

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA**

**UNAN-MANAGUA**

**RECINTO UNIVERSITARIO “CARLOS FONSECA AMADOR”**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS**



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

**TEMA:**

**NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS  
PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF-PYMES)**

**SUBTEMA:**

**ANÁLISIS DE LA SECCIÓN 20 “ARRENDAMIENTOS” SEGÚN LAS NORMAS  
INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF-PYMES), EN LA  
ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA SANTA FE, EN EL PERÍODO FINALIZADO  
2014 - 2015.**

**AUTORES:**

**BRA. KARLA VANESSA AGUILAR**

**BRA. EVELING JAOSKA GUTIÉRREZ AVILÉS**

**TUTOR:**

**MSC. JOSÉ SALOMÓN GUTIÉRREZ VILLALOBOS**

**MANAGUA, ENERO 2018**

## **i. Dedicatoria**

A Dios creador de todas las cosas por haberme permitido lograr la culminación de este trabajo por haberme dado primeramente antes que nada salud fortaleza y paciencia en este proceso y en el transcurso del tiempo en la carrera universitaria y sobre todo por la gracia de su amor infinito.

A mis padres, a quienes les debo mi vida, el cariño, comprensión y apoyo que me han brindado incondicionalmente.

A ustedes Maestros quienes han sabido formarme con buenos sentimientos, hábitos y valores, lo cual me ha ayudado a culminar la carrera y salir adelante buscando siempre el buen camino.

A todas y a cada una de las personas que me brindaron su ayuda de una u otra manera en sí.

A usted maestro José Salomón Gutiérrez Villalobos que nos brindó su gran apoyo durante todo el desarrollo de este trabajo.

**Bra. Eveling Gutiérrez Avilés**



**i. Dedicatoria**

Dedico este trabajo primeramente a Dios padre Celestial por haberme permitido llegar hasta este momento de mi carrera Universitaria, por instruirme por el camino del bien, regalarme la sabiduría y fortaleza para cumplir una meta más en mi vida y sobre todo por su inmenso amor y misericordia para con nosotros.

A mi Madre por su amor y apoyo incondicional, por ser una mujer digna de admiración quien ha sido el mejor ejemplo de superación que he tenido, ella que siempre ha estado conmigo en los buenos y malos momentos.

**Bra. Karla Vanessa Aguilar**



## **ii. Agradecimientos**

Agradezco primeramente a Dios por darme las fuerzas para la realización de este trabajo, quien me ha dirigido por el sendero correcto, el que en todo momento esta con nosotras apoyándonos a aprender de nuestros errores y a no cometerlos otra vez.

A mis padres por apoyarme en el transcurso de la carrera con los gastos y sobre todo ánimos para culminarla, a mi familia por ser animosos en momentos duros.

**Bra. Eveling Gutiérrez Avilés**



## ii. Agradecimientos

Este trabajo está lleno de gratitud, Agradezco a Dios por ayudarme a terminar este proyecto, por darme la fuerza y el coraje para hacer realidad este sueño, gracias Señor porque en ti todas las cosas son posibles.

A mi Madre por ser el principal motor de mis sueños, gracias a ella por confiar y creer en mí y en mis expectativas, por siempre desear y anhelar lo mejor para mi vida, por cada uno de sus consejos y palabras de aliento en toda mi vida.

A todos los maestros que me apoyaron brindándome sus conocimientos durante todo el trayecto de mi carrera en especial a nuestro Maestro tutor José Salomón Gutiérrez Villalobos quien compartió su conocimiento con paciencia y dedicación.

**Bra. Karla Vanessa Aguilar**



iii. Valoración del Docente

**CARTA AVAL DEL TUTOR**

20 de Noviembre de 2017

**Msc. Álvaro Guido Quiroz**

Director del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Facultad de Ciencias Económicas

UNAN-Managua

Su despacho

Estimado Maestro Guido:

Por medio de la presente, remito a Usted los juegos resumen final de Seminario de Graduación correspondiente al II Semestre 2017, con tema general “***NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF-PYMES)***” y subtema «***SECCION 20 ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.*** » Presentado por las bachilleres; **KARLA VANESSA AGUILAR** con número de carné N° **13-20186-1** y **EVELING JAOSKA GUTIERREZ AVILES** con número de carné N° **13-20268-6**, para optar al título de Licenciadas en Contaduría Pública y Finanzas.

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

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

Cordialmente,

**Lic. José Salomón Gutiérrez Villalobos**

Docente del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Tutor de Seminario de Graduación

UNAN-Managua

Cc.: Archivo

#### iv. Resumen

El presente trabajo de seminario de graduación está referido al estudio de la sección 20 referente a Arrendamiento de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES) en una empresa de construcción llamada Empresa Constructora Santa Fe, S.A., el cual se abordó primeramente los conceptos y fundamentos básicos del arrendamiento

En segunda instancia abordamos bajo que circunstancia y términos, se realizan los contratos de arrendamiento en Nicaragua surgiendo como una necesidad en las empresas arrendatarias, puesto que a través de este medio, obtienen la utilización de bienes sin ser propietarios y realizando un menor desembolso de fondos. Es importante destacar que las PYMES de Nicaragua tiene un marco de referencia que se ajusta a sus capacidades y que les permite mejorar la comparabilidad de sus estados financieros, a la vez que aumenta la confiabilidad y precisión de la información financiera y les proporciona una base sólida para el crecimiento de la empresa.

En tercera etapa identificamos los componentes legales que rigen el arrendamiento financiero como lo es la ley 822 Ley De concertación Tributaria en donde se especifica el tratamiento del arrendamiento, exenciones y exoneraciones que se producen en el proceso de arrendamiento así como también las cuotas de depreciación y amortización seguidamente. A través de un caso práctico la aplicación de la norma en la depreciación y amortización del bien arrendado por La empresa Constructora Santa Fe, S.A.

Por consiguiente presentamos las conclusiones, que identificamos al culminar el análisis de los resultados obtenidos por medio del arrendamiento, siendo este una forma de satisfacer las necesidades de las compañías sin tener que recurrir a rigurosos sistemas crediticios a través de la renta con opción de compra en la que siempre tiene acceso a nuevos modelos de forma constante sin el requerimiento de inversión.

v. Índice

i. Dedicatoria .....	i
ii. Agradecimientos .....	ii
iii. Valoración del Docente .....	iii
iv. Resumen .....	iv
v. Índice .....	v
<b>I. Introducción.....</b>	<b>1</b>
<b>II. Justificación .....</b>	<b>2</b>
<b>III. Objetivos .....</b>	<b>3</b>
3.1 Objetivo General .....	3
3.2 Objetivos Específicos.....	3
<b>IV. Desarrollo Del Sub Tema.....</b>	<b>4</b>
4.1.1 Etimología .....	4
4.1.2 Definiciones importantes que se utilizan en el presente trabajo:.....	4
4.1.3 Breve Historia de la NIIF para las PYMES.....	6
4.1.4 Sección 20 de la NIIF para las PYMES .....	7
4.1.4.1. Objetivo de la Norma .....	7
4.1.5. Clasificación de arrendamientos.....	8
4.1.5 Ventajas del arrendamiento .....	10
4.1.6 Desventajas del arrendamiento .....	11
4.1.7 Beneficios de arrendar .....	11
4.1.8 Características y modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero	12
4.9.1 Antecedentes.....	13
4.9.1.2.1 Cinco mil años de Leasing.....	13
<b>4.2 Describir bajo qué circunstancias y términos se realizan los contratos de arrendamiento en Nicaragua.....</b>	<b>14</b>
4.2.1 Efectos del contrato de arrendamiento financiero en Nicaragua. (Nicaragua, 2012).....	14
4.2.1.1 Tratamiento de los Bienes.....	14

4.2.1.5	Responsabilidad ante Terceras Personas .....	16
4.2.2	Incumplimiento y Terminación del Contrato de Arrendamiento Financiero. ....	17
4.2.2.1.3	Restitución del Bien.....	18
4.2.3	Estados financieros del arrendatario bajo arrendamiento financiero.....	19
4.2.4	Medición posterior.....	21
<b>4.3</b>	<b>Identificar los componentes legales que se aplican en la actividad de arrendamiento financiero.</b> .....	<b>22</b>
4.3.1	Tratamiento Fiscal de los Contratos de Leasing. (Nicaragua, 2012).....	22
4.3.2	Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital. (ART.15) LEY DE CONCERTACION TRIBUTARIA 822 .....	23
4.3.2.2	Rentas de capital mobiliario .....	23
4.3.3	Estados financieros de los arrendadores: arrendamientos financieros .....	27
4.3.3	Estados financieros de los arrendadores: arrendamientos operativos .....	30
4.3.4	Naturaleza jurídica en el proceso de arrendamiento.....	32
4.3.5	Razones para utilizar el arrendamiento como fuentes de financiamiento. ....	33
4.3.6	Registro inapropiado del arrendamiento.....	33
<b>4.4</b>	<b>Caso práctico .....</b>	<b>35</b>
4.4.1	Objetivo General.....	35
4.4.2	Objetivos Específicos .....	35
4.4.3	Perfil de la empresa .....	35
4.4.4	Historia de la empresa .....	36
<b>4.5</b>	<b>Conclusiones del caso práctico. ....</b>	<b>44</b>
<b>5</b>	<b>Conclusiones. ....</b>	<b>45</b>
<b>VI</b>	<b>Bibliografía .....</b>	<b>46</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>.....</b>	<b>47</b>



## I. Introducción

El presente trabajo tuvo como finalidad conocer a profundidad el arrendamiento ya que Toda empresa en algún momento de su funcionamiento requiere de tener fuentes de finamiento para llevar a cabo sus actividades económicas y productivas. De esta manera logramos despejar dudas que no hayamos despejado en el pasado, enriqueciendo así nuestros conocimientos.

El presente trabajo se desarrolló bajo un esquema de cuatro capítulos, el primer capítulo se enunció los conceptos básicos de arrendamiento y su evolución en el tiempo, en el segundo capítulo se describió bajo qué circunstancias y términos se origina el contrato de arrendamiento en Nicaragua, en el tercer capítulo se identificó los aspectos legales que se aplican en la actividad de arrendamiento. Ley N° 822, Ley de Concertación Tributaria, en el cuarto y último capítulo se desarrolló un caso práctico donde se realizaron cálculos para conocer los resultados al contratar el servicio de arrendamiento.

En nuestro trabajo la metodología que empleamos es de tipo documental puesto que se remitió al análisis de las Normas Internacionales De Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas empresas (PYMES) y se acotejo la ley N 822 ley de concertación tributaria, del mismo modo se hizo consultas a libros referidos a este tema, como también a la plataforma de internet.

El estudio de este trabajo nos permitió constatar que el arrendamiento es una forma de reducir la inversión para la adquisición de nuevos equipos. La búsqueda de líneas de crédito con garantías crediticias o prendarias sobre bienes propios, se vuelve innecesaria con esta forma de contrato.

## II. Justificación

Los motivos que nos llevaron a realizar este trabajo es para conocer a profundidad lo que es el Leasing o arrendamiento financiero, las ventajas y los riesgos que implica contraer este tipo de financiamiento a mediano y largo plazo, con el desarrollo de esta trabajo esperamos despejar nuestras dudas sobre el tema.

Este trabajo será de utilidad a la empresa constructora Santa Fe puesto que es muy importante que las empresa tengan conocimiento de este servicio como una alternativa de financiamiento, ya que esto le permitirá que atreves del uso del arrendamiento tengan oportunidad de emerger o expandir sus negocios generando mejor y mayores resultados y de esa manera ofreciendo fuentes de empleo, ayudando a fortalecer la economía del país,

La diversificación de un modelo exacto de contabilidad o la importancia de manejar adecuadamente las Normas Internacionales de Información Financiera resaltarán la magnitud de tener un incremento por cuanto a los resultados obtenido en beneficio de la empresa.

También este trabajo se efectuara con el fin de realizar un aporte académico a la universidad de suma importancia que sea de utilidad para todas aquellas personas que tengan el interés de conocer e investigar un poco más sobre el tema.

Este estudio será de mucha ayuda y utilidad para las próximas generaciones de estudiantes de Contaduría Pública y Finanzas de la UNAN-Managua que realicen análisis o estudios relacionados al tema, sirviendo este como una guía.

### III. Objetivos

#### 3.1 Objetivo General

Analizar el proceso de arrendamiento como una fuente de financiamiento, según las normas internacionales de información financiera para pequeñas y medianas entidades en la Constructora Santa Fe en el periodo finalizado 2014-2015.

#### 3.2 Objetivos Específicos

- Enunciar los conceptos y fundamentos básicos de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.
- Describir bajo qué circunstancias y términos se realizan los contratos de arrendamiento en Nicaragua.
- Analizar la sección 20 “Arrendamientos” según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-PYMES), su base legal y contable en Nicaragua.
- Desarrollar mediante un caso práctico los componentes referentes a la sección 20 “Arrendamientos” de Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades en la Constructora Santa Fe.

#### IV. Desarrollo Del Sub Tema

##### 4.1 Enunciar los conceptos y fundamentos básicos del arrendamiento.

###### 4.1.1 Etimología

“La palabra Leasing, es de origen anglosajón, deriva del verbo inglés “tolease” que significa arrendar o dar en arriendo y del sustantivo “lease” que se traduce como arriendo, escritura de arriendo, locación, etc.” (Arboleda, 1987, p. 208)

###### 4.1.2 Definiciones importantes que se utilizan en el presente trabajo:

**Arrendamiento:** “Es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante una periodo determinado” (NIIF para PYMES sección 20, 2017).

**Arrendamiento financiero:** “Es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado”.

**Arrendamiento operativo:** Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto del arrendamiento financiero.

**Activos:** “Un activo es un bien que la empresa posee y que puede convertirse en dinero u otros medios líquidos equivalentes”.

**Activo fijo:** “es un bien de una empresa, ya sea tangible o intangible, que no puede convertirse en líquido a corto plazo y que normalmente son necesarios para el funcionamiento de la empresa y no se destinan a la venta”.

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

**Método de línea recta:** Es el método más utilizado para depreciar un bien, consiste en calcular el tiempo de utilidad del bien (normalmente en años), después se calcula la cantidad mensual o anual en la que se deprecia y se hace el sumatorio de la depreciación acumulada.

**Tasa de Interés Implícita:** “Es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor razonable del activo arrendado, y la suma de los valores presentes de los pagos mínimos y el valor residual no garantizado”

**Interés vencido:** es aquella que genera intereses al final de cada periodo de capitalización, y es a la que más estamos acostumbrados.

**Interés anticipado:** es aquella que genera intereses al principio de cada periodo de capitalización.

**Valor del dinero en el tiempo:** Es el “valor o al poder adquisitivo de una unidad de dinero 'hoy' con respecto del valor de una unidad de dinero en el futuro”.

**Anualidad:** Es el “conjunto de pagos periódicos e iguales; son pagos que tienen la misma periodicidad y el mismo monto”

**Plazo:** “Es el tiempo que se especifica normalmente en los documentos de contrato o de palabra. Las unidades de tiempo más utilizadas son: años, meses, días, etc.

**Cuota:** Son los pagos que el arrendatario está obligado a realizar por motivo del arrendamiento.

**Valor razonable:** “Es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua”.

**Vida útil:** “Es el tiempo durante el cual la empresa hace uso de un activo fijo hasta que ya no sea útil para la empresa, tomando en cuenta factores como el uso, el tiempo y la obsolescencia tecnológica”.

**Escudo fiscal:** Es una estrategia realizada para reducir el pago de impuestos mediante exoneraciones o descuentos de gastos permitidos por la ley.

**Estrategia financiera:** Son “las prácticas que una empresa adopta para alcanzar sus objetivos económicos”.

**Decisiones financieras programadas:** “son las que un gerente ha encontrado y tomado en el pasado. La decisión que el gerente hizo fue correcta porque utilizó la ayuda de las políticas de la empresa”.

#### 4.1.3 Breve Historia de la NIIF para las PYMES

La NIIF Para PYMES inicialmente fue emitida en el año 2009, estableciéndose una revisión propuesta por la International Accounting Estándar Board (IASB) inicial en el año 2011 y revisiones subsecuentes cada tres años. No todos los países iniciaron su adopción desde el momento de su emisión sino que tuvo que transcurrir un cierto tiempo para que fuera que sucediera.

La NIIF para PYMES es una norma diferente de las NIIF integrales o NIIF full que consta de 230 páginas, con el propósito de satisfacer las necesidades o adaptarse a las capacidades de las pequeñas y medianas empresas (PYMES), que se estima que en el mundo sean más del 95% de las empresas en el mundo. (Organización Interamericana de Ciencias Económicas (OICE), S/F)

Cabe aclarar que de igual manera las NIIF completas son adecuadas para todo tipo de entidades en especial para las entidades que tienen una obligación de rendir cuentas al público es decir, a las empresas que realizan operaciones en la bolsa de valores, a diferencia de las NIIF para PYMES son normas aplicables para las empresas preparen los estados financieros con el propósito de información general, es decir para la toma de decisiones de socios, gerencia o para posibles inversionistas, sin embargo dicha preparación es para la entidades que no tienen obligación publica de rendir cuentas. (Grant Thornton, S/F)

Las NIIF para las PYMES establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en un Marco Conceptual, el cual se refiere a los conceptos presentados dentro de los estados financieros con propósito de información general. Para las Pymes es de gran importancia conocer sobre la aplicabilidad de las NIIF. (Organización Interamericana de Ciencias Económicas (OICE), S/F)

Las NIIF para las PYME son menos complejas en una serie de formas para tratar ciertos eventos y transacciones en los Estados Financieros.

Algunos temas han sido considerados no relevantes para las PYME y por tal razón se han omitido. Ejemplos de ello: las ganancias por acción, la información financiera intermedia, y la información por segmentos.

Dónde las NIIF completas permiten opciones de políticas contables, las NIIF para PYME sólo permite la opción más fácil. Ejemplos de ello: no hay opción de revalorizar la propiedad, planta y equipo o intangibles, se acepta un modelo de costo de depreciación de las propiedades de inversión a menos que el valor razonable esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; no existe el enfoque de corredor "de ganancias y pérdidas actuariales.

Muchos de los principios de reconocimiento y valoración de los activos, pasivos, ingresos y gastos contemplados en las NIIF completas se han simplificado. Por ejemplo, la amortización del Goodwill (plusvalía), los costos de préstamos y los costos de Investigación y Desarrollo se consideran gastos; se considera el modelo de costo para los asociados y entidades controladas de forma conjunta. Significativamente menos revelaciones son requeridas (alrededor de 300 frente a 3.000). (Organización Interamericana de Ciencias Económicas (OICE), S/F)

#### 4.1.4 Sección 20 de la NIIF para las PYMES

##### 4.1.4.1. Objetivo de la Norma

Según las Normas Internacionales de Información Financieras, la Sección 20, tiene como alcance:

Trata de la contabilización de todos los arrendamientos, distintos de:

- a) Los arrendamientos para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares
- b) Los acuerdos de licencia para conceptos como películas, grabaciones en video, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor

c) La medición de los inmuebles mantenidos por arrendatarios que se contabilicen como **propiedades de inversión** y la medición de las propiedades de inversión suministradas por arrendadores bajo arrendamientos operativos

d) La medición de **activos biológicos** mantenidos por arrendatarios bajo arrendamientos financieros y activos biológicos suministrados por arrendadores bajo arrendamientos operativos

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

f) Los arrendamientos operativos que son onerosos.

La norma de arrendamiento tiene aplicación a los traspasos de derechos de uso o goce de los activos realizados entre dos personas, uno denominado arrendador y el otro arrendatario, de igual manera en el caso de que el arrendador tenga una obligación contractual de suministrar servicios de mantenimiento o de operación del activo en arrendamiento se debe aplicar lo establecido en la norma, esto es muy diferente en el caso de los contratos de servicios en donde no se transfiere el derecho de utilizar activos por parte de la parte que recibe el servicio.

#### 4.1.5. Clasificación de arrendamientos

Las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades en su sección 20 establece una clasificación de todas las operaciones de arrendamientos que son reconocidas por las mismas partes como una operación de esta índole se debe clasificar como:

#### 4.1.5.1 Arrendamiento financiero

Las Normas Internacionales de Información Financiera en su sección 20 establecen criterios para la clasificación de un arrendamiento como financiero como lo son:

- a) “El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendamiento a la finalización de su plazo
- b) El arrendamiento tienen la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al **valor razonable**, en el momento en que la opción sea ejercitable, para que al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercitará
- c) El plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si no se transfiere la propiedad
- d) Al inicio del arrendamiento, el **valor presente** de los pagos mínimos por arrendamiento es al menos sustancialmente la totalidad del valor razonable del activo arrendado
- e) “Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede utilizarlos sin realizar modificaciones importantes.” (NIIF para PYMES sección 20, 2017)

Otras situaciones según la norma son:

- a) “Si el arrendatario puede cancelar el acuerdo de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador asociadas con la cancelación fueran asumidas por el arrendatario”.
- b) Las ganancias o pérdidas procedentes de fluctuaciones en el **valor residual** del activo arrendado repercuten en el arrendatario ( por ejemplo en forma de Descuento en el arrendamiento que iguale el producto de la venta del activo al final del acuerdo)
- c) El arrendamiento tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un periodo secundario, a una renta que es sustancialmente inferior a la del mercado”

### 4.1.5.2 Arrendamiento Operativo

Es un contrato en el cual una persona natural o jurídica, denominada la arrendadora, entrega a otra, llamada la arrendataria, la tenencia de un bien para su uso y goce, a cambio del pago de un canon o renta periódica.

La diferencia fundamental consiste en que en el leasing financiero siempre existe una opción de adquisición, pactada desde el inicio del contrato a favor del locatario, mientras que en el operativo sólo se presenta esta opción excepcionalmente, y de existir, es por el valor comercial del bien (Opción de compra a precio comercial). **(Cubillos, 2011)**

#### **Características**

- La entrega del bien.
- El pago de un canon.
- La aptitud del bien para producir renta.

#### 4.1.5 Ventajas del arrendamiento

- Es rápido, generalmente las operaciones de Leasing se tramitan y formalizan en corto plazo.
- No exige inversión inicial, financia el importe total de la inversión, lo que permite una mayor rentabilidad del capital de trabajo.
- Es sencillo, la formalización de una operación de Leasing es muy simple y no exige una tramitación complicada.
- Protección contra obsolescencia, el arrendamiento reduce el riesgo de obsolescencia para el arrendatario y en muchos casos el riesgo pasa al arrendador en forma del valor residual.
- Flexibilidad, el arrendamiento puede contener disposiciones menos restrictivas que las de otros convenios de deuda. Los arrendadores pueden hacer innovaciones y formular contratos que se adapten a las necesidades especiales de la compañía.
- 100% financiamiento a tasas fijas, con frecuencia los contratos de arrendamiento se firman sin exigir al arrendatario una cantidad de dinero inmediato, lo que es una ayuda para que las

- Compañías puedan maximizar el uso de su efectivo. Además con frecuencia el contrato mantiene una cláusula de tasas de interés con frecuencia son fijas, protegiendo al contra inflación y aumentos en el costo del dinero.
- Menos costos de financiamiento, algunas compañías encuentran más barato el arrendamiento que otros tipos de financiamiento. En los arrendamientos las Arrendadoras no cobran comisiones de administración que generalmente los departamentos de crédito tradicional de los Bancos si cobran.
- Financiamiento fuera del Balance General de Situación, los arrendamientos operativos no agregan deudas al estado de situación financiera, por consiguiente no afectan las razones de deuda y endeudamiento, por lo que pueden aumentar la capacidad para captar recursos.
- Beneficio en impuestos, los arrendamientos operativos no agregan deudas al estado de situación financiera, por consiguiente todo el costo es absorbido por los resultados de la compañía. Lo que provoca es que la empresa vea disminuida sus utilidades y por consiguiente pagará menos impuestos.

#### 4.1.6 Desventajas del arrendamiento

- El arrendatario pierde el derecho al escudo fiscal asociado a la tenencia de activos fijos.
- El arrendatario no tiene una definición final del valor residual de los activos.
- No existe propiedad del activo.

#### 4.1.7 Beneficios de arrendar

##### 4.1.7.1 De tipo Fiscal.

- Los pagos por Leasing Financiero, se consideran gastos de operación por lo que son 100% deducibles del impuesto sobre la renta, disminuyendo la carga fiscal.
- La maquinaria al no ser propiedad de la empresa no son sujeto de Impuesto Temporal del Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz.
- El pago del Impuesto al Valor Agregado se realiza conforme se paga la cuota de arrendamiento, por lo que no existe un crédito fiscal inmediato.

#### 4.1.7.2 De Tipo Administrativo.

- En el caso particular del Leasing financiero, el mantenimiento de los equipos está a cargo del arrendatario.
- Disminuye los gastos de mantenimiento en el Leasing financiero al tener la alternativa del cambio constante de los equipos derivado nuevas tecnologías.
- Disminuye los gastos de control e Inventarios de Equipos y Maquinaria, al no tener la propiedad del bien.

#### 4.1.7.3 De Tipo Financiero.

- Optimiza el Capital de Trabajo, debido a que no se necesita una inversión inmediata en la adquisición de la maquinaria.
- Evita la ampliación de Capital Social, lo que permita una Utilidad por Acción mayor en la medida que la empresa genere utilidades.

#### 4.1.8 Características y modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero

En Nicaragua según el artículo número 4 del capítulo II de la Ley de Arrendamiento Financiero describe las características y modalidades de los contratos de la siguiente manera:

- a) El Arrendatario elige y especifica los bienes. También selecciona al Proveedor, salvo en los casos en que los Bienes son propiedad del Arrendatario o del Arrendador.
- b) El Arrendador adquiere el derecho al dominio y a la posesión del bien que será objeto del contrato de Arrendamiento Financiero. El hecho de que el Bien será objeto del contrato de Arrendamiento Financiero deberá ser puesto en conocimiento del Proveedor, en su caso.
- c) Un Canon de Arrendamiento Financiero pagadero al Arrendador por parte del Arrendatario,
- d) Al vencimiento del periodo del Arrendamiento Financiero, el Arrendatario tiene la opción de:
  - i. Adquirir el Bien por un precio acordado.
  - ii. Restituir el Bien al Arrendador, por cuenta y riesgo del Arrendatario.

#### 4.9.1 Antecedentes.

##### 4.9.1.1 Orígenes Primitivos.

El concepto del leasing no es nuevo; lo que sí es nuevo es el perfeccionamiento y sofisticación que han acompañado al mismo.

El leasing constituye una de las más elocuentes manifestaciones del cambio que se ha venido operando en los últimos años, en las costumbres del sector empresarial respecto a la manera de decidir sus inversiones en bienes de capital; de allí que, con cierta frecuencia se le presente, ante y sobre todo, con una técnica o modalidad financiera nueva. **(García A., 2012)**

##### 4.9.1.2 Etapas del Leasing en la historia.

###### 4.9.1.2.1 Cinco mil años de Leasing.

Cinco mil años AC. (Medio oriente, Mesopotamia) ceder el uso de sus terrenos a cambio de un canon; luego el Leasing desarrollo una forma de arrendamiento.

Leasing en la antigua Grecia.

Se desarrollaban Leasing (contratos de arrendamiento) de esclavos, minas, bancos, etc. Entre un banco y una fábrica de escudos.

###### 4.9.1.2.2 El Leasing de Esclavos.

En Atenas se desarrollaron contratos de arrendamiento de esclavos a las minas.

###### 4.9.1.2.3 Otros Orígenes.

El Leasing tiene sus cimientos en Pueblos Egipcios cuya práctica data del año 3000 a C., desarrollando contratos de arrendamiento en donde participaba un arrendador, un arrendatario y una opción de compra.

Una vez enunciado los conceptos básicos del arrendamiento, las definiciones importantes, y su evolución en el tiempo es necesario conocer los términos en los que se originan los contratos de arrendamiento en Nicaragua, describiendo las obligaciones tanto del arrendador como las obligaciones del arrendatario.

## 4.2 Describir bajo qué circunstancias y términos se realizan los contratos de arrendamiento en Nicaragua.

Diversos estudios (Rodríguez, 1990; Díaz, 2005; Barbier, 2007) revelan que el nacimiento de los contratos de Leasing, obedeció a necesidades financieras de los arrendatarios (empresas industriales y agrícolas, comerciante de todo tipo y no comerciantes), que a través de este medio, obtenían la utilización de bienes sin ser propietarios y realizando un menor desembolso de fondos.

El contrato de Leasing Financiero se crea de la relación entre la sociedad financiera y el usuario de los bienes, es un contrato complejo, cuyos elementos fundamentales varían según las cláusulas específicas de cada contrato, que no suelen diferir mucho, son las siguientes:

- a. La cesión temporal de un bien equipo designado por el propio usuario, a cambio de un canon periódico cuya cuantía no corresponde a la mera cesión de uso.
- b. Una opción de compra a favor del usuario (excepcionalmente bilateral) por un precio residual que tampoco se corresponde con el valor en cambio de ese bien al final del periodo contractual.
- c. Una cláusula adicional (cesión por la entidad financiera al usuario de la de reclamación relativa al bien frente al proveedor del mismo; trasladado de los riesgos de la cosa al usuario, no obstante conservar la sociedad del leasing su propiedad; obligación del usuario de asegurar los bienes, y otras) que acompañan normalmente a estos contratos y les dan su peculiar carácter y figura.

### 4.2.1 Efectos del contrato de arrendamiento financiero en Nicaragua.

(Nicaragua, 2012)

#### 4.2.1.1 Tratamiento de los Bienes.

Los Bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero no podrán ser transferidos o enajenados, ni dados en garantía por los Arrendatarios. En ningún momento los Bienes arrendados entrarán a formar parte de la masa de bienes del Arrendatario, especialmente en los eventos de insolvencia, concurso de acreedores, quiebra o liquidación.

El Arrendatario no podrá subarrendar el Bien objeto del contrato a terceros, sin el consentimiento expreso y por escrito del Arrendador. Igual autorización requerirá para movilizar o trasladar el Bien objeto del contrato fuera del lugar convenido para el uso y explotación del mismo; dicha autorización podrá pactarse en el respectivo contrato.

#### 4.2.1.2 Derecho de Accesión

El hecho de que el Arrendatario o el Arrendador incorpore, adhiera o coloque el bien objeto del contrato de Arrendamiento Financiero en un bien mueble o inmueble perteneciente al Arrendatario o a terceras personas, no provocará que el bien objeto del mismo pierda su identidad e individualidad como Bien, o pase a formar parte de otro bien mueble o inmueble o que sea considerado como un bien mueble o inmueble por accesión.

#### 4.2.1.3 Inembargabilidad

No procederán los embargos, secuestros, ni cualquiera otra medida cautelar solicitada por un tercero en contra del Arrendatario, respecto a los Bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero. La autoridad judicial ejecutora de tal medida, se abstendrá de practicarla con la sola presentación del contrato de Arrendamiento Financiero en que se describa el Bien objeto del mismo. En el acta respectiva deberá hacerse constar tal circunstancia.

La medida cautelar practicada en contra del Arrendatario sobre Bienes objeto de un contrato de Arrendamiento Financiero previamente suscrito, será nula y así deberá declararse sin más trámite, en cualquier momento, por la autoridad judicial competente, habiéndosele presentado el Contrato de Arrendamiento Financiero.

Cualquiera autoridad judicial que contraviniera lo dispuesto en esta Ley, y en especial lo dispuesto en el presente artículo, incurrirá en responsabilidad de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Judicial, sin perjuicio del pago de las costas y los daños y perjuicios causados por su actuación.

#### 4.2.1.4 Exigibilidad

El Canon de Arrendamiento y las demás obligaciones del Arrendatario consignadas en un contrato de Arrendamiento Financiero, son exigibles en todo momento por el Arrendador y constituyen obligaciones incondicionales e independientes del cumplimiento o no de cualquier otra parte involucrada en la operación de Arrendamiento Financiero, aun en el evento en el que el Arrendatario no esté explotando el bien, salvo el caso cuando no se haya efectuado la entrega del Bien al Arrendatario por causa imputable al Arrendador o al Proveedor, o el Bien no hubiese sido puesto a la disposición del Arrendatario. Los riesgos de la explotación del bien corren exclusivamente por cuenta del Arrendatario.

Los embargos, secuestros o cualquier medida cautelar dictada en contra del Arrendador, así como la sentencia definitiva de adjudicación de los derechos del Arrendador o sobre los Bienes otorgados en Arrendamiento Financiero, no alterarán los términos del contrato de Arrendamiento Financiero ni los derechos de uso y goce del Arrendatario sobre el Bien objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero, quedando el adquirente obligado a respetar dicho contrato.

#### 4.2.1.5 Responsabilidad ante Terceras Personas

El Arrendador estará exento de cualquier responsabilidad, civil o penal, ante el Arrendatario o terceras personas, por daños a la propiedad, lesiones, o muertes ocasionadas por el Bien o el uso del mismo, a menos que tales daños a la propiedad, lesiones, o muertes fueren causados por actos u omisiones del Arrendador.

#### 4.2.1.6 Obligaciones del Arrendador.

**a)** Mantener el Bien arrendado libre de gravámenes durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento Financiero, salvo pacto en contrario.

**b)** Mientras el Arrendatario esté cumpliendo con sus obligaciones, garantizar durante la vigencia del contrato de Arrendamiento Financiero que el goce pacífico del Bien arrendado no sea perturbado por el Arrendador o una persona que tenga mejor derecho

**c)** Respetar la Opción de Compra irrevocable otorgada al Arrendatario y transferir el dominio del Bien si decide el Arrendatario ejercer su Opción de Compra y éste ha cumplido con sus obligaciones establecidas en esta Ley y el contrato de Arrendamiento Financiero

**d)** Cumplir con cualesquiera otras obligaciones establecidas en la presente ley, o que se pacten entre las partes en el contrato de Arrendamiento Financiero.

#### 4.2.1.7 Obligaciones del Arrendatario.

**a)** Pagar el Canon de Arrendamiento dentro de los plazos establecidos para ello, de conformidad con los términos y condiciones del contrato de Arrendamiento Financiero.

**b)** Conservar en buen estado los Bienes arrendados, debiendo efectuar el mantenimiento y las reparaciones pertinentes por su propia cuenta conforme a lo establecido en el Contrato de Arrendamiento Financiero.

**c)** Mantener asegurados los Bienes objeto del Arrendamiento Financiero, salvo pacto en contrario.

**d)** Responder civil y penalmente por el daño que se ocasione a terceros con el Bien arrendado o por el uso del mismo.

**e)** Asumir el pago de los impuestos, contribuciones y tasas actualmente vigentes o que llegaren a crearse, relacionados con la propiedad del Bien arrendado o su explotación, salvo pacto en contrario.

**f)** Respetar el derecho de propiedad del Arrendador sobre los Bienes y hacerlo valer frente a terceros.

**g)** Notificar por escrito al Arrendador el día siguiente hábil luego de ocurrido, cualquier hecho que pueda menoscabar o afectar los derechos, acciones y privilegios del Arrendador sobre el bien.

**h)** Permitir al Arrendador la inspección de los bienes arrendados.

**i)** Cumplir con cualesquiera otras obligaciones establecidas en la presente ley, o que se pacten entre las partes en el contrato de Arrendamiento Financiero.

#### 4.2.2 Incumplimiento y Terminación del Contrato de Arrendamiento Financiero.

##### 4.2.2.1 Causales de incumplimiento

Constituirán causales de incumplimiento tanto las señaladas en el Contrato como las que se establecen en las disposiciones de la presente Ley.

#### 4.2.2.1.1 Notificaciones

A menos que se establezca un acuerdo distinto en el Contrato de Arrendamiento Financiero, una parte deberá notificar por escrito a la parte que ha incumplido, sobre su

Incumplimiento estableciendo el término para remediar tal incumplimiento. La decisión de una de las partes de terminar anticipadamente el contrato de Arrendamiento Financiero, por causa de incumplimiento de la otra parte, deberá notificarse por escrito.

#### 4.2.2.1.2 Daños y Perjuicios

En el evento de un incumplimiento de una parte, la parte agraviada podrá reclamar daños y perjuicios, separadamente o en combinación con el ejercicio de otras acciones previstas por la ley o el contrato de Arrendamiento Financiero.

Terminación La terminación del Contrato de Arrendamiento Financiero puede producirse por resolución judicial; por acuerdo entre las partes; por el vencimiento del plazo; por el incumplimiento de una de las partes, por las causales establecidas en el contrato de Arrendamiento Financiero o en la presente ley.

#### 4.2.2.1.3 Restitución del Bien

Terminado el contrato de Arrendamiento Financiero por:

- (i) El vencimiento del plazo establecido en el mismo cuando el Arrendatario no ejerza su opción de adquirir el Bien;
- (ii) La no renovación del Contrato de Arrendamiento Financiero o;
- (iii) Terminación anticipada, por cualquier causa;

El Arrendatario tiene la obligación de, a su propia cuenta, restituir el bien al Arrendador poniéndolo a su disposición en el domicilio de éste último, o en el lugar donde se encuentre ubicada la oficina del Arrendador más próxima al domicilio del arrendatario, y dentro del plazo que el Arrendador disponga.

Si el Arrendatario se negare a restituir el Bien, el Arrendador, sin perjuicio del ejercicio de otras acciones pertinentes, podrá solicitar la restitución del Bien en la misma vía ejecutiva de con acción de pago, debiendo el juez sin más trámite, una vez presentada la solicitud, ordenar al Arrendatario la entrega del Bien.

Para efectos de esta ley, el Arrendatario es el depositario legal de los Bienes objeto del contrato de Arrendamiento Financiero. Por lo tanto, si el Arrendatario, al ser requerido por autoridad competente para la entrega del Bien, no lo efectua, quedará sujeto a los procedimientos establecidos en el Código Civil sobre apremio corporal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y criminales a que hubiere lugar.

### 4.2.3 Estados financieros del arrendatario bajo arrendamiento financiero

Según las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes, la sección 20, párrafos del 20.9 al 20.14, tiene como alcance:

#### 4.2.3.1 Reconocimiento inicial

El arrendatario reconocerá el derecho de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero ya sea este forma de activo o pasivo en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, (entiéndase por valor razonable o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si este fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento del bien, además establece que se añadirá al importe reconocido como activo cualquier costo directo inicial en que haya incurrido el arrendatario durante la negociación y acuerdo del arrendamiento.

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

Un arrendamiento es un acuerdo entre dos partes con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario a cambio de recibir una suma única de dinero o una serie de pagos mayormente conocidas como cánones de arrendamiento el derecho de utilizar un activo durante un período de...

...Tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios con relación a la explotación o mantenimiento de dicho activo.

En el arrendamiento financiero, al inicio del contrato, el arrendador transfiere todos los riesgos y ventajas inherentes que vienen adheridas a la propiedad o bien arrendado, es decir, el arrendatario posee la propiedad del bien arrendado desde el primer día de su arrendamiento, es por esto que se reconoce el arrendamiento y se miden los derechos de cobro por el arrendamiento financiero al valor razonable del bien o ya sea al valor presente de los pagos mínimos arrendados.

El arrendatario reconocerá un activo y un pasivo por el importe más bajo entre el valor razonable del bien arrendado o el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, dentro de esto debemos tener en cuenta que la tasa de interés está implícita en el arrendamiento. La carga financiera del gasto por arrendamiento será distribuida a lo largo del plazo del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período y que quede registrada en el período que corresponda.

Además, el arrendador deberá depreciar el activo arrendado en dependencia del tipo de activo que este arrendando, debemos tener en cuenta que según lo establecido en la sección 17: Propiedades, Planta y Equipos de la NIIF para las PYMES “los activos se depreciarán a lo largo de su vida útil como activos individuales con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida útil indefinida y por lo tanto no se deprecian. El arrendatario deberá también evaluar en cada período el deterioro del activo ya sea que haya sufrido daños o desgaste y de esta forma identificar si el valor en libros del activo se encuentra sobre valuado o sub valuado.

El arrendatario deberá reconocer los pagos de los cánones de arrendamiento como un gasto en el período que corresponde a lo largo del plazo del arrendamiento dado que al momento de trasladar los riesgos y beneficios del activo, y a que según la sección 20 de la NIIF para las PYMES, el arrendatario debe reconocer en sus activos el monto del valor presente de los cánones de arrendamiento o el valor razonable del bien, el que sea menor.

Cuadro1

Reconocimiento inicial del arrendamiento.

Cocepto: Para reconocer la maquina rrendada y la obligacion de pagar al arrendador bajo el arrendamiento financiero.		
Cuenta contable	Debe	Haber
Propiedad planta y equipo Maquinaria	100.00 u.m	
Pasivo de arrendamiento financiero		100.000 u.m
Sumas iguales	100.000 u.m	100.000 u.m

Fuente: Niif para pymes, seccion20

4.2.4 Medición posterior

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

El arrendatario debe depreciar el activo arrendado bajo arrendamiento financiero según lo establecido en la sección 17 de la Norma Propiedades, Planta y Equipos “Una entidad seleccionará un método de depreciación que refleje el patrón con arreglo al cual espera consumir los beneficios económicos futuros del activo.

Los métodos posibles de depreciación incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y los métodos basados en el uso, como por ejemplo el método de las unidades de producción, si no existe la certeza razonable de que el arrendatario obtendrá el activo al termino del contrato de arrendamiento, este deberá depreciar totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor, un arrendatario también debe evaluar si en cada fecha en la que se informa, el activo no ha sufrido deterioro en su valor o

indicio de deterioro del valor del activo, si existe este indicio la entidad deberá estimar el importe recuperable del activo.

Si no existen indicios del deterioro del valor, no será necesario estimar importe recuperable. La pérdida por deterioro del valor de los activos se da en los casos en que el importe del activo en libros es mayor que el importe recuperable (véase la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos).

Según la Norma internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, establece los parámetros respectivos en base a la documentación que se debe de proporcionar para establecer la contabilidad apropiada del arrendamiento, puesto que esto le permitirá al encargado de llevar la contabilidad, mantener a tiempo el registro del arrendamiento desde el momento en que se crea la actividad permitirá no solo u control sino también generará una aplicación exacta sobre la destinación de los pagos.

Según la normativa de la sección 20 de arrendamiento de la Niif para Pymes, establece la inserción y el actuar inmediato de un control contable que permita mejorar el desarrollo de la entidad puesto que no siempre existirá el cumplimiento adecuado de esta ley debido que muchas veces el registro de estas operaciones es gravado bajo términos distintos afectando por consiguiente el patrimonio de la empresa, así como también, los desembolsos de efectivo inoportunos y al final del registro se remite a realizar una reclasificación de las cuentas hasta que se llega a ajustar el valor de la cuenta real afectada.

Del mismo modo al describir los términos del contrato de arrendamiento y cada uno de sus parámetros, las cláusulas, su efecto y lo que puede originar el incumplimiento de dicho contrato, es de gran importancia identificar los aspectos legales de dicha actividad.

### **4.3 Identificar los componentes legales que se aplican en la actividad de arrendamiento financiero.**

#### 4.3.1 Tratamiento Fiscal de los Contratos de Leasing. (Nicaragua, 2012)

##### 4.3.1.1 Legislación.

La legislación en materia fiscal vigente será aplicable a las operaciones de Arrendamiento Financiero y a los sujetos involucrados en tales operaciones.

#### 4.3.2 Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital. (ART.15) LEY DE CONCERTACION TRIBUTARIA 822

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

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

##### 4.3.2.1 Rentas de capital inmobiliario

Las provenientes de arrendamiento, subarrendamiento, enajenación, traspaso, cesión de derecho, facultades de uso, goce de bienes inmuebles, incluyendo los activos fijos, instalaciones y equipos. Son bienes inmuebles entre otros los siguientes:

- a. Terrenos;
- b. Edificios y construcciones;
- c. Plantaciones permanentes;
- d. Vehículos automotores, naves y aeronaves;
- e. Maquinaria y equipos fijos; y
- f. Instalaciones y demás bienes considerados inmobiliarios por accesión.

##### 4.3.2.2 Rentas de capital mobiliario

Las provenientes de elementos patrimoniales diferentes del inmobiliario, tales como:

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

b. Las originadas por intereses, comisiones, descuentos y similares,

Provenientes de:

- i. Créditos, con o sin cláusula de participación en las utilidades del deudor;
- ii. Depósitos de cualquier naturaleza y plazo;
- iii. Instrumentos financieros de cualquier tipo transados o no en el mercado

De valores, bancario o en bolsas, incluyendo aquellos transados entre  
Personas; y

iv. Préstamos de cualquier naturaleza.

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

De:

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

b. Patentes, marcas de fábrica o de comercio, nombres comerciales, señales de propaganda, dibujos o modelos, planos, suministros de fórmulas o procedimientos secretos, privilegios o franquicias;

c. Derechos sobre programas informáticos;

d. Información relativa a conocimiento o experiencias industriales, comerciales o científicas;

e. Derechos personales susceptibles de cesión, tales como los derechos de imagen;

f. Las rentas vitalicias o temporales originadas en la inversión de capitales;

g. Las originadas en donaciones que impongan condiciones o cargas onerosas para el donatario; y

h. derecho similar a los anteriores.

Son ganancias y pérdidas de capital, las variaciones en el valor de los elementos patrimoniales del contribuyente, como consecuencia de la enajenación de bienes, o cesión o traspaso de derechos. Así mismo, constituyen ganancias de capital las provenientes de juegos, apuestas, donaciones, herencias y legados, y cualquier otra renta similar.

#### 4.3.2.3 Impuesto Sobre la Renta y Deducciones.

La parte de interés de los cánones de Arrendamiento Financiero constituye renta para el Arrendador y, al mismo tiempo representa un gasto y es deducible del impuesto sobre la renta para el Arrendatario, en la medida que los bienes sean utilizados por este en la generación de renta gravable.

La parte de capital de los cánones de Arrendamiento Financiero pagada al Arrendador por el Arrendatario será tratada como una reducción de la deuda del Arrendatario y no será considerada como gasto para efectos fiscales y contables.

Todo interés por mora o pago tardío del Canon de Arrendamiento Financiero cobrado al Arrendatario será tratado por el Arrendador y el Arrendatario como interés de la misma manera establecida en el párrafo primero de este artículo.

#### 4.3.2.4 Depreciación Y Amortización

##### 4.3.2.4.1 Deducciones originadas por la actividad de arrendamiento

Cuando se realiza una actividad de arrendamiento la ley permite deducirse costos y gasto originados en tal actividad. Según el artículo 39 de la ley de concertación tributaria permite deducirse. “El pago por canon, conservación, operación de los bienes, primas de seguro, y demás erogaciones incurridas en los contratos de arrendamiento financiero “ (Nacional, 2012)

Son deducibles los costos y gastos causados, generales, necesarios y normales para producir la renta gravable y para conservar su existencia y mantenimiento, siempre que dichos costos y gastos estén registrados y respaldados por sus comprobantes correspondientes.

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;

Las cuotas de amortización de activos intangibles o gastos diferidos;

**Art. 45** Las cuotas de depreciación o amortización a que se refiere los numerales 12y 13 del artículo 39 de la presente Ley, se aplicarán de la siguiente forma:

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

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

3. Cuando se realicen mejoras y adiciones a los activos, el contribuyente deducirá la nueva cuota de depreciación en un plazo correspondiente a la extensión de la vida útil del activo;

4. Para los bienes de los exportadores acogidos a la Ley No. 382, Ley de Admisión Temporal para el Perfeccionamiento Activo y de Facilitación de las Exportaciones”, se permitirá aplicar cuotas de depreciación acelerada de los activos. En caso que no sean identificables los activos empleados y relacionados con la producción de bienes exportables, la cuota de depreciación acelerada corresponderá únicamente al valor del activo que resulte de aplicarla proporción del valor de ingresos por exportación del año gravable entre el total de ingresos.

Los contribuyentes deberán llevar un registro autorizado por la Administración Tributaria, detallando las cuotas de depreciación, las que sólo podrán ser variadas por el contribuyente con previa autorización de la Administración Tributaria;

5. Cuando los activos sean sustituidos, antes de llegar a su depreciación total, se deducirá una cantidad igual al saldo por depreciar para completar el valor del bien, o al saldo por amortizar, en su caso;

6. Los activos intangibles se amortizarán en cuotas correspondientes al plazo establecido por la ley de la materia o por el contrato o convenio respectivo; o, en su defecto, en el plazo de uso productivo del activo. En el caso que los activos intangibles sean de uso permanente, se amortizarán conforme su pago;

7. Los gastos de instalación, organización y pre operativos, serán amortizables en un período de tres años, a partir que la empresa inicie sus operaciones mercantiles; y

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

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

Art. 81 Base imponible de las rentas de capital mobiliario.

La base imponible de las rentas de capital mobiliario corporal es la renta neta, que resulte de aplicar una deducción única del cincuenta por ciento (50%) de la renta bruta, sin admitirse prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.

Renta bruta es el importe total devengado o percibido por el contribuyente.

Alternativamente, el contribuyente podrá optar por integrar o declarar, según el caso, la totalidad de su renta de capital inmobiliario como renta de actividades económicas, conforme las regulaciones del Capítulo III del Título I de la presente Ley.

#### 4.3.2.4.2 Exenciones y exoneraciones que se producen en el proceso de arrendamiento.

Según el artículo 136 de la ley de concertación tributaria está exento del IVA:

- a) Los intereses del arrendamiento financiero
- b) Arrendamiento de inmuebles destinados a casa de habitación
- c) Arrendamiento de tierras, maquinas o equipo para uso agropecuario forestal o acuícola.

#### 4.3.3 Estados financieros de los arrendadores: arrendamientos financieros

##### 4.3.3.1 Reconocimiento inicial y medición

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

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

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

#### 4.3.3.2 Medición posterior

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

#### Fabricantes o distribuidores que son también arrendadores

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

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

El ingreso de actividades ordinarias por ventas reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, por un fabricante o distribuidor que sea también arrendador, es el valor razonable del activo o, si fuera menor, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento acumulados por el arrendador, calculados a una tasa de interés de mercado.

El costo de ventas reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento es el costo, o el importe en libros si fuera diferente, de la propiedad arrendada menos el valor presente del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso de

Actividades ordinarias y el costo de la venta es la ganancia en la venta, que se reconocerá de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones directas de venta.

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

#### 4.3.3.3 Información a revelar

Un arrendador revelará la siguiente información para los arrendamientos financieros:

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

- 1) Hasta un año;
- 2) Entre uno y cinco años; y
- 3) Más de cinco años.

b) Los ingresos financieros no ganados.

c) El importe de los valores residuales no garantizados acumulables a favor del arrendador.

d) La estimación de incobrables relativa a los pagos mínimos de arrendamiento pendientes de cobro.

e) Las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el período

f) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación de adquisición y cláusulas de escalación,

g) subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento. (NIIF para PYMES sección 20, p. 2017)

Al inicio del contrato de arrendamiento este se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo. En este caso en los arrendamientos financieros se transfieren todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad arrendada, después de esto todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al inicio del contrato de arrendamiento, la entidad debe reconocer un activo financiero por el derecho de recibir pagos futuros mínimos por el arrendamiento, el cual posteriormente, se divide en dos partes, las cuales representan respectivamente los ingresos financieros por la tasa de interés implícita en el canon de arrendamiento y la disminución de la cuenta por cobrar como una entrada a efectivo; tomando en cuenta que el ingreso financieros se debe distribuir de manera que genere una tasa de interés constante en cada período sobre el saldo pendiente de arrendamiento por cobrar.

### 4.3.3 Estados financieros de los arrendadores: arrendamientos operativos

#### 4.3.3.1 Reconocimiento y medición

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

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

(a) otra base sistemática sea representativa del patrón de tiempo de beneficios del arrendatario procedentes del activo arrendado, incluso si el cobro de los pagos no se realiza sobre esa base, o

(b) los pagos al arrendador se estructuren para incrementarse en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador. Si los Pagos al arrendador varían de acuerdo con factores distintos de la inflación, la condición (b) no se cumplirá.

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

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

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

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

#### 4.3.3.2 Información a revelar

Un arrendador revelará la siguiente información para los arrendamientos operativos:

(a) Los pagos futuros mínimos del arrendamiento en arrendamientos operativos no cancelables, para cada uno de los siguientes periodos:

- (i) hasta un año; y
- (ii) entre uno y cinco años; y
- (iii) más de cinco años.

Las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso.

Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador, incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de revisión, y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

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

### 4.3.4 Naturaleza jurídica en el proceso de arrendamiento

Como bien hemos abordado cuando se inicia una relación de arrendamiento, este se debe quedar reflejado mediante un contrato, según el arto 2435 del código civil de Nicaragua “Contrato es un acuerdo de dos o más personas para constituir, regular o aclarar entre las mismas un vínculo jurídico”. El contrato de arrendamiento queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes. Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compra-venta, es aplicable al contrato de arrendamiento. (Codigo Civil de Nicaragua)

Se puede considerar como arrendamiento cuando una persona natural o jurídica (arrendador o locador) se obliga a brindar el uso o goce de una cosa, o prestar o ejecutar una obra o servicio a otra persona (arrendatario o inquilino) que este a su vez está obligado a pagar un precio determinado por gozar del bien o recibir el servicio. (Fornos, 1998)

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

De la definición anterior se deduce cuáles son los tres requisitos fundamentales para que se pueda celebrar el arrendamiento: **el consentimiento, el suministro de la cosa o servicio y el pago requerido por ello**. Los no dueños pueden arrendar, si lo autorizó expresamente el dueño o si la ley lo permite. (Fornos, 1998)

#### 4.3.4.1 Aspectos Financieros en el proceso de arrendamiento

Por lo general las empresas en busca de una solución a problemas de financiamiento u de otra índole, recurren a operaciones de arrendamiento financiero u operativo para financiar sus operaciones o las adquisiciones de nuevos activos fijos. (Aragó & Cabedo, 2011)

La empresa puede obtener financiamiento a través del préstamo, aportaciones de los socios u obtener financiamiento mediante arrendamiento. Los arrendamientos en cualquiera de sus tipos generan compromisos financieros para la empresa en términos de pagos o cuotas

en concepto de arrendamiento, la tasa de interés implícita en el acuerdo de arrendamiento, entre otros. (Villareal Samaniego, 2008)

El financiamiento que reciben las empresas por lo general es proporcionado por empresas especializadas en este tipo de operaciones como por ejemplo las instituciones financieras o bien por entidades que están en busca de un ingreso adicional aprovechando un activo que no tienen en uso. (Villareal Samaniego, 2008)

#### 4.3.5 Razones para utilizar el arrendamiento como fuentes de financiamiento.

El arrendamiento presenta una buena alternativa para financiar los proyectos planeados de una empresa, pero es necesario que la gerencia evalúe los pros y contras que generan esta decisión financiera, y compararlo ante la alternativa de comprar el activo por cuenta propia u realizar o realizar un préstamo bancario para realizar la compra. (Villareal Samaniego, 2008)

##### 4.3.5.1 ¿Comprar o arrendar?

La decisión de comprar un activo o arrendarlo depende, por supuesto, de los costos y beneficios de cada una de estas dos alternativas. (Villareal Samaniego, 2008)

El método de financiamiento que debe ser seleccionado es el que ocasiona el menor valor presente para los costos. Para hacer el cálculo se define la Ventaja Neta del Arrendamiento (VNA) como: (Villareal Samaniego, 2008)

$$\text{VNA} = \text{VP} (\text{costo de arrendamiento}) - \text{VP} (\text{costo de adquisición})$$

Dónde: VP (i) = Valor presente del costo i.

Si el resultado de la ecuación anterior es positivo, significa que el costo de arrendar es inferior al costo de adquirir y al contrario. (Villareal Samaniego, 2008)

#### 4.3.6 Registro inapropiado del arrendamiento

El registro inapropiado del arrendamiento financiero se encuentra denotado por cuanto a los acuerdos establecidos en el contrato que se contrae, puesto que al no estar estipulados dichos acuerdos, se tendrá la obligación de realizar los registros y no bajo como terminología de arrendamiento financiero sino como arrendamiento operativo.

La situación que expresa la definición de la no aplicabilidad en cuanto a los montos designados del arrendamiento traerá consigo el impacto negativo en los estados financieros, debido que al no efectuarse el registro en el momento que se contrae la obligación del bien arrendado, al momento de generar los desembolsos de dinero, se verán afectadas cuentas del estado de situación financiera en las que no tendrían ninguna relación con el tipo de operación la cual se está desempeñando.

Cuadro 2

Asientos de diario

<b>Cuenta contable</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Arrendamiento Financiero por pagar	100.000 u.m	
Derechos por arrendamiento financiero		100.000 u.m
<b>Sumas Iguales</b>	<b>100.000 u.m</b>	<b>100.000 u.m</b>

<b>Cuenta contable</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Propiedad Planta y Equipo	100.000 u.m	
Gastos financieros		100.000 u.m
<b>Sumas Iguales</b>	<b>100.000 u.m</b>	<b>100.000 u.m</b>

Fuente. Elaborado por: Karla Aguilar, Eveling Gutiérrez

## 4.4 Caso práctico

### 4.4.1 Objetivo General

Desarrollar por medio de un caso práctico los componentes referentes al arrendamiento financiero de la sección 20 de Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades en la Constructora santa Fe.

### 4.4.2 Objetivos Específicos

- Realizar la amortización y depreciación de la maquinaria arrendada por la constructora Santa Fe.
- Registrar en asientos de diarios los registros correspondientes.

### 4.4.3 Perfil de la empresa

La Empresa Constructora SANTA FE S.A es una compañía innovadora, confiable y con un gran compromiso hacia la satisfacción de sus clientes. Tenemos la plena Confianza en nuestras habilidades y enfrentamos los desafíos con soluciones creativas. La compañía basa su desempeño en cultivar permanentemente la confianza de sus clientes.

Desde nuestro nacimiento, nuestra empresa ha evolucionado en forma permanente buscando nuevas líneas a fin de responder a las necesidades e inquietudes de nuestros clientes. Consolidándonos en una empresa que brindamos servicios relacionados a equipos, elementos, instrumentos y accesorios para mantenimiento y construcción de industrias de proceso en general.

La actualización tecnológica, la capacitación de nuestra gente y la vocación por mantener a nuestros clientes "satisfechos" y la permanente comunicación con nuestros clientes, es nuestra principal filosofía. Los servicios de alta confiabilidad nos han permitido lograr una posición de liderazgo en nuestro sector.

### 4.4.4 Historia de la empresa

SANTA FE S.A Somos una empresa comprometida con nuestros clientes, dedicada a la renta de maquinaria desde el año 2004, con los mejores equipos y técnicos de la región, ofrecemos un trato personalizado y atención con personal capacitado que contribuya con la eficiencia en los tiempos de ejecución y la seguridad de los trabajos que realizamos.

Por lo cual ya cuenta con más de 12 años de presencia y trayectoria en el mercado. Desde el comienzo de nuestras actividades, nos especializamos en equipos relacionados a la construcción, Con el transcurso de los años hemos incorporado nuevas líneas de productos con el objetivo de proveer a nuestros clientes una solución integral a sus necesidades.

Nuestro objetivo principal es lograr una permanente mejora en nuestras actividades a fin de dar un servicio que asegure una entrega en tiempo y forma con su correspondiente asesoramiento, soporte técnico. EL cumplimiento de las pautas mencionadas nos obliga a un estricto cumplimiento de nuestro manual de garantía de calidad y procedimientos a fin de lograr como meta final una satisfacción plena de nuestros clientes.

#### **Misión**

Apoyar a nuestros clientes ofreciendo equipos que funcionan de manera eficiente en las obras, optimizamos los recursos humanos y materiales, ya que el factor tiempo es importante para nuestros clientes.

La maquinaria trabaja en las obras, por eso comprobamos su funcionamiento evaluando el desempeño de la misma, su mantenimiento y partes, así como capacitamos a nuestro personal para el manejo y administración de la misma.

#### **Visión**

Ser competitivos en renta de maquinaria pesada con los mejores equipos y técnicos de la región. Deseamos ofrecer nuestros servicios a precios de mercado, pero a diferencia de la competencia, nuestros equipos siempre estarán en excelentes condiciones de operación y nuestro personal estará capacitado para el manejo del mismo.

## Objetivos Estratégicos

Como consecuencia de nuestra Misión, Visión y Valores, en Empresa Santa Fe S.A. nos comprometemos a:

- Satisfacer adecuadamente a nuestros clientes.
- Cumplir con la legislación vigente.
- Buscar una rentabilidad, que permita un crecimiento sostenido en el largo plazo.
- Capacitar permanentemente a nuestros trabajadores, de tal forma que sean competentes y comprometidos con los objetivos de la empresa.
- Mantener una comunicación efectiva, tanto al interior como el exterior de la organización.

## Nuestros Valores

- Respeto
- Todas las personas, todas las ideas cuentan, respetamos la contribución individual de cada empleado.
- Honestidad
- Soy congruente en mí manera de actuar y de pensar, cumplo lo que prometo en el tiempo acordado.
- Responsabilidad
- Estoy dispuesto a responder por lo que hago, realizando mi trabajo lo mejor posible.
- Amor al trabajo Vivir con pasión lo que hacemos, Sentido de pertenencia y compromiso Sano orgullo, Pensar y actuar como dueño de la empresa y Auto motivación.
- Servicio Correr siempre un kilómetro extra, Identifica y se anticipa a las necesidades de sus clientes, Se adueña de los problemas y se asegura que se resuelvan, Comparte su experiencia y talentos con la organización.

#### 4.4.5 Ejercicio practico

Valor Razonable de la Maquinaria	\$ 35,000.00	
Depreciación Acumulada	\$ 583.33	
Vida Útil Según el Arrendador	5.00	Años
Cuota Mensual a Pagar	\$ 731.25	
Tasa de Interés Implícita	10%	Anual
Plazo	5.00	Años
Forma de los Últimos Pagos	5.00	Días de Cada Mes
Opción de Compra	\$ 4,000.00	Al Final del Arrendamiento
Método de Depreciación	-	Línea Recta

Valor Actual		34,416.67	
Tasa Mensual		0.83%	
Vida Útil en Meses		60.00	
$(1+i)^{-n}$		0.61	
$VA \cdot i$		-286.81	
$1 - (1/(1+i))^{-n}$		-0.65	
Pago Mínimo		444.45	Amortización
$VA \cdot i$		286.81	
$1 - (1+i)^{-n}$		0.39	
Cuota Mensual		731.25	Cuota

Años	Cuota/Mensual	Cuota/Anual	% Tasa	Valor Presente
0				\$ 34,416.67
1	\$ 731.25	\$ 8,775.00	10.00%	\$ 7,977.27
2	\$ 731.25	\$ 8,775.00	10.00%	\$ 7,252.07
3	\$ 731.25	\$ 8,775.00	10.00%	\$ 6,592.79
4	\$ 731.25	\$ 8,775.00	10.00%	\$ 5,993.44
5	\$ 731.25	\$ 8,775.00	10.00%	\$ 5,448.58
	\$ 3,656.25	\$ 43,875.00		\$ 33,264.15
				\$ 1,152.52

#### 4.4.5.1 Arrendamiento

N°	Fecha	Abono	Interes	Cuota	Valor Presente
0	01/01/2016				\$ 34,416.67
1	31/01/2016	\$ 444.45	\$ 286.81	\$ 731.25	\$ 33,972.22
2	29/02/2016	\$ 448.15	\$ 283.10	\$ 731.25	\$ 33,524.07
3	31/03/2016	\$ 451.89	\$ 279.37	\$ 731.25	\$ 33,072.19
4	30/04/2016	\$ 455.65	\$ 275.60	\$ 731.25	\$ 32,616.54
5	31/05/2016	\$ 459.45	\$ 271.80	\$ 731.25	\$ 32,157.09
6	30/06/2016	\$ 463.28	\$ 267.98	\$ 731.25	\$ 31,693.81
7	31/07/2016	\$ 467.14	\$ 264.12	\$ 731.25	\$ 31,226.67
8	31/08/2016	\$ 471.03	\$ 260.22	\$ 731.25	\$ 30,755.64
9	30/09/2016	\$ 474.96	\$ 256.30	\$ 731.25	\$ 30,280.69
10	31/10/2016	\$ 478.91	\$ 252.34	\$ 731.25	\$ 29,801.77
11	30/11/2016	\$ 482.90	\$ 248.35	\$ 731.25	\$ 29,318.87
12	31/12/2016	\$ 486.93	\$ 244.32	\$ 731.25	\$ 28,831.94
13	31/01/2017	\$ 490.99	\$ 240.27	\$ 731.25	\$ 28,340.96
14	28/02/2017	\$ 495.08	\$ 236.17	\$ 731.25	\$ 27,845.88
15	31/03/2017	\$ 499.20	\$ 232.05	\$ 731.25	\$ 27,346.67
16	30/04/2017	\$ 503.36	\$ 227.89	\$ 731.25	\$ 26,843.31
17	31/05/2017	\$ 507.56	\$ 223.69	\$ 731.25	\$ 26,335.75
18	30/06/2017	\$ 511.79	\$ 219.46	\$ 731.25	\$ 25,823.96
19	31/07/2017	\$ 516.05	\$ 215.20	\$ 731.25	\$ 25,307.91
20	31/08/2017	\$ 520.35	\$ 210.90	\$ 731.25	\$ 24,787.56
21	30/09/2017	\$ 524.69	\$ 206.56	\$ 731.25	\$ 24,262.87
22	31/10/2017	\$ 529.06	\$ 202.19	\$ 731.25	\$ 23,733.81
23	30/11/2017	\$ 533.47	\$ 197.78	\$ 731.25	\$ 23,200.34
24	31/12/2017	\$ 537.92	\$ 193.34	\$ 731.25	\$ 22,662.42
25	31/01/2018	\$ 542.40	\$ 188.85	\$ 731.25	\$ 22,120.02
26	28/02/2018	\$ 546.92	\$ 184.33	\$ 731.25	\$ 21,573.10
27	31/03/2018	\$ 551.48	\$ 179.78	\$ 731.25	\$ 21,021.62
28	30/04/2018	\$ 556.07	\$ 175.18	\$ 731.25	\$ 20,465.55
29	31/05/2018	\$ 560.71	\$ 170.55	\$ 731.25	\$ 19,904.85
30	30/06/2018	\$ 565.38	\$ 165.87	\$ 731.25	\$ 19,339.47
31	31/07/2018	\$ 570.09	\$ 161.16	\$ 731.25	\$ 18,769.38
32	31/08/2018	\$ 574.84	\$ 156.41	\$ 731.25	\$ 18,194.54
33	30/09/2018	\$ 579.63	\$ 151.62	\$ 731.25	\$ 17,614.90
34	31/10/2018	\$ 584.46	\$ 146.79	\$ 731.25	\$ 17,030.44
35	30/11/2018	\$ 589.33	\$ 141.92	\$ 731.25	\$ 16,441.11
36	31/12/2018	\$ 594.24	\$ 137.01	\$ 731.25	\$ 15,846.87
37	31/01/2019	\$ 599.20	\$ 132.06	\$ 731.25	\$ 15,247.67
38	28/02/2019	\$ 604.19	\$ 127.06	\$ 731.25	\$ 14,643.48
39	31/03/2019	\$ 609.22	\$ 122.03	\$ 731.25	\$ 14,034.26
40	30/04/2019	\$ 614.30	\$ 116.95	\$ 731.25	\$ 13,419.96

41	31/05/2019	\$ 619.42	\$ 111.83	\$ 731.25	\$ 12,800.54
42	30/06/2019	\$ 624.58	\$ 106.67	\$ 731.25	\$ 12,175.96
43	31/07/2019	\$ 629.79	\$ 101.47	\$ 731.25	\$ 11,546.17
44	31/08/2019	\$ 635.03	\$ 96.22	\$ 731.25	\$ 10,911.14
45	30/09/2019	\$ 640.33	\$ 90.93	\$ 731.25	\$ 10,270.81
46	31/10/2019	\$ 645.66	\$ 85.59	\$ 731.25	\$ 9,625.15
47	30/11/2019	\$ 651.04	\$ 80.21	\$ 731.25	\$ 8,974.11
48	31/12/2019	\$ 656.47	\$ 74.78	\$ 731.25	\$ 8,317.64
49	31/01/2020	\$ 661.94	\$ 69.31	\$ 731.25	\$ 7,655.70
50	29/02/2020	\$ 667.46	\$ 63.80	\$ 731.25	\$ 6,988.24
51	31/03/2020	\$ 673.02	\$ 58.24	\$ 731.25	\$ 6,315.23
52	30/04/2020	\$ 678.63	\$ 52.63	\$ 731.25	\$ 5,636.60
53	31/05/2020	\$ 684.28	\$ 46.97	\$ 731.25	\$ 4,952.32
54	30/06/2020	\$ 689.98	\$ 41.27	\$ 731.25	\$ 4,262.34
55	31/07/2020	\$ 695.73	\$ 35.52	\$ 731.25	\$ 3,566.60
56	31/08/2020	\$ 701.53	\$ 29.72	\$ 731.25	\$ 2,865.07
57	30/09/2020	\$ 707.38	\$ 23.88	\$ 731.25	\$ 2,157.70
58	31/10/2020	\$ 713.27	\$ 17.98	\$ 731.25	\$ 1,444.42
59	30/11/2020	\$ 719.22	\$ 12.04	\$ 731.25	\$ 725.21
60	31/12/2020	\$ 725.21	\$ 6.04	\$ 731.25	\$ (0.00)
		\$34,416.67	\$9,458.48	\$43,875.15	

**Depreciación**

N°	Fecha	Saldo	Depreciación	Acumulada
0	01/01/2016	\$34,416.67	\$ -	\$34,416.67
1	31/01/2016		\$ 583.33	\$33,833.34
2	29/02/2016		\$ 583.33	\$33,250.00
3	31/03/2016		\$ 583.33	\$32,666.67
4	30/04/2016		\$ 583.33	\$32,083.34
5	31/05/2016		\$ 583.33	\$31,500.00
6	30/06/2016		\$ 583.33	\$30,916.67
7	31/07/2016		\$ 583.33	\$30,333.34
8	31/08/2016		\$ 583.33	\$29,750.00
9	30/09/2016		\$ 583.33	\$29,166.67
10	31/10/2016		\$ 583.33	\$28,583.34
11	30/11/2016		\$ 583.33	\$28,000.00
12	31/12/2016		\$ 583.33	\$27,416.67
13	31/01/2017		\$ 583.33	\$26,833.34
14	28/02/2017		\$ 583.33	\$26,250.00
15	31/03/2017		\$ 583.33	\$25,666.67
16	30/04/2017		\$ 583.33	\$25,083.34
17	31/05/2017		\$ 583.33	\$24,500.00
18	30/06/2017		\$ 583.33	\$23,916.67
19	31/07/2017		\$ 583.33	\$23,333.34
20	31/08/2017		\$ 583.33	\$22,750.00
21	30/09/2017		\$ 583.33	\$22,166.67
22	31/10/2017		\$ 583.33	\$21,583.34
23	30/11/2017		\$ 583.33	\$21,000.00
24	31/12/2017		\$ 583.33	\$20,416.67
25	31/01/2018		\$ 583.33	\$19,833.34
26	28/02/2018		\$ 583.33	\$19,250.00
27	31/03/2018		\$ 583.33	\$18,666.67
28	30/04/2018		\$ 583.33	\$18,083.34
29	31/05/2018		\$ 583.33	\$17,500.00
30	30/06/2018		\$ 583.33	\$16,916.67
31	31/07/2018		\$ 583.33	\$16,333.33
32	31/08/2018		\$ 583.33	\$15,750.00
33	30/09/2018		\$ 583.33	\$15,166.67
34	31/10/2018		\$ 583.33	\$14,583.33
35	30/11/2018		\$ 583.33	\$14,000.00

36	31/12/2018		\$ 583.33	\$13,416.67
37	31/01/2019		\$ 583.33	\$12,833.33
38	28/02/2019		\$ 583.33	\$12,250.00
39	31/03/2019		\$ 583.33	\$11,666.67
40	30/04/2019		\$ 583.33	\$11,083.33
41	31/05/2019		\$ 583.33	\$10,500.00
42	30/06/2019		\$ 583.33	\$ 9,916.67
43	31/07/2019		\$ 583.33	\$ 9,333.33
44	31/08/2019		\$ 583.33	\$ 8,750.00
45	30/09/2019		\$ 583.33	\$ 8,166.67
46	31/10/2019		\$ 583.33	\$ 7,583.33
47	30/11/2019		\$ 583.33	\$ 7,000.00
48	31/12/2019		\$ 583.33	\$ 6,416.67
49	31/01/2020		\$ 583.33	\$ 5,833.33
50	29/02/2020		\$ 583.33	\$ 5,250.00
51	31/03/2020		\$ 583.33	\$ 4,666.67
52	30/04/2020		\$ 583.33	\$ 4,083.33
53	31/05/2020		\$ 583.33	\$ 3,500.00
54	30/06/2020		\$ 583.33	\$ 2,916.67
55	31/07/2020		\$ 583.33	\$ 2,333.33
56	31/08/2020		\$ 583.33	\$ 1,750.00
57	30/09/2020		\$ 583.33	\$ 1,166.67
58	31/10/2020		\$ 583.33	\$ 583.33
59	30/11/2020		\$ 583.33	\$ (0.00)
<b>Total</b>			<b>\$ 34,416.67</b>	

**Registro contables**

CUENTA CONTABLE	DEBE	HABER
Propiedad Planta y Equipo		
Maquinaria	C\$1075,200.00	
Depreciación Acumulada		C\$ 17,919.90
Arrendamiento Financiero Por Pagar		C\$ 1057,280.10
<b>TOTAL</b>	<b>C\$ 1075,200.00</b>	<b>C\$ 1075,200.00</b>
Registro de la maquinaria al adquirirla		
CUENTA CONTABLE	DEBE	HABER
Arrendamiento Financiero Por Pagar	C\$ 13,653.50	
Impuestos pagados por anticipado		
I.V.A.	C\$ 2,048.03	
Gastos Financieros Intereses por Arrendamiento	C\$ 8,810.80	
Efectivo y Equivalente de Efectivo		
Banco		C\$ 24,102.53
Retenciones por pagar		
I.M.I.		C\$ 136.40
I.R.		C\$ 273.10
<b>TOTAL</b>	<b>C\$ 24,512.33</b>	<b>C\$ 24,512.03</b>
Registro de la amortizacion y primer cuota.		
CUENTA CONTABLE	DEBE	HABER
Gastos de Operación Por Arrendamiento Financiero	C\$ 17,919.90	
Depreciación Acumulada		
Maquinaria		C\$ 179,199.90
<b>TOTAL</b>	<b>C\$ 17,919.90</b>	<b>C\$ 179,199.90</b>
Registro de la depreciacion de la maquinaria.		

#### **4.5 Conclusiones del caso práctico.**

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 este caso se calculó por medio de una tabla de amortización la cantidad de dinero a pagar en 60 cuotas, brindando también la opción de compra al final del contrato.

### 5 Conclusiones.

En el desarrollo de nuestro trabajo, de acuerdo aplicación de la sección 20 de Arrendamiento, de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades nos permitió constatar que el arrendamiento ha venido llenar una de las necesidades de las empresas arrendatarias.

El Leasing es una forma de reducir la inversión para la adquisición de nuevos equipos. La búsqueda de líneas de crédito con garantías crediticias o prendarias sobre bienes propios, se vuelve innecesaria con esta forma de contrato. Las compañías satisfacen sus necesidades de equipo a través de la renta con opción a compra, en la que siempre tiene acceso a nuevos modelos, lo que permite acceder a nuevas tecnologías de forma constante sin el requerimiento de inversión necesario en caso de compra-venta, ni el retorno forzoso en caso de arriendo.

En Nicaragua, el Leasing ha venido adquiriendo popularidad en la última década con bienes como automóviles, equipos de oficina, maquinaria pesada, entre otros. La necesidad de regulación de la actividad, es reciente con una ley de Arrendamiento Financiero aprobado en la Asamblea Nacional de Nicaragua y la regulación de las casas financieras que adquieren los bienes en primera instancia. Sin embargo, todavía no es de uso general. Personas naturales como jurídicas utilizan más comúnmente la compra venta, algunas por desconocimiento de las bondades del arrendamiento financiero, otras por encontrarse en la necesidad de presentar estados financieros abultados justificando la solidez de la empresa.

Tradicionalmente el endeudamiento, es la vía más utilizada para la adquisición de activos fijos, ubicando a las organizaciones en situación riesgo. Altos niveles de endeudamiento, no permiten crecer ni adquirir mayores inversiones. El Leasing permite superar las dificultades para adquirir y garantizar nuevos créditos. El arrendamiento por su parte, viene a ser una solución a las necesidades de activos, sin tener que recurrir a rigurosos sistemas crediticios.

## VI. Bibliografía

1. Armas Cruz, Diana Francisca (2017) Evaluación de la planeación financiera de la Empresa de Factoraje S, A. para el periodo 2013,2014.
2. Maestría tesis, Unan. Facultad de Ciencias Económicas.
3. Rodríguez Pérez, Gabriela Vanessa y Mejía Castillo, David Isaac (2017) Operaciones
4. Bancarias : Impacto económico de las líneas de crédito en el capital de trabajo de la
5. microempresa (Casa Marina, S.A.) para el periodo 20092013.
6. Otra tesis, Universidad Unan-Managua
7. Implantación de un sistema e costos agropecuarios para el cultivo de frijol en la
8. hacienda El peliguy Dorado, durante el periodo 2013. Otra tesis, Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua.
9. Obando Ruiz, Antonio Alexander y Cortez Moncada, Wilbert Alberto (2017) Universidad Autónoma de Nicaragua.
10. Hernández Alemán, Moisés David y Sánchez Busto, Erick Javier (2017) Sectores Económicos: Política Comercial Externa de Nicaragua 20092013.



# ANEXOS

Br. Karla Vanessa Aguilar

Br. Eveling Jaoska Gutiérrez Avilés



Anexo N°1: Ejemplo del Arrendamiento Financiero.

Bien objeto del contrato: Vehículo

Valor razonable: C\$30,000.00

Arrendamiento: 3 Cuotas Mensuales de C\$ 8,057.48

Tasa de Interés 5%.

Tabla 1

Ejemplo de arrendamiento.

Fecha	Capital	Interes	Recuperación	Pago	Saldo
5/1/2013	C\$30,000.00	C\$ -	C\$8,057.48	C\$8,057.48	C\$21,942.52
5/2/2013	C\$21,942.52	C\$1,097.13	C\$ 6,960.35	C\$8,057.48	C\$14,982.17
5/3/2013	C\$14,982.17	C\$ 749.11	C\$ 7,308.37	C\$8,057.48	C\$ 7,673.79
5/4/2013	C\$ 7,673.79	C\$ 383.69	C\$ 7,673.79	C\$8,057.48	C\$ 0.00
		C\$2,229.92	C\$30,000.00	C\$32,229.92	

Fuente. Elaborado: por Karla Aguilar, Eveling Gutierrez.

Br. Karla Vanessa Aguilar

Br. Eveling Jaoska Gutiérrez Avilés

Anexo N°2: Estado de Resultado

<b>Estado de Resultado Integral.</b>		
<b>Al 31 de Diciembre 2015-2014</b>		
	<b>31-dic-15</b>	<b>31-dic-14</b>
Estado de Resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	C\$ 133,049.39	C\$ 125,540.87
Costo de ventas	C\$ (117,378.09)	C\$ (107,417.30)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>C\$ 15,671.30</b>	<b>C\$ 18,123.57</b>
Gasto de administración	C\$ (10,197.42)	C\$ (9,669.26)
Otras ganancias (pérdidas)	C\$ 67.87	C\$ 344.03
Ingresos financieros	C\$ 1,583.34	C\$ 1,780.71
Costos financieros	C\$ (785.83)	C\$ (1,116.67)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	C\$ (437.20)	C\$ (7,235.42)
Diferencias de cambio	C\$ (159.54)	C\$ (212.97)
Resultados por unidades de reajuste	C\$ 736.64	C\$ 180.92
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>C\$ 6,479.16</b>	<b>C\$ 2,194.91</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	C\$ (1,325.65)	C\$ (1,145.11)
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>	<b>C\$ 5,153.50</b>	<b>C\$ 1,049.78</b>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	C\$ -	C\$ -
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>C\$ 5,153.50</b>	<b>C\$ 1,049.78</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	C\$ 5,152.47	C\$ 1,049.25
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	C\$ 1,034.00	C\$ 522.00
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>C\$ 5,153.50</b>	<b>C\$ 1,049.78</b>
Ganancias por acción		
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	C\$ -	C\$ -
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas	C\$ -	C\$ -
Ganancia (pérdida) por acción básica	C\$ -	C\$ -
Otro resultado integral	C\$ -	C\$ -
<b>Resultado integral total</b>	<b>C\$ 5,153.50</b>	<b>C\$ 1,049.78</b>

Bra. Karla Vanessa Aguilar

Bra. Eveling Jaoska Gutiérrez Avilés

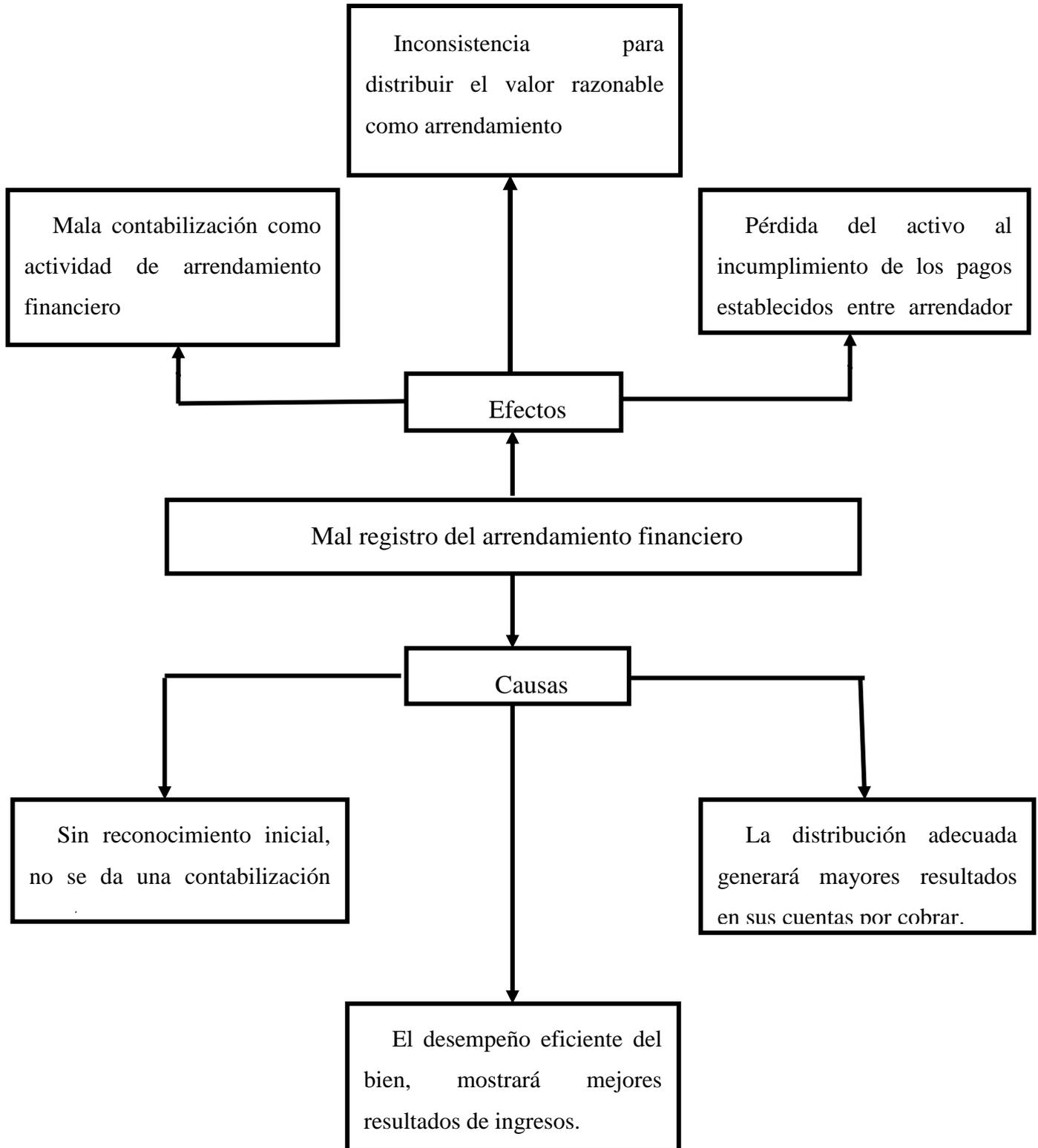
**Anexo N°3: Estado de Situación Financiera**

Estado de Situación Financiera.					
31 de Diciembre 2015-2014					
	31-12-2015	31-12-2014		31/12/2015	31/12/2014
Activos			Patrimonio y pasivos	C\$	C\$
Activos corrientes	C\$	C\$	Pasivos		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.652.021	7.378.051	Pasivos corrientes		
Otros activos no financieros, corrientes	406.596	558.417	Otros pasivos financieros corrientes	52.075.332	36.166.615
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	28.891.930	43.975.259	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	30.740.261	23.305.607
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	20.174.809	12.932.091	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	5.430.933	6.751.386
Inventarios, corrientes	64.730.545	32.602.061	Otras provisiones corrientes	1.743.194	400.825
Activos por impuestos corrientes	240.083	822.591	Pasivos por impuestos corrientes	729.881	865.211
Total Activos corrientes	117.095.984	98.268.470	Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	806.977	723.686
			Otros pasivos no financieros corrientes	5.829.027	13.257.082
Activos no corrientes			Total Pasivos corrientes	97.355.605	81.470.412
Otros activos no financieros no corrientes	53.41	53.41			
Inventarios, no corrientes	23.413.711	33.658.796	Pasivos no corrientes		
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	31.978.476	21.692.007	Otros pasivos financieros no corrientes	5.990.800	9.625.568
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	5.59	-	Otras provisiones no corrientes	4.966.117	4.059.833
Activos intangibles distintos de la plusvalía	500.71	592.889	Pasivo por impuestos diferidos no corrientes	-	42.614
Propiedades, planta y equipo	3.403.422	3.999.558	Otros pasivos no financieros no corrientes	9.457.469	6.813.433
Propiedad de inversión	3.003.583	3.003.583	Total Pasivos no corrientes	20.414.386	20.541.448
Activos por impuestos diferidos	3.751.736	2.781.872	Total pasivos	117.769.991	102.011.860
Total Activos no corrientes	66.110.638	65.782.115			
Total de activos	183.206.622	164.050.585	Patrimonio		
			Capital emitido	26.486.999	26.486.999
			Ganancias (pérdidas) acumuladas	39.324.340	35.927.469
			Otras reservas	-376.924	-376.924
			Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	65.434.415	62.037.544
			Participaciones no controladoras	2.216	1.181
			Patrimonio total	65.436.631	62.038.725
			Total de patrimonio y pasivos	183.206.622	164.050.585

Bra. Karla Vanessa Aguilar

Bra. Eveling Jaoska Gutiérrez Avilés

Anexo N°4: Árbol del Problema



Bra. Karla Vanessa Aguilar

Bra. Eveling Jaoska Gutiérrez Avilés



**Anexo N°5:**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE MAQUINARIA Y EQUIPOS**

En..... a..... de..... de 2017 DE UNA PARTE, D/Dª....., mayor de edad, con DNI número....., y en representación de la empresa..... con CIF..... (A partir de ahora se le denominará ARRENDADORA).

Y DE OTRA PARTE, D/Dª....., mayor de edad, con DNI número..... y en representación de la empresa..... con CIF..... (A partir de ahora se le denominará ARRENDATARIA).

**DECLARACIONES**

PRIMERA.- Declara la ARRENDADORA lo siguiente:

1. Que es de nacionalidad....., con domicilio en la....., número.... En el municipio de....., ..... dedicado a .....

2. Que es legítima propietaria de la maquinaria y/o equipo que a continuación se describe .....

3. Que la maquinaria y/o equipo descrita en el punto precedente, no reporta ningún gravamen y su derecho de propiedad sobre dichos bienes no está limitado por ningún derecho real o personal a favor de terceras personas.

4. Que es su interés otorgar en arrendamiento la maquinaria y/o equipo de referencia, en las condiciones que en las cláusulas de este contrato se especifican.

SEGUNDA.- Declara el ARRENDATARIO lo siguiente:

1. Que es de nacionalidad....., con domicilio en la....., número.... en el municipio de ....., ..... dedicado a .....

Bra. Karla Vanessa Aguilar

Bra. Eveling Jaoska Gutiérrez Avilés



**Análisis de la sección 20 “Arrendamientos” según las NIIF para las Pymes**



2. Que es su deseo recibir en ARRENDAMIENTO la maquinaria y/o equipo de propiedad de la ARRENDADORA, misma que se ha descrito en las líneas precedentes y que conoce las condiciones de uso en que se encuentra, que le permiten ser utilizada de conformidad con su naturaleza.

3. Que conoce la forma de operar la maquinaria y/o equipo de referencia así como las necesidades de conservación y mantenimiento que deben emplearse, para su adecuado funcionamiento.

TERCERA.- Señalan las partes que de manera totalmente voluntaria comparecen a celebrar el presente contrato al tenor de las siguientes

CLÁUSULAS PRIMERA.- La ARRENDADORA da en arrendamiento al ARRENDATARIO, y ésta toma con tal carácter la maquinaria y equipo que se describe en el punto 2 de la declaración PRIMERA de este contrato, cuyas características se tienen por reproducidas en esta cláusula como si se insertaran a la letra para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA.- El término del presente contrato de arrendamiento será de..... Pudiéndose dar anticipadamente por concluido por las partes, debiendo mediar aviso por escrito presentado con al menos..... días de anticipación a la fecha en que pretenda terminarse.

TERCERA.- El ARRENDATARIO pagará a la ARRENDADORA como renta mensual de la maquinaria y/o equipo arrendados..... Córdoba. En caso de incumplimiento, la ARRENDADORA pagará un interés del .....% mensual sobre saldos. 3

CUARTA.- El ARRENDATARIO se obliga a utilizar la maquinaria y/o equipo para..... y dentro del siguiente domicilio .....

QUINTA.- El pago de la renta estipulada en la cláusula anterior, lo hará el ARRENDATARIO a la ARRENDADORA, los días ..... de cada mes, precisamente en el domicilio de la primera contra la entrega del respectivo recibo.

SEXTA.- El ARRENDATARIO se obliga a no trasladar el equipo y/o maquinaria objeto del presente contrato, a lugar distinto al pactado, salvo que la ARRENDADORA le otorgue su

Bra. Karla Vanessa Aguilar

Bra. Eveling Jaoska Gutiérrez Avilés



**Análisis de la sección 20 “Arrendamientos” según las NIIF para las Pymes**



consentimiento por escrito. Asimismo, el ARRENDATARIO se compromete a no subarrendar los bienes objeto del contrato, ni a ceder o traspasar por cualquier forma los derechos y obligaciones que de ello derivan, sin previo consentimiento por escrito de la ARRENDADORA.

SÉPTIMA.- El ARRENDATARIO se obliga a conservar los bienes arrendados, durante la vigencia del presente contrato; a no gravarlos en ninguna forma; a dar aviso a la ARRENDADORA de cualquier embargo, huelga o procedimiento judicial o administrativo, por medio del cual se vea afectada la maquinaria y/o equipo arrendado, para que la ARRENDADORA haga valer sus derechos en la vía y forma que a sus intereses convenga.

OCTAVA.- El ARRENDATARIO se obliga a efectuar y pagar por su cuenta las reparaciones menores de la maquinaria y/o equipo arrendado, entendiéndose por reparaciones menores aquellas que no excedan de la cantidad de..... euros.

NOVENA.- El ARRENDATARIO se obliga a devolver los bienes arrendados en las mismas condiciones de funcionamiento en que los recibió, con el solo demérito natural que su uso normal traiga consigo. 4

DÉCIMA.- Para los efectos de la cláusula que antecede, el ARRENDATARIO autoriza a la ARRENDADORA el libre acceso a los lugares y locales donde se encuentre la maquinaria y/o equipo durante el transcurso del arrendamiento, a fin de que pueda llevar a cabo labores de supervisión e inspección de los bienes arrendados.

DÉCIMA PRIMERA.- Serán por cuenta del ARRENDATARIO, el pago de fletes y maniobras de carga y descarga de la maquinaria y/o equipo, desde el local donde se encuentren ubicados en..... hasta el lugar donde serán utilizados.

DÉCIMO SEGUNDA.-.....  
.....  
.....  
.....  
.....

DÉCIMO TERCERA. Las partes se someten expresamente para todo lo relacionado con el cumplimiento del presente contrato a las leyes de..... y a los Tribunales

Bra. Karla Vanessa Aguilar  
Bra. Eveling Jaoska Gutiérrez Avilés



## Análisis de la sección 20 “Arrendamientos” según las NIIF para las Pymes



de..... Renunciando expresamente a cualquier otro que se pudiera tener por razón de sus domicilios presentes o futuros.

Enteradas las partes del contenido de las declaraciones y cláusulas del presente contrato y el alcance del mismo lo firman en..... El día..... De..... de 2015.

LA ARRENDATARIA

LA ARRENDADORA

Fdo.....

Fdo....

Bra. Karla Vanessa Aguilar

Bra. Eveling Jaoska Gutiérrez Avilés