mercado, con el fin de cumplir un objetivo y obtener una utilidad económica.

6.1.2. Características

Las empresas poseen características generales y otras únicas para distinguirlas entre sí, las características principales de una empresa, según Editorial Grudemi (2021) son:

- Toda empresa tiene un nombre o razón social que la identifica tanto interna como externamente.
- Las empresas pueden ser constituidas como sociedades de personas, de responsabilidad limitada, compañías anónimas u otras formas de asociación o formas jurídicas, las cuales podrán variar de acuerdo con el ordenamiento legal del país donde se desempeñen.
- Existe siempre un motivo, un fundamento y ciertas metas por las cuales se crea una empresa, llamadas misión y visión.
- Las organizaciones deben contar con una estrategia empresarial que se refleje en el conjunto integrado de planes y acciones ideadas para que la misma tenga ventajas sobre sus competidores y así optimice su utilidad.
- La cultura organizacional es el aglutinante social o normativo que mantiene unida a una empresa. Esta expresa los valores o ideales sociales y las creencias que los miembros

de la entidad llegan a compartir, manifestadas en elementos simbólicos como mitos, rituales, historias, leyendas y un lenguaje especializado.

- Las empresas pueden organizarse bajo esquemas verticales u horizontales representados en organigramas. Una entidad con estructura organizativa vertical es aquella donde existe una distribución del poder bien definido y una línea de mando de arriba hacia abajo, es decir piramidal. En las estructuras horizontales, la empresa les otorga a los empleados una mayor capacidad para tomar decisiones sin depender de la aprobación ejecutiva, por lo que la forma de la organización tiende a ser plana.

- Las organizaciones empresariales despliegan diferentes funciones, tales como producción, dirección, gestión de Recursos Humanos, comercialización, administración y finanzas.

- En las empresas se busca armonizar los numerosos y divergentes intereses que giran alrededor de las mismas, así como accionistas, directivos, trabajadores y consumidores.

- Poseen factores internos y externos que impactan sobre la gestión y el desempeño de sus objetivos. (Editorial Grudemi, 2021)

6.1.3. Clasificación

Las empresas pueden clasificarse de acuerdo al sector económico al que pertenecen, su tamaño, organización, actividad que realizan, etc. Lezanski, Mattio, & Merino, (2020, pág. 13) muestra la clasificación de las empresas de la siguiente manera:

Según su localización

- Nacionales: actúan dentro de un país.
- Regionales: su zona de influencia abarca una determinada región.
- Internacionales: interactúan con otros países.
- Multinacionales: se establecen en dos o más países para realizar y controlar actividades productoras o de servicios.

- Transnacionales: están por encima de las fronteras, su dirección se encuentra en manos de diferentes nacionalidades.

Según su tamaño

- Grandes empresas: realizan un gran volumen de operaciones, con nivel alto de tecnología, capital y personal ocupado.

- Medianas empresas: tienen un nivel medio de tecnología, capital y personal ocupado.
- Pequeñas empresas: generalmente son empresas familiares o unipersonales.
- PyMes: el término agrupa a las pequeñas y medianas empresas.

Según sea la propiedad de su capital

- Públicas: el propietario es el Estado.
- Privadas: los propietarios son particulares.
- Mixtas: pertenecen al Estado y a particulares.

Según sea la nacionalidad de su capital

- Nacionales
- Extranjeras

Según sea su tipo legal

- Unipersonales: el dueño es una única persona física.
Sociedades: la propiedad no es de una sola persona y puede adoptar cualquiera de los tipos previstos por la ley.

Según sea su actividad

- Extracción de recursos naturales (primaria): minería, agricultura, ganadería, etc.
- Industriales (secundaria): fabrican los productos que luego venden al mercado, por ejemplo, una empresa textil, constructoras.
- Comerciales (terciaria): compran productos ya elaborados para su reventa, por ejemplo, una tienda de ropa.
- De servicios (terciaria): realizan actividades en beneficio de sus clientes, por ejemplo, una tintorería.
- (Lezanski, Mattio, & Merino, 2020)

Debido a que la clasificación de las empresas es amplia una misma empresa puede estar dentro de varias clasificaciones al mismo tiempo, ejemplo de ello es la empresa descrita a continuación.

6.1.4. Empresa Constructora

Una empresa constructora según explica (Areses Vidal) es una “entidad integrada por el capital y el trabajo como factores de producción y dedicada a actividades industriales mercantiles o prestación de servicios generalmente con fines lucrativos”, sus actividades son de carácter específica y cada obra es considerada como una unidad de negocio independiente.

Estas empresas pueden ser clasificadas dentro de las sociedades anónimas, como una empresa nacional y a su vez ser una empresa del sector secundario o industrial.

Este tipo de empresas poseen sus características específicas, Areses Vidal menciona algunas como;

- La venta es anterior a la producción, pues el constructor antes de construir ha de obtener el encargo o adjudicación de tal construcción, aunque el precio final se determina en la liquidación.
- - Plazos de ejecución inducido. La propiedad privada y la Administración Pública (y sus proyectistas) deciden cuándo, cómo y qué hay que construir.
- - Cada obra es distinta en su forma, contenido y ubicación.
- - Amplitud de delegación y cierta dificultad de control para la separación física de las obras.
- Dependencia de la climatología, que dificulta la ocupación uniforme tanto de personal como de medios auxiliares.
- - Gran rotación de personal y de capital.

Estas características pueden llegar a variar dependiendo del tipo de empresa constructora a la que se hace referencia, de los proyectos que ejecute, y de otros factores que inciden en el funcionamiento de la empresa.

Su importancia según el mismo autor radica en el sector económico de los países, sin embargo (Fericle Albiol, 2017) amplía más la importancia desde su punto de vista y afirma;

- Las empresas constructoras satisfacen las necesidades de infraestructuras y viviendas.
- Además, las obras de construcción demandan importantes recursos públicos y privados para su ejecución.

- Al usar mano de obra de forma intensiva, constituyen una importante fuente de trabajo.
- Y, por último, el sector de la empresa constructora genera una importante actividad indirecta en muchos otros sectores económicos del país.

6.2. Arrendamiento

6.2.1. Concepto

“Un arrendamiento es una relación entre dos partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio. A cambio, la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica” (Sánchez Galán, 2017).

Se llama arrendamiento o locación el contrato por cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de un bien, 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 el bien en arrendamiento, y locatario, arrendatario o inquilino el que lo recibe. (Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, 2019).

Se puede apreciar que en ambos conceptos hay gran similitud y que ambas partes, es decir, tanto el arrendador como el arrendatario buscan beneficios de este tipo de operación el primero obtendrá una remuneración y el segundo con el uso del bien podrá dar solución a una determinada necesidad. En resumen, el arrendamiento es un contrato de alquiler en el que se establecen las condiciones para el uso de un bien a cambio de un pago determinado.

6.2.2. Importancia

Según (InmoBoss Agencia Inmobiliaria, s.f.) indica que el contrato de arrendamiento es importante porque en él se van a establecer los derechos y las obligaciones de ambas partes y además, quedarán por escrito todos los pactos que se acuerden con respecto a cualquier tema que pueda acontecer durante el periodo que dure el alquiler.

El arrendamiento permite al arrendatario la ocupación y uso, durante un período de tiempo específico, la tierra y las estructuras fijadas en la misma. Por su parte, el arrendatario

generalmente paga una renta especificada. El arrendamiento puede fijar otros deberes y responsabilidades del arrendador y el arrendatario (Abogados.com, s.f.)

Las definiciones anteriores resaltan la importancia del arrendamiento, aunque la primera definición se refiere más al contrato en sí, es necesario tenerlo presente a la hora de pactar este servicio ya que se trata de lo que dará validez al movimiento, por otra parte, en la segunda definición se hace hincapié en la importancia del arrendamiento como una operación y plantea ciertos elementos que al momento de concretarse el arrendamiento quedarán estipulados en un contrato formal.

6.2.3. Elementos del Contrato de arrendamiento

Los acuerdos que se pacten en las operaciones de arrendamiento deben de quedar expresadas formalmente en un contrato por escrito y de esos acuerdos se pueden extraer los elementos esenciales del contrato de arrendamiento. (Gascón Silla, 2012) en su tesina para el Máster en Dirección Financiera y Fiscal menciona los elementos del contrato de arrendamiento y los clasifica como personales que son:

Arrendador financiero: la entidad de crédito o sociedad de leasing.

El usuario: el empresario o profesional”.

Es decir, el arrendador es quien cede el uso del bien al arrendatario o usuario este último es quien hace uso del bien.

Así mismo la misma autora identifica los elementos reales del contrato los cuales son:

El bien: Los bienes que se pueden financiar a través de Leasing los podemos clasificar en:

Muebles: maquinaria, vehículos, bienes de equipo y restantes bienes productivos.

Inmuebles: locales comerciales y de oficinas, naves industriales y demás inmuebles de uso empresarial.

El precio del bien el cual lo integran

Importe a Financiar: En lo referente al importe financiable, el leasing puede llegar hasta el 100% del coste del bien. En este caso no se incluyen tasas, gastos, seguros e impuestos.

Cuotas: En condiciones normales, las cuotas del leasing son mensuales y prepagables (por mes anticipado). Además, su importe se compone de tres elementos:

Amortización del coste del bien Carga financiera (intereses).

IVA sobre la suma de los dos conceptos anteriores, por prestación de servicios.

Finalización del contrato y opción de compra: Al finalizar el contrato, es decir, con el pago de la última cuota, el cliente o arrendatario puede proceder de tres formas:

Devolver los bienes al arrendador.

Formalizar un nuevo contrato de leasing sobre el mismo bien.

Acceder a la propiedad del bien mediante el ejercicio de la opción de compra que implica el pago del valor residual al arrendador. Este valor es un importe conocido, ya que figura en el contrato y equivale a una cuota mensual en el leasing mobiliario y si se trata de un leasing inmobiliario, el valor del suelo (generalmente el 15% del valor de la compraventa).

- Seguro: Durante la vigencia del contrato, todos los bienes financiados deben estar asegurados contra los siguientes riesgos:

Deterioro.

Pérdida (total o parcial).

Responsabilidad Civil.

- Impuestos Indirectos: Los impuestos indirectos que soporta el arrendador en el momento de la adquisición del bien, serán repercutibles positivamente sobre el cliente.

- El plazo legal. (Gascón Silla, 2012)

Desde el punto de vista de (Taípe, 2020) en el contrato de arrendamiento se pueden encontrar tres elementos:

- **Elementos personales** el cual lo integran tres individuos que son: Proveedor: la autora se refiere al proveedor como a la parte que suministra o proporciona el bien que será objeto de arrendamiento. “El proveedor puede ser una persona que se dedica habitual o profesionalmente a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente enajena un bien o el mismo arrendador”.

Arrendador: “La persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios”. Se puede decir que el arrendador aquí juega un papel de intermediario entre el proveedor y el arrendatario.

Arrendatario: “La persona natural o jurídica, nacional o extranjera que, al celebrar contrato de arrendamiento financiero, obtiene derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivos”.

A diferencia de la autora anterior esta autora reconoce a un tercero en los elementos reales del contrato de arrendamiento, esto se debe a que no todos los contratos tienen estos tres elementos porque el arrendador generalmente es el dueño del bien y en este caso en el que hay tres figuras el arrendador paga al proveedor por este bien, es decir, lo compra, posteriormente el arrendatario pagará mediante cuotas amortizables por el uso del bien.

- **Elementos esenciales:**

La cosa, el bien o bienes: Se refiere al bien que se dará en arrendamiento.

El precio: Que sea determinable al hacerse exigible.

El tiempo: En el arrendamiento, como lo indica su carácter temporal en la definición, el tiempo es un elemento esencial.

En cuanto a estos elementos la autora menciona los más relevantes, los cuales son indispensables puesto que darán vida a la operación.

- **Elementos de validez:**

“Capacidad de goce y de ejercicio.

Ausencia de vicios del consentimiento”. (Taípe, 2020)

Por último, se hace mención a estos dos elementos que están ligados a lo legal, en la capacidad de goce y de ejercicio tiene que ver con los derechos y obligaciones que tiene cada una de las partes para cumplir con el contrato, en cuanto a la ausencia de vicios del consentimiento se puede relacionar con las presuntas artimañas que pueden estar en el contrato implícitamente, esto podría ser motivo de anulación.

6.2.4. Tipos de arrendamiento.

6.2.4.1. Arrendamiento financiero

6.2.4.1.1. Concepto

El arrendamiento financiero funciona muy parecido a un crédito. En éste, el arrendador financia la propiedad al arrendatario. La propiedad legal de ese activo es de quien lo compra, pero la propiedad fiscal es del arrendatario, es decir, de quien lo usa. No es un arrendamiento puro y se parece mucho a un crédito bancario (González Rogel, 2022).

Por otro lado (Rivera, 2019) plantea que el arrendamiento financiero es una figura legal por medio de cual dos personas (físicas o morales) se comprometen de manera recíproca y voluntaria a:

Arrendador: conceder el uso o goce temporal de un bien mueble o inmueble.

Arrendatario: pagar un precio periódico por concepto de ese uso con opción de compra.

El primer autor explica cómo funciona el arrendamiento financiero y lo asemeja a un crédito bancario que puede ser muy parecido no es lo mismo, pero sí son dos maneras de financiamiento muy comunes, el segundo autor resalta las dos figuras reales o personales presentes en el leasing y lo define como una figura legal, es decir, que la operación tiene validez legal.

6.2.4.1.2. Características

El arrendamiento financiero tiene presenta una serie de características que lo distinguen de otros tipos de arrendamiento (Torrecillas, 2021) puntualiza las características del arrendamiento financiero que van desde la formalización del contrato hasta la finalización del mismo, las cuales se presentan a continuación:

- La formalización del contrato de arrendamiento financiero se efectúa, en la gran mayoría de casos, por escrito y con la intervención de un notario.

- Todo lo relacionado con la administración y el mantenimiento del bien arrendado será responsabilidad del arrendatario. Asimismo, asume los riesgos asociados como, por ejemplo, su pérdida o deterioro.
- Las cuotas acostumbran a ser fijas a lo largo del tiempo, pero existe libertad para pactarlas variables. Además, también existe la posibilidad de prepagarlas en cualquiera de los casos.
- La garantía en un contrato de leasing es el propio bien que se está arrendando, además de otras garantías que, adicionalmente, se puedan acordar.
- El arrendador será el propietario del bien hasta que se ejecute la opción de compra por parte del arrendatario.
- El arrendatario tendrá que registrar, en su balance, un activo y un pasivo financiero por valor de la cantidad que deba al arrendador.

6.2.4.1.3. Ventajas y desventajas

El arrendamiento financiero ofrece muchas ventajas al arrendatario del bien ya que le permite aumentar sus activos; (Ochoa, 2017) plantea las siguientes ventajas:

Flexibilidad

La primera de las ventajas del leasing es su flexibilidad y rapidez a la hora de renovar los equipos, maquinaria y vehículos de la empresa. Podemos disfrutar de los nuevos bienes sin el fuerte desembolso que supone una compra.

Financiación total

Otra ventaja es que se puede financiar el 100% del valor de la adquisición. Un porcentaje superior al de otras fórmulas de financiación. Por otro lado, a efectos bancarios las operaciones de leasing no cuentan en el riesgo comercial porque no se ha adquirido el bien.

Beneficios fiscales

Finalmente, están los beneficios fiscales. El valor de las cuotas de amortización puede figurar como gasto tributario, por lo que el valor total del bien adquirido se podrá deducir como gasto, a excepción del pago del valor residual del mismo. Eso sí, han de cumplirse una serie de requisitos. Los bienes deben usarse en la actividad de la empresa, el contrato tendrá que

incluir la opción de compra y tener una duración mínima de dos años para bienes muebles y de 10 años para inmuebles.

Por su parte (Polar) identifica las siguientes ventajas:

1. La Financiación del cien por ciento de la inversión
2. La Flexibilidad en la Contratación
3. La Celeridad en la Contratación
4. Amortización acelerada y ahorro de impuestos
5. La Independencia Financiera de la Empresa Usuaría
6. La Protección contra la inflación

De las ventajas planteadas por ambos autores se puede notar que coinciden en que la financiación es total, la flexibilidad y los beneficios fiscales, sin embargo, el segundo autor destaca como otras ventajas la celeridad de la contratación, es decir, posibilidad de hacer inversiones en equipamiento sin tener que inmovilizar fondos de activos fijos y utilizando una fórmula flexible de acuerdo a las necesidades económicas, financieras y productivas de la empresa.

En cuanto a la independencia financiera del arrendatario, el autor explica que al no inmovilizar los fondos de la empresa esto le permite nuevas inversiones y tener un estado de liquidez más estable.

Otra de las ventajas es la protección contra la inflación con esto el autor hace referencia a que en el contrato se establecen las cuotas de pago las cuales son fijas y no podrían alterarse en el tiempo, claramente esto va a depender de cómo se hayan pactado en el contrato.

De las desventajas (Polar) señala que para poder realizar una operación comercial debemos tener en cuenta los costos que nuestra decisión puede acarrear. Estos, en el caso de la operación de Leasing, son los siguientes:

1. El Alto Costo Financiero la razón de este elevado costo financiero es simple: debido a que estamos financiando una inversión por medio de un intermediario financiero, no sólo debemos costear el valor del bien y los recargos financieros del aplazamiento en las

cuotas, los cuales pagaríamos en una inversión con dinero propio u otorgado por una operación de crédito; sino que también debemos costear el margen de beneficio que la empresa de Leasing solicitará para sí misma en la operación, en busca de su propia rentabilidad.

2. El carácter irresoluble del contrato este alto costo de financiación unido al hecho de pactar cuotas fijas a lo largo de un periodo de tiempo determinado, trae consigo un inconveniente adicional, como es el del carácter irresoluble del contrato de Leasing al haber acordado un compromiso definitivo.

3. La Obsolescencia y Estado del Bien con respecto a esto el autor menciona que hoy en día los constantes cambios tecnológicos influyen en la depreciación de los activos, ya no es tanto el uso o daños o porque el activo no funcione bien, si no que la aparición de activos más renovados hace que los primeros pierdan valor.

6.2.4.2. Arrendamiento operativo

6.2.4.2.1. Concepto

De acuerdo con (Westreicher , 2020) “el arrendamiento operativo es un acuerdo donde se cede el derecho de uso de un activo del propietario a otra persona. Ello, a cambio de un pago periódico”.

Citando a (Assessoriam M. Girones, 2017) “el arrendamiento operativo es un acuerdo entre dos sujetos donde el propietario de un bien transfiere, a cambio de un pago periódico, el derecho de uso de ese bien a otra persona (física o jurídica)”.

En ambos conceptos los autores coinciden con la mayoría de términos sobre el arrendamiento operativo, el último autor agrega que tanto una persona física como una jurídica puede hacer uso de este tipo de arrendamiento, esto nos indica que el arrendamiento en cuestión al estar dirigido a diferentes sujetos según la necesidad de cada uno.

6.2.4.2.2. Características

El arrendamiento operativo es un tipo de operación común y bastante accesible y tiene sus propias características como las que menciona (Epica Inmobiliaria, 2021) las cuales se especifican a continuación.

Flexibilidad en cuanto a la duración del contrato, usualmente contratos con fecha de finalización determinada, pero con prorrogas acordadas previamente en el contrato.

- El arrendador será el que asuma los gastos de mantenimiento durante el uso del activo, por ejemplo, servicios públicos de un inmueble.
- Se mantiene un costo fijo de canon o cuota mensual durante la duración de contrato, pero no necesariamente de sus prorrogas.
- A diferencia del arrendamiento financiero, el arrendamiento operativo difícilmente incluye un pago inicial en su contrato.
- Ideal para arrendamiento de activos con una vida útil de mediano plazo o de rápida depreciación.
- No ofrece opción de compra al finalizar el contrato, a diferencia del arrendamiento financiero que sí ofrece esta opción.

6.2.4.2.3. Ventajas y desventajas

El arrendamiento o leasing operativo tiene sus ventajas que lo hacen atractivo de acuerdo a las necesidades del arrendatario, según (Coll Morales, 2020) las ventajas son:

- “No necesitan realizar grandes inversiones de compras de activos, pueden renovar los activos periódicamente al término del contrato.
- El leasing tiene la consideración de gasto (pagos por alquiler), por lo que pueden deducirse estos costes”.

Entre las desventajas se encuentran las siguientes:

- “No se tiene el bien en propiedad.
- Podría resultar más costoso que otras alternativas, por lo que debemos valorarlo siempre en comparación con otras opciones.
- Las cláusulas podrían ser desventajosas”.

Este tipo de arrendamiento es una buena opción debido a que es más sencillo el procedimiento para acceder a él, no obstante, el autor resalta que podría ser costoso comparado con otras alternativas, es por ello que insta a hacer una valoración previa a su

contratación ya que es posible que a algunas empresas obtengan buenos beneficios para otras podría ser lo contrario.

6.2.5. Diferencias entre arrendamiento operativo y financiero.

Tanto el arrendamiento financiero como operativo son de gran importancia para las empresas debido a que contribuyen a la solución de muchas de las necesidades que presentan día a día, (Westreicher , 2020) plantea que la principal diferencia entre estos dos tipos de arrendamiento es que solo arrendamiento financiero ofrece la opción a compra al terminar el periodo del alquiler y se transfiere el derecho del bien solo sí el arrendatario lo decide.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente (Normas Internacionales de Contabilidad, 2016).

Se puede decir que ambos autores presentan la misma idea en los conceptos citados, ya que destacan claramente lo que hace diferente a un arrendamiento del otro, conocer esto es de gran importancia porque la manera en que se registre en los estados financieros podría tener implicaciones significativas.

6.3. Estados Contables

6.3.1. Definición

Según Sevilla Arías, (2020) los estados financieros también denominados cuentas anuales, informes financieros o estados contables, son el reflejo de la contabilidad de una empresa y muestran la estructura económica de ésta. Los estados financieros muestran la situación económica de la empresa, así lo confirma Meléndez Rivera, (2009) “conforman los medios de comunicación que las empresas utilizan para exponer la situación de sus recursos económicos y financieros a base de los registros contables, juicios y estimaciones que son necesarios para su preparación”.

Teniendo en cuenta lo planteado por los dos autores se deduce que un estado financiero o contable, es un instrumento que permite determinar la situación financiera en la que se encuentra una empresa en un periodo determinado, en su mayoría de un año contable, y de este modo conocer el manejo que se le da a los fondos.

6.3.2. Características

Continuando con lo que plantea (Meléndez Rivera, 2009) los estados contables poseen 3 características principales, las cuales son:

- Comprensibilidad: los estados financieros deben ser comprensibles, en ellos se expresa la posición financiera y el resultado de las operaciones del ejercicio de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados; deben ser expuestos por tanto en forma sencilla permitiendo su fácil comprensión y su racional y adecuada interpretación.
- Subjetividad: en su preparación, los estados financieros están sujetos a cambios en la medida que surgen hechos importantes, por tanto, no se debe interpretar los datos contenidos en los documentos, como hechos rígidos, dado que la medición real del contenido de los estados financieros esta sujeta a juicio y estimaciones que da ha estos documentos, un carácter de subjetividad.
- Uniformidad: deben ser preparados bajo normas y métodos uniformes a fin de facilitar la comparación de dos o mas ejercicios, para fines de medición y análisis.

6.3.3. Importancia

Los estados contables o estados financieros, son fundamentales en el control interno de las instituciones y empresas, ya que son el reflejo de las mismas, (Sevilla Arias, 2020) explica la importancia de los estados financieros, tanto para fuentes internas como externas, ya que facilitan la toma de decisiones porque mediante estos los inversionistas valoran la situación financiera y determinan la posibilidad de invertir o comprar la empresa.

Los estados financieros son una herramienta muy útil a la hora de analizar empresas. Particularmente, se utiliza en el análisis fundamental, que es un tipo de análisis bursátil que tiene el objetivo de fijar un precio teórico a un activo en función de determinadas variables que afectan directamente a su valor.

En conclusión, los estados financieros suponen una gran fuente de información acerca de la situación económica de la empresa, permiten comprobar la estructura de sus cuentas y analizar la evolución y comportamiento de las mismas con el paso de los periodos.

6.3.4. Usuarios de los estados financieros

Los estados financieros son referencia para distintas partes interesadas en la situación financiera de las empresas (Román Fuentes) en su libro “Estados financieros básicos” basado en la Norma NIF describe 12 usuarios diferentes de los estados financieros, los cuales son:

Accionistas o dueños, que incluye a socios, asociados y miembros, que proporcionan recursos a la entidad que son directa y proporcionalmente compensados de acuerdo a sus aportaciones (entidades lucrativas).

Patrocinadores, que incluye a patronos, donantes, asociados y miembros, que proporcionan recursos que son directamente compensados (entidades con propósitos no lucrativos).

Órganos de supervisión y vigilancia corporativos, internos o externos, que son los responsables de supervisar y evaluar la administración de las entidades.

Administradores, que son los que proporcionan bienes y servicios para la operación de la entidad.

Proveedores, que son los que proporcionan bienes y servicios para la operación de la entidad.

Acreedores, incluyendo a instituciones financieras y otro tipo de acreedores.

Empleados, los empleados y sindicatos están interesados en la información acerca de la estabilidad y rendimiento de sus empleadores.

Clientes y beneficiarios, quienes reciben servicios o productos de las entidades.

Unidades gubernamentales, responsables de establecer políticas monetarias y fiscales, así como, participar en la actividad económica al conseguir financiamientos y asignar presupuesto gubernamental.

Contribuyentes de impuestos, aquellos que fundamentalmente aportan al fisco y están interesados en la actuación y rendición de cuentas de las unidades gubernamentales.

Organismos reguladores, encargados de regular, promover y vigilar los mercados financieros.

Inversionistas, necesitan información que les ayude a determinar si deben comprar, mantener o vender las participaciones.

Existen otros usuarios de los estados financieros externos a la empresa, que no son usuarios frecuentes como los auditores que hacen uso de los estados financieros para sus evaluaciones y análisis en cuanto a la realización satisfactorias de las operaciones y el uso adecuado de los recursos. (Román Fuentes, 2015)

6.3.5. Clasificación de los estados financieros

Los estados financieros se clasifican en 4 básicos, los cuales según (Meléndez Rivera) son; balance general, estado de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujo de efectivo.

6.3.5.1. Balance General

Es el estado financiero que expresa la información de las propiedades en bienes y derechos que la empresa posee a una fecha determinada, y las fuentes financieras que han permitido su posición, al mismo tiempo explica que el balance general proporciona datos para el cálculo de los indicadores financieros y permitiendo al usuario, juzgar el grado de capacidad de la empresa para el normal cumplimiento de sus obligaciones, y que este estado es conocido también bajo el nombre de; estado de situación financiera, estado de inversiones; estado de activo, pasivo y capital.

El balance general está estructurado por tres grupos de cuentas; activo, pasivo y capital contable. El reporte se divide en dos partes, primero se colocan los activos y después los pasivos, y el orden de cada uno de los componentes de ellos dependerá de su liquidez: de mayor a menor. (Martínez Dueñas , 2022)

Activos: es el conjunto de bienes, crédito o derechos que pueden ser convertidos en líquidos en un plazo menor a un año. También puede referirse como todos los recursos necesarios para que una empresa opere de forma normal. Estas cuentas se dividen en;

Circulante, fijos y diferidos, de acuerdo a su grado de disponibilidad

Pasivo: Son todas las cuentas y obligaciones que una empresa deberá pagar, ya sea en el corto o largo plazo, se clasifican según su grado de exigibilidad en; pasivos circulantes, fijos y diferidos.

Capital Contable: Se refiere a la suma de todas las inversiones que los socios de la empresa han realizado al momento de iniciar la sociedad, aunque pueden seguir sumando a lo largo del tiempo.

Fórmulas para el cálculo del balance general	
Activo	Pasivos + Capital
Pasivo	Activos – Capital
Capital	Activos – Pasivos

Balance General 16.3.5.1

Fuente: (Martínez Dueñas , 2022)

6.3.5.2. Estado de pérdidas y ganancias

Retomando lo expresado por Meléndez Rivera, el estado de pérdidas y ganancias, es el estado que presenta los resultados de la gestión realizada por la empresa durante un ciclo económico; establece el análisis de los hechos que han incidido en las variaciones de su estructura patrimonial por efecto de las transacciones realizadas.

Así como también expresa la acción dinámica de los recursos movilizados por la empresa, que han dado como resultado el aumento o disminución de dichos recursos y es conocido con el nombre de estado de resultado.

Está estructurado principalmente por cuentas de ventas, costos de ventas y gastos.

6.3.5.3. Estado de cambio en el patrimonio

“Muestra las variaciones ocurridas en las distintas cuentas patrimoniales; como el capital, capital adicional, acciones de inversión, excedente de revaluación, reservas y resultados acumulados durante un periodo determinado.” (Meléndez Rivera, 2009)

La información requerida para la formulación para el estado de cambios en el patrimonio neto se obtiene de los siguientes:

Balance General comparado

Estado de Ganancias y Pérdidas

Libro Mayor

6.3.5.4. Estado de flujo de efectivo

Es la diferencia entre las entradas y salidas de dinero durante un periodo económico determinado. como el estado que muestra el efecto de los cambios de efectivo y equivalente de efectivo en un periodo determinado generado y utilizado en las actividades de: Operación, Inversión y Financiamiento.

6.4. Análisis financiero

6.4.1. Concepto

“El análisis financiero es la actividad queda como resultado proporcionar datos al proceso de administración, específicamente hablando de administración financiera”. (Lavalle Burguete, 2017, pág. 13)

Teniendo en cuenta lo anteriormente planteado, el análisis financiero permite hacer una evaluación a la empresa, para determinar sus recursos y cuantificarlos, para realizar un diagnóstico de la administración de esos recursos.

6.5. Razones financieras o ratios financieros

Andrade (2017) define ratios financieros como el resultado de la comparación entre dos cuentas de los estados financieros, reforzando la definición del autor se puede decir que esta comparación no son más que la aplicación de operaciones matemáticas básicas como sumas, restas, multiplicación y división ya sean simples o combinadas entre ellas. Retomando la idea del autor este afirma que dicha comparación brinda la información relativa de una cuenta con respecto a otra y dependiendo de lo que se quiere medir puede interpretarse en términos monetarios o porcentuales.

Similarmente (Wolters Kluwer TAA España, 2022) argumenta que “los ratios financieros son los indicadores de la situación de la empresa. Establecen una relación entre unidades financieras, con la que es posible realizar un análisis pormenorizado de la situación o balance económico de la compañía”. Este autor menciona que la comparación de los diferentes ratios, muestran respuestas concretas acerca de la adecuada gestión de la empresa lo cual permite adaptarse a los cambios y a responder con soluciones más eficaces, lo que se da a conocer en este concepto es muy relevante ya que los resultados de estas razones

ayudarán a tener una mayor percepción de la verdadera situación de la empresa lo cual servirá para mejorar su funcionamiento.

Cabe mencionar que existen diferentes razones financieras que permiten conocer situaciones específicas de la empresa y para realizar el estudio se definen las siguientes:

1. Ratio de endeudamiento

El ratio de endeudamiento evalúa la proporción de financiación ajena que posee una empresa frente a su patrimonio. En otras palabras, es un cociente matemático que representa el porcentaje total de la deuda que tiene un negocio con relación a sus recursos propios. La manera de calcularlo es la siguiente:

$$\text{Ratio de endeudamiento} = \text{Pasivo total} / \text{patrimonio neto. (BBVA, s.f.)}$$

2. Ratio de endeudamiento a largo plazo

El ratio de endeudamiento o apalancamiento total de la empresa es un indicador que muestra la proporción de deuda que tiene la empresa respecto a su capacidad de financiación propia de acuerdo con (Aguirre, 2021)

$$\text{Ratio de endeudamiento a largo plazo} = \text{Pasivo no corriente} / \text{Patrimonio neto}$$

3. Ratio de cobertura de intereses o índice de cobertura de intereses

Estratega de Finanzas (2022) sostiene que el ratio de cobertura de intereses (ICR) indica qué tan bien una empresa puede dar servicio a sus préstamos a largo plazo. El ICR se calcula dividiendo el beneficio neto (antes de deducir el interés) por los gastos por intereses totales. La siguiente fórmula es la utilizada para conocer dicha ratio:

$$\text{Ratio de cobertura de cobertura de intereses} = \text{Utilidad antes de impuesto e intereses} / \text{intereses}$$

4. Ratio de rentabilidad sobre el capital invertido

“Return on invested capital se traduce por retorno o rentabilidad sobre capital invertido. Como su nombre indica, el ratio ROIC intenta cuantificar la rentabilidad que genera una empresa con respecto al capital que emplea para generar ese beneficio (Equipo Singular Bank, 2022)”. La fórmula es $\text{ROIC} = \text{Beneficios netos} - \text{Dividendos} / \text{capital total}$.

5. Ratio de rotación de activos

(Retos Directivos, 2021) expresa que “La rotación de activos refleja de grado de eficacia de cualquier empresa en lo que se refiere a la gestión de sus activos para generar ventas en plazos específicos, que son los que en términos prácticos señalan si dicho valor es favorable o no”.

Para calcular este ratio se utiliza la fórmula siguiente: $ROA = \text{Ventas} / \text{activo total}$

6.6. Depreciación

En la Ley N° 822, Ley de Concertación Tributaria de Nicaragua hace mención de diferentes aspectos vinculados con el proceso de arrendamiento financiero, en el artículo 39 dice lo siguiente “Son deducibles los costos y gastos causados, generales, necesarios y normales para producir la renta gravable y para conservar su existencia mantenimiento, siempre que dichos costos y gastos estén registrados y respaldados por sus comprobantes correspondientes”, (Asamblea Nacional de Nicaragua, 2012), posteriormente en el numeral 12 de este artículo menciona que 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” en el numeral 23 esta ley indica que “El pago por canon, conservación, operación de los bienes, primas de seguro, y demás erogaciones incurridas en los contratos de arrendamiento financiero”; así mismo, en el artículo 45 menciona que el método de depreciación en la adquisición de activos será el de línea recta en el caso de los arrendamientos financieros, los bienes se considerarán activos fijos del arrendador y se aplicará lo dispuesto en el numeral uno del presente artículo, es decir la depreciación se calculará con el método de línea recta, de igual manera si se ejerce la opción a compra.

Depreciación con el método de línea recta

En este método, la depreciación es considerada en función del tiempo y no del uso de los activos. Es uno de los métodos más sencillos y consiste en aplicar cada año la misma cantidad de depreciación hasta agotar el valor del bien (Mancilla, 2014)

Depreciación: (Valor del activo-valor de desecho) /años de vida útil.

6.7. Estrategia

6.7.1. Concepto

La estrategia es un procedimiento dispuesto para la toma de decisiones y/o para accionar frente a un determinado escenario. Esto, buscando alcanzar uno o varios objetivos previamente definidos (Westreicher, Economipedia, 2020) esta es una definición técnica de estrategia, pero existen diferentes tipos de estrategias en el sector de la economía, de acuerdo con este autor las cuales se mencionarán a continuación:

- **Estrategia empresarial:** Es una metodología que busca alcanzar un objetivo por medio de un plan de acción que se descompone en objetivos estratégicos para cada área funcional de la organización.
- **Estrategia de negocio:** Es la planificación por parte de una empresa de cara a la consecución de objetivos previamente establecidos. Se centra en el posicionamiento en el mercado y en la obtención de beneficios. En cambio, la estrategia empresarial es más amplia y abarca todas las áreas de la compañía, pudiendo ser aquella orientada a lograr un mejor clima laboral, por ejemplo.
- **Estrategia de marketing:** Es el plan de acción dispuesto para lograr el objetivo comercial, ya sea aumentar las ventas o la participación en el mercado. Tenemos, por ejemplo, la **estrategia push** y la **estrategia pull**.
- **Estrategia de inversión:** Son los lineamientos que el **inversionista** va a seguir al momento de armar su portafolio. Por ejemplo, puede ser que decida destinar un 50% a instrumentos de renta fija y el otro 50% a renta variable. (Westreicher , Economipedia.com, 2020)

En resumen, se puede destacar que una estrategia busca mejorar una o varias situaciones y problemáticas que esté afectando a una institución a través de la fijación una meta para planificar los pasos a seguir y de ese modo cumplir con lo planificado. Una estrategia planteada y aplicada de manera adecuada permite a la empresa crecer y mejorar.

7. SUPUESTO DE INVESTIGACIÓN.

El uso del arrendamiento operativo y financiero permite a la empresa Construcciones Infinitas S.A mejorar su situación económica y financiera.

8. MATRIZ DE CATEGORÍA

Cuestiones de Investigación	Propósitos específicos	Categoría	Definición conceptual	Subcategoría	Ejes de análisis	Fuente de información	Técnica de recolección de información
Cuestión # 1	Identificar el proceso del arrendamiento financiero y operativo aplicado en la empresa construcciones infinitas S.A en el período 2022.	Arrendamiento	Un arrendamiento es una relación entre dos partes, mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio, a cambio de una contraprestación económica. (Sánchez Galán, 2017)	<p>Arrendamiento financiero: el arrendador financia la propiedad al arrendatario. Con opción de compra al finalizar el contrato de arrendamiento. (Rivera, 2019)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Contratos de arrendamiento. • Estados financieros. • Elementos del arrendamiento. 	<p>Primarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingeniero. • Contadora. • Gerente 	<ul style="list-style-type: none"> • Entrevista • Revisión de documentos
				<p>Arrendamiento operativo: es un acuerdo donde se cede el derecho de uso de un activo del propietario a otra persona. Ello, a cambio de un pago periódico. Sin derecho a compra. (Westreicher, Economipedia.com, 2020)</p>		<p>Secundarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estados financieros. • Observación 	

<p>Cuestión # 2</p>	<p>Describir los resultados que obtiene la empresa Construcciones Infinitas S.A haciendo uso del arrendamiento, con los efectos que obtendría si hiciera la compra de contado.</p>	<p>Resultados obtenidos</p>	<p>Es la consecuencia o el fruto de una determinada situación o de un proceso (Perez Porto, 2021)</p>	<p>Razones financieras: los ratios financieros son los indicadores de la situación de la empresa. Establecen una relación entre unidades financieras, con la que es posible realizar un análisis pormenorizado de la situación o balance económico de la compañía (Wolters Kluwer TAA España, 2022)</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Flexibilidad. •Beneficios fiscales. •Financiación final. •Endeudamiento o •Retorno de la inversión. 	<p>Primarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingeniero. •Contadora. • Gerente <hr/> <p>Secundarios</p> <ul style="list-style-type: none"> : •Estados financieros. •Observación 	<ul style="list-style-type: none"> •Entrevista •Revisión de documentos
<p>Cuestión # 3</p>	<p>Proponer estrategias que ayuden a la empresa para maximizar los beneficios del arrendamiento financiero y operativo.</p>	<p>Estrategias</p>	<p>La estrategia es un procedimiento dispuesto para la toma de decisiones y/o para accionar frente a un determinado escenario. Esto, buscando alcanzar uno o varios objetivos previamente definidos. (Westreicher, 2020)</p>	<p>Análisis financiero: Es la actividad queda como resultado proporcionar datos al proceso de administración, específicamente hablando de administración financiera (Lavalle Burguete, 2017)</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Características de los arrendamientos •Importancia •Estados financieros. •Control del uso de arrendamientos 	<p>Primarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Ingeniero. •Contadora. •Gerente <hr/> <p>Secundarios</p> <ul style="list-style-type: none"> : •Estados financieros. •Observación 	<ul style="list-style-type: none"> •Entrevista •Revisión de documentos

9. DISEÑO METOLÓGICO

9.1. Tipo de Investigación

La presente investigación es de tipo cualitativa, ya que se estudiaron datos medibles, proporcionados por la empresa reforzado a través de la observación y experiencia de los participantes y partiendo de eso realizar los análisis correspondientes.

Bautista Cárdenas (2021) afirma que la investigación cualitativa hace registros narrativos de los fenómenos, trabaja con el discurso de la gente, es decir la comunicación verbal y no verbal, y los estudia mediante técnicas como la observación participante y las entrevistas no estructuradas, entre otras, que difieren en sus objetivos del método cuantificable.

La investigación Cualitativa se centra en comprender y profundizar los fenómenos, analizándolos desde el punto de vista de los participantes en su ambiente y en relación con los aspectos que los rodean. Normalmente es escogido cuando se busca comprender la perspectiva de individuos o grupos de personas a los que se investigará, acerca de los sucesos que los rodean, ahondar en sus experiencias, opiniones, conociendo de esta forma cómo subjetivamente perciben su realidad. (Guerrero Benjarano, 2016)

9.2. Tipo de estudio

Por la ocurrencia de los hechos y registro de la información este estudio es retrospectivo, ya que se analizaron los estados financieros del año 2022 de la empresa Construcciones Infinitas, S.A.

De acuerdo al periodo y secuencia del estudio este es transversal, porque se basa en el análisis del efecto del arrendamiento financiero y operativo en los estados financieros de la empresa de un periodo sucesivo y específico.

Según el análisis y alcance de los resultados la presente investigación es descriptiva, ya que se pretende explicar y detallar cómo ha sido el comportamiento de los arrendamientos tanto financiero y operativo en la empresa y de qué manera afecta a los estados financieros de la empresa.

9.3. Universo, Muestra y Unidad de Análisis

9.3.1. Universo o población

El universo o población de la presente investigación fueron las empresas que utilizan arrendamiento financiero y operativo en la ciudad de Estelí.

(Díaz de León) aborda el tema de la población y muestra en el cual menciona que “la población de una investigación está compuesta por todos los elementos (personas, objetos, organismos, historias clínicas) que participan del fenómeno que fue definido y delimitado en el análisis del problema de investigación”. De la misma manera resalta que a la población se le conoce como universo, por lo que se puede decir que prácticamente se refiere a lo mismo, solo que “la población debe delimitarse claramente en torno a sus características de contenido, lugar y tiempo”, según el mismo autor.

9.3.2. Muestra

“La muestra es una parte de la población que se selecciona para obtener información cuyos resultados sean generalizables a la misma”. (Alarcón anco, 2021)

La empresa Construcciones Infinitas, S.A dedicada al servicio de construcción de obras como carreteras, puentes, y otros, ubicada en la ciudad de Estelí, la cual hace uso frecuente de los arrendamientos financieros y operativos, dicha empresa constituye la muestra de esta investigación.

9.3.3. Unidad de Análisis

Las unidades de análisis que permitieron realizar la presente investigación son; maquinarias, contratos de arrendamientos y estados financieros 2022 a los cuales se les aplicaron las siguientes razones financieras:

- Ratio de endeudamiento = Deuda total / capital total
- Ratio de cobertura de intereses= Utilidad antes de impuesto e intereses/ intereses
- Ratio de rentabilidad sobre el capital invertido = Utilidad neta / capital total
- Ratio de rotación de activos = Ventas /activo total

Así mismo se analizaron otros indicadores como:

- **Depreciación:** (Valor del activo-valor de desecho) /años de vida útil.

9.4. Técnicas de recolección de datos

9.4.1. Entrevista

La entrevista es un instrumento de recolección de datos a partir de la interacción de dos partes: el entrevistador y el entrevistado. Si bien es un cuestionario, este mecanismo supone la intervención de una persona calificada o entrenada que deberá conducir la aplicación del instrumento. Esta figura es una especie de mediador que guía la recolección de información, organiza y controla la aplicación del cuestionario y registra las respuestas (Picado, 2017).

Se realizó un cuestionario de forma estructurada que incluye los puntos claves durante la entrevista. Se entrevistó al gerente general de la empresa ya que él es el que toma las decisiones y quien da seguimiento al proceso de arrendamiento financiero y operativo, además se entrevistó a la contadora de la empresa para conocer el proceso de contabilización de ambos arrendamientos.

9.4.2. Revisión de documentos

Los documentos que se revisaron son los estados financieros a los cuales se les aplicaron los ratios financieros; se revisaron además documentos relacionados con los costos de los equipos arrendados, las cuotas de pago, intereses, plazo, seguros y comisiones, así como la depreciación de los equipos adquiridos mediante arrendamiento financiero, ya que permitió recolectar los datos necesarios para llevar a cabo esta investigación.

9.5. Etapas de Investigación

9.5.1. Investigación Documental

Para realizar este estudio se ha indagado diferentes fuentes como; libros electrónicos y documentos de sitios web, de igual manera la información que ha proporcionado la empresa en este caso el acceso a los estados financieros y documentos relacionados con el arrendamiento financiero.

9.5.2. Elaboración de Instrumentos

Para la elaboración de instrumentos se basó en la identificación de las dificultades presentes en la empresa durante las visitas, ya que al observar que ellos usan frecuentemente el arrendamiento financiero y operativo surgieron interrogantes del por qué ellos deciden arrendar, por qué lo hacen a menudo, cuál es el efecto de ambos arrendamientos en los estados financieros y cuáles son los beneficios que le generan a la empresa.

De esta manera se diseñó una entrevista con preguntas abiertas que se aplicaron al gerente general de la empresa y de este modo se comprendió de manera más precisa las razones que lo llevan a tomar el arrendamiento como una opción y no otros métodos para adquirir lo equipos para llevar a cabo las actividades de la empresa.

Revisión de documentos

Objetivo: Proporcionar un marco para la revisión los estados financieros, memorias de costos unitarios, facturas de arrendamiento financiero y operativo, así como cánones de arrendamiento financiero correspondientes al año 2022.

Pasos para la revisión de documentos

1. Aplicar ratios financieros a los estados financieros para conocer cuál es el efecto que genera el arrendamiento tanto financiero como operativo en los estados financieros y analizar los resultados para adecuar las estrategias con base a ellos; las ratios a aplicarse son las siguientes:

- Ratio de endeudamiento = $\text{Deuda total} / \text{capital total}$
- Ratio de cobertura de intereses = $\text{Utilidad antes de impuesto e intereses} / \text{intereses}$
- Ratio de rentabilidad sobre el capital invertido = $\text{Utilidad neta} / \text{capital total}$
- Ratio de rotación de activos = $\text{Ventas} / \text{activo total}$

Así mismo se analizarán otros indicadores como:

- Ratio de retorno de la inversión = $\text{Ganancias del equipo} - \text{costo del equipo}$
- Depreciación = $\text{Costo} - \text{Valor de salvamento o recuperación} / \text{Vida útil probable}$ (años, meses, días).

2. Extraer costos sobre rentas de maquinaria de las memorias de costos unitarios proporcionados en los avalúos que la empresa elabora para cobrar las actividades desarrolladas durante un periodo específico, esto nos permitirá conocer cuánto cobra la empresa por renta de maquinaria y comparar la cantidad de dinero que la empresa Construcciones Infinitas, S.A paga a los proveedores del arrendamiento operativo.
3. Conocer los costos totales que la empresa paga al contratar el arrendamiento operativo durante un periodo específico, esta información se extraerá de las facturas pagadas en concepto de arrendamiento.
4. Comparar el canon de arrendamiento financiero pagado durante un año con los beneficios obtenidos durante ese mismo año en esta parte tomaremos en cuenta tanto las actividades que ha realizado la maquinaria bajo arrendamiento financiero como los ingresos que ha recibido la empresa en concepto de renta de la misma.

9.5.3. Trabajo de campo

Se realizó la revisión de los documentos que la empresa facilitó durante las visitas, así también se solicitó una cita con el gerente general de Construcciones Infinitas, S.A donde fue aplicada la entrevista y de esta manera se analizó la información obtenida que permitió cumplir los objetivos de la investigación.

9.5.4. Elaboración de documento final

En esta parte de la investigación se redactó un informe de los análisis realizados y de los resultados obtenidos, ya que de acuerdo a los resultados se diseñaron las estrategias adecuadas que permitan a la empresa mantener un buen control con el uso de los arrendamientos y maximizar los beneficios de esto, además se dio a conocer a la empresa su capacidad de endeudamiento, esto le permitirá saber si pueden o no contraer más compromisos de deuda o realizar nuevas inversiones.

10. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Proceso del arrendamiento financiero y operativo aplicado en la empresa Construcciones Infinitas S.A en el periodo 2022.

Empresa Construcciones Infinitas S.A, es una empresa dedicada a la ejecución de proyectos de obras civiles desde el año 2013 en la ciudad de Estelí. En el año 2022 estuvo al frente de 7 proyectos de mantenimiento vial y agua potable en conjunto con el Fondo de mantenimiento vial (FOMAV) y la alcaldía de Estelí. Para la ejecución de dichos proyectos se utilizaron arrendamientos operativos y financieros para la adquisición de la maquinaria que no posee la empresa y que es requerida para las diversas actividades en cada proyecto.

Mediante la entrevista aplicadas al Ingeniero Bucardo, (2023) y a la contadora Zamora, (2023) explicaban el proceso para llevar a cabo un contrato de arrendamiento financiero o un operativo dependiendo de cada proyecto a ejecutar en la empresa.

El proceso del arrendamiento empieza desde el momento en que se licita para un proyecto en específico, y surge la necesidad de utilizar una maquinaria que no se posee o bien se debe cumplir con cierto número de maquinarias como requerimiento del cliente con el que se trabajará.

El primer paso para solicitar un arrendamiento financiero es seleccionar la maquinaria a arrendar, seguido de esto se evalúan las alternativas que tiene la empresa para la adquisición de la maquinaria, tomando en cuenta factores importantes como; si la maquinaria se necesita como parte de los activos de la empresa o solo rentada para un proyecto en específico, la disponibilidad de la maquinaria en las empresas proveedoras, si existe en la empresa otro arrendamiento financiero.

En el caso del arrendamiento financiero, la empresa lo contrata con banco LAFISE ya que este, dentro de sus servicios ofrece el arrendamiento financiero como una opción de financiamiento, ellos evalúan a la empresa y la maquinaria que se solicita, para ello se deben cumplir con los requisitos ya estipulados por la entidad financiera como:

- La cotización del bien o maquinaria, esta cotización debe estar a nombre de la empresa y se solicita con el objetivo de constatar el valor del bien y de esta manera el banco calcula el monto a financiarse.

- Solicitud del Leasing, este es un formulario en el cual se detallan los datos específicos de la empresa como la razón social, representante legal, plazo del financiamiento, moneda, entre otros detalles.
- Documentación legal (Acta de constitución, certificación de la Junta Directiva de la empresa, poder general del representante legal de la empresa, matrícula de la Alcaldía, número RUC y certificado de beneficiario final)
- Declaración de impuestos de los dos últimos periodos fiscales.
- Comprobantes de ingresos, en este caso los estados financieros.
- Flujo de efectivo por el periodo del arrendamiento (con los supuestos detallados).

Una vez entregada la documentación al banco, se espera una respuesta, el proceso de aprobación tarda aproximadamente un mes, cuando la respuesta es positiva el banco solicita a la empresa el depósito del 20% del valor del bien a la entidad proveedora, esto se toma como prima de la maquinaria a obtener, una vez cancelado, el banco deposita en las cuentas de la empresa el 80% restante del valor para que se proceda a realizar el pago total del bien y este se facture a nombre de la empresa.

Cuando el equipo ya es propiedad de la empresa, se realiza un contrato de compra venta con la entidad financiera, donde la empresa cede al banco el bien, para que este proceda a realizar el contrato de arrendamiento, y a su vez la firma del mismo. En el contrato se pactan cláusulas como; canon mensual, método de pago, plazo de vigencia del arrendamiento, la opción a compra al vencimiento, valor residual o valor de compra al final del plazo, así como las comisiones, tasas de interés, mantenimiento, derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario con el equipo.

Al finalizar el contrato de arrendamiento financiero se procede a realizar la compra del bien al banco, la compra se realiza por el valor final pactado en el contrato, y se procede a realizar nuevamente una compraventa, esta vez el banco cede el bien a la empresa.

En la empresa el uso de arrendamiento financiero tiene impactos positivos como es la disposición de tiempo completo de la maquinaria arrendada, la acreditación contable del IVA proveniente de la compra de la misma, este IVA deberá ser declarado a la renta en el mismo periodo fiscal en el que se realizó la compra y es un beneficio ya que permite a la empresa reducir el monto a pagar en sus declaraciones fiscales, por otro lado se debe tomar en cuenta al momento que se solicita el arrendamiento financiero, que este funciona como un crédito más

otorgado por el banco y se deben pagar las cuotas mensuales a tiempo, además que los gastos de mantenimiento, movilización y reparación del equipo corre por cuenta de la empresa.

No obstante, cuando se requiere contratar un arrendamiento operativo se realiza un proceso similar al anterior, pero más simple, este se contrata una vez que a la empresa le han adjudicado un proyecto y necesita hacer uso de una determinada maquinaria, pero no la tiene disponible, de modo que el primer paso es seleccionar la maquinaria que se necesita arrendar, y la empresa con la que se realizará la operación, para esto se realiza una cotización previa con diferentes empresas y se elige contratar a la que ofrezca una buena oferta en cuanto a precio, calidad y condiciones de la maquinaria, posteriormente se debe definir el periodo de tiempo por el que se tendrá arrendado el equipo, este puede ser por horas, días o meses.

El siguiente paso es realizar el depósito que solicita el arrendador como garantía durante el periodo de arrendamiento, el cual es devuelto a la empresa una vez finalizado el arrendamiento, seguidamente se retira el equipo y aunque no hay un contrato legal la persona que lo retira debe llenar un acta de entrega en el cual se especifican las condiciones en las que está siendo entregado el equipo y debe ser devuelto prácticamente en el mismo estado, en el acta de entrega se refleja el periodo del arrendamiento, así como las cláusulas que estipulan las obligaciones y derechos que contrae cada una de las partes con el arrendamiento, en este caso se pacta de mutuo acuerdo quien se hará cargo de la movilización y desmovilización del bien en el periodo del arrendamiento.

Hay muchos factores que influyen en la decisión sobre qué tipo de arrendamiento contratar, estos pueden ser económicos, plazo que se va a utilizar el equipo, disponibilidad de los equipos, el tipo de proyecto para los que se utilizará la maquinaria, la demanda de proyectos, así como los beneficios que traerá tanto a corto como a largo plazo y la opción de poder obtener un equipo y que a la vez contribuya con el crecimiento de los bienes de la empresa, además de resolver necesidades específicas durante la ejecución de proyectos.

Resultados que obtiene la empresa Construcciones Infinitas S.A haciendo uso del arrendamiento, con los efectos que obtendría si hiciera la compra de contado.

1. Para conocer los resultados que obtiene la empresa haciendo uso del arrendamiento financiero y operativo, y compararlo con la compra de contado de las maquinarias que ellos han adquirido mediante arrendamiento, ha sido necesario revisar documentos específicos

para extraer la información, para esto se solicitó acceso a los estados financieros del año 2022, tanto el balance general como el estado de resultados, en los cuales se identificaron las cuentas vinculadas con los arrendamientos a las que se le aplicaron las razones siguientes:

- **Ratio de endeudamiento:** Deuda total / capital total

La deuda total es **C\$19,903,831.03 / C\$12,255,361.30 = 1.62 V**

Según este resultado, los pasivos de la empresa representan más de 1.62 del capital, es decir sus pasivos superan a su capital contable, esto muestra que la empresa depende en gran medida del financiamiento de terceros, tiene un nivel de apalancamiento alto, es un riesgo puesto que si la empresa no garantiza ingresos altos podría tener dificultades al cumplir sus obligaciones de pago o de responder a situaciones imprevistas y la capacidad para obtener financiamiento adicional podría verse limitada debido a la carga de la deuda existente.

- **Deuda a largo plazo:** Pasivo a largo plazo / Pasivo total

El pasivo a largo plazo es igual a **C\$7,366,333.92 / C\$19,903,831.03 = 0.37 *100 = 37 %**

Por su parte la deuda a largo plazo de la empresa es relativamente baja, ya que representa menos del 50% de los pasivos totales por lo que no debería tener problemas para abonar su deuda, lo que implica que la empresa podría obtener otro financiamiento a largo plazo ya que sus pasivos no corrientes irán disminuyendo, por otro lado, el restante 63 % corresponde a la deuda a corto plazo, en la cual el mayor monto está en los contratos por ejecutar y no representan necesariamente un desembolso anticipado para la empresa sino la adquisición de una obligación mediante un contrato de determinados proyectos, el cual se va a ir ejecutando con desembolsos que los clientes le realicen a la empresa y por el giro de la empresa, esto no representa ninguna amenaza.

- **Ratio de cobertura de intereses = Utilidad antes de impuesto e intereses / intereses.**

La utilidad antes de impuestos e intereses es **C\$4,136,768.83/ C\$426,013.60 = 9.71**

El resultado de esta razón financiera indica que la empresa puede asumir hasta nueve veces sus gastos financieros, o bien que la empresa generó una utilidad operacional de 9.71 veces superior a sus intereses pagados, tomando en cuenta que la empresa está pagando

intereses únicamente por las deudas generadas por la contratación de arrendamientos financieros y que estos arrendamientos integran el 37 % de los pasivos, la empresa tiene capacidad para hacer frente al pago de sus intereses.

- **Ratio de rentabilidad sobre el capital invertido** = Utilidad neta / capital total

La Utilidad neta es de **C\$2,537,648.50 / C\$12,255,361.30 = 0.21 * 100 = 21 %**

Este indicador mide los beneficios que la empresa ha obtenido con relación a su capital y de cierto modo está relacionado con la capacidad que posee para aprovechar los recursos disponibles, de acuerdo al resultado, la empresa posee retorno sobre el capital invertido, es decir, que por cada unidad monetaria que los socios mantienen en el año, la empresa genera un 21 % de rendimiento.

- **Ratio de rotación de activos** = Ventas /activo total

Las ventas son de **C\$56,635,834.48 / C\$32,159,192.33= 1.76**

El ratio de rotación de activos ayuda a conocer la eficiencia que tiene la empresa para generar ventas, este resultado refleja que la empresa ha generado ventas de 1.76 veces mayores a sus activos, por lo que está utilizando los activos que posee para generar mayores rendimientos.

Así mismo se analizó un factor muy importante para este estudio como es la depreciación:

- **Depreciación** = Costo – Valor de salvamento o recuperación /Vida útil probable (años, meses, días).

Donde el costo de la maquinaria es igual a: **C\$7,890,434.93 – C\$5,239,599.88 / 8 años**

La depreciación es igual a C\$331,354.38

El resultado obtenido corresponde a la depreciación de las maquinarias que se contrataron bajo arrendamiento financiero, este monto sumado a las cuotas mensuales de arrendamiento más el seguro y los intereses, ejerce un beneficio fiscal en el estado de resultados de la empresa al momento de la declaración anual, esto tomando en cuenta que la empresa pertenece al régimen general, generando así un impacto positivo al final del ejercicio, situación que no ocurre con el arrendamiento operativo puesto que se carga directamente al costo de

cada proyecto y debido a que su contratación es temporal el impacto que genera dependerá del tiempo que la empresa disponga de él.

2. Po su parte al revisar los arrendamientos financieros vigentes en la empresa durante el año 2022, se confirmó que la empresa durante ese periodo tenía tres contratos de arrendamiento financiero de maquinaria pesada para construcción con Banco Lafise, de los cuáles uno de los contratos finalizó a mediados de ese año y los otros dos iniciaron una vez terminado el primero.

De los documentos revisados, se extrajo el total de los cánones de arrendamiento financiero pagados por la empresa durante el año, el canon de arrendamiento es la cuota que mensualmente se paga al banco, esta incluye el seguro del bien, los intereses de la deuda, y la amortización al capital.

En la tabla número 2 se logra apreciar que una de las maquinarias, es decir, el minicargador generó más gastos que ingresos, esto sucede porque esta maquinaria en específico se adquirió en el último bimestre del año 2022, por ello no se pudo aprovechar al máximo, como para generar ingresos que pudieran superar la cuota que se paga mensualmente en concepto de arrendamiento financiero.

La tabla en sí refleja las horas trabajadas por las maquinarias bajo arrendamiento financiero durante el año 2022 y el monto de las cuotas realizadas en concepto del mismo.

Cabe señalar que se presenta cada una de las maquinarias adquiridas por la empresa y no se puede especificar cuál de ellas es la mejor opción para la empresa ya que cada una cumple con una función diferente y es un hecho que aportan beneficios solo que va en dependencia de la ejecución de proyectos.

El ejercicio de la opción a compra se lleva a cabo al finalizar el contrato de arrendamiento que es cuando se paga el valor de rescate de 1.00 dólares estadounidenses o su equivalente en córdobas, en el caso específico de la empresa con sus últimos arrendamientos han sido contratados para 60 y 72 meses.

Resultados obtenidos mediante el arrendamiento financiero

Arrendamiento Financiero

Ingresos totales obtenidos solo con equipos bajo arrendamiento financiero				
Cant	Maquinaria	Cantidad de horas (h)	Ingresos por hora	Total
1	Minicargador	35.61 h	C\$ 1,306.78	C\$ 46,534.44
1	Retroexcavadora	756.86 h	C\$ 2,184.10	C\$ 1,653,057.93
1	Excavadora	298.54 h	C\$ 3,289.82	C\$ 982,142.86
Subtotal			C\$	2,681,735.23
Egresos totales generados por los equipos bajo arrendamiento financiero				
Cant		Total del canon de arrendamiento		
1	Minicargador	C\$	85,447.67	
1	Retroexcavadora	C\$	217,071.25	
1	Excavadora	C\$	618,654.18	
Subtotal			C\$	921,173.10
Ingresos – Egresos			C\$	1,760,562.13

Tabla 2 Ingresos y egresos A.F

Fuente: Elaboración propia

El arrendamiento operativo se contrata con diferentes proveedores y, para extraer los datos se revisaron las facturas de pagos de los equipos que fueron contratados bajo la modalidad de arrendamiento operativo, los egresos del arrendamiento operativo corresponden a los desembolsos que la empresa realiza a sus proveedores, es decir, el total de todas las horas que la empresa hizo uso de las maquinarias en cuestión, a diferencia del arrendamiento financiero que es un canon mensual independientemente de que se esté utilizando o no el equipo, este se debe pagar, en el operativo solo se está pagando por las horas que se utiliza el equipo las cuales son equivalentes a las que la empresa cobró en sus avalúos correspondientes.

En la tabla específicamente en los ingresos se puede observar la cantidad de horas que la empresa cobró a su cliente por el uso de los equipos, según los datos reflejados cobró 1,368.56 horas por el minicargador, 250 horas por la retroexcavadora y 358 horas por la excavadora, las cuales generaron C\$ 1,788,406.84, C\$ 546,898.64 y C\$ 1,177,755.56 respectivamente, pero en los egresos se logra apreciar que por el uso la excavadora se pagó más de lo que la empresa cobró en sus avalúos, es decir, que pagó a sus proveedores C\$

3,529.00 córdobas y cobró a su cliente 3,289.82 por hora, esto provocó que al final del año la excavadora tuviera un déficit de C\$ 85,626.44 que corresponde a la resta de los ingresos y los egresos generados por dicha maquinaria siendo los egresos un monto mayor a los ingresos en total, lo cual se traduce en una pérdida y aunque la afectación no es notoria a nivel general porque es compensado con lo que generan los demás equipos, estos son detalles en los que se debe prestar atención porque no se está obteniendo ningún margen de ganancia, específicamente en este equipo.

Resultados obtenidos mediante arrendamiento operativo

Arrendamiento Operativo				
Ingresos totales obtenidos solo con equipos bajo arrendamiento operativo				
Cant	Maquinaria	Cantidad de horas (h)	Ingresos por hora	Total
1	Minicargador	1368.56 h	C\$ 1,306.78	C\$ 1,788,406.84
1	Retroexcavadora	250.4 h	C\$ 2,184.10	C\$ 546,898.64
1	Excavadora	358 h	C\$ 3,289.82	C\$ 1,177,755.56
Subtotal			C\$	3,513,061.04
Egresos totales generados por los equipos bajo arrendamiento Operativo				
Cant	Maquinaria	Cantidad de horas (h)	Egresos por hora	Total
1	Minicargador	1368.56 h	C\$ 1,056.80	C\$ 1,446,294.21
1	Retroexcavadora	250.4 h	C\$ 1,685.00	C\$ 421,924.00
1	Excavadora	358 h	C\$ 3,529.00	C\$ 1,263,382.00
Subtotal			C\$	3,137,871.01
Ingresos - Egresos			C\$	375,190.03

Tabla 3 Ingresos y egresos A.O

Fuente: Elaboración propia

En tanto para realizar una comparación real de ambos arrendamientos, fue necesario recopilar datos para montar un panorama donde, la empresa en lugar de utilizar el arrendamiento financiero y operativo compra la maquinaria de contado, para ello se tomó en cuenta el valor de cada maquinaria reflejado en la factura correspondiente cuando la emitió el proveedor original, este monto forma parte de los egresos que la empresa hubiese desembolsado al momento de

adquirir las maquinarias y se tomaron los datos de los ingresos que generó el arrendamiento financiero, puesto que llegarían a ser los mismos resultados en cuanto a ingresos, es decir, se utilizaría la misma cantidad de veces y se cobraría el mismo costo por renta horaria.

Si la empresa implementa la compra de contado de las maquinarias que necesita para ejecutar sus proyectos, estas implicarían un desembolso de efectivo que trae como consecuencia un déficit, ocasionando un resultado que afecta la liquidez y solvencia a corto y largo plazo en la empresa, si no se logra obtener los ingresos suficientes, tal y como se muestra en la tabla adjunta n° 4.

Para realizar el análisis de la compra de contado se decidió, utilizar un promedio de horas efectivas realizadas por cada una de las maquinarias en un periodo de un año, teniendo en cuenta que, solo se dispone de un minicargador, una retroexcavadora y una excavadora al igual que en el arrendamiento financiero, se toma como referencia el financiero porque la maquinaria está a disposición de la empresa todo el tiempo como lo estaría si la comprara de contado, esto permite utilizarla las veces que sea necesario, en cambio en el operativo la empresa puede contratar dos minicargadores al mismo tiempo y ponerlos a trabajar simultáneamente en dos proyectos diferentes, es por ello que no se toma como referencia la cantidad de horas del arrendamiento operativo porque esas horas no las generó una sola maquinaria.

Resultados obtenidos con la compra de contado

Compra de Contado				
Ingresos totales obtenidos con los equipos comprados al contado				
Cant	Maquinaria	Cantidad de horas (h)	Ingresos por hora	Total
1	Minicargador	1040.2 h	C\$ 1,306.78	C\$ 1,359,312.56
1	Retroexcavadora	756.86 h	C\$ 2,184.10	C\$ 1,653,057.93
1	Excavadora	626.54 h	C\$ 3,289.82	C\$ 2,061,203.82
Subtotal				5,073,574.30
Egresos totales generados por los equipos al realizar la compra				
Cant	Total del valor de la maquinaria			
1	Minicargador	C\$		2,061,641.18
1	Retroexcavadora	C\$		2,433,500.00
1	Excavadora	C\$		5,828,793.75

Subtotal	C\$ 10,323,934.93
Ingresos – Egresos	-C\$ 5,250,360.63

Tabla 4 Compra de contado

Fuente: Elaboración propia

En la tabla número 4 es posible observar que, con los ingresos generados por la maquinaria durante un año, sería prácticamente imposible recuperar el capital invertido, es decir, se necesitaría aproximadamente 2 años con ingresos similares a los reflejados para poder recuperar la inversión.

Otro factor importante a tomar en cuenta sería un escenario donde la empresa decide optar por adquirir un crédito a largo plazo para la compra de la maquinaria, donde el crédito genera una tasa de interés similar a la del arrendamiento, con plazos y requisitos similares al arrendamiento financiero.

Tomando como referencia las horas estimadas en la compra de contado, ya que se trabajaría de la misma manera, pero sin desembolsar todo el efectivo de los recursos de la empresa y sin arriesgar su rentabilidad.

Crédito Largo Plazo				
Ingresos totales obtenidos con los equipos comprados al contado con crédito				
Cant	Maquinaria	Cantidad de horas (h)	Ingresos por hora	Total
1	Minicargador	1040.2 h	C\$ 1,306.78	C\$ 1,359,312.56
1	Retroexcavadora	756.86 h	C\$ 2,184.10	C\$ 1,653,057.93
1	Excavadora	626.54 h	C\$ 3,289.82	C\$ 2,061,203.82
Subtotal				5,073,574.30
Egresos totales generados por las cuotas anuales				
Cant	Total del valor de la maquinaria			
1	Minicargador	C\$	466,321.20	
1	Retroexcavadora	C\$	543,834.60	
1	Excavadora	C\$	1,270,164.24	
Subtotal				C\$ 2,280,320.04
Ingresos - Egresos				C\$ 2,793,254.26

Fuente: Elaboración propia

Tabla 5 crédito L.P

La n° 6 refleja una comparación de la diferencia de los 4 escenarios planteados para la empresa, sus similitudes y diferencias.

Tomando en cuenta lo reflejado en las tablas N°2, 3, 4 y 5 de los arrendamientos con la compra de contado tanto los ingresos como los egresos, es notorio que para la empresa resulta con más utilidades haciendo uso de arrendamientos que comprando de contado, pero tomando el cuarto factor, resulta que el crédito a largo plazo es una muy buena opción para adquirir la maquinaria, ya que se amortiza mediante cuotas, aunque por lo general son más altas que las de un arrendamiento, la empresa siempre obtiene beneficios fiscales y la tasa de interés compite con la del arrendamiento financiero.

En cuanto a las utilidades hay que tomar en cuenta que en el arrendamiento financiero en el 2022 las maquinarias no trabajaron todo el periodo, a como se proyectaron en la compra de contado y crédito a largo plazo por lo que genera diferencia en las utilidades final del resultado.

Comparación de los arrendamientos con la compra de contado y un crédito a largo plazo.

Tabla comparativa de arrendaminto financiero y operativo con la compra de contado y Crédito a L.p				
Maquinaria	Arrendamiento operativo	Arrendamiento Financiero	Crédito largo plazo	Compra de Contado
Ingresos	C\$ 3,513,061.04	C\$ 2,681,735.23	C\$ 5,073,574.30	C\$ 5,073,574.30
Egresos	C\$ 3,139,847.97	C\$ 921,173.10	C\$ 2,793,254.26	C\$ 10,323,934.93
Gastos por mantenimiento		C\$ 154,765.76	C\$ 154,765.76	C\$ 154,765.76
Total egresos		C\$ 1,075,938.86	C\$ 2,948,020.02	
Ingresos - Egresos	C\$ 373,213.07	C\$ 1,605,796.37	C\$ 2,125,554.28	-C\$ 5,405,126.39

Tabla 6 comparación

Fuente: Elaboración propia

Comparación de los arrendamientos con la compra de contado y un crédito a largo plazo.

Tabla comparativa de arrendamiento financiero y operativo con la compra de contado y crédito a L.P			
Arrendamiento operativo	Arrendamiento Financiero	Crédito a L.P	Compra de Contado
No posee tasa de interés	Tasa desde 10.5% anual	Tasa desde 12% anual	No posee tasa de interés
Solo se paga por las horas que se usa la maquinaria	Se debe pagar el canon mensualmente	se debe pagar la cuota mensualmente	Se realiza un solo desembolso de efectivo
La maquinaria no es activo de la empresa	La maquinaria se considera activo de la empresa	La maquinaria es de la empresa	La maquinaria es de la empresa
Depósito en garantía	La maquinaria es la garantía	La maquinaria es la garantía	No posee garantía
Plazo en meses o días	Plazo hasta de 72 meses	Plazo hasta de 72 meses	No posee plazo
El pago por arrendamiento	El total del canon se considera un gasto financiero	Solo los intereses son gastos financieros	-
Sin beneficios fiscales	Posee beneficios fiscales	Posee beneficios fiscales	Posee beneficios fiscales
-	Se puede financiar el 100% del valor del bien	Solo financia el 80 % del valor del bien	-

Tabla 7 Comparación

Fuente: Elaboración propia

Estrategias que ayuden a la empresa para maximizar los beneficios del arrendamiento financiero y operativo.

Las estrategias que se proponen a continuación han sido diseñadas tomando en cuenta los resultados obtenidos sobre el estudio realizado, en los cuales se han encontrado factores que la empresa debería aprovechar para maximizar sus beneficios a través del arrendamiento financiero y operativo.

- 1. Arriendo y subarriendo de maquinarias para generar mayores ingresos y mejorar la rentabilidad de sus operaciones.**

El subarriendo y arriendo es una opción para obtener beneficios rentando a otros un bien o un equipo que puede ser propiedad de la empresa o estar bajo arrendamiento financiero u operativo y se hace cuando la maquinaria no está siendo utilizada o se contrató por un periodo específico, pero ya realizó todas las actividades que tenía programadas en el proyecto que se está ejecutando en ese momento.

Aumentar los ingresos de la empresa mediante la potencialización de los servicios de renta de maquinaria, ya que esta opción será para la empresa una fuente más de ingresos y se debería aplicar, cuando la empresa no tiene programada la ejecución de un determinado proyecto porque esto podría desencadenar algunos inconvenientes; de igual manera, la empresa debe tener siempre presente que tienen en su poder dichas maquinarias y que necesitan ponerlas a trabajar para obtener mayores beneficios.

Según los resultados obtenidos, la empresa durante el año 2022 obtuvo ingresos de C\$ 2,133,775.19 haciendo uso de ambos tipos de arrendamientos, a pesar de que el uso de la maquinaria se concentró en la ejecución de proyectos, lo cual es justificable ya que para ello se contrató el arrendamiento con opción a compra, no obstante, es necesario destacar que la empresa no está ejecutando proyectos los 365 días del año, sino que, estas contrataciones de obras son temporales y es por esto que las maquinarias llegan a un cierto periodo de tiempo que se dejan de utilizar; además tomando en cuenta los ingresos por renta de maquinaria, se puede decir que la empresa perfectamente puede maximizar sus beneficios convirtiéndose en arrendador o subarrendador.

Según el historial de la empresa la cantidad máxima de proyectos ejecutados no superan los ocho anuales por lo que se puede representar este comportamiento de la siguiente manera:

Comportamiento de la empresa según historial registrado	
Proyecto	Mes
A y B	1
	2
	3
DESCANSO	4
C, D y E	5
	6
	7
DESCANSO	8
F, G y H	9
	10
	11
DESCANSO	12

Tabla 8 Desarrollo de los proyectos

Fuente: Elaboración propia

En la tabla número 8 se detalla mediante ejemplos cómo la empresa lleva a cabo sus proyectos; según la experiencia registrada por la empresa hubo un periodo en el que tuvo un máximo de 8 proyectos a lo largo de un año y su comportamiento fue que en los primeros 3 meses se ejecutaron 2 proyectos y luego una vez terminados al mes siguiente paró sus actividades de campo, en los siguientes tres meses, se ejecutaron tres proyectos a la vez, e igualmente pararon sus actividades en campo una vez finalizados y para los últimos tres meses, volvieron a ejecutar otros tres proyectos y una vez terminados siguieron el mismo comportamiento; con esto es posible saber que hay lapsos de tiempo en los que los equipos de los proyectos están desocupados y es un periodo que se debe aprovechar para rentarlos.

Continuando con lo anterior y analizando los ingresos por servicio de renta de maquinaria que en el año 2022 fueron de C\$50,671.60 córdobas generados por una sola de sus maquinarias, a continuación, el detalle:

Ingresos totales obtenidos por servicio de renta durante 2022			
Maquinaria	Cantidad de horas	Ingresos por hora	Total
Excavadora	20.00	C\$ 2,533.58	C\$ 50,671.60
Subtotal		C\$	50,671.60

Tabla 9 Ingreso por renta maquinaria

Fuente: Elaboración propia

Es imposible pasar por alto la información proporcionada por la tabla n°9 ya que se debe mejorar esta parte para obtener un mayor rendimiento y es posible hacerlo mediante la siguiente estrategia:

1. En un dado caso en el que la empresa llegara a ejecutar como máximo nueve proyectos durante todo el año con una duración máxima de tres meses cada uno.

Objetivo: convertirse en arrendador	
Proyecto	Mes
A, B Y C	1
	2
	3
RENTA	4
E, F Y G	5
	6
	7
RENTA	8
H, I, J	9
	10
	11
RENTA	12

Fuente: Elaboración propia

Tabla 10 Periodo descanso maquinaria

En la tabla n° 10 se propone es que en lugar de los descansos o periodo en el que la maquinaria no se está utilizando e incluso se ha proyectado tomando en cuenta que la empresa en lugar de ejecutar ocho proyectos sean nueve, pero dejando los mismos tres meses proyectados para subarrendar y que permita a la empresa aprovechar ese tiempo y generar ingresos lo cual se refleja de la siguiente manera:

Situación de la empresa si aplica la estrategia de arriendo de maquinaria								
Cant	Maquinaria	Proyecto	Mes	Días por año	Horas por día	Horas totales	Costo por hora	Total

1	Minicargador	RENTA	4	45	6	270	C\$1,306.98	C\$352,884.60
1	Retroexcavadora	RENTA	8	45	6	270	C\$2,184.10	C\$589,707.00
1	Excavadora	RENTA	12	45	6	270	C\$3,811.80	C\$1,029,186.00
Total ingresos durante un año				135	18	810	C\$7,302.88	C\$1,971,777.60

Tabla 11 Resultados obtenidos por la empresa a través del subarriendo durante un año.

Fuente: Elaboración propia

Los resultados que se muestran en la tabla n°11, se proyectan con datos reales extraídos de los documentos previamente revisados, como se puede observar en la tabla en el mes; los números 4, 8 y 12 que representan los meses en los que la maquinaria está libre, pero de cada mes solo se toman quince días puesto que la maquinaria necesita mantenimiento y preparación una vez que sale cada proyecto y antes de iniciar a operar en otro, además se toma en cuenta el hecho de que la maquinaria esté libre durante un mes no significa que será posible arrendarla durante todo ese periodo ya que depende de la demanda que haya en el sector.

Continuando con la información mostrada en la tabla n° 11, se proyecta el uso 45 días por año durante 6 horas en promedio, dando como resultado 270 horas por cada maquinaria al año y generando ingresos de C\$1,971,777.60 lo cual es superior a los generados en el año 2022.

Estados Financieros originales de la empresa antes de aplicar la estrategia de arrendamiento y subarrendamiento

1. Estado de Resultados 2022

ESTADO DE RESULTADOS	
Empresa Construcciones Infinitas S.A	
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022	
CUENTAS	
VENTAS NETAS	C\$56,635,834.48
Proyectos en Ejecución	
FOMAV Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 2 Grupo 37 Shell Palacagüina-San Juan del Río Coco	C\$1,323,060.50
FOMAV Mantenimiento de Emergencia Telpaneca -San Juan del Río Coco Grupo 62	C\$12,159,094.77

ALCALDÍA DE ESTELÍ- MEJORAMIENTO DE SISTEMA DE AGUA POTABLE EL REGADIO II ETAPA Y EL CARRIZO	C\$4,153,861.33
ASOCIACIÓN REACH INTERNACIONAL -EDIFICIO SERVICIO SANITARIO ESCUELA ADVENTISTA PRIMARIA (REACH)	C\$743,680.51
FOMAV - TRAMO: SAN RAMON -EMP.EL JOBO-EMP.EL BONETE GRUPO 30	C\$6,655,845.05
FOMAV- TRAMO: SAN JUAN DEL RIO COCO-EMP.LAS CRUCES	C\$9,067,382.15
Proyecto Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 58: Sabogales - Quebrada Honda	C\$7,897,146.17
Mtto Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 63 Rancho Rojo - La Calamidad (20.00	C\$10,241,924.98
FOMAV - Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 67 La Concordia - La Tejera - Estelí	C\$3,410,868.63
Servicios	
Alquiler de Equipo y Maquinaria	C\$50,671.60
Construcción Obras Civiles - Las Sabanas Proy. Agua	C\$932,298.79
COSTOS DE VENTAS	C\$49,233,248.55
FOMAV Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 2 Grupo 37 Shell Palacagüina-San Juan del Río Coco	C\$104,744.92
FOMAV Mantenimiento de Emergencia Telpaneca -San Juan del Río Coco Grupo 62	C\$7,365,597.99
ALCALDÍA DE ESTELÍ- MEJORAMIENTO DE SISTEMA DE AGUA POTABLE EL REGADIO II ETAPA Y EL CARRIZO	C\$3,687,814.72
ASOCIACIÓN REACH INTERNACIONAL -EDIFICIO SERVICIO SANITARIO ESCUELA ADVENTISTA PRIMARIA (REACH)	C\$720,992.40
FOMAV - TRAMO: SAN RAMON -EMP.EL JOBO-EMP.EL BONETE GRUPO 30	C\$5,817,916.44
FOMAV- TRAMO: SAN JUAN DEL RIO COCO-EMP.LAS CRUCES	C\$8,801,969.89
Proyecto Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 58: Sabogales - Quebrada Honda	C\$6,678,516.98
Mtto Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 63 Rancho Rojo - La Calamidad (20.00 km)	C\$8,041,029.43

FOMAV - Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 67 La Concordia - La Tejera - Estelí	C\$5,927,237.92
Construcción Obras Civiles - Las Sabanas Proy. Agua	C\$2,087,427.86
UTILIDAD BRUTA	C\$7,402,585.93
GASTOS	C\$3,694,447.24
Gastos Administración	C\$2,742,288.07
Gastos de Depreciación	C\$325,800.37
Gastos Financieros	C\$428,630.14
Otros gastos de Operación	C\$197,728.66
Ingresos Financieros	
Intereses Ganados	C\$1,640.33
Resultado de la operación	C\$3,708,138.69
Impuesto sobre la renta	C\$1,172,130.52
RESULTADO DEL PERIODO	C\$2,537,648.50

Tabla 12 Estado de resultado empresa

Fuente: Proporcionado por la empresa

Estados Financieros de la empresa si aplican la estrategia del subarriendo

1. Estado de Resultados de la empresa

ESTADO DE RESULTADO PROYECTADO A LA ESTRATEGÍA	
Empresa Construcciones Infinitas S.A	
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022	
CUENTAS	
VENTAS NETAS	C\$58,537,222.70
Proyectos en Ejecución	
FOMAV Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 2 Grupo 37 Shell Palacagüina-San Juan del Río Coco	C\$1,323,060.50
FOMAV Mantenimiento de Emergencia Telpaneca -San Juan del Río Coco Grupo 62	C\$12,159,094.77
ALCALDÍA DE ESTELÍ- MEJORAMIENTO DE SISTEMA DE AGUA POTABLE EL REGADIO II ETAPA Y EL CARRIZO	C\$4,153,861.33

ASOCIACIÓN REACH INTERNACIONAL -EDIFICIO SERVICIO SANITARIO ESCUELA ADVENTISTA PRIMARIA (REACH)	C\$743,680.51
FOMAV - TRAMO: SAN RAMON -EMP.EL JOBO-EMP.EL BONETE GRUPO 30	C\$6,655,845.05
FOMAV- TRAMO: SAN JUAN DEL RIO COCO-EMP.LAS CRUCES	C\$9,067,382.15
Proyecto Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 58: Sabogales - Quebrada Honda	C\$7,897,146.17
Mtto Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 63 Rancho Rojo - La Calamidad (20.00	C\$10,241,924.98
FOMAV - Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 02- 2022 Grupo 67 La Concordia - La Tejera – Estelí	C\$3,410,868.63
Servicios	
Alquiler de Equipo y Maquinaria	C\$1,952,059.82
Construcción Obras Civiles - Las Sabanas Proy. Agua	C\$932,298.79
COSTOS DE VENTAS	
	C\$49,233,248.55
FOMAV Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 2 Grupo 37 Shell Palacagüina-San Juan del Río Coco	C\$104,744.92
FOMAV Mantenimiento de Emergencia Telpaneca -San Juan del Río Coco Grupo 62	C\$7,365,597.99
ALCALDÍA DE ESTELÍ- MEJORAMIENTO DE SISTEMA DE AGUA POTABLE EL REGADIO II ETAPA Y EL CARRIZO	C\$3,687,814.72
ASOCIACIÓN REACH INTERNACIONAL -EDIFICIO SERVICIO SANITARIO ESCUELA ADVENTISTA PRIMARIA (REACH)	C\$720,992.40
FOMAV - TRAMO: SAN RAMON -EMP.EL JOBO-EMP.EL BONETE GRUPO 30	C\$5,817,916.44
FOMAV- TRAMO: SAN JUAN DEL RIO COCO-EMP.LAS CRUCES	C\$8,801,969.89
Proyecto Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 58: Sabogales - Quebrada Honda	C\$6,678,516.98
Mtto Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 63 Rancho Rojo - La Calamidad (20.00	C\$8,041,029.43
FOMAV - Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 02- 2022 Grupo 67 La Concordia - La Tejera – Estelí	C\$5,927,237.92
Construcción Obras Civiles - Las Sabanas Proy. Agua	C\$2,087,427.86
Renta de maquinaria	C\$370,891.37
UTILIDAD BRUTA	
	C\$9,303,974.15
GASTOS	
	C\$4,235,232.69
Gastos Administración	C\$2,820,370.46
Gastos de Depreciación	C\$788,503.42
Gastos Financieros	C\$428,630.14
Otros gastos de Operación	C\$197,728.66
Ingresos Financieros	
Intereses Ganados	C\$1,640.33
Resultado de la operación	C\$5,068,741.47

Impuesto sobre la renta	C\$1,520,622.44
RESULTADO DEL PERIODO	C\$3,548,119.03

Tabla 13 Estado de resultado con la estrategia

Fuente: Elaboración propia

Se observa que, en servicios por renta de maquinaria en el estado de resultados, es mayor al monto generado en el año 2022, pero también brindar este servicio genera costos y gastos los cuales han sido reflejados en base al comportamiento del año en cuestión. Lo que se necesita lograr es maximizar los ingresos mediante la estrategia de arriendo y subarriendo esto ayuda a que la empresa tenga una mayor utilidad con C\$ 1,010,470.53 más que lo obtenido en el año 2022. Es posible notar también que la depreciación juega un papel importante ya que conforme pase el tiempo será mayor y eso es significativo para la empresa a disminuir su carga fiscal.

2. Balance General o Estado de Situación económica -Financiera de la Empresa antes de aplicar la estrategia de arrendamiento y subarrendamiento

BALANCE GENERAL					
Empresa Construcciones Infinitas S.A					
Al 31 de Diciembre del año 2022					
ACTIVOS				PASIVOS	
ACTIVO CIRC		C\$12,798,460.73		PASIVO CI	C\$12,537,497.11
Efectivo Caja	C\$74,111.35			Cuentas a Proveedores	C\$0.00
Efectivo Bancos	C\$530,007.98			Acreedores Diversos	C\$0.00
Inventarios	C\$444,988.26			Retenciones por Pagar	C\$203,528.54
Cuentas y doc p cob	C\$10,604,710.35			Gtos Acum por Pagar	C\$73,468.97
Deudores Diversos	C\$927,250.32			Anticipos de Clientes	C\$483,658.73
Anticipos a Justificar	C\$14,251.73			Impuestos por Pagar	C\$1,172,130.52

Adelantos de Empleados	C\$0.00		Contratos por Ejecutar	C\$10,604,710.35	
Anticipo Proveedores					
ACTIVO FIJO		C\$17,078,523.32	PASIVO FIJO (L.P.)		C\$7,366,333.92
Terrenos	C\$1,582,153.78		Prestamos por Pagar (L.P.)	C\$7,366,333.92	
Edificios	C\$2,043,097.31				
Mobiliarios Eq ofic	C\$110,428.12				
Equipos de Computación	C\$219,404.83				
Maquinarias y Equipos	C\$11,995,059.85		CAPITAL		C\$12,255,361.30
Equipos de Transporte	C\$1,440,194.05		Capital Social	C\$737,965.64	
Software Contable	C\$29,449.13		Aporte Capital	C\$3,801,063.95	
Depreciación Acumulada	-C\$341,263.75		Resultados Acumulados	C\$5,178,683.21	
Construcciones en Proceso	C\$0.00		Resultado Periodo	C\$2,537,648.50	
ACTIVO DIFERIDO		C\$2,282,208.28			
Anticipo IR	C\$1,132,716.68				
IVA Acreditable	C\$1,134,945.96				
Depósito en alquiler	C\$14,545.64				
TOTAL ACTIVOS		C\$32,159,192.33	TOTAL PASIVO + CAPITAL		C\$32,159,192.33
	Elaborado por		Autorizado por		

Tabla 14 B.G empresa

Fuente: Proporcionado por la empresa

1. Estado de situación económica financiera de la empresa o balance general de la empresa después de aplicar la estrategia de subarriendo

BALANCE GENERAL PROYECTADO A LA ESTRATEGÍA
Empresa Construcciones Infinitas S.A
Al 31 de Diciembre del año 2022

ACTIVOS			PASIVOS		
ACTIVO CIR C			PASIVO CIR C		
		C\$12,798,460.73			C\$12,537,497.11
Efectivo Caja	C\$74,111.35		Cuentas por Pagar Proveedores	C\$0.00	
Efectivo_Bancos	C\$530,007.98		Acreedores Diversos	C\$0.00	
Inventarios	C\$444,988.26		Retenciones por Pagar	C\$203,528.54	
Cuentas y documentos	C\$10,604,710.35		Gtos Acum por Pagar	C\$73,468.97	
Deudores Diversos	C\$927,250.32		Anticipos de Clientes	C\$483,658.73	
Anticipos a Justificar	C\$14,251.73		Impuestos por Pagar	C\$1,172,130.52	
Adelantos de Empleados	C\$0.00		Contratos por Ejecutar	C\$10,604,710.35	
Anticipo Proveedores					
ACTIVO FIJO		C\$16,289,989.90	PASIVO FIJO (L.P.)		C\$5,567,329.97
Terrenos	C\$1,582,153.78		Prestamos por Pagar (L.P.)	C\$5,567,329.97	
Edificios	C\$2,043,097.31				
Mobiliarios Equ de ofi	C\$110,428.12				
Equipos de Computación	C\$219,404.83				
Maquinarias y Equipos	C\$11,995,059.85				
Equipos de Transporte	C\$1,440,194.05				
Software Contable	C\$29,449.13				
Depreciacion Acumulada	-C\$1,129,797.17				
Construcciones en Proceso	C\$0.00				
ACTIVO DIFERIDO		C\$2,282,208.28	CAPITAL		C\$13,265,831.83
Anticipo IR	C\$1,132,716.68		Capital Social	C\$737,965.64	
IVA Acreditable	C\$1,134,945.96		Aporte Capital	C\$3,801,063.95	
Depósito en alquiler	C\$14,545.64		Resultados Acumulados	C\$5,178,683.21	
			Resultado Periodo	C\$3,548,119.03	

TOTAL ACTIVOS		<u>C\$31,370,658.91</u>	TOTAL PASIVO + CAPITAL		<u>C\$31,370,658.91</u>
	Elaborado por		Autorizado por		

Tabla 15 B.G con la estrategia

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a la estrategia del arriendo y subarriendo de la maquinaria de la que dispone actualmente la empresa, se reflejaron los cambios que habría en los estados financieros si la empresa decidiera implementar dicha estrategia y mostrar el impacto que generaría; uno de ellos es la disminución del pasivo a largo plazo conforme se amortice la deuda y otro es el aumento de la depreciación que inevitablemente va a ejercer un impacto sobre el balance general, provocando que los activos disminuyan, de esto se tiene una clara percepción de que el arrendamiento financiero es el que ejerce un mayor impacto en los estados financieros de la empresa, puesto que independientemente de que haya o no una obra en ejecución la maquinaria estará ahí, en cambio con el arrendamiento operativo si bien genera un costo, este es cargado directamente al proyecto para el cual se contrató y una vez termine dicho proyecto, termina el contrato y con ello el costo por renta de maquinaria.

2. Separar las utilidades generadas por arrendamiento financiero de las generadas por arrendamiento operativo

Se propone esta estrategia debido a que al momento de la revisión de documentos se encontró que la empresa en el cobro de sus avalúos, específicamente en las memorias de costos unitarios de maquinaria y equipos, cobra por el total de horas utilizadas de la maquinaria a nivel general, es decir, el total de horas trabajadas por una, dos y hasta tres maquinarias esto es un aspecto relevante, ya que la empresa al momento de ejecutar sus obras no solo las realiza con sus equipos, sino que utiliza el arrendamiento operativo y cobra por utilizar la maquinaria arrendada, pero no especifica cuál exactamente, técnicamente hasta ahí no hay ningún inconveniente debido a que en los detalles del cobro no es necesario que vayan esos detalles, para control interno es muy necesario separar los ingresos que generó el arrendamiento financiero del que generó el operativo, a continuación se muestra el detalle de cobro en los

avalúos de la empresa, los ingresos por renta de maquinaria están estructurados de la siguiente manera:

Situación Actual de la empresa				
Actividad				
Remoción y conformación de adoquín				
Cant	Descripción	Horas máquina (h)	Renta Horaria	Monto
1	Minicargador	24 h	C\$ 1,306.78	31362.72
1	Retroexcavadora	14 h	C\$ 2,184.10	30577.4
1	Excavadora	12 h	C\$ 3,289.82	39477.84
Subtotal equipo		50	C\$ 6,780.70	C\$ 101,417.96

Fuente: Elaboración propia

Tabla 16 Detalle de memorias de costos unitarios.

En la tabla n° 16 se puede apreciar el monto total de ingresos que la empresa percibe en concepto de renta horaria, lo que está implícito en la tabla es si las actividades las realiza con las maquinarias bajo arrendamiento operativo o financiero, esta información es la única que la empresa tiene vinculada a los arrendamientos, además de los pagos al banco que corresponden al leasing y los pagos a los arrendadores que corresponde al operativo, es debido a esto que se propone poner en práctica la separación de los ingresos provenientes de los arrendamientos financieros y operativos.:

Separación de ingresos provenientes de arrendamiento financiero y del operativo						
Maquinaria	Tipo de arrendamiento		Tipo de arrendamiento		Tipo de arrendamiento	
	Finaciero	Operativo	Finaciero	Operativo	Finaciero	Operativo
	Horas máquina (h)	Horas máquina	Renta horaria	Renta horaria	INGRESOS	INGRESOS
Minicargador	15 h	9	C\$ 1,306.78	C\$ 1,306.78	C\$ 19,601.70	C\$ 11,761.02
Retroexcavadora	8 h	6	C\$ 2,184.10	C\$ 2,184.10	C\$ 17,472.80	C\$ 13,104.60
Excavadora	8 h	4	C\$ 3,811.80	C\$ 3,811.80	C\$ 30,494.40	C\$ 15,247.20
TOTALES	31	19	C\$ 7,302.68	C\$ 7,302.68	C\$ 67,568.90	C\$ 40,112.82

Tabla 17 Ingresos proyectados

Fuente: Elaboración propia

Se puede observar en la tabla n° 17 un control de las horas trabajadas por los equipos bajo arrendamiento financiero y los equipos bajo arrendamiento operativo, así como los ingresos generados por los mismos y de igual manera se puede aplicar a los egresos como se muestra a continuación:

Separación de gastos generados por arrendamiento financiero y operativo						
Maquinaria	Tipo de arrendamiento		Tipo de arrendamiento		Tipo de arrendamiento	
	Financiero	Operativo	Financiero	Operativo	Financiero	Operativo
	Horas máquina	Horas máquina	Cuota mensual	Pago por hora	EGRESOS	EGRESOS
Minicargador	15 h	9	C\$ 42,806.75	C\$ 1,056.80	C\$ 642,101.25	C\$ 9,511.20
Retroexcavadora	8 h	6		C\$ 1,685.00	C\$ -	C\$ 10,110.00
Excavadora	8 h	4	C\$ 103,034.06	C\$ 3,529.00	C\$ 824,272.48	C\$ 14,116.00
TOTALES	31	19	C\$ 145,840.81	C\$ 6,270.80	C\$ 1,466,373.73	C\$ 33,737.20

Tabla 18 Egresos proyectados

Fuente: Elaboración propia

Si la empresa aplica la estrategia podrá tener un mayor control sobre lo que está percibiendo versus lo que está pagando al hacer uso de ambos tipos de arrendamientos, de tal manera que podrá tener conocimiento y controlar lo siguiente:

1. En cuanto al arrendamiento operativo al tener un registro de las horas que trabajó un determinado equipo, podrá pagar con certeza exactamente el periodo que se utilizó y sumado a esto si aplica el mismo proceso con las maquinarias de la empresa Construcciones Infinitas, S.A sumando las horas de ambos equipos permitirá que cobre con certeza la cantidad específica que se utilizaron las maquinarias.
2. Calcular fácilmente el margen de ganancia producto de cada tipo de arrendamiento.
3. Medir el rendimiento de las maquinarias, es decir, que con los ingresos generados puedan pagar el canon de arrendamiento.
4. Separar ambos tipos de ingresos, ayudará a la empresa a comparar ambos arrendamientos y así beneficiarse del que mayor beneficio le genere.

11. CONCLUSIONES

En la descripción del proceso del arrendamiento financiero y operativo aplicado a la empresa se concluye que la empresa no posee un arrendamiento financiero como tal, sino un Lease back, el cual funciona como un arrendamiento financiero, pero a la inversa y consiste en que el banco financia el 80 % del precio total de la maquinaria y la empresa el 20 %, una vez efectuada la compra se procede a realizar el arrendamiento financiero.

Por su parte la contratación del arrendamiento operativo es práctico, ya que es a corto plazo, no existe un contrato como tal, sino que se realiza una factura de arrendamiento donde se estipulan las condiciones del mismo y generalmente no hay un desembolso de dinero inicial.

Por su parte en los resultados que obtiene la empresa con el uso de arrendamientos se dedujo que, al realizar la comparación de los dos tipos de arrendamiento con la compra de contado y el crédito a largo plazo, la compra de contado es la menos favorable para la empresa, ya que no es posible realizar la compra de todas las maquinarias o de una en específico de contado porque eso implica afectar las otras áreas de la empresa. Los arrendamientos y el crédito benefician a la empresa, por un lado está el operativo el cual genera márgenes de ganancias bajos, pero frecuentes, la empresa solo paga por el periodo de uso, por tanto no pasa a formar parte de ella, sino únicamente forma parte del costo y por otro lado tenemos el arrendamiento financiero el cual genera más ganancias, pero independientemente de si lo utiliza o no, la empresa deberá pagar un canon mensual y los mantenimientos requeridos, forma parte del activo de la empresa, pero también genera una obligación a largo plazo, lo mismo pasa con el crédito a largo plazo y en este caso la cuota es más alta, y los dos últimos tomando en cuenta que el arrendamiento financiero funciona como Lease back, ambos permiten a la empresa acreditarse el IVA.

Con respecto al supuesto, el uso del arrendamiento operativo y financiero, sí permite a la empresa Construcciones Infinitas, S.A mejorar su situación económica y financiera, ya que son una parte fundamental en la ejecución de proyectos, por un lado, el arrendamiento financiero permite a la empresa adquirir un equipo de un alto costo a través de pagos periódicos y sin realizar una gran inversión inicial y, por otro lado, el arrendamiento operativo permite a la empresa hacer uso de un equipo temporalmente y posteriormente devolverlo.

12. RECOMENDACIONES

1. Verificar el estado de la maquinaria antes de materializar el contrato, estar seguros de que el equipo ha sido inspeccionado y llevado a su respectivo mantenimiento antes, esto evitará quejas o reclamos por parte de sus clientes y de igual modo conocer el estado en que está entregando la maquinaria le permitirá saber las causas de cualquier situación o problema que pueda surgir durante el servicio de renta.
2. Hacer análisis mensuales como mínimo, sobre todo del arrendamiento financiero, puesto que hay una cuota que se debe de pagar mensualmente independientemente de que los equipos se hayan utilizado o no, el canon por arrendamiento será cobrado, es decir, ver si realmente la maquinaria está aportando mínimo para pagarse su cuota o para cubrir los gastos por mantenimiento.
3. Aplicar la estrategia de subarrendar y arrendar maquinaria que tienen a su disposición, ya sea que estén bajo arrendamiento financiero u operativo o bien que sean propiedad de la empresa, ya que esto le generaría a la empresa ingresos de aproximadamente C\$1,971,777.60 anuales, tomando en cuenta que la maquinaria se renta en los periodos que la empresa no las requiere para ejecutar sus proyectos.
4. Tomar en cuenta la estrategia separar las utilidades generadas por arrendamiento financiero de las generadas por arrendamiento operativo ya que le permite a la empresa medir las utilidades que genera cada tipo de arrendamiento y analizar si lo que estos generan por separado permite cubrir los costos y gastos que generan los mismos.

13. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. (11 de diciembre de 2019). *Código Civil de la República de Nicaragua*. Obtenido de Cuarta edición oficial 2019: <http://legislacion.asamblea.gob.ni/normaweb.nsf/3133c0d121ea3897062568a1005e0f89/2ee770725dc6a5fd062584c1005e7de7?OpenDocument>
- Fericle Albiol, X. (04 de mayo de 2017). *TELEMATEL*. Obtenido de <https://www.telematel.com/blog/importancia-planificacion-empresa-constructora/#:~:text=Las%20empresas%20constructoras%20satisfacen%20las,una%20importante%20fuente%20de%20trabajo>.
- Abogados.com. (s.f.). *Abogados.com*. Obtenido de ¿Qué es un arrendamiento y por qué es importante?: <https://www.abogado.com/recursos/ley-del-propietario-y-del-arrendatario/georgia/qu-es-un-arrendamiento-y-por-qu-es-importante.html#:~:text=El%20arrendamiento%20permite%20al%20arrendatario,del%20arrendador%20y%20el%20arrendatario>.
- Acuña López , D. A., & Chavarria Zeledón , S. Y. (2014). *Efecto de la implementación de un sistema de control de inventario bajo el marco normativo de la NIIF sección 23 en la rentabilidad de la empresa constructora “Las Segovias” EMCOSE en la ciudad de Estelí durante el primer semestre del año 2014*. Universidad Autónoma de Nicaragua, Estelí, Estelí. Obtenido de <http://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/1655>
- Aguirre, M. F. (2021 de octubre de 2021). *Appvizer*. Obtenido de ¿Cómo calcular en la empresa el Ratio de Endeudamiento? → Ejemplos prácticos: <https://www.appvizer.es/revista/contabilidad-finanzas/contabilidad/ratio-de-endeudamiento>
- Alarcón anco, R. (2021). *YouTube*. Obtenido de Los métodos del Muestreo. Probabilístico y el no probabilístico: <https://www.youtube.com/watch?v=ZdlaNB7323w>
- Andrade Pinelo, A. (julio de 2017). *repositorioacademico.upc.edu.pe*. Obtenido de <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/622323/Art%c3%adcul%20de%20ratios2.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Areses Vidal, J. (s.f.). *Escuela de negocios*. Obtenido de <file:///C:/Users/Deyner/Downloads/componente45999.pdf>

Asamblea Nacional de Nicaragua. (31 de diciembre de 2012). *legislacion.asamblea.gob.ni*. Obtenido de Ley No. 822, Ley de concertación tributaria: [http://legislacion.asamblea.gob.ni/SILEG/Iniciativas.nsf/0/3636a2c1dc3dae2606257654006000c2/\\$FILE/Ley%20No.%20822,%20Ley%20de%20concertaci%C3%B3n%20tributaria.pdf](http://legislacion.asamblea.gob.ni/SILEG/Iniciativas.nsf/0/3636a2c1dc3dae2606257654006000c2/$FILE/Ley%20No.%20822,%20Ley%20de%20concertaci%C3%B3n%20tributaria.pdf)

Assessoriam M. Girones. (24 de marzo de 2017). *assessoriamgirones.com*. Obtenido de Arrendamiento operativo vs arrendamiento financiero: <https://assessoriamgirones.com/es/arrendamiento-operativo-vs-arrendamiento-financiero/>

Bautista Cárdenas, N. P. (2021). *Proceso de la investigación cualitativa: epistemología, metodología y aplicaciones (2a. ed.)*. Colombia: Editorial El Manual Moderno Colombia.

BBVA. (s.f.). *bbva.com*. Obtenido de Qué es el ratio de endeudamiento y cómo se calcula: <https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-es-el-ratio-de-endeudamiento-y-como-se-calcula/>

Bermúdez Gonzales, M. A., & Perez Vivas, R. D. (2017). *PROCESO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LA EMPRESA FANITI ECO,S.A CON EL BANCO LAFISE BANCENTRO, DURANTE EL PERIODO 2013-2015*. Tesis, Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua. Recuperado el 05 de mayo de 2023, de <http://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/8791>

Bucardo, J. (septiembre de 2023). Arrendamiento financiero y operativo. (Y. d. Lira Reyes, Entrevistador)

Coll Morales, F. (1 de septtiembre de 2020). *economipedia*. Obtenido de Leasing operativo: <https://economipedia.com/definiciones/leasing-operativo.html>

Cruz Rivera, C. Y., & Amador Busto, I. D. (2017). *VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN RELACION AL FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO DE LA EMPRESA SALNCSA DURANTE EL PERIODO 2014 - 2015*. Tesis,

- Universidad Autónoma de Nicaragua, Managua, Managua. Obtenido de <http://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/8497>
- Díaz de León, N. T. (s.f.). *core.ac.uk*. Obtenido de Población y Muestra: <https://core.ac.uk/download/pdf/80531608.pdf>
- Editorial Etecé. (agosto de 2021). *Concepto.de*. Obtenido de <https://concepto.de/empresa/>
- Editorial Grudemi. (2021). *Enciclopedia Económica*. Obtenido de <https://enciclopediaeconomica.com/empresa/>
- Epica Inmobiliaria. (21 de julio de 2021). *epicainmobiliaria.com*. Obtenido de Arrendamiento financiero y arrendamiento operativo: <https://epicainmobiliaria.com/arrendamiento-financiero-y-arrendamiento-operativo/>
- Equipo Singular Bank. (14 de octubre de 2022). *Selfbank.es*. Obtenido de El índice ROIC: Return on Invested Capital: <https://blog.selfbank.es/que-es-roic-return-on-invested-capital/#:~:text=Return%20on%20invested%20capital%20se,emplea%20para%20generar%20ese%20beneficio.>
- Estratega de Finanzas. (21 de septiembre de 2022). *estrategadefinanzas.com*. Obtenido de Índice de Cobertura de Intereses (ICR): <https://estrategadefinanzas.com/ndice-de-cobertura-de-intereses-icr/>
- Gascón Silla, M. (2012). *riunet.upv.es*. Obtenido de Análisis Financiero, Contable y Fiscal del Arrendamiento Financiero Frente a otras alternativas de Financiación: <https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/17348/Tesina%20Analisis%20financiero%20C%20contable%20y%20fiscal%20del%20arrendamiento%20financiero.pdf?sequence=1>
- González Rogel, J. E. (21 de julio de 2022). *ipade.mx*. Obtenido de ¿QUÉ ES EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO? | VENTAJAS Y DESVENTAJAS PARA LAS EMPRESAS: <https://www.ipade.mx/2022/07/21/que-es-el-arrendamiento-financiero-ventajas-y-desventajas-para-las-empresas/>
- Guerrero Benjarano, M. (2016). *La Investigación Cualitativa*. Ecuador: INNOVA Research Journal.

- InmoBoss Agencia Inmobiliaria. (s.f.). *inmoboss.net*. Obtenido de Cuál es la importancia de un contrato de arrendamiento: <https://inmoboss.net/cual-es-la-importancia-de-un-contrato-de-arrendamiento/>
- Lavalle Burguete, A. C. (2017). *Análisis financiero*. Editorial Digital UNID. doi:9786079460747
- Lezanski, P., Mattio, A., & Merino, S. (2020). *Sistema de información contable I*. Buenos Aires, Argentina : Editorial Maipue. Obtenido de <https://elibro.net/es/ereader/unanmanagua/147944>
- López Obando, D. A., Vélez Briones, K. F., & Lacayo Zambrana, A. P. (agosto de 2020). *Proponer un sistema de gestión integral en los procesos administrativos y operativos de la empresa constructora López Lovo, a partir del periodo del mes de Enero del 2020 al mes de Septiembre 2021*. Tesis, Managua. Recuperado el 2023, de <http://ribuni.uni.edu.ni/4044/1/95090.PDF>
- Mancilla, R. (24 de septiembre de 2014). *Contador Contado*. Obtenido de contadorcontado.com: <https://contadorcontado.com/2014/09/24/la-depreciacion-y-sus-diferentes-metodos/>
- Martínez Dueñas , C. (19 de octubre de 2022). *Content Writer at Drip Capital*. Obtenido de <https://www.dripcapital.com/es-mx/recursos/finanzas-guias/que-es-un-balance-general>
- Meléndez Rivera, E. (2009). *Estados Financieros*. Huancayo, Perú: Impresos S.R.L - Huancayo.
- Normas Internacionales de Contabilidad. (enero de 2016). *www2.deloitte.com*. Obtenido de Arrendamientos: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/niif-2019/NIIF%2016%20-%20Arrendamientos.pdf>
- Ochoa, I. (28 de octubre de 2017). *igorochoa.net*. Obtenido de Principales ventajas y desventajas del leasing: <https://igorochoa.net/2017/10/28/ventajas-y-desventajas-del-leasing-beneficios-fiscales-contrato/>
- Perez Porto, G. (agosto de 2021). *Deficicion de*. Obtenido de <https://definicion.de/resultado/#:~:text=El%20resultado%20es%20el%20corolario,mism a%2C%20la%20determinaci%C3%B3n%20del%20ganador.>

- Picado, L. (13 de enero de 2017). *biblioinfo.unan.edu.ni*. Obtenido de La entrevista: una modalidad de cuestionario para la tesis: <https://biblioinfo.unan.edu.ni/?p=2886>
- Polar, N. (s.f.). *studocu.com*. Obtenido de VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO : <https://www.studocu.com/pe/document/universidad-cesar-vallejo/proyectos-de-inversion-privada/dialnet-ventajas-ydesventajas-del-contrato-de-arrendamiento-fina-5109666/5708791>
- Retos Directivos. (14 de septiembre de 2021). *retos-directivos.eae.es*. Obtenido de Rotación de activos: fórmula para calcularla: <https://retos-directivos.eae.es/rotacion-de-activos-formula-para-calcularla/>
- Rivera, J. A. (6 de diciembre de 2019). *El Economista*. Obtenido de ¿Qué es un arrendamiento financiero?: <https://www.economista.com.mx/finanzaspersonales/que-es-un-arrendamiento-financiero-20191206-0064.html>
- Román Fuentes, J. (2015). *Estados Financieros Básicos* (6 ed.). México, México: Ediciones fiscales ISEF, S.A. doi:ISBN 978-607-406-710-1
- Sánchez Galán, J. (1 de mayo de 2017). *Economipedia*. Obtenido de Arrendamiento: <https://economipedia.com/definiciones/arrendamiento.html>
- Sevilla Arias, A. (2020). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/estados-financieros.html>
- Taipe, M. (8 de junio de 2020). *Gestiopolis*. Obtenido de Arrendamiento financiero o leasing: qué es, elementos, clases y aplicación: <https://www.gestiopolis.com/el-arrendamiento-financiero-o-leasing/>
- Torrecillas, A. (15 de noviembre de 2021). *aseleconsultores*. Obtenido de Arrendamiento financiero o leasing: cuáles son sus características: <https://www.aseleconsultores.com/arrendamiento-financiero/>
- Umbo Saldarriaga, A. A. (2019). *El arrendamiento financiero y su impacto en la rentabilidad de las empresas que cotizan en la Bolsa de Valores de Lima de Perú en el periodo 2016 y 2017*. Piura: Universidad de Piura. Obtenido de <https://hdl.handle.net/11042/4446>

Westreicher , G. (20 de marzo de 2020). *Economipedia.com*. Obtenido de Arrendamiento operativo: <https://economipedia.com/definiciones/arrendamiento-operativo.html>

Westreicher, G. (06 de agosto de 2020). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/estrategia.html>

Wolters Kluwer TAA España. (4 de octubre de 2022). *wolterskluwer.com/*. Obtenido de Los ratios financieros: Cuáles son y cómo se calculan: <https://www.wolterskluwer.com/es-es/expert-insights/ratios-financieros-cuales-son-como-se-calculan#:~:text=los%20ratios%20financieros%3F-,%C2%BFQu%C3%A9%20son%20los%20ratios%20financieros%3F,balance%20econ%C3%B3mico%20de%20la%20compa%C3%B1a%3B1%C3%ADa>.

Zamora, M. (septiembre de 2023). Contabilización del arrendamiento financiero y operativo. (Y. D. Lira Reyes, Entrevistador)

14. ANEXOS

Diagnóstico del problema.

Síntomas	Causas	Pronóstico	Control de Pronóstico
<ul style="list-style-type: none"> Recursos financieros condicionados para adquirir maquinaria de contado 	<ul style="list-style-type: none"> Fondos asignados para otras áreas. Obligaciones financieras a corto y a largo plazo que la empresa ha adquirido. Atrasos en los procesos de pagos de los clientes. 	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de maquinarias a través del endeudamiento. Rentas continuas de maquinaria para la ejecución de las obras de construcción. Variación de las utilidades por los movimientos en los gastos. 	<ul style="list-style-type: none"> Planeación financiera. Valorar el tiempo que se utilizará el equipo para seleccionar el tipo de arrendamiento conveniente. Evaluar en qué medida los gastos por arrendamiento afectarán al estado de resultados
<ul style="list-style-type: none"> Contar con la ración del arrendamiento financiero para la adquisición de maquinaria 	<ul style="list-style-type: none"> Necesidad de la maquinaria. Pago mediante cuotas de amortización. 	<ul style="list-style-type: none"> Usar el arrendamiento en todos sus proyectos. Hacer contrato por maquinarias inadecuadas. 	<ul style="list-style-type: none"> Manejo estratégico de ambos tipos de arrendamientos. Rentar la maquinaria a terceros para



			<p>obtener más ingresos y contrarrestar los gastos de amortizaciones.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Decisiones tomadas sin analizar otras alternativas 	<ul style="list-style-type: none"> • Limitación de tiempo en el proceso de evaluaciones adecuadas sobre de las necesidades de la empresa, de rentar o comprar las maquinas. • Dar respuestas a las necesidades que surgen en la empresa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pérdida de oportunidades que podrían ser más beneficiosas. • Surgimiento de futuros desafíos para la empresa 	<ul style="list-style-type: none"> • Planeación y estudio de las situaciones. • Evaluar los resultados de las decisiones tomadas.
<ul style="list-style-type: none"> • Ejecución de proyectos diversificados 	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de maquinarias adecuadas para cada tipo proyecto. • Ejecución de proyectos variados en el mismo periodo de tiempo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pérdida de oportunidades para adquirir algunos proyectos. • Necesidad de rentar más maquinaria para cubrir todos los proyectos 	<ul style="list-style-type: none"> • Experimentar otras opciones que puedan ser de utilidad ante estas situaciones. • Evitar el exceso en la adquisición de proyectos.

Bosquejo

Marco Metodológico

I. Empresa

- 1.1. Definición
- 1.2. Características
- 1.3. Clasificación
- 1.4. Constructora

II. Arrendamiento

- 2.1. Concepto
- 2.2. Importancia
- 2.3. Tipos de arrendamiento.
 - 2.3.1. Arrendamiento financiero
 - 2.3.1.1. Concepto
 - 2.3.1.2. Elementos
 - 2.3.1.3. Características
 - 2.3.1.4. Ventajas y desventajas
 - 2.3.1.5. Funcionamiento
 - 2.3.1.6. Contrato
 - 2.3.1.7. Particularidades
 - 2.3.2. Arrendamiento operativo
 - 2.3.2.1. Concepto
 - 2.3.2.2. Elementos
 - 2.3.2.3. Características
 - 2.3.2.4. Ventajas y desventajas
 - 2.3.2.5. Funcionamiento
 - 2.3.2.6. Contrato
 - 2.3.2.7. Particularidades

2.4. Diferencias entre arrendamiento operativo y financiero.

III. Estados Contables

3.1. Concepto

3.2. Características

3.3. Importancia

3.4. Usuarios de los estados financieros

3.5. Tipos de estados financieros

3.5.1. Concepto

3.5.2. Características

3.5.3. Aplicación

IV. Análisis Financieros

4.1. Concepto

4.2. Tipos

V. Razones financieras

Entrevista



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA

ENTREVISTA A GERENTE GENERAL

Día de la entrevista:

Hora:

Entrevistado:

Lugar:

Somos estudiantes de la Facultad Regional Multidisciplinaria FAREM- ESTELÍ actualmente estamos cursamos el V año de la carrera de Banca y Finanzas, para nuestro trabajo de seminario de graduación hemos optado por el tema del arrendamiento financiero y operativo. Debido a que la empresa hace uso de ambos tipos de arrendamientos con este estudio se pretende conocer el impacto del arrendamiento financiero y operativo en los estados financieros de la empresa Construcciones Infinitas S.A de la ciudad de Estelí en el año 2022

- Objetivo: Identificar el proceso del arrendamiento financiero y operativo aplicado en la empresa construcciones infinitas S.A en el período 2022.

1. ¿Cómo se realiza la contratación de los arrendamientos operativos y financieros?
2. ¿Qué factores se toman en cuenta a la hora de seleccionar el equipo o maquinaria que se desea obtener por arrendamiento financiero?
3. ¿Qué requisitos solicita el banco para financiar la maquinaria objeto de arrendamiento?
4. ¿Cuáles son las causas que inciden en la adquisición de equipos mediante arrendamiento financiero?
5. ¿Qué otras alternativas se evaluaron para adquirir la maquinaria?
6. ¿Cuánto tiempo dura el proceso de solicitud de arrendamiento?
7. ¿Cuáles son los requisitos para contratar arrendamiento financiero?
8. ¿Cuáles son los requisitos para contratar arrendamiento operativo?

9. ¿Cuáles considera que han sido los efectos positivos del arrendamiento operativo para la empresa?
10. ¿Cuáles considera que han sido los efectos positivos del arrendamiento financiero para la empresa?
11. ¿Cuáles considera que han sido los efectos negativos del arrendamiento financiero para la empresa?
12. ¿Cuáles considera que han sido los efectos negativos del arrendamiento operativo para la empresa?
13. Durante el periodo de arrendamiento, ¿Realiza algún tipo de análisis como medir el desempeño de la maquinaria objeto de arrendamiento financiero, si los gastos por mantenimiento más el canon de arrendamiento son menores o mayores al rendimiento de la maquinaria o si hubiese sido mejor contratar el equipo mediante arrendamiento operativo?
14. De acuerdo a experiencias con el arrendamiento financiero al momento de finalizar el contrato, ¿En qué estado queda la maquinaria?
15. ¿Le ha sucedido que al momento de finalizar un contrato de arrendamiento operativo haya considerado quedarse la maquinaria arrendada?
16. ¿Le ha sucedido que el momento de finalizar un arrendamiento financiero, se da cuenta que la maquinaria arrendada no la necesita para la empresa de manera permanente? ¿Qué sucede en ese caso?



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA

ENTREVISTA A CONTADORA

Día de la entrevista:

Hora:

Entrevistado:

Lugar:

Somos estudiantes de la Facultad Regional Multidisciplinaria FAREM- ESTELÍ actualmente estamos cursamos el V año de la carrera de Banca y Finanzas, para nuestro trabajo de seminario de graduación hemos optado por el tema del arrendamiento financiero y operativo. Debido a que la empresa hace uso de ambos tipos de arrendamientos con este estudio se pretende conocer el impacto del arrendamiento financiero y operativo en los estados financieros de la empresa Construcciones Infinitas S.A de la ciudad de Estelí en el año 2022

- Objetivo: Identificar el proceso del arrendamiento financiero y operativo aplicado en la empresa construcciones infinitas S.A en el período 2022.

1. Según su experiencia con los arrendamientos ¿cuál ha tenido mayor impacto en los estados financieros de la empresa?
2. ¿Cómo se llega a la decisión de adquirir un arrendamiento financiero y no un operativo o viceversa?
3. ¿Cuáles son los beneficios tributarios del arrendamiento financiero?
4. Al finalizar un contrato de arrendamiento con opción a compra ¿Cuál es el efecto del valor residual en los Estados Financieros de la empresa?
5. De acuerdo a las operaciones de la empresa, ¿Cuál de los dos tipos de arrendamiento cree que le conviene más?

Estados financieros de la empresa.

BALANCE GENERAL					
<u>Empresa Construcciones Infinitas S.A</u>					
Al 31 de Diciembre del año 2022					
ACTIVOS			PASIVOS		
ACTIVO CIRC	C\$12,798,460.73		PASIVO CIRC		C\$12,537,497.11
Efectivo_Caja	C\$74,111.35		Cuentas a Proveedores	C\$0.00	
Efectivo_Bancos	C\$530,007.98		Acreedores Diversos	C\$0.00	
Inventarios	C\$444,988.26		Retenciones por Pagar	C\$203,528.54	
Cuentas y doc p cob	C\$10,604,710.35		Gtos Acum por Pagar	C\$73,468.97	
Deudores Diversos	C\$927,250.32		Anticipos de Clientes	C\$483,658.73	
Anticipos a Justificar	C\$14,251.73		Impuestos por Pagar	C\$1,172,130.52	
Adelantos de Empleados	C\$0.00		Contratos por Ejecutar	C\$10,604,710.35	
Anticipo Proveedores					
ACTIVO FIJO	C\$17,078,523.32		PASIVO FIJO (L.P.)		C\$7,366,333.92
Terrenos	C\$1,582,153.78		Prestamos por Pagar (L.P.)	C\$7,366,333.92	
Edificios	C\$2,043,097.31				
Mobiliarios Eq ofic	C\$110,428.12				
Equipos de Computaciòn	C\$219,404.83				
Maquinarias y Equipos	C\$11,995,059.85		CAPITAL		C\$12,255,361.30
Equipos de Transporte	C\$1,440,194.05		Capital Social	C\$737,965.64	
Software Contable	C\$29,449.13		Aporte Capital	C\$3,801,063.95	
DepreciacionAcumulada	-C\$341,263.75		Resultados Acumulados	C\$5,178,683.21	
Construcciones en Proceso	C\$0.00		Resultado Periodo	C\$2,537,648.50	

ACTIVO DIFERIDO		C\$2,282,208.28			
Anticipo IR	C\$1,132,716.68				
IVA Acreditable	C\$1,134,945.96				
Depósito en alquiler	C\$14,545.64				
TOTAL ACTIVOS		<u>C\$32,159,192.33</u>	TOTAL PASIVO + CAPITAL		<u>C\$32,159,192.33</u>
	Elaborado por		Autorizado por		

Fuente: Proporcionado por la empresa

ESTADO DE RESULTADOS	
Empresa Construcciones Infinitas S.A	
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022	
CUENTAS	
VENTAS NETAS	C\$56,635,834.48
Proyectos en Ejecución	
FOMAV Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 2 Grupo 37 Shell Palacagüina-San Juan del Río Coco	C\$1,323,060.50
FOMAV Mantenimiento de Emergencia Telpaneca -San Juan del Río Coco Grupo 62	C\$12,159,094.77
ALCALDÍA DE ESTELÍ- MEJORAMIENTO DE SISTEMA DE AGUA POTABLE EL REGADIO II ETAPA Y EL CARRIZO	C\$4,153,861.33
ASOCIACIÓN REACH INTERNACIONAL -EDIFICIO SERVICIO SANITARIO ESCUELA ADVENTISTA PRIMARIA (REACH)	C\$743,680.51
FOMAV - TRAMO: SAN RAMON -EMP.EL JOBO-EMP.EL BONETE GRUPO 30	C\$6,655,845.05
FOMAV- TRAMO: SAN JUAN DEL RIO COCO-EMP.LAS CRUCES	C\$9,067,382.15
Proyecto Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 58: Sabogales - Quebrada Honda	C\$7,897,146.17
Mtto Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 63 Rancho Rojo - La Calamidad (20.00	C\$10,241,924.98
FOMAV - Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 67 La Concordia - La Tejera - Estelí	C\$3,410,868.63
Servicios	
Alquiler de Equipo y Maquinaria	C\$50,671.60
Construcción Obras Civiles - Las Sabanas Proy. Agua	C\$932,298.79
COSTOS DE VENTAS	C\$49,233,248.55
FOMAV Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 2 Grupo 37 Shell Palacagüina-San Juan del Río Coco	C\$104,744.92
FOMAV Mantenimiento de Emergencia Telpaneca -San Juan del Río Coco Grupo 62	C\$7,365,597.99
ALCALDÍA DE ESTELÍ- MEJORAMIENTO DE SISTEMA DE AGUA POTABLE EL REGADIO II ETAPA Y EL CARRIZO	C\$3,687,814.72

ASOCIACIÓN REACH INTERNACIONAL -EDIFICIO SERVICIO SANITARIO ESCUELA ADVENTISTA PRIMARIA (REACH)	C\$720,992.40
FOMAV - TRAMO: SAN RAMON -EMP.EL JOBO-EMP.EL BONETE GRUPO 30	C\$5,817,916.44
FOMAV- TRAMO: SAN JUAN DEL RIO COCO-EMP.LAS CRUCES	C\$8,801,969.89
Proyecto Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 58: Sabogales - Quebrada Honda	C\$6,678,516.98
Mtto Periódico Rutinario Lote 02-2022 Grupo 63 Rancho Rojo - La Calamidad (20.00 km)	C\$8,041,029.43
Fomav- Mantenimiento Periódico Rutinario Lote 02- 2022 Grupo 67 La Concordia - La Tejera - Estelí	C\$5,927,237.92
Construcción Obras Civiles - Las Sabanas Proy. Agua	C\$2,087,427.86
UTILIDAD BRUTA	C\$7,402,585.93
GASTOS	C\$3,694,447.24
Gastos Administración	C\$2,742,288.07
Gastos de Depreciación	C\$325,800.37
Gastos Financieros	C\$428,630.14
Otros gastos de Operación	C\$197,728.66
Ingresos Financieros	
Intereses Ganados	C\$1,640.33
Resultado de la operación	C\$3,708,138.69
Impasto sobre la renta	C\$1,172,130.52
RESULTADO DEL PERIODO	C\$2,537,648.50

Fuente: Proporcionado por la empresa

Horas cobradas por arrendamiento financiero y operativo

Cantidad de horas cobradas, costo por hora e ingresos generados por los equipos durante el año 2022				
Maquinaria	Cantidad de horas	Costo/Hora	Total	Costo promedio por hora
Minicargador	248	1,332.00	330,336.00	1,306.78
	430	1,332.00	572,760.00	
	176.8	1,254.49	221,793.83	
	369.03	1,369.42	505,357.06	
	180.34	1,246.00	224,703.64	
Subtotal	1404.17	6,533.91	1,854,950.53	
Retroexcavadora	324.35	2,340.00	758,979.00	2,184.10
	434.2	1,993.79	865,703.62	
	30.63	2,427.32	74,348.81	
	218.08	1,975.27	430,766.88	
Subtotal	1007.26	8,736.38	2,129,798.31	
	40.27	3,365.34	135,522.24	3,289.82
	182.58	3,267.94	596,660.49	
	433.69	3,236.19	1,403,503.24	
Subtotal	656.54	9869.47	2,135,685.97	

Fuente: Elaboración propia

Egresos por arrendamiento financieros

Arrendamiento Financiero				
EGRESOS	Minicargador	Retroexcavadora	Excavadora	SUBTOTAL
Enero	-	C\$ 43,414.25	-	C\$ 43,414.25
Febrero	-	C\$ 43,414.25	-	C\$ 43,414.25
Marzo	-	C\$ 43,414.25	-	C\$ 43,414.25
Abril	-	C\$ 43,414.25	-	C\$ 43,414.25
Mayo	-	C\$ 43,414.25	-	C\$ 43,414.25
Junio	-	-	-	C\$ -
Julio	-	-	C\$ 102,346.95	C\$ 102,346.95
Agosto	-	-	C\$ 103,854.45	C\$ 103,854.45
Septiembre	-	-	C\$ 103,534.92	C\$ 103,534.92
Octubre	-	-	C\$ 102,963.63	C\$ 102,963.63
Noviembre	C\$ 42,640.92	-	C\$ 102,920.17	C\$ 145,561.09
Diciembre	C\$ 42,806.75	-	C\$ 103,034.06	C\$ 145,840.81
TOTAL	C\$ 85,447.67	C\$ 217,071.25	C\$ 618,654.18	C\$ 921,173.10

Fuente: Elaboración propia

Desembolsos por arrendamiento operativo 2022

EGRESOS	Minicargador	Retroexcavadora	Excavadora	SUBTOTAL
Enero				
Febrero	C\$ 23,783.38	C\$ 330,229.57		C\$ 354,012.95
Marzo		C\$ 21,009.26	C\$ 261,446.18	C\$ 282,455.44
Abril	C\$ 107,930.24	C\$ 160,699.72	C\$ 51,761.43	C\$ 320,391.39
Mayo	C\$ 68,123.20	C\$ 125,174.70		C\$ 193,297.90
Junio				C\$ -
Julio	C\$ 306,336.29			C\$ 306,336.29
Agosto	C\$ 129,293.54		C\$ 335,778.58	C\$ 465,072.12
Septiembre				C\$ -
Octubre	C\$ 324,879.14			C\$ 324,879.14
Noviembre	C\$ 163,863.91			C\$ 163,863.91
Diciembre	C\$ 322,084.51			C\$ 322,084.51
TOTAL	C\$ 1,446,294.21	C\$ 637,113.25	C\$ 648,986.19	C\$ 2,732,393.65
Horas pagadas	1,368.56	250.40	358.00	1,976.96
Costo Promedio p/h	1,056.80	1,685.00	3,529.00	6,270.80
TOTAL	1,446,294.21	421,924.00	1,263,382.00	3,131,600.21

Fuente: Elaboración propia