

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



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

**TEMA:**

**NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA**  
**PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES.**

**SUBTEMA:**

**SECCIÓN 20: ARRENDAMIENTO APLICADO A LA ENTIDAD ARRENDADORA**  
**FINANCIERA LAFISE, S. A PARA EL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE**  
**DICIEMBRE DEL 2015.**

**AUTORES:**

**BR. JEMNER JUNIESKERT ARIAS ORTÍZ**

**BR. ELDER EMILIO GARCÍA MORAGA**

**TUTOR:**

**MSC. LUIS ROCHA**

**MANAGUA, ABRIL 2017.**



**i. Dedicatoria**

Quiero dedicar este seminario de graduación:

A Dios,

Que con su infinita bondad y amor me ha regalado la vida y salud necesaria para alcanzar el logro de mis metas académicas y profesionales.

A mi Madre,

Por apoyarme en todo momento, por sus consejos, sus valores y su motivación constante a ser una persona de bien.

A mi Padre,

Porque a pesar de todas sus ocupaciones siempre me ha acompañado en los momentos claves de mi vida en los que necesitaba de sus palabras inspiradora y apoyo incondicional.

A mis Hermanos,

Que fueron participe del desarrollo de mi formación académica y me brindaron su acompañamiento en esas noches de desvelo para ver materializado esta meta a punto de alcanzar.

**Jemner Arias Ortiz.**



**i. Dedicatoria.**

Dedico este trabajo principalmente a Dios, por darme los conocimientos necesarios, la fortaleza y la vida por llegar hasta donde estoy ahorita y poder terminar satisfactoriamente este ciclo de estudio.

A mis padres quienes durante este periodo fueron el sostén de mis estudios, por haberme apoyado en todo momento y en especial a mi hermana por sus consejos, valores y por motivación para seguir adelante sobre todo por haberme apoyado económicamente.

También a mis maestros y amigos quienes hemos compartidos esfuerzos para seguir siempre adelante y alcanzar nuestras metas propuestas.

**A todos ellos, ¡Muchas Gracias!**

**Elder García.**



**ii. Agradecimiento.**

A Dios,

Por brindarme la dicha de la vida e inspirar en mí el espíritu para lograr culminar satisfactoriamente el presente seminario de graduación, así como cada una de mis metas personales y profesionales.

A mis Padres,

Por su educación, apoyo y consejo que facilitaron mi formación personal, por sus ejemplos de perseverancia y constancia que me motivan siempre ha ser cada día mi mejor versión.

A mi Familia,

Que siempre han confiado en mí y son los motores que me impulsan a ser mejor persona para hacerles sentir orgulloso de mi.

A mis Maestros,

Que compartieron conmigo sus conocimientos para formarme profesionalmente. Por su tiempo dedicación y pasión por la actividad docente.

A todos ellos mi más profundo agradecimiento, pues cada uno hizo posible el logro de esta meta a punto de alcanzar.

**Jemner Arias Ortiz.**



## **ii. Agradecimiento.**

A Dios

Por darme de buena salud, por haberme acompañado y guiado a lo largo de mi carrera, por ser mi fortaleza en los momentos de debilidades y por darme una vida llena de aprendizajes, experiencia y dedicación.

A mis Padres

Le agradezco a mis padres por apoyarme en todo momento, por haberme dado una excelente educación en el transcurso de mi vida. Sobre todo, por ser unos excelentes ejemplos de vida a seguir.

A mis Maestros.

A mis maestros que me impartieron clase, que compartieron sus sabios conocimientos y dedicación para llegar a ser un profesional.

**Elder García.**



---

**iii. Valoración del Docente**

Managua, 06 de Diciembre del 2016.

**Msc. Álvaro Guido Quiroz**

**Director del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas**

**Su Despacho.**

**Estimado Maestro Guido:**

Remito a usted los ejemplares del Informe Final de Seminario de Graduación titulado con el tema: LAS NIIF y el sub-tema “**Sección 20: Arrendamiento aplicado a la entidad Arrendadora Financiera Lafise, S.A para el período terminado al 31 de diciembre del 2015.**” presentado por los bachilleres: Jemner Junieskert Arias Ortiz Carnet No. **12207449** y Elder Emilio García Moraga Carnet No. **09017611**, para optar al título de Licenciados en Contaduría Pública y Finanzas.

Este Informe Final reúne los requisitos metodológicos para el Informe de Seminario de Graduación que especifica la Normativa para las modalidades de Graduación como formas de culminación de estudios, Plan 1999, de la Unan-Managua.

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

Sin más que agregar al respecto, deseándole éxitos en sus funciones, aprovecho la ocasión para reiterar mis muestras de consideración y aprecio.

---

Luis Rocha Munguía  
Tutor  
Seminario de Graduación II Semestre 2016

---

*Br: Jemner Junieskert Arias Ortiz*  
*Br: Elder Emilio García Moraga*



#### **iv. Resumen**

Las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Mediana Entidades, constituyen el esquema básico normativo sobre el cual se fundamenta la práctica de la profesión contable para generar información financiera de calidad, es decir, información que sea de utilidad para los distintos usuarios de la información financiera.

El presente trabajo está enfocado sobre el arrendamiento de acuerdo a Sección 20 de NIIF para Pymes, el cual se fundamenta en la forma de contabilización e información a revelar, el cual tiene como objetivos establecer las exigencias contables e informativas a los correspondientes estados financieros de los arrendatarios y arrendadores.

Para ello es necesario conocer las generalidades del proceso evolutivo de esta normativa que permita establecer la importancia de la misma en la profesión contable y por supuesto la relevancia que tiene el tema de arrendamiento como una alternativa de financiamiento para las pequeñas y medianas entidades en el país.

En efecto, el arrendamiento financiero es una alternativa conveniente de financiamiento que ofrece Banco LAFISE Bancentro a sus clientes, el cual se explica en el caso práctico planteado en este trabajo investigativo usando como base contable la sección 20 de la NIIF para las Pymes sumado al análisis del marco legal aplicable a esta figura en Nicaragua.

De esta manera el presente trabajo está estructurado en cuatro acápite orientados en el logro de los objetivos planteados, es así que el Acápite No 1. Evolución de la Contabilidad y su Normativa se aborda la historia de la contabilidad, la evolución de su marco contable y por supuesto finalizando con la normativa vigente y tema abordado en el trabajo como lo es la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades. Por su parte el Acápite No 2. Arrendamiento se desarrolla la teoría relacionada con el tema de arrendamiento identificando las ventajas del mismo para las pequeñas y medianas entidades. Por último, el Acápite No 3. Marco legal aplicable a los arrendamientos y el Acápite No 4. Base Contable de los Arrendamientos se describe las regulaciones pertinentes tanto a nivel legal como contable, los cuales serán aplicados en el desarrollo y solución del caso práctico propuesto.



---

v. Índice

i. Dedicatoria .....	i
ii. Agradecimiento .....	iii
iii. Valoración del Docente .....	v
iv. Resumen .....	vi
v. Índice .....	vii
I. Introducción .....	1
II. Justificación .....	2
III. Objetivos.....	3
General: .....	3
Específicos:.....	3
IV. NIIF para Pymes. Sección 20 Arrendamiento .....	4
Acápite No 1. Evolución de la Contabilidad y su Normativa. ....	4
4.1.1 Antecedentes Históricos de la Contabilidad.....	4
4.1.1.1 La prehistoria .....	4
4.1.1.2 Los principios de la escritura.....	5
4.1.1.3 Roma.....	6
4.1.1.4 La Edad Media .....	7
4.1.1.5 América.....	8
4.1.1.6 La publicación de la teoría de la partida doble .....	9
4.1.1.7 El apoyo de la ley .....	11
4.1.1.8 La expedición de Magallanes .....	12
4.1.2 Evolución de la Normativa Contable .....	12
4.1.2.1 Antecedentes .....	12
4.1.2.2 Postulados, reglas y criterios .....	13
4.1.2.3 Los postulados básicos y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados .....	13
4.1.2.4 Internacionalmente .....	14
4.1.3 La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y medianas entidades .....	14
4.1.3.1 Definición. ....	16
4.1.3.2 Importancia de las NIIF para Pymes. ....	16





---

4.1.3.2.1 <i>Importancia a Nivel interno.</i> .....	17
4.1.3.2.2 <i>Importancia a Nivel externo.</i> .....	18
Acápito No 2. Arrendamiento.....	18
4.2.1 Antecedentes Históricos. ....	18
4.2.2 Definición. ....	19
4.2.3 Partes de un Arrendamiento. ....	20
4.2.4 Tipos de Arrendamiento. ....	21
4.2.4.1 Arrendamiento Operativo:.....	21
4.2.4.2 Arrendamiento Financiero.....	22
4.2.4.3 Otros Tipos de Arrendamientos. ....	24
4.2.5 Beneficios-Ventajas del Arrendamiento.....	27
Acápito No 3. Marco legal aplicable a los arrendamientos .....	30
4.3.1 Regulación según el Código Civil:.....	31
4.3.2 Ley de Concertación Tributaria y el Arrendamiento.....	33
4.3.3 Depreciación del bien arrendado:.....	38
4.3.4 Base Imponible del IVA en los Arrendamientos.....	39
Acápito No 4. Base Contable de los Arrendamientos. ....	40
4.4.1 Alcance de la Sección 20 Arrendamientos NIIF para Pymes.....	40
4.4.2 Contabilización de los Arrendamientos según NIIF para pymes. ....	42
4.4.2.1 <i>Estados financieros de los arrendatarios: Arrendamientos Financieros.</i> .....	42
4.4.2.2 <i>Estados financieros de los arrendatarios: Arrendamientos Operativos.</i> .....	44
4.4.2.3 <i>Estados financieros de los arrendadores: Arrendamientos Financieros.</i> .....	45
4.4.2.4 <i>Estados financieros de los arrendadores: Arrendamientos Operativos.</i> .....	48
4.4.3 Estimaciones significativas y otros juicios.....	50
V. Caso Práctico.....	54
5.1 Introducción.....	54
5.2 Objetivos.....	55
5.3 Generalidades de la entidad.....	56
5.3.1 Misión.....	56
5.3.2 Visión .....	56
5.3.3 Valores.....	56
5.3.4 Pilares .....	57
5.4 Principales ejecutivos. ....	58

---



---

5.5 Contrato de arrendamiento .....	59
5.6 Planteamiento del caso práctico .....	64
5.7 Solución.....	64
5.7.1 Determinar tasa de interés implícita .....	64
5.7.2 Valor Total de la anualidad .....	65
5.7.3 Tabla de Pagos de principal e intereses.....	66
5.7.4 Cálculo de la Depreciación.....	66
5.8 Contabilización del arrendamiento financiero.....	67
5.8.1 Para el arrendatario.....	67
5.8.2 Para la arrendadora.....	72
5.8.3 Información a Revelar en los estados financieros del arrendatario.....	78
5.9 Conclusiones del Caso Práctico.....	88
VI. Conclusiones.....	89
Bibliografía.....	90
Anexos.....	92



## **I. Introducción**

En la siguiente investigación se analizan los requerimientos necesarios para la contabilización de los arrendamientos tanto financieros como operativos de acuerdo a las Normas de Información Financiera para la pequeña y mediana entidades NIIF para pymes en la entidad Arrendadora Financiera Lafise, S.A

El arrendamiento se ha presentado ante los medianos y pequeños empresarios como un método atractivo de financiamiento para la adquisición de bienes para la producción. Sin lugar a duda el arrendamiento se ha convertido en una técnica de financiamiento efectiva para ayudar a las empresas a incrementar su productividad y competitividad en sus mercados.

Es por ello que los empresarios deben estar conscientes de la utilidad que esta alternativa de financiamiento representa para el desarrollo exitoso de sus entidades, a su vez conocer el marco legal y contable aplicable a la misma en nuestro país.

La NIIF para PYMES, son normas internacionales que permiten que se desarrolle la actividad contable de manera eficiente y transparente. La implementación de estas normas es un beneficio para las PYMES ya que se caracteriza por procedimientos más sencillos adecuándose a la estructura de la empresa. Además, les permite acceder a actividades de crédito e inserción en el comercio internacional.

De esta manera, el presente trabajo está estructurado de modo tal que se puede comprender el procedimiento que la NIIF para Pymes establece en cuanto a la contabilización de los arrendamientos, haciéndose necesario conocer en primera instancia el proceso evolutivo de la contabilidad y su normativa, la importancia que representa la figura del arrendamiento para estas entidades, y por supuesto sin dejar de considerar la parte legal que regula esta actividad. Y finalmente la aplicación de estos conocimientos a través del desarrollo del caso práctico que simulan aspectos de aplicación real en el mundo empresarial.



## **II. Justificación.**

La NIIF para PYMES es una base contable reconocida a nivel mundial, ya que permite transparencia en la información financiera de la empresa. Constituyen estándares internacionales que permiten mejorar el desarrollo de la actividad contable también admiten un marco de referencia que satisfacen las necesidades de las pequeñas y medianas entidades.

La importancia de NIIF para PYMES radica en un tema de actualidad y de interés ya que muestra los estados financieros en un lenguaje mundial e incorpora a las PYMES en un proceso de globalización, por tal razón su aplicación en Arrendadora Lafise S, A les permite contar con un marco contable uniforme, la utilización de buenas prácticas contables y a los usuarios de la información les garantiza la comparación de esta información de manera consistente.

Con la realización del presente trabajo investigativo se analizan los requerimientos para la contabilización de los arrendamientos de acuerdo con la sección 20 de NIIF para pymes en la entidad Arrendadora Lafise S.A, para el periodo contable 2015 lo cual se logra primordialmente con la aplicación de esta normativa en el desarrollo del caso práctico que facilita el entendimiento de la normativa.

Como futuros profesionales de la contabilidad es necesario ser partícipe de los cambios que afectan el ejercicio de la profesión, ya que estas normas son importantes para la formación profesional e integral dado que en el país estas entidades constituyen el 95% de todas las empresas.

Esta investigación es de mucha utilidad para el profesional que está interesado en enriquecer su conocimiento acerca de las NIIF para Pymes, así como a los estudiantes de la carrera de ciencias económicas que quieran conocer un poco más acerca del uso de NIIF para PYMES y de manera particular a la sección 20 relacionado a los Arrendamientos, y a la vez servirá de guía a futuras investigaciones relacionadas con el tema abordado en este trabajo.



### **III. Objetivos**

#### **General:**

- Analizar los requerimientos para la contabilización de los arrendamientos de acuerdo con la Sección 20 de la NIIF para las PYMES en la entidad Arrendadora Financiera LAFISE SA para el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2015.

#### **Específicos:**

1. Conocer las generalidades del proceso evolutivo de la contabilidad, así como de la Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades.
2. Evaluar la importancia del arrendamiento como una forma de financiamiento para las pequeñas y medianas entidades.
3. Comprender el marco legal aplicable a los contratos de arrendamientos en Nicaragua, así como la base contable de los mismos.
4. Explicar mediante un caso práctico los requerimientos para la contabilización de arrendamientos de acuerdo con la sección 20 NIIF para las PYMES en Arrendadora Financiera LAFISE SA.



---

## **IV. NIIF para Pymes. Sección 20 Arrendamiento**

### **Acápito No 1. Evolución de la Contabilidad y su Normativa.**

#### **4.1.1 Antecedentes Históricos de la Contabilidad.**

(Calleja Bernal, 2011) La contabilidad establece incontables acuerdos entre los usuarios, y quienes la han empleado a través de la historia decidieron imponer nombres, costumbres y procedimientos, muchos de los cuales desaparecieron con el tiempo, pero otros fueron cambiando el fondo y la forma de los registros contables. A continuación, se proporcionan algunos datos que enriquecen el conocimiento sobre la evolución de la contabilidad y que, sobre todo, ayudan a entender su presente y su futuro.

##### **4.1.1.1 La prehistoria**

(Calleja Bernal, 2011) El origen de la contabilidad debe remontarse a un oscuro punto del neolítico, ubicado entre los años 10,000 y 5000 a.C., probablemente mucho más cercano a la primera fecha que a la segunda.

En este periodo los habitantes de dos zonas específicas del planeta iniciaron actividades de agricultura, cría de animales y alfarería. Una de esas zonas era el valle comprendido entre los ríos Tigris y Éufrates (en la antigua Mesopotamia, hoy Asia); la otra era el valle del Nilo (en Egipto, África).

Estos dos grupos humanos iniciaron propiamente lo que llamamos la civilización, al desarrollar ciudades que florecieron y perduraron por siglos. Los tres rasgos característicos ya mencionados representaron en verdad grandes logros: la agricultura, la siembra de semillas y la recolección de frutos; la cría de animales, domesticación y aprovechamiento de carne, así como de otras partes de las bestias, y la alfarería, cocimiento en hornos de barro y otros materiales para crear utensilios de uso diario. Diversos autores de libros contables han rescatado estos ejemplos.

A pesar de los logros anteriores, esta es una época prehistórica y prácticamente no tenemos constancia de comunicación escrita de ideas, palabras o símbolos. Lo único que



conservamos son algunos registros definitivamente contables: bastones de pastores con marcas que indicaban el número de cabezas de ganado de las que era responsable alguna persona; cuencos de barro con figuras más o menos toscas en su interior que indicaban los animales que debían cuidarse en un cierto corral; marcas en las paredes de las cuevas señalando qué tan abundante había sido la cosecha en determinado año; pedazos de piedra con marcas de colores o toscas figuras geométricas, también en piedra, presumiblemente manejadas para llevar un control de los Intercambios realizados.

Esas sociedades, incapaces de comunicar otras ideas, estaban urgidas de tener un registro de lo que producían, de lo que poseían o de lo que entregaban en forma de trueque a otros pueblos. La contabilidad apareció, así como la satisfacción de una necesidad concreta y extremadamente práctica. Algunos historiadores suponen que, incluso los primeros signos de un lenguaje escrito representaban listas de propiedades de estas primitivas sociedades.

#### ***4.1.1.2 Los principios de la escritura***

(Calleja Bernal, 2011) Alrededor del año 3,000 a.C., los habitantes de ambos valles, ya sea de manera separada o mutuamente influidos, inventaron un rústico sistema de comunicación gráfica mediante imágenes. Estos jeroglíficos no sólo servían para fines sagrados como los griegos supusieron años más tarde, sino que tenían usos mucho más terrenales, como recordatorio de personajes ilustres, batallas, fundaciones y registros contables.

Estas dos zonas del mundo evolucionaron y se convirtieron en grandes imperios; tanto en Mesopotamia como en Egipto la necesidad de un registro contable creció junto con las dimensiones de las ciudades, del aparato estatal, del comercio y del número de habitantes. En cuanto al registro, la mayor necesidad de conservar el dato preciso fue del gobernante, quien encomendó la tarea a personas especialmente entrenadas para cumplir ese cometido. Tal vez una de las figuras más emblemáticas de la cultura civil egipcia sea la del escriba sentado con las piernas cruzadas, quien sostiene una tablilla y un coco instrumento de escritura.



Este hombre ayudaba a consignar todo tipo de mensajes escritos. Los más importantes registraban el recuento de los tributos entregados por los pueblos enemigos; los impuestos pagados por los ciudadanos o los gastos erogados en las grandes construcciones y en las acciones de guerra. La escritura cuneiforme mesopotámica sirvió también para consignar los mismos asuntos comerciales que interesaban vivamente a los gobernantes.

Hay que recordar que el dinero, el comercio y los impuestos eran necesarios, indispensables para la subsistencia de estos imperios. Los egipcios contrataron a los fenicios para buscar nuevos caminos a sus negocios y una historia más o menos legendaria cuanta que éstos le dieron la vuelta a África para dar cumplimiento a la encomienda. Esa vez el viaje no produjo nada concreto, pero siglos más tarde una travesía semejante cambiaría el curso de la historia de la contabilidad.

#### **4.1.1.3 Roma**

(Calleja Bernal, 2011) Al regresar en la historia no pueden ignorarse las profundas aportaciones de los romanos, herederos de los griegos en muchas áreas, entre ellas la contable.

De los griegos se conservan menciones aisladas o afirmaciones no privadas de diversos autores; en cambio, de los romanos existen datos concretos como los siguientes:

- ✓ La obligación de llevar una especie de borrador con el registro de ingresos y gastos. A este documento se le llamaba “adversaria”.
- ✓ La transcripción mensual de los datos anteriores a un registro llevado mas cuidadosamente y el cual era obligado conservar en el llamado “Codex” o “tubulae”.
- ✓ En este último estaban nuevamente anotados los ingresos, llamados “acceptum” y del otro lado los gastos, “expensum”.
- ✓ El “Codex accepti et expensi” deriva al estado final de la caja o “arca”.

Por último, una mención importante: en 325 a.C., se expidió en Roma la Ley Paetelia Papiria, que daba valor probatorio a los registros contables, ya que establecía que una sola anotación del nombre del deudor (con su consentimiento) en el Codex del acreedor, se consideraba realizada la operación y la deuda tenía validez.





Después de los romanos, pueden rastrearse datos y pruebas de incipientes usos de una contabilidad más adelantada.

#### **4.1.1.4 La Edad Media**

(Calleja Bernal, 2011) De esta etapa tenemos algunos ejemplos, que no por estar aislados son menos importantes:

El Domesday book, de Guillermo El Conquistador, datado en 1,086 donde se asentaban ingresos y egresos de la corona inglesa y de sus bienes.

En 1157, Ansaldus Boilardus, notario genovés, repartió las utilidades que produjo una asociación comercial con base en el saldo de la cuenta de ingresos y egresos que se llevaba al respecto.

Se conservan cuentas de un comerciante florentino de 1,211 en las que se anotaba él debe arriba del haber, lo que da lugar a suponer la existencia de una escuela florentina de contabilidad, discrepante de las escuelas genovesa y veneciana, que ponían él debe y el haber frente a frente, las cuales finalmente prevalecieron.

En 1,263 Alfonso El Sabio, en España, estableció que los funcionarios encargados de la administración de rentas debían rendir cuentas de forma anual.

Se conservan libros de casas comerciales florentinas, de 1,282 y de la casa comercial Bonsignore de Siena, de 1,290 que incluyen un libro de caja y otro de cuentas corrientes de los clientes. Éstos se consideran las primeras innovaciones contables muy cercanas a la partida doble.

Los documentos de los hermanos Reiniero y Baldo Fini, en Francia incorporaban ya el uso de las cuentas de gastos y ventas tal como las conocemos en la actualidad.

Los avances en la contabilidad se sucedieron durante los siglos XIV y XV de manera constante. Por ejemplo, se conservan libros de los banqueros genoveses Zaccaria que comprenden varios ejercicios sociales. Aparecen los registros auxiliares en forma de libros de cuentas corrientes con el uso de las expresiones debe y haber, presumiblemente de origen



toscano. Los libros de banquero florentino Perrizzi se manejan con sus respectivos auxiliares y son solo un ejemplo de las más de 80 empresas que operaban en Florencia de 1,336.

La comuna de Génova llevaba sus cuentas registrando pérdidas y ganancias exactamente igual que hoy, con base en un edicto promulgado en 1,327 el cual debía revisar un auditor, sobre todo en el caso de su libro principal, llamado “cartulari” cuya traducción al español es precisamente libro mayor. Esto último sucedió en 1,340.

En los libros del comerciante Francesco Datini, durante la segunda mitad del siglo XIV aparece el registro por partida doble, se tiene ya idea de un patrimonio del negocio, la determinación de pérdidas o ganancias, el cierre de operaciones cada dos años y la elaboración de estados financieros. La importancia de Datini consiste en que no se trataba de un comerciante cualquiera, pues poseía una autentica trasnacional de aquellos tiempos con filiales en cuatro países.

Se ha llegado a la conclusión de que esta época eran ya muchos los empresarios que llevaban una contabilidad formal por partida doble. Se conocen los casos de la familia Medicis, que era dueña de una industria textil; de Antonio Jacobo Frúgger, de Augsburg en 1419; de Donato Soranzo e Fratelli; de Andrés Barbarigo que llevaba una contabilidad “a la valenciana”, con un libro que registraba las operaciones en orden cronológico llamado Giornale (diario) y otro llamado Cuaderno (mayor).

#### **4.1.1.5 América**

(Calleja Bernal, 2011) En la América de los aztecas, mayas e incas la historia no es muy diferente y buena parte de lo que sabemos de estos pueblos se debe a códices que representaban, al menos en parte, los registros contables.

Hace ya algunos años el eminente contador Eduardo M. Creel revisó el código Mendocino para demostrar que no era otra cosa sino un estado financiero de los tributos que debían pagar al imperio azteca sus 371 pueblos vasallos. La segunda parte del código es lo que se llamaba matrícula de tributos, documento contable que relacionaba a los diversos



pueblos vasallos con sus respectivos tributos, mismos que les habían asignado Moctezuma y sus antecesores.

El mismo Bernal Díaz del Castillo señaló que pudo ver los libros de la renta de Moctezuma, es decir en donde le traían los tributos de oro y dónde había minas, cacao y mantas. No sabemos sin embargo si el documento al que tuvo acceso el cronista era el código Mendocino u otro semejante y debieron existir varios, elaborados en diferentes fechas.

Al igual que los egipcios que consignaron en papiro sus textos, los aztecas y los mayas recurrieron a diversos tipos de papel; en el caso del código Mendocino usaron papel amate. Se trata de una lista de personas o pueblos deudores y la deuda correspondiente en especie, escrito con jeroglíficos. De las 16 páginas que lo componen, cada una de está destinada a una región o provincia tributaria.

En relación con este documento hay una cuestión de gran interés, ya que en su época fue solicitado por el rey de España no con fines culturales o históricos, sino para revisar las tasas que se cobraban a los indígenas y procurar una reglamentación nueva y justa, proporcional a la de la época prehispánica. La acción pretendía remediar las injusticias cometidas por conquistadores y encomenderos. Estas buenas intenciones vinieron a reflejarse en Las Leyes Nuevas de 1,542 y 1,543 y en disposiciones posteriores, en las que se insistió en la necesidad de basar cualquier tributo en los códigos anteriores a los españoles y, a su ausencia, en el consenso de los indígenas principales que hubieran colaborado en su elaboración o que al menos los conocieran.

El peculiar sistema de comunicación de los incas, a base de cuerdas trenzadas llamadas quipus, era también en parte un registro contable rudimentario. Lamentablemente su material era mucho más fácil de deteriorarse que los códigos y se ha perdido.

#### ***4.1.1.6 La publicación de la teoría de la partida doble***

(Calleja Bernal, 2011) El 25 de agosto de 1,458, Benedetto Cotrugli Rangeo terminó de escribir su libro *Della mercatura et del mercante perfetto*, en el que se estudia, por primera vez en la historia, la partida doble. Por desgracia, su libro se publicó hasta 1,573.



Desde 1,994 el 25 de mayo de mayo de cada año se celebra el Día del Contador, en recuerdo de que esa fecha, pero de 1494 Luca Pacioli publicó la Summa de arithmetica, geometría, proportioni et proportionalitá. Es interesante recordar por qué los contadores tomamos tanto en cuenta la figura de Pacioli y cuál fue su importancia para el desarrollo de nuestra profesión, a tal grado que hemos decidido celebrar nuestro día en una efeméride relacionada con él.

Luca Pacioli nació en 1445 en el burgo de Sancti Sepulcri, de hecho, él se auto designaba Lucas de Burgo de Sancti Sepulcri. En su pueblo natal fue alumno de Piero Della Francesca, que impartía matemáticas y otras ciencias, aunque no era en una escuela formal, sino de manera privada.

En 1,464 a los 19 de años de edad y ya en Venecia, fue contratado como preceptor por una adinerada familia. Durante estos años se perfeccionó en aritmética comercial, y para 1,470 ya en Roma, ejerció funciones docentes. Se sabe que en su juventud trabajó con un comerciante, Folco de Belfolci, y vivió en casa de otro, Antonio Rompiasi, como tutor de su hijo, y tal vez allí captó la necesidad de una obra contabilidad que contribuyera a ordenar las crecientes operaciones mercantiles en la Italia de entonces.

En 1,477 a los 32 años se ordena fraile franciscano y comienza una serie de recorridos, que durarían hasta 1,494 por diversas ciudades italianas dictando la cátedra de matemáticas. Pasa por Perugia y Zara, regresa a Perugia, Roma, Nápoles, Sancti Sepulcri, Urbino y Venecia como preceptor particular de diversos personajes. Se dice, incluso que viaja por Oriente. Escribe un tratado de matemáticas que nunca se imprime, otro de álgebra y una traducción de la Geometría de Euclides, que se pierden.

Finalmente, en 1,494 publica en Venencia la obra que lo hará pasar a la inmortalidad, Summa la cual se divide en cinco partes. La primera está dedicada a aritmética y álgebra; la segunda a la aplicación comercial de dichas ciencias; la tercera a la teneduría de libros; la cuarta a los sistemas monetarios italianos; y la última a la geometría pura y aplicada. La parte de teneduría de libros se divide en ocho secciones, la última de las cuales se refiere a la



contabilidad “a la valenciana”, ya explicada antes y a diversas prácticas comerciales de su tiempo.

En la parte de teneduría de libros se encuentra la primera exposición impresa de la teoría de la partida doble, que cambió la teneduría de libros de la época y que sería la base de la contabilidad en los siglos posteriores. Sabemos que en realidad Pacioli no inventó dicha teoría, pero sí fue el primero en publicar una explicación y en divulgarla de manera sistematizada.

Una de las características fundamentales de este hombre fue su dedicación a la enseñanza, por lo cual es importante que conservamos hasta la fecha la descripción de su didáctica, donde él mismo dice que comenzaba explicando siempre lo más difícil para luego pasar a lo fácil y práctico.

En 1,496 Ludovico El Moro lo llama a Milán, donde trabajó por primera vez con Leonardo da Vinci y un grupo de intelectuales que formaban la Academia de esta ciudad. Muerto El Moro, Luca y Leonardo viajan a Florencia, donde compartieron experiencias, trabajos y hasta la misma casa; se dice que Da Vinci era poseedor de uno de los ejemplares desde la primera edición de la Summa, el cual había leído con gran interés.

A partir de 1,500 Luca Pacioli vuelve a su peregrinar recorriendo Pisa, Bolonia, Perugia, de nuevo Perugia, el Borgo de Sancti Sepulcri y Roma.

En 1,509 publica un nuevo libro, la Divina Propertione, ilustrado con dibujos facilitados por Leonardo Da Vinci. Finalmente, en Roma se pierde su rastro y se le supone muerto a mediados de 1,514.

#### ***4.1.1.7 El apoyo de la ley***

(Calleja Bernal, 2011) El año 1,494 es fundamental para la contabilidad, debido a que en España pasa de su etapa de probanza a la de llevanza; es decir, antes de este momento se llevaba por voluntad, por deseo de tener una prueba de la palabra de los comerciantes, y de aquí en adelante, diversos ordenamientos legales la hacen obligatoria para los hombres de negocios.



Existían varios comerciantes que entendían ya la necesidad de hacer un corte en la contabilidad y revisar los resultados de la empresa, pero que era poco frecuente pedir al contador dicho corte.

#### **4.1.1.8 La expedición de Magallanes**

Uno de los ejemplos más claros de lo expuesto en el párrafo anterior y quizá el más conocido, es el viaje de Magallanes alrededor del mundo.

Aunque ya existía el antecedente con Colón en la búsqueda de nuevas rutas comerciales, es el viaje de Fernando de Magallanes el que reviste aspectos claramente comerciales y marca un momento fundamental en la historia de la contabilidad.

Carlos V y Magallanes firman un convenio previo al viaje, el cual otorgaba al navegante y a su socio, Faleiro, 20% de las ganancias obtenibles. El viaje inicia el 10 de agosto de 1519 y dura tres años, ya que los sobrevivientes regresan de su vuelta al mundo el 6 de septiembre de 1522. En el viaje se pierden cuatro de las cinco embarcaciones que lo iniciaron y tres cuartas partes de la tripulación perecen, incluyendo al propio Magallanes, quien es sustituido por Juan Sebastián Elcano.

Al desembarcar en San Lúcar de Barrameda, uno de los sobrevivientes, que bajó de la nave Victoria era el contador, quien llevaba bajo el brazo los libros de contabilidad y el reporte de una ganancia de 500 ducados de oro. Los hombres del rey y los comerciantes en general, se percatan de la necesidad de evaluar—desde el punto de vista contable— un negocio de principio a fin, y trasladan esa enseñanza a los negocios en tierra que pueden ser evaluados de esta manera —pero también periódicamente—, a través de la contabilidad.

#### **4.1.2 Evolución de la Normativa Contable**

##### **4.1.2.1 Antecedentes**

(Calleja Bernal, 2011) Al igual que en otros países y durante muchos años, en un proceso lento, pero de avance constante, se fueron estableciendo los Principios de contabilidad que estuvieron vigentes en nuestro país.



Adicionalmente, se agregaron otros conceptos que, subordinados a los principios, vinieron a complementarlos y a permitir su aplicación detallada, pero dieron cabida al criterio de los profesionales a cargo de este proceso.

#### **4.1.2.2 Postulados, reglas y criterios**

(Calleja Bernal, 2011) Fue importante establecer con claridad cuáles eran las reglas del juego, con las que la contabilidad pudo ser aprovechada por los diferentes usuarios. La estructura de la normatividad contable fue la siguiente:

En orden de importancia, después de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, aparecen las reglas particulares que concretan las ideas expresadas en los principios y se aplican en muy diversas situaciones dentro de la información financiera.

Las reglas particulares son la especificación individual y concreta de los conceptos que integran a los estados financieros. Se dividen en reglas de presentación y reglas de valuación. Las reglas de presentación se refieren al modo particular de incluir adecuadamente cada concepto que integran los estados financieros. Las reglas de valuación aluden a la aplicación de los principios y a la cuantificación de los conceptos específicos de los estados financieros.

#### **4.1.2.3 Los postulados básicos y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados**

Los postulados básicos son fundamentos que configuran el sistema de información contable y rigen el ambiente bajo el cual deben operar. Estos postulados son:

- ✓ Entidad ahora se llama entidad económica y no hay mayor cambio.
- ✓ Realización ahora pasa a ser devengación contable.
- ✓ Periodo contable queda igual, haciéndolo tal vez más operativo con el nombre de asociación de costos y gastos con ingresos.
- ✓ Valor histórico original cambia a valuación.
- ✓ Negocio en marcha queda igual.
- ✓ Dualidad económica queda igual.
- ✓ Consistencia se conserva.



- ✓ En cambio, se agrega un postulado de sustancia económica.
  - ✓ Revelación suficiente pasa a ser característica.
  - ✓ Importancia relativa pasa a ser característica

#### **4.1.2.4 Internacionalmente**

(Calleja Bernal, 2011) A lo largo de los años, muchos países en el mundo han establecido sus propios principios de contabilidad o Normas de Información Financiera. En términos generales podría decirse que todos se parecen, y que cuando un determinado país no menciona algún concepto como principio, no quiere decir que no lo respete, simplemente lo considera con otro tipo de jerarquía, incluso superior a un principio.

Sin embargo, debe reconocerse que las diferencias existen y que esto ha inquietado a contadores y hombres de empresa en todo el mundo, de manera que desde hace años el International Accounting Standards Board (IASB) fue creada para emitir Normas Internacionales de Contabilidad (IFRS). La fuerza de estos postulados ha llegado a ser tal, que a partir del 2005 la Unión Europea se rige con dichas normas, al igual que Japón, Australia y Canadá, y existe una petición expresa a Estados Unidos para unirse también. El proceso de convergencia a nivel mundial es inexorable, ya se citó antes la disposición de México a unirse a esta idea.

A nivel mundial existe la International Federation of Accountants (IFAC), que obviamente apoya estas ideas de convergencia. Ya que se hace mención de Estados Unidos, es oportuno referir cómo se percibe en dicho país la cuestión de los principios contables. Allí es la Financial Accounting Standards Board (FASB) la que se encarga desde hace más de 40 años de emitir la normatividad financiera.

#### **4.1.3 La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y medianas entidades**

Uno de los problemas que se plantea al interpretar la información financiera es la falta de un criterio internacional a aplicar por lo que genera diversos problemas, principalmente por la imposibilidad de establecer una comparación entre dos estados





financieros. En consecuencia, los datos obtenidos pueden llegar a perder algo de credibilidad, y el sobrecoste que supone para las empresas internacionales la aplicación de diferentes normas, según cada país, para la presentación de su información financiera.

Con el fin de dar respuesta a estos problemas y aumentar a la vez la transparencia de la información, el IASC (Internacional Accounting Standards Comité) en 1995 firmó un acuerdo mediante el cual se comprometían a revisar las NIC (Normas internacionales de Contabilidad) con el fin de que fueran empleadas por las empresas que cotizaban en bolsa. Más tarde se lleva a cabo una reestructuración en el IASC con un cambio de objetivos a lograr. Debido a esta reestructuración en 2001 el IASC pasa a llamarse IASB (Internacional Accounting Comité Foundation), y las NIC se rebautizan como NIIF.

El principal objetivo del IASB es conseguir la homogenización de normas contables a nivel mundial y desarrollar estándares contables de calidad, comprensibles y de cumplimiento forzoso, que requieran información de alta calidad, transparente y comparable dentro de los estados financieros para poder tomar decisiones en función de estos.

- ✓ Los propietarios de la empresa en primer lugar, para conocer la evolución del negocio y si este es rentable.
- ✓ La administración para conocer en que necesita mejorar y llevar a cabo la toma de decisiones en consecuencia.
- ✓ Los acreedores porque necesitan saber la liquidez de la empresa, y si puede cumplir con sus obligaciones.

Las NIIF para PYMES son una versión integral de las NIIF completas. En el año 2001 el IASB (International Accounting Standard Board) inició un proyecto para desarrollar estándares de contabilidad que sean confiables para las entidades de tamaño pequeño y mediano que le permita a este sector solucionar problemas particulares como la competitividad en la economía. En el año 2005 esta institución publica un documento para discusión, resultando la modificación de los principios de reconocimiento y medición en la NIIF para PYMES, emitiéndose un segundo borrador de estas normas en el año 2006, posteriormente en el año 2008.



A nivel regional la adopción de las NIIF para PYMES ha sido variable entre diversos países centroamericanos, Costa Rica está más avanzada en lo que respecta a la implementación de estas normas, ya que las utiliza desde el año 2000, mientras que en Honduras la aplicación es obligatoria para el año que termino al 31 de diciembre del año 2012.

En Nicaragua el 30 de junio del 2009 entró en vigencia la implementación de la NIIF para PYMES tanto en su versión integral como aquellas dirigidas para las pequeñas y medianas entidades.( PYMES) .Las normas fueron adoptadas mediante dos resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua (CCPN) el 24 de junio del 2004 así como el 31 de mayo del 2010, en este último pronunciamiento se aprueba el uso de las NIIF para PYMES para los estados financieros con fecha posterior al 1 de julio del 2011. Una de las instituciones que ya adoptó estas normas es el Banco Central de Nicaragua.

#### ***4.1.3.1 Definición.***

La NIIF para PYMES es una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en diferentes países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación publica de rendir cuenta. (IASB, 2009:11)

En efecto las NIIF para PYMES son normas que pueden aplicarse a las pequeñas y medianas entidades cualquiera que sea la actividad económica de estas, sin embargo, deben ser entidades privadas y que no tengan la obligación de rendir cuentas, es decir, que no tengan instrumentos de deuda o de patrimonio que se negocien en mercados públicos: como acciones, bonos entre otros.

#### ***4.1.3.2 Importancia de las NIIF para Pymes.***

Las NIIF para Pymes son trascendental por varias razones, la cuales tenemos.



- ✓ Estandarizan la aplicación de principios de contabilidad en todos los países que la adopten. Esto facilita la lectura y análisis de los estados financieros que se produzcan, porque se emiten bajo los mismos lineamientos. Así un proveedor que cuyos clientes estén en el extranjero no tiene que hacer una traducción de los estados financieros a sus normas locales, porque en marco general son los mismos.
- ✓ Les permite a estas entidades (pequeñas y medianas), acceder a créditos en el exterior, a presentar información razonable que pueda atraer otros inversionistas, y ante todo a que aprendan a utilizar la contabilidad como una herramienta para la toma de decisiones.

#### ***4.1.3.2.1 Importancia a Nivel interno.***

Las NIIF para PYMES, a nivel interno son importantes por:

#### **Calidad de la información.**

La utilización de la NIIF para PYMES como principios de contabilidad, aseguran la calidad de la información, en la medida que orienten el registro contable hacia el registro de la información que tenga incidencia o pueda tener sobre la situación financiera de una empresa, sin importar el carácter fiscal (impuesto legal)

En efecto aseguran la calidad de la información ya que les permite las pequeña y medianas entidades presentar la información de acuerdo a su condición de pequeñas y medianas entidades, que se considera que deben de llevar un registro completo y razonable de la información que presenta, además aseguran la exactitud del marco contable ya que tiende a ser más transparente en el desarrollo de las transacciones de las empresas.

#### **Mercado laboral**

Para los profesionales de la contaduría, el aprender a utilizar las NIIF para PYMES, les va a permitir ampliar su mercado laboral, ya que pueden ejercer su profesión en otros países distintos a donde se formó el contador.



Entendemos que las NIIF para PYMES abren las puertas en un mercado cambiante y competitivo adquirir conocimientos de estas normas mejoran la calidad profesional y personal y permita que se ejerza la profesión contable en diferentes países del mundo.

#### **4.1.3.2.2 Importancia a Nivel externo.**

La NIIF para PYMES son importantes porque son de aplicación mundial y permiten elaborar la información de la entidad de una manera más simple y entendible para los usuarios de los Estados Financieros que se encuentre en el extranjero, por ejemplo, los inversionistas ya que si los Estados Financieros se elaboraron bajo la misma normativa como son las NIIF para PYMES, ahorra costos y tiempo.

### **Inversión**

Con la aplicación de la NIIF para PYMES se logra obtener información comparable lo que aumenta la confiabilidad de la misma permitiendo que estas entidades (pequeñas y medianas) tengan acceso a créditos en el exterior, pues presentan información razonable que pueda atraer a otros inversionistas, además con la implementación de esta normativa, el uso de la contabilidad facilita el aprendizaje para la toma de decisiones sobre una base más eficaz.

Por tal razón un estado elaborado en base a estas normas adquiere gran interés por los inversionistas porque no son complejos y presentan un lenguaje mundial, además les permite tomar decisiones sin correr el riesgo de que estas sean erróneas, reduce el riesgo en la toma de decisiones. (Oscar, 2014)

### **Acápito No 2. Arrendamiento.**

#### **4.2.1 Antecedentes Históricos.**

(Coll, 2016) Los antecedentes del arrendamiento financiero como es conocido actualmente bajo la palabra "leasing", son tan antiguos como la historia misma. En efecto, sus primeras referencias se consiguen en el Imperio Romano, cuando la Ley Agraria propuesta por Tiberio Graco aprobaba la expropiación de los grandes latifundios, siéndoles entregadas en pequeñas parcelas a los ciudadanos pobres, en arriendo hereditario sin derecho.



Otro ejemplo sería, las grandes edificaciones que se efectuaron en el imperio, donde ciertos equipos eran dados en calidad de renta y sus propietarios eran grandes comerciantes de esa época.

No obstante, lo anterior, paralelamente a éstos acontecimientos ya el pueblo fenicio había desarrollado la técnica de arrendar o cobrar impuestos por factorías que instalaron a lo largo del mediterráneo, logrando en la mayoría de los casos rescatar su inversión en poco tiempo y venderlas de acuerdo a las circunstancias del demandante. Cabe señalar, que cuando no se cumplía lo anteriormente dicho, se abandonaban dichas factorías. Siguiendo la estela de éstos inicios, el arrendamiento pasa por toda la edad antigua, medieval y renacimiento hasta llegar a la primera y segunda Revolución Industrial, reflejándose en los Estados Unidos, desde 1872 hasta 1893, en las minerías donde ciertos capitalistas arrendaban por períodos eventuales o temporales equipos para la explotación de los minerales, en general.

Habiéndose pasado por todo éste proceso histórico, llegamos al año crucial donde el "leasing" toma el aspecto financiero como lo conocemos hoy en día. En 1950, nace de un industrial zapatero norteamericano la idea de poner en rigor ésta nueva fórmula financiera.

En efecto, debido a que dicho zapatero deseaba incrementar su capacidad productiva y los bancos no le ofrecían más crédito, propuso a uno de sus banqueros, vender su equipo en funcionamiento para la obtención de un préstamo por dos años, de manera que, al término de dicho período el banco pudiera recuperar su dinero, más los intereses respectivos, y el zapatero aumentar su capacidad productiva y recuperar nuevamente el equipo. De ésta operación, nace la U.S Leasing Corporation que sigue siendo una de las arrendadoras de importancia en los Estados Unidos. Hay, además, la arrendadora del Citigroup en New York y el Bankamerilease, filial del Bank of America, San Francisco, California, Estados Unidos.

#### **4.2.2 Definición.**

##### **Arrendamiento.**

(Brealey, Myers, & Allen, 2010) Un contrato de renta que se extiende por un año o más e incluye una serie de pagos fijos se llama arrendamiento. Los arrendamientos adoptan muchas formas, pero en todos los casos el arrendatario (usuario) promete hacer una serie de



pagos al arrendador (dueño). El contrato de arrendamiento especifica si los pagos son mensuales o semestrales. Normalmente, el primer pago se debe hacer en cuanto se firma.

(Horne & John M. Wachowicz, Fundamentos de Administración Financiera, 2010) Un arrendamiento es un contrato. Con base en éste, el propietario de un activo (el arrendador) da a otra parte (el arrendatario) el derecho exclusivo al uso del bien, en general, durante un periodo especificado, a cambio del pago de renta.

(Ross, Westerfield, & Jordan, 2010) Un arrendamiento es un acuerdo contractual entre dos partes: el arrendatario y el arrendador. El arrendatario es el usuario del equipo; el arrendador es el propietario. De manera habitual, la empresa decide primero qué activo necesita. Luego negocia un contrato de arrendamiento con un arrendador para usar ese activo. El contrato de arrendamiento establece que el arrendatario tiene el derecho de usar el activo y, a cambio, debe efectuar pagos periódicos al arrendador, propietario del activo. Por lo común, el arrendador es o el fabricante del activo o una empresa independiente de arrendamiento.

(Horne, Administración Financiera, 1997) Un arrendamiento es un contrato por el cual el propietario de un activo (el arrendador) concede a otra parte (el arrendatario) el derecho exclusivo para utilizar el activo a cambio del pago de la renta.

(Launa, 2016) Arrendamiento es un acuerdo, con independencia de su instrumentación jurídica, en el que el arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dicho activo.

#### **4.2.3 Partes de un Arrendamiento.**

(Ross, Westerfield, & Jordan, 2010) Arrendatario: Usuario de un activo en un contrato de arrendamiento. El arrendatario efectúa pagos al arrendador. Arrendador: Propietario de un activo en un contrato de arrendamiento. El arrendador recibe pagos del arrendatario.



(Samaniego, 2008) El arrendador es la parte que concede el derecho de usar un activo tangible durante un periodo obligatorio y la otra parte, el arrendatario se compromete a realizar pagos periódicos por un monto que corresponde al precio total del activo más los gastos financieros y otros gastos.

#### **4.2.4 Tipos de Arrendamiento.**

(Ross, Westerfield, & Jordan, 2010) Distingue dos tipos de Arrendamientos:

##### **4.2.4.1 Arrendamiento Operativo:**

Este tipo de arrendamiento es difícil de definir con precisión, pero esta modalidad tiene varias características importantes:

Primera, con arrendamiento operativo, 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.

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.

#### **4.2.4.2 Arrendamiento Financiero**

El arrendamiento financiero es el otro tipo principal de arrendamiento. En contraste con la situación de un arrendamiento operativo, los pagos que se efectúan de conformidad con un arrendamiento financiero (más el valor residual, o de recuperación, previsto) en general son suficientes para cubrir por completo el costo del arrendador por comprar el activo y le pagan un rendimiento sobre la inversión. Por esta razón, a veces se dice que un arrendamiento financiero es un contrato por completo amortizado o del todo liquidado, en tanto que se dice que un arrendamiento operativo es parcialmente amortizado. Los contadores suelen llamar arrendamientos de capital a los arrendamientos financieros.

Con un arrendamiento financiero, el arrendatario (no el arrendador) por lo general es responsable del seguro, el mantenimiento y los impuestos, y por tal motivo, los arrendamientos financieros se denominan a menudo arrendamientos netos triples. También es importante hacer notar que, de ordinario, un arrendamiento financiero no puede cancelarse, por lo menos no sin una sanción considerable. En otras palabras, el arrendatario debe efectuar los pagos del arrendamiento o enfrentar posibles acciones legales.

Las características de un arrendamiento financiero, en particular el hecho de que es por completo amortizado, lo hacen muy semejante al financiamiento de deuda, así que el nombre es acertado.

Existen tres tipos de arrendamiento financiero que revisten interés especial: los arrendamientos orientados a los impuestos, los arrendamientos apalancados y los acuerdos de venta y re arrendamiento.





***Arrendamientos orientados a los impuestos:*** Un arrendamiento en el que el arrendador es el propietario del activo arrendado para propósitos fiscales se llama arrendamiento orientado a los impuestos. Dichos arrendamientos también se denominan arrendamientos fiscales o arrendamientos verdaderos. En contraste, un arrendamiento con contrato de venta condicional no es un arrendamiento verdadero. En este caso, el “arrendatario” es el propietario para efectos fiscales. Los arrendamientos con contrato de venta condicional son en realidad préstamos garantizados.

Los arrendamientos orientados a los impuestos convienen más cuando el arrendatario no está en condiciones de usar con eficiencia los créditos fiscales o las deducciones por depreciación que se derivan de la propiedad del activo. Al acordar que otro tenga la propiedad, un arrendamiento fiscal traslada estos beneficios. El arrendatario se beneficia porque el arrendador podría devolver una parte de los beneficios fiscales al arrendatario en la forma de pagos de alquiler menores.

***Arrendamientos Apalancados:*** Un arrendamiento apalancado se orienta a los impuestos y en él, el arrendador pide un préstamo para cubrir una parte considerable del precio de compra del activo rentado con base en un acuerdo sin recurso, lo cual significa que, si el arrendatario incumple con los pagos del alquiler, el arrendador no tiene que seguir haciendo los pagos del préstamo. En cambio, el prestamista debe proceder en contra del arrendatario para recuperar la inversión. En contraste, con un arrendamiento de un solo inversionista, si el arrendador contrata un préstamo para comprar el activo, es responsable de efectuar los pagos del préstamo sin importar que el arrendatario haga los pagos que le corresponden o no. Los arrendamientos apalancados son muy complicados y se usan sobre todo en transacciones muy cuantiosas.

***Acuerdo de venta y rearrendamiento:*** Un acuerdo de venta y rearrendamiento se presenta cuando una empresa vende un activo de su propiedad a otra parte y al mismo tiempo lo toma en arrendamiento.

En un acuerdo de venta y rearrendamiento ocurren dos cosas:

- ✓ El arrendatario recibe efectivo de la venta del activo.



- ✓ El arrendatario continúa usando el activo.

A menudo, con una venta y rearrendamiento, el arrendatario podría tener la opción de recomprar el activo alquilado al final del arrendamiento.

#### **4.2.4.3 Otros Tipos de Arrendamientos.**

##### **Según Court.**

(Court, 2009) Según las características del arrendador, el arrendamiento puede clasificarse en arrendamiento operativo y financiero.

Arrendamiento Operativo: El arrendador, que suele ser el fabricante, cede al arrendatario el uso de un determinado bien contra el pago de unas cuotas que incluyen tanto la financiación como el mantenimiento y la reparación. El periodo suele ser corto (tres años) y también revocable por el arrendatario previo aviso al arrendador. Puede existir opción de compra, aunque no siempre.

Arrendamiento Financiero: Se diferencia del anterior en que los gastos de mantenimiento y reparación son por cuenta del arrendatario. Además, el contrato es irrevocable durante la vida del leasing. La duración suele comprender gran parte de la vida económica del bien y ser superior a la del leasing operativo.

(Court, 2009) Según el bien, en arrendamiento mobiliario e inmobiliario. El arrendamiento mobiliario o lease-back, consiste en la venta de un activo de carácter productivo a una compañía de leasing para después pactar un arrendamiento financiero con opción de compra sobre este mismo activo. Arrendamiento inmobiliario, comprende el funding-leasing y el swap-leasing.

(Court, 2009) Según el procedimiento, en arrendamiento directo e indirecto:

La tarjeta de crédito: los bancos ofrecen a sus clientes tarjetas de crédito empresariales a fin de que estos las usen para cubrir gastos de representación. La principal ventaja es que evita el manejo de efectivo. Pueden ser usadas como medio de pago y para retirar efectivo de cajeros automáticos o ventanillas de los bancos. Este tipo de tarjeta requiere el pago completo



del importe consumido con cargo en la cuenta corriente de la empresa, ya sea en moneda nacional o extranjera.

Las cartas fianza: es uno de los créditos indirectos de mayor uso. Se trata de un contrato accesorio, ligado siempre a uno principal, el cual sirve de respaldo.

### **Según Samaniego**

(Samaniego, 2008) Existen tres tipos básicos de arrendamiento: el arrendamiento puro, el arrendamiento financiero y la compra-venta y arrendamiento. A continuación, se analiza cada uno de ellos.

Arrendamiento Puro: Este tipo de arrendamiento también se conoce como arrendamiento operativo o arrendamiento de servicio. Un arrendamiento puro es una transacción en la cual una de las partes (llamado arrendador) le concede a la otra parte (el arrendatario) el uso temporal de un cierto activo. El arrendatario tiene la obligación de realizar pagos periódicos de una renta por el uso del activo, así como de regresarlo al terminarse el contrato de arrendamiento. Este tipo de arrendamiento se usa con frecuencia para equipos de oficina (por ejemplo, computadoras) y equipos de transporte. Por lo regular, el arrendatario le da servicio al equipo y paga los seguros y los impuestos de propiedad del activo.

Arrendamiento Financiero: Es un contrato a largo plazo bajo el cual el arrendador le concede al arrendatario el derecho de usar un activo tangible durante un periodo obligatorio (es decir, no se puede cancelar) y la otra parte se compromete a realizar pagos periódicos por un monto que corresponde al precio total del activo más los gastos financieros y otros gastos. Durante ese tiempo, el arrendatario también se compromete a proporcionar el mantenimiento, adquirir los seguros y pagar los impuestos correspondientes del activo arrendado. Consiguientemente, el arrendamiento financiero es semejante a obtener financiamiento mediante deuda a largo plazo.

Al finalizar el contrato, el arrendatario puede optar por (a) extender el periodo de vigencia del contrato a cambio de una renta menor que la inicial, (b) adquirir el activo a un



precio inferior al precio de adquisición o (c) compartir con el arrendador los beneficios de la venta del activo a otra persona o empresa.

*Compra-Venta y Arrendamiento:* Es un tipo de arrendamiento financiero en el cual una empresa adquiere un activo que requiere para su operación y lo vende de inmediato a un tercero que acuerda arrendárselo a la misma empresa. Por lo regular este tipo de contratos se hacen con bienes raíces (por ejemplo, un edificio de oficinas). Este tipo de arreglos son útiles cuando una empresa desea obtener dinero vendiendo un activo, pero al mismo tiempo quiere conservar el uso del activo.

### **Según las NIIF para Pymes**

Por otra parte, según la 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.” (IASB, NIIF para PYMES, 2009).

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

- ✓ El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario a la finalización de su plazo.
- ✓ El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, para que al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercerá.
- ✓ El plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si no se transfiere la propiedad.
- ✓ Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos sustancialmente la totalidad del valor razonable del activo arrendado.



- ✓ Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede utilizarlos sin realizar modificaciones importantes.

Otros indicadores de situaciones que podrían llevar, por sí solas o en combinación, a la clasificación de un arrendamiento como financiero, son:

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

#### **4.2.5 Beneficios-Ventajas del Arrendamiento.**

(Brealey, Myers, & Allen, 2010) Sugiere algunas Razones sensatas para arrendar:

**Los arrendamientos de corto plazo son convenientes:** Supongamos que quiere usar un auto durante una semana. Podría comprar uno y venderlo a los siete días, pero sería tonto. Bastante aparte del hecho de que el registro de la propiedad es una molestia, perdería tiempo en escoger el auto, negociar la compra y arreglar el seguro. Luego, al final de la semana tendría que negociar la venta y cancelar el registro y el seguro. Cuando uno necesita un auto sólo por uno breve tiempo, lo más lógico es rentarlo. Así se ahorra el problema de registrar su propiedad y conoce el costo efectivo.

De modo similar, a una compañía le conviene arrendar equipo que necesita sólo por uno o dos años. Desde luego, esta clase de arrendamiento es siempre un arrendamiento operativo.

**Las opciones de cancelación son valiosas:** Algunos arrendamientos que parecen costosos en realidad tienen un precio apropiado una vez que se reconoce la opción de cancelarlos.



**Se da mantenimiento:** En un arrendamiento de servicio completo, el usuario recibe el mantenimiento y otros servicios. Muchos arrendadores están bien equipados para dar un mantenimiento eficiente. Sin embargo, tenga presente que estos beneficios se traducirán en mayores pagos de arrendamiento.

**La estandarización lleva a bajos costos administrativos y de transacción:** Supongamos que tiene una compañía arrendadora que se especializa en el arrendamiento financiero de camiones. En efecto, está prestando dinero a un gran número de compañías (los arrendatarios) que pueden diferir considerablemente en tamaño y riesgos. Pero como el activo subyacente es el mismo y en todo caso se puede vender (un camión), es posible “prestar” con seguridad el dinero (rentar el camión) sin realizar un análisis detallado del negocio de cada empresa. También puede usar un contrato de arrendamiento simple, estandarizado, con lo cual se hace posible “prestar” pequeñas sumas de dinero sin tener que incurrir en grandes costos de investigación, administrativos o legales.

Por estas razones, el arrendamiento es a menudo una fuente más o menos barata de efectivo para las pequeñas compañías. Ofrece un financiamiento relativamente seguro de manera flexible y gradual, con menores costos de transacción que una emisión de bonos o acciones.

**Se pueden usar los escudos fiscales:** El arrendador es dueño del equipo y deduce su depreciación del ingreso gravable. Si el arrendador puede hacer mejor uso de los escudos fiscales de depreciación, tiene sentido que posea el equipo y traslade algunos de los beneficios fiscales al arrendatario en forma de pagos de arrendamiento más bajos.

**Arrendamiento y dificultades financieras:** En muchos sentidos, quienes hacen arriendos financieros se parecen a los que prestan dinero con garantía, pero los arrendadores tienen un mejor destino en caso de bancarrota. Si un arrendatario deja de pagar el arrendamiento, se podría pensar que el arrendador puede tomar su equipo y llevárselo a casa. Pero si el tribunal de quiebras decide que el activo es “esencial” para el negocio del arrendatario, confirmará el arrendamiento. Entonces, la empresa quebrada puede seguir usando el activo, pero debe seguir cubriendo los pagos del arrendamiento. Pueden ser buenas noticias para el arrendador, a quien se le paga mientras otros acreedores tienen que esperar a



ver qué sucede. Ni siquiera los acreedores con garantías reciben su pago mientras se soluciona el proceso de quiebra.

Si el arrendamiento no se confirma, sino que se rechaza, el arrendador puede recuperar el activo arrendado. Si vale menos que el valor presente de los restantes pagos del arrendamiento, el arrendador puede tratar de recuperar esta pérdida, pero en este caso deberá formarse en la fila con los acreedores sin garantías.

**El arrendamiento preserva el capital:** Las compañías arrendadoras aportan “100% del financiamiento”, se encargan de todo el costo del activo arrendado. En consecuencia, a menudo sostienen que el arrendamiento preserva el capital, permitiendo que la empresa guarde su efectivo para otras cosas.

(Horne & John M. Wachowicz, Fundamentos de Administración Financiera, 2010)  
Establece una Razón económica para arrendar:

La razón principal de la existencia del arrendamiento es que las compañías, las instituciones financieras y los individuos obtienen diferentes beneficios fiscales por poseer activos. Una compañía marginalmente redituable tal vez no pueda aprovechar el beneficio completo de la depreciación acelerada, mientras que una corporación o un individuo con alto ingreso gravable sí lo puede realizar.

La primera (es decir, la compañía marginalmente redituable) quizá pueda obtener una porción mayor de los beneficios fiscales globales arrendando el bien al segundo (es decir, a una corporación o un individuo con alto ingreso gravable) en lugar de comprarlo. Debido a la competencia entre arrendadores, parte de los beneficios fiscales pueden traspasarse al arrendatario en la forma de un pago de renta menor en comparación con alguna otra circunstancia.

#### **Otras Ventajas:**

- ✓ Bajo pago inicial, no afecta su capital de trabajo o de inversión
- ✓ Canon Fijo y muy competitivo (mensual, trimestral, semestral o anual)
- ✓ Renovación del bien (actualización tecnológica)



- ✓ Aprovechamiento de beneficios fiscales:
- ✓ IVA mediante el LeaseBack (Compra venta del bien y contrato de arrendamiento)
- ✓ Bien no pertenece a la empresa, no se registra en sus activos (dueño el banco) disminuyendo el anticipo del IR
- ✓ Canon se registra como un gasto (alquiler) disminuyendo la utilidad (escudo fiscal) Cliente nos brinda cotización del bien.

### **Acápito No 3. Marco legal aplicable a los arrendamientos**

Si bien es cierto en Nicaragua no existe una legislación específica que regule la figura del arrendamiento, sin embargo, esto no implica que la misma no esté siendo utilizada en el país, para ello las empresas que desarrollan esta actividad usan como base legal el Código Civil de la República de Nicaragua que aborda de manera general el arrendamiento o locación. Sumado a esta normativa, en el caso particular de las instituciones financieras reguladas por la superintendencia de bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) utilizan como marco legal la Ley General de Bancos. Y finalmente como toda actividad económica, esta normada por la Ley 822 Ley de Concertación Tributaria.

Por otro lado, el tema del arrendamiento no es una figura ajena al trabajo parlamentario en la asamblea nacional. En 2009 los diputados Carlos Noguera Pastora y Walmaro Gutiérrez Mercado presentaron la primera iniciativa de ley denominada Ley de Arrendamiento Financiero como un cuerdo de diferentes bancadas a fin de establecer un marco legal que permita el desarrollo de este importante instrumento financiero en beneficio del crecimiento económico y la generación de empleos.

Este proyecto incorpora una definición jurídica de arrendamiento financiero hasta hoy ausente en nuestra legislación nacional y además regula los derechos y obligaciones de las partes que intervienen en el contrato. Conforme este proyecto, se define el contrato de Arrendamiento Financiero, como un contrato a través del cual el arrendador se compromete a otorgar el uso o goce temporal de un bien al arrendatario, ya sea persona natural o jurídica, obligándose este último a pagar una renta periódica que cubra el valor original del bien, más la carga financiera, y los gastos adicionales que se contemple en el respectivo contrato.





Lamentablemente en el año 2013 al no existir impulso legislativo sobre este tema, por resolución de junta directiva se tuvo necesariamente que mandar a caducidad y es hasta la fecha que en nuestro país no existe un ordenamiento jurídico en relación al arrendamiento financiero.

#### **4.3.1 Regulación según el Código Civil:**

En el país, una de las bases legales que regulan el arrendamiento se presenta en el Título XIV del Código Civil de la República de Nicaragua, que contiene a su vez XVI Capítulos en donde se definen ciertos aspectos en torno al tema de arrendamiento, sin embargo, dejan vacíos que generan una serie de dudas e inquietudes al no existir una regulación concreta.

El capítulo I del Título XIV del Código Civil se aborda las disposiciones generales del arrendamiento o locación, es así como el Arto. 2810 se define arrendamiento o locación el contrato por cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto. Se llama arrendador o locador el que da la cosa en arrendamiento, y locatario, arrendatario o inquilino el que la recibe. (Código Civil C. d., 1867)

Así mismo en el Arto. 2811 hace referencia a la conclusión del contrato que establece que el contrato de arrendamiento queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes. Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compra-venta, es aplicable al contrato de arrendamiento. (Código Civil C. d., 1867)

Por su parte, en el Capítulo II se aborda lo referente a los derechos y obligaciones del arrendador. Entre las obligaciones a lo cual se encuentra sometido aunque no lo haya pacto están (Código Civil C. d., 1867):

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



- ✓ A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.
- ✓ A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- ✓ A garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- ✓ A responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.
- ✓ El arrendador goza del privilegio de retención para el pago de la renta y demás cargas del arrendamiento, sobre los muebles y utensilios del arrendatario existentes dentro de la cosa, y sobre los frutos de la cosecha respectiva si el predio fuere rústico.

En secuencia del ordenamiento jurídico, el Capítulo III aborda los derechos y obligaciones del arrendatario, en donde el arrendador está obligado, entre otras cosas, a: (Código Civil C. d., 1867):

- ✓ 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 las de sus familiares y subalternos.
- ✓ A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella.

(Código Civil d. l., Arto 2861) El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que recibe la cosa arrendada, salvo pacto en contrario. La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si el predio arrendado es urbano, y por tercios también vencidos, si el predio es rústico.

En adelante los Capítulos IV y V establecen ciertas reglas particulares a los arrendamientos de las casas y de predios rústicos que no tiene relevancia para efectos del presente trabajo investigativo.

En el Capítulo VII se aborda una parte importante como lo es el modo de terminar un arrendamiento, que cita algunas razones, tales como:



(Código Civil C. d., 1867) El arrendamiento termina:

- ✓ Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- ✓ Por convenio expreso.
- ✓ Por nulidad.
- ✓ Por rescisión.

#### **4.3.2 Ley de Concertación Tributaria y el Arrendamiento.**

##### **Renta de Capital**

Según la Ley de concertación Tributaria la figura del Arrendamiento es considerada como una renta de capital tal como lo establece el Arto. 15 LCT

(LCT A. 1., 2012) Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital. Son rentas de capital los ingresos devengados o percibidos en dinero o especie, provenientes de la explotación o disposición de activos bajo cualquier figura jurídica, tales como: enajenación, cesión, permuta, remate, dación o adjudicación en pago, entre otras.

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

- ✓ Rentas de capital inmobiliario: las provenientes del arrendamiento, subarrendamiento, enajenación, traspaso, cesión de derechos o facultades de uso o goce de bienes inmuebles, incluyendo los activos fijos, instalaciones y equipos. Son bienes inmuebles, entre otros, los siguientes:
  - a. Terrenos;
  - b. Edificios y construcciones;
  - c. Plantaciones permanentes;
  - d. Vehículos automotores, naves y aeronaves;
  - e. Maquinaria y equipos fijos; y
  - f. Instalaciones y demás bienes considerados inmobiliarios por accesión.
- ✓ Rentas de capital mobiliario: las provenientes de elementos patrimoniales diferentes del inmobiliario, tales como:
  - a. Las utilidades, excedentes y cualquier otro beneficio pagado en dinero o en especie;



- b. Las originadas por intereses, comisiones, descuentos y similares, provenientes de:
- i. Créditos, con o sin cláusula de participación en las utilidades del deudor;
  - ii. Depósitos de cualquier naturaleza y plazo;
  - iii. Instrumentos financieros de cualquier tipo transados o no en el mercado de valores, bancario o en bolsas, incluyendo aquellos transados entre personas; y
  - iv. Préstamos de cualquier naturaleza.
- ✓ Las obtenidas por el arrendamiento, subarrendamiento, así como por la constitución o cesión de derechos de uso o goce, cualquiera sea su denominación o naturaleza, de bienes corporales muebles y de bienes incorporeales o derechos intangibles, tales como prestigio de marca y regalías. Se consideran regalías los pagos por el uso o la concesión de uso de:
- a. Derechos sobre obras literarias, artísticas o científicas, incluidas las películas cinematográficas y para la televisión;
  - b. Patentes, marcas de fábrica o de comercio, nombres comerciales, señales de propaganda, dibujos o modelos, planos, suministros de fórmulas o procedimientos secretos, privilegios o franquicias;
  - c. Derechos sobre programas informáticos;
  - d. Información relativa a conocimiento o experiencias industriales, comerciales o científicas;
  - e. Derechos personales susceptibles de cesión, tales como los derechos de imagen;
  - f. Las rentas vitalicias o temporales originadas en la inversión de capitales;
  - g. Las originadas en donación que impongan condiciones o cargas onerosas para el donatario; y
  - h. Cualquier derecho similar a los anteriores.

### **Gasto Deducible:**

La cuota en concepto de arrendamiento es considerada como un gasto deducible de acuerdo al Artículo No.39 de la Ley de Concertación Tributaria.

(LCT A. 3., 2012) Costos y gastos deducibles. Son deducibles los costos y gastos causados, generales, necesarios y normales para producir la renta gravable y para conservar



su existencia y mantenimiento, siempre que dichos costos y gastos estén registrados y respaldados por sus comprobantes correspondientes.

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

- ✓ Los gastos pagados y los causados durante el año gravable en cualquier negocio o actividad afecta al impuesto;
- ✓ El costo de ventas de los bienes y el costo de prestación de servicios;
- ✓ Los gastos por investigación y desarrollo, siempre que se deriven de unidades creadas para tal efecto;
- ✓ Los sueldos, los salarios, y cualesquiera otras formas de remuneraciones por servicios personales prestados en forma efectiva;
- ✓ Las cotizaciones o aportes de los empleadores a cuenta de la seguridad social de los trabajadores en cualquiera de sus regímenes;
- ✓ Las erogaciones efectuadas para prestar gratuitamente a los trabajadores servicios y beneficios destinados a la superación cultural y al bienestar material de éstos, siempre que, de acuerdo con política de la empresa, sean accesibles a todos los trabajadores en igualdad de condiciones y sean de aplicación general;
- ✓ Los aportes en concepto de primas o cuotas derivadas del aseguramiento colectivo de los trabajadores o del propio titular de la actividad hasta el equivalente a un diez por ciento (10%) de sus sueldos o salarios devengados o percibidos durante el período fiscal;
- ✓ Hasta un diez por ciento (10%) de las utilidades netas antes de este gasto, que se paguen a los trabajadores a título de sobresueldos, bonos y gratificaciones, siempre que, de acuerdo con políticas de la empresa, sean accesibles a todos los trabajadores en igualdad de condiciones. Cuando se trate de miembros de sociedades de carácter civil o mercantil, y de los parientes de los socios de estas sociedades o del contribuyente, solo podrá deducirse las cantidades pagadas en concepto de sueldo y sobresueldo;
- ✓ Las indemnizaciones que perciban los trabajadores o sus beneficiarios, contempladas en la Ley No. 185, Código del Trabajo, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No.



205 del 30 de octubre de 1996, que en el resto de la ley se mencionará como Código del Trabajo, convenios colectivos y demás leyes;

- ✓ Los costos por las adecuaciones a los puestos de trabajo y por las adaptaciones al entorno en el sitio de labores en que incurre por el empleador, en el caso de personas con discapacidad;
- ✓ El resultado neto negativo de las diferencias cambiarias originadas en activos y pasivos en moneda extranjera, independientemente de si al cierre del período fiscal son realizadas o no, en su caso. En actividades económicas de compraventa de moneda extranjera, la deducción será por el resultado negativo de las diferencias cambiarias originadas en activos y pasivos en moneda extranjera;
- ✓ Las cuotas de depreciación para compensar el uso, desgaste, deterioro u obsolescencia económica, funcional o tecnológica de los bienes productores de rentas gravadas, propiedad del contribuyente, así como la cuota de depreciación tanto de las mejoras con carácter permanente como de las revaluaciones;
- ✓ Las cuotas de amortización de activos intangibles o gastos diferidos;
- ✓ Los derechos e impuestos que no sean acreditables por operaciones exentas de estos impuestos, en cuyo caso formarán parte de los costos de los bienes o gastos que los originen. En su caso, y cuando corresponda con arreglo a la naturaleza y función del bien o derecho, la deducción se producirá al ritmo de la depreciación o amortización de los bienes o derechos que generaron esos impuestos;
- ✓ Los intereses, comisiones, descuentos y similares, de carácter financiero, causados o pagados durante el año gravable a cargo del contribuyente, sin perjuicio de las limitaciones de deducción de intereses establecida en el artículo 48 de la presente Ley;
- ✓ Hasta el equivalente a un diez por ciento (10%) de la renta neta calculada antes de este gasto, por transferencias a título gratuito o donaciones, efectuadas a favor de:
  - a. El Estado, sus instituciones y los municipios;
  - b. La Cruz Roja Nicaragüense y los Cuerpos de Bomberos;



- c. Instituciones de beneficencia y asistencia social, artística, científica, educativa, cultural, religiosa y gremial de profesionales, sindicales y empresariales, a las que se le haya otorgado personalidad jurídica sin fines de lucro;
  - d. Las personales naturales o jurídicas dedicadas a la investigación, fomento y conservación del ambiente;
  - e. El Instituto contra el Alcoholismo y Drogadicción, creado mediante Ley No.370, Ley Creadora del Instituto contra el Alcoholismo y Drogadicción, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No. 23 del 1 febrero de 2001; y
  - f. Campañas de recolecta nacional para mitigar daños ocasionados por desastres naturales, siniestros y apoyo a instituciones humanitarias sin fines de lucro.
- ✓ Los impuestos a cargo del contribuyente no indicados en el artículo 43 de esta Ley;
  - ✓ Las pérdidas por caducidad, destrucción, merma, rotura, sustracción o apropiación indebida de los elementos invertidos en la producción de la renta gravable, en cuanto no estuvieran cubiertas por seguros o indemnizaciones; ni por cuotas de amortización o depreciación necesarias para renovarlas o sustituirlas;
  - ✓ Las pérdidas provenientes de malos créditos, debidamente justificadas. No obstante, el valor de la provisión acumulada de conformidad con los numerales 20 y 21 de este artículo, se aplicará contra estas pérdidas, cuando corresponda;
  - ✓ Hasta el dos por ciento (2%) del saldo de las cuentas por cobrar de clientes.
  - ✓ El incremento bruto de las provisiones correspondiente a deudores, créditos e inversiones de alto riesgo por pérdidas significativas o irrecuperables en las instituciones financieras de acuerdo a las categorías y porcentajes de provisión establecida en las normas prudenciales de evaluación y clasificación de activos que dicten las entidades supervisoras legalmente constituidas;
  - ✓ Los cargos en concepto de gastos de dirección y generales de administración de la casa matriz o empresa relacionada que correspondan proporcionalmente al establecimiento permanente, sin perjuicio de que le sean aplicables las reglas de valoración establecidas en la presente Ley;
  - ✓ El pago por canon, conservación, operación de los bienes, primas de seguro, y demás erogaciones incurridas en los contratos de arrendamiento financiero;



- ✓ El autoconsumo de bienes de las empresas que sean utilizados para el proceso productivo o comercial de las mismas; y
- ✓ Las rebajas, bonificaciones y descuentos, que sean utilizados como política comercial para la producción o generación de las rentas gravables

#### **4.3.3 Depreciación del bien arrendado:**

De conformidad con la Ley de Concertación Tributaria la depreciación del bien arrendado le corresponde al dueño de dicho activo, es decir le compete al arrendador, tal como nos lo define el Artículo 45.

(Tributaria, 2012 arto 45) Sistemas de depreciación y amortización.

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

- ✓ En la adquisición de activos, se seguirá el método de línea recta aplicado en el número de años de vida útil de dichos activos;
- ✓ En los arrendamientos financieros, los bienes se considerarán activos fijos del arrendador y se aplicará lo dispuesto en el numeral uno del presente artículo. En caso de ejercerse la opción de compra, el costo de adquisición del adquirente se depreciará conforme lo dispuesto al numeral 1 del presente artículo, en correspondencia con el numeral 23 del artículo 39;
- ✓ Cuando se realicen mejoras y adiciones a los activos, el contribuyente deducirá la nueva cuota de depreciación en un plazo correspondiente a la extensión de la vida útil del activo;
- ✓ Para los bienes de los exportadores acogidos a la Ley No. 382, Ley de Admisión Temporal para el Perfeccionamiento Activo y de Facilitación de las Exportaciones”, se permitirá aplicar cuotas de depreciación acelerada de los activos. En caso que no sean identificables los activos empleados y relacionados con la producción de bienes exportables, la cuota de depreciación acelerada corresponderá únicamente al valor del activo que resulte de aplicar la proporción del valor de ingresos por exportación del año gravable entre el total de ingresos. Los contribuyentes deberán llevar un registro





autorizado por la Administración Tributaria, detallando las cuotas de depreciación, las que sólo podrán ser variadas por el contribuyente con previa autorización de la Administración Tributaria;

- ✓ Cuando los activos sean sustituidos, antes de llegar a su depreciación total, se deducirá una cantidad igual al saldo por depreciar para completar el valor del bien, o al saldo por amortizar, en su caso;
- ✓ Los activos intangibles se amortizarán en cuotas correspondientes al plazo establecido por la ley de la materia o por el contrato o convenio respectivo; o, en su defecto, en el plazo de uso productivo del activo. En el caso que los activos intangibles sean de uso permanente, se amortizarán conforme su pago;
- ✓ Los gastos de instalación, organización y pre operativos, serán amortizables en un período de tres años, a partir que la empresa inicie sus operaciones mercantiles; y
- ✓ Las mejoras en propiedades arrendadas se amortizarán durante el plazo del contrato de arrendamiento. En caso de mejoras con inversiones cuantiosas, el plazo de amortización será el de la vida útil estimada de la mejora.

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

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

La Ley 822 Ley de Concertación Tributaria establece una base imponible específica para el otorgamiento de uso o goce de bienes para el cual el arrendamiento aplica.

(Ley822, 2012 Arto 134) Base imponible.

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



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

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

(Ley 822, 2012 Arto 136) Exenciones objetas.

Están exentos del traslado del IVA, los siguientes servicios:

- ✓ Médicos y odontológicos de salud humana, excepto los relacionados con cosmética y estética cuando no se originen por motivos de enfermedad, trastornos funcionales o accidentes que dejen secuelas o pongan en riesgo la salud física o mental de las personas;
- ✓ Las primas pagadas sobre contratos de seguro agropecuario y el seguro obligatorio vehicular establecidos en la Ley de la materia;
- ✓ Espectáculos montados con deportistas no profesionales;
- ✓ Los servicios financieros y los servicios inherentes a la actividad financiera, incluyendo los intereses del arrendamiento financiero.
- ✓ Arrendamiento de inmuebles destinados a casa de habitación, a menos que éstos se proporcionen amueblados; y
- ✓ Arrendamiento de tierras, maquinaria o equipo para uso agropecuario, forestal o acuícola.

#### **Acápito No 4. Base Contable de los Arrendamientos.**

##### **4.4.1 Alcance de la Sección 20 Arrendamientos NIIF para Pymes.**

(Fundacion IFRS, 2010) El objetivo de los estados financieros con propósito de información general de una pequeña o mediana entidad es proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad que sea útil para la



toma de decisiones económicas de una gama amplia de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. El objetivo de la Sección 20 es establecer las exigencias contables e informativas correspondientes a los arrendamientos en los estados financieros de los arrendatarios y los arrendadores.

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

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

- ✓ Los arrendamientos para la exploración o uso de minerales, petróleo, gas natural y recursos no renovables similares (véase la Sección 34 Actividades Especiales).
- ✓ Los acuerdos de licencia para conceptos como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor (véase la Sección 18 Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía).
- ✓ La medición de los inmuebles mantenidos por arrendatarios que se contabilicen como propiedades de inversión la medición de las propiedades de inversión suministradas por arrendadores bajo arrendamientos operativos (véase la Sección 16 Propiedades de Inversión).
- ✓ La medición de activos biológicos mantenidos por arrendatarios bajo arrendamientos financieros y activos biológicos suministrados por arrendadores bajo arrendamientos operativos (véase la Sección 34).
- ✓ Los arrendamientos que pueden dar lugar a una pérdida para el arrendador o el arrendatario como consecuencia de cláusulas contractuales que no estén relacionadas con cambios en el precio del activo arrendado, cambios en las tasas de cambio de la moneda extranjera, o con incumplimientos por una de las contrapartes [véase el párrafo 12.3(f)].
- ✓ Los arrendamientos operativos que son onerosos.



#### **4.4.2 Contabilización de los Arrendamientos según NIIF para pymes.**

(NIIF para Pymes, 2009) Un tema fundamental para la contabilización de los arrendamientos es la clasificación de éstos en las categorías de arrendamiento financiero o arrendamiento operativo. Un arrendamiento financiero transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad de un activo. Un arrendamiento operativo no realiza esta transferencia.

##### **Arrendamientos financieros**

Un arrendatario contabiliza un arrendamiento financiero como una compra de un activo a crédito (es decir, al comienzo del arrendamiento, el arrendatario reconoce los derechos y las obligaciones que surgen del arrendamiento por importes equivalentes al valor razonable del activo arrendado o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor).

Por el contrario, un arrendador contabiliza un arrendamiento financiero mediante el reconocimiento de una cuenta por cobrar. El arrendador, que a la vez sea fabricante o distribuidor, contabiliza un arrendamiento financiero como la venta de un activo a crédito. Luego del reconocimiento inicial de un arrendamiento financiero, el arrendatario contabiliza el activo arrendado según lo establecido en otras secciones de la NIIF para las PYMES (por ejemplo, Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo). El arrendatario reparte los pagos mínimos por el arrendamiento entre la carga financiera (gastos por intereses) y el reembolso del pasivo del arrendamiento financiero empleando el método del interés efectivo. El arrendador reconoce el ingreso financiero en su cuenta por cobrar y reparte los pagos por arrendamientos recibidos para reducir el importe en libros de la cuenta por cobrar.

##### **Arrendamientos operativos**

El arrendatario y el arrendador reconocen los pagos de arrendamientos bajo arrendamientos operativos en resultados de forma lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento salvo excepciones específicas (por ejemplo, cuando otra base sistemática sea representativa del patrón temporal del beneficio del usuario).

##### **4.4.2.1 Estados financieros de los arrendatarios: Arrendamientos Financieros.**

###### **✓ Reconocimiento inicial**



(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.9 Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, un arrendatario reconocerá sus derechos de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero como activos y pasivos en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Cualquier costo directo inicial del arrendatario (costos incrementales que se atribuyen directamente a la negociación y acuerdo del arrendamiento) se añadirá al importe reconocido como activo.

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.10 El valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento debe calcularse utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si no se puede determinar, se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.

✓ **Medición posterior.**

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.11 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.

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.12 Un arrendatario 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. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se deberá depreciar totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, el que fuere menor. Un arrendatario también evaluará en cada fecha sobre la que se informa si se ha deteriorado el valor de un activo arrendado mediante un arrendamiento financiero (véase la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos).



✓ **Información a Revelar**

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.13 Un arrendatario revelará la siguiente información sobre los arrendamientos financieros:

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

**4.4.2.2 Estados financieros de los arrendatarios: Arrendamientos Operativos.**

✓ **Reconocimiento y medición.**

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.15 Un arrendatario reconocerá los pagos por arrendamientos bajo arrendamientos operativos (excluyendo los costos por servicios tales como seguros o mantenimiento) como un gasto de forma lineal a menos que:

- a) Otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo de los beneficios del usuario, incluso si los pagos no se realizan sobre esa base, o
- b) Los pagos al arrendador se estructuran para incrementarse en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador. Si los pagos al arrendador varían debido a factores distintos de la inflación general, esta condición (b) no se cumplirá.



✓ **Información a Revelar.**

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.16 Un arrendatario revelará la siguiente información para los arrendamientos operativos:

1. El total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, bajo contratos de arrendamiento operativo no cancelables para cada uno de los siguientes periodos:
  - (i) hasta un año;
  - ii) entre uno y cinco años; y
  - (iii) más de cinco años.
2. Los pagos por arrendamiento reconocidos como un gasto.

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

**4.4.2.3 Estados financieros de los arrendadores: Arrendamientos Financieros.**

✓ **Reconocimiento inicial y medición.**

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 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:

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

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.18 Para arrendamientos financieros distintos de los que involucran a un fabricante o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales (costos que son incrementales y directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento) se incluirán en la medición inicial de los derechos de



cobro por el arrendamiento financiero, y reducirán el importe de ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento.

✓ **Medición posterior.**

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.19 El reconocimiento de los ingresos financieros se basará en un patrón que refleje una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión financiera neta del arrendador en el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativo al periodo, excluido los costos por servicios, se aplicarán contra la inversión bruta en el arrendamiento, para reducir tanto el principal como los ingresos financieros no ganados. Si hubiera una indicación de que ha cambiado significativamente el valor residual no garantizado estimado utilizado al calcular la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento, se revisará la distribución del ingreso a lo largo del plazo del arrendamiento, y cualquier reducción respecto a los importes acumulados (devengados) se reconocerá inmediatamente en resultados.

✓ **Fabricantes o distribuidores que son también arrendadores.**

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.20 Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la opción de comprar o alquilar un activo. Un arrendamiento financiero de un activo cuando el fabricante o distribuidor es también arrendador dará lugar a dos tipos de resultados:

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

20.21 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.

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

✓ **Información a Revelar.**

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.23 Un arrendador revelará la siguiente información para los arrendamientos financieros:

- a. Una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar en esa misma fecha. Además, el arrendador revelará, al final del periodo sobre el que se informa, la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar en esa misma fecha, para cada uno de los siguientes plazos:
  - i. hasta un año;
  - ii. entre uno y cinco años; y
  - iii. más de cinco años.
- b. Los ingresos financieros no ganados.
- c. El importe de los valores residuales no garantizados acumulables a favor del arrendador.
- d. La estimación de incobrables relativa a los pagos mínimos por el arrendamiento pendientes de cobro.



---

#### **4.4.2.4 Estados financieros de los arrendadores: Arrendamientos Operativos.**

✓ **Reconocimiento y medición.**

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.24 Un arrendador presentará en su estado de situación financiera los activos sujetos a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza del activo.

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

- a. Otra base sistemática sea representativa del patrón de tiempo de beneficios del arrendatario procedentes del activo arrendado, incluso si el cobro de los pagos no se realiza sobre esa base, o
- b. Los pagos al arrendador se estructuren para incrementarse en línea con la inflación general esperada (basada en índices o estadísticas publicadas) para compensar los incrementos del costo por inflación esperados del arrendador. Si los pagos al arrendador varían de acuerdo con factores distintos de la inflación, la condición (b) no se cumplirá.

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.26 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.

✓ **Costos directos iniciales del arrendamiento operativo.**

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.27 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.

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



20.29 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.

✓ **Información a Revelar.**

20.30 Un arrendador revelará la siguiente información para los arrendamientos operativos:

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

**4.4.2.5 Transacciones de venta con arrendamiento posterior.**

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.32 Una venta con arrendamiento posterior es una transacción que involucra la venta de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Los pagos por arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian en conjunto. El tratamiento contable de una venta con arrendamiento posterior depende del tipo de arrendamiento.

✓ **Venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento financiero**

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



✓ **Venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento operativo**

20.34 Si una venta con arrendamiento posterior da lugar a un arrendamiento operativo y está claro que la transacción se ha establecido a su valor razonable, el arrendatario vendedor reconocerá cualquier resultado inmediatamente. Si el precio de venta es inferior al valor razonable, el arrendatario vendedor reconocerá cualquier resultado inmediatamente a menos que la pérdida se compense por pagos futuros de arrendamiento a precios inferiores de los de mercado.

En ese caso el arrendatario vendedor diferirá y amortizará estas pérdidas en proporción a los pagos por arrendamiento a lo largo del periodo en el que se espera utilizar el activo. Si el precio de venta es superior al valor razonable, el arrendatario vendedor diferirá el exceso y lo amortizará a lo largo del periodo durante el cual se espere utilizar el activo.

✓ **Información a Revelar.**

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

**4.4.3 Estimaciones significativas y otros juicios.**

(IASB, Material de formación sobre la NIIF para las PYMES, 2009) Aplicar los requerimientos de la NIIF para las PYMES a las transacciones y los sucesos generalmente requiere de juicio profesional. La información acerca de los juicios profesionales significativos y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación son útiles en la evaluación de la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad.

En consecuencia, de acuerdo con el párrafo 8.6, una entidad debe revelar los juicios profesionales efectuados por la gerencia en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.



Además, de acuerdo con el párrafo 8.7, una entidad debe revelar información sobre los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación en la fecha sobre la que se informa, que tengan un riesgo significativo de ocasionar ajustes importantes en el importe en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio contable siguiente.

En otras secciones de la NIIF para las PYMES, se requiere que se revele información sobre juicios profesionales e incertidumbres particulares en la estimación. Algunos de los juicios profesionales más importantes que pueden realizarse al aplicar la Sección 20 se establecen a continuación.

✓ **Alcance**

(IASB, Material de formación sobre la NIIF para las PYMES, 2009) Un arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado. En muchos casos, surgen pocas dificultades para determinar cuándo un acuerdo es un arrendamiento dentro del alcance de la Sección 20. Sin embargo, en otros casos, deben aplicarse juicios profesionales significativos, por ejemplo:

- Determinar si un acuerdo que no adopta la forma legal de un arrendamiento contiene un arrendamiento como se define en la Sección 20; y
- Determinar si un acuerdo con una parte o varias partes no vinculadas que adopta la forma legal de un arrendamiento contiene un arrendamiento como se define en la Sección 20.

Una entidad podrá realizar un acuerdo, que comprenda una transacción o una serie de transacciones relacionadas que no tenga la forma legal de un arrendamiento pero que implique el derecho de uso de un activo (por ejemplo, un elemento de propiedades, planta y equipo), a cambio de un pago o una serie de pagos. Ejemplos de acuerdos en los que una entidad (el proveedor) puede traspasar el derecho de uso de un activo a otra entidad (el comprador), a menudo juntamente con otros servicios relacionados, serían los siguientes:



- Acuerdos de subcontratación (por ejemplo, la subcontratación de las funciones de procesamiento de datos de una entidad).
- Acuerdos de la industria de telecomunicación, por los cuales un proveedor de capacidad de red realiza contratos para suministrar a los compradores derechos sobre esa capacidad.
- Acuerdos del tipo “tomar o pagar” y otros contratos similares en los cuales los compradores deben efectuar pagos específicos con independencia de si efectivamente adquieren o no, los productos o servicios contratados (por ejemplo, un acuerdo del tipo “tomar o pagar” para adquirir en esencia toda la producción de un proveedor de generación de energía).

La determinación de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento se basa en la esencia económica del acuerdo, lo que requiere que se evalúe si:

- El cumplimiento del acuerdo depende del uso de un activo o activos específicos (el activo); y
- El acuerdo traspasa el derecho de uso del activo.

✓ **Medición**

(IASB, Material de formación sobre la NIIF para las PYMES, 2009) En muchos casos, los arrendatarios y arrendadores encuentran pocas dificultades para contabilizar los arrendamientos. Sin embargo, los juicios profesionales pertinentes para medir el costo de un arrendamiento se pueden aplicar en los siguientes casos:

- ✓ El valor razonable de la propiedad arrendada al inicio,
- ✓ La vida útil del activo arrendado si el activo es de una naturaleza especializada,
- ✓ La tasa de interés implícita en el arrendamiento o la tasa de interés incremental de los préstamos de la entidad, y
- ✓ El valor residual del activo arrendado

(IASB, Material de formación sobre la NIIF para las PYMES, 2009) Para ello debemos tener en claro las estas definiciones:



*El inicio del arrendamiento:* es la fecha más temprana entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo.

*Vida económica:* es el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios o la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.

*Pagos mínimos por el arrendamiento:* son los pagos que se requieren o pueden requerírsele al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costos de los servicios y los impuestos que pagará el arrendador y que le serán reembolsados. También se incluye:

En el caso del arrendatario, cualquier importe garantizado por él mismo o por un tercero vinculado con él o en el caso del arrendador, cualquier valor residual que se le garantice, ya sea por:

- ✓ Parte del arrendatario;
- ✓ Una parte vinculada con éste; o
- ✓ Una parte no vinculada con el arrendatario que sea capaz financieramente de atender a las obligaciones derivadas de la garantía prestada.

Sin embargo, si el arrendatario posee la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente más reducido que el valor razonable del activo en el momento en que la opción sea ejercitable, de forma que, al inicio del arrendamiento, se puede prever con razonable certeza que la opción será ejercida, los pagos mínimos por el arrendamiento comprenderán tanto los pagos mínimos a satisfacer en el plazo del mismo hasta la fecha esperada de ejercicio de la citada opción de compra, como el pago necesario para ejercitar esta opción de compra.



## **V. Caso Práctico.**

### **5.1 Introducción**

Arrendadora financiera LAFISE es una sociedad anónima, constituida conforme con las leyes de la República de Nicaragua, mediante escritura pública no 1 del 11 de enero de 1995. La compañía es regulada por la superintendencia de bancos y otras instituciones financieras, sin embargo, actualmente se encuentra inactiva y es LAFISE Holding SA quien posee el 99.82% de las acciones de la compañía.

Grupo LAFISE es un Holding empresarial moderno y diversificado fundado en 1985 para integrar y dinamizar los mercados de la región mediante una plataforma tecnológica de avanzada y un servicio ágil y amigable, de calidad mundial.

Leasing o arrendamiento financiero es una alternativa muy conveniente de financiamiento que ofrece Banco LAFISE Bancentro a sus clientes, significa el acuerdo de voluntades mediante el cual una persona (el arrendador), le otorga el derecho de uso y goce de un bien a otra u otras personas denominadas el “Arrendatario” por un período determinado a cambio de un canon de arrendamiento financiero, con opción a compra. Entre los bienes de sujetos a arriendo se encuentran vehículos, equipos y maquinarias con valores igual o mayor a US\$3,500.

Esta es una modalidad de financiamiento mediante la cual, el cliente adquiere bienes para su producción, confort, imagen y/o seguridad mediante un contrato de arriendo (alquiler) sin necesidad de adquirirlos directamente, dándole la oportunidad de destinar esos recursos económicos a otras necesidades que la empresa estime de mayor importancia.





## **5.2 Objetivos**

### **General**

- ✓ Explicar mediante un caso práctico los requerimientos para la contabilización de arrendamientos financiero de acuerdo con la sección 20 NIIF para las PYMES en Arrendadora Financiera Lafise, S.A

### **Específicos**

- ✓ Ejemplificar un contrato de arrendamiento Financiero aplicado por Arrendadora Financiera LAFISE, S.A
- ✓ Conocer la forma adecuada de contabilización de un arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendador de conformidad con la NIIF para pymes
- ✓ Contabilizar de manera correcta el arredramiento financiero desde el enfoque del arrendatario basados en lo que establece la NIIF para pymes.



---

## **5.3 Generalidades de la entidad.**

### **5.3.1 Misión**

Brindar soluciones financieras integrales que satisfagan las necesidades de nuestros clientes, caracterizándonos por un amplio conocimiento de los mercados, presencia regional, innovación, eficiencia, excelencia en el servicio, creando valor a nuestros clientes y a la comunidad.

### **5.3.2 Visión**

Ser el proveedor preeminente de soluciones financieras, reconocido por la calidad e innovación de nuestros productos, la excelencia del capital humano al servicio de los clientes y un alto nivel de responsabilidad social con la comunidad.

### **5.3.3 Valores**

#### **Excelencia - La prioridad son nuestros clientes**

Es la constante búsqueda y entrega de soluciones que respondan a las necesidades financieras de nuestros clientes, obteniendo el máximo beneficio, lo que se traduce en el logro de excelentes resultados.

#### **Compromiso - Yo soy LAFISE**

Es la medida en que estamos motivados a contribuir con el éxito de LAFISE, entregando lo mejor de nosotros mismos y trabajando unidos como equipo/familia para cumplir con orgullo las metas de nuestra organización.

#### **Ética e Integridad – La Ética e Integridad son nuestra consigna**

Es nuestro deber hacer siempre lo correcto, guiados por nuestros principios éticos y trabajando con honestidad y lealtad hacia la organización y dentro del más alto nivel de respeto hacia nosotros mismos, nuestros compañeros y clientes.



---

### **Innovación - La innovación está en nuestro ADN**

Es la capacidad de incorporar cambios y mejoras a productos, procesos y servicios para aumentar la competitividad, optimizar el desempeño y generar valor en un mercado en constante evolución,

### **Trabajo en Equipo - El trabajo en equipo es la base de nuestro éxito**

Es alcanzar los mejores resultados a través de los esfuerzos en conjunto de todos los colaboradores en un ambiente de confianza, comunicación abierta y honesta, inspirados por un objetivo común.

### **Respeto - El respeto a nuestros colaboradores y clientes es la base de nuestras relaciones**

Es reconocer los intereses y necesidades de los demás, aceptando nuestras diferencias y valorando perspectivas diferentes.

### **Responsabilidad Social - Somos una empresa socialmente responsable**

Es una nueva forma de gestión y visión de hacer negocios, en una relación ganar-ganar en conjunto con nuestras partes interesadas, contribuyendo al desarrollo social y económico de las comunidades, preservando el medio ambiente y la sustentabilidad de las generaciones futuras.

#### **5.3.4 Pilares**

- ✓ Capital Humano altamente capacitado y comprometido
- ✓ Eficiencia y Productividad
- ✓ Excelencia en el servicio al cliente
- ✓ Ventas cruzadas
- ✓ Maximizar el uso de la tecnología
- ✓ Solida gestión integral de riesgos



## 5.4 Principales ejecutivos.

Cargo	Nombres
Gerente General	Carlos Alberto Briceños Ríos
Vice Gerente General de Banca de Persona	Gaston Rappaccioli Navas
Vice Gerente General de Finanzas y Administración	Justo Pastor Montenegro Casco
Gerente Regional de Tecnología de la Información	Randall Agenor Herrera Briones
Gerente Regional de Operaciones	Jaime José Saenz Lacayo
Gerente de Banca Corporativa y Multimedia	Marcel Reinaldo Chamorro Arguello
Gerente de Crédito	José Aquiles Cano Zelaya
Gerente de Cumplimiento PLDFT	Mildred Noguera Mejía
Gerente de Internacional	Maritza Castillo Manfuit
Tesorero	Victor Manuel Nicaragua Guillen
Gerente de Canales Electrónicos	William Humberto Pilarte Espinoza
Gerente Legal Corporativo	Julio César Vega Pasquier
Gerente Legal	Mauricio Javier Herdocia Icaza
Auditor Interno	Federico de Jesús Marengo Mora
Auditor Interno Corporativo	Jovel Azofeifa Villalobos
Gerente de Administración	Jill María Torres Paz
Gerente de Banca de Empresa	Marvin Alfredo Barbosa Morales
Gerente de Productos	Manuel Salvador Castillo
Gerente de Capital Humano	Isabel Sevilla de Nuñez
Gerente de Tarjeta de Créditos y Débitos	María del Rosario López Gómez
Contador General	Juan Carlos Jarquín Saenz
Contador Fiscal	Roger Alberto Flores Brenes
Gerente de Crédito de Banca de Personas	Ernesto Vega Orozco
Gerente de Finanzas Corporativas	Edda Alicia Vargas
Gerente de Desarrollo de Proyectos	Carmen Lorena Zamora
Gerente de Operaciones	Alejandro Vado Hernández
Gerente de Calidad y Procesos	Heidi del Socorro Medrano
Gerente de Fideicomiso	María Ximena González Ollivier
Gerente de Riesgo	Alfonso José Somarriba Pereira
Gerente de Seguridad Institucional	Pedro José Aguilar Mora
Gerente de Comunicación y Relaciones Públicas	Irene del Carmen Mercado Rodríguez
Gerente de Proyectos y Gestión del PLD	María Mercedes Deshon Avilés
Gerente Regional de Infraestructura Tecnológica	Diego Montes
Asesor Legal	Salvador Francisco Pérez García
Vice Gerente de Banca de Personas	Erick Vladimir Castillo
Vice Gerente de Negocio de Banca de Personas	María Eugenia Gamboa Salgado
Vice Gerente de Crédito Corporativo	José Rafael Gómez Robleto
Gerente de Banca Privada e Institucional	Sheyla Llanes
Gerente Regional de Sucursales	Lyli Baca Hayn
Gerente Regional de Sucursales	Leonel Poveda Sediles
Gerente Regional de Sucursales	Justo Cardenas Barrios

Br: Jemner Junieskert Arias Ortiz  
Br: Elder Emilio García Moraga



---

## 5.5 Contrato de arrendamiento

Las partes en este contrato son:

**Arrendadora Financiera LAFISE, S.A.**, es una sociedad anónima, constituida conforme con las leyes de la República de Nicaragua, mediante escritura pública no 1 del 11 de enero de 1995. El 16 de febrero de 1998, luego de la reforma de su acta de constitución y de sus estatutos, se estableció que la actividad principal de la compañía es el arrendamiento financiero, a quien en el curso del presente instrumento se le podrá llamar Arrendadora Financiera LAFISE o "**LA ARRENDADORA**", por una parte; y

**JEM, S.A.**, una sociedad mercantil del domicilio de la ciudad de Managua, departamento de Managua; organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua, representada en este acto por su Delegado General de Administración, señor: Antonio Jiménez, mayor de edad, casado, Administrador de Empresas y del domicilio de Managua; quien se identifica con cédula de identidad número cero cero uno guion dos ocho cero tres cinco nueve guion cero cero dos cuatro A (001-280359-0024A), calidad que lo acredita a través de certificación de Junta Directiva de “JEM,S.A” No. 11 otorgado ante el notario Noel Ejemplo a las once de la mañana del día cuatro de Abril del año dos mil nueve, del departamento de Managua, y que en el curso del presente instrumento se le podrá llamar simplemente como "**EL ARRENDATARIO**", por otra parte. Las partes mencionadas declaran que han convenido en lo siguiente:

1. LA ARRENDADORA es dueña en dominio y posesión del siguiente bien:

Equipo, Marca Champion, Modelo TEN480, Número de Serie OK8M11045 en el Chasis y Número de Serie VX71132, V00095 7X en el Motor, Marca Mesco, Modelo ATS-1000 y Número de Serie 547890.

2. LA ARRENDADORA ha convenido dar en arrendamiento el equipo descrito en el punto 1 que antecede a "**EL ARRENDATARIO**" en los términos y bajo las condiciones que se estipulan en el presente contrato y de manera especial ha convenido otorgar una opción de



compra de dicho equipo al finalizar el término del Contrato de arrendamiento por el precio de contado y bajo las condiciones que también más adelante se estipulan.

3. "EL ARRENDATARIO" ha convenido suscribir el contrato de arrendamiento en los términos y bajo las condiciones ofrecidos por "LA ARRENDADORA", los cuales a continuación se estipulan; y aceptar además desde ahora la propuesta de opción de compra que le ofrece "ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE SA".

4. El plazo del presente contrato de arrendamiento es de TRES (3) años que se contarán a partir de la fecha de este instrumento.

5. El arrendamiento se pagará mediante canon o cuotas anuales por la suma de cuarenta y cinco mil ciento quince dólares con 00/100, moneda de los Estados Unidos de América (US\$ 45,115.00).

6. Todo pago se efectuará en moneda de los Estados Unidos de América, conforme resolución del Consejo Directivo del BCN (CD-BCN-XXIV-1-2001) con base en el artículo X, inciso XX del decreto ley número 1-XX, del X de enero de 19XX.

7. Al momento de la suscripción del presente contrato se entrega el equipo arrendado al "EL ARRENDATARIO" quien dispondrá de inmediato del uso del mismo.

8. "EL ARRENDATARIO" se obliga a pagar los días primero (01) de cada mes a partir del mes de Mayo y así sucesivamente por todo el término del presente contrato el canon anual de arriendo convenido, siendo entendido que el plazo establecido para la modalidad es de la esencia del contrato mismo y por tanto la mora se operará, sin necesidad de requerimiento alguno, por el simple vencimiento de dicho plazo sin haberse cumplido la obligación respectiva, pudiendo "LA ARRENDADORA", a su sola opción, tener por rescindido el contrato en caso que dicha mora se extendiera en cualquiera oportunidad por más de cinco días, en cuyo caso "EL ARRENDATARIO" estaría obligado a la restitución



inmediata del equipo y sería responsable además por el pago de la penalidad de que se hablará más adelante, en adición a cualesquiera otros daños y perjuicios en que pudiera haber incurrido por su incumplimiento.

9. El equipo arrendado deberá permanecer necesariamente bajo la custodia y responsabilidad permanente de "EL ARRENDATARIO" dentro del territorio nacional y periódicamente, al menos cada tres meses, "LA ARRENDADORA" deberá ser informado por escrito por "EL ARRENDATARIO" de la ubicación en donde estará operando el equipo. En todo caso será derecho de "LA ARRENDADORA" llevar a cabo visitas periódicas a los lugares de trabajo para inspeccionar el equipo y constatar su estado.

10. (Cláusula penal). Para cualquier caso de incumplimiento del presente contrato de parte de "EL ARRENDATARIO", se establece la obligación a su cargo de pagar a "LA ARRENDADORA", en concepto de daños y perjuicios mínimos, una suma igual al valor de doce meses del canon de arriendo, en adición a cualquiera otra obligación a su cargo que resultare conforme el contrato.

11. Al finalizar el plazo de tres (03) años convenido para el presente contrato "EL ARRENDATARIO" se obliga a entregar, por su cuenta y riesgo, el equipo arrendado en el lugar de la sede principal de ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE que cita en esta ciudad Km. 5 1/2 Carretera Masaya , dentro del plazo de veinticuatro horas posteriores al vencimiento, salvo que dentro de ese mismo plazo notifique por escrito a LA ARRENDADORA que ha decidido ejercitar la opción de compra de dicho equipo, de lo cual se hablará más adelante. Vencido el plazo antes señalado ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE podrá trasladar o hacer trasladar a riesgo de "EL ARRENDATARIO" dicho equipo conforme lo convenido, pero los costos del traslado continuarán siendo a cargo de "EL ARRENDATARIO" quien deberá pagarlos, o reembolsarlos a LA ARRENDADORA, tan pronto como sea requerido para ello. LA ARRENDADORA por este mismo contrato, sin necesidad de intervención judicial alguna y sin necesidad de confirmación escrita posterior queda plena e irrevocablemente autorizada por "EL ARRENDATARIO" para llevar a cabo



el traslado del equipo del lugar en que se encontrare, al lugar de destino, en los términos arriba señalados y "EL ARRENDATARIO" renuncia irrevocablemente a cualquier acción o derecho que pudiese invocar para impedirlo. Esta misma autorización se entenderá concedida a LA ARRENDADORA en cualquier caso de terminación anticipada del presente contrato que conlleve por tanto el ejercicio inmediato de su derecho a la reposición del equipo arrendado.

12. El costo de todos los mantenimientos del equipo arrendado son por cuenta de "EL ARRENDATARIO." El mantenimiento diario que requiere la normal y adecuada operación del equipo de acuerdo con los manuales de fábrica será llevado a cabo por el propio arrendatario usando para ello lubricantes que cumplan con las especificaciones de fábrica y siguiendo fielmente todas las indicaciones de los manuales respectivos. Los mantenimientos rutinarios indicados para después de cada doscientas cincuenta horas de trabajo del equipo y las reparaciones que el mismo necesite se llevarán a cabo, siempre por cuenta de "EL ARRENDATARIO". En ningún caso podrá invocarse por parte de "EL ARRENDATARIO" una reducción en el monto del canon por el tiempo invertido en ninguno de los mantenimientos o reparaciones del equipo arrendado ya que es expresamente convenido que ese tiempo ocioso es por cuenta y riesgo de "EL ARRENDATARIO". De igual forma son a cargo de "EL ARRENDATARIO" los riesgos por caso fortuito y fuerza mayor. "EL ARRENDATARIO" se obliga a cuidar del equipo arrendado con la diligencia de un buen padre de familia.

13. Está terminante prohibido el subarriendo del equipo arrendado objeto del presente contrato. "EL ARRENDATARIO" en consecuencia no podrá subarrendar dicho equipo sin el consentimiento previo, otorgado por escrito, de "LA ARRENDADORA. "EL ARRENDATARIO" se obliga expresamente a indemnizar cualquier daño o perjuicio que sufra "LA ARRENDADORA" en caso de incumplimiento de lo anterior. Lo expresado es sin perjuicio de los otros derechos que pudieran asistir a "LA ARRENDADORA" conforme el presente contrato, incluida la cláusula penal estipulada.





14. "EL ARRENDATARIO" podrá liberarse del término de tres (03) años del presente contrato mediante: 1) el pago de cualquier canon pendiente; 2) la entrega del equipo en la sede principal de LA ARRENDADORA y 3) pagando al mismo tiempo el monto total de la cláusula penal establecida en el punto 10. Así como comprando anticipadamente dicho equipo conforme a lo previsto en el punto 15, en un precio y condiciones establecidos de común acuerdo con LA ARRENDADORA.

15. Al finalizar el término de tres (03) años del presente contrato y no antes, "EL ARRENDATARIO" tiene la opción que le concede LA ARRENDADORA, de adquirir el equipo arrendado a que se refiere el presente contrato, por el precio de dieciocho mil quinientos dólares, moneda de los Estados Unidos de América (US\$ 18,500.00). Para el ejercicio de esta opción bastará que "EL ARRENDATARIO" necesariamente notifique por escrito a LA ARRENDADORA, dentro de los sesenta días anteriores al vencimiento o a más tardar dentro de las veinticuatro horas de vencido el plazo de tres (03) años del presente contrato, de su decisión de adquirir dicho equipo por el precio convenido. Para poder ejercer esta opción "EL ARRENDATARIO" deberá estar al día con sus obligaciones de pago provenientes de este contrato. El pago del precio del equipo deberá ser hecho en el plazo máximo de TREINTA días contados a partir del vencimiento del contrato y la fecha exacta del pago deberá expresarse claramente en la misma. Si la opción de compra no se ejerciere en el plazo y condiciones antes indicadas caducará, quedando sin ningún valor ni efecto legal, y LA ARRENDADORA podrá disponer libremente de dicho equipo.

16. Es expresamente convenido que cualquier gravamen o carga fiscal que afecte o recaiga sobre el presente contrato, sobre los pagos en dinero a cuenta del mismo o sobre la actividad llevada a cabo por "EL ARRENDATARIO" con el equipo arrendado, todos serán por cuenta de "EL ARRENDATARIO".

En fe de lo anterior firmamos el presente tantos de un mismo tenor, en la ciudad de Managua a los dos días del mes de enero del año dos mil dieciséis.



## **5.6 Planteamiento del caso práctico**

La compañía JEM, S.A celebró un contrato de arrendamiento financiero con el objetivo de adquirir una maquinaria para el desarrollo de sus actividades económicas propias de la entidad bajo las siguientes condiciones:

Costo Adquisición: C\$ 103,000

Pago por Arrendamiento: C\$ 45,115

Plazo del contrato: 3 años

Vida útil del bien: 5 años

Vida Económica del bien: 5 años

Valor de opción compra: C\$ 18,500

Se pide elaborar la contabilización del contrato de arrendamiento desde el punto de vista del arrendador y del arrendatario.

## **5.7 Solución**

Para poder contabilizar el contrato celebrado entre Arrendadora Financiera LAFISE, SA y la compañía JEM, S.A se requiere previamente lo siguiente:

- 1) Determinar tasa de interés implícita
- 2) Valor total de la anualidad del arrendamiento
- 3) Tabla de pagos del principal e intereses
- 4) Cálculo de la depreciación
- 5) Realizar los registros contables para el arrendatario y arrendador.

### **5.7.1 Determinar tasa de interés implícita**

Utilizando una hoja de cálculo de Excel se puede determinar la tasa de interés implícita a través de la fórmula financiera TIR y en la inserción de Valores seleccionamos las celdas que corresponden al costo de adquisición del bien arrendado (C\$ 103,000) junto

con los valores que representan las cuotas por arrendamiento financiero (C\$ 45,115) a lo largo del plazo del contrato de arrendamiento pactado (3 años).

Así:

**Cálculo de la tasa de interés implícita**

Costo de Adquisición	-103000	
Pagos por arrendamiento	45115	} TIR {(103,000): 45,115:45,115: 45,115} = 15%
	45115	
	45115	
TIR	15%	

**Tabla No.1 Cálculo de la TIR**

**5.7.2 Valor Total de la anualidad**

Para ello se calcula el valor presente de cada canon de arrendamiento financiero a lo largo del periodo en que se desarrolla el contrato.



De esta manera:

$$45,115 \times (1+0.15)^{-1} = 39,230.43$$

$$45,115 \times (1+0.15)^{-2} = 34,113.42$$

$$45,115 \times (1+0.15)^{-3} = 29,663.85$$


---


$$103,007.70$$

### 5.7.3 Tabla de Pagos de principal e intereses

**Tabla No.2 Tabla de pagos de principal e intereses**

Año	Canon Arrendamiento	Interés	Amortización principal	al Saldo
0				C\$ 103,000.00
1	C\$ 45,115.00	C\$15,450.00	C\$29,665.00	C\$73,335.00
2	C\$ 45,115.00	C\$11,000.25	C\$34,114.75	C\$39,220.25
3	C\$ 45,115.00	C\$5,894.75	C\$39,220.25	C\$0.00
		C\$32,345.00	C\$103,000.00	

**Elaborado por Jemner/Elder**

### 5.7.4 Cálculo de la Depreciación

(IASB, NIIF para PYMES, 2009) 20.12 Un arrendatario 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.

Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se deberá depreciar totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, el que fuere menor.



Un arrendatario también evaluará en cada fecha sobre la que se informa si se ha deteriorado el valor de un activo arrendado mediante un arrendamiento financiero (véase la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos).

$$\text{Depreciación} = \frac{\text{Costo de Adquisición} + \text{Valor Opción a Compra}}{\text{Vida Útil}}$$

$$\text{Valor Opción Compra descontado} = 18,500 \times (1.15)^{-3} = 12,164.05$$

$$\text{Depreciación} = \frac{103,000.00 + 12,164.05}{5} = 23,032.81 \text{ anual}$$

## **5.8 Contabilización del arrendamiento financiero**

De conformidad con la sección 20: arrendamiento de la NIIF para PYMES este contrato de arrendamiento se contabiliza de la siguiente manera

### **5.8.1 Para el arrendatario**

De acuerdo con la sección 20 Arrendamiento de la NIIF para pymes para el reconocimiento inicial, al comienzo el plazo del arrendamiento financiero, un arrendatario reconocerá sus derechos de uso y obligaciones bajo el arrendamiento financiero como activos y pasivos en su estado de situación financiera por el importe igual al valor razonable del bien arrendado, o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento.

Cualquier costo directo inicial del arrendatario (costos incrementales que se atribuyen directamente a la negociación y acuerdo del arrendamiento) se añadirá al importe reconocido como activo.



En este caso el valor de adquisición del bien arrendado fue de C\$103,000.00 y a su vez la suma de los pagos por arrendamiento descontados fue de C\$103,007.70 por lo cual se procede a reconocer el menor de acuerdo a lo expuesto en la Normativa.

**Figura No.1 Asiento Diario #1 Arrendatario**

JEM, S.A				
Fecha: <u>01-ene-15</u>		Comprobante Diario No: <u>1</u>		
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Propiedades, planta y equipo(maquinaria bajo arrendamiento)		C\$ 103,000.00	
xxxxxx	Pasivo por arrendamiento financiero			C\$ 103,000.00
<b>T O T A L E S</b>			C\$ 103,000.00	C\$ 103,000.00
<i>Concepto: Registro de la maquinaria arrendada y la obligacion a pagar al arrendador bajo el arrendamiento financiero</i>				

**Elaborado por Jemner/Elder**

En cuanto a la medición posterior de acuerdo a la norma, ésta establece que 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.

Siendo así el reconocimiento inicial para el caso planteado:



**Figura No. 2 Asiento Diario #2 Arrendatario**

JEM, S.A				
Fecha: 31-dic-15		Comprobante Diario No: 2		
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Pasivo por arrendamiento financiero		C\$ 29,665.00	
xxxxxx	Gastos Financieros		C\$ 15,450.00	
xxxxxx	Bancos			C\$ 45,115.00
<b>T O T A L E S</b>			C\$ 45,115.00	C\$ 45,115.00
<p><i>Concepto: Registro de la distribución del pago por arrendamiento para el primer año de servicio</i></p>				

**Elaborado por Jemner/Elder**

Por otra parte, la norma define también que un arrendatario depreciará un activo arrendado bajo un arrendamiento financiero de acuerdo con la sección correspondiente de esta NIIF para ese tipo de activo.

Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se deberá depreciar totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, el que fuere menor. Un arrendatario también evaluará en cada fecha sobre la que se informa si se ha deteriorado el valor de un activo arrendado mediante un arrendamiento financiero.

De este modo el arrendatario amortiza la máquina de forma lineal durante el plazo del arrendamiento de cinco años (que equivale a la vida útil esperada; el periodo durante el cual se supone que el arrendatario tendrá la máquina a disposición para su uso) de la siguiente manera:



**Figura No.3 Asiento Diario #3 Arrendatario**

Fecha: <u>31-dic-15</u>		JEM, S.A		Comprobante Diario No: <u>3</u>
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Gasto de Venta(Depreciación)		C\$ 23,032.81	
xxxxxx	Propiedades, planta y equipo			C\$ 23,032.81
xxxxxx	Deprec. Acumulada equipo bajo arrendamiento	C\$ 23,032.81		
<b>T O T A L E S</b>			C\$ 23,032.81	C\$ 23,032.81
<i>Concepto: Registro de la distribucion de la depreciacion para el periodo</i>				

**Elaborado por Jemner/Elder**

De la misma manera se procede a contabilizar los otros dos periodos del acuerdo contractual del arrendamiento financiero:

**Figura No.4 Asiento Diario #4 Arrendatario**

Fecha: <u>31-dic-16</u>		JEM, S.A		Comprobante Diario No: <u>4</u>
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Pasivo por arrendamiento financiero		C\$ 34,114.75	
xxxxxx	Gastos Financieros		C\$ 11,000.25	
xxxxxx	Bancos			C\$ 45,115.00
<b>T O T A L E S</b>			C\$ 45,115.00	C\$ 45,115.00
<i>Concepto: Registro de la distribución del pago por arrendamiento para el segundo año de servicio</i>				

**Elaborado por Jemner/Elder**





**Figura No.5 Asiento Diario #5 Arrendatario**

JEM, S.A				
Fecha: 31-dic-16		Comprobante Diario No: 5		
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Gasto de Venta(Depreciación)		C\$ 23,032.81	
xxxxxx	Propiedades, planta y equipo			C\$ 23,032.81
xxxxxx	Deprec. Acumulada equipo bajo arrendamiento	C\$ 23,032.81		
T O T A L E S			C\$ 23,032.81	C\$ 23,032.81
Concepto: Registro de la distribución de la depreciación para el segundo periodo				

**Elaborado por Jemner/Elder**

Y finalmente el tercer periodo se contabiliza de esta manera:

**Figura No.6 Asiento Diario #6 Arrendatario**

JEM, S.A				
Fecha: 31-dic-17		Comprobante Diario No: 6		
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Pasivo por arrendamiento financiero		C\$ 39,220.25	
xxxxxx	Gastos Financieros		C\$ 5,894.75	
xxxxxx	Bancos			C\$ 45,115.00
T O T A L E S			C\$ 45,115.00	C\$ 45,115.00
Concepto: Registro de la distribución del pago por arrendamiento para el tercer año de servicio				

**Elaborado por Jemner/Elder**



**Figura No.7 Asiento Diario #7 Arrendatario**

JEM, S.A				
Fecha: 31-dic-17		Comprobante Diario No: 7		
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Gasto de Venta(Depreciación)		C\$ 23,032.81	
xxxxxx	Propiedades, planta y equipo			C\$ 23,032.81
xxxxxx	Deprec. Acumulada equipo bajo arrendamiento	C\$ 23,032.81		
<b>T O T A L E S</b>			C\$ 23,032.81	C\$ 23,032.81
<i>Concepto: Registro de la distribución de la depreciación para el tercer periodo</i>				

**Elaborado por Jemner/Elder**

### 5.8.2 Para la arrendadora.

Según la sección 20 Arrendamiento de la NIIF para Pymes Un arrendador reconocerá en su estado de situación financiera los activos que mantengan en arrendamiento financiero y los presentarán como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento. La inversión neta en el arrendamiento es la inversión bruta en el arrendamiento del arrendador descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento. La inversión bruta en el arrendamiento es la suma de:

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

En el caso planteado al inicio del arrendamiento, éste transfiere, de la entidad (Arrendadora LAFISE) al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. En esencia, el arrendatario posee el activo desde el inicio del arrendamiento; la entidad prestó dinero al arrendatario y garantiza el reembolso del préstamo manteniendo la propiedad legal de la máquina.



Por lo tanto, se reconoce el arrendamiento y se miden los derechos de cobro por arrendamiento financiero al valor razonable de la propiedad arrendada, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor.

El reconocimiento inicial del arrendamiento es:

**Figura No.8 Asiento Diario #1 Arrendadora**

Arrendadora Financiera LAFISE, S.A				
Fecha: 01-ene-15		Comprobante Diario No: 1		
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Equipo adquirido para Arrendar a terceros		C\$ 103,000.00	
xxxxxx	Efectivo en Caja y Bancos			C\$ 103,000.00
T O T A L E S			C\$ 103,000.00	C\$ 103,000.00
<i>Concepto: Registro de la adquisición del equipo adquirido para arrendar.</i>				

**Elaborado por Jemner/Elder**

**Figura No.9 Asiento Diario #2 Arrendadora**

Arrendadora Financiera LAFISE, S.A				
Fecha: 01-ene-15		Comprobante Diario No: 2		
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Arrendamiento financiero por cobrar		C\$ 103,000.00	
xxxxxx	Equipo adquirido para Arrendar a terceros			C\$ 103,000.00
T O T A L E S			C\$ 103,000.00	C\$ 103,000.00
<i>Concepto: Registro del arrendamiento financiero del equipo adquirido para arrendar a un tercero</i>				

**Elaborado por Jemner/Elder**



Ahora bien, de conformidad con la Norma en cuanto a la medición posterior establece que el reconocimiento de los ingresos financieros se basará en un patrón que refleje una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión financiera neta del arrendador en el arrendamiento financiero.

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

**Figura No.10 Asiento Diario #3 Arrendadora**

Arrendadora Financiera LAFISE, S.A				
Fecha: 31-dic-15		Comprobante Diario No: 3		
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Intereses por cobrar		C\$ 15,450.00	
xxxxxx	Ingresos financieros			C\$ 15,450.00
<b>T O T A L E S</b>			<b>C\$ 15,450.00</b>	<b>C\$ 15,450.00</b>
<i>Concepto: Registro de la provisión para el reconocimiento de los intereses del primer año de arrendamiento</i>				

**Elaborado por Jemner/Elder**

Una vez que se realiza la provisión se procede a registrar la distribución de los pagos por el arrendamiento en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes, para ello se utiliza los datos obtenidos en la tabla de pagos del principal más intereses.



**Figura No.11 Asiento Diario #4 Arrendadora**

Arrendadora Financiera LAFISE, S.A				
Fecha: _____ 31-dic-15 _____		Comprobante Diario No: _____ 4 _____		
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Caja		C\$ 45,115.00	
xxxxxx	Arrendamiento financiero por cobrar			C\$ 29,665.00
xxxxxx	Intereses por cobrar			C\$ 15,450.00
<b>T O T A L E S</b>			<b>C\$ 45,115.00</b>	<b>C\$ 45,115.00</b>
<i>Concepto: Registro de la distribución de los pagos por el arrendamiento para el primer año en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.</i>				

**Elaborado por Jemner/Elder**

De la misma manera se contabiliza el siguiente año de acuerdo al contrato de arrendamiento financiero vigente:

**Figura No.12 Asiento Diario #5 Arrendadora**

Arrendadora Financiera LAFISE, S.A				
Fecha: _____ 31-dic-16 _____		Comprobante Diario No: _____ 5 _____		
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Intereses por cobrar		C\$ 11,000.25	
xxxxxx	Ingresos financieros			C\$ 11,000.25
<b>T O T A L E S</b>			<b>C\$ 11,000.25</b>	<b>C\$ 11,000.25</b>
<i>Concepto: Registro de la provisión para el reconocimiento de los intereses del segundo año de arrendamiento</i>				

**Elaborado por Jemner/Elder**



**Figura No.13 Asiento Diario #6 Arrendadora**

Arrendadora Financiera LAFISE, S.A				
Fecha: 31-dic-16		Comprobante Diario No: 6		
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Caja		C\$ 45,115.00	
xxxxxx	Arrendamiento financiero por cobrar			C\$ 34,114.75
xxxxxx	Intereses por cobrar			C\$ 11,000.25
<b>T O T A L E S</b>			C\$ 45,115.00	C\$ 45,115.00
<p><i>Concepto: Registro de la distribución de los pagos por el arrendamiento para el segundo año en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.</i></p>				

**Elaborado por Jemner/Elder**

Y para el último año en que se mantiene el contrato de arrendamiento financiero se procede de la misma manera para su reconocimiento de acuerdo a la NIIF para pymes.

**Figura No.14 Asiento Diario #7 Arrendadora**

Arrendadora Financiera LAFISE, S.A				
Fecha: 31-dic-17		Comprobante Diario No: 7		
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Intereses por cobrar		C\$ 5,894.75	
xxxxxx	Ingresos financieros			C\$ 5,894.75
<b>T O T A L E S</b>			C\$ 5,894.75	C\$ 5,894.75
<p><i>Concepto: Registro de la provisión para el reconocimiento de los intereses del tercer año de arrendamiento</i></p>				

**Elaborado por Jemner/Elder**

**Figura No.15 Asiento Diario #8 Arrendadora**



*Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades NIIF para Pymes*  
**Sección 20 Arrendamiento**  
**Seminario de Graduación UNAN-MANAGUA**  
**“Año de la Universidad Emprendedora”**



Arrendadora Financiera LAFISE, S.A				
Fecha: 31-dic-17		Comprobante Diario No:		8
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Caja		C\$ 45,115.00	
xxxxxx	Arrendamiento financiero por cobrar			C\$ 39,220.25
xxxxxx	Intereses por cobrar			C\$ 5,894.75
<b>T O T A L E S</b>			C\$ 45,115.00	C\$ 45,115.00
<p align="center"><i>Concepto: Registro de la distribución de los pagos por el arrendamiento para el tercer año en dos partes que representan, respectivamente, el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar de arrendamiento pendientes.</i></p>				

**Elaborado por Jemner/Elder**

Finalmente, como característica particular del arrendamiento financiero, el arrendatario tiene la opción de compra, si este decide ejercer este derecho la contabilización de la compra se realiza de la siguiente manera:

**Figura No.16 Asiento Diario #9 Arrendadora**

Arrendadora Financiera LAFISE, S.A				
Fecha: 31-dic-17		Comprobante Diario No:		9
Código	Descripción	Parcial	Debe	Haber
xxxxxx	Caja		C\$ 18,500.00	
xxxxxx	Otros Ingresos			C\$ 18,500.00
<b>T O T A L E S</b>			C\$ 18,500.00	C\$ 18,500.00
<p align="center"><i>Concepto: Registro del pago de la opcion a compra ejercida por el arrendatario.</i></p>				

**Elaborado por Jemner/Elder**



### 5.8.3 Información a Revelar en los estados financieros del arrendatario.

#### Reconocimiento Inicial

JEM S.A

Estado de Situación Financiera

Al 02 de Enero 2016

Expresado en Córdobas

Activos		Pasivos	
<b>No Corrientes</b>		<b>Corrientes</b>	
Propiedad Planta y Equipo	C\$ 103,000.00	Préstamo (parte Corriente del L/P)	C\$ 29,665.00
Equipo bajo Arrendamiento		<b>No Corriente</b>	
		Préstamo a L/P	C\$ 73,335.00
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>C\$ 103,000.00</b>	<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>C\$ 103,000.00</b>

Elaborado Por: \_\_\_\_\_ Revisado por: \_\_\_\_\_ Autorizado por: \_\_\_\_\_

#### Primer período

Br: Jemner Junieskert Arias Ortiz  
 Br: Elder Emilio García Moraga





---

Extracto de los Estados Financieros del Arrendatario para Arrendamiento Financiero.

**JEM S.A**

**Estado de Resultado**

**Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2016**

**Expresado en Córdoba**

Gastos Financieros	C\$ -15,450.00
--------------------	----------------

Elaborado por: \_\_\_\_\_ Revisado por: \_\_\_\_\_ Autorizado por: \_\_\_\_\_

**JEM S.A**

---

*Br: Jemner Junieskert Arias Ortiz*  
*Br: Elder Emilio García Moraga*



Estado de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre del 2016  
Expresado en Córdoba

Activos		Pasivos	
<b>No Corrientes</b>		<b>Corrientes</b>	
Propiedad Planta y Equipo	C\$ 79,967.19	Préstamo (parte Corriente del L/P)	C\$ 34,114.75
Equipo bajo Arrendamiento		<b>No Corriente</b>	
		Préstamo a L/P	\$39,220.25

\*1

Elaborado Por: \_\_\_\_\_ Revisado por: \_\_\_\_\_ Autorizado por: \_\_\_\_\_

JEM S.A

<sup>1</sup> La información presentada es solo la extracción del modo de presentación del arrendamiento financiero expuesto en el caso práctico para el arrendatario y no revela la información de toda la actividad del periodo contable 2016.

Br: Jemner Junieskert Arias Ortiz  
Br: Elder Emilio García Moraga



**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Al 31 de Diciembre de 2016**  
**Expresado en Córdoba**

Flujo de efectivo por Actividades de Operación	
Intereses Pagados	C\$ - 15,450.00
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiación	
pago de Pasivos Derivados de Arrendamiento Financieros	C\$ - 29,665.00

Elaborado por: \_\_\_\_\_ Revisado por: \_\_\_\_\_ Autorizado por: \_\_\_\_\_

**Segundo período**

*Br: Jemner Junieskert Arias Ortiz*  
*Br: Elder Emilio García Moraga*



---

**JEM S.A**  
**Estado de Resultado**  
**Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2017**  
**Expresado en Córdoba**

Gastos Financieros	C\$ -11,000.25
--------------------	----------------

Elaborado por: \_\_\_\_\_ Revisado por: \_\_\_\_\_ Autorizado por: \_\_\_\_\_



**JEM S.A**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de Diciembre del 2017**  
**Expresado en Córdoba**

Activos		Pasivos	
<b>No Corrientes</b>		<b>Corrientes</b>	
Propiedad Planta y Equipo	C\$ 56,934.38	Préstamo (parte Corriente del L/P)	C\$ 39,220.25
Equipo bajo Arrendamiento			
		<b>No Corriente</b>	
		Préstamo a L/P	-

\*2

Elaborado Por: \_\_\_\_\_ Revisado por: \_\_\_\_\_ Autorizado por: \_\_\_\_\_

<sup>2</sup> La información presentada es solo la extracción del modo de presentación del arrendamiento financiero expuesto en el caso práctico para el arrendatario y no revela la información de toda la actividad del periodo contable 2017.

Br: Jemner Junieskert Arias Ortiz  
 Br: Elder Emilio García Moraga



**JEM S.A**

**Estado de Flujo de Efectivo**

**Al 31 de Diciembre de 2017**

**Expresado en Córdobas**

Flujo de Efectivo por Actividades de Operación	
Intereses Pagados	C\$ - 11,000.25
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiación	
Pago de Pasivos Derivados de Arrendamiento Financieros	C\$ - 34,114.75

**Elaborado por:** \_\_\_\_\_ **Revisado por:** \_\_\_\_\_ **Autorizado por:** \_\_\_\_\_



**Tercer período: Tomando en cuenta la compra del activo al final del plazo del arrendamiento.**

**JEM S.A**

**Estado de Resultado**

**Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2018**

**Expresado en Córdoba**

Gastos Financieros	C\$ -12,230.70
--------------------	----------------

**Elaborado por:** \_\_\_\_\_ **Revisado por:** \_\_\_\_\_ **Autorizado por:** \_\_\_\_\_



**JEM S.A**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de Diciembre del 2018**  
**Expresado en Córdobas**

Activos		Pasivos	
<b>No Corrientes</b>		<b>Corrientes</b>	
Propiedad Planta y Equipo	C\$ 46,065.62	Préstamo (parte Corriente del L/P)	-
Equipo bajo Arrendamiento		<b>No Corriente</b>	
		Préstamo a L/P	-

\*3

Elaborado Por: \_\_\_\_\_ Revisado por: \_\_\_\_\_ Autorizado por: \_\_\_\_\_

<sup>3 3</sup> La información presentada es solo la extracción del modo de presentación del arrendamiento financiero expuesto en el caso práctico para el arrendatario y no revela la información de toda la actividad del periodo contable 2018.

Br: Jemner Junieskert Arias Ortiz  
Br: Elder Emilio García Moraga





**JEM S.A**

**Estado de Flujo de Efectivo**

**Al 31 de Diciembre de 2018**

**Expresado en Córdoba**

Flujo de efectivo por Actividades de Operación	
Intereses Pagados	C\$ - 12,230.70
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiación	
Pago de Pasivos Derivados de Arrendamiento Financieros	C\$ - 51,384.30

**Elaborado por:** \_\_\_\_\_ **Revisado por:** \_\_\_\_\_ **Autorizado por:** \_\_\_\_\_



---

## **5.9 Conclusiones del Caso Práctico**

A través del caso práctico se explicó los requerimientos que la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas empresas establece en cuanto a la contabilización e información financiera del arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendador como del arrendatario lo que facilita el entendimiento de la normativa a través del desarrollo y solución del caso que simulan aspectos de aplicación real.

Con el desarrollo del caso se pudo comprender lo siguiente con respecto a la aplicación de la base contable:

- ✓ El reconocimiento y medición de los derechos y obligaciones que surgen del arrendamiento financiero al inicio del mismo para el arrendatario, que para efectos del caso se trata de la entidad JEM, S.A; y para el arrendador en este caso Arrendadora Financiera LAFISE, S.A quien oferta el servicio.
- ✓ La contabilización de los pagos por arrendamiento que surgen de los arrendamientos en los estados financieros del arrendatario y del arrendador.
- ✓ La medición de los activos y los pasivos reconocidos luego del reconocimiento inicial del arrendamiento financiero en los estados financieros del arrendatario y del arrendador.



---

## VI. Conclusiones

Sin duda alguna el arrendamiento y en particular el arrendamiento financiero es una alternativa de financiamiento muy conveniente mediante el cual el arrendatario tiene acceso a activos necesarios para su negocio sin que esto represente una inversión significativa para la entidad, destinando estos recursos para la reinversión y no precisamente para la adquisición de activos fijos (maquinaria y equipos) lo que permite lograr un nivel de endeudamiento más eficiente.

Entre otros beneficios o ventajas identificadas en el desarrollo del trabajo investigativo que recalcan la importancia del uso de esta alternativa de financiamiento para las pymes están:

- ✓ La conveniencia de los arrendamientos de corto plazo.
- ✓ Las opciones de cancelación son valiosas
- ✓ El mantenimiento del equipo en arrendamiento
- ✓ La estandarización que lleva a bajos costos administrativos y de transacción
- ✓ Se pueden usar los escudos fiscales
- ✓ El arrendamiento preserva el capital

Con la realización del caso práctico se explicó los requerimientos que establece la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas empresas para la contabilización e información financiera a revelar del arrendamiento financiero desde el punto de vista del arrendador como del arrendatario lo que facilita la comprensión de la normativa a través del desarrollo y solución del caso.

En cuanto a la base legal, la figura del arrendamiento financiero ofrece ciertos beneficios fiscales como los siguientes:

- ✓ Disminución de anticipo de IR, ya que el bien arrendado no pertenece al arrendatario sino a la institución financiera por lo tanto no se registra en sus activos disminuyendo así el anticipo IR.
- ✓ Canon por arrendamiento se registra como un gasto disminuyendo de esta manera la utilidad, sirviendo de este modo como un escudo fiscal.



---

## **Bibliografía**

- Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. (2010). *Principios de Finanzas Corporativas*. Mexico DF: The McGraw Hill.
- Calleja Bernal, F. J. (2011). *Contabilidad I* (Primera Edición ed.). México: PEARSON EDUCACIÓN.
- Código Civil, C. d. (1867). *Código Civil de la República de Nicaragua*. Managua: La Gaceta Diario Oficial.
- Código Civil, d. l. (Arto 2861). *Código Civil de la República de Nicaragua*. Managua: La Gaceta Diario Oficial.
- Coll, J. C. (29 de Agosto de 2016). *EUMEDNET Enciclopedia y Biblioteca Virtual*. Obtenido de EUMEDNET Enciclopedia y Biblioteca Virtual: <http://www.eumed.net/> (3:58 pm 29/08/16)
- Court, E. (2009). *Aplicaciones para Finanzas Empresariales*. Mexico, D.F: Pearson Educacion.
- Fundacion IFRS. (2 de julio de 2010). *IFRS*. Obtenido de Material de formacion sobre NIIF para las Pymes version 2010: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)
- Horne, J. C. (1997). *Administracion Financiera*. Mexico, D.F: Prentice Hall.
- Horne, J. C., & John M. Wachowicz, J. (2010). Fundamentos de Administracion Financiera. En J. C. Horne, & J. John M. Wachowicz, *Fundamentos de Administracion Financiera* (págs. 559-576). Mexico DF: Pearson Educacion.
- IASB. (2009 20.10). *NIIF para PYMES*. Cannon Street, London: IASC Foundation Publications Department.
- IASB. (2009 20.11). *NIIF para Pymes*. Cannon Street, London: IASC Foundation Publications Department.
- IASB. (2009). *Material de formación sobre la NIIF para las PYMES*. Cannon Street London: IASC Foundation Publications Department.
- IASB. (2009). *NIIF para PYMES*. Cannon Street, London: IASC Foundation Publications Department.
- Launa, L. M. (29 de Agosto de 2016). *Expansion.com/Diccionario Economico*. Obtenido de Expansion.com/Diccionario Economico: <http://www.expansion.com/diccionario-economico/arrendamiento-contabilidad.html> 2:33pm 29/8/16



- LCT, A. 1. (2012). *Ley de Concertación Tributaria*. Managua, Lunes 17 de Diciembre de 2012: La Gaceta Diario Oficial.
- LCT, A. 3. (2012). *Ley de Concertación Tributaria*. Managua, Lunes 17 de Diciembre de 2012: La Gaceta Diario Oficial.
- Ley 822, L. (2012 Arto 136). *Ley 822 Ley de Concertación Tributaria*. Managua, Lunes 17 de Diciembre de 2012: La Gaceta Diario Oficial.
- Ley822, L. (2012 Arto 134). *Ley 822 Ley de Concertación Tributaria*. Managua, Lunes 17 de Diciembre de 2012: La Gaceta Diario Oficial.
- NIIF para Pymes, C. d. (2009). *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades*. London EC4M 6XH, United Kingdom.: IASCF Publications Department.
- Oscar, M. (jueves de 12 de 2014). *hablemos de NIIF para pymes/bloc*. Obtenido de *hablemos de NIIF para pymes/bloc*: <http://deniifparapymessetrata.blogspot.com/>
- Pineda, F. (Martes 28 de Septiembre de 2010). *El arrendamiento Financiero*. Obtenido de *El arrendamiento Financiero*: <http://elarrendamientofinanciero.blogspot.com/2010/09/ventajas-y-desventajas-del.html>
- Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jordan, B. D. (2010). *Fundamentos de Finanzas Corporativas*. Mexico, D.F: McGraw Hill.
- Samaniego, J. V. (2008). *Administración Financiera II*. Mexico, D.F: McGraw-Hill.
- Tributaria, L. L. (2012 arto 45). *Ley 822 Ley de Concertación Tributaria*. Managua, Lunes 17 de Diciembre de 2012: La Gaceta Diario Oficial.



# Anexos.



Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades NIIF para Pymes  
Sección 20 Arrendamiento  
Seminario de Graduación UNAN-MANAGUA  
"Año de la Universidad Emprendedora"



Anexo No. 1 Estado de Situación Financiera.

ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.  
(Managua, Nicaragua)


Balance de situación


31 de diciembre de 2015

(Expresado en córdobas)

	Nota	2015	2014
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Disponibilidades	4,5	264,284	432,121
Inversiones en valores, neto	5	5,306,377	5,053,696
Deudores por compra de valores con pacto de reventa	6	4,762,187	4,526,081
Cuentas por cobrar, neto		5,469	15,143
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>10,338,317</u>	<u>10,027,041</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Bienes de uso, neto	7	-	-
Otros activos		9,757	11,224
<b>Total de activos</b>		<u>10,348,074</u>	<u>10,038,265</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos	8	383,812	358,149
<b>Patrimonio</b>			
Capital social autorizado, suscrito y pagado (6,000 acciones comunes emitidas con valor nominal de C\$1,000 cada una)		6,000,000	6,000,000
Reservas patrimoniales		674,004	631,382
Resultados acumulados		3,290,258	3,048,734
<b>Total de patrimonio</b>		<u>9,964,262</u>	<u>9,680,116</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>10,348,074</u>	<u>10,038,265</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente balance de situación fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo han suscrito.

  
Ing. Enrique Zamora  
Gerente general

  
Lic. Miguel Fuentes  
Gerente de Operaciones

  
Lic. Osvál Cerrato  
Contador general





## Anexo No.2: Estado de Resultados

### ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A. (Managua, Nicaragua)


#### Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en córdobas)

	Nota	2015	2014
<b>Ingresos</b>			
Intereses sobre inversiones		487,786	385,031
Ingresos por ajustes monetarios, neto	9	492,473	480,682
Otros ingresos		21,098	22,639
<b>Total de ingresos</b>		<u>1,001,357</u>	<u>888,352</u>
Gastos de administración	10	(622,388)	(702,504)
<b>Resultado operativo</b>		<u>378,969</u>	<u>185,848</u>
Gasto por impuesto sobre la renta	11	(94,823)	(48,989)
<b>Resultado neto del período</b>		<u>284,146</u>	<u>136,859</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de resultados fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo han suscrito.

  
Ing. Enrique Zamora  
Gerente general  
Lic. Miguel Fuentes  
Gerente de Operaciones  
Lic. Osval Cerrato  
Contador general





*Normas Internacionales de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades NIIF para Pymes*  
**Sección 20 Arrendamiento**  
**Seminario de Graduación UNAN-MANAGUA**  
**“Año de la Universidad Emprendedora”**



**Anexo No.3: Estado de Cambios en el Patrimonio.**

**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**  
 (Managua, Nicaragua)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en córdobas)

	<b>Capital social autorizado, suscrito y pagado</b>	<b>Reservas patrimoniales</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total de patrimonio</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	6,000,000	610,853	2,932,404	9,543,257
Resultado neto del período	-	-	136,859	136,859
Reserva legal	-	20,529	(20,529)	-
<b>Saldo previamente informado al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>6,000,000</b>	<b>631,382</b>	<b>3,048,734</b>	<b>9,680,116</b>
Resultado neto del período	-	-	284,146	284,146
Reserva legal	-	42,622	(42,622)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>6,000,000</b>	<b>674,004</b>	<b>3,290,258</b>	<b>9,964,262</b>

*Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de cambios en el patrimonio fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo han suscrito.*

  
 \_\_\_\_\_  
**Ing. Enrique Zamora**  
 Gerente general

  
 \_\_\_\_\_  
**Lic. Miguel Fuentes**  
 Gerente de Operaciones

  
 \_\_\_\_\_  
**Lic. Osvael Cerrato**  
 Contador general





## Anexo No.4 Estado de Flujos de Efectivo

ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.  
(Managua, Nicaragua)


Estado de flujos de efectivo


Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en córdobas)

	Nota	2015	2014
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Resultado neto del período		284,146	136,859
Ajustes para conciliar el resultado neto del período con el efectivo provisto las actividades de operación:			
Gasto por impuesto sobre la renta		94,823	48,989
Variación en los activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		9,674	(15,142)
Otros activos		1,467	(3,164)
Otros pasivos		(69,160)	22,820
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>320,950</u>	<u>190,362</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Inversiones disponibles para la venta		(236,106)	267,724
Inversiones en certificados de depósito		(252,681)	(240,654)
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de inversión</b>		<u>(488,787)</u>	<u>27,070</u>
<b>Variación neta del efectivo</b>		(167,837)	217,432
<b>Disponibilidades al 1 de enero</b>		432,121	214,689
<b>Disponibilidades al 31 de diciembre</b>	4	<u>264,284</u>	<u>432,121</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de flujos de efectivo fue aprobado por la Junta Directiva bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo han suscrito.

  
Ing. Enrique Zamora  
Gerente general

  
Lic. Miguel Fuentes  
Gerente de Operaciones

  
Lic. Osvál Cerrato  
Contador general





## **Anexo No.5 Notas a los Estados Financieros**

### **ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.** (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(Expresados en córdobas)

#### **(1) Naturaleza de las operaciones**

Arrendadora Financiera LAFISE, S. A. (la Compañía) es una sociedad anónima, constituida conforme con las leyes de la República de Nicaragua, mediante Escritura Pública n.º 1 del 11 de enero de 1995. El 16 de febrero de 1998, luego de la reforma de su Acta de Constitución y de sus Estatutos, se estableció que la actividad principal de la Compañía es el arrendamiento financiero. La Compañía es regulada y supervisada por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua (la Superintendencia). Actualmente, esta entidad se encuentra inactiva.

LAFISE Holding, S. A. es dueña del 99.82% de las acciones de la Compañía.

#### **(2) Bases de presentación**

##### **(a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia.

Las Normas de Contabilidad establecidas por la Superintendencia, se resumen en el Manual Único de Cuentas (MUC) para las instituciones arrendadoras. Esas normas son de obligatorio cumplimiento para los bancos e instituciones financieras supervisadas por la Superintendencia.

Estos estados financieros están diseñados para aquellas personas que tengan conocimiento de las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración el 18 de marzo de 2016.

##### **(b) Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones que pueden estar valuadas bajo otra base de medición.



**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**  
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

**(2) Bases de presentación (continuación)**

**(c) Moneda de presentación**

Los estados financieros son presentados en córdobas (C\$), moneda oficial de la República de Nicaragua.

La tasa oficial de cambio del córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América se está deslizando diariamente, con base en una tabla emitida y publicada mensualmente por el Banco Central de Nicaragua (BCN). Al 31 de diciembre de 2015, la tasa oficial de cambio vigente era de C\$27.9283 (2014: C\$26.5984) por USD1.

Hay un mercado cambiario libre autorizado por el BCN, el que opera a través de bancos comerciales, financieras y casas de cambio; ese mercado se rige por la oferta y la demanda y hay similitud entre la tasa de cambio de ese mercado libre con respecto a la tasa oficial de cambio.

**(d) Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración emita juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y las cantidades informadas de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales podrían diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual el estimado es revisado y en todo período futuro que los afecte.

La estimación más significativa contenida en el balance de situación es:

Nota 8 - Otros pasivos

**(3) Políticas de contabilidad significativas**

Las políticas de contabilidad abajo descritas han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.



**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**  
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

**(3) Políticas de contabilidad significativas (continuación)**

**(a) Transacciones en moneda extranjera y en moneda nacional con mantenimiento de valor**

Las transacciones en moneda extranjera y en córdobas con mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América generan diferencias cambiarias que se reconocen en el momento en que se incurren. Los derechos y obligaciones en moneda extranjera y en córdobas con mantenimiento de valor se ajustan a la tasa oficial de cambio vigente al final del año. Las ganancias o pérdidas resultantes son registradas contra los resultados del período.

**(b) Inversiones en valores**

Está compuesto por depósitos a plazo menores a un año e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Estas inversiones en valores son activos financieros no derivados que tienen una fecha de vencimiento fija, cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y que la Compañía tiene la intención efectiva y además la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Son medidas al costo amortizado utilizado el método de interés efectivo.

**(c) Deudores por compra de valores con pacto de recompra (opciones y reportos)**

Las inversiones que se adquieren con acuerdos de recompra en una fecha futura no son reconocidas. La suma pagada es reconocida como una cuenta por cobrar. Las inversiones vendidas bajo acuerdo de recompra continúan siendo reconocidas en el balance de situación como inversiones y están valuadas al costo, o al valor presente neto o al valor de mercado, el que resulte menor. La suma recibida de la venta de inversiones es reconocida como una cuenta por pagar.

**(d) Deterioro**

El valor en libros de los activos de la Compañía, diferente del activo por inversiones en valores, impuesto sobre la renta diferido, y deudores por compra de valores con pacto de reventa, son revisadas a la fecha de cada balance de situación para determinar si hay algún indicio de deterioro. En caso de haber indicio de deterioro, se estima el monto recuperable del activo. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados.



**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**  
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

**(4) Políticas significativas de contabilidad (continuación)**

**(e) Bienes de uso**

**(i) Reconocimiento y medición**

Los bienes de uso comprenden mobiliario y equipos los cuales se establecen al costo o son considerados al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, de haber alguna.

**(ii) Gastos subsecuentes**

Los gastos subsecuentes se capitalizan solamente cuando aumentan los beneficios económicos futuros de los bienes de uso. Todos los otros gastos se reconocen en el estado de resultados como un gasto al momento en que se incurren.

Cuando un componente de una partida de bienes de uso tiene vida útil diferente, se contabiliza como una partida separada de bienes de uso.

**(iii) Depreciación**

La depreciación se carga al estado de resultados usando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los rubros de mobiliario y equipos. Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipos de oficina	5
Equipos de computación	2

**(f) Reservas patrimoniales**

De conformidad con la Ley General 561/2005 de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, la Compañía debe constituir una reserva de capital con el 15% de sus resultados netos anuales. Cada vez que dicha reserva alcance un monto igual al de su capital social pagado, el 40% de la reserva se convertirá automáticamente en capital social pagado y se deberán emitir nuevas acciones de capital, las cuales se entregarán a los accionistas de manera proporcional a su participación.



ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.  
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(3) Políticas significativas de contabilidad (continuación)

(g) Método para el reconocimiento de ingresos por intereses sobre inversiones

Los intereses sobre inversiones en valores se reconocen bajo el método de devengado con base en la tasa de interés efectiva.

(h) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados. El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar sobre la renta gravable del año determinado con base en la Ley 822/2012, de 17 de diciembre, de Concertación Tributaria que entró en vigencia el 1 de enero de 2013, usando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros, y cualquier ajuste a la renta gravable de años anteriores.

(4) Disponibilidades

	2015	2014
Moneda nacional	15,127	24,572
Moneda extranjera (a)	249,157	407,549
Total disponibilidades	264,284	432,121

(a) Las disponibilidades al 31 de diciembre de 2015 incluyen saldos en moneda extranjera por USD9,463 (2014: USD15,322).

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2015	2014
<b>Activos</b>		
Depósitos en Banco LAFISE BANCENTRO, S. A.	264,284	432,121
Inversiones en valores (a)	5,306,377	5,053,696
	5,570,661	5,485,817
<b>Ingresos</b>		
Intereses sobre inversiones	311,326	296,504
<b>Gastos</b>		
Servicios bancarios	-	200

(a) Certificado de depósito a plazo en Latin American Financial Corp. por un valor de USD190,000, renovable anualmente y devenga un interés anual del 6%.



**ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.**  
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

**(6) Deudores por compra de valores con pacto de reventa**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Estas opciones están garantizadas con Bonos de Pago por Indemnización (BPI), devengan tasas de interés del 4% hasta 5% anual y tienen vencimiento en el mes de febrero de 2016.	4,762,187	-
Estas opciones están garantizadas con Bonos de Pago por Indemnización (BPI), devengan tasas de interés del 1.95% hasta 3.73% anual y tienen vencimiento en enero y mayo de 2015.	-	4,526,081
	<u>4,762,187</u>	<u>4,526,081</u>

**(7) Bienes de uso, neto**

Al 31 de diciembre de 2015, el valor en libros de los bienes de uso se muestra a continuación:

	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
Mobiliario y equipos de oficina	38,900	38,900	-
Equipos de computación	34,702	34,702	-
Total	<u>73,602</u>	<u>73,602</u>	<u>-</u>

Para el período contable 2015 no se registró gastos por depreciación.

**(8) Otros pasivos**

A continuación se presenta un resumen de otros pasivos:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas y documentos por pagar	279,324	203,094
Retenciones, gastos e impuestos acumulados por pagar	104,488	155,055
Total de otros pasivos	<u>383,812</u>	<u>358,149</u>

**(9) Ingresos por ajustes monetarios, neto**

Producto del deslizamiento diario del córdoba con relación al dólar de los Estados Unidos de América, la Compañía ajusta mensualmente sus activos y pasivos en moneda extranjera y en moneda nacional sujetos a mantenimiento de valor a la nueva tasa de cambio. Como resultado de tales ajustes, al 31 de diciembre de 2015, la Compañía registró un ingreso por ajuste monetario, neto por C\$492,473 (2014: C\$480,682).





ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.  
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(10) Gastos de administración

Un detalle de los gastos de administración se presenta a continuación:

	2015	2014
Sueldos y salarios	243,602	247,383
Servicios profesionales	131,519	179,673
Asesoría legal	62,815	66,670
Seguro social	48,215	41,896
Vacaciones y aguinaldo	39,346	27,039
Indemnización	14,899	18,151
Otros	81,992	121,692
Total gastos de administración	<u>622,388</u>	<u>702,504</u>

(11) Impuesto sobre la renta

A continuación se presenta una conciliación entre el impuesto sobre la renta, calculado con base en la utilidad contable, y el pago mínimo definitivo, según la Ley 822/2012:

	2015	2014
<b>Utilidad contable antes del gasto por impuesto sobre la renta</b>	<u>378,969</u>	<u>185,848</u>
Impuesto sobre la renta (25% para 2015 y 30% para 2014)	94,742	55,754
Más: Efecto impositivo gastos no deducibles	81	26
Menos: Efecto impositivo por exceso de provisión por impuesto sobre la renta	-	(6,791)
Gasto por impuesto sobre la renta	<u>94,823</u>	<u>48,989</u>

El impuesto sobre la renta anual estará sujeto a un pago mínimo definitivo, que se liquidará sobre el monto de la renta bruta anual, con una alícuota del 1%. Dicho pago mínimo definitivo se realizará mediante anticipos del 1% de la renta bruta mensual. El pago del impuesto sobre la renta será el monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo, con la alícuota aplicable a la renta neta gravable conforme con el artículo 52 de la Ley 822/2012, el cual establece estratos de renta con alícuotas graduables que son aplicables cuando los contribuyentes perciben ingresos brutos anuales menores o iguales a 12 millones de córdobas.

Al 31 de diciembre de 2015, el gasto por impuesto sobre la renta de la Compañía, se determinó conforme al 25% aplicable a la renta neta gravable, por resultar este mayor al pago mínimo definitivo. Al 31 de diciembre de 2014, el gasto de impuesto sobre la renta de la Compañía se determinó conforme el 30% aplicable a la renta neta gravable, por resultar este mayor.