

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
(UNAN MANAGUA)
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 LA
PEQUEÑA Y MEDIANA ENTIDAD (NIIF PARA PYMES).

SUB TEMA: APLICACIÓN DE LA SECCIÓN 20 DE LAS NORMAS INTERNACIONALES
DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑA EMPRESA Y MEDIANA ENTIDAD
(NIIF PARA PYMES) DEL INSTITUTO DE CIENCIAS DE LA SALUD, S.A. EN EL
PERIODO 2019-2020.

AUTOR:

- BR. JENIFFER SUYEN GARCÍA GONZÁLEZ
- BR. JONATHAN JOSUE DÁVILA RUÍZ
- BR. KESTHER RONALDO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

NOMBRE DEL TUTOR: MSC. RONALD BERMUDEZ

MANAGUA, 30 DE NOVIEMBRE DEL 2022

i. Dedicatoria

Dedicatoria de Jennifer Suyen:

A Dios: por darme una oportunidad más en la vida para culminar este ciclo profesional, a pesar de tantas pruebas y dificultades la misericordia de mi Dios jamás me abandonó. Hoy reconozco que cada logro y éxito obtenido ha sido con la ayuda de Dios.

A mis padres: por ser excelentes mentores en mi educación, por enseñarme que todo lo que uno se propone en la vida lo puede alcanzar, por brindarme su apoyo incondicional aun con sus pocos recursos y sobre todo por creer en mí.

A mi hijo: porque es y siempre será mi prioridad, por ser la personita especial que me inspira y me motiva cada día para alcanzar mis metas y lograr el éxito en todo lo que emprenda.

A mis maestros: por su desempeño y entrega en el arduo trabajo de transmitir sus conocimientos en todos estos años.

Dedicatoria de Kesther González:

A mis padres Madely González Alemán y Gilberto González Ortega por ser incondicionales dándome siempre cariño, respeto, comprensión, confianza y estabilidad.

A mis compañeros y amigos porque sin su apoyo no hubiese sido posible mi logro.

A le agradezco a todos los maestros (a) por brindar su tiempo en consagración a mi esfuerzo.

Dedicatoria de Jonathan Dávila:

Dedico este trabajo de Seminario de Graduación, primeramente, a Dios, el creador de todas las cosas por haberme dado el conocimiento necesario y la fortaleza para llevarlo a cabo y concluir satisfactoriamente este ciclo de mi vida.

A mis padres Juan Dávila y María Ruiz, porque con sus sacrificios me han brindado los recursos y su apoyo incondicional a seguir siempre en mi formación académica.

ii. Agradecimiento

Agradecimiento de Jennifer Suyen:

A mis padres y familiares que nos apoyaron durante todo este tiempo en el desarrollo de esta investigación.

Agradecimiento de Jonathan Dávila:

Agradezco a nuestro tutor MSc. Ronald Bermúdez por todos los conocimientos y guía que me proporcionó, su dedicación, paciencia y consejos, muchas gracias maestro.

Agradezco la empresa ICS, S.A.; por brindarnos su colaboración y ayuda en la realización de este trabajo y a quienes agradezco por abrirme las puertas de su empresa y plantear su problemática.

Agradecimiento de Kesther González:

A mis docentes que han formado parte de nuestra profesión hasta ese momento y nos impartieron sus consejos y conocimientos teóricos y prácticos.

A mis compañeros, amigos y todas aquellas personas que formaron parte de nuestra formación profesional y en especial a esta casa Alma Mater (UNAN-RUCFA) que me dio los mejores maestros y condiciones educativas.

iii. Carta aval del tutor

02 de diciembre de 2022

MSc. Álvaro Guido Quiroz

Director del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Facultad de Ciencias Económicas

UNAN-Managua

Su despacho

Estimado Maestro MSc. Guido:

Por medio de la presente, remito a usted los juegos resumen final de seminario de graduación correspondiente al II Semestre 2022, con tema general **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF PARA PYMES**, subtema **APLICACIÓN DE LA SECCIÓN 20 DE LAS NIIF PARA PYMES EN EL INSTITUTO EN CIENCIAS DE LA SALUD, S.A.** Presentado por los bachilleres Br. Jeniffer Suyen García González con número de carné 06196083, Br. Kesther Ronaldo González González con número de carné 09202125 y Br. Jonathan Josué Dávila Ruíz con número de carné 17726242, para optar al título de Licenciado en Contaduría Pública y Finanzas.

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

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

Cordialmente,

Lic. Ronald Francisco Bermúdez Baltodano

Tutor de Seminario de Graduación

Cc.: Archivo

iv. Resumen

El presente trabajo de seminario de graduación está enfocado en la aplicación de la sección 20 de Arrendamientos, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, en el Instituto en Ciencias de la Salud, S.A, periodo 2019 y 2020, se analizará la aplicación de la sección en sus registros contables proveniente de los arrendamientos financieros y se plantearán soluciones adecuadas a la empresa.

La metodología utilizada en esta investigación es documental porque se basó en la recopilación de información sobre la evolución de la Contabilidad hasta las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades. Así como el análisis de datos para la aplicación de procedimientos contables mediante ejemplos del tratamiento contable de la sección 20 de Arrendamientos y adopción en Nicaragua.

El trabajo cumple con las expectativas de investigación, ya que define las bases de los arrendamientos, su clasificación y tratamiento contable para la presentación razonable en los estados financieros de las empresas. Como resultado se puede decir que el Instituto en Ciencias de la Salud, S.A. dispone de una estructura organizativa adecuada que garantiza su operatividad y control interno, en cambio el área financiera no dispone del conocimiento técnico requerido que apliquen de manera adecuada el marco de referencia de la sección 20 Arrendamientos NIIF para PYMES en los periodos contables 2019 y 2020, ya que es obligatorio reconocer los gastos de adiciones o mejoramiento de los Activos fijos adquirido bajo la figura de arrendamiento financiero.

v. Índice

i.	Dedicatoria	i
ii.	Agradecimiento	ii
iii.	Carta aval del tutor	iii
iv.	Resumen	iv
I.	Introducción	1
II.	Justificación	3
III.	Objetivos	4
IV.	Desarrollo del sub tema.....	5
4.1.	Evolución de las Normas Internacionales de Información Financiera	5
4.1.1	Evolución Histórica de la Contabilidad	5
4.1.1.1	Edad antigua.....	5
4.1.1.2	Edad media.....	6
4.1.1.4	Edad Moderna.....	6
4.1.1.5	Edad Contemporánea:	7
4.1.2	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.....	7
4.1.3	Evolución de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).....	9
4.1.4	NIIF (Normas Internacionales de Información Financieras).....	11
4.1.5	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeña y Mediana Entidad (NIIF para PYMES).....	13
4.1.5.1	Historia y Evolución	13
4.1.5.2	Secciones de las NIIF para PYMES	14
4.1.5.3	Clasificación de empresas según las pymes.....	16

4.1.5.4	Comparativa entre las NIIF completas y las NIIF para pymes:.....	17
4.1.6	Órganos Emisores y adopción en Nicaragua	21
4.1.6.1	Órganos Emisores	21
4.1.6.2	Adopción en Nicaragua.....	21
4.2	Conceptos y términos basados en la Clasificación de los Arrendamientos, sección 20 de las Normas internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes)	23
4.2.1	Conceptos y términos.....	23
4.2.2	Características del arrendamiento	24
4.2.3	Alcance de la sección 20 NIFF para Pymes.....	24
4.2.4	Clasificación de los Arrendamientos	25
4.3	Tratamiento Contable según Sección n°20 NIIF para Pymes en conjunto con la normativa Legal Nacional vigente	28
4.3.1	Identificación de transacción para el arrendador	28
4.3.1.1	Reconocimiento - Arrendamientos financieros.....	28
4.3.1.2	Medición inicial	28
4.3.1.3	Medición posterior	28
4.3.2	Identificación de transacción para el arrendatario	29
4.3.2.1	Reconocimiento - Arrendamientos financieros.....	29
4.3.2.2	Medición inicial	29
4.3.2.3	Medición posterior	29
4.3.3	Reconocimiento y medición – Arrendamientos Operativos	30
4.3.4	Diferencia contable entre la NIIF 16 Arrendamientos (NIIF FULL) y la NIIF 20 Arrendamientos (NIIF para PYME)	31

4.3.5	Tasa de interés Implícita	32
4.3.6	Ejemplos de Arrendamientos	34
4.3.7	Marco legal de arrendamientos en Nicaragua.....	55
4.4.	Aplicación de la sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES en la empresa Instituto de Ciencias de la Salud, S.A. entre el periodo 2019 y 2020.	62
4.4.1	Perfil de la empresa.....	62
4.4.1.1	Reseña histórica	62
4.4.1.2	Misión y Visión.....	63
4.4.1.3	Objetivos Estratégicos.....	63
4.4.1.4	Valores	63
4.4.1.5	Organización	64
4.4.1.6	Descripción de clientes	65
4.4.2	Planteamiento del Problema.....	66
4.4.3	Diagnóstico del Problema.	66
4.4.4	Soluciones o alternativas.....	72
V.	Conclusiones	75
VI.	Bibliografía	76
VII.	Anexos	79

I. Introducción

En la presente Investigación se estudia la aplicación de la sección 20 Arrendamientos NIIF para las PYMES en el Instituto en Ciencias de la Salud, S.A. Con el análisis de requerimiento para identificación y los lineamientos contables reconocidos a nivel mundial para su aplicación financiera.

Los arrendamientos se han convertido en una técnica de financiamiento efectiva para ayudar a las empresas a incrementar su productividad y competitividad en sus mercados, para aquellas entidades que no cuentan con el capital necesario para la adquisición permitiendo maximizar su capital, al facilitar la inversión de servicios permitiendo mantener tecnologías actualizadas o adquirir bienes de valor financiero (Activos fijos, Diferidos o cartera). No obstante, su práctica en Nicaragua se encuentra limitada por la ausencia de un régimen jurídico particular, que les brinde seguridad a los inversionistas nacionales o extranjeros y que permita un correcto desarrollo del sector.

Por lo tanto, consideramos de suma importancia la realización de un trabajo investigativo sobre el contrato de Leasing en Nicaragua, que día a día incrementa su popularidad a nivel nacional, por ello el presente trabajo se enfoca en la caracterización de los arrendamientos, su aplicación según NIIF para PYMES y regulación jurídica Nacional del sector, así como las ventajas que ofrece en la práctica empresarial a los agentes económicos nicaragüenses, promoviendo su aceptación.

De esta manera el presente trabajo de Seminario de Graduación se plantea un esquema de cuatro capítulos, el primer capítulo enuncia la evolución en el tiempo de contabilidad hasta el desarrollo de las NIIF para PYMES, el segundo capítulo brinda las generalidades de los arrendamientos y el análisis de la Sección 20 Arrendamientos NIIF para PYMES, en el tercer capítulo plantea el tratamiento contable de los arrendamientos operáticos y financieros, tipificación los aspectos legales que se aplican a esta actividad económica (Ley de Concertación Tributaria, Código de comercio, Ley de Interinato). En cuarto capítulo se analizan la aplicación de la Sección 20 Arrendamientos NIIF para PYMES en los estados financieros del periodo contable 2019 a 2020 de la entidad ICS, S.A.

El presente trabajo de seminario de graduación, está constituido por 7 acápite: introducción, justificación, objetivos que contienen los propósitos de trabajo, desarrollo del sub tema donde se exponen los temas que cumplen los objetivos y la implementación de la sección de estudio en los estados financieros de la entidad ICS, S.A, periodo contable 2019 a 2020. Además, se describe las generalidades de la entidad, así como un análisis sobre el problema en estudio; las conclusiones que brinda un resumen de las perspectivas abarcadas en el tema y la bibliografía donde está contenida todas las referencias de las distintas fuentes de información en las que se sustenta el trabajo en cuestión.

II. Justificación

La constante actualización normativa contable internacional en los procesos contables y el incremento en los servicios de arrendamiento en el sector de la pequeña y mediana empresa del país, requiere la implementación de esquemas de políticas y procedimientos que son los impulsores de esta investigación, por lo anterior, trataremos de explicar con más detalle su definición, creación, importancia y su presentación contable en una empresa del sector.

El presente trabajo tendrá como resultado ofrecer a los estudiantes de la carrera de contabilidad, carreras afines, población y empresas una descripción de la aplicación de la Sección 20 de las Normas Internaciones de Información Financiera para Pequeñas y Mediana Entidad (NIIF para las PYMES), en la presentación de los Estados Financieros de la empresa Instituto de Ciencias de la Salud, S.A. entre el periodo 2019 y 2020.

Además, la adopción en la contabilización de la sección 20, facilitará la presentación razonable de los Estados Financieros y permitirá a la administración adaptarse a los cambios de su entorno operativo y de negocio, para la correcta toma de decisiones en la búsqueda de alcanzar los objetivos propuestos por la empresa.

III. Objetivos

3.1 Objetivo general

3.1.1 Aplicación de la sección 20 “Arrendamientos” de las Normas Internacionales de información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades en la Empresa Instituto de Ciencias de la Salud, S.A. entre el periodo del año 2019 y 2020.

3.2 Objetivos específicos

3.2.1 Presentar la evolución de las Normas Internacionales de información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), órganos emisores y la adopción en Nicaragua.

3.2.2 Recopilar conceptos y términos basados en la clasificación de los arrendamientos, según la sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y Mediana Entidades (NIIF para PYMES).

3.2.3 Exponer el tratamiento contable Sección N°20 “Arrendamientos” de la NIIF para PYME en conjunto con la Normativa Legal Nacional vigente.

3.2.4 Aplicación de la sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y mediana entidad (NIIF para las PYMES) en la empresa Instituto de Ciencias de la Salud, S.A. entre el periodo 2019 y 2020.

IV. Desarrollo del sub tema

4.1. Evolución de las Normas Internacionales de Información Financiera

4.1.1 Evolución Histórica de la Contabilidad

El origen de la contabilidad no se sabe con exactitud, podría afirmarse que surgió de la necesidad a raíz de las primeras actividades comerciales, en las más antiguas civilizaciones que ya conocían de operaciones aritméticas rudimentarias llegando muchas de estas a crear elementos de registro o auxiliares para contar, sumar restar, etc. Tomando en cuenta las unidades de tiempo como el año, mes y día. Una muestra del desarrollo de estas actividades es la creación de la moneda como único instrumento de intercambio que permitió cuantificar el comercio. (BALDIVIEZA, 2008)

4.1.1.1 Edad antigua

Existen elementos necesarios para considerar la existencia de actividades contables, desde el año 6000 antes de Cristo ya que existieron tanto la escritura, como los números y desde luego elementos económicos indispensables, dando origen a los conceptos de propiedad y la aceptación general de alguna medida para cuantificar valor.

El primer indicio sobre la existencia de un sistema contable formal se remonta al año 4.000 A.C. El descubrimiento de una tabla con caracteres cuneiformes, perteneciente a la antigua cultura de los sumerios reveló un sistema de registro por partida simple, semejante a la que hoy utilizan las amas de casa para llevar sus cuentas familiares.

En Roma, en este periodo las personas dedicadas a la actividad contable eran plebeyos que llevaban escritos llamados "Tesserae consulares", que eran tablillas de marfil o de otro hueso de animal de forma oblonga con inscripciones que muestran el nombre de algún esclavo o liberto, de su amo o patrón y la fecha, así como la anotación de "Spectavit", es decir, "Revisado por". Como fehaciente testimonio, del año 85 antes de Cristo, se encontraron unas tablillas que textualmente una de ellas decía: "Revisado por Coecero, esclavo de Fafinio, el 5 de octubre, en el consulado de Lucio Cinna y Cneo Papiro" (BALDIVIEZA, 2008)

4.1.1.2 Edad media

El célebre juego de libros utilizados por la Comuna de Génova presenta el uso de los clásicos términos “Debe” y “Haber” utilizando asientos cruzados y llevando una cuenta de pérdidas y ganancias, la que resume el saldo de las operaciones suscitadas en la comuna.

En el año 1327, se tienen noticias del primer auditor "Maestri Razionali", cuya misión consistía en vigilar y cotejar el trabajo de los "Sasseri" y conservar un duplicado de dichos libros, uno de estos se denominaba "Cartulari" (libro mayor) escrito en pergamino data de 1340 y se conserva en el Archivo del Estado de Génova.

Un nuevo avance contable se enmarca entre los años 1366 al 1400, donde los libros de Francesco Datini muestran la imagen de una contabilidad por partida doble que involucra, por primera vez, cuentas patrimoniales propiamente dichas, conservándose tales antecedentes en Francia. (BALDIVIEZA, 2008)

4.1.1.4 Edad Moderna.

Con el surgimiento de la Revolución Industrial en el siglo XVIII y el desarrollo del comercio a una escala mundial, la economía se volvió cada vez más compleja; a su vez el creciente impulso al desarrollo de la contabilidad. Surgen los primeros estudios que analizaban los problemas de control y administración en las empresas. Con la consolidación del capitalismo financiero a principios de siglo XX, Aparecen en Norteamérica las primeras máquinas electro tabuladoras manejadas con base en tarjetas perforadas, cuya aplicación revolucionó las técnicas y procedimientos de registros y almacenamiento de datos, siendo el país a quien se atribuye el impulso definitivo de la contabilidad. (MARTÍNEZ, 2010)

El expansionismo mercantilista se encargó de exportar al nuevo continente la contabilidad por partida doble. Sin embargo, en América precolombina, la contabilidad era una actividad usual entre los pobladores. Es a partir del siglo XVII, que surgen los centros mercantiles, profesionales independientes, con funciones orientadas primordialmente a vigilar y revisar la veracidad de la información contable. (BALDIVIEZA, 2008)

4.1.1.5 Edad Contemporánea:

Los cambios con mayor trascendencia en la actividad contable en toda su historia, tuvieron lugar en el siglo XVIII. Con La Revolución Francesa, la Revolución industrial en Inglaterra, En el siglo XIX, en Francia, donde las finanzas públicas eran exclusividad real, pasaron al dominio popular, gracias al célebre contador Count Mollier. En 1795 Edmond Degrange distinguió dos clases de cuentas, unas deudoras y acreedoras y otras que representaban al propietario.

En Estados Unidos con el desarrollo industrial y el crecimiento de las empresas, origino que la contabilidad se institucionalizara, constituyéndose en una actividad académica en la universidad de Pennsylvania en 1881, reconocida como American Association of Public Accountants en 1886. También en dicho periodo aparecen las máquinas de contabilidad, lo que facilitó el procesamiento de la información. En 1888, William Burrughs patento la primera sumadora de teclas.

A principios del siglo 1990, el gobierno, la banca, las bolsas de valores, comenzaron a exigir los estados financieros certificados por contadores públicos independientes. La organización American Institute Of Public Accountant se encargó de reunir agrupaciones profesionales con el fin de estudiar los problemas contables, en 1934 surgieron las primeras seis reglas de los principios contables de hoy. Entre los años 1936 a 1957 se publicó y verifico y adicono por parte de la American Accounting Association (AAA), todo lo relacionado con los principios contables. (ARANDA, 2012)

4.1.2 Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados

En el siglo XIX, con el auge de la revolución industrial la contabilidad comenzó a tener cambios importantes a través de modificaciones que se dieron de fondo y de forma, estas modificaciones fueron bajo el nombre de Principios de Contabilidad, además surgieron varias organizaciones que se centaban en la creación y vigilancia del cumplimiento de estos principios, como la “American Association of Public Accountants”, Asociación Americana de Contadores Públicos, entre otros.

¿Por qué las reglas contables se denominan PCGA?

Precisando la definición de cada vocablo tenemos:

Principio: Cualquiera de las máximas o normas por las que cada uno se guía. Regla adoptada para servir como guía de una acción.

General: Común, usual, frecuente o prevaleciente.

Aceptar: Aprobar, dar por bueno, admitir.

Los PCGA presentan las siguientes cualidades:

- Deber ser razonables y prácticos en su aplicación
- Producir resultados equitativos
- Deben ser aplicables bajo circunstancias variables
- Deben ser susceptibles de observarse uniformemente
- Producen resultados comparables de periodo a periodo y entre compañías
- Deben ajustarse a los PCGA

Los principios de contabilidad fueron aprobados en la VII Conferencia Interamericana de Contabilidad en Mar de Plata, Argentina, en el año 1965, están integrados por 15 principios donde se integran las practicas por las que se regirá la contabilidad, un código de ética para proteger el prestigio de la profesión que sirve como medio de auto regulación diseñando pautas del comportamiento del contador y miembros asociados. El nacimiento de los principios de contabilidad como norma contable nace en 1886, año en el que fue creada la Asociación Americana de Contadores Públicos. (GAVELÁNIZAGUIRRE, 2003)

Los principios de contabilidad Constituyen conceptos fundamentales que establecen bases adecuadas para identificar y delimitar a las entidades económicas, valúan sus operaciones, regulan la presentación de información financiera y representan requisitos generales aplicables a la contabilidad. (IBARRA CERVANTES, 2004)

Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados son los siguientes:

- Equidad
- Partida doble
- Ente

- Bienes económicos
- Moneda común denominador
- Empresa en marcha
- Valuación al costo
- Periodo
- Devengado
- Objetividad
- Realización
- Prudencia
- Uniformidad
- Materialidad o importancia relativa
- Exposición

Partiendo del interés de homogeneizar la práctica contable, han sido numerosos organismos que han contribuido con la elaboración de normas de contabilidad, entre los que resaltan el Instituto Americano de Contadores Públicos (AICPA, por sus siglas en inglés) constituido en el año 1957; el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB, por sus siglas en inglés) creado en el año 1973; el Comité Internacional de Normas de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés), creado en el año 1973, y sustituido por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) en el año 2001 y, más recientemente el Grupo Latinoamericano de Emisores de Normas de Información Financiera (GLENIF, siglas en español), constituido en el año 2011. Sin embargo, de los anteriores, dos son los marcos normativos con mayor aplicación en las empresas a nivel global: las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el IASB, y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP), emitidos por el FASB. (IBARRA CERVANTES, 2004)

4.1.3 Evolución de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), son un conjunto de normas que reglamenta la información que debe presentarse en los estados financieros de las empresas, así como la forma como esa información debe registrarse para su análisis. (ALARCON, 2006)

En junio 29 de 1973 nació el IASC- International Accounting Standard Comité (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad) y en Londres, la primera sede, se redactan las normas internacionales de contabilidad, siendo las siguientes:

- NIC 1 Presentación de Estados Financieros
- NIC 2 Inventarios
- NIC 7 Estados de Flujos de Efectivo
- NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores
- NIC 10 Hechos Ocurridos después de la fecha del balance
- NIC 11 Contratos de Construcción
- NIC 12 Impuestos a las Ganancias
- NIC 16 Propiedades, Planta y Equipos
- NIC 17 Arrendamientos
- NIC 18 Ingresos Ordinarios
- NIC 19 Beneficios a los Empleados
- NIC 20 Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a revelar sobre ayudas Gubernamentales
- NIC 21 Efectos de las Variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera
- NIC 23 Costos por Intereses
- NIC 24 Informaciones a revelar sobre partes relacionadas
- NIC 26 Contabilización e información sobre planes de beneficio por retiro
- NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados
- NIC 28 Inversiones en Empresas Asociadas
- NIC 29 Información Financiera en Economía Hiperinflacionarias
- NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos
- NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación e Información a Revelar
- NIC 33 Ganancias por Acción
- NIC 34 Información Financiera Intermedia
- NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos
- NIC 37 Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes

- NIC 38 Activos Intangibles
- NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición
- NIC 40 Propiedades de Inversión
- NIC 41 Agricultura

Las Normas Internacionales de Contabilidad se han implementado en respuesta a la necesidad de implementar normas que contribuyan al registro y presentación de estados financieros que muestren la situación económica de las empresas y que permita reducir la corrupción y el lavado de dinero.

Las empresas en la actualidad han iniciado un proceso de comercialización internacional de sus productos y servicios. Este proceso trajo como consecuencia que en diferentes tipos de negocios la información de balances fuera codificada o presentada de diferentes maneras, ya que los procedimientos utilizados por cada país son distintos de acuerdo con sus leyes y reglamentos. Por ello fue necesario crear procedimientos uniformes para la presentación de información en los estados financieros.

Las NIC han tenido bastante auge por su fácil aplicación a las necesidades de cada país sin obstaculizar en los procedimientos utilizados. Con el paso de los años las actividades comerciales se han internacionalizado y con ello la información contable. (ALARCON, 2006)

4.1.4 NIIF (Normas Internacionales de Información Financieras).

¿Qué significa las siglas NIIF?

Normas Internacionales de Información Financiera.

Las Normas Internacionales de Información Financieras son un conjunto de normas internacionales que establecen los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar en los estados financieros de una institución o empresa. (Deloitte, 2019)

El IASC (Internacional Accounting Standards Comite) en 1995 firmo con los ISOCO (organización Internacional de los Organismos rectores de Bolsa) un acuerdo mediante en el que se comprometían a revisar las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad) con el fin de que fueran empleadas por las empresas que cotizaban bolsa. En consecuencia, la unión europea aprobó

un reglamento con el que la aplicación de las normas fuera una realidad a partir del 1 de enero de 2005. La unión europea consigue eliminar en cierta medida barreras que dificultan la movilidad de personas y capital. Más tarde se lleva a cabo una reestructuración en el AISC. Debido a esta reestructuración en 2001 el IASC pasa a llamarse IASB (Internacional Accounting Comité Foundation), y las NIC se bautizaron como NIIF (EBYE BUSINESS SCHOOL, 2022).

Las NIIF Full se clasifican en:

- NIIF 1 Adopción, por Primera Vez, de las Normas Internacionales de Información Financiera
- NIIF 2 Pagos Basados en Acciones
- NIIF 3 Combinaciones de Negocios
- NIIF 4 Contratos de Seguros
- NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas
- NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales
- NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar
- NIIF 8 Segmentos de Operación
- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 10 Estados Financieros Consolidados
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos
- NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades
- NIIF 13 Medición del Valor Razonable
- NIIF 14 Cuentas Regulatorias Diferidas
- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
- NIIF 16 Arrendamientos

Las NIIF son usadas en muchas partes del mundo, entre los que se incluye la Unión Europea, partes del Continente asiático y de América del Sur. Desde el 28 de marzo de 2008, alrededor de 75 países obligan el uso de las NIIF, o parte de ellas. En cambio, otros países han decidido adoptar las normas en el futuro, bien mediante su aplicación directa o mediante su adaptación a las legislaciones nacionales de los distintos países.

Importancia

Las NIIF nos proveen de transparencia al mejorar la compatibilidad y calidad internacional de la información financiera. De esa forma, ayudan a los inversionistas a identificar oportunidades y riesgos; así como mejorar la colocación de capital. Para las empresas, el uso de un único y confiable lenguaje de contabilidad reduce el costo de capital y los gastos de emisión de reportes internacionales. Permitiendo a los participantes del mercado tomar decisiones económicas informadas. Por último, fortalece la rendición de cuentas presentando de una manera más precisa y analítica la información resultando de vital importancia para las entidades reguladoras de cada país.

La adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF ofrece la oportunidad de mejorar la función financiera a través de una mayor consistencia en las políticas contables, obteniendo beneficios potenciales de mayor transparencia, incremento en la comparabilidad y mejora en la eficiencia. Entre otros podemos destacar (Ramírez & Suárez, 2012)

Es importante mencionar que los Estados Unidos no forman parte de estas normas, a pesar de ello las NIIF son el conjunto de lineamientos de contabilidad más utilizado en todo el mundo.

Las NIIF Completas, han sido diseñadas para ser aplicadas a los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro, para compañías con obligación pública de rendir cuentas (o entidades reguladas) las que deberán adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF Integrales o Completas. (Ramírez & Suárez, 2012)

4.1.5 Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeña y Mediana Entidad (NIIF para PYMES)

4.1.5.1 Historia y Evolución

Las Normas Internacionales de Información Financieras para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF-PYMES), son una base contable reconocida a nivel mundial e incorpora a las pequeñas y medianas entidades en un proceso de globalización, permitiendo la transparencia en la información que maneja la empresa. En el año 2001 la IASB, comenzó un proyecto para desarrollar

normas contables adecuadas para las pequeñas y medianas entidades (PYMES) y estableció un grupo de trabajadores expertos para proporcionar asesoramiento.

Para febrero de 2007 el consejo de normas internacionales de información financiera (IASB), publicó una propuesta NIIF para las PYMES, cuyo objetivo era proporcionar un conjunto de principios contables simplificados e independiente, que fuesen adecuado a las entidades más pequeñas que no cotizaban en la bolsa de valores y que se basaran en las NIIF completas, desarrolladas para cumplir con las necesidades de las entidades, cuyos títulos cotizan en mercados públicos de capitales (Ramírez & Suárez, 2012)

En julio de 2009, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), como el marco contable universal de referencia para todas aquellas entidades privadas con fines de lucro, que publiquen estados financieros de propósito general. Pero fue hasta el año 2015 que la International Financial Reporting Standards (IFRS Foundation), en un pronunciamiento oficial incorpora las Modificaciones de 2015 a la Norma NIIF para las PYMES, que entrarían en vigencia a partir del 1 de enero de 2017.

La NIIF para las PYMES se basa en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo-beneficio.

Esta norma fue publicada en respuesta a la necesidad de información financiera que fuese fiable, objetiva, relevante y comparable a nivel internacional. La norma y la guía de implementación son de descarga gratuita para uso personal, y no comercial. (Ramírez & Suárez, 2012)

4.1.5.2 Secciones de las NIIF para PYMES

La NIIF PARA LAS PYMES divulgada por el Consejo IASB, es una norma contable global conformada por 35 secciones fundamentales para la aplicación de los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar en la presentación de estados financieros de propósito general, para ser aplicada por aquellas entidades que no son de interés público y catalogadas como PYMES, siendo las siguientes:

- 1) Pequeñas y Medianas Entidades.
- 2) Conceptos y Principios Generales.
- 3) Presentación de Estados Financieros.
- 4) Estado de Situación Financiera.
- 5) Estado del Resultado integral y Estado de Resultados.
- 6) Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y Ganancias Acumuladas.
- 7) Estado de Flujos de Efectivo.
- 8) Notas a los Estados Financieros.
- 9) Estados Financieros Consolidados y Separados.
- 10) Políticas Contables, Estimaciones y Errores.
- 11) Instrumentos Financieros Básicos.
- 12) Otros Temas relacionados con los Instrumentos Financieros.
- 13) Inventarios.
- 14) Inversiones en Asociadas.
- 15) Inversiones en Negocios Conjuntos.
- 16) Propiedades de Inversión.
- 17) Propiedades, Planta y Equipo.
- 18) Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía.
- 19) Combinaciones de Negocios y Plusvalía.
- 20) Arrendamientos.
- 21) Provisiones y Contingencias.
- 22) Pasivos y Patrimonio.
- 23) Ingresos de Actividades Ordinarias.
- 24) Subvenciones del Gobierno.
- 25) Costos por Préstamos.
- 26) Pagos Basados en Acciones.
- 27) Deterioro del Valor de los Activos.
- 28) Beneficios a los Empleados.
- 29) Impuesto a las Ganancias.
- 30) Conversión de la Moneda Extranjera.
- 31) Hiperinflación.

- 32) Hechos Ocurridos después del Periodo sobre el que se Informa.
- 33) Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.
- 34) Actividades Especiales.
- 35) Transición a la NIIF para las PYMES.

Tabla N°1: Clasificación de las PYMES

Variables	Microempresa	Pequeña Empresa	Mediana
Número total de trabajadores	1-5	6-30	31-100
Activos totales (córdobas)	Hasta 200 miles	Hasta 1.5 millones	Hasta 6.0 millones
Ventas Totales Anuales	Hasta 1 millón	Hasta 9 millones	Hasta 40 millones

Fuente: Decreto No. 17-2008, Reglamento Ley de Promoción MIPYME

Las numerosas clasificaciones de empresas atienden, normalmente a variados criterios considerando sus ámbitos de aplicación, tamaño, capital y forma jurídica.

4.1.5.3 Clasificación de empresas según las pymes

Según su actividad económica o giro.

- Sector primario: cuyo elemento de actividad se obtiene directamente de la naturaleza como la agricultura, ganadería, minería, petróleo, energía eólica, caza, pesca etc.
- Sector secundario: son aquellas dedicadas a la transformación de bienes o materias primas, como son las industriales o las de construcción.
- Sector terciario: Empresas que se dedican a la oferta de servicios o comercialización de productos (cuyo principal elemento es la capacidad humana para realizar trabajos físicos o intelectuales como el transporte, turismo, educación, finanzas, instituciones financieras, etc.); o empresas de comercio (que son intermediarios entre productor y consumidor, su función primordial es la compra y venta del producto terminado).

Según el Tamaño:

- Microempresa: Su capital, número de trabajadores y sus ingresos solo se establecen en cuantías personales.
- Pequeña Empresa: Es una entidad independiente, creada para ser rentables, su capital, número de trabajadores e ingresos son muy reducidos.
- Mediana Empresa: Su capital, número de trabajadores y volumen de ingresos son limitados.
- Grandes Empresas: Su constitución conlleva grandes cantidades de capital, aportan altos volúmenes de ingresos y sus trabajadores exceden a más de 100 personas.

Según el capital:

- Empresa Privada: Constituidas por accionistas particulares y el capital está en manos privadas.
- Empresa Pública: El capital y control pertenece al estado, puede ser nacional o municipal, tienen la obligación de rendición pública de gastos.
- Empresa Mixta: La propiedad del capital y el control es compartida entre el estado, como la privada o comunitaria.

Según la forma Jurídica

- Empresas individuales: Negocios pequeños o de carácter familiar, por lo que general pertenecen a una sola persona.
- Sociedad Anónimas: Su capital es limitado, pero ofrecen alternativas para que otras personas se asocien adquiriendo acciones, dentro de las normas que las regulan.
- Las cooperativas: No poseen ánimo de lucro y son constituidas para satisfacer las necesidades o intereses socioeconómicos de las cooperativas. (IASB, 2016)

4.1.5.4 Comparativa entre las NIIF completas y las NIIF para pymes:

Algunos temas han sido considerados no relevantes para las PYMES y por tal razón se han omitido. Ejemplos de ello: son 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, en cambio se acepta un modelo de costo de depreciación de las

propiedades de inversión, donde a menos que el valor razonable esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; no existe el enfoque de corredor "de ganancias y pérdidas.

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, los costos de préstamos, Investigación y Desarrollo se consideran como gastos; asimismo considera el modelo de costo para los asociados y entidades controladas de forma conjunta.

Las NIIF PYME han reducido significativamente las revelaciones requeridas (alrededor de 300 frente a 3.000 de las Niif full).

Tabla N°2 Diferencias contables.

DIFERENCIAS CONTABLES		
N°	NIIF para PYMES	NIIF FULL
1	Son aplicadas por aquellas entidades que no tienen obligación pública de rendir cuentas. Como las entidades privadas, generan transacciones menos complejas y recursos limitados para aplicar a NIIF FULL (completas) (Rosales M. L., 2018)	Son aplicadas por entidades con obligación pública de rendir cuentas. Entidades reguladas. Ejemplo: empresas que cotizan en la bolsa de valores, transnacionales, subsidiarios, entidades bancarias y financieras que rinden cuentas a entidades reguladoras de fondos en bolsa.
2	Para la presentación de Estados Financieros: se permite la presentación unificada tanto del estado de resultado y de las ganancias acumuladas que se denominan al Estado de resultado integral y el Estado de cambios en el patrimonio, esto mientras los cambios patrimoniales se derivan de resultados y variaciones de las utilidades retenidas. NIIF para PYMES (Sección 3-8)	Para la presentación de Estados Financieros: No se permite la anterior simplificación y requiere la presentación de un estado de posición financiera del primer período comparativo, cuando una entidad realiza aplicación retroactiva y segmentada. Además, que los estados financieros presentan las ganancias por acciones. NIIF Completas (NIC-1-7)

3	<p>Estados Financieros separados: Las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, en los estados financieros separados se pueden medir al costo o al valor razonable con cambios en resultados. NIIF para PYMES-Sección 9</p>	<p>Estados Financieros separados: Estas inversiones se pueden medir al costo o al valor razonable de acuerdo con NIIF 9 (Resultados - Otro resultado integral).</p> <p>NIIF Completas (NIC-27, NIIF-10)</p>
4	<p>Activos Intangibles: requiere que todos los costos de investigación y desarrollo se reconozcan como gastos. También considera que todos los activos intangibles (incluidos los activos intangibles de vida útil indefinida) tienen una vida útil finita, requiriendo que se amorticen todos los activos intangibles (NIIF PYMES Sección 18)</p>	<p>Activos Intangibles: requiere que todos los costos de investigación sean considerados como gasto cuando se producen, pero los costos de desarrollo incurridos después de que el proyecto ha sido considerado comercialmente viable, deben ser capitalizados. Además, que Los activos intangibles de vida útil indefinida se contabilicen al costo histórico menos las pérdidas por deterioro del valor, si las hubiere, a través del modelo de revaluación. (NIC-18)</p>
5	<p>Instrumentos Financieros: se miden por:</p> <p>Costo amortizado: Instrumentos de deuda.</p> <p>Valor razonable con cambios en resultados</p> <p>Los demás instrumentos</p> <p>NIIF para PYMES (Sección 11-12)</p>	<p>Instrumentos Financieros: se miden por:</p> <p>Costo amortizado</p> <p>Valor razonable con cambios en resultados.</p> <p>Valor razonable con cambios en Otro Resultado Integral.</p> <p>Activos financieros (Inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociar) NIIF Completas (NIIF-9, NIC-39)</p>
6	<p>Asociadas y entidades controladas de forma conjunta: En los estados financieros consolidados* se miden por:</p>	<p>Asociadas y entidades controladas de forma conjunta: Método de participación</p>

	<p>Método de Valor razonable si existe precio de cotización.</p> <p>Método de Costo</p> <p>Método de la participación NIIF para PYMES (Sección 14-15)</p>	<p>NIIF Completas (NIIF-11, NIC-28)</p>
7	<p>Propiedad, Planta y Equipo:</p> <p>Revaluación no permitida.</p> <p>Las vidas útiles, valores residuales y métodos de depreciación no deben revisarse anualmente, a menos que existan indicadores de cambio. NIIF para PYMES (Sección 17)</p>	<p>Propiedad, Planta y Equipo: Modelo del costo o modelo de la revaluación</p> <p>Revisión de vidas útiles, valores residuales y métodos de depreciación al menos al final de cada período. NIIF Completas (NIC-16)</p>
8	<p>Sección 20 NIIF PARA PYMES: Un arrendamiento se clasificará como arrendamiento financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como arrendamiento operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.</p> <p>Si un arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato. (PYMES, 2009)</p>	<p>Con la NIIF 16, el arrendatario reconoce al inicio del contrato de arrendamiento (salvo excepciones) un activo por el “Derecho al uso” (DAU) del activo arrendado, con contrapartida en la “Deuda por arrendamiento” (DA) por el valor actual de los pagos que se comprometió a realizar en el plazo del arrendamiento.</p> <p>(CCPN, Paso a Paso conversión a NIIF, s.f.)</p>
9	<p>Costos por Préstamos: Se reconocen como gastos del periodo. NIIF para PYMES (Sección- 25)</p>	<p>Costos por Préstamos: mientras sean atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto deben capitalizarse. NIIF Completas (NIC-23)</p>

Fuente: Principales diferencias entre la NIIF para PYME y las NIIF completas, Autor: Edgar Salazar Baquero.

4.1.6 Órganos Emisores y adopción en Nicaragua

4.1.6.1 Órganos Emisores

El Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua, es la institución nacional rectora de la profesión contable en el País, quien ofrece seguridad a las instituciones públicas y privadas. Se encarga de las normas de Contabilidad y de auditoría, e integradora de todos los Contadores Públicos de Nicaragua.

Es compromiso de la profesión a través del Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua (CCPN) de colaborar estrechamente en el desarrollo y armonización de normas profesionales acordes con la dinámica evolución de la profesión en todo el mundo, para mejorar la transparencia de la información financiera en beneficio de empresas y del país.

En el año 2003 mediante una resolución el Comité de Normas de contabilidad y la Junta Directiva del Colegio de Contadores Público de Nicaragua (CCPN), adoptaron las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), para aplicarse a partir del 1 de julio de 2004 como las Normas de Contabilidad de Aceptación General en Nicaragua. Luego en el 2007 esta misma resolución, emitida por la International Accounting Standards Board (IASB) y aceptada por el comité de Normas de Contabilidad y la Junta Directiva del Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua, plantea las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para que sean aplicadas con prorroga al 2009 de manera integral en Nicaragua. Teniendo como Normas supletorias a las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, respecto a los asuntos no abordados por tales principios. (Fonseca Diaz, Orlando, & Cisneros, 2022)

4.1.6.2 Adopción en Nicaragua

Nicaragua adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), como guía contable para la preparación y presentación de sus estados financieros el 01 de febrero de 2011 a través del Banco Central de Nicaragua. Bajo el concepto de globalización y la necesidad de armonización mundial de los criterios contables surgió como una herramienta eficaz la adopción

de las NIIF, Nicaragua bajo este concepto se incorpora con el propósito de reconocer y aplicar normas de amplia aceptación a nivel mundial.

Las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y sus Interpretaciones, y las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) se reconocen como el Marco Normativo en Nicaragua, que serán aplicadas conforme sean emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y por su Comité de Interpretaciones.

En Nicaragua no contamos con una ley que “obligue” a las entidades a la adopción de las normas NIIF integrales o la NIIF para las Pymes. La regulación ha sido asumida por el Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua (CCPN), como órgano rector de la profesión contable, en comunicación con lo establecido en el prólogo de la NIIF PARA LAS PYMES (párrafo 13) El (CCPN) con fecha 30 de mayo de 2010, emitió un pronunciamiento donde se aprobó el uso de las NIIF para las PYMES, para que se constituya el marco contable normativo en Nicaragua, aplicable a las entidades que califiquen como pequeñas y medianas empresas. La norma aplica a todas las entidades privadas del país que no tengan obligación pública de rendir cuentas (No cotizan en bolsa y no son reguladas), y publican estados financieros de propósito general (Fonseca Diaz, Orlando, & Cisneros, 2022)

4.2 Conceptos y términos basados en la Clasificación de los Arrendamientos, sección 20 de las Normas internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes)

Las Normas Internacionales de Información Financiera son parámetros internacionales de contabilidad promulgadas por el International Accounting Standards Board (IASB), que establece requisitos de reconocimiento, medición, presentación en información a revelar sobre las transacciones u hechos económicos que afectan a una empresa y que se reflejan en los estados financieros. (Deloitte, 2022)

4.2.1 Conceptos y términos

Un arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos. (Oxford Languages)

Se llama **arrendamiento** al contrato por el que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa o a ejecutar una obra o a prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto. Asimismo, se llama arrendador o locador el que da la cosa en arrendamiento, y locatario, arrendatario o inquilino el que la recibe. (Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, 2019)

El contrato de arrendamiento es un contrato por el que una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Arrendador: Es arrendador el propietario del bien y por supuesto, es quien que se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. Persona natural o jurídica propietaria del bien que se alquila o arrienda.

Arrendatario: El arrendatario es la persona que adquiere el derecho a usar un activo a cambio del pago de un canon. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona física o jurídica que alquila un bien. (Ramírez & Suárez, 2012)

4.2.2 Características del arrendamiento

- Es bilateral porque engendra obligaciones para ambas partes; el arrendador está obligado a conceder el uso del bien o sus servicios y el arrendatario a pagar un precio por ello.
- Es oneroso porque los contratantes se encuentran obligados o gravados a realizar sus prestaciones.
- Es conmutativo porque existe una equivalencia entre las prestaciones de los contratantes, quienes pueden calcular desde su celebración los beneficios o pérdidas que piensan obtener.
- Es tracto sucesivo porque las obligaciones que de él surgen, van naciendo y extinguiéndose de manera sucesiva, hasta llegar a su terminación definitiva y total. El arrendamiento es el ejemplo típico del contrato de tracto sucesivo.
- Es consensual Esto significa que basta el simple consentimiento de los contratantes para su perfeccionamiento y, como consecuencia, hay libertad para celebrarlo de palabra o por escrito (por documento privado o público), este carácter los consagra expresamente el artículo. 2811 código del comercio de Nicaragua. Todos los arrendamientos deben otorgarse por escrito, a fin de no caer en la limitación de no poderlo probar por testigos, pero puede acreditarse, por ejemplo, por medio de la confesión. Si se quiere inscribir, para la protección del Registro,

Es principal Existen por sí mismo, sin necesidad de ningún otro contrato. (Sanchez A. D., 2022)

4.2.3 Alcance de la sección 20 NIFF para Pymes

Esta sección trata de la contabilización de todos los arrendamientos, siendo los siguientes:

- Arrendamientos para exploración o uso de minas, petróleo, gas natural y recursos renovables similares.
- Acuerdos de Licencias para películas, grabaciones en video, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor.
- Arrendamientos que son demasiados costosos de mantener.

Se aplican a los acuerdos que transfieren el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quede obligado a suministrar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de estos activos. No se aplicará a los acuerdos que tienen con la naturaleza de contratos de servicios que no transfieren el derecho de utilizar activos desde una contraparte a la otra. (Sanchez A. D., 2022)

4.2.4 Clasificación de los Arrendamientos

Los arrendamientos se clasificarán en operativos o financieros, de acuerdo con la transferencia que haga el arrendador al arrendatario, de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando el arrendador transfiera sustancialmente al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, así la propiedad del mismo no sea transferida. Un arrendamiento se clasificará como operativo si el arrendador no transfiere sustancialmente al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

La entidad que informa clasificará el arrendamiento, al inicio del mismo, en arrendamiento financiero o arrendamiento operativo. La fecha de inicio del arrendamiento es la fecha más temprana entre la fecha del acuerdo del arrendamiento y la fecha en la que las partes se comprometen a cumplir las principales estipulaciones del acuerdo. En el caso de un arrendamiento financiero, se determinarán los valores que reconocerán el arrendador y el arrendatario al comienzo del plazo de arrendamiento. Este último es la fecha a partir de la que el arrendatario tiene el derecho de utilizar el activo arrendado. (Rosales M. L., 2020)

La clasificación del arrendamiento dependerá de la esencia económica y naturaleza de la transacción, más que de la forma legal del contrato. Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando se den, entre otras, alguna o varias de las siguientes situaciones:

- El arrendador transfiere la propiedad del activo al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.
- El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción es ejercitable, de modo que, al inicio del arrendamiento, se prevé con razonable certeza que tal opción se ejercerá.
- El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si la propiedad no se transfiere al final de la operación.
- El valor presente de los pagos que debe realizar el arrendatario al arrendador es al menos equivalente a casi la totalidad del valor razonable del activo objeto de la operación, al inicio del arrendamiento

- Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario tiene la posibilidad de usarlos sin realizar modificaciones importantes en ellos.
- El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación las asume el arrendatario.
- Las pérdidas o ganancias derivadas de las fluctuaciones en el valor razonable del valor residual recaen sobre el arrendatario.
- El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento, con unos pagos que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

Las anteriores situaciones son indicios de que un arrendamiento puede clasificarse como financiero. Sin embargo, la administración de la entidad analizará las particularidades del contrato para determinar si en realidad, se transfieren al arrendatario, los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

La clasificación del arrendamiento se mantendrá durante todo el plazo del mismo. Cuando el arrendador y el arrendatario acuerden cambiar las estipulaciones del contrato de tal forma que esta modificación dé lugar a una clasificación diferente del arrendamiento, salvo que sea para renovarlo, el contrato revisado se considerará como un nuevo arrendamiento para el plazo restante. No obstante, los cambios en las estimaciones o los cambios en las circunstancias no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables. Cuando un arrendamiento incluya componentes de terrenos y de edificios conjuntamente, la empresa evaluará la clasificación de cada componente por separado como un arrendamiento financiero u operativo. No obstante, cuando resulte insignificante el valor que se reconocería para alguno de los componentes, los terrenos y edificios podrán tratarse como una unidad individual para la clasificación del arrendamiento. (Rosales M. L., 2020)

El Arrendamientos Operativos son difíciles de definir con precisión. (Ross, Westerfield, Jaffe, & Jordan, 2012). También a firma lo siguiente:

- La primera característica es que los pagos recibidos por el arrendador en general son insuficientes para permitirle recuperar por completo el costo del activo. Una de las razones principales es que los arrendamientos operativos suelen ser a un plazo relativamente corto. Por lo tanto, la vida del arrendamiento podría ser mucho más breve que la vida económica del

activo. Por ejemplo, si una persona renta un automóvil por dos años, el vehículo tendrá un valor residual considerable al final del arrendamiento y los pagos que realiza el cliente sólo cubren una fracción del costo original del automóvil. En un arrendamiento operativo, el arrendador espera volver a alquilar el activo o venderlo cuando el contrato de arrendamiento termine (P.652).

- Una segunda característica de un arrendamiento operativo es que con frecuencia éste requiere que el arrendador le dé mantenimiento al activo. Asimismo, podría ser responsable de pagar los impuestos y seguros que correspondan. Por supuesto, estos costos se trasladarán, por lo menos en parte, al arrendatario en la forma de pagos de alquiler más elevados.
- La tercera característica, y tal vez la más interesante, de un arrendamiento operativo es la opción de cancelación. Ésta le confiere al arrendatario el derecho de cancelar el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento. Si se ejerce la opción de cancelación, el arrendatario devuelve el equipo al arrendador y deja de efectuar los pagos. El valor de una cláusula de cancelación depende de las probabilidades de que las condiciones tecnológicas o económicas ocasionen que el valor del activo para el arrendatario sea menor que el valor presente de los futuros pagos de arrendamiento, conforme al contrato (P.653).

4.3 Tratamiento Contable según Sección n°20 NIIF para Pymes en conjunto con la normativa Legal Nacional vigente

4.3.1 Identificación de transacción para el arrendador

4.3.1.1 Reconocimiento - Arrendamientos financieros

Cuando el arrendamiento se clasifique como financiero, al comienzo del plazo del arrendamiento, el arrendador reconocerá un préstamo por cobrar, el que se medirá de acuerdo con lo definido en esta Norma. (NIC 17; Sección 20 NIIF PYMES) Cualquier diferencia con respecto al valor en libros del activo entregado o de la contraprestación pagada o por pagar se reconocerá como ingreso o gasto del periodo. (IASB, 2016)

4.3.1.2 Medición inicial

El valor del préstamo por cobrar será igual a la inversión neta realizada por el arrendador. Esta última corresponde a la inversión bruta descontada a la tasa implícita del acuerdo. La inversión bruta es la suma de todos los pagos que recibirá el arrendador por parte del arrendatario a lo largo del plazo del contrato más el valor residual no garantizado por el arrendatario o por otra entidad vinculada con este.

De estos pagos se excluirán las cuotas de carácter contingente y los costos de los servicios e impuestos, que pagó el arrendador y que le serán reembolsados. La tasa implícita del acuerdo es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre: (a) el valor presente total de los pagos a cargo del arrendatario más el valor residual no garantizado por el arrendatario o por otra entidad vinculada con éste; y (b) la suma del valor razonable del activo arrendado más los costos directos iniciales del arrendador. (IASB, 2016)

4.3.1.3 Medición posterior

Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan, respectivamente, los ingresos financieros y la reducción del préstamo por cobrar. Los ingresos financieros totales se distribuirán entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento con base en la tasa implícita del contrato. Los pagos contingentes que realice el arrendatario se reconocerán como ingresos en los periodos en los que se incurra en ellos. (IASB, 2016)

4.3.2 Identificación de transacción para el arrendatario

4.3.2.1 Reconocimiento - Arrendamientos financieros

Cuando el arrendamiento se clasifique como financiero, el arrendatario reconocerá un préstamo por pagar y el activo tomado en arrendamiento, mismo que se tratará como propiedad, planta y equipo; propiedades de inversión; o activos intangibles, según corresponda. El préstamo por pagar y el activo tomado en arrendamiento se medirán de acuerdo con lo definido en esta Norma (NIC 17 y sección 20 NIIF PYMES). (IASB, 2016).

4.3.2.2 Medición inicial

El valor del préstamo por pagar, así como el del activo reconocido, corresponderán al menor entre el valor razonable del bien tomado en arrendamiento (o el costo de reposición si el valor razonable no puede ser medido) y el valor presente de los pagos que el arrendatario debe realizar al arrendador, incluyendo el valor residual garantizado por el arrendatario o por una parte vinculada con el mismo o el valor de la opción de compra cuando esta sea significativamente inferior al valor razonable del activo en el momento en que esta sea ejercitable. De estos pagos se excluirán las cuotas de carácter contingente y los costos de los servicios e impuestos, que pagó el arrendador y que le serán reembolsados.

Para el cálculo del valor presente, el arrendatario empleará como factor de descuento, la tasa implícita del acuerdo. Si esta no puede determinarse, empleará la tasa de interés incremental. La tasa implícita del acuerdo es la tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre (a) el valor presente total de los pagos a cargo del arrendatario más el valor residual no garantizado por el arrendatario o por otra entidad vinculada con este y (b) la suma del valor razonable del activo arrendado más los costos directos iniciales del arrendador.

Valor razonable: Es el precio que se podría pagar por un activo o un pasivo en una transacción, siempre que las partes estén debidamente informadas y no exista nada que les impida actuar de forma libre y voluntaria. (López, 2022)

4.3.2.3 Medición posterior

Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan los gastos financieros y la reducción del préstamo por pagar. Los gastos financieros totales se

distribuirán entre los periodos que constituyan el plazo del arrendamiento con base en la tasa de interés efectiva calculada para el arrendamiento.

Los pagos contingentes que realice al arrendador se reconocerán como gastos en los periodos en los que se incurra en ellos. Para la medición posterior del activo recibido en arrendamiento, la empresa aplicará la norma que corresponda, de acuerdo con la clasificación del activo.

Para el cálculo de la depreciación o amortización de los activos recibidos en arrendamiento, la empresa utilizará la misma política definida para el resto de activos similares que posea. Si no existe certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente durante el periodo que sea menor entre su vida útil o el plazo del arrendamiento. (López, 2022)

4.3.3 Reconocimiento y medición – Arrendamientos Operativos

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

- Otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo de los beneficios del usuario, incluso si los pagos no se realizan sobre esa base; o
- Los pagos al arrendador se estructuran en de forma que se incrementen en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador.

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

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:

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

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

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

Un arrendador añadirá al importe en libros del activo arrendado cualesquiera costos directos iniciales incurridos en la negociación y contratación de un arrendamiento operativo y reconocerá estos costos como un gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento. Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, el arrendador aplicará la Sección 27.

Un fabricante o distribuidor que sea también arrendador, no reconocerá ningún resultado por la venta en el momento de realizar un arrendamiento operativo, puesto que no es equivalente a una venta. (IASB, 2016)

4.3.4 Diferencia contable entre la NIIF 16 Arrendamientos (NIIF FULL) y la NIIF 20 Arrendamientos (NIIF para PYME)

La NIIF/IFRS 16 introduce un modelo único de contabilización de los arrendamientos y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los contratos arrendamientos con una duración superior a doce (12) meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor (materialmente bajo). Este plazo debe entenderse cumplido cuando el contrato se prorroga sucesivamente, o cuando se mantiene la metodología de arrendamiento y no se planea compra de un bien para sustituir el alquiler.

Se requiere entonces, que un arrendatario reconozca por el contrato de arrendamiento, tanto un activo por el derecho de uso que representa el hecho de utilizar el activo arrendado, así como, un pasivo que representa la obligación de realizar pagos por este concepto.

Un arrendatario mide los activos por derecho de uso de forma análoga a otros activos no financieros (tales como propiedades, planta y equipo) y los pasivos por arrendamiento de forma similar a otros pasivos financieros.

Como consecuencia, un arrendatario reconocerá la depreciación del activo por derecho de uso y los intereses del pasivo por arrendamiento, y también clasificará los reembolsos en efectivo del pasivo por arrendamiento en una parte del principal y una parte de intereses y los presentará en el estado de flujos de efectivo aplicando la NIC/IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo. (Sanchez E. A., 2018)

4.3.5 Tasa de interés Implícita

El valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento debe calcularse utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si no se puede determinar, se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Un arrendatario repartirá los pagos mínimos del arrendamiento entre las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente utilizando el método del interés efectivo.

El arrendatario distribuirá la carga financiera a cada periodo a lo largo del plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante, en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Un arrendatario cargará las cuotas contingentes como gastos en los periodos en los que se incurran.

La tasa de interés implícita es aquella que está sobreentendida al momento de acordar un crédito, pues hay una diferencia entre el monto que se recibe y aquel que se debe devolver. Es Aplicada en casos en los que no se ha pactado un pago periódico de intereses, como en las hipotecas donde se deben cancelar usualmente cuotas mensuales. En cambio, la devolución se realiza con un único reembolso. . (Sanchez E. A., 2018)

Características:

- Es aquel que no está explícito en una tasa de interés.
- Se da en operaciones en las que no se acuerdan pagos periódicos para devolver el monto prestado o el financiamiento.
- Se calcula a partir de la diferencia entre el monto efectivo prestado y aquel que se debe cancelar al final del periodo del crédito.

Ejemplo de interés implícito

Supongamos que tenemos un bono de cupón cero, donde la rentabilidad depende de la diferencia entre el precio de adquisición y el precio de reembolso.

Entonces, si tenemos los siguientes datos:

Precio del bono(P)= 920

Valor de reembolso(R)= 1.000

Plazo hasta el vencimiento(n)= 2,5 años

Seguimos entonces la siguiente fórmula:

$$r = ((R/P)^{(1/n)} - 1) \times 100$$

Donde r es el interés implícito (anual), R es el valor de reembolso, P es el precio del bono y n es el plazo hasta el vencimiento (en años)

Por tanto, tenemos:

$$r = ((1.000/920)^{(1/2,5)} - 1) \times 100\% = 3,3915\%$$

Fórmula del interés implícito

En todo caso, lo que se puede aplicar de modo general para calcular el interés implícito es la siguiente fórmula:

$$r = ((\text{total a reembolsar}/\text{monto prestado})^{(1/\text{número de períodos})-1}) \times 100\%$$

4.3.6 Ejemplos de Arrendamientos

Clasificar y justificar los siguientes arrendamientos de acuerdo a las características establecidas en la sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Tabla N° 3 Clasificación de los arrendamientos.

N°	Vida útil	Duración del Arrendamiento	Opción de compra	Posibilidad de Prórroga
1	20	15	NO	SI
2	12	2	SI	NO
3	5	5	SI	NO
4	8	8	NO	SI
5	4	4	NO	SI
6	5	2	SI	SI

Fuente: Elaboración propia

Solución:

Ejemplo n°1: Financiero

Ejemplo n°2: Financiero

Ejemplo n°3: Financiero

Ejemplo n°4: Operativo

Ejemplo n°5: Financiero

Ejemplo n°6: Financiero

Justificación:

De acuerdo a los Párrafos 20.4 y 20.5 de La NIIF 20 (Arrendamientos) indican que:

20.4 Un arrendamiento se clasificará como arrendamiento financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como arrendamiento operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. (IASB, 2016)

20.5 Un arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo dependiendo de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato. (IASB, 2016)

Ejemplo n°1: Contabilización de un arrendamiento financiero sin opción de compra garantizada, con desembolsos iniciales y cálculo de cuota de depreciación; por parte del arrendatario.

La Sociedad Casa de las Flores contrata el 1° de Enero del 2015, bajo la modalidad de arrendamiento un licenciamiento de programa informático especializado con la firma Strategic Software Company, la duración del contrato es de 5 años, los cánones anuales son de C\$ 3,300,000.00, la opción de compra tiene un valor de C\$ 3,000,000.00, la tasa de interés es del 3.5%, siendo la vida útil de la licencia es de 7 años, la amortización se hace por el método lineal. El valor razonable del programa es de C\$ 17,400,000, La Casa de las Flores incurrió en unas erogaciones iniciales de C\$ 3,000,000.00, que fueron canceladas con un cheque, la opción de compra no está garantizada.

Se requiere:

- Contabilizar al comienzo del plazo del arrendamiento financiero.
- Registrar los desembolsos iniciales.
- Reconocer la amortización del primer año.
- Contabilizar el pago de la primera cuota del arrendamiento financiero realizada con cheque.

Solución:

1) Contabilización del inicio del plazo del arrendamiento financiero por el menor valor entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor razonable.

En primer término, para realizar la contabilización del inicio del plazo del arrendamiento debemos establecer el valor presente de los pagos mínimos y lo realizamos a través de la fórmula del valor presente de una anualidad que es la siguiente:

$$VP = C \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Siendo:

VP= Valor presente de la anualidad

C= Cuota C\$ 3,300,000.00

n= Número de pagos o cuotas (5)

i= Tasa efectiva periódica (3.5%)

Calculamos

$$VP = 3,300,000.00 \left(\frac{1 - (1 + 0.035)^{-5}}{0.035} \right) = \text{C\$ } 14,899,672.84$$

Luego, entonces el valor presente de los pagos mínimos C\$ 14,899,672.84 es menor que el valor razonable C\$ 17,400,000.00, el valor inicial del contrato se registrará por el primero.

Hasta aquí hemos establecido el valor por el que se debe registrar la transacción, para la estimación de la deuda a corto y largo plazo, hemos de construir la tabla de amortización:

Tabla N°4 Tabla de amortización

N°	Interés	Amortización	Cuota	Saldo
0				C\$ 14.899.672,84
1	C\$ 521.488,55	C\$ 2.778.511,45	C\$ 3.300.000,00	C\$ 12.121.161,39
2	C\$424.240,65	C\$ 2.875.759,35	C\$ 3.300.000,00	C\$ 9.245.402,04
3	C\$323.589,07	C\$ 2.976.410,93	C\$ 3.300.000,00	C\$ 6.268.991,11
4	C\$219.414,69	C\$ 3.080.585,31	C\$ 3.300.000,00	C\$ 3.188.405,80
5	C\$111.594,20	C\$ 3.188.405,80	C\$ 3.300.000,00	C\$ 0,00

Fuente: Elaboración propia

Explicación de los Cálculos:

Se parte de la suma total de los pagos mínimos a la que se le calcula el interés que se debe pagar de conformidad con la tasa de interés que se dio para el ejercicio. A la anualidad que se debe pagar se le resta el monto de los intereses y la diferencia será el valor que se abone al capital, una vez establecidos los montos entonces procedemos a registrar.

Entonces podemos realizar el registro del inicio del arrendamiento financiero por el valor presente de los pagos mínimos con las deudas a corto y largo plazo.

Tabla N°5 Registro de inicial del contrato de arrendamiento

Cuenta Contable	Debe	Haber
Software	C\$ 14.899.672,84	
Deudas por Arrendamiento a C/P		C\$ 2.778.511,45
Deudas por Arrendamiento a L/P		C\$ 12.121.161,39
Sumas iguales	C\$ 14.899.672,84	C\$ 14.899.672,84

Fuente: Elaboración propia

Tabla N°6 Contabilización del desembolso Inicial

Cuenta Contable	Debe	Haber
Software	C\$ 3.000.000,00	
Efectivo en Banco		C\$ 3.000.000,00
Sumas iguales	C\$ 3.000.000,00	C\$ 3.000.000,00

Fuente: Elaboración propia

Los desembolsos iniciales incrementan el valor del activo que se tiene arrendado.

2) Como no existe la opción de compra dentro del contrato, el plazo de amortización dura el total del contrato de arrendamiento financiero, para determinar la cuantía de la amortización anual del activo se debe tomar el valor total del mismo es decir la suma de los pagos mínimos traídos a valor presente más los desembolsos iniciales.

$$\text{C\$ } 14,899,672.84 + 3,000,000.00 = \text{C\$ } 17,899,672.84 / 5 \text{ años} = \text{C\$ } 3,579,934.57.$$

Tabla N°7 Registro de la Amortización anual del Activo Intangible

Cuenta Contable	Debe	Haber
Gastos de Amortización de Activo Intangibles	C\$ 3.579.934,57	
Amortización de Activo Intangibles		C\$ 3.579.934,57
Sumas iguales	C\$ 3.579.934,57	C\$ 3.579.934,57

Fuente: Elaboración propia

Para la contabilización del pago de la primera cuota del arrendamiento financiero, en principio se debe establecer la carga financiera, además de reconocer la cantidad que se abona a la deuda, para esto nos apoyamos en la tabla de amortización construida anteriormente. En el transcurso del año se registrará una cuenta por pagar intereses generados por el arrendamiento financiero.

Tabla N°8 Registro de interés del arrendamiento

Cuenta Contable	Debe	Haber
Gastos de intereses por arrendamiento Financiero	C\$ 521.488,55	
Gastos financieros por pagar		C\$ 521.488,55
Sumas iguales	C\$ 521.488,55	C\$ 521.488,55

Fuente: Elaboración propia

Tabla N°9 Registro de la primera cuota del arrendamiento

Cuenta Contable	Debe	Haber
Gastos Financieros por Pagar	C\$ 521.488,55	
Deuda Arrendamiento Financiero a CP	C\$ 2.778.511,45	
Efectivo en Banco		C\$ 3.300.000,00
Sumas iguales	C\$ 3.300.000,00	C\$ 3.300.000,00

Fuente: Elaboración propia

Luego procedemos a registrar el pago de la primera cuota, para el reconocimiento inicial en los párrafos 20.9 y 20.10 de la NIIF 20 (arrendamientos) indica que:

En el comienzo de los arrendamientos financiero, un arrendatario debe reconocer sus derechos al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si este fuese menor determinamos al inicio del mismo, agregando cada costo inicial o incremental del arrendamiento. Los valores de los pagos mínimos del arrendamiento se calcularán usando la tasa de interés implicada en el arrendamiento. (IASB, 2016)

Con respecto a la medición posterior se establece en el párrafo 20.11, que el arrendatario distribuirá la carga financiera a cada periodo a lo largo del plazo del arrendatario, para de esta manera obtener una tasa de interés constante en cada período.

En relación a la vida útil del activo y la depreciación del mismo en el párrafo 20.12 de la norma nos establece que Depreciaremos un activo arrendado bajo un arrendamiento financiero de acuerdo con la sección correspondiente de esta NIIF para este tipo de Activos, es decir las NIIF 17-18-19 y 27. Si no existe certeza de que el arrendatario no obtendrá la propiedad al término del plazo, debemos de depreciar totalmente a lo largo de su vida útil, o en el plazo del arrendamiento. (IASB, 2016)

Ejemplo n°2: Contabilización por parte del arrendatario de un arrendamiento financiero con opción de compra garantizada, sin desembolsos iniciales, con valor residual y cálculo de la cuota de depreciación.

La empresa Supermercados de Nicaragua S, A. contrata con la sociedad Transportar S, A. en arrendamiento financiero un tracto-camión por un valor de C\$ 24,000.00 anuales bajo un contrato cancelable a 7 años, la opción de compra es por un valor de C\$ 21,000.00. La tasa de interés es del 3%. El valor razonable del activo se estima en C\$ 168,000.00. El activo tiene una vida útil de 10 años y un valor residual de C\$ 18,000.00, su depreciación se realiza por el método lineal. Se garantiza la opción de compra.

Se requiere:

- Registrar el arrendamiento financiero al inicio del arrendamiento.
- Contabilizar la amortización del primer año.
- Reconocer el pago de la primera cuota del arrendamiento.

Solución:

1) Contabilización del inicio del plazo del arrendamiento financiero,

En primer lugar, para realizar la contabilización del inicio del plazo del arrendamiento debemos establecer cuál es el menor valor entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor razonable del activo. Ya conocemos la fórmula del valor presente de una anualidad que es la siguiente:

$$VP = \left(C \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right)$$

Calculemos:

$$VP = C\$ 24,000.00 \left(\frac{1 - (1 + 0.03)^{-7}}{0.03} \right)$$

$$VP = C\$ 149,526.79$$

Traeremos a valor presente el pago de la opción que se realizará dentro de 7 años.

$$VP = VF(1 + i)^{-n}$$

Reemplazamos:

$$VP = C\$ 21,000.00(1 + 0.03)^{-7} = C\$ 17,074.92$$

La sumatoria de pagos mínimos es C\$ 149,526.79 + C\$ 17,074.92 = C\$ 166,601.71, que es menor que el valor razonable de C\$ 168,000.00; por lo tanto, se debe de registrar el arrendamiento por el valor presente de los pagos mínimo a realizar.

Pero como no conocemos el monto de la deuda tanto a corto como a largo plazo, entonces procedemos a construir la tabla de amortización como lo siguiente:

Tabla N°10 Tabla de amortización

N°	Interés	Amortización	Cuota	Saldo
0				C\$ 166.601,71
1	C\$ 4.998,05	C\$ 19.001,95	C\$ 24.000,00	C\$ 147.599,76
2	C\$ 4.427,99	C\$ 19.572,01	C\$ 24.000,00	C\$ 128.027,75
3	C\$ 3.840,83	C\$ 20.159,17	C\$ 24.000,00	C\$ 107.868,59
4	C\$ 3.236,06	C\$ 20.763,94	C\$ 24.000,00	C\$ 87.104,64
5	C\$ 2.613,14	C\$ 21.386,86	C\$ 24.000,00	C\$ 65.717,78
6	C\$ 1.971,53	C\$ 22.028,47	C\$ 24.000,00	C\$ 43.689,32
7	C\$ 1.310,68	C\$ 22.689,32	C\$ 24.000,00	C\$ 21.000,00
Opción de Compra		C\$ 21.000,00	C\$ 21.000,00	
Total	C\$ 22.398,29	C\$ 166.601,71	C\$ 189.000,00	

Fuente: Elaboración propia

Entonces procedemos a realizar el registro del inicio del arrendamiento por el valor presente de los pagos mínimos:

Tabla N°11 Registro inicial del arrendamiento

Cuenta Contable	Debe	Haber
Equipo de Transporte	C\$ 166.601,71	
Deudas por Arrendamiento Financiero CP		C\$ 19.001,95
Deudas por Arrendamiento Financiero LP		C\$ 147.599,76
Sumas iguales	C\$ 166.601,71	C\$ 166.601,71

Fuente: Elaboración propia

2) Contabilización de la depreciación del primero año

Calculemos la depreciación del activo por el método de línea recta:

$$VP = \left(\frac{\text{Costo Historico} - \text{Valor Residual}}{\text{Vida útil}} \right) \quad VP = \left(\frac{\text{C\$ } 166,601.71 - \text{C\$ } 18,000.00}{10 \text{ años}} \right) = \text{C\$ } 14,860.17$$

Tabla N°12 Registro de Depreciación del primer año

Cuenta Contable	Debe	Haber
Gastos de depreciación de Equipo de Transporte	C\$ 14.860,17	
Depreciación Acumulada de Equipo de Transporte		C\$ 14.860,17
Sumas iguales	C\$ 14.860,17	C\$ 14.860,17

Fuente: Elaboración propia

3) Reconocimiento del pago de la primera cuota de arrendamiento

A la anualidad que se debe pagar se le resta el monto de los intereses y la diferencia será el valor que se abona al capital, una vez establecidos los montos entonces procedemos a registrar el primer año:

Tabla N°13 Reconocimiento del pago de la primera cuota de arrendamiento

Cuenta Contable	Debe	Haber
Gastos Financieros por Pagar	C\$ 4.998,05	
Deuda de Arrendamientos Financieros a CP	C\$ 19.001,95	
Efectivo en Bancos		C\$ 24.000,00
Sumas iguales	C\$ 24.000,00	C\$ 24.000,00

Fuente: Elaboración propia

Justificación:

En el párrafo 20.4 señala la clasificación de arrendamiento financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, lo que indica este caso.

En base a la Norma de arrendamiento (NIIF 20) párrafo 20.9 y 20.10 nos dicta que al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, un arrendatario reconocerá sus derechos de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero como activos y pasivos en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento y que cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo. Y que los pagos mínimos deben calcularse utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si no se usará la tasa de interés incremental de los préstamos.

El arrendatario distribuirá la carga financiera a cada periodo a lo largo del plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Un arrendatario cargará las cuotas contingentes como gastos en los periodos en los que se incurran; esto lo podemos apreciar en la NIIF 20 párrafo 20.11 de esta manera podríamos efectuar su medición posterior.

La NIIF indica que el activo arrendado se depreciará un activo arrendado bajo un arrendamiento financiero de acuerdo con la sección correspondiente de esta NIIF para ese tipo de activo, es decir, la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo, la Sección 18 o la Sección 19 Combinaciones de Negocios y Plusvalía. (IASB, 2016)

Ejemplo n°3: Contabilización del arrendamiento financiero por parte del arrendador en el caso del ejercicio anterior.

La Sociedad Transportar S, A. debe registrar el arrendamiento financiero de su tracto-camión por un valor de C\$ 24,000.00 anuales bajo un contrato cancelable a 7 años, después de ese tiempo se garantiza la opción de compra por parte de la empresa Supermercados de Nicaragua S, A. por un valor de C\$ 21,000.00, suponiendo que el valor en libros del activo es de C\$ 165,000.00

Se requiere:

- Registrar el arrendamiento financiero
- Reconocer el ingreso de la primera cuota del arrendamiento.

Solución.

Se debe establecer la tasa de interés sobre la que se cobran los ingresos financieros de la sociedad, para tener claro el ingreso por abono al principal y el ingreso por intereses. Este es la tasa interna de retorno para la sociedad sobre la que se hacen los cálculos.

Tabla N°14 Tabla de inversión

Cuotas	Inversión	Ingresos
	C\$ 165.000,00	
1		C\$ 24.000,00
2		C\$ 24.000,00
3		C\$ 24.000,00
4		C\$ 24.000,00
5		C\$ 24.000,00
6		C\$ 24.000,00
7		C\$ 24.000,00
Tasa de Interés		3,24%

Fuente: Elaboración propia

Ya teniendo la tasa de interés con ella calculamos tanto los abonos del capital como los ingresos por interés que se evidencian en la siguiente tabla:

Tabla N°15 Tabla de amortización

N°	Interés	Amortización	Cuota	Saldo
0				C\$ 165.000,00
1	C\$ 5.341,70	C\$ 18.658,30	C\$ 24.000,00	C\$ 146.341,70
2	C\$ 4.737,66	C\$ 19.262,34	C\$ 24.000,00	C\$ 127.079,37
3	C\$ 4.114,06	C\$ 19.885,94	C\$ 24.000,00	C\$ 107.193,43
4	C\$ 3.470,28	C\$ 20.529,72	C\$ 24.000,00	C\$ 86.663,71
5	C\$ 2.805,65	C\$ 21.194,35	C\$ 24.000,00	C\$ 65.469,35
6	C\$ 2.119,50	C\$ 21.880,50	C\$ 24.000,00	C\$ 43.588,86
7	C\$ 1.411,14	C\$ 22.588,86	C\$ 24.000,00	C\$ 21.000,00
Opción de Compra		C\$ 21.000,00	C\$ 21.000,00	
Total	C\$ 24.000,00	C\$ 165.000,00	C\$ 189.000,00	

Fuente: Elaboración propia

Tabla N°16 Registro inicial del arrendamiento financiero

Cuenta Contable	Debe	Haber
Ingresos por cobrar a CP	C\$ 18.658,30	
Ingresos por cobrar a LP	C\$ 146.341,70	
Equipo de Transporte		C\$ 165.000,00
Sumas iguales	C\$ 165.000,00	C\$ 165.000,00

Fuente: Elaboración propia

Tabla N°17 Registro del ingreso de la primera cuota del arrendamiento

Cuenta Contable	Debe	Haber
Intereses por cobrar	C\$ 5.341,70	
Producto Financieros		C\$ 5.341,70
Sumas iguales	C\$ 5.341,70	C\$ 5.341,70

Fuente: Elaboración propia

Tabla N°18 Registro de los Intereses financieros del contrato de arrendamiento

Cuenta Contable	Debe	Haber
Efectivo en Caja	C\$ 24.000,00	
Intereses por Cobrar		C\$ 5.341,70
Ingresos por cobrar a CP		C\$ 18.658,30
Sumas iguales	C\$ 24.000,00	C\$ 24.000,00

Fuente: Elaboración propia

Justificación:

Con respecto a la contabilización inicial de los arrendamientos financieros por parte de los arrendadores el párrafo 20.17 orienta a los arrendadores reconocer en sus estados financieros los activos que mantengan en arrendamiento financiero y los presentarán como una partida por cobrar, por el importe igual al de la inversión del arrendamiento.

“20.17 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: los pagos mínimos a recibir por el arrendador bajo un arrendamiento financiero, y cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.” (IASB, 2016)

En relación a la medición posterior es el párrafo 20.19 de la norma nos indica que los ingresos financieros se basarán en un patrón que refleje una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión financiera neta del arrendador en el arrendamiento financiero. (IASB, 2016)

Ejemplo n°4: Contabilización de un arrendamiento operativo por parte del arrendatario y del arrendador.

La constructora CT el 1° de marzo del 2017 ha firmado un contrato de arrendamiento operativo sobre una máquina fabricadora de ladrillos con la que podrá producir 30 unidades por

minutos, el periodo de arrendamiento es de 12 meses, las cuotas de arrendamiento son de C\$ 1,800.00 mensual. El arrendador incurrió en unos gastos contractuales de C\$ 2,400.00

Se requiere:

- Registro contable por parte del arrendatario correspondiente al primer pago realizado el 1° de abril del 2017.
- La clasificación de la máquina en el Estado de Situación Financiera del arrendador.
- Registro contable del recibo del primer mes de arrendamiento el 1° de abril del 2017

Solución:

1) Registro contable por parte del arrendatario del primer pago realizado el 1° de abril del 2017.

Tabla N°19 Registro del primer pago del arrendamiento

Cuenta Contable	Debe	Haber
Gastos por Arrendamientos Operativos	C\$ 1,800.00	
Efectivo en Bancos		C\$ 1,800.00
Sumas iguales	C\$ 1,800.00	C\$ 1,800.00

Fuente: Elaboración propia

2) Clasificación de la máquina en el balance general del arrendador.

La máquina se clasifica como un activo en la propiedad, planta y equipo.

3) Registro contable del recibo del primer mes de arrendamiento el 1° de abril de 2017

Tabla N°20 Registro del ingreso del primer mes de arrendamiento

Cuenta Contable	Debe	Haber
Efectivo en Bancos	C\$ 1.800,00	
Ingresos por arrendamientos operativos		C\$ 1.800,00
Sumas iguales	C\$ 1.800,00	C\$ 1.800,00

Fuente: Elaboración propia

Por parte del Arrendador

Tabla N°21 Registro del gasto Contractuales

Cuenta Contable	Debe	Haber
Gastos por Arrendamientos Operativos	C\$ 200,00	
Efectivo en Bancos		C\$ 200,00
Sumas iguales	C\$ 200,00	C\$ 200,00

Fuente: Elaboración propia

Por parte del Arrendatario

Tabla N°22 Registro de pago de cuota de arrendamiento

Cuenta Contable	Debe	Haber
Gastos por Arrendamientos	C\$ 1.800,00	
Efectivo en Bancos		C\$ 1.800,00
Sumas iguales	C\$ 1.800,00	C\$ 1.800,00

Fuente: Elaboración propia

Justificación desde la NIIF para las PYMES:

El párrafo 20.4 establece la clasificación de los arrendamientos.

En lo atinente al reconocimiento inicial el párrafo 20.15 establece lo siguiente:

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

- otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo de los beneficios del usuario, incluso si los pagos no se realizan sobre esa base; o
- los pagos al arrendador se estructuran en de forma que se incrementen en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador. ” (IASB, 2016)

Ejemplo n°5: Contabilización de un arrendamiento financiero por parte del arrendador siendo este fabricante o distribuidor.

La empresa Metales de Nicaragua S, A. METALNICA S. A, maneja sus inventarios bajo el sistema permanente, tiene dentro de sus inventarios una máquina cuyo costo de venta es de C\$ 145,000.00, decide mediante un contrato arrendar la máquina durante 7 años a partir del 1° de Enero, por el arrendamiento recibirá cada 31 de diciembre la suma de C\$ 26,000.00, la tasa de interés del mercado es del 4% y el valor razonable de la máquina es de C\$ 157,000.00.

Se requiere:

- Registra el arrendamiento financiero
- Reconocer el ingreso de la primera cuota del arrendamiento

Solución:

1) Registro del Arrendamiento Financiero

En principio establecemos el valor actual de los futuros ingresos que sean de recibir; tal como se planteó en el ejercicio N° 2 del presente, se halla a través de la misma fórmula:

$$VP = C \left(\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right) \quad VP = C\$ 26,000.00 \left(\frac{1 - (1 + 0.04)^{-7}}{0.04} \right) = C\$ 156,053.42$$

En la siguiente tabla se puede apreciar el comportamiento de los ingresos conforme el paso de los años:

Tabla N°23 Tabla de inversión

Años	Ingreso	VR Actual
1	C\$ 26.000,00	C\$ 25.000,00
2	C\$ 26.000,00	C\$ 24.038,46
3	C\$ 26.000,00	C\$ 23.113,91
4	C\$ 26.000,00	C\$ 22.224,91
5	C\$ 26.000,00	C\$ 21.370,70
6	C\$ 26.000,00	C\$ 20.548,18
7	C\$ 26.000,00	C\$ 19.757,86
Valor Actual de los Ingresos		C\$ 156.054,02

Fuente: Elaboración propia

Ahora debemos establecer las cuentas por cobrar que se derivarán al corto y al largo plazo, así como los ingresos financieros que se originarán como producto del contrato, para ello elaboramos la siguiente tabla de amortización.

Tabla N°24 Tabla de Amortización

N°	Interés	Amortización	Cuota	Saldo
0				C\$ 156.053,42
1	C\$ 6.242,14	C\$ 19.757,86	C\$ 26.000,00	C\$ 136.295,56
2	C\$ 5.451,82	C\$ 20.548,18	C\$ 26.000,00	C\$ 115.747,38
3	C\$ 4.629,90	C\$ 21.370,10	C\$ 26.000,00	C\$ 94.377,27
4	C\$ 3.775,09	C\$ 22.224,91	C\$ 26.000,00	C\$ 72.152,37
5	C\$ 2.886,09	C\$ 23.113,91	C\$ 26.000,00	C\$ 49.038,46
6	C\$ 1.961,54	C\$ 24.038,46	C\$ 26.000,00	C\$ 25.000,00
7	C\$ 1.000,00	C\$ 25.000,00	C\$ 26.000,00	C\$ 0,00
Total	C\$ 25.946,58	C\$ 156.053,42	C\$ 182.000,00	

Fuente: Elaboración propia

Tabla N°25 Registro por el retiro de la mercadería

Cuenta Contable	Debe	Haber
Costo de Venta	C\$ 145.000,00	
Inventario de Mercancías		C\$ 145.000,00
Sumas iguales	C\$ 145.000,00	C\$ 145.000,00

Fuente: Elaboración propia

Tabla N°26 Registro del contrato de amortización

Cuenta Contable	Debe	Haber
Cuentas por cobrar C/P	C\$ 19.757,86	
Cuentas por cobrar L/P	C\$ 136.295,56	
Venta de Mercancías		C\$ 156.053,42
Sumas iguales	C\$ 156.053,42	C\$ 156.053,42

Fuente: Elaboración propia

2) Reconocimiento de ingreso de la primera cuota del Arrendamiento

Para el conocimiento del ingreso financiero previamente se debió haber cargado los intereses por cobrar.

Tabla N°27 Registro de la primera cuota del arrendamiento

Cuenta Contable	Debe	Haber
Efectivo en Caja	C\$ 26.000,00	
Cuentas por cobrar CO		C\$ 19.757,86
Cuentas por cobrar intereses-CP		C\$ 6.242,14
Sumas iguales	C\$ 26.000,00	C\$ 26.000,00

Fuente: Elaboración propia

Justificación NIIF para las PYMES:

Con respecto a la contabilización inicial de los arrendamientos financieros por parte de los arrendadores el párrafo 20.17 y 20.18; mismos que estipulan que los arrendadores reconocerán en sus estados de situación financiera los activos que mantean en arrendamiento financiero y los presentaran como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta del arrendamiento.

Para los arrendamientos financieros distintos de los que involucran a un fabricante o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales, 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 del arrendamiento.

En relación con la medición posterior expresa en el párrafo 20.19:

Se reconocerán los ingresos financieros de acuerdo a un patrón que refleje una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión financiera metal del arrendador. Los pagos del arrendamiento relativos al periodo, excluyendo los costos por servicios se aplicarán contra la inversión bruta del arrendamiento, para reducir tanto el principal como los ingresos financieros no ganados.

En relación a los arrendadores que son distribuidores o fabricantes leer los párrafos comprendidos entre el 20.20 al 20.23

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.

Ejemplo n°6: Contabilización de una venta con posterior arrendamiento financiero al vendedor donde se generan utilidades:

El 1° de enero del 2016, la sociedad Teresa & Asociados S, A., tiene dentro de su Propiedad, Planta y Equipo, un edificio cuyo costo histórico del mismo fue de C\$ 1,000,000.00, la vida útil fue estimada en 50 años y han transcurrido 20 años, lo vende por C\$ 800,000.00 a la Sociedad SU Leasing S, A. La que a su vez inmediatamente lo alquila mediante un contrato de arrendamiento financiero cuyos datos son los siguientes: Duración del contrato 10 años, Cuota anual del arrendamiento C\$ 95,206.06, la tasa de interés implícita es del 10% Efectiva Anual. La opción de compra la que está garantizada, es de C\$ 65,000.00.

Se requiere reconocer las operaciones derivadas de las transacciones anteriores en libros contables al vendedor arrendatario, incluyendo lo ocurrido al 31 de diciembre del 2016.

Solución:

Reconocimiento de la venta.

En primer lugar, establecemos el valor neto contable, para luego determinar si hubo utilidad o pérdida en la venta del activo.

Depreciación acumulada $(C\$ 1,000,000.00 / 50) * 20 = C\$ 400,000.00$

Tabla N°28 Tabla de depreciación

Costo Histórico	C\$	1.000.000,00
Depreciación Acumulada	C\$	400.000,00
Valor Neto Contable	C\$	600.000,00

Fuente: Elaboración propia

Si la venta se realizó en C\$ 800,000.00 entonces hubo una utilidad en venta de activos de C\$ 200,000.00.

Primeramente, realizaremos los cálculos que se requieren para posterior realizar los registros. Para realizar la contabilización del inicio del plazo del arrendamiento debemos establecer el valor presente de los pagos mínimos y lo realizamos a través de la fórmula del valor presente de una anualidad.

$$VP = C \left(\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right) \quad VP = C\$ 95,206.06 \left(\frac{1 - (1 + 0.1)^{-10}}{0.1} \right) = C\$ 585,000.00$$

Traemos a valor presente el pago de la opción que se realizará en 7 años:

$$\underline{VP = 65000 (1 + 0.1)^{-1} = C\$ 25,060.31}$$

La sumatoria de los pagos mínimos es C\$ 585,000.00+ C\$ 25,060.314 = C\$ 610,060.314 que es menor que el valor razonable C\$ 800,000.00; por lo que se registra el arrendamiento por el valor presente de los pagos mínimos a realizar.

Pero no conocemos cuál será la deuda a corto y largo plazo, entonces se hace necesario la construcción de la tabla de amortización.

Tabla N°29 Tabla de amortización

N°	Interés	Amortización	Cuota	Saldo
0				C\$ 610.060,31
1	C\$ 61.006,03	C\$ 34.200,02	C\$ 95.206,06	C\$ 575.860,29
2	C\$ 57.586,03	C\$ 37.620,03	C\$ 95.206,06	C\$ 538.240,26
3	C\$ 53.824,03	C\$ 41.382,03	C\$ 95.206,06	C\$ 496.858,23
4	C\$ 49.685,82	C\$ 45.520,23	C\$ 95.206,06	C\$ 451.338,00
5	C\$ 45.133,80	C\$ 50.072,26	C\$ 95.206,06	C\$ 401.265,74
6	C\$ 40.126,57	C\$ 55.079,48	C\$ 95.206,06	C\$ 346.186,26
7	C\$ 34.618,63	C\$ 60.587,43	C\$ 95.206,06	C\$ 285.598,83
8	C\$ 28.559,88	C\$ 66.646,17	C\$ 95.206,06	C\$ 218.952,66
9	C\$ 21.895,27	C\$ 73.310,79	C\$ 95.206,06	C\$ 145.641,87
10	C\$ 14.564,19	C\$ 80.641,87	C\$ 95.206,06	C\$ 65.000,00
Total	C\$ 407.000,25	C\$ 545.060,31	C\$ 952.060,56	

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°30 Registro a la firma del Contrato

Cuenta Contable	Debe	Haber
Efectivo en Caja	C\$ 800.000,00	
Depreciación Acumulada Construcciones y Edificaciones	C\$ 400.000,00	
Ingresos recibidos por anticipados		C\$ 200.000,00
Construcciones y edificaciones en propiedad		C\$ 1.000.000,00
Sumas iguales	C\$ 1.200.000,00	C\$ 1.200.000,00

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°31 Registro de apertura del arrendamiento financiero

Cuenta Contable	Debe	Haber
Construcciones y Edificaciones	C\$ 610.060,31	
Cuentas por pagar por arrendamiento Financiero CP		C\$ 34.200,02
Cuentas por pagar por arrendamiento Financiero LP		C\$ 575.860,29
Sumas iguales	C\$ 610.060,31	C\$ 610.060,31

Fuente: Elaboración propia.

Por el efecto de la transacción el edificio nunca sale de los activos de la entidad, simplemente se traslada de activos de la propiedad, planta y equipo a activos en arrendamiento financiero.

Tabla N°32 Registro de la primera cuota del arrendamiento al final del año 2016

Cuenta Contable	Debe	Haber
Cuentas por pagar por arrendamiento financiero C/P	C\$ 34.200,02	
Gastos por intereses	C\$ 61.006,03	
Efectivo en bancos		C\$ 95.206,06
Sumas iguales	C\$ 95.206,05	C\$ 95.206,06

Fuente: Elaboración propia.

Tabla N°33 Registro de la Depreciación del Activo

Cuenta Contable	Debe	Haber
Gastos por Depreciación	C\$ 20.335,34	
Depreciación Acumulada		C\$ 20.335,34
Sumas iguales	C\$ 20.335,34	C\$ 20.335,34

Fuente: Elaboración propia.

Justificación:

Las NIIF para las PYMES no contempla la venta con arrendamiento financiero posterior.

4.3.7 Marco legal de arrendamientos en Nicaragua.

En Nicaragua a partir de los años 90's se comenzó a ofrecer el arrendamiento financiero como actividad económica, comenzando algunas iniciativas para su regulación jurídica, que entraron en vigencia para luego ser derogadas, ejemplo: la Resolución CD-Superintendencia-XLII-1-96 contentiva de la Normativa para la Constitución y Supervisión de las Entidades de Leasing o Arrendamiento Financiero, derogada con la con la Resolución N° CD-SIBOIF-586- 2-MAY20-2009, dejando libre la constitución de empresas dedicadas al arrendamiento financiero, pero sin establecer ninguna regulación jurídica para la operación de las mismas.

Posteriormente fue hasta el año 2009 que se presentó una iniciativa de Ley para la regulación jurídica del arrendamiento financiero, misma que a la fecha no ha sido dictaminada por la Comisión de Producción, Economía y Presupuesto de la Asamblea Nacional. En cambio, en la Ley de Concertación Tributaria aprobada en diciembre del 2012, se hacen algunas consideraciones para efectos fiscales de la actividad de arrendamiento financiero.

Sin embargo, nuestro Código de Comercio, dispone que todos los actos y contratos relacionados con el comercio, sean los partícipes o no comerciantes, serán regulados por el Código de Comercio, por lo que se puede establecer un Contrato de Leasing o Arrendamiento Financiero es un contrato atípico de carácter mercantil, que se define como un negocio jurídico en el que el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por periodos posteriores pactados entre ambas partes. (Salinas, 2022)

Su fundamentación legal y la aplicación del contrato de Leasing o arrendamiento financiero se rigen por las normas generales que son aplicables a los contratos civiles y mercantiles en cuanto a las condiciones generales de contratación que consagra el Código Civil.

Los contratos de arrendatario financiero pueden ser celebrados por toda aquella persona natural o jurídica que destine el bien objeto de la operación de leasing a producir renta, por lo que el arrendatario puede ser:

- Las empresas agrícolas, pesqueras, industriales, de servicios, comerciales, etc., cualquiera que sea su forma de organización societaria.
- Las empresas individuales.
- Las profesiones liberales.

Esto basado en el criterio legal de la Resolución N° CD-SIBOIF-586-2-MAY20-2009, De fecha 20 de mayo de 2009 del que se hace la “INSERTACION LITERAL”, “CONSIDERANDO – ÚNICO, Que para facilitar el desarrollo del Arrendamiento Financiero, es necesario que este servicio no sólo lo presten las entidades bancarias y financieras reguladas por la Ley N° 561 “Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financiero”, sino también por personas o empresas particulares sin necesidad de ser autorizadas previamente por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Ingresos por arriendo financiero: Se determinan ingresos los intereses pactados por el arrendatario y el arrendador, sin importar sean personas naturales o jurídicas, lo que varían son los impuestos basados en la naturaleza del contribuyente, las que son establecidas por la dirección general de ingresos mediante sus giros, una vez determinado esto se puede aducir dos aspectos:

- Persona jurídica reconocido fiscalmente como un ente financiero sus ingresos se determinen como ordinarios y están tasados por impuestos especiales y están exentos del impuesto de renta capital según el artículo 90 de la Ley 822, Ley de Concertación Tributaria, artículo 12 numeral 3 del reglamento de la Ley 822
- Personas naturales y jurídicas no reconocidos fiscalmente como un ente financiero, sus ingresos se determinan como extraordinarios al determinarse como renta capital mobiliario incorporal basados en el artículo 15 numeral 2.b de la Ley 822, Ley de Concertación Tributaria, artículo 12 numeral 5.b del reglamento de la Ley 822.

Alícuotas fiscales: Renta Capital Mobiliario Incorporal basados en el artículo 81 de la Ley 822, Ley de Concertación Tributaria, artículo 62 numeral 1.b del reglamento de la Ley 822 sobre una base gravable del 100% del interés ganado por una tasa del 15% (Ley de Concertación Tributaria, 2012).

Obligaciones de retenciones y declaración: Basados en el artículo 91 y 92 de la Ley 822, Ley de Concertación Tributaria, artículo 68 y 69 del reglamento de la Ley 822, en caso de no

aplicar la alícuota de retención al contribuyente que reciba el beneficio, deberá auto retener en los próximos 5 días del mes subsiguiente una vez recibido el pago, según el último párrafo del artículo 92 de la Ley 822, Ley de Concertación Tributaria.

Costos y Gastos Deducibles: Tal como se ha referido, existen dos formas de determinar los costos y gastos deducibles de renta bruta de cara al arrendador financiero, siendo las siguientes:

- La primera al considerar que es una adquisición con financiamiento de parte del arrendatario financiero trata el canon de arrendamiento como abono a una cuenta por pagar y reconoce una depreciación sobre el activo adquirido en base a la normativa establecida para el cálculo de la depreciación.
- La segunda al considerar que el bien objeto de contrato de arrendamiento financiero pertenece al arrendador hasta que concluya la vigencia del contrato y el arrendatario haga uso de la opción de compra, el valor pagado en concepto de canon de arrendamiento (la proporción que corresponde al valor principal del bien y los intereses del período) pasa a ser un gasto deducible de la renta bruta.

En Nicaragua de acuerdo con los numerales 15, 23 del artículo 39 de la Ley de Concertación Tributaria, se aplica la segunda forma antes referida, siempre y cuando se cumpla se cumpla con los numerales 12.b, 19 del artículo 29 del decreto 1-2013 Reglamento de la Ley 822 reformado por el decreto 8-2019. Donde dicha Ley refiere que son deducibles de la renta bruta 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 (Salinas, 2022).

Como se puede observar la Ley determina que son deducibles de la renta bruta todos los gastos relativos al contrato de arrendamiento financiero, siendo el principal gasto el que corresponde al canon de arrendamiento. Conforme está establecido en la Ley de Concertación Tributaria, de esta forma el arrendatario podría deducir de la renta bruta el costo del bien objeto de arrendamiento en menor tiempo del que le correspondería si fuera por la vía de la depreciación.

Por otro lado, una vez que termina el plazo del contrato de arrendamiento y el arrendatario decide ejercer la opción de compra, el costo de adquisición del adquirente se depreciará conforme

lo dispuesto al numeral 1 del Artículo 39 de la Ley de Concertación Tributaria. Es decir, que el valor residual que pague el arrendatario se depreciará aplicando el método de línea recta en el plazo que establece el artículo 34 del reglamento de la Ley de Concertación Tributaria, lo que significa agregar otro plazo probablemente similar al plazo del contrato de arrendamiento financiero por un monto que representa una fracción mínima del valor del bien.

Tratamiento del impuesto al valor agregado (IVA)

Como se ha referido anteriormente, el canon de arrendamiento del contrato de arrendamiento financiero tiene dos componentes principales, el valor del bien y los intereses aplicados en concepto de financiamiento por el tiempo de vigencia del contrato. Es necesario que en el contrato se especifique cuánto corresponde a cada uno de estos componentes para efectos de la aplicación del impuesto al valor agregado (IVA), ya que los intereses están exentos de dicho impuesto conforme lo establece el numeral 10 del artículo 136 de la Ley de Concertación Tributaria. Dicho lo anterior, el impuesto al valor agregado sólo aplica al componente del valor del bien y se paga conforme el numeral 2 del artículo 133 que define la realización del hecho generador así: en la prestación de servicios y en el otorgamiento de uso o goce de bienes, el hecho generador del IVA se considera realizado al momento en que se pague o abone al precio. Esta misma disposición de la Ley también es aplicable al valor de compra que pague el arrendatario cuando decide ejercer la opción de compra del bien obtenido mediante contrato de arrendamiento financiero (Salinas, 2022).

Aplicación del Impuesto de Bienes Inmuebles: Aunque el Decreto 395 (Impuestos sobre Bienes Inmuebles) no se refiere de ninguna forma al contrato de arrendamiento financiero, basados en la forma que la Ley de Concertación Tributaria trata la propiedad para efectos de contratos de arrendamiento financiero, se puede establecer que mientras el arrendatario no ejerza la opción de compra no es sujeto de la obligación del pago del impuesto en referencia y una vez que ocurra el hecho generador comienza dicha obligación. Es decir, cuando ejerza la opción de compra del bien adquirido a través del contrato de arrendamiento financiero (Salinas, 2022).

Exenciones y exoneraciones que se producen al proceso de arrendamiento según el artículo 136 de la ley de concertación tributaria está exento del IVA:

- Los intereses del arrendamiento financiero
- Arrendamiento de inmuebles destinados a casa de habitación

En conclusión, a pesar de que, el Leasing o Arrendamiento Financiero se encuentra limitado por la ausencia en la legislación nicaragüense de un marco jurídico particular, que regule su práctica, es importante que el Estado cree un marco legal aplicable para esta actividad que tiene un enorme potencial de desarrollo, y a través de ese marco se pueda estimular el negocio jurídico del Leasing y pueda dar seguridad a las partes intervinientes del contrato, mientras tanto todo se rige en base al Código de Comercio, Código Civil y Ley De Concertación Tributaria, incluyen sus Reglamentos, Reformas y Adiciones.

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

Los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

El Arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso a lo siguiente:

- A entregar al arrendatario la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para su uso convenido para la naturaleza que estuviere designada.
- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento.
- A no estorbar ni entorpecer de manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causas de reparaciones inmediatas.
- A garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- A responder por los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos vicios de la cosa dada en arrendamiento.
- La entrega de la cosa se hará en tiempo convenido.
- El arrendador no puede durante el arrendamiento mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en su uso legítima.

Citando algunas acciones que se pueden dar por parte del arrendador es que si al terminar el arrendamiento hubiere algún canon o saldo a favor del arrendatario este deberá devolverlo

inmediatamente salvo que no tenga algún derecho sobre él. Otra como lo es de que goza del privilegio de retención para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento. Esto se da en los casos cuando la cosa arrendada sufre deterioro causadas por el arrendatario, o ya sea que no se pague el canon de arriendo que retendrá sobre los muebles y utensilios del arrendatario existentes dentro la cosa arrendada.

El arrendador está obligado a mantener la cosa en buen estado esto consiste en las reparaciones que exigiere el deterioro por caso mayor o fortuito. Entendiéndose caso fortuito el deterioro causado por hechos de terceros, fuerza mayor ya sean desastres naturales, etc.

El arrendatario está obligado a:

- satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos.
- a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia o la de sus familiares y sus alternos.
- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella. La renta se pagará en el lugar convenido y en ausencia de esta será en el domicilio del arrendador o de su representante. Y este está obligado a pagar el canon en la especie de moneda convenida o en la cosa equivalente pactada.

Si por fuerza mayor o caso fortuito se impide totalmente el goce y disfrute de la cosa dada en arrendamiento no causara renta alguna durante el impedimento. El arrendatario no puede variar la forma de la cosa arrendada ni subarrendar sin el consentimiento del arrendador por escrito si fuese así el arrendatario está obligada a devolverlo a su forma natural de cómo la recibió y a responder por los daños y perjuicios causados por esta.

El arrendamiento termina

- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o satisfecho el objeto por el que fue objeto de arriendo.
- Por convenio expreso.
- Por nulidad.
- Por rescisión.

Ley de Inquilinato No 118

La ley de inquilinato regula el arrendamiento de bienes inmuebles utilizados para vivienda situados en la ciudad de Managua o estuvieren en cualquier otro lugar de la República, hay que mencionar tres características importantes de dicha ley:

- Exceptiva por constituir una limitación a la libertad de contratar y a la libertad de contractual que es la regla según el código civil.
- Protectora, porque su intención es defender a la parte débil que es el inquilino en el contrato de arrendamiento.
- Provisional, porque mediante ella se trata de hacer frente a situaciones temporales de carácter grave y transitorio.

4.4. Aplicación de la sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES en la empresa Instituto de Ciencias de la Salud, S.A. entre el periodo 2019 y 2020.

4.4.1 Perfil de la empresa

4.4.1.1 Reseña histórica

Fundada en 1952 bajo un estudio riguroso del Ministerio de Salud y para regular la aplicación del sector salud ciudadana en el sector capital, se realizó la inscripción bajo la GACETA diario oficial No. 522, página 10 del 11/11/1952. Acreditada bajo tutela de la Universidad Nacional de Ciencias Médicas (UNM) el día 10/10/1990 para implementar la expansión de su enseñanza a nivel nacional

Instituto de Ciencias de la Salud S. A. (ICS, S.A) es una entidad regulada bajo el folio 743 del MINGOB, inscrita en el folio 1273 de la DGI, regida bajo la normativa del MINSa y con donaciones de OMS/OPS.

A la fecha, el ICS, S.A es responsable del desarrollo médico, mediante implementación de estudios y especialidades dirigidas a los profesionales médicos que apoyan en los diferentes hospitales del país y actualizando los conocimientos de los actuales médicos, especialistas y enfermeros.

Actualmente se tiene apoyo de parte del MINSa y fondos provenientes de OMS/OPS para brindar estudios accesibles a los diferentes médicos. Esto supone un apoyo considerable para los profesionales de la salud, puesto que les permite certificarse en especialidades con conocimientos actualizados y con reconocimiento de nivel internacional. Se tiene la intención de ampliar el rango de capacitación a diferentes regiones del país, donde los profesionales médicos no tienen acceso a dejar mucho tiempo sus puestos de trabajo, afectando así la atención médica de diferentes pueblos y comarcas alejadas.

ICS, S.A. no es responsable retenedor de IVA, exento de retenciones IR e IMI por medio de la Constitución Política de Nicaragua, ambas constancias son retiradas y actualizadas periódicamente a través de la DGI y Alcaldía de Managua respectivamente.

4.4.1.2 Misión y Visión

Misión

ICSSA es un centro de investigación y desarrollo en ciencias médicas, enfocado en la implementación de conocimientos a los profesionales médicos del país, ampliando las necesidades que el país necesita para su desarrollo y bienestar.

Visión

ICS, S.A pretende ampliar las necesidades de los profesionales médicos, trayendo las actualizaciones de otros profesionales especialistas y formando a los que necesiten, mediante programas de ayuda y proyectos de investigación de referencia internacional.

4.4.1.3 Objetivos Estratégicos

Acercar a más profesionales de la salud a actualizaciones de conocimientos, implementadas y reguladas por organismos nacionales e internacionales.

Crear alianzas con instituciones médicas regionales para brindar capacitaciones y actualizaciones a zonas rurales que tienen dificultad de viajar largo por su ubicación, mediante enseñanza in situ y algunos por medio virtual.

4.4.1.4 Valores

- **Excelencia**

Afianzar una cultura organizacional que busque el cumplimiento de la misión del ICS, S.A. de generar y apoyar la aplicación del conocimiento y formar recursos humanos, con énfasis en la calidad y la relevancia, como componentes esenciales de la excelencia.

- **Respeto**

La comunidad del ICS, S.A. se conducirá con austeridad y sin ostentación, otorgando un trato digno y cordial a las personas en general y sus compañeros de trabajo, superiores y subordinados, considerando sus derechos, de tal manera que propicien el diálogo cortés y la aplicación armónica de instrumentos que conduzcan al entendimiento a través de la eficacia y el interés público.

- **Integridad**

La comunidad del ICS, S.A. actuará siempre de manera congruente con los principios que se deben de observar en el desempeño de un empleo, cargo, comisión o función, convenidos en el compromiso de todos de mostrar en su desempeño una ética que responda al interés público y de conducirse con plena probidad.

- **Cooperación**

Los miembros del Instituto deberán colaborar entre sí y propiciar el trabajo en equipo para alcanzar los objetivos comunes previstos en los planes y programas gubernamentales y organismos internacionales, en beneficio de la colectividad y fomentando la confianza de los ciudadanos.

- **Transparencia**

Dar cuentas claras y oportunas de las actividades y del uso de fondos a todos los individuos y grupos que participan o se ven afectados en el desempeño de las actividades del Instituto.

- **Liderazgo**

La comunidad del ICS, S.A. deberá ser guía, ejemplo y promotora del código de ética; asimismo, deberá fomentar y aplicar en el desempeño de sus funciones los principios que la Constitución y la Ley les impone, así como aquellos valores adicionales que por su importancia son intrínsecos a la función privada.

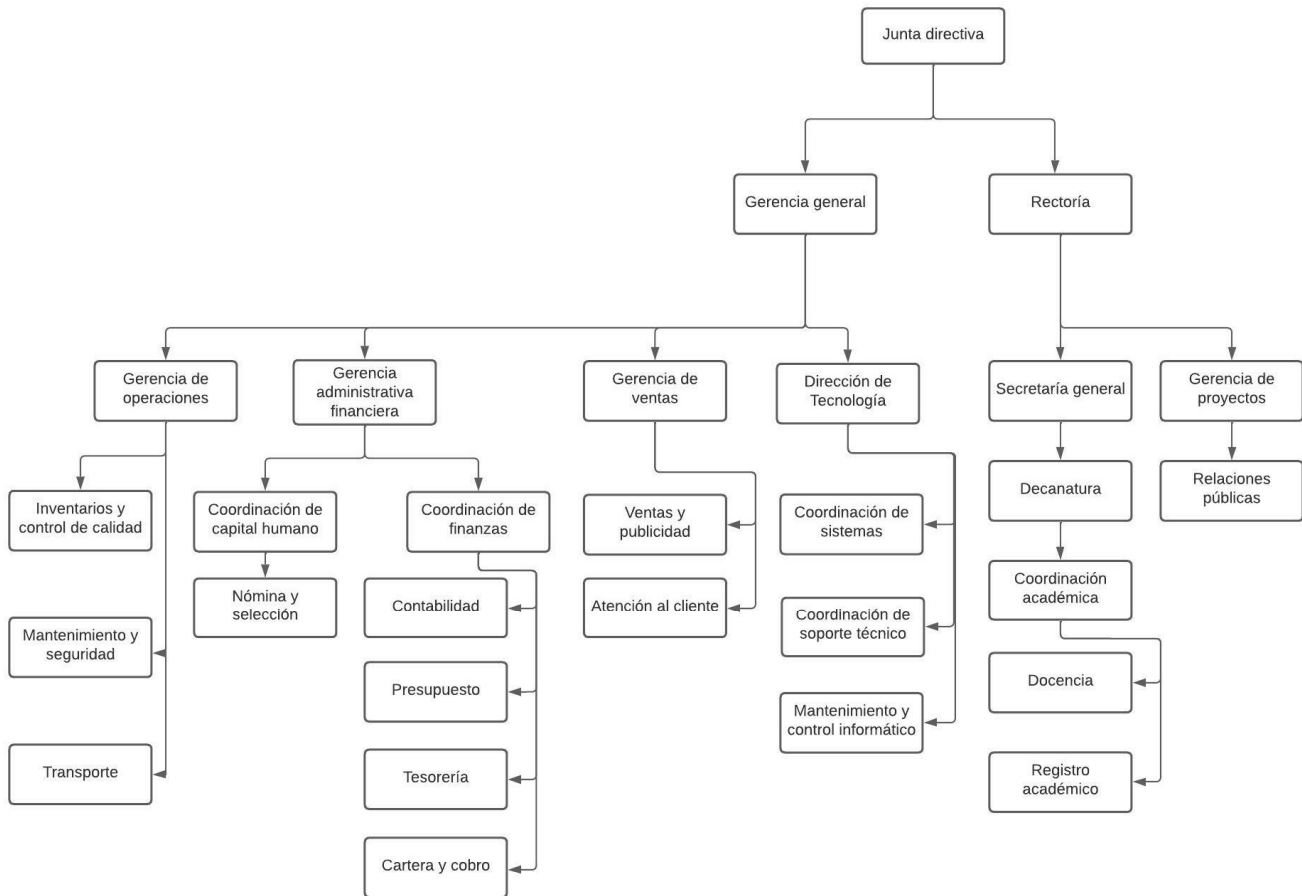
- **Compromiso social**

La comunidad del ICS, S.A. trabajará comprometida con la población y desarrollará actividades académicas que contribuyan a mejorar la salud de los grupos sociales más vulnerables, aportando de esta manera al logro de la equidad social.

4.4.1.5 Organización

ICS, S.A, siendo un instituto regulado por el MINSA, es responsable del desarrollo profesional de especialistas médicos, mediante la implementación de programas de estudios superiores accesibles normados y regulados por el MINSA y OMS/OPS. Sus fondos son regulados por organizaciones nacionales e internacionales para auditar correctamente sus ejecuciones presupuestarias y dar transparencia a las donaciones de fondos para que se obtengan mayores programas a implementar con total credibilidad.

Ilustración N°1 Organigrama



Fuente: Proporcionado por ICS, S.A.

4.4.1.6 Descripción de clientes

Profesionales médicos, que necesitan realizar actualizaciones a sus especialidades o llevar una nueva. La mayor parte de nuestros clientes, abarcan la edad entre los 22-38 años, que se desempeñan como médicos internistas y generales en los diferentes hospitales del país.

Muchos médicos no pueden costear especialidades en el extranjero o universidades del país, por lo que gracias a la conjunción de donaciones es que se les puede dar la oportunidad de mejorar sus conocimientos a bajos costos y con la calidad que se necesita.

Hay profesionales independientes en clínicas médicas en diversas regiones del país, suponiendo un problema cuando ellos necesitan realizar sus estudios, debido a la distancia y el tiempo que conlleva el viaje, cuando ellos son los únicos médicos en sus comunidades.

4.4.2 Planteamiento del Problema

¿Cómo ha afectado en la toma de decisiones, no aplicar la sección 20 Arrendamientos de NIIF PYMES en ICS, S. A. en los periodos 2019 y 2020?

La falta de conocimientos sobre la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF-PYMES) en la empresa ICS, S.A., ha tenido como resultado, que la información financiera presentada no sea razonable ni acorde a la comprensión financiera general, ocasionando que los asociados y usuarios externos no tomen en cuenta variables en concreto para la toma de decisiones.

Este proyecto tiene como fin, el de diseñar un punto de decisión al Instituto de Ciencias de la Salud, S.A. (ICS, S. A.), quienes no presentan ni contabilizan adecuadamente los arrendamientos, según lo descrito en la sección 20: Arrendamiento de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas empresas (NIIF PYME) en sus estados financieros comprendidos entre los periodos 2019 y 2020.

4.4.3 Diagnóstico del Problema.

Debido a que la empresa ICS, S.A. ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades desde el año 2017 en sus procedimientos y políticas contables les ha permitido un adecuado reconocimiento, medición y presentación en cuanto a la información financiera. Sin embargo, esta no es aplicada en base a lo descrito en la Sección 20 Arrendamientos.

En enero del 2019 al Instituto de Ciencias de la Salud, S.A contrato a través de Empresa Crediticia un arrendamiento financiero de un edificio de dos aulas de clases y servicios higiénicos incluidos, contiguo a la ubicación del Instituto por un valor de C\$ 250,000.00 anuales bajo un contrato cancelable a 10 años, la opción de compra es por un valor de C\$ 210,000.00. La tasa de interés anual es del 10%. Cuenta con un valor razonable de C\$ 1,620,000.00. El activo tiene una vida útil de 30 años con un valor residual de C\$ 180,000.00 con una depreciación por el método de línea recta.

Para la contabilización del inicio del plazo del arrendamiento fue utilizada la de valor presente de una anualidad que es la siguiente:

$$VP = C \left(\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right)$$

Calculado:

$$VP = C\$ 250,000.00 \left(\frac{1 - (1 + 0.1)^{-10}}{0.1} \right) = 1,536,141.78$$

El valor presente de la opción que se realizará dentro de 10 años.

$$VP = VF(1 + i)^{-n}$$

Fue registrado:

$$VP = C\$ 210,000.00(1 + 0.1)^{-10} = C\$ 80,964.09$$

La sumatoria de pagos mínimos es **C\$ 1,536,141.78 + C\$ 80,964.09 = C\$ 1,617,105.87**, que es menor que el valor razonable de **C\$ 1,620,000.00**; por lo tanto, el arrendamiento se calculó en base al valor presente de los pagos mínimo a realizar.

Tabla N°34 Tabla de amortización

N°	Interés	Amortización	Cuota	Saldo
0				C\$ 1.617.105,87
1	C\$ 161.710,59	C\$ 88.289,41	C\$ 250.000,00	C\$ 1.528.816,46
2	C\$ 152.881,65	C\$ 97.118,35	C\$ 250.000,00	C\$ 1.431.698,10
3	C\$ 143.169,81	C\$ 106.830,19	C\$ 250.000,00	C\$ 1.324.867,91
4	C\$ 132.486,79	C\$ 117.513,21	C\$ 250.000,00	C\$ 1.207.354,70
5	C\$ 120.735,47	C\$ 129.264,53	C\$ 250.000,00	C\$ 1.078.090,17
6	C\$ 107.809,02	C\$ 142.190,98	C\$ 250.000,00	C\$ 935.899,19
7	C\$ 93.589,92	C\$ 156.410,08	C\$ 250.000,00	C\$ 779.489,11
8	C\$ 77.948,91	C\$ 172.051,09	C\$ 250.000,00	C\$ 607.438,02
9	C\$ 60.743,80	C\$ 189.256,20	C\$ 250.000,00	C\$ 418.181,82
10	C\$ 41.818,17	C\$ 208.181,83	C\$ 250.000,00	C\$ 210.000,00
Opción de Compra		C\$ 210.000,00	C\$ 210.000,00	
Total	C\$ 1.092.894,13	C\$ 1.617.105,87	C\$ 2.710.000,00	

Fuente: Elaboración propia

El Registro de inicio del arrendamiento por el valor presente de los pagos mínimos se realizó en el año 2019 según se detalla a continuación:

Tabla N°35 Registro inicial del arrendamiento

Cuenta Contable	Debe	Haber
Edificios	C\$ 1.617.105,86	
Obligación a corto plazo: arrendamientos financieros		C\$ 88.289,41
Obligación a largo plazo: arrendamientos financieros		C\$ 1.528.816,45
Sumas iguales	C\$ 1.617.105,86	C\$ 1.617.105,86

Fuente: Elaboración propia

Tabla N°36 Registro de amortización y primera cuota en el periodo 2019

Cuenta Contable	Debe	Haber
Obligación a corto plazo: arrendamientos financieros	C\$ 88,289.41	
Impuesto pagado por anticipado (IVA)	C\$ 13,243.41	-
Gastos financieros (Arrendamientos)	C\$ 161.710,59	
Efectivo en Caja y Bancos		
Banco moneda Nacional		C\$ 260,594.73
Retenciones por pagar		
IR Bienes y servicios		C\$ 1765.79
IMI Bienes y Servicios		C\$ 882.89
Sumas iguales	C\$ 263,243.41	C\$ 263,243.41

Fuente: Elaboración propia

El Ajuste de Reclasificación de cuota de amortización a corto plazo correspondiente al periodo 2020:

Tabla N°37 Ajuste de Reclasificación de cuota de amortización

Cuenta Contable	Debe	Haber
Obligación a largo plazo: arrendamientos financieros	C\$ 97.118,35	
Obligación a corto plazo: arrendamientos financieros		C\$ 97.118,35
Sumas iguales	C\$ 97.118,35	C\$ 97.118,35

Fuente: Elaboración propia

Tabla N°38 Registro de amortización de segunda cuota del periodo 2020

Cuenta Contable	Debe	Haber
Obligación a corto plazo: arrendamientos financieros	C\$ 97.118,35	
Impuesto pagado por anticipado (IVA)	C\$ 14,567.75	-
Gastos financieros (Arrendamientos)	C\$ 152.881,65	
Efectivo en Caja y Bancos		
Banco moneda Nacional		C\$ 261,654.20
Retenciones por pagar		
IR Bienes y servicios		C\$ 1,942.37
IMI Bienes y Servicios		C\$.971.18
Sumas iguales	C\$ 264,567.75	C\$ 264,567.75

Fuente: Elaboración propia

Calculemos la depreciación del activo por el método de línea recta:

$$MLR = \frac{\text{Costo Historico} - \text{Valor Residual}}{\text{Vida útil}} \quad VP = \frac{C\$ 1,617,105.86 - C\$ 180,000.00}{30 \text{ años}}$$

$$MLR = C\$ 47,903.53$$

Tabla N°39 Registro de la depreciación del Edificio en arrendamiento del periodo 2019.

Cuenta Contable	Debe	Haber
Gastos de Depreciación de Edificio	C\$ 47.903,53	
Depreciación Acumulada de Edificio		C\$ 47.903,53
Sumas iguales	C\$ 47.903,53	C\$ 47.903,53

Fuente: Elaboración propia

Ilustración N° 2 Tabla de Depreciación a 30 años

VALOR INICIAL			\$ 1,617,105.86			
VALOR RESIDUAL			\$ 180,000.00			
VIDA ÚTIL			30			
AÑO	MONTO A DEPRECIAR	TASA DE DEPRECIACIÓN	DEPRECIACIÓN	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	VALOR LIBRO	
1	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 47,903.53	C\$ 1,569,202.33	
2	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 95,807.06	C\$ 1,521,298.80	
3	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 143,710.59	C\$ 1,473,395.27	
4	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 191,614.12	C\$ 1,425,491.74	
5	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 239,517.65	C\$ 1,377,588.21	
6	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 287,421.18	C\$ 1,329,684.68	
7	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 335,324.71	C\$ 1,281,781.15	
8	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 383,228.24	C\$ 1,233,877.62	
9	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 431,131.77	C\$ 1,185,974.09	
10	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 479,035.30	C\$ 1,138,070.56	
11	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 526,938.83	C\$ 1,090,167.03	
12	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 574,842.36	C\$ 1,042,263.50	
13	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 622,745.89	C\$ 994,359.97	
14	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 670,649.42	C\$ 946,456.44	
15	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 718,552.95	C\$ 898,552.91	
16	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 766,456.48	C\$ 850,649.38	
17	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 814,360.01	C\$ 802,745.85	
18	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 862,263.54	C\$ 754,842.32	
19	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 910,167.07	C\$ 706,938.79	
20	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 958,070.60	C\$ 659,035.26	
21	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 1,005,974.13	C\$ 611,131.73	
22	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 1,053,877.66	C\$ 563,228.20	
23	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 1,101,781.19	C\$ 515,324.67	
24	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 1,149,684.72	C\$ 467,421.14	
25	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 1,197,588.25	C\$ 419,517.61	
26	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 1,245,491.78	C\$ 371,614.08	
27	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 1,293,395.31	C\$ 323,710.55	
28	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 1,341,298.84	C\$ 275,807.02	
29	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.53	C\$ 1,389,202.37	C\$ 227,903.49	
30	C\$ 1,437,105.86	3%	C\$ 47,903.49	C\$ 1,437,105.86	C\$ 180,000.00	

Fuente: Elaboración propia

En el periodo 2020 el ICS, S.A. realizo desembolsos por construcciones al edificio arrendado hasta por c\$200,000.00 más IVA, en concepto de instalación de piso cerámico de pasillos e instalación de paneles solares para mejoramiento de sistema eléctrico.

Tabla N°40 Registro de Mejoras a Edificio arrendado

Cuenta Contable	Debe	Haber
Gastos operativos	C\$ 200,000.00	
Impuesto pagado por anticipado (IVA)	C\$ 30,000.00	-
Efectivo en Caja y Bancos		
Banco moneda Nacional		C\$ 224,000.00
Retenciones por pagar		
IR Bienes y servicios		C\$ 4,000.00
IMI Bienes y Servicios		C\$ 2,000.00
Sumas iguales	C\$ 230,000.00	C\$ 230,000.00

Fuente: Elaboración propia

4.4.4 Soluciones o alternativas

El área financiera de la empresa ICS, S.A. debe realizar los ajustes respectivos para el reconocimiento de los activos de inversión.

La NIIF para PYMES en su párrafo 17.6 señala: Ciertos componentes de algunos elementos de propiedades, planta y equipo pueden requerir su reemplazo a intervalos regulares (por ejemplo, el techo de un edificio). Una entidad añadirá el costo de reemplazar componentes de tales elementos al importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo cuando se incurra en ese costo, si se espera que el componente reemplazado vaya a proporcionar beneficios futuros adicionales a la entidad.

Por lo tanto, el registro adecuado debió ser el siguiente:

Tabla N°41 Registro adecuado de Mejoras a Edificios

Cuenta Contable	Debe	Haber
Edificios	C\$ 200,000.00	
Impuesto pagado por anticipado (IVA)	C\$ 30,000.00	-
Efectivo en Caja y Bancos		
Banco moneda Nacional		C\$ 224,000.00
Retenciones por pagar		
IR Bienes y servicios		C\$ 4,000.00
IMI Bienes y Servicios		C\$ 2,000.00
Sumas iguales	C\$ 230,000.00	C\$ 230,000.00

Fuente: Elaboración propia

También según lo expresado en el párrafo 35.8 de la NIIF para las PYMES.

“35.8 Las políticas contables que una entidad utilice en su estado de situación financiera de apertura conforme a esta NIIF pueden diferir de las que aplicaba en la misma fecha utilizando su marco de información financiera anterior. Los ajustes resultantes surgen de transacciones, otros sucesos o condiciones anteriores a la fecha de transición a esta NIIF. Por tanto, una entidad reconocerá tales ajustes, en la fecha de transición a esta NIIF, directamente en las ganancias acumuladas (o, si fuera apropiado, en otra categoría dentro del patrimonio)”.

Por lo anterior el ajuste de periodos anteriores, para el presente año 2022, quedaría de la siguiente forma:

Tabla N°42 Ajuste de reclasificación de Gastos

Cuenta Contable	Debe	Haber
Edificios	C\$ 200,000.00	
Excedente o (Déficit) Acumulado		C\$ 200,000.00
Sumas iguales	C\$ 200,000.00	C\$ 200,000.00

Fuente: Elaboración propia

V. Conclusiones

La contabilidad hoy en día es indispensable en la actividad económica para el desarrollo sostenible de las empresas. Asimismo, debido a los requerimientos de estandarización de la gestión contable, las organizaciones vinculadas con la contaduría trabajan por la mejora continua de las operaciones y normas contables, dando origen a la evolución de lo que conocemos como Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Mediana Entidades. En Nicaragua con la globalización del comercio son cada vez más las empresas que adaptan sus normas contables y sistemas.

Como resultado de la investigación de acuerdo a la aplicación de la sección 20 “Arrendamientos”, NIIF para las PYMES, podemos concluir que el arrendamiento financiero o leasing es una alternativa que ha ido en aumento siendo la vía más utilizada para la adquisición de activos fijos, diferidos o Carteras de crédito. El arrendamiento permite superar dificultades y garantía de nuevos créditos, por el contrario, se encuentra limitado por la ausencia en la legislación nicaragüense de un marco jurídico particular competente, impidiendo el desarrollo de la industria del leasing en Nicaragua, ya que no provee de seguridad a los empresarios nicaragüenses y extranjeros para incrementar su oferta. Por lo que el País debe actualizar la legislación tanto civil, comercio, impuestos y de interinato del rubro de los arrendamientos.

La sección 20 Arrendamientos de la NIIF para las PYMES, describe los conceptos, generalidades y su tratamiento contable, que nos ayuda a identificar el tipo de arrendamiento, desde su reconocimiento hasta su registro financiero, gastos, adiciones y amortización de los bienes adquiridos o servicios contratados.

VI. Bibliografía

- ALARCON, H. B. (2006). *academia*. Obtenido de <https://www.academia.edu>:
https://www.academia.edu/44479617/ANTECEDENTES_HÉCTOR_BURGOS_A_LARCÓN
- ARANDA, S. (17 de 04 de 2012). *CONTABILIDAD-AGH*. Obtenido de <https://contabilidad-agh.webnode.es>:
<https://contabilidad-agh.webnode.es/la-edad-contemporanea/>
- Asamblea Nacional. (2012, 30 de noviembre). *Ley 822 Ley de Concertación Tributaria*. Managua: GACETA NICARAGUA.
- Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. (11 de DICIEMBRE de 2019). *CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA*. MANAGUA, MANAGUA, NICARAGUA.
- BALDIVIEZA, T. (AGOSTO de 2008). *HISTORIA DE LA CONTABILIDAD*. Obtenido de PROMONEGOCIOS.NET: <https://www.promonegocios.net/contabilidad/historia-contabilidad.html>
- CCPN. (2005). *COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE NICARAGUA*. Obtenido de <https://www.ccpn.org.ni>: <https://www.ccpn.org.ni/es/nosotros/historia>
- CCPN. (s.f.). *Paso a Paso conversion a NIIF*.
- Deloitte. (2019). *Deloitte*. Obtenido de *Que son las NIIF*:
<https://www2.deloitte.com/ni/es/pages/audit/articles/niif-2019-completas.html>
- Deloitte. (Mayo de 2022). *Deloitte*. Obtenido de https://www2.deloitte.com/co/es/pages/ifrs_niif/normas-internacionales-de-la-informacion-financiera-niif---ifrs-.html
- EBYE BUSINESS SCHOOL. (2022). *EBYE BUSINESS SCHOOL*. Obtenido de <https://enyebs.com>: <https://enyebs.com/2022/01/03/historia-de-niif/>

FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE CONTADORES. (2013). *Manual de pronunciamientos internacionales de Control de calidad, Auditoría, Revisión, Otros encargos de aseguramiento y Servicios relacionados*. New York.

Fonseca Diaz, Orlando, R., & Cisneros, L. (2022). *Análisis de la sección 11 “instrumentos financieros” de las NIIF para Pymes para su aplicación en la compañía granos de oro S.A correspondiente al mes de enero del año 2019*. Managua.

GAVELÁNIZAGUIRRE, C. J. (2003). *PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS*. Obtenido de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/quipu/article/download/5873/5076/20331>

IASB. (2016). *Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades*. Profit Editorial.

IBARRA CERVANTES, G. C. (2004). Tesis Principios de Contabilidad. En G. C. IBARRA CERVANTES. Mexico: Publicaciones del departamento de contabilidad.

Kohler, E. L. (UTEHA, 1982). " *Diccionario para Contadores*". México: Hispano-Americana.

López, J. F. (22 de Octubre de 2022). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/valor-razonable.html>

MARTÍNEZ, D. (27 de 10 de 2010). *PENSAMIENTO Y LETRAS*. Obtenido de <http://fabio-pensamientoyletras.blogspot.com>: <http://fabio-pensamientoyletras.blogspot.com/2010/10/historia-y-evolucion-de-la-contabilidad.html>

Oxford Languages. (s.f.).

PYMES, 2. N.-p.-l. (2009). *ARRENDAMIENTO-NORMA*.

Ramírez, H., & Suárez, L. (2012). GUÍA NIIF PARA PYMES. En L. S. Helio Ramírez, *GUÍA NIIF PARA PYMES* (pág. 8). BOGOTA-CALÍ: Editorial Kimpres Ltda.

Rosales, M. L. (2018). *Manual de Contabilidad NIIF-NIIF PARA LAS PYMES*.

Rosales, M. L. (2020). *Manual de Contabilidad NIIF*. Managua: Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua.

Ross, S., Westerfield, R., Jaffe, J., & Jordan, B. (2012). *Finanzas Corporativa, 12va Edición*.

Salinas, g. (5 de febrero de 2022). *FUNDAMENTO LEGAL DEL ARRIENDO FINANCIERO EN NICARAGUA*. Obtenido de linkedin: https://es.linkedin.com/pulse/fundamento-legal-del-arriendo-financiero-en-nicaragua-salinas-cpa?trk=articles_directory

Sanchez, A. D. (10 de Septiembre de 2022). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/normas-internacionales-informacion-financiera-niif-ifrs.html#:~:text=Las%20NIIF%20son%20una%20serie,que%20ten%C3%ADan%20el%20mismo%20objetivo>.

Sanchez, E. A. (10 de Diciembre de 2018). *AprendeNIIF.com*. Obtenido de <https://aprendeniif.com/niif-16-arrendamientos-versus-seccion-20-para-pymes/>

TORREZ, & DÁVILA. (2018). APLICACIÓN DEL RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS DE ACUERDO CON LA SECCIÓN 23 DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES) EN LA EMPRESA "KL HAMACAS DE NICARAGUA. En L. D. CHAVEZ, *SEMINARIO DE GRADUACIÓN: NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (PYMES)* (pág. 6). MANAGUA.

VII. Anexos

Anexo n°1 Estado de Situación Financiera Comparativo

Instituto en Ciencias de la Salud S.A.

Estado de Situación Financiera Comparativo

en Córdoba

al 31 De Diciembre De 2020

Activos	2019	2020	Diferencia
<u>Activo Corriente</u>	-		
Efectivo en Caja y Bancos	8,322,125.30	10,979,318.45	2,657,193.15
Cuentas por Cobrar C/P Netas	853,155.69	1,599,374.96	746,219.27
Anticipos	8,533.22	35,179.54	26,646.32
Inventarios	2,159,365.74	2,364,285.71	204,919.97
Gastos pagados por anticipado	659,129.95	948,716.33	289,586.38
Total Activo Corriente	12,002,309.90	15,926,874.99	3,924,565.09
<u>Activo no corriente</u>	-		
Cuentas por Cobrar L/P Netas	3,169,117.59	6,588,111.74	3,418,994.15
Propiedad, planta y equipos	4,606,306.70	6,717,014.18	2,110,707.48
Total activo no corriente	7,775,424.29	13,305,125.92	5,529,701.63
Total Activos	19,777,734.19	29,232,000.91	9,454,266.72

Pasivos

Pasivo Corriente

Cuentas y Documentos por Pagar	2,891,924.31	2,546,115.34	(345,808.97)
Anticipos Alumnos	1,095,696.77	2,031,537.89	935,841.12
Retenciones por Pagar			-
Gastos Acumulados por pagar	714,293.51	1,803,496.46	1,089,202.95

Obligación a corto plazo:			
arrendamientos financieros	-	-	-
Total pasivo corriente	4,701,914.59	6,381,149.69	1,679,235.10
<u>Pasivo no corriente</u>	-		
Obligación a largo plazo:			
arrendamientos financieros	1,528,816.45	1,431,698.10	(97,118.35)
Total pasivo no corriente	1,528,816.45	1,431,698.10	(97,118.35)
Total Pasivos	6,230,731.04	7,812,847.79	1,582,116.75
Patrimonio			
Patrimonio Social	2,500,000.00	2,500,000.00	-
Aporte Adicional de patrimonio	4,500,000.00	5,000,000.00	500,000.00
Excedente o (Déficit) Acumulado	6,547,003.15	13,919,153.12	7,372,149.97
Total Patrimonio	13,547,003.15	21,419,153.12	7,872,149.97
Total Pasivo + Patrimonio	19,777,734.19	29,232,000.91	9,454,266.72

Elaborado por:

Contador General

Revisado por:

Director Financiero

Autorizado por:

Gerente General

Anexo n°2 Estado de Resultado Comparativo
Instituto en Ciencias de la Salud S,A.
Estado de Resultados Comparativo
en Córdoba
al 31 De Diciembre De 2020

Ingresos	2019	2020	Diferencia
Ingresos Corrientes			
Postgrados	6,489,617.49	11,218,817.58	4,729,200.09
Maestrías / Especialidades	4,055,937.32	8,412,349.48	4,356,412.16
Diplomados	1,846,119.10	3,491,633.27	1,645,514.17
Cursos	19,347.41	1,906,409.36	1,887,061.95
Material Clínicas	214,662.30	828,647.66	613,985.36
Total Ingresos Corrientes	12,625,683.62	25,857,857.35	13,232,173.73
Devoluciones Y Descuentos			
Devoluciones	16,422.10	27,491.27	11,069.17
Descuentos	481,941.37	1,286,194.43	804,253.06
Becas	1,452,744.90	3,479,461.20	2,026,716.30
Total Devoluciones y Descuentos	1,951,108.37	4,793,146.90	2,842,038.53

Total Ingresos Netos	10,674,575.25	21,064,710.45	10,390,135.20
----------------------	---------------	---------------	---------------

Egresos

Costos

Costos Directos	1,196,641.29	2,651,716.23	1,455,074.94
-----------------	--------------	--------------	--------------

Costos Indirectos	674,195.53	1,294,092.30	619,896.77
-------------------	------------	--------------	------------

<i>Total Costos</i>	1,870,836.82	3,945,808.53	2,074,971.71
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Excedente/Déficit Marginal	8,803,738.43	17,118,901.92	8,315,163.49
----------------------------	---------------------	----------------------	---------------------

Gastos

Gastos de Administración	2,743,694.37	3,479,106.20	735,411.83
--------------------------	--------------	--------------	------------

Gastos de Ventas	1,476,300.28	1,893,107.10	416,806.82
------------------	--------------	--------------	------------

Gastos Operativos	-	200,000.00	200,000.00
-------------------	---	------------	------------

Total Gastos	4,219,994.65	5,572,213.30	1,352,218.65
--------------	---------------------	---------------------	---------------------

Total Costos y Gastos	6,090,831.47	9,518,021.83	3,427,190.36
------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Excedente/Déficit De Operación	4,583,743.78	11,546,688.62	6,962,944.84
--------------------------------	---------------------	----------------------	---------------------

Productos y Gastos Financieros

Productos Financieros	1,945,713.50	2,479,607.11	533,893.61
Gastos Financieros	128,941.21	321,407.20	192,465.99
Total Producción y Gastos Financieros Otros (Ingresos / Egresos)	1,816,772.29	2,158,199.91	341,427.62
Otros Ingresos	329,479.10	489,166.30	159,687.20
Otros Egresos	182,992.02	274,901.71	91,909.69
Total Otros Ingresos y Egresos	146,487.08	214,264.59	67,777.51
Excedente / Déficit	6,547,003.15	13,919,153.12	7,372,149.97

Elaborado Por:

Contador General

Revisado Por:

Director Financiero

Autorizado Por:

Gerente General

Anexo n°3 Anexo a Estados Financieros (Ingresos por Departamentos)

Instituto en Ciencias de la Salud S,A.

Anexo a los Estados Financieros Comparativo

en Córdoba

al 31 De Diciembre De 2020

	2019	2020	Diferencia
1 Postgrados			
1.1 Posgrado en Auditoría Médica	1,563,447.19	3,619,271.91	2,055,824.72
1.2 Posgrado en Medicina Estética	3,744,179.35	5,177,919.12	1,433,739.77
1.3 Posgrado en Atención Interna	-	948,407.24	948,407.24
1.4 Posgrado en Higiene y Seguridad Laboral	1,181,990.95	1,473,219.31	291,228.36
	6,489,617.49	11,218,817.58	4,729,200.09
2 Maestría / Especialidad			
2.1 Maestría en Medicina Forense	321,746.28	1,455,109.30	1,133,363.02
2.2 Maestría en Gestión Clínica	-	459,600.12	459,600.12
2.3 Maestría en Medicina Estética	591,744.31	904,277.95	312,533.64
2.4 Maestría Ejecutiva En Medicina	1,096,007.63	2,401,288.37	1,305,280.74
2.5 Especialidad en Cirugía Estética	1,147,201.31	2,707,113.50	1,559,912.19
			-
2.6 Especialidad en Educación Médica	899,237.79	484,960.24	414,277.55

	4,055,937.32	8,412,349.48	4,356,412.16
3 Becas			
Programa OMS / OPS	1,000,000.00	2,000,000.00	1,000,000.00
Programa MINSA	100,000.00	100,000.00	-
Programa BCIE	352,744.90	1,379,461.20	1,026,716.30
	1,452,744.90	3,479,461.20	2,026,716.30

Anexo nº4 Contrato de Arrendamiento De Edificio

Entre los suscritos a saber, XXXXX, Nicaraguense, mayor de edad, soltero, con número de cedula XXXX, por una parte, quien en adelante se llamará EL ARRENDADOR y por la otra parte, XXXXX, Nicaraguense, mayor de edad, soltero, con numero de cedula XXX, quien en adelante se denominará EL ARRENDATARIO, firman el presente Contrato de Arrendamiento de acuerdo con las siguientes Cláusulas;

PRIMERA: EL ARRENDADOR manifiesta que es propietario del Edificio de una planta de dos aulas y baños construidos por un tamaño de 600 metros cuadrados, ubicado en la quinta etapa del residencial Bello Horizonte, en la ciudad de Managua, departamento de Nicaragua, mismo que se obliga a entregar en arrendamiento financiero al ARRENDATARIO y este a su vez se obliga a recibir en arrendamiento dicho inmueble.

SEGUNDA: Declara EL ARRENDATARIO, que recibe el inmueble descrito en la cláusula anterior en buenas condiciones, y se compromete a devolverlo en el mismo estado, salvo el deterioro normal por el uso y transcurso del tiempo.

TERCERA: EL ARRENDATARIO se compromete arrendar el inmueble por un periodo de un (10) años, a una tasa de interes anual del 10%, pagando una cuota anual por la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CORDOBAS CORDOBAS CON 00/100(C\$ 250,000.00) MAS IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) en concepto de canon de arrendamiento del bien arrendado a partir del 01 de ENERO de 2019, hasta el día 31 de DICIEMBRE de 2028.

El canon de arrendamiento será cancelado al ARRENDADOR dentro de los 10 primeros días del mes vigente, en base a la fecha de inicio del contrato, es decir hasta el día (30) treinta de cada mes.

CUARTA: La mora en el pago de SEIS (3) cuotas del canon de arrendamiento facultará al ARRENDADOR a solicitar el DESALOJO INMEDIATO de la propiedad con derecho a exigir el pago de los pagos atrasados SIN NECESIDAD DE RESOLUCIÓN O ACCION LEGAL.

QUINTA: EL ARRENDATARIO, conviene en no subarrendar el bien arrendado, conforme establece el artículo 19 de la ley 93 de 4 de octubre de 1973. De incumplir esta cláusula se dará por terminado el Contrato, teniendo el ARRENDATARIO que abandonar la propiedad arrendada de inmediato.

SEXTA: EL ARRENDATARIO conviene en:

a- Pagar puntualmente el canon de Arrendamiento estipulado dentro de los diez (10) primeros días del mes vigente, en base a la fecha del contrato, es decir, hasta el día (30) treinta de cada mes.

b- EL ARRENDATARIO será responsable por los pagos de consumo de electricidad, agua, seguridad, teléfono y cualquier otro servicio que desee.

c- No hacer ruidos que perturben la tranquilidad de los vecinos del área.

d- Pagar los gastos que EL ARRENDADOR tenga que efectuar en concepto de reparaciones de daños causados al inmueble cuando éstos le sean imputables, previa comprobación que dicho daño fue causado por EL ARRENDATARIO o que los mismos le sean imputables.

En caso de que EL ARRENDATARIO desee dar por terminado este arrendamiento, tendrá que emitir una carta manifestándolo, con treinta (30) días de antelación a la fecha de salida. Si el ARRENDATARIO da por terminado el contrato de arrendamiento antes del período estipulado de un año, EL ARRENDATARIO perderá todo lo abonado al capital a la fecha de penalización.

EL ARRENDADOR se reserva el derecho de prorrogar el presente contrato, siempre y cuando EL ARRENDATARIO notifique por escrito su intención de prorrogarlo, con dos (2) meses de anticipación a la fecha de vencimiento. Durante dicho período, las partes podrán revisar y negociar los términos económicos del contrato.

En el caso que EL ARRENDADOR decida rescindir el contrato antes de su vencimiento y solicitar la devolución del monto abonado al capital a la fecha, deberá notificarlo personalmente con dos meses de antelación al ARRENDATARIO.

SÉPTIMA: Declara EL ARRENDADOR que toda la propiedad y estructuras del bien dado en arriendo se encuentran en buen estado y condiciones de uso.

OCTAVA: Queda establecido que EL ARRENDADOR no es responsable de ningún acto ilícito en que incurra EL ARRENDATARIO durante el uso y disfrute del bien arrendado. Queda entendido que EL ARRENDADOR queda liberado en tal sentido de todo tipo de responsabilidad.

NOVENA: Acuerdan las partes que este contrato de arrendamiento comenzará a regir a partir del 01 de ENERO de 2019.

Para constancia se firma el presente Contrato de Arrendamiento en la ciudad de Managua, Nicaragua en dos ejemplares del mismo tenor y valor, el día _____ de _____ del 2019.

Nombre: XXXXX
Cédula: XXX
ARRENDATARIO

Nombre: XXXXX
Cédula: XXX
ARRENDADOR