

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

**RECINTO UNIVERSITARIO CARLOS FONSECA AMADOR  
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS**



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

**TEMA GENERAL**

**ESTÁNDARES INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA**

**SUB-TEMA**

**ANÁLISIS DE LAS OPERACIONES DE ARRENDAMIENTOS SEGÚN LA SECCIÓN 20  
DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PYMES EN  
LA EMPRESA M&P CONSULTORES Y ASOCIADOS DURANTE EL PERIODO 2015.**

**AUTORAS**

**BR. AMINTA DEL CARMEN MONTENEGRO PALACIOS**

**BR. ANA SOFÍA PASTORA QUANT**

**TUTOR**

**MSC. JOSÉ EVENOR MORALES GARAY**

**JUNIO 2017**

**MANAGUA, NICARAGUA**

## **i. DEDICATORIA**

**A Dios, nuestro señor que me ha brindado la sabiduría, salud, fuerzas, paciencia y voluntad necesaria para concluir con éxito mi carrera universitaria.**

**A mis Padres, por su apoyo incondicional en el transcurso de mis estudios y por ser fuente de motivación para superar todos los obstáculos que se me presentaron.**

**A mis maestros, que tuvieron toda la paciencia y dedicación para compartirme esos conocimientos necesarios para mi desarrollo profesional.**

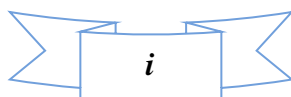
**A mis amigos(as) por su gran ayuda y comprensión a lo largo de mis estudios, y por todo el esmero y el tiempo que compartieron para apoyarme a alcanzar mis metas.**

**Y a todos mis compañeros que confiaron en mí y de algún modo me apoyaron a con mis asignaciones.**

**“Hay Hombres que luchan un día y son buenos, hay los que luchan un año y son muy buenos, hay quienes luchan muchos años y son mejores pero hay los que luchan toda la vida esos son los imprescindibles”.**

**Bertolth Bretech.**

**Br. Aminta del Carmen Montenegro Palacios**



## **i.DEDICATORIA**

**A Dios, por su infinita bondad y amor, pues me ha dado la vida, salud y sabiduría para culminar mis estudios universitarios.**

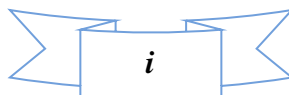
**A mis padres, por apoyarme en todo momento y ser mis ejemplos de esfuerzo, dedicación y disciplina.**

**A mis hermanos, Silvio Pastora Báez, Oscar Pastora, Oswaldo Pastora, Bayron Pastora y Kathia Pastora, por apoyarme y estar conmigo siempre y por ser ejemplos e inspiración en mi preparación profesional.**

**A mis maestros, porque con paciencia y esmero dedicaron de su tiempo para transmitirme sus valiosos conocimientos, instruirme y formarme para ser una profesional competente y con valores éticos.**

**A mis amigos, Wilquin Jirón (Q.E.P.D.) por tu valioso aporte en la realización de este trabajo y por ser un gran ejemplo de vida, y a todos mis compañeros con los cuales he compartido estos años de preparación profesional.**

**Br. Ana Sofía Pastora Quant**



## **ii.AGRADECIMIENTO**

**A nuestro Dios que nos ha dado la fortaleza, la sabiduría, la salud y la vida para concluir nuestros estudios universitarios.**

**A nuestros Padres, por apoyarnos continuamente, y por instruirnos en este camino para ser personas de bien.**

**A los docentes que nos formaron profesionalmente y quienes nos brindaron sus valiosos conocimientos, y en especial a nuestro tutor, Msc. José Evenor Morales Garay, por guiarnos en la realización de este trabajo.**

**A nuestros Amigos por compartir parte de su tiempo y su paciencia para apoyarnos diversas actividades.**

**Y a todos nuestros compañeros y demás personas que de una u otra forma nos han ayudado en este camino que comenzamos hace cinco años y que hoy culminamos con gran éxito y satisfacción.**

**Br. Aminta del Carmen Montenegro Palacios**

**Br. Ana Sofía Pastora Quant**

### iii. VALORACIÓN DEL DOCENTE

**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: **Estándares Internacionales de Información Financiera** y el sub-tema “**Análisis de las Operaciones de Arrendamientos según la Sección 20 de NIIF para PYMES en la Empresa M&P Consultores y Asociados Durante el Periodo 2015.**” presentado por las bachilleras: Aminta del Carmen Montenegro Palacios, Carnet No. 11-013937 y Ana Sofía Pastora Quant, Carnet No. 12-206998 para optar al título de licenciadas en Contaduría Pública y Finanzas.

Este Informe Final reúne todos 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.

---

*MSc. José Evenor Morales Garay*

*Tutor*

#### **iv.RESUMEN**

El presente Seminario de Graduación denominado Análisis de las Operaciones de Arrendamientos según la Sección 20 de NIIF para Pymes en la Empresa M&P Consultores y Asociados Durante el Periodo 2015, se elaboró con las finalidades de estudiar las generalidades de los Estándares Internacionales de Información Financiera, analizar la contabilización de los arrendamientos, explicar el Tratamiento Contable de las Operaciones de Arrendamientos y finalmente elaborar un caso práctico sobre el tema en cuestión en la Empresa M&P Consultores y Asociados.

Para las Pymes es de gran importancia conocer sobre la aplicabilidad de las NIIF ya que estandarizan la aplicación de principios de contabilidad en todos los países que las adopten, lo que facilita la lectura y análisis de Estados Financieros.

El Arrendamiento también conocido como Leasing, es un contrato mediante el cual, el arrendador traspa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato. Los elementos son: Proveedor, Arrendador y Arrendatario.

M&P CONSULTORES & ASOCIADOS es una firma de consultoría, que tiene como misión prestar servicios profesionales eficaces en materia contable y tributaria, acompañando al empresario en el desarrollo sostenible de sus actividades. Debido a que no se cuenta con edificio propio se ha decidido alquilar un local con las condiciones adecuadas para distribuir cada una de las áreas de la empresa y brindarles un servicio de calidad a sus clientes.

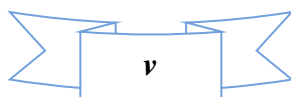
v. *CONTENIDO*

---

---

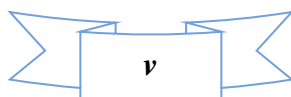
<b>i. DEDICATORIA.....</b>	<b>I</b>
<b>i.DEDICATORIA.....</b>	<b>I</b>
<b>ii.AGRADECIMIENTO .....</b>	<b>ii</b>
<b>iii.VALORACIÓN DEL DOCENTE.....</b>	<b>iii</b>
<b>iv.RESUMEN .....</b>	<b>iv</b>
<b>I. Introducción.....</b>	<b>1</b>
<b>II. Justificación.....</b>	<b>2</b>
<b>III. Objetivos .....</b>	<b>3</b>
<b>3.1. General.....</b>	<b>3</b>
<b>3.2. Específicos.....</b>	<b>3</b>
<b>IV. Desarrollo .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1. Generalidades de los estándares internacionales de información financiera .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1.1. Consejo emisor de las normas internacionales de información financiera .....</b>	<b>4</b>
<b>4.1.1.1. Antecedentes.....</b>	<b>5</b>
<b>4.1.2. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) .....</b>	<b>10</b>
<b>4.1.3. Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES .....</b>	<b>11</b>
<b>4.1.3.1. Necesidad de normas o estándares diferenciados .....</b>	<b>11</b>
<b>4.1.3.2. Sección 1, Pequeñas y medianas entidades.....</b>	<b>14</b>
<b>4.1.3.3. Sección 2, Conceptos y principios fundamentales.....</b>	<b>14</b>
<b>4.1.3.4. Sección 3, Presentación de estados financieros .....</b>	<b>14</b>
<b>4.1.3.5. Sección 4, Estado de situación financiera.....</b>	<b>14</b>
<b>4.1.3.6. Sección 5, Estado del resultado integral y estado de resultados.....</b>	<b>14</b>
<b>4.1.3.7. Sección 6, Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas .....</b>	<b>15</b>
<b>4.1.3.8. Sección 7, Estado de flujos de efectivo.....</b>	<b>15</b>
<b>4.1.3.9. Sección 8, Notas a los estados financieros .....</b>	<b>15</b>
<b>4.1.3.10. Sección 9, Estados financieros consolidados y separados .....</b>	<b>16</b>
<b>4.1.3.11. Sección 10, Políticas, estimaciones y errores contables.....</b>	<b>16</b>
<b>4.1.3.12. Sección 11, Instrumentos financieros básicos .....</b>	<b>16</b>

4.1.3.13. Sección 12, Otros temas relacionados con los instrumentos financieros.....	16
4.1.3.14. Sección 13, Inventarios.....	17
4.1.3.15. Sección 14, Inversiones en asociadas .....	17
4.1.3.16. Sección 15, Inversiones en negocios conjuntos.....	17
4.1.3.17. Sección 16, Propiedades de inversión .....	17
4.1.3.18. Sección 17, Propiedades, planta y equipo.....	18
4.1.3.19. Sección 18, Activos intangibles distintos de la plusvalía .....	18
4.1.3.20. Sección 19, Combinaciones de negocios y plusvalía.....	18
4.1.3.21. Sección 20, Arrendamientos .....	18
4.1.3.22. Sección 21, Provisiones y contingencias .....	19
4.1.3.23. Sección 22, Pasivos y patrimonio .....	19
4.1.3.24. Sección 23, Ingresos de actividades ordinarias .....	19
4.1.3.25. Sección 24, Subvenciones del gobierno.....	20
4.1.3.26. Sección 25, Costos por préstamos.....	20
4.1.3.27. Sección 26, Pagos basados en acciones .....	20
4.1.3.28. Sección 27, Deterioro del valor de los activos.....	21
4.1.3.29. Sección 28, Beneficios a los empleados .....	21
4.1.3.30. Sección 29, Impuesto a las ganancias .....	21
4.1.3.31. Sección 30, Conversión de la moneda extranjera .....	21
4.1.3.32. Sección 31, Hiperinflación .....	22
4.1.3.33. Sección 32, Hechos ocurridos después del periodo .....	22
4.1.3.34. Sección 33, Información a revelar sobre partes relacionadas .....	22
4.1.3.35. Sección 34, Actividades especializadas .....	22
4.1.3.36. Sección 35, Transición a la NIIF para las PYMES .....	23
4.2. Generalidades de las operaciones de arrendamientos.....	23
4.2.1. Generalidades del arrendamiento .....	23
4.2.1.1. Definiciones básicas.....	23
4.2.1.2. Antecedentes.....	23
4.2.1.3. Elementos .....	24
4.2.1.3.1. Elementos personales.....	24
4.2.1.3.2. Elementos esenciales .....	25

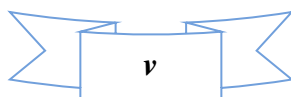




4.2.1.3.3. Elementos de validez.....	25
4.2.1.3.4. Características .....	25
4.2.1.4. Utilización.....	26
4.2.1.5. Obligaciones .....	27
4.2.1.5.1. Obligaciones del proveedor .....	27
4.2.5.1.2. Obligaciones del arrendador .....	28
4.2.5.1.3. Obligaciones del arrendatario .....	28
4.2.1.6. Ventajas y desventajas.....	29
4.2.1.6.1. Ventajas .....	29
4.2.1.6.2. Desventajas .....	30
4.2.1.7. Clases de arrendamiento.....	30
4.2.1.7.1. Arrendamiento operativo .....	30
4.2.1.7.2. Arrendamiento financiero .....	31
4.2.2. Marco legal aplicable a los arrendamientos .....	34
4.2.2.1. Regulación según el código civil .....	35
4.2.2.2. Ley de concertación tributaria y el arrendamiento .....	37
4.2.2.3. Depreciación del bien arrendado.....	43
4.2.2.4. Base Imponible del IVA en los Arrendamientos.....	45
4.2.3. Análisis de la Sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas .....	46
4.2.3.1. Alcance de esta sección .....	46
4.2.3.2. Clasificación de los arrendamientos.....	48
4.2.3.3. Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos financieros.....	52
4.2.3.3.1. Reconocimiento inicial.....	52
4.2.3.3.2. Medición posterior.....	52
4.2.3.3.3. Información a revelar .....	54
4.2.3.4. Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos operativos.....	54
4.2.3.4.1. Reconocimiento y medición .....	55
4.2.3.4.2. Información a revelar .....	56
4.2.3.5. Estados financieros de los arrendadores—arrendamientos financieros .....	57
4.2.3.5.1. Reconocimiento inicial y medición.....	57



4.2.3.5.1. Medición posterior.....	58
4.2.3.5.2. Información a revelar .....	59
4.2.3.6. Estados financieros de los arrendadores—arrendamientos operativos .....	60
4.2.3.6.1. Reconocimiento y medición.....	60
4.2.3.6.2. Información a revelar .....	62
4.2.3.7. Transacciones de venta con arrendamiento posterior .....	63
4.2.3.8. Venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento financiero .....	63
4.2.3.9. Venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento operativo .....	63
4.2.3.9.1. Información a revelar .....	63
4.3. Contabilización del arrendamiento .....	64
Figura No.7: Asientos de diarios No.7 - arrendatario .....	68
4.3.1. Información a revelar en los estados financieros del arrendatario.....	71
4.3.2. Reconocimiento inicial.....	71
4.3.3. Primer período .....	71
4.3.4. Segundo período.....	72
4.3.5. Tercer período: tomando en cuenta la compra del activo al final del plazo del arrendamiento .....	72
V. CASO PRÁCTICO.....	74
5.1. Análisis de las Operaciones de Arrendamientos según la Sección 20 de NIIF para PYMES en la Empresa M&P Consultores y Asociados Durante el Periodo 2015. ....	74
5.1.1. Descripción de la empresa: M&P Consultores .....	74
Fuente: Elaboración Propia .....	77
5.1.2. Presentación de estados financieros iniciales .....	78
5.1.3. Operaciones durante el período 2015.....	81
5.1.4. Asientos de diario.....	82
5.1.6. Estados Financieros del período 2015 .....	89
VI. CONCLUSIONES .....	94
VII. BIBLIOGRAFÍA.....	96
VIII. ANEXOS .....	97



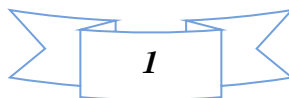
## I. INTRODUCCIÓN

El presente Seminario de Graduación denominado Análisis de las Operaciones de Arrendamientos según la Sección 20 de NIIF para PYMES en la Empresa M&P Consultores y Asociados Durante el Periodo 2015, tiene como objetivo fundamental desarrollar y presentar la aplicación de esta norma internacional en las transacciones u operaciones que implican contratos de arrendamientos y analizar los efectos que producen en la información financiera.

Además este trabajo se efectuará con el fin de realizar un aporte académico importante que sea de utilidad para todas aquellas personas que tengan el interés de conocer e investigar un poco más sobre el tema en cuestión. También de representar un punto de referencia teórica para todos los empresarios actuales y potenciales del país, que deseen manejar el tema en referencia.

Estructuralmente este seminario abarca ocho acápites. El primero de estos lo constituye la Introducción al trabajo en la cual se presenta una breve descripción del seminario. El segundo acápite consiste en la justificación del seminario en la cual se describe en cuatro niveles la importancia del trabajo, tanto a nivel teórico, metodológico, práctico y académico. El tercer acápite son los objetivos agrupados en general y específicos, a través de los cuales se refleja los fines fundamentales que se quieren alcanzar con la realización del seminario.

El cuarto acápite lo constituye el desarrollo del subtema en el cual se abordan los lineamientos y requerimientos de la norma para la presentación de las operaciones de arrendamientos en los estados financieros de las partes vinculadas. En el quinto acápite se lleva a cabo la realización del Caso Práctico del seminario de graduación. El sexto acápite está formado por las conclusiones en las que se plasma las principales consideraciones finales de todo el trabajo. Los dos últimos acápites lo constituyen la presentación de la Bibliografía y Anexos utilizados en el mismo.



## II. JUSTIFICACIÓN

El presente trabajo de fin de grado, aborda un Análisis de las Operaciones de Arrendamientos según la Sección 20 de NIIF para PYMES en la Empresa M&P Consultores y Asociados Durante el Periodo 2015.

Se justifica el trabajo en el aspecto teórico porque se contó con una serie de fuentes de información, relacionadas con nuestro tema; los cuales nos permitieron manejar una gran variedad de opciones al momento de desarrollar el tema. A nivel metodológico se fundamenta el seminario por lo que cumple con las normas y directrices establecidas para la realización de seminario de graduación y así poder formular, validar y desarrollar cada uno de los capítulos contenidos dentro del trabajo. Desde el punto de vista práctico se desarrollará un caso de contabilización de transacciones con características de arrendamiento en el que se pone en práctica los requerimientos de la sección 20 de las NIIF para las Pymes para estos contratos.

Además este trabajo se efectuará con el fin de realizar un aporte académico importante que sea de utilidad para todas aquellas personas que tengan el interés de conocer e investigar un poco más sobre el tema en cuestión. También de representar un punto de referencia teórica para todos los empresarios actuales y potenciales del país, que deseen manejar el tema en referencia.

Este estudio será de mucha ayuda y utilidad para las próximas generaciones de estudiantes de Contaduría Pública y Finanzas o carreras afines de la UNAN-Managua que realicen análisis o estudios relacionados al tema, pues les servirá de base para la elaboración de sus antecedentes.

### **III. OBJETIVOS**

#### **3.1. General**

- Analizar las Operaciones de Arrendamientos según la Sección 20 de NIIF para PYMES en la Empresa M&P Consultores y Asociados Durante el Periodo 2015.

#### **3.2. Específicos**

- Conocer las generalidades de los Estándares Internacionales de Información Financiera y la Importancia de su Aplicación en las Organizaciones.
- Describir la contabilización de los arrendamientos, según la Sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas.
- Explicar el Tratamiento Contable de las Operaciones de Arrendamientos según la Sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas.
- Desarrollar un Caso Práctico sobre la Contabilización de las Operaciones de Arrendamientos según la Sección 20 de NIIF para PYMES en la Empresa M&P Consultores y Asociados Durante el Periodo 2015.

## IV. DESARROLLO

### 4.1. Generalidades de los estándares internacionales de información financiera

#### 4.1.1. Consejo emisor de las normas internacionales de información financiera

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se estableció en 2001 como parte de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (Fundación IASC). En 2010 la Fundación IASC pasó a denominarse Fundación IFRS.

La IFRS Foundation es la organización encargada de supervisar al Consejo emisor de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el IASB (International Accounting Standards Board).

Los objetivos de la IFRS Foundation, de acuerdo con su Constitución, son los siguientes:

- Desarrollar, buscando el interés público, un único conjunto de normas contables de carácter mundial que sean de alta calidad, comprensibles y de obligado cumplimiento, que exijan información comparable, transparente y de alta calidad en los estados financieros y en otros tipos de información financiera, con el fin de ayudar a los participantes en los mercados de capitales de todo el mundo, y a otros usuarios, a tomar decisiones económicas.
- Promover el uso y la aplicación rigurosa de tales normas.
- Cumplir con los objetivos anteriores, teniendo en cuenta, cuando sea necesario, las necesidades especiales de entidades pequeñas y medianas y de economías emergentes.
- Llevar a la convergencia entre las normas contables nacionales y las NIIF, hacia soluciones de alta calidad.

Como consecuencia de su emisión, el cuerpo normativo del IASB presenta en la actualidad la siguiente estructura:

**Tabla 1: Estructura de las Normas Internacionales de Información Financiera.**

<p><b>NIIF Completas (Full IFRSs)</b> Estándares adecuados para todo tipo de entidades, en especial para aquellas “con obligación pública de rendir cuentas”.</p>	<p><b><u>Integrado por:</u></b> NIIF NIC SIC IFRIC</p>
<p><b>NIIF para las PYMES (IFRS For Small &amp; Medium Sized Entities)</b> Estándar apto únicamente para la preparación de estados financieros con propósitos de información general de las entidades sin obligación pública de rendir cuentas.</p>	<p><b><u>Es una única NIIF, con:</u></b>  35 secciones (contenido técnico) Un glosario de términos</p>

**Fuente:** Grant Thornton Ecuador, NIIF para las PYMES, Informativo DBCF-2011-19.

#### 4.1.1.1. Antecedentes

La junta de Normas Internacionales de Contabilidad, conocida como la IASB, ha reformado enormemente el mapa mundial de la presentación de Informes Financieros de las compañías; pero fue el Comité Internacional de Normas de Contabilidad conocido como (IASC) quien preparó el camino para el IASB en 1973; el IASC fue fundado como el primer emisor de normas Internacionales, un descendiente de organismos contables profesionales en nueve países, para persuadir un mundo incrédulo, tuvo que construir un record de amplias consultas procedimentales y una producción de normas competentes, incluyendo una atención a la necesidad de mejorar la calidad de sus normas generales iniciales. Al final consiguió el apoyo de emisores de normas nacionales, reguladoras del mercado de capitales, el Banco Mundial y por último y

fundamentalmente, la comisión Europea, luego de una reestructuración necesaria del IASC, este resurgió como el IASB en el 2001 con una clientela prometida de unas 7000 compañías cotizantes en la Unión Europea.

Sus normas ya no eran vistas como complementos voluntarios a normas nacionales, sino que se expandió en todo el mundo; ahora bien, el IASC comienza sus actividades al ser el primero en intentar emitir las NIC (Normas Internacionales de Contabilidad). En 1973 pocos países tenían comités o juntas cuyas recomendaciones influenciaran en el curso de la práctica contable, estos países fueron: Estados Unidos, Reino Unido, Canadá, Francia, Japón, Australia, Nueva Zelanda, Holanda y Sudáfrica quienes habían fundado organismos similares recientemente. Luego de la II Guerra Mundial, cada país tenía sus propios Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA); debido a las diferencias que surgían, por ejemplo en el Reino Unido, Australia y Nueva Zelanda por porcentaje de Inflación podían reevaluar su propiedad planta y equipo; mientras que en Estados Unidos y Canadá conservan el Costo Histórico.

En la reunión de la Junta del IASC en Venecia en Noviembre de 1999, cuando se determinó, acuerdan un plan de reestructuración, la junta aunque seguía dividida sobre cual era el mejor camino, decidió renuementemente y aun así con voto unánime aprobar una reestructuración; la Junta tendría 12 miembros de tiempo completo y 2 de medio tiempo, 7 de los 14 miembros de la Junta tendrían la responsabilidad de hacer vínculos formales con emisores de normas internacionales. En mayo del 2000 todos los organismos miembros del IASC, 143 miembros profesionales de Contabilidad en 104 países aprobaron la reestructuración, incluyendo la nueva constitución, haciéndola definitiva, con esta decisión la profesión contable mundial le concedió su titularidad al IASB.

Seguidamente el IASB fue creado en el 2001, teniendo su Sede en Londres, recayendo en él, la responsabilidad de aprobar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y demás documentos relacionados con ellas como lo son las interpretaciones; más de 100 países han adoptado las NIIF emitidas por el IASB y otros países se encuentran en proceso.



**Tabla 2: Cronología de IASB**

<b>1973</b>	Acuerdo para establecer IASC, firmado por representantes de las asociaciones de contadores profesionales de Australia, Canadá, Francia, Alemania, Japón, México, Holanda, Reino Unido/Irlanda y Estados Unidos  Designados los comités consultivos para los primeros tres proyectos de IASC
<b>1975</b>	Primeras NIC finales publicadas: NIC 1 (1975) Revelación de las políticas de contabilidad, y NIC 2 (1975) Valuación y presentación de inventarios en el contexto del sistema de costo histórico.
<b>1982</b>	La Junta de IASB se amplía a 17 miembros, incluyendo miembros de 13 países designados por el Council de la International Federation of Accountants (IFAC) y por representantes de 4 organizaciones con interés en la información financiera. Todos los miembros de IFAC son miembros de IASC. IFAC reconoce y mirará a IASC como el emisor de estándares globales de contabilidad.
<b>1989</b>	La European Accounting Federation (FEE) apoya la armonización y mayor participación europea en IASC. IFAC adopta la guía del sector público para requerir que las empresas de negocio del gobierno sigan las NICs.
<b>1994</b>	Aprobado el establecimiento del IASC Advisory Council, con responsabilidades de supervisión y financieras
<b>1995</b>	La European Commission apoya el acuerdo entre IASC y la International Organization of Securities Commissions (IOSCO) para completar las normas centrales y concluye que los NICs deben ser seguidos por las multinacionales de la Unión Europea.
<b>1996</b>	La US SEC anuncia su apoyo al objetivo de IASC de desarrollar, tan pronto como sea posible, estándares de contabilidad que pudieran ser usados en la preparación de estados financieros para los propósitos de las ofertas trans-fronteras.
<b>1997</b>	Formado el Standing Interpretations Committee (SIC). 12 miembros con voto. Con la misión de desarrollar interpretaciones de las NICs para aprobación final por parte de IASC.  Formado el Strategy Working Group para hacer recomendaciones relacionadas con la estructura y operación futuras de IASC.
<b>1998</b>	La membresía de IFAC/IASC se expande a 140 asociaciones profesionales de contaduría en 101 países

**Fuente:** Deloitte, Guía Rápida de NIIF.

Con la aprobación de la NIC 39, IASC termina las normas centrales

**1999** Los Ministros de Hacienda del G7 y el Fondo Monetario Internacional ayudan a impulsar al apoyo a las NICs para “fortalecer la arquitectura financiera internacional”

La IASC Board aprueba unánimemente la re-estructuración a una junta de 14 miembros (12 de tiempo completo) bajo una junta de fideicomisarios independientes.

**2000** IOSCO recomienda que sus miembros le permitan a los emisores multinacionales usar las normas de IASC en las ofertas y en los registros trans-fronterizos.

Formado el comité ad-hoc de nominaciones, presidido por el US SEC Chairman Arthur Letitt, para nominar los fideicomisarios que supervisarán la nueva estructura de IASB

Los miembros de IASC aprueban la re-estructuración de IASC y la nueva Constitución de IASC

El comité de nominación anuncia los fideicomisarios iniciales.

Los fideicomisarios nombran a Sir David Tweedie (presidente del UK Accounting Standards Board) como el primer presidente de la re-estructurada International Accounting Standards Board.

**2001** Anunciados los miembros y el nuevo nombre de IASB. Formada la IASC Foundation. El 1 de abril de 2001, la nueva IASB asume de IASC sus responsabilidades de emisión de estándares. Los NICs y SICs existentes son adoptados por IASB.

IASB se traslada a sus nuevas oficinas en 30 Cannon Street, London.

IASB se reúne con los presidentes de los seis cuerpos de enlace que son emisores de estándares nacionales de contabilidad, para comenzar a coordinar las agendas y para establecer metas de convergencia.

**2002** SIC cambia su nombre por el de International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) con el mandato no solamente de interpretar las NICs y las NIIFs existentes sino también de proporcionar orientación oportuna sobre materias que no estén tratadas en una NIC o en una NIIF

Europa requiere las NIIFs para las compañías registradas, comenzando en el 2005

IASB y FASB emiten un acuerdo conjunto sobre convergencia.

**2003** Publicados la primera NIIF final y el primer borrador de interpretación de IFRIC

Terminado el proyecto de mejoramientos – revisiones principales a 14 NICs

**Fuente:** Deloitte, Guía Rápida de NIIF.

- 2004** Discusión amplia sobre la NIC 39 en Europa, conducente a que la EC la endose con dos secciones de NIC 39 'recortadas'
- Se inician los webcastings de las reuniones de IASB
- Primer documento para discusión de IASB y primera interpretación final de IFRIC
- Publicados las NIIF 2 a 6
- Publicadas las IFRIC 1 a 5
- 2005** Miembro de la Junta de IASB se convierte en presidente del IFRIC
- Cambios constitucionales
- 'hoja de ruta' de la US-SEC para eliminar las conciliaciones IFRS – US GAAP
- La EC elimina la opción a valor razonable de la NIC 39 'enmendada'
- Abiertas al público las reuniones de los Grupos de Trabajo
- Publicada la NIIF 7
- Publicadas las IFRIC 6 y 7 (y retirada la IFRIC 3)
- 2006** Actualizado el acuerdo de convergencia IASB/FASB
- Declaración de IASB sobre las relaciones de trabajo con los otros emisores de estándares
- IASB anuncia que no habrá nuevos estándares principales efectivos antes del 2009
- Publicada la NIIF 8
- Publicadas las IFRIC 8 a 12
- 2007** Febrero – IASB emite el ED de la NIIF para PYMES
- Marzo – Revisada la NIC 23 para eliminar la opción de llevar al gasto todos los costos por intereses

**Fuente:** Deloitte, guía rápida de NIIF.

#### 4.1.2. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Según la Página Web NICNIIF (2016):

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como IFRS (International Financial Reporting Standard), son estándares técnicos contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual contable de la forma como es aceptable en el mundo.

Las normas se conocen con las siglas NIC y NIIF dependiendo de cuándo fueron aprobadas y se complementan con las "interpretaciones" que se conocen con las siglas SIC y las IFRIC.

Las normas contables dictadas entre 1973 y 2001, reciben el nombre de "Normas Internacionales de Contabilidad" (NIC) y fueron dictadas por el IASC, precedente del actual IASB. Desde la constitución del IASB, este organismo adoptó todas las NIC y continuó su desarrollo, denominando a las nuevas normas "Normas Internacionales de Información Financiera" (NIIF). Los IFRS - NIIF en los estados financieros desconocen los impactos sociales y ambientales que originan las organizaciones.

Según la Publicación Oficial de la Fundación IFRS, "Las NIIF completas establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y los sucesos que son importantes en los estados financieros con propósito de información general". También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF completas. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

- NIIF 1.- Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
- NIIF 2.- Pagos basados en acciones

- NIIF 3.- Combinaciones de negocios
- NIIF 4.- Contratos de seguro
- NIIF 5.- Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas
- NIIF 6.- Exploración y evaluación de recursos minerales
- NIIF 7.- Instrumentos financieros: Información a revelar
- NIIF 8.- Segmentos de negocio
- NIIF 9.- Instrumentos financieros.
- NIIF 10.- Estados financieros consolidados.
- NIIF 11.- Acuerdos conjuntos
- NIIF 12.- Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.
- NIIF 13.- Valor razonable.
- NIIF 14.-Cuentas regulatorias diferidas.
- NIIF 15.-Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes.
- NIIF 16.-Arrendamientos.

#### **4.1.3. Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES**

##### **4.1.3.1. Necesidad de normas o estándares diferenciados**

Las realidades contempladas por las NIIF Completas (anteriormente NIIF) están pensadas para entornos económicos complejos.

Para las PYME, los requerimientos de las NIIF resultaban:

- Costosos o excesivos;
- Poco «familiares» para algunos preparadores (o revisores) de estados financieros.

No obstante, las PYME también tienen necesidad de contar con un juego de estándares para la preparación de información financiera de calidad mundialmente reconocida. Básicamente, ello se debe a que muchas PYMEs buscan acceder al crédito en condiciones más ventajosas.

Además, existen otras razones para que las PYME cuenten con normas de contabilidad financiera de carácter global:

- Mejor comparabilidad de la información, facilitando el benchmark transnacional;
- Existencia de un marco propicio para que las PYME incrementasen sus transacciones comerciales internacionales;
- Facilidad de acceso de las PYME a proveedores de bienes y servicios transfronterizos.

Emitidas formalmente el 09 de julio del 2009 por el IASB la cual está comprendida por la norma propiamente dicha, Los fundamentos de las conclusiones y Estados Financieros ilustrativos y lista de comprobación de componentes de información a revelar y presentar.

Las NIIF para las PYMES es una norma autónoma de 230 páginas, diseñadas para satisfacer las necesidades y capacidades de las pequeñas y medianas empresas (PYME), que se estima representan más del 95 por ciento de todas las empresas de todo el mundo.

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

En comparación con las NIIF completas (y muchos PCGA nacionales), las NIIF para las PYME son menos complejas en una serie de formas para tratar ciertos eventos y transacciones en los Estados Financieros.

- Algunos temas han sido considerados no relevantes para las PYME y por tal razón se han omitido. Ejemplos de ello: las ganancias por acción, la información financiera intermedia, y la información por segmentos.
- Dónde las NIIF completas permiten opciones de políticas contables, las NIIF para PYME sólo permite la opción más fácil. Ejemplos de ello: no hay opción de revalorizar la propiedad, planta y equipo o intangibles, se acepta un modelo de costo de depreciación de las propiedades de inversión a menos que el valor razonable esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; no existe el enfoque de corredor "de ganancias y pérdidas actuariales.
- Muchos de los principios de reconocimiento y valoración de los activos, pasivos, ingresos y gastos contemplados en las NIIF completas se han simplificado. Por ejemplo, la amortización del Goodwill , los costos de préstamos y los costos de Investigación y Desarrollo se consideran gastos; se considera el modelo de costo para los asociados y entidades controladas de forma conjunta.
- Significativamente menos revelaciones son requeridas (alrededor de 300 frente a 3.000).
- La norma ha sido escrita en un lenguaje fácilmente entendible y claro.
- Para reducir aún más la carga para las PYME, las revisiones de las NIIF se limita a una vez cada tres años.

El estándar está disponible para cualquier competencia para adoptar, si es o no ha adoptado las NIIF completas. Cada jurisdicción debe determinar qué entidades deben utilizar el estándar. La única restricción de IASB (ente emisor de las normas) es que las sociedades cotizantes en los mercados de valores y las instituciones financieras no las deben utilizar.

A continuación se describe de forma breve conforme a la Publicación Oficial de la Fundación IFRS, el contenido básico de cada sección de las NIIF para PYMES:

#### **4.1.3.2. Sección 1, Pequeñas y medianas entidades**

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

#### **4.1.3.3. Sección 2, Conceptos y principios fundamentales**

Esta sección describe el objetivo de los estados financieros de las pequeñas y medianas entidades (PYMES) y las cualidades que hacen que la información de los estados financieros de las PYMES sea útil. También establece los conceptos y principios básicos subyacentes a los estados financieros de las PYMES.

#### **4.1.3.4. Sección 3, Presentación de estados financieros**

Esta sección explica la presentación razonable de los estados financieros, los requerimientos para el cumplimiento de la NIIF para las PYMES y qué es un conjunto completo de estados financieros.

#### **4.1.3.5. Sección 4, Estado de situación financiera**

Esta sección establece la información a presentar en un estado de situación financiera y cómo presentarla. El estado de situación financiera (que a veces denominado el balance) presenta los activos, pasivos y patrimonio de una entidad en una fecha específica—al final del periodo sobre el que se informa.

#### **4.1.3.6. Sección 5, Estado del resultado integral y estado de resultados**

Esta sección requiere que una entidad presente su resultado integral total para un periodo, su rendimiento financiero para el periodo, en uno o dos estados financieros. Establece la información que tiene que presentarse en esos estados y cómo presentarla.



#### **4.1.3.7. Sección 6, Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas**

Esta sección establece los requerimientos para presentar los cambios en el patrimonio de una entidad para un periodo, en un estado de cambios en el patrimonio o, si se cumplen las condiciones especificadas y una entidad así lo decide, en un estado de resultados y ganancias acumuladas.

#### **4.1.3.8. Sección 7, Estado de flujos de efectivo**

Esta sección establece la información a incluir en un estado de flujos de efectivo y cómo presentarla. El estado de flujos de efectivo proporciona información sobre los cambios en el efectivo y equivalentes al efectivo de una entidad durante el periodo sobre el que se informa, mostrando por separado los cambios según procedan de actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiación.

#### **4.1.3.9. Sección 8, Notas a los estados financieros**

Esta sección establece los principios subyacentes a la información a presentar en las notas a los estados financieros y cómo presentarla. Las notas contienen información adicional a la presentada en el estado de situación financiera, estado del resultado integral (si se presenta), estado de resultados (si se presenta), estado de resultados y ganancias acumuladas combinado (si se presenta), estado de cambios en el patrimonio (si se presenta) y estado de flujos de efectivo. Las notas proporcionan descripciones narrativas o desagregaciones de partidas presentadas en esos estados e información sobre partidas que no cumplen las condiciones para ser reconocidas en ellos. Además de los requerimientos de esta sección, casi todas las demás secciones de esta Norma requieren información a revelar que normalmente se presenta en las notas.

#### **4.1.3.10. Sección 9, Estados financieros consolidados y separados**

Esta sección define las circunstancias en las que una entidad que aplica esta Norma presenta estados financieros consolidados y los procedimientos para la preparación de esos estados, de acuerdo con esta Norma. También incluye una guía sobre estados financieros separados y estados financieros combinados, si se preparan de acuerdo con esta Norma. Si una controladora por sí misma no tiene obligación pública de rendir cuentas, puede presentar sus estados financieros separados de acuerdo con esta Norma, incluso si presenta sus estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF completas u otro conjunto de principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA).

#### **4.1.3.11. Sección 10, Políticas, estimaciones y errores contables**

Esta sección proporciona una guía para la selección y aplicación de las políticas contables que se usan en la preparación de estados financieros. También abarca los cambios en las estimaciones contables y correcciones de errores en estados financieros de periodos anteriores.

#### **4.1.3.12. Sección 11, Instrumentos financieros básicos**

La Sección 11 y abarca temas relacionados con los Instrumentos Financieros conjuntamente tratan del reconocimiento, baja en cuentas, medición e información a revelar de los instrumentos financieros (activos financieros y pasivos financieros). La Sección 11 se aplica a los instrumentos financieros básicos y es aplicable a todas las entidades.

#### **4.1.3.13. Sección 12, Otros temas relacionados con los instrumentos financieros**

La Sección 12 se aplica a otros instrumentos financieros y transacciones más complejos. Si una entidad solo realiza transacciones de instrumentos financieros básicos, la Sección 12 no le será de aplicación.

#### **4.1.3.14. Sección 13, Inventarios**

Esta sección establece los principios para el reconocimiento y medición de los inventarios. Los inventarios son activos: (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal del negocio; (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o (c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios.

#### **4.1.3.15. Sección 14, Inversiones en asociadas**

Esta sección se aplicará a la contabilización de las asociadas en estados financieros consolidados y en los estados financieros de un inversor que no es una controladora pero tiene una inversión en una o más asociadas.

#### **4.1.3.16. Sección 15, Inversiones en negocios conjuntos**

Esta sección se aplica a la contabilización de negocios conjuntos en los estados financieros consolidados y en los estados financieros de un inversor que, no siendo una controladora, tiene participación en uno o más negocios conjuntos.

#### **4.1.3.17. Sección 16, Propiedades de inversión**

Esta sección se aplicará a la contabilidad de inversiones en terrenos o edificios, así como a ciertas participaciones en propiedades mantenidas por un arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo, que se tratan como si fueran propiedades de inversión. Solo las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, se contabilizarán de acuerdo con esta sección por su valor razonable con cambios en resultados.

#### **4.1.3.18. Sección 17, Propiedades, planta y equipo**

Esta sección se aplicará a la contabilidad de las propiedades, planta y equipo, así como de las propiedades de inversión cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado sobre la base de la gestión continuada. La Sección 16 Propiedades de Inversión se aplicará a propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado.

#### **4.1.3.19. Sección 18, Activos intangibles distintos de la plusvalía**

Esta sección se aplicará a la contabilización de todos los activos intangibles distintos de la plusvalía y activos intangibles mantenidos por una entidad para su venta en el curso ordinario de sus actividades.

#### **4.1.3.20. Sección 19, Combinaciones de negocios y plusvalía**

Esta sección se aplicará a la contabilización de las combinaciones de negocios. Proporciona una guía para la identificación de la adquirente, la medición del costo de la combinación de negocios y la distribución de ese costo entre los activos adquiridos y los pasivos, y las provisiones para los pasivos contingentes asumidos. También trata la contabilidad de la plusvalía tanto en el momento de una combinación de negocios como posteriormente.

#### **4.1.3.21. Sección 20, Arrendamientos**

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;
- Los acuerdos de licencia para conceptos como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor;

- La medición de los inmuebles mantenidos por arrendatarios que se contabilicen como propiedades de inversión y la medición de las propiedades de inversión suministradas por arrendadores bajo arrendamientos operativos;
- La medición de activos biológicos mantenidos por arrendatarios bajo arrendamientos financieros y activos biológicos suministrados por arrendadores bajo arrendamientos operativos; (e) los arrendamientos que pueden dar lugar a una pérdida para el arrendador o el arrendatario como consecuencia de cláusulas contractuales que no estén relacionadas con cambios en el precio del activo arrendado, cambios en las tasas de cambio de la moneda extranjera, cambios en los pagos por arrendamiento basados en tasas de interés de mercado variable o con incumplimientos por una de las contrapartes; y
- Los arrendamientos operativos que son onerosos.

#### **4.1.3.22. Sección 21, Provisiones y contingencias**

Esta sección se aplicará a todas las provisiones (es decir, pasivos de cuantía o vencimiento inciertos), pasivos contingentes y activos contingentes, excepto a las provisiones tratadas en otras secciones de esta Norma.

#### **4.1.3.23. Sección 22, Pasivos y patrimonio**

Esta Sección establece los principios para clasificar los instrumentos financieros como pasivos o como patrimonio, y trata la contabilización de los instrumentos de patrimonio emitidos para individuos u otras partes que actúan en capacidad de inversores en instrumentos de patrimonio (es decir, en calidad de propietarios).

#### **4.1.3.24. Sección 23, Ingresos de actividades ordinarias**

Esta Sección se aplicará al contabilizar ingresos de actividades ordinarias procedentes de las siguientes transacciones y sucesos: (a) la venta de bienes (si los produce o no la entidad para

su venta o los adquiere para su reventa); (b) la prestación de servicios; (c) los contratos de construcción en los que la entidad es el contratista; y (d) el uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías o dividendos.

#### **4.1.3.25. Sección 24, Subvenciones del gobierno**

Esta Sección especifica la contabilidad de todas las subvenciones del gobierno. Una subvención del gobierno es una ayuda del gobierno en forma de una transferencia de recursos a una entidad en contrapartida del cumplimiento, futuro o pasado, de ciertas condiciones relacionadas con sus actividades de operación.

#### **4.1.3.26. Sección 25, Costos por préstamos**

Esta Sección especifica la contabilidad de los costos por préstamos. Son costos por préstamos los intereses y otros costos en los que una entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. Los costos por préstamos incluyen: (a) los gastos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo como se describe en la Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos; (b) las cargas financieras con respecto a los arrendamientos financieros reconocidos de acuerdo con la Sección 20 Arrendamientos; y (c) Las diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera en la medida en que se consideren ajustes de los costos por intereses

#### **4.1.3.27. Sección 26, Pagos basados en acciones**

Esta sección especifica la contabilidad de todas las transacciones con pagos basados en acciones, incluyendo las que se liquidan con instrumentos de patrimonio o en efectivo o aquellas en que los términos del acuerdo permiten a la entidad la opción de liquidar la transacción en efectivo (u otros activos) o por la emisión de instrumentos de patrimonio.

#### **4.1.3.28. Sección 27, Deterioro del valor de los activos**

Una pérdida por deterioro de valor tiene lugar cuando el importe en libros de un activo supera su importe recuperable

#### **4.1.3.29. Sección 28, Beneficios a los empleados**

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

#### **4.1.3.30. Sección 29, Impuesto a las ganancias**

Para los propósitos de esta Norma, el término impuesto a las ganancias incluye todos los impuestos, nacionales y extranjeros, que estén basados en ganancias fiscales. El impuesto a las ganancias incluye también impuestos, tales como retenciones de impuestos que una subsidiaria, asociada o negocio conjunto tienen que pagar por repartos de ganancias a la entidad que informa.

#### **4.1.3.31. Sección 30, Conversión de la moneda extranjera**

Una entidad puede llevar a cabo actividades en el extranjero de dos formas diferentes. Puede tener transacciones en moneda extranjera o puede tener negocios en el extranjero. Además, una entidad puede presentar sus estados financieros en una moneda extranjera. Esta sección prescribe cómo incluir las transacciones en moneda extranjera y los negocios en el extranjero, en los estados financieros de una entidad, y cómo convertir los estados financieros a la moneda de presentación.

La contabilización de instrumentos financieros que deriven su valor razonable de variaciones en la tasa de cambio de una moneda extranjera especificada (por ejemplo, un contrato de intercambio a término en moneda extranjera) y la contabilidad de coberturas de partidas en moneda extranjera se tratan en la Sección 12 Otros Temas relacionados con los Instrumentos Financieros.

#### **4.1.3.32. Sección 31, Hiperinflación**

Esta Sección se aplicará a una entidad cuya moneda funcional sea la moneda de una economía hiperinflacionaria. Requiere que una entidad prepare los estados financieros que hayan sido ajustados por los efectos de la hiperinflación.

#### **4.1.3.33. Sección 32, Hechos ocurridos después del periodo**

Esta Sección define los hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa y establece los principios para el reconocimiento, medición y revelación de esos hechos.

#### **4.1.3.34. Sección 33, Información a revelar sobre partes relacionadas**

Esta sección requiere que una entidad incluya en sus estados financieros la información a revelar que sea necesaria para llamar la atención sobre la posibilidad de que su situación financiera y su resultado del periodo puedan verse afectados por la existencia de partes relacionadas, así como por transacciones y saldos pendientes con estas partes.

#### **4.1.3.35. Sección 34, Actividades especializadas**

Esta Sección proporciona una guía sobre la información financiera de las PYMES involucradas en tres tipos de actividades especializadas—actividades agrícolas, actividades de extracción y concesión de servicios.



#### **4.1.3.36. Sección 35, Transición a la NIIF para las PYMES**

Esta Sección se aplicará a una entidad que adopte por primera vez la NIIF para las PYMES, independientemente de si su marco contable anterior estuvo basado en las NIIF completas o en otro conjunto de principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA), tales como sus normas contables nacionales, u en otro marco tal como la base del impuesto a las ganancias local.

### **4.2. Generalidades de las operaciones de arrendamientos.**

#### **4.2.1. Generalidades del arrendamiento**

##### **4.2.1.1. Definiciones básicas**

Conforme a Besley (2009), el Arrendamiento también conocido como Leasing. Es un contrato mediante el cual, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato (p. 798).

Es decir, vencido el término del contrato, el arrendatario tiene la facultad de adquirir el bien a un precio determinado, que se denomina «residual», pues su cálculo viene dado por la diferencia entre el precio originario pagado por el arrendador (más los intereses y gastos) y las cantidades abonadas por el arrendatario al arrendador. Si el arrendatario no ejerce la opción de adquirir el bien, deberá devolverlo al arrendador, salvo que el contrato se prorrogue.

##### **4.2.1.2. Antecedentes**

Según la web BANCA FACIL (2015):

A lo largo del siglo XX, un conjunto de instituciones contractuales, en su mayoría originadas en el common law y perfeccionadas en el contexto de negocio norteamericano, se han expandido hacia los países de tradición codificada o lo del civil law en los que, si bien han alcanzado tipicidad social,

resultan difíciles de aprehender por las categorías tradicionales del Derecho, motivo por el cual algunas de ellas son consideradas como contratos atípicos.

Entre los más conocidos y que son de mayor operatividad en nuestro medio, se pueden citar los siguientes: Arrendamiento, factoring, underwriting, franchising, know how, merchandising, swap, etc., el fideicomiso y los negocios de securitización. Dentro de este contexto el Arrendamiento se ha ganado un lugar especial, sus antecedentes se remontan a 5,000 años a.C., época en que fue utilizado por los sumarios, el Arrendamiento es un contrato cuya tipificación se ha ido configurando como una forma de financiamiento y prestación de servicios.

Se trata de un fenómeno económico singular cuyo desenvolvimiento comienza con la expansión del ferrocarril a mediados del siglo XIX, cuando en Inglaterra se constituyen las primeras sociedades de responsabilidad limitada que tiene por objeto realizar operaciones de Arrendamiento; de la misma manera, en los E.U.A. En 1952 se funda una sociedad de Arrendamiento en San Francisco, la United States Arrendamiento Corporation, para dar respuesta a algunas necesidades para las cuales las técnicas financieras que existían eran insuficientes. Empezaron a usar eslóganes como "leadership not ownership", con el que se pretendía generar la idea de que para un empresario que utiliza vehículos, máquinas y locales industriales, poco importa si son de su propiedad, con tal de que los tenga a su disposición; o el de "pas as you earn" que su significado es simplemente que las obligaciones resultantes del Arrendamiento. En los 70's y a inicios de los 80's, el Arrendamiento alcanza su expansión mundial

### **4.2.1.3. Elementos**

#### **4.2.1.3.1. Elementos personales**

- **Proveedor:** La persona natural o jurídica, nacional o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien objeto del contrato. El proveedor puede ser una persona que se dedica habitual o profesionalmente a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente enajena un bien o el mismo arrendador.

- Arrendador: La persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios.
- Arrendatario: La persona natural o jurídica, nacional o extranjera que al celebrar contrato de arrendamiento financiero, obtiene derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivas.

#### **4.2.1.3.2. Elementos esenciales**

- La cosa, el bien o bienes: Se refiere al bien que se dará en arrendamiento.
- El precio: Que sea determinable al hacerse exigible.
- El tiempo: En el arrendamiento, como lo indica su carácter temporal en la definición, el tiempo es un elemento esencial.

#### **4.2.1.3.3. Elementos de validez**

- Capacidad de goce y de ejercicio
- Ausencia de vicios del consentimiento.

#### **4.2.1.3.4. Características**

- Es un contrato de carácter comercial, pues por lo general este tipo de contrato lo celebran grandes empresas con el fin de obtener una utilidad.
- Es un contrato de carácter consensual pues para su perfeccionamiento basta la voluntad de las partes contratantes.
- De igual forma es bilateral pues ambas partes contratantes le asisten obligaciones.

- Es oneroso pues reviste unas utilidades para quien recibe el arrendamiento y posiblemente si el arrendatario decide adquirir el bien, se genera la utilidad de la compra. Al igual que el arrendatario recibe los beneficios que el uso de la cosa le pueda otorgar.
- Es de tracto sucesivo pues el contrato se va desarrollando de manera continua.
- Pese a no estar regulado por el código de comercio es un contrato de carácter principal, es decir, que no requiere de la existencia de otro contrato para poder existir.

#### **4.2.1.4. Utilización**

Una persona o empresa necesita un determinado bien, pero no está en condiciones de destinar recursos para su adquisición. Entonces, se comprende con alguna compañía de arrendamiento u otra institución financiera que lo ofrezca, para que ésta, de acuerdo con las especificaciones y requerimientos técnicos dados por el interesado, la adquiera. Luego se lo entrega a la persona para que lo utilice durante un plazo definido, a cambio del pago de una cierta cantidad de dinero, expresada en cuotas periódicas que deben ser siempre iguales o ascendentes. La operación se formaliza a través de un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra. Una vez que se cumple el periodo acordado, el cliente o arrendatario puede adquirir el bien, siempre que pague una cuota adicional que suele ser igual a las vencidas anteriormente y con la que se perfecciona la compraventa del bien. Se debe tener presente que el acuerdo entre ambas partes es irrevocable: el bien no puede ser devuelto a la compañía de arrendamiento antes del plazo convenido. La duración contractual para poder acogerse a los beneficios fiscales debe tener un periodo de duración de al menos dos años, en caso de bienes muebles, y de al menos 10 años en caso de bienes inmuebles.

Con este sistema es posible obtener casi cualquier equipo o maquinaria. Incluso si se comercializa en el extranjero una figura utilizada fundamentalmente por empresas. El contrato del arrendamiento suele durar tanto como la vida económica del elemento patrimonial en cuestión, que al final del periodo de alquiler puede ser comprado.

Por lo general el arrendamiento usado para cosas que se deprecian o se tornan obsoletos en un plazo no muy largo, como los vehículos o los ordenadores.

El importe de las cuotas de arrendamiento financiero incorpora la amortización del bien, los intereses del capital productivo (coste financiero), los gastos administrativos y a veces una prima de riesgo por si falla la empresa arrendataria. A esta cuota se le añaden los impuestos indirectos vigentes para este tipo de operaciones (por ejemplo, el IVA).

Existe una modalidad parecida que también es muy usada por las empresas el denominado renting. El renting es un arrendamiento simple que generalmente no ofrece dentro del contrato opción de compra al cliente, y por tanto no se contempla en el balance de las empresas arrendatarias.

#### **4.2.1.5. Obligaciones**

##### **4.2.1.5.1. Obligaciones del proveedor**

Son obligaciones del Proveedor:

- Entregar el bien objeto en arrendamiento financiero al arrendatario cuando el arrendador lo autorice.
  
- Asegurar que los bienes por arrendar se encuentren libres de todo gravamen, en buen funcionamiento y sin vicios ocultos.

- Responder por los reclamos cubiertos por las garantías de los bienes en arrendamiento.
- Cumplir con las leyes de protección al consumidor.
- Otras que se pacten entre las partes.

#### **4.2.5.1.2. Obligaciones del arrendador**

El Arrendador que celebre contrato de arrendamiento financiero queda obligado a:

- Pagar al proveedor oportunamente el precio acordado del bien.
- Mantener los bienes arrendados, libres de embargos durante la vigencia del contrato, para asegurar la tranquila tenencia, uso y goce del bien por el Arrendatario.
- El Arrendador, previo acuerdo de las partes, podrá ceder al Arrendatario todos los derechos y acciones que en este sentido tenga contra el Proveedor.

#### **4.2.5.1.3. Obligaciones del arrendatario**

- Pagar las rentas o cánones en el plazo estipulado en el contrato.
- Asumir los riesgos y beneficios asociados con la naturaleza puramente física y económica del bien.
- Responder, civil y penalmente, por el uso del bien arrendado.

- Respetar el derecho de propiedad de los bienes y hacerlo valer frente a terceros. Por lo tanto, en los eventos de quiebra, concurso de acreedores, o reestructuración forzosa de obligaciones, los bienes en arrendamiento financiero que explote el Arrendatario, no formarán parte de su masa de bienes.

#### **4.2.1.6. Ventajas y desventajas**

##### **4.2.1.6.1. Ventajas**

- Se puede financiar el 100% de la inversión.
- Se mantiene libre la capacidad de endeudamiento del cliente.
- Flexible en plazos, cantidades y acceso a servicios.
- Permite conservar las condiciones de venta al contado.
- La cuota de amortización es gasto tributario, por lo cual el valor total del equipo salvo la cantidad de la opción de compra se rebaja como gasto, en un plazo que puede ser menor al de la depreciación acelerada.
- Mínima conservación del capital de trabajo.
- Oportunidad de renovación tecnológica.
- Rapidez en la operación.

El arrendamiento permite el mantenimiento de la propiedad de la empresa. En caso contrario (sin arrendamiento), si en una actividad comercial se requiere una fuente de inversión para nuevos equipos, es frecuente que se haga la financiación del proyecto con aumentos de capital o emisión de acciones de pago, lo que implica, en muchos casos, dividir la propiedad de la empresa entre nuevos socios reduciéndose el grado de control sobre la compañía.

#### **4.2.1.6.2. Desventajas**

- Se accede a la propiedad del bien, a veces al final del contrato, al ejercer la opción de compra. No permite entregar el bien hasta la finalización del contrato.
- Existencia de cláusulas penales previstas por incumplimiento de obligaciones contractuales.

#### **4.2.1.7. Clases de arrendamiento**

##### **4.2.1.7.1. Arrendamiento operativo**

Es cuando una fábrica proveedora (arrendador) cede a una persona natural o jurídica (arrendatario), durante cierto plazo el uso de los bienes que produce o comercializa, a cambio del pago de una renta cada periodo de tiempo. Su característica principal es que no tiene opción a compra.

Este tipo de arrendamiento ofrece tanto financiamiento como mantenimiento. Requiere que el arrendador de mantenimiento y servicio a los bienes arrendados y el costo de este último se incluyan en cada pago. Casi siempre no se amortizan en su totalidad.

Según la página EDICIONES ESPECIALES (2014), la mayor virtud de este tipo de arrendamiento es que permite que las empresas contratantes se enfoquen en sus negocios, delegan a agentes especializados la administración de aquellos bienes que es de primordial funcionamiento, dando pago mensual.

Las características del arrendamiento operativo son:

- Los bienes son de mucha demanda de este tipo de arrendamiento, y que suelen ser arrendados con facilidad, a través de nuevos contratos.



- El arrendador es responsable desde la instalación del equipo, buen funcionamiento, los gastos de derecho de propiedad, y cuando se estipule, los gastos normales del uso del bien. Este convenio puede ser revocado por el arrendatario antes del vencimiento del plazo establecido, previo aviso.
- No incluye opción de compra.
- El contrato es de corta duración, inferior a la vida útil del bien arrendado.
- Los pagos generalmente son de cuota fija, por concepto de la amortización del bien, y una variable por la recuperación del costo y utilidad del arrendador.

#### **4.2.1.7.2. Arrendamiento financiero**

El arrendamiento financiero a diferencia del operativo permite la opción de compra del bien, intervienen tres participantes: el arrendador, el arrendatario y la empresa proveedora del bien en materia del arrendamiento.

Mediante el arrendamiento financiero se constituye una práctica de financiamiento en bienes de capital, que pueden ser muebles y maquinarias, permite la adquisición mediante cuotas bajas aunque el valor de dicho activo sea de alto valor no afectando la liquidez de la empresa y a diferencia de los créditos bancarios se financia el 100%.

Mediante el arrendamiento financiero, el arrendador (banco o institución que financia) adquiere de la compañía proveedora el bien que ya ha elegido el arrendatario antes, y lo pasa a sus manos, para hacer de su uso en la empresa, haciendo el pago de cuotas cada cierto tiempo estipulado en el contrato así como también los montos.

El plazo se establece según el tiempo de vida estimado del equipo, el contrato no puede ser modificado, a menos que tanto el arrendador como el arrendatario estén de acuerdo.

Al finalizar el plazo, tiene opción de entregar el bien, devolverlo, o prorrogar el acuerdo así mismo también puede comprar el bien en el valor residual que muestra el contrato.

Las características del arrendamiento financiero son:

- Los equipos con que se lleva a cabo son de origen especializado, estos equipos pueden ser para fábricas, o vehículos especiales, de acuerdo a la necesidad de la empresa.
- El documento generalmente es irrevocable durante cierto periodo de tiempo.
- El tiempo de vida útil del equipo arrendado puede ser similar al plazo del contrato, porque se supone que el arrendatario tiene la opción de comprar el bien.
- Si lo permite el contrato el bien puede ser reemplazado por uno más avanzado tecnológicamente.
- Cuando finaliza el contrato existe la opción de compra por parte del arrendatario, que se realiza por el valor residual acordado inicialmente. De no ejercer su derecho a compra puede prorrogar el convenio, pagando un precio menor o devolviendo el bien.

#### **4.2.1.7.3. Diferencias de arrendamiento operativo y arrendamiento financiero**

Se pueden encontrar las siguientes diferencias en estos arrendamientos las cuales hacen especiales a cada uno de ellos dependiendo de lo que se necesita en la empresa:

El arrendamiento operativo da la oportunidad de revocar el contrato por parte del arrendatario con previo aviso y la transmisión de la propiedad del activo no se produce, a diferencia del arrendamiento financiero cuyo contrato es irrevocable a menos que ambas partes estén de acuerdo y el traspaso del bien se puede producir.

Una de las principales diferencias entre ambas clases de arrendamiento es que el arrendamiento operativo la duración del activo varía de 1 a 3 años mientras que el financiero se da según la vida útil del bien por el derecho de compra.

A la vez la amortización del bien se da a lo largo de varios contratos en un arrendamiento operativo y el bien puede ser nuevo o usado. Mientras que en el arrendamiento financiero la liquidación del bien se da en un solo contrato siendo este de origen nuevo o usado, generalmente son nuevos.

#### **4.2.1.8. Proceso del arrendamiento financiero en un banco**

Los pasos para el arrendamiento financiero por parte del arrendatario y el arrendador son las siguientes.

- Llenar con las condiciones de la solicitud.
- Para una persona natural se deben llenar las siguientes condiciones:
  - Solicitud debidamente llenada y firmada por el solicitante y por el fiador.
  - Fotocopia de cedula de identidad en buen estado.
  - Constancia salarial y colillas del mes en curso del INSS tanto del solicitante como del fiador.
  - Referencias personales y/o estados de cuenta bancarios recientes.
  - Proforma de vehículo sea usado o nuevo.
- Para una persona jurídica se deberán llenar las siguientes condiciones:
  - Constancia salarial firmada por el contador público autorizado.
  - Estados financieros del negocio de los últimos tres meses.
  - Estados de cuentas bancarias de los últimos tres meses
  - Copia de las últimas declaraciones de IR o cuota fija.
  - Copias de matrícula del negocio.

- Proforma del vehículo ya sea usado o nuevo.
- Si se trata de arrendamiento financiero para personas jurídicas se requiere de poder específico de los miembros de junta directiva de la empresa que solicita el arrendamiento para firmar el contrato como demostración que están comprometidos con esta gestión.
- Cumplir con los requisitos requeridos.

Estudio de la operación: Evaluar la citación financiera de la persona natural o jurídica, si es solvente, tiene buen récord crediticio, si la empresa no ha estado o está involucrada en ningún acto delictivo, para así saber si aceptar o rechazar la solicitud.

Concesión: Este punto es en el que se decide si la aprobación por parte del banco es un hecho para seguir con el desembolso de la operación.

#### **4.2.2. 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.

#### **4.2.2.1. 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 Republica 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.

#### **4.2.2.2. 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

#### **4.2.2.3. 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.

#### 4.2.2.4. 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.

### **4.2.3. Análisis de la Sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas**

#### **4.2.3.1. Alcance de esta sección**

20.1 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 Especializadas);
- Los acuerdos de licencia para conceptos como películas, grabaciones en vídeo, obras de teatro, manuscritos, patentes y derechos de autor (véase la Sección 18 Activos Intangibles distintos a la Plusvalía);
- La medición de los inmuebles mantenidos por arrendatarios que se contabilicen como propiedades de inversión y la medición de las propiedades de inversión suministradas por arrendadores bajo arrendamientos operativos (véase la Sección 16 Propiedades de Inversión);
- 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, cambios en los pagos por arrendamiento basados en tasas de interés de mercado variable o con incumplimientos por una de las contrapartes [véase el párrafo 12.3 (f)];
- Los arrendamientos operativos que son onerosos.

20.2 Esta sección se aplicará a los acuerdos que transfieren el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quede obligado a suministrar servicios de cierta importancia en relación con la operación o el mantenimiento de estos activos. Esta sección no se aplicará a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, que no transfieren el derecho a utilizar activos desde una contraparte a la otra.

20.3 Algunos acuerdos, tales como algunos de subcontratación, los contratos de telecomunicaciones que proporcionan derechos sobre capacidad y los contratos de tipo “tomar o pagar”, no toman la forma legal de un arrendamiento, pero transmiten derechos de utilización de activos a cambio de pago. Estos acuerdos son en esencia arrendamientos de activos y deben contabilizarse según lo establecido en esta sección.

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 en el que el arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero o una serie de pagos, por cederle el derecho a utilizar un activo por un período determinado.

#### 4.2.3.2. Clasificación de los arrendamientos

Un aspecto fundamental en la contabilización de los arrendamientos es la clasificación de estos en las categorías de arrendamiento financiero o arrendamiento operativo. En un arrendamiento financiero se transfiera todos los riesgos y ventajas propias de los bienes objetos de la operación y en un arrendamiento operativo no se transfieren, esta condición depende de la esencia de las cláusulas contractuales pactadas ente el arrendador y arrendatario.

Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el desempeño debidas a cambios en las condiciones económicas (incluidos los cambios en el valor de cualquier participación residual). Las ventajas pueden estar representadas por la expectativa de una operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como por una ganancia por revalorización de cualquier participación residual.

En otras palabras los riesgos están directamente relacionados con el uso no eficiente, la pérdida de la capacidad productiva, y efectos fortuitos en los bienes y las ventajas son los beneficios futuros esperados que contribuyan a la generación de rentabilidad o incrementos marginales que puedan ocurrir a lo largo del uso de los bienes en el horizonte de su vida útil.

El término “sustancialmente todos” implica un gran obstáculo que produce que la clasificación de arrendamiento financiero no resulte adecuada en los casos en que el arrendador retiene riesgos y ventajas significativos de la propiedad.

En muchos casos, la misma clasificación (arrendamiento financiero o arrendamiento operativo) resulta adecuada tanto para el arrendatario como para el arrendador. Sin embargo, en algunos casos, corresponden clasificaciones diferentes.

La clasificación de un arrendamiento se hace al inicio del arrendamiento y no se cambia durante su plazo, salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las cláusulas del arrendamiento (distintas de la simple renovación del mismo), en cuyo caso la clasificación del

arrendamiento deberá ser evaluada nuevamente. Esto indica que el contrato admite reestructuración con mutuo acuerdo entre las partes lo que puede cambiar la esencia y el tipo del arrendamiento.

20.4 Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un NIIF PARA LAS PYMES—2015 121 \_ IFRS Foundation arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

20.5 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 igual a la totalidad del valor razonable del activo arrendado; y
- Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede usarlos sin realizar en ellos modificaciones importantes.

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

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

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

20.8 La clasificación de un arrendamiento se hace al inicio del mismo y no se cambia durante su plazo salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las NIIF PARA LAS PYMES—2015 IFRS Foundation 122 cláusulas del arrendamiento (distintas de la simple renovación del acuerdo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento deberá ser evaluada nuevamente.

La esencia del arrendamiento financiero es similar a la compra de un activo al crédito.

**Situaciones que separadas o combinadas generalmente indican un arrendamiento financiero:**

- El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario

- Desde el inicio el arrendatario tiene certeza razonable para ejercer la opción de compra
- Plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida útil del activo
- Al inicio el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento es igual al valor razonable de todos los activos
- Activos especializados (solamente los puede usar el arrendatario sin modificaciones significativas).

De tal forma que el Arrendamiento Financiero da la certeza al arrendatario sobre el manejo, control y uso del bien objeto y además de los cálculos financieros que ocurrirán a lo largo del plazo convenido, sin embargo pueden suceder situaciones ambiguas en la clasificación del arrendamiento como financiero, entre ellas:

- El arrendatario puede cancelar el arrendamiento, pero compensa al arrendador por pérdidas inherentes en el resultado del período por la fluctuación en el valor residual del activo, según los acuerdos entre las partes.
- El arrendatario puede continuar el arrendamiento por un segundo período en un alquiler que sea sustancialmente menor al alquiler en el mercado; esto puede indicar que durante el primer periodo de contrato la operación fue considerada como Arrendamiento Operativo y debido al uso del activo, este ha perdido valor y cuando se contrata nuevamente, ahora como Financiero, su valía ha disminuido y por ende el canon se encuentra por debajo del valor razonable.

Un Arrendamiento es operativo si el arrendador retiene los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, es decir el propietario asume las eventualidades y los beneficios propios originados por el uso del bien contratado.

El arrendatario y el arrendador reconocen los pagos de arrendamientos bajo arrendamientos operativos en resultados de forma lineal, según acuerdo contractual, 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).

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

##### **4.2.3.3.1. Reconocimiento inicial**

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.

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.

La norma establece para el arrendatario, que el reconocimiento del arrendamiento en el estado de situación financiera tanto en sus activos como en sus obligaciones es al inicio del plazo y por el importe que resultare menor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos, más cualquier costo adicional que se produzca por la negociación y acuerdo del contrato. Para descontar los flujos del arrendamiento se utilizará la tasa de interés implícita del arrendamiento, de no ser posible su determinación el arrendatario podrá utilizar la tasa de interés incremental de sus obligaciones de deuda.

##### **4.2.3.3.2. Medición posterior**

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 (véanse

los párrafos 11.15 a 11.20). El arrendatario distribuirá la carga financiera a cada periodo a lo largo del plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante, en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Un arrendatario cargará las cuotas contingentes como gastos en los periodos en los que se incurran.

20.12 Un arrendatario depreciará un activo arrendado bajo un arrendamiento financiero de acuerdo con la sección correspondiente de esta Norma para ese tipo de activo, es decir, la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo, la Sección 18 o la Sección 19 Combinaciones de Negocios y Plusvalía. Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor. Un arrendatario también evaluará en cada fecha sobre la que se informa si se ha deteriorado el valor de un activo arrendado mediante un arrendamiento financiero (véase la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos).

En cuanto a la medición posterior, el arrendatario debe distribuir la cuota del arrendamiento a lo largo del plazo utilizando el método de interés efectivo que no es más que repartir la carga financiera a cada periodo de manera que se obtenga una tasa de interés constante, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. El pago por arrendamiento se podrá reconocer como parte de los gastos en el período en que se efectúe.

Para el cálculo de la depreciación, el arrendatario aplicará la sección correspondiente de la NIIF para ese tipo de activo, ya sea, la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo, la Sección 18 o la Sección 19 Combinaciones de Negocios y Plusvalía. No obstante, si no hubiere certeza alguna de que al final del plazo el arrendatario ejercerá la compra del activo entonces este se deberá depreciar totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo de duración del arrendamiento, el que fuere menor.

Por otra parte la norma indica que el arrendatario debe efectuar evaluaciones en cada fecha sobre la que se informa para determinar si se ha deteriorado el valor del activo arrendado mediante un arrendamiento financiero empleando la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos.

#### 4.2.3.3.3. Información a revelar

20.13 Un arrendatario revelará la siguiente información sobre los arrendamientos financieros:

- Para cada clase de activos, el importe neto en libros al final del periodo sobre el que se informa;
- El total de pagos mínimos futuros del arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa, para cada uno de los siguientes periodos: NIIF PARA LAS PYMES—2015123 \_ IFRS Foundation.

(i) Hasta un año;

(ii) Entre uno y cinco años; y

(iii) Más de cinco años.

- 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.

20.14 Además, los requerimientos de información a revelar sobre activos de acuerdo con las Secciones 17, 18, 27 y 34 aplican a los arrendatarios de activos arrendados bajo arrendamientos financieros.

En los estados financieros el arrendatario deberá revelar el valor neto del activo a la fecha de informe, así como la proporción de la deuda que corresponde al corto y largo plazo y además los aspectos generales y significativos del contrato como parte de las notas a los estados financieros.

#### 4.2.3.4. Estados financieros de los arrendatarios – arrendamientos operativos



#### 4.2.3.4.1. Reconocimiento y medición

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

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

Ejemplo de aplicación del párrafo 20.15 (b):

X opera en una jurisdicción en la que la previsión de consenso de los bancos locales es que el índice de nivel general de precios que publica el gobierno se incrementará en una media del 10 por ciento anual durante los próximos cinco años. X arrienda a Y espacio para oficinas bajo arrendamiento operativo para cinco años. Los pagos del arrendamiento se estructuran para reflejar la inflación general anual esperada del 10 por ciento a lo largo del plazo de cinco años del arrendamiento de la siguiente forma:

Año 1 100.000 u.m.

Año 2 110.000 u.m.

Año 3 121.000 u.m.

Año 4 133.000 u.m.

Año 5 146.000 u.m.

X reconoce un gasto por arrendamiento anual igual a los importes debidos al arrendador. Si los pagos crecientes no se estructuran con claridad para compensar al arrendador por los

incrementos del costo por inflación esperados basados en los índices o estadísticas publicadas, X reconoce el gasto por arrendamiento anual de forma lineal: 122.000 u.m. cada año (suma de los importes por pagar según el arrendamiento divididos en cinco años).

Es decir el pago de cuotas del Arrendamiento Operativo representa una salida de efectivo para el Arrendatario y es calculado solamente sobre el monto contratado inicialmente sin incluir algún costo relación con el uso del bien.

#### **4.2.3.4.2. Información a revelar**

20.16 Un arrendatario revelará la siguiente información para los arrendamientos operativos:

- 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.
- Los pagos por arrendamiento reconocidos como un gasto; y
- 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.

Esto indica que el Arrendatario debe presentar en sus Estados Financieros toda la información concerniente con las operaciones relacionadas con el Arrendamiento Operativo durante la vigencia del contrato inicial, y fundamentalmente todas aquellas erogaciones provenientes del Arrendamiento y todas aquellas cláusulas que afecten o modifiquen en forma importante al Arrendamiento.

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

##### **4.2.3.5.1. Reconocimiento inicial y medición**

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

- Los pagos mínimos a recibir por el arrendador bajo un arrendamiento financiero; y
- Cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

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.

Esto indica que el Arrendador debe presentar la operación como parte de sus activos dentro el Estado de situación Financiera como una operación que generara beneficios en el tiempo registrándolo su valor como una sumatoria de cuotas bajo un concepto lineal y un probable valor residual del bien producto de su uso en el tiempo.

Cando el Arrendador no es el fabricante o distribuidor del bien objeto de contrato este debe incluir de igual forma los derecho que tiene sobre el bien y luego deducirlos de ingresos.

#### **4.2.3.5.1. Medición posterior**

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

#### **Fabricantes o distribuidores que son también arrendadores**

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:

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

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, del activo arrendado menos el valor presente del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso de actividades ordinarias y el costo de la venta es la ganancia en la

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

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.

Cuando el Arrendador es también fabricante o distribuidor del bien del contrato debe registrarse directamente la utilidad o pérdida que obtenga producto de la operación de Arrendamiento incluyendo cualquier descuento o premio otorgado al cliente durante la vigencia del contrato., es decir cualquier reducción en el importe se reconoce en los resultados y la ganancia financiera se va a reconocer a largo del plazo del arrendamiento según lo estipulado en el contrato.

#### **4.2.3.5.2. Información a revelar**

20.23 Un arrendador revelará la siguiente información para los arrendamientos financieros:

- Una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del periodo sobre el que se informa y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar en esa misma fecha. Además, el arrendador revelará, al final del periodo sobre el que se informa, la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar en esa misma fecha, para cada uno de los siguientes plazos:
  - (i) Hasta un año;
  - (ii) Entre uno y cinco años; y
  - (iii) Más de cinco años.
  
- Los ingresos financieros no ganados
  
- El importe de los valores residuales no garantizados acumulables a favor del arrendador.

- La estimación de incobrables relativa a los pagos mínimos por el arrendamiento pendientes de cobro.
- Las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el periodo.
- Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o adquisición y cláusulas de escalación, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

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

##### **4.2.3.6.1. Reconocimiento y medición**

20.24 Un arrendador presentará en su estado de situación financiera los activos sujetos a arrendamiento 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:

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

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.

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.

De acuerdo a la norma el arrendador deberá reconocer el activo bajo arrendamiento en sus estados financieros dependiendo de la naturaleza de este, esto se refiere a la clasificación dentro de los activos corrientes.

Los ingresos a reconocerse en el estado de resultados no incluyen importes por servicios de seguros o mantenimiento del activo y generalmente se distribuyen linealmente a menos que la estructura de pagos esté en función de reflejar los efectos de la inflación a lo largo del plazo del arrendamiento.

Por otra parte, los costos incurridos serán reconocidos como gastos adicionando a estos el monto en concepto de depreciación del activo. Cabe señalar que la norma refiere que la política de depreciación aplicada al activo bajo arrendamiento estará relacionada con la aplicada para activos similares.

En ningún momento el arrendador que también sea fabricante o distribuidor reconocerá ingresos por venta cuando realice un arrendamiento operativo debido a que esta operación no es equivalente a una venta.

#### **4.2.3.6.2. Información a revelar**

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

- Los pagos futuros mínimos del arrendamiento en arrendamientos operativos no cancelables, para cada uno de los siguientes periodos:
  - (i) Hasta un año;
  - (ii) Entre uno y cinco años; y
  - (iii) Más de cinco años.
- Las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso; y
- 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.

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

La información que el arrendador revelará en sus estados financieros por operaciones de arrendamientos operativos comprenderá de los pagos futuros mínimos de arrendamientos operativos no cancelables clasificados en períodos de entre 1 a 5 años.



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

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.

#### **4.2.3.8. 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.

#### **4.2.3.9. Venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento operativo**

Según la Sección 20 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.

##### **4.2.3.9.1. 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.

### 4.3. Contabilización del arrendamiento

Para explicar la contabilización de un arrendamiento en los libros y estados financieros del arrendatario según las NIIF Pymes se desarrollará el siguiente caso ejemplo en el cual se efectuarán los cálculos iniciales para el reconocimiento y registro del arrendamiento financiero.

#### Datos

Costo Adquisición: 103,000

Pago por Arrendamiento: 45,115

Plazo: 3 años

Vida útil: 5 años

Vida Económica del bien: 5 años

Valor de opción compra: 18,500

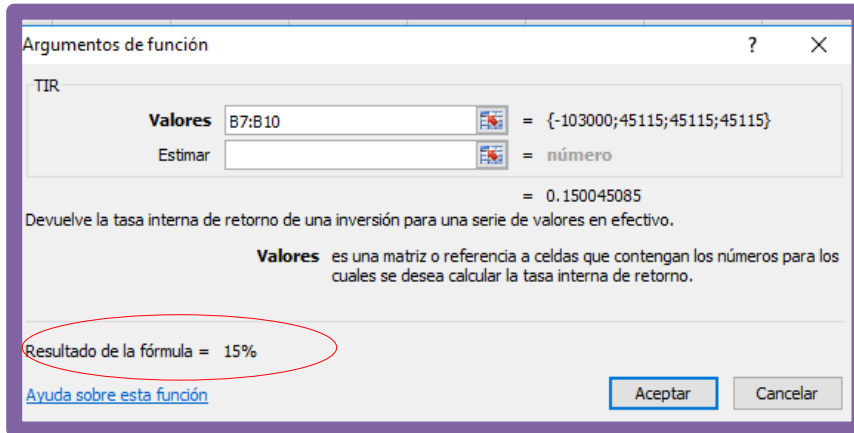
Se requiere:

- 1) Determinar tasa interés implícito, que pueda estar ya dado por el contrato o se determina a través de la herramienta financiera TIR.
- 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.

1) **Utilizando una hoja de cálculo de Excel podremos determinar la tasa de interés implícita:**

$$\text{TIR}\{(103,000):45,115:45,115:45,115\}= 15$$

**Tabla 3: Cálculo de la TIR**



**Fuente:** Elaboración propia

**2) Valor Total de la anualidad**

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

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

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

$$103,007.70$$

**3) Tabla de Pagos de principal e intereses**

**Tabla 4: Pagos de principal e intereses**

Año	Cuota-Pago Arrendamiento.	Interés	Amortización Al Principal	Saldo
0	-	-	-	103,000.00
1	45,115	15,450	29,665	73,335.00
2	45,115	11,000.25	34,114.75	39,220.25
3	45,115	5,894.75	39,220.25	0
	<u>135,345</u>	<u>32,345.00</u>	<u>103,000.00</u>	

**Fuente:** Elaboración propia

#### 4) Cálculo de la Depreciación

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

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

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

#### 5) Registro en Asientos

a) Para el arrendatario

Figura No.1: Asientos de diarios No.1 - arrendatario

AD.1		
Descripción	Debe	Haber
Equipo bajo arrendamiento financiero	103,000.00	
Pasivo por arrendamiento financiero		103,000.00
Concepto: Registro de la máquina arrendada y la obligación a pagar al arrendador.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.2: Asientos de diarios No.2 - arrendatario

AD.2		
Descripción	Debe	Haber
Pasivo por arrendamiento financiero	29,665.00	
Gastos Financieros	15,450.00	
Bancos		45,115.00
Concepto: Registro del primer pago del arrendamiento correspondiente al primer período.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.3: Asientos de diarios No.3 - arrendatario

AD.3		
Descripción	Debe	Haber
Gasto de Venta (Depreciación)	23,032.81	
Depreciación Acu. Equipo bajo Arrendam.		23,032.81
Concepto: Registro de la depreciación correspondiente al primer año del equipo bajo arrendamiento.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.4: Asientos de diarios No.4 - arrendatario

<b>AD.4</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Pasivo por arrendamiento financiero	34,114.75	
Gastos Financieros	11,000.25	
Bancos		45,115.00
Concepto: Registro del segundo pago del arrendamiento correspondiente al segundo período.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.5: Asientos de diarios No.5 - arrendatario

<b>AD.5</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Gasto de Venta (Depreciación)	23,032.81	
Depreciación Acu. Equipo bajo Arrendamiento		23,032.81
Concepto: Registro de la depreciación correspondiente al segundo año del equipo bajo arrendamiento.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.6: Asientos de diarios No.6 - arrendatario

<b>AD.6</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Equipo bajo arrendamiento financiero	12,164.25	
Gastos Financieros	6,335.75	
Bancos		18,500.00
Concepto: Registro de la adquisición del activo bajo arrendamiento.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.7: Asientos de diarios No.7 - arrendatario

<b>AD.7</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Gasto de Venta (Depreciación)	23,032.81	
Depreciación Acu. Equipo bajo Arrendamiento		23,032.81
Concepto: Registro de la depreciación correspondiente al tercer año del equipo bajo arrendamie		

**Fuente:** Elaboración propia

b) Para el arrendador

Figura No.8: Asientos de diarios No.1 - arrendador

<b>AD.1</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Equipo adquirido para arrendar a terceros	103,000.00	
Efectivo en Caja y Bancos		103,000.00
Concepto: Registro de la adquisición del equipo adquirido para arrendar		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.9: Asientos de diarios No.2 - arrendador

<b>AD.2</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Arrendamiento Financiero por cobrar	103,000.00	
Equipo adquirido para arrendar a terceros		103,000.00
Concepto: Registro del arrendamiento financiero del equipo adquiridor para arrendar a terceros.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.10: Asientos de diarios No.3 - arrendador

<b>AD.3</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Intereses por cobrar	15,450.00	
Intereses Financieros		15,450.00
Concepto: Registro de la provisión para el reconocimiento de los intereses del primer año del arrendamiento.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.11: Asientos de diarios No.4 - arrendador

<b>AD.4</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Caja	45,115.00	
Arrendamiento Financiero por cobrar		29,665.00
Intereses por cobrar		15,450.00
Concepto: Registro de la distribución de los pagos por el arrendamiento por el primer año en dos partes que representan el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar del arrendamiento pendiente.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.12: Asientos de diarios No.5 - arrendador

<b>AD.5</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Intereses por cobrar	11,000.25	
Ingresos Financieros		11,000.25
Concepto: Registro de la provisión de los intereses para el segundo año del arrendamiento.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.13: Asientos de diarios No.6 - arrendador

<b>AD.6</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Caja	45,115.00	
Arrendamiento financiero por cobrar		34,114.75
Intereses por Cobrar		11,000.25
Concepto: Registro de la distribución de los pagos por el arrendamiento por el segundo año en dos partes que representan el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar del arrendamiento pendiente.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.14: Asientos de diarios No.7 - arrendador

<b>AD.7</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Intereses por Cobrar	5,894.75	
Ingresos Financieros		5,894.75
Concepto: Registro de la provisión por el reconocimiento de los intereses del tercer año de arrendamiento.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.15: Asientos de diarios No.8 - arrendador

<b>AD.8</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Caja	45,115.00	
Arrendamiento financiero por cobrar		39,220.25
Intereses por Cobrar		5,894.75
Concepto: Registro de la distribución de los pagos por el arrendamiento por el tercer año en dos partes que representan el ingreso financiero y la reducción de las cuentas por cobrar del arrendamiento pendiente.		

**Fuente:** Elaboración propia

Figura No.16: Asientos de diarios No.9 - arrendador

<b>AD.9</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
Caja	45,115.00	
Otros Ingresos		39,220.25
Concepto: Registro del pago de la opción a compra ejercida por el arrendatario.		

**Fuente:** Elaboración propia



### 4.3.1. Información a revelar en los estados financieros del arrendatario

### 4.3.2. Reconocimiento inicial

PROMESA			
Estado de Situación Financiera			
Al 02 Enero 2011			
Dólares			
<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVOS</b>	
No Corriente		Corriente	
Propiedad Planta y Equipo		Préstamo (Parte corriente del L/P)	\$29,665.00
Equipo bajo arrendamiento	\$103,000.00		
		No Corriente	
		Préstamo a Largo Plazo	\$73,335.00
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>\$103,000.00</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>\$103,000.00</b>

### 4.3.3. Primer período

Extracto de los Estados Financieros del Arrendatario para Arrendamiento Financiero.

PROMESA	
Estado de Resultado	
Al Del 01 Enero al 31 Diciembre 2011	
Dólares	
Gastos Financieros	(\$15,450.00)

PROMESA			
Estado de Situación Financiera			
Al 31 Diciembre 2011			
Dólares			
<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVOS</b>	
No Corriente		Corriente	
Propiedad Planta y Equipo		Préstamo (Parte corriente del L/P))	\$34,114.75
Equipo bajo arrendamiento	\$79,967.19		
		No Corriente	
		Préstamo a Largo Plazo	\$39,220.25

PROMESA	
Estado de Flujo de Efectivo	
Al 31 Diciembre 2011	
Dólares	
Flujo de Efectivo por actividades de operación	
Intereses Pagados	(\$15,450.00)
Flujo de Efectivo por actividades de financiación	
Pagos de pasivos derivados de arrendamientos financieros	(\$29,665.00)

#### 4.3.4. Segundo período

PROMESA	
Estado de Resultado	
Al Del 01 Enero al 31 Diciembre 2011	
Dólares	
Gastos Financieros	(\$11,000.25)

PROMESA			
Estado de Situación Financiera			
Al 31 Diciembre 2011			
Dólares			
<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVOS</b>	
No Corriente		Corriente	
Propiedad Planta y Equipo		Préstamo (Parte corriente del L/P)	\$39,220.25
Equipo bajo arrendamiento	\$56,934.38	No Corriente	
		Préstamo a Largo Plazo	\$ -

#### 4.3.5. Tercer período: tomando en cuenta la compra del activo al final del plazo del arrendamiento

PROMESA	
Estado de Resultado	
Al Del 01 Enero al 31 Diciembre 2011	
Dólares	
Gastos Financieros	(\$12,230.70)

**PROMESA**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Al 31 Diciembre 2011**  
**Dólares**

Flujo de Efectivo por actividades de operación	
Intereses Pagados	(\$11,000.25)
Flujo de Efectivo por actividades de financiación	
Pagos de pasivos derivados de arrendamientos financieros	(\$34,114.75)

**PROMESA**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 Diciembre 2011**  
**Dólares**

<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVOS</b>	
No Corriente		Corriente	
Propiedad Planta y Equipo		Préstamo (Parte corriente del L/P)	\$39,220.25
Equipo bajo arrendamiento	\$46,065.62	No Corriente	
		Préstamo a Largo Plazo	\$ -

**PROMESA**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Al 31 Diciembre 2011**  
**Dólares**

Flujo de Efectivo por actividades de operación	
Intereses Pagados	(\$12,230.70)
Flujo de Efectivo por actividades de financiación	
Pagos de pasivos derivados de arrendamientos financieros	(\$51,384.30)

## V. CASO PRÁCTICO

### 5.1. Análisis de las Operaciones de Arrendamientos según la Sección 20 de NIIF para PYMES en la Empresa M&P Consultores y Asociados Durante el Periodo 2015.

#### 5.1.1. Descripción de la empresa: M&P Consultores

M&P CONSULTORES & ASOCIADOS



M&P CONSULTORES & ASOCIADOS es una firma de consultoría, que tiene como misión prestar servicios profesionales eficaces en materia contable y tributaria, acompañando al empresario en el desarrollo sostenible de sus actividades. Esto se logra a través de un modelo de gestión empresarial basado en un firme compromiso, con el avance de sus colaboradores, desarrollando su actividad con una clara orientación al cliente, enfocado en criterios de calidad, eficiencia, rentabilidad e innovación, comprendiendo objetivos tales como: excelencia en el servicio, viabilidad económica y orientación a resultados. Es por ello que M&P Consultores se enfoca en brindar un servicio personalizado, con el objetivo primordial de proporcionar soluciones a las necesidades de estas áreas en las pequeñas y medianas empresas.

Debido a que no se cuenta con edificio propio se ha decidido alquilar un local con las condiciones adecuadas para distribuir cada una de las áreas de la empresa y brindarles un servicio de calidad a nuestros clientes.

➤ Misión

M&P CONSULTORES & ASOCIADOS es una firma de consultores en contabilidad e impuestos creada para brindar a las empresas servicios profesionales colaborando con ellos en el desarrollo sostenible de sus actividades. Como empresa contamos con un personal calificado, teniendo muy presente la satisfacción total de nuestros clientes en tiempo y forma.

➤ Visión

Ser una empresa referente a nivel nacional en servicios profesionales especializados, que proporcione confianza y seguridad a nuestros clientes, con atención personalizada y comprometidos con la innovación, la excelencia y el desarrollo integral de cada uno de los miembros de nuestro equipo.

➤ Objetivos

Corto Plazo

Asesorar a nuestros clientes en el manejo de los riesgos claves de negocio, en la actualización contable y en la formulación de declaraciones de impuestos.

Mediano Plazo

Consolidar nuestros servicios y dar confianza a nuestros clientes, además, ofrecer el servicio de capacitación de las mejores prácticas contables y fiscales para las PYMES que requieran una atención personalizada según sus necesidades.

Largo Plazo

Ampliar nuestros horizontes a nivel nacional a través de las recomendaciones de nuestros clientes potenciales y a través de conferencias empresariales, y siempre brindándoles el servicio

de calidad, proyectando el prestigio de la empresa y de sus colaboradores especializados en todo el país.

Descripción de Producto / Servicio.

M&P CONSULTORES & ASOCIADOS ofrece a sus clientes servicios integrales de consultoría contable y de impuestos que a continuación se describen:

#### Servicios Contables

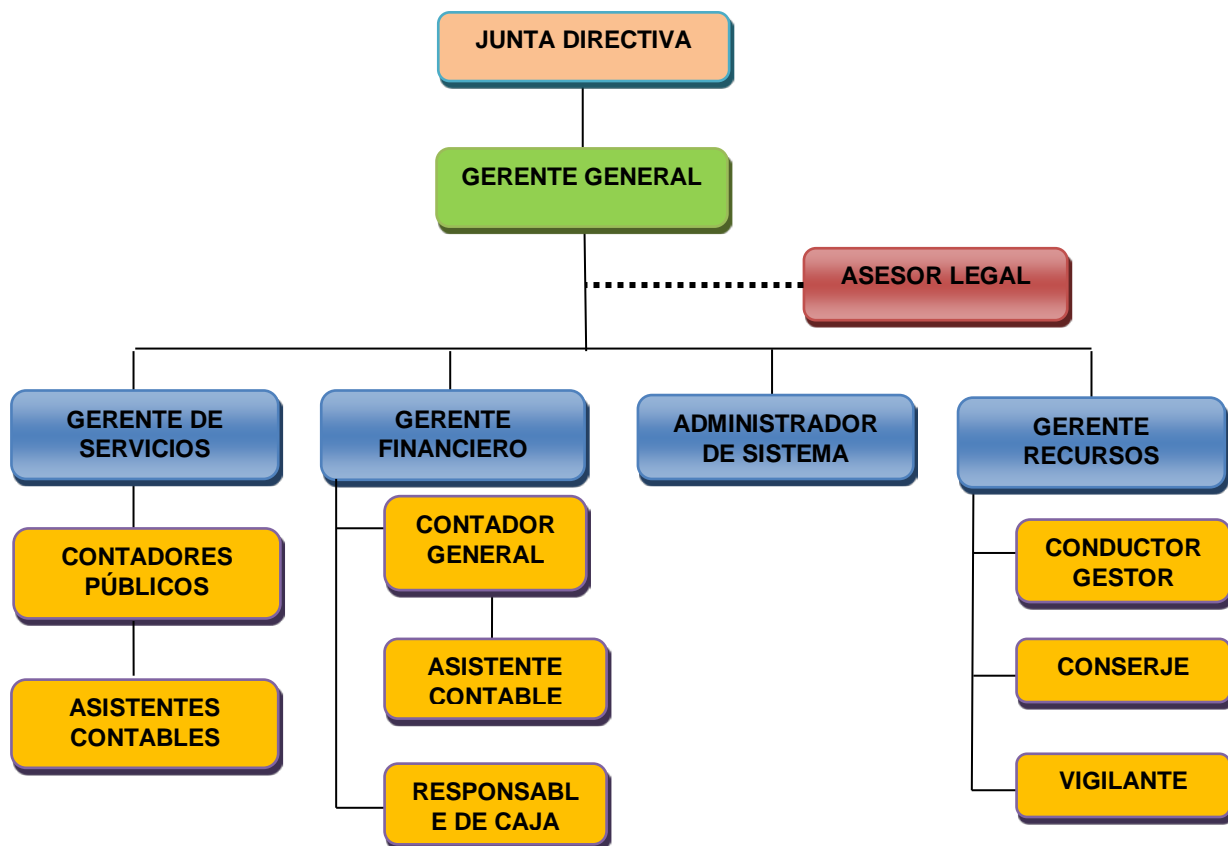
- Actualizaciones Contables.
- Análisis de Estados Financieros.
- Planeación Financiera.
- Evaluación de áreas o procesos financieros (cartera, tesorería, presupuesto, etc.).
- Asistencia en la preparación de Estados Financieros Intermedios.
- Servicios de contabilidad general.
- Análisis de estructuras de costeo e implementación de modelos de costos.
- Investigación de inconsistencias o diferencias contables (reparación contable).
- Apoyo en la construcción de información financiera orientada a entidades de control.

#### Servicios Tributarios

- Elaboración, revisión y firma de declaración de renta.
- Elaboración, revisión y firma de declaración de retención en la fuente.
- Elaboración, revisión y firma de declaración de IVA.
- Elaboración, revisión y firma de declaración de industria y comercio.
- Asesoría tributaria.
- Respuestas a requerimientos.
- Elaboración de recursos tributarios.

- Consulta verbal o escrita.
- Concepto verbal o escrito.
- Elaboración de proyectos de corrección de declaraciones tributarias.
- Elaboración de certificaciones sobre aspectos tributarios.
- Elaboración de estudios sobre planeación tributaria.
- Importaciones y exportaciones.
- Actualizaciones.
- Requerimientos especiales.
- Planeación tributaria.
- Cumplimiento en la presentación de obligaciones tributarias.
- Asesoría a los socios, accionistas y demás personas naturales.
- Outsourcing tributario.
- Precios de transferencia Asesoría cambiaria y aduanera.

**Gráfica 1: Organigrama**



**Fuente:** Elaboración Propia

## 5.1.2. Presentación de estados financieros iniciales

**M&P Consultores & Asociados**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2014**  
*Expresado en córdobas*

<b>ACTIVOS</b>	<u>Notas</u>		<b>PASIVOS</b>	<u>Notas</u>	
<b>Corrientes</b>			<b>Corrientes</b>		
Efectivo y Equivalente de efectivo	1	600,000.00	Cuentas por pagar	4	741,436.57
Cuentas por cobrar	2	2,100,000.00	Gastos Acumulados por pagar	5	434,536.58
			Impuestos y retenciones por pagar	6	34,700.00
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>2,700,000.00</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>1,210,673.15</b>
<b>No Corrientes</b>			<b>Patrimonio</b>		
Propiedad Planta y Equipo	3	567,673.15	Capital Social	7	2,000,000.00
			Utilidad Neta del Ejercicio	8	57,000.00
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>567,673.15</b>	<b>Total Patrimonio</b>		<b>2,057,000.00</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>3,267,673.15</b>	<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>3,267,673.15</b>

\_\_\_\_\_  
Elaborado Por

\_\_\_\_\_  
Revisado Por

\_\_\_\_\_  
Autorizado Por



**ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en Córdoba Nicaragüenses)

**NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

	<b>2014</b>
	<b>"C\$"</b>
<b>NOTA 1 - EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</b>	
<b>Fondo fijo de caja chica</b>	
Caja chica	10,000.00
	10,000.00
<b>Moneda nacional</b>	
BANCENTRO Cta. Cte. N°. 103-000079-3	61,365.45
BAC Cta. Cte. N°. 391154096-03-02	79,640.73
	141,006.18
<b>Moneda extranjera</b>	
BANCENTRO Cta. Cte. N°. 104-000110-2	200,312.95
BAC Cta. Cte. N°. 354504060-02-01	248,680.87
	448,993.82
<b>TOTAL DE EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</b>	600,000.00
	<b>"C\$"</b>
<b>NOTA 2 - CUENTAS POR COBRAR</b>	
<b>Impuestos Pagados Por Anticipado</b>	
Retenciones I.R. de clientes	12,789.00
Anticipos del 1% de I.R.	7,453.15
Impuestos por cobrar - IVA	20,190.40
Retenciones I.M.I. de clientes	980.40
	41,412.95
<b>Cuentas por Cobrar</b>	
Cuentas por cobrar clientes	2,008,298.80
Cuentas por cobrar empleados	18,975.50
Otras cuentas por cobrar	31,312.75
	2,058,587.05
<b>TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR</b>	2,100,000.00
	<b>"C\$"</b>
<b>NOTA 3 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	

**NOTA 4 - CUENTAS POR PAGAR****Proveedores**

Litografía Darío	6,735.65
Librería Office Suply	3,288.89
PBS Nicaragua	37,321.40
Inversiones Bolonia Printing	5,631.00
IT Solutions	142,660.45
Newcom Nicaragua	114,900.30
Cámara de Comercio de Nicaragua	32,198.88
	<u>342,736.57</u>

**Otras cuentas por pagar**

Tarjeta de crédito - BAC	33,899.00
Servicios básicos por pagar	130,584.23
Anticipos de clientes	204,444.63
Cuentas por pagar varias	29,772.15
	<u>398,700.00</u>

**TOTAL CUENTAS POR PAGAR**741,436.57“C\$”**NOTA 5 - GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Salarios	221,644.65
Decimotercer mes	93,443.60
Vacaciones	23,995.80
Indemnización laboral	71,703.63
INSS patronal	17,439.48
INATEC	6,309.41

**TOTAL GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**434,536.58**NOTA 6 - IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR**

Retención en la fuente	7,984.49
IVA por pagar	15,341.93
INSS laboral	7,875.00
I.R. salarios	3,498.58

**TOTAL IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR**34,700.00“C\$”**NOTA 7 - CAPITAL SOCIAL****Capital suscrito**

Capital inicial	2,000,000.00
<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>	<u>2,000,000.00</u>

**NOTA 8 - UTILIDAD ACUMULADA**

Resultado acumulado	57,000.00
<b>TOTAL UTILIDAD ACUMULADA</b>	<u>57,000.00</u>

### 5.1.3. Operaciones durante el período 2015

#### Operaciones del año

- 1- Los costos al año por arrendamiento de oficina suman 138,927.40. La empresa tiene contrato de arrendamiento operativo para las instalaciones de oficinas, para el cual se conocen los siguientes datos:

#### Datos

Cuota de Arrendamiento:	34,731.85
Plazo:	2 años
Tasa Interes:	1.5% trim.

- 1) Determinar tasa interés implícito, que pueda estar ya dado por el contrato o se determina a través de la herramienta financiera TIR.
- 2) Valor total de la anualidad del arrendamiento
- 3) Tabla de pagos del principal e intereses

1) Tasa interés implícito dado por el contrato y es 1.5% Trimestral

2) Valor total de la anualidad del arrendamiento

$34,731.85 \times (1+0.015)^{-1}$	=	34,218.57
$34,731.85 \times (1+0.015)^{-2}$	=	33,712.88
$34,731.85 \times (1+0.015)^{-3}$	=	33,214.66
$34,731.85 \times (1+0.015)^{-4}$	=	32,723.80
$34,731.85 \times (1+0.015)^{-5}$	=	32,240.20
$34,731.85 \times (1+0.015)^{-6}$	=	31,763.74
$34,731.85 \times (1+0.015)^{-7}$	=	31,294.33
$34,731.85 \times (1+0.015)^{-8}$	=	<u>30,831.85</u>
		260,000

3) Tabla de pagos del principal e intereses

**Tabla 5: Tabla de Pagos**

Trimestre	Cuota	Interés	Amortización	Saldo
-	-	-	-	260,000.00
1	34,731.85	3,900.00	30,831.85	229,168.15
2	34,731.85	3,437.52	31,294.33	197,873.82
3	34,731.85	2,968.11	31,763.74	166,110.08
4	34,731.85	2,491.65	32,240.20	133,869.88
<b>Total 1er año</b>	<b>138,927.40</b>	<b>12,797.28</b>	<b>126,130.12</b>	
5	34,731.85	2,008.05	32,723.80	101,146.08
6	34,731.85	1,517.19	33,214.66	67,931.42
7	34,731.85	1,018.97	33,712.88	34,218.54
8	34,731.85	513.31	34,218.54	0.00

**Fuente:** Elaboración Propia

**Tabla 5: Centro de Costos**

Descripción	Costos de Auditoría	Costos Fiscales	Gastos de Administración	Gastos de Venta	Total
	25%	25%	30%	20%	
<b>Amortización</b>	31,532.53	31,532.53	37,839.04	25,226.02	<b>126,130.12</b>

**Fuente:** Elaboración Propia

Nota: Los intereses del año se reconocen como gastos financieros por C\$ 12,797.28

Costos de Auditoría + Costos Fiscales = Costo de los Servicios.

$$31,532.53 + 31,532.53 = \underline{63,065.06}$$

#### 5.1.4. Asientos de diario

<b>AD.1</b>			
Descripción	Debe	Haber	
Costo de los Servicios	63,065.06		
Gasto Administrativo	37,839.04		
Gasto de Venta	25,226.02		
Gastos Financieros	12,797.28		
Bancos			138,927.40
<b>Sumas Iguales</b>	<b>138,927.40</b>	<b>138,927.40</b>	

*Concepto: Registro de pagos totales por arrendamiento de oficina por el año 2015.*

2- La empresa incurrió en gastos por alquiler de equipos de cómputos de 113,439.16

<b>Datos</b>	(Arrendamiento Operativo)	
Costo de adquisición:	108,500.00	
Cuota de Arrendamiento:	27,806.50	
Plazo:	2 años	(8 trim.)
Tasa Interes:	1% trim.	

### Tabla de pagos

Trimestre	Cuota	Interés	Amortización	Saldo
-	-	-	-	217,000.00
1	28,359.79	2,170.00	26,189.79	190,810.21
2	28,359.79	1,908.10	26,451.69	164,358.52
3	28,359.79	1,643.59	26,716.20	137,642.32
4	28,359.79	1,376.42	26,983.37	110,658.95
<b>Total 1er año</b>	<b>113,439.16</b>	<b>7,098.11</b>	<b>106,341.05</b>	
5	28,359.79	1,106.59	27,253.20	83,405.75
6	28,359.79	834.06	27,525.73	55,880.02
7	28,359.79	558.80	27,800.99	28,079.03
8	28,359.79	280.76	28,079.03	0.00

**Tabla 7: Centro de Costos**

Descripción	Costos de Auditoría	Costos Fiscales	Gastos de Administración	Gastos de Venta	Total
	25%	25%	30%	20%	
<b>Amortización</b>	26,585.26	26,585.26	31,902.31	21,268.21	<b>106,341.05</b>

**Fuente:** Elaboración Propia

Nota: Los intereses del año se reconocen como gastos financieros por C\$ 7,098.11

Costos de Auditoría + Costos Fiscales = Costo de los Servicios.

$$26,585.26 + 26,585.26 = \underline{\underline{53,170.52}}$$

## Asiento de diario

### AD.2

Descripción	Debe	Haber
Costo de los Servicios	53,170.52	
Gasto Administrativo	31,902.31	
Gasto de Venta	21,268.22	
Gastos Financieros	7,098.11	
Bancos		113,439.16
<b>Sumas Iguales</b>	<b>113,439.16</b>	<b>113,439.16</b>

*Concepto: Registro de pagos totales por arrendamiento de equipos de cómputos por el año 2015.*

3- Los costos por arriendo de vehículo suman 68,024.88

Datos (Arrendamiento Financiero)	
Costo de adquisición:	116,000.00
Cuota de Arrendamiento:	16,006.22
Plazo:	2 años (8 trim.)
Vida Útil:	5 años (20 trim.)
Valor Compra:	20,000.00
Tasa Interes:	?

Utilizando una hoja de cálculo de Excel podremos determinar la tasa de interés implícita:  
 $TIR\{(116,000):16,006.22:16,006.22:16,006.22:16,006.22:16,006.22:16,006.22:16,006.22:16,006.22\}$   
 = 2.25%

The image shows an Excel spreadsheet on the left and a 'Argumentos de función' dialog box on the right. The spreadsheet has a column of values: (116,000.00) in cell B3, and 16,006.22 in cells B4 through B11. The formula bar shows the formula =TIR(B3:B11). The dialog box is for the TIR function, with 'Valores' set to B3:B11 and 'Estimar' set to 0.022500063. The result of the formula is displayed as 2.25% with a red arrow pointing to it.

Fuente: Elaboración propia

## Tabla de pagos

Trimestre	Cuota	Interés	Amortización	Saldo
-	-	-	-	116,000.00
1	16,006.22	2,610.00	13,396.22	102,603.78
2	16,006.22	2,308.59	13,697.63	88,906.15
3	16,006.22	2,000.39	14,005.83	74,900.31
4	16,006.22	1,685.26	14,320.96	60,579.35
<b>Total 1er año</b>	<b>64,024.88</b>	<b>8,604.23</b>	<b>55,420.65</b>	
5	16,006.22	1,363.04	14,643.18	45,936.17
6	16,006.22	1,033.56	14,972.66	30,963.51
7	16,006.22	696.68	15,309.54	15,653.97
8	16,006.22	352.25	15,653.97	0.00

## Depreciación

$$\text{Depreciación} = \frac{\text{Costo de adquisición} + \text{Valor de Compra}}{\text{Vida Útil}}$$

$$\text{Valor de opción de compra descontado} = 20,000.00 \times (1.01)^{-8} = 18,469.66$$

$$\text{Depreciación} = \frac{116,000.00 + 18,469.66}{20} = \mathbf{6,723.48 \text{ trim.}}$$

## Asiento de diario

### AD.3

Descripción	Debe	Haber
Equipo bajo arrendamiento Financiero (Prop. Planta y Eq.)	116,000.00	
Pasivo por arrendamiento Financiero (Proveedores)		116,000.00
<b>Sumas Iguales</b>	<b>116,000.00</b>	<b>116,000.00</b>

*Concepto: Registro del vehículo bajo arrendamiento y la obligación por pagar al arrendador.*

**AD.3.1**

Descripción	Debe	Haber
Proveedores	55,420.65	
Gastos Financieros	8,604.23	
Bancos		64,024.88
<b>Sumas Iguales</b>	<b>64,024.88</b>	<b>64,024.88</b>

*Concepto: Registro de pagos totales por arrendamiento de vehículo por el año 2015.*

**AD.3.2**

Descripción	Debe	Haber
Gasto de Venta	26,893.92	
Depreciación Acumulada de Prop. Planta y Eq.		26,893.92
<b>Sumas Iguales</b>	<b>26,893.92</b>	<b>26,893.92</b>

*Concepto: Registro de depreciación del activo bajo arrendamiento por el año 2015.*

4- El total de gastos incurridos en alquiler de impresora es de 22,314.76

<b>Datos</b>	(Arrendamiento Operativo)	
Costo de adquisición:	40,000.00	
Cuota de Arrendamiento:	5,578.69	
Plazo:	2 años	(8 trim.)
Tasa Interes:	2.5% trim.	

**Tabla de pagos**

Trimestre	Cuota	Interés	Amortización	Saldo
-	-	-	-	40,000.00
1	5,578.69	1,000.00	4,578.69	35,421.31
2	5,578.69	885.53	4,693.16	30,728.15
3	5,578.69	768.20	4,810.49	25,917.67
4	5,578.69	647.94	4,930.75	20,986.92
<b>Total 1er año</b>	<b>22,314.76</b>	<b>3,301.68</b>	<b>19,013.08</b>	
5	5,578.69	524.67	5,054.02	15,932.90
6	5,578.69	398.32	5,180.37	10,752.53
7	5,578.69	268.81	5,309.88	5,442.66
8	5,578.69	136.03	5,442.66	0.00



**Tabla 9: Centro de Costos**

Descripción	Costos de Auditoría	Costos Fiscales	Gastos de Administración	Gastos de Venta	Total
	25%	25%	30%	20%	
<b>Amortización</b>	4,753.27	4,753.27	5,703.92	3,802.62	<b>19,013.08</b>

**Fuente:** Elaboración Propia.

Nota: Los intereses del año se reconocen como gastos financieros por C\$3,301.68

Costos de Auditoría + Costos Fiscales = Costo de los Servicios.

$$4,753.27 + 4,753.27 = \underline{9,506.54}$$

**Asiento de diario**

**AD.4**

Descripción	Debe	Haber
Costo de los Servicios	9,506.54	
Gasto Administrativo	5,703.92	
Gasto de Venta	3,802.62	
Gastos Financieros	3,301.68	
Bancos		22,314.76
<b>Sumas Iguales</b>	<b>22,314.76</b>	<b>22,314.76</b>

*Concepto: Registro de pagos totales por arrendamiento de impresora HP M215FD por el año 2015.*

5- Los ingresos totales ascienden a un monto de 12, 000,000.00. El 20% fue a crédito.

	Contado (80%)	Crédito (20%)
Venta	9,600,000.00	2,400,000.00
IVA por pagar (15%)	1,440,000.00	360,000.00
IR en la fuente (2%)	192,000.00	-
<b>Total</b>	<b>10,848,000.00</b>	<b>2,760,000.00</b>

**Asiento de diario****AD.5**

Descripción	Debe	Haber
Bancos	10,848,000.00	
Impuestos pagados por anticipado	192,000.00	
Ventas		9,600,000.00
Impuesto por pagar		1,440,000.00
<b>Sumas Iguales</b>	<b>11,040,000.00</b>	<b>11,040,000.00</b>

*Concepto: Registro de ingresos de contado (80% de los ingresos totales) para el año 2015.*

6- El costo de los servicios fue del 45% de los ingresos.

Ingresos	12,000,000.00
Costo (45%)	5,400,000.00

**Asiento de diario****AD.6**

Descripción	Debe	Haber
Costo de los Servicios	5,400,000.00	
Gastos Acumulados por pagar		3,110,000.00
Proveedores		2,290,000.00
<b>Sumas Iguales</b>	<b>5,400,000.00</b>	<b>5,400,000.00</b>

*Concepto: Registro del costo de los servicios (45% de los ingresos totales) para el año 2015.*

7- Los gastos administrativos suman 2, 460,500.00.

**Asiento de diario****AD.7**

Descripción	Debe	Haber
Gastos de Administración	2,460,500.00	
Bancos		2,460,500.00
<b>Sumas Iguales</b>	<b>2,460,500.00</b>	<b>2,460,500.00</b>

*Concepto: Registro de los gastos de administración incurridos en el año 2015.*

8- Los gastos de venta ascendieron a 1, 375,500.00.

## Asiento de diario

### AD.8

Descripción	Debe	Haber
Gastos de Venta	1,375,500.00	
Bancos		1,375,500.00
<b>Sumas Iguales</b>	<b>1,375,500.00</b>	<b>1,375,500.00</b>

*Concepto: Registro de los gastos de venta incurridos en el año 2015.*

9- La empresa estima el 2% como incobrable del saldo de las cuentas por cobrar.

### 5.1.6. Estados Financieros del período 2015

**M&P Consultores & Asociados**  
**Estado de Resultados**  
**Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2015**  
*Expresado en córdobas*

	<u>Notas</u>	
Ingresos	9	12,000,000.00
Costo de Venta	10	<u>5,525,742.12</u>
Utilidad Bruta		6,474,257.88
Gastos Operativos	11	4,121,051.15
Gastos de Administración	11	2,535,945.27
Gastos de Venta	11	<u>1,585,105.88</u>
Utilida de Operación		2,353,206.73
Gastos Financieros	12	<u>31,801.30</u>
Utilidad ante de Impuesto		2,321,405.43
Impuesto sobre la renta		<u>696,421.63</u>
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>		<b><u><u>1,624,983.80</u></u></b>

Elaborado Por

Revisado Por

Autorizado Por

**M&P Consultores & Asociados**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2015**  
*Expresado en córdobas*

<b>ACTIVOS</b>	<u>Notas</u>		<b>PASIVOS</b>	<u>Notas</u>	
<b>Corrientes</b>			<b>Corrientes</b>		
Efectivo y Equivalente de efectivo	1	7,273,293.80	Cuentas por pagar	4	3,092,015.92
Cuentas por cobrar	2	4,954,800.00	Gastos Acumulados por pagar	5	3,544,536.58
			Impuestos y retenciones por pagar	6	2,531,121.63
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>12,228,093.80</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>9,167,674.13</b>
<b>No Corrientes</b>			<b>Patrimonio</b>		
Propiedad Planta y Equipo	3	621,564.13	Capital Social	7	2,000,000.00
			Utilidad Acumulada	8	1,681,983.80
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>621,564.13</b>	<b>Total Patrimonio</b>		<b>3,681,983.80</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>12,849,657.93</b>	<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>12,849,657.93</b>

Elaborado Por

Revisado Por

Autorizado Por

**NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS**  
(Cifras expresadas en Córdoba Nicaragüenses)

	<b>“C\$”</b>
<b>NOTA 9 - INGRESOS</b>	
<b>Ingresos financieros</b>	
Ingresos gravados - Servicios legales	11,100,000.00
Ingresos exonerados - Servicios legales	900,000.00
	<b>12,000,000.00</b>
	<b>“C\$”</b>
<b>NOTA 10 COSTO DE VENTA</b>	
<b>Costo de los servicios</b>	
Costos de auditoría	2,762,871.06
Costos fiscales	2,762,871.06
	<b>5,525,742.12</b>
	<b>“C\$”</b>
<b>NOTA 11 - GASTOS OPERATIVOS</b>	
<b>Gastos de Ventas</b>	
Sueldos y salarios	583,441.37
Depreciaciones	99,369.01
Alquiler del local	25,226.02
Servicios de vigilancia	8,096.54
Matrículas y licencias	18,004.03
Alquiler de equipos de cómputos	25,070.83
Energía eléctrica	17,076.14
Agua y alcantarillado	467.90
Prestaciones sociales	803,119.10
Telecomunicación celular	5,234.94
	<b>1,585,105.88</b>
<b>Gastos de Administración</b>	
Gastos no deducibles	131,964.25
Sueldos y salarios	875,162.06
Depreciaciones	99,369.01
Alquiler del local	37,839.04
Servicios de vigilancia	8,096.54
Matrículas y licencias	18,004.03
Alquiler de equipos de cómputos	37,606.24
Energía eléctrica	34,152.28
Agua y alcantarillado	467.90
Prestaciones sociales	1,282,814.05
Telecomunicación celular	10,469.88
	<b>2,535,945.27</b>
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>4,121,051.15</b>
	<b>“C\$”</b>
<b>NOTA 12 - GASTOS FINANCIEROS</b>	
Intereses por arrendamiento financiero	31,801.30

**ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
(Cifras expresadas en Córdoba Nicaragüenses)

**NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	"C\$"	"C\$"
<b>NOTA 1 - EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</b>		
<b>Fondo fijo de caja chica</b>		
Caja chica	10,000.00	10,000.00
	10,000.00	10,000.00
<b>Moneda nacional</b>		
BANCENTRO Cta. Cte. N°. 103-000079-3	2,017,008.33	61,365.45
BAC Cta. Cte. N°. 391154096-03-02	2,457,275.10	79,640.73
	4,474,283.43	141,006.18
<b>Moneda extranjera</b>		
BANCENTRO Cta. Cte. N°. 104-000110-2	1,263,898.10	200,312.95
BAC Cta. Cte. N°. 354504060-02-01	1,525,112.27	248,680.87
	2,789,010.37	448,993.82
<b>TOTAL DE EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</b>	<b>7,273,293.80</b>	<b>600,000.00</b>
<b>"C\$" "C\$"</b>		
<b>NOTA 2 - CUENTAS POR COBRAR</b>		
<b>Impuestos Pagados Por Anticipado</b>		
Retenciones I.R. de clientes	13,899.50	12,789.00
Anticipos del 1% de I.R.	127,453.15	7,453.15
Impuestos por cobrar - IVA	91,060.20	20,190.40
Retenciones I.M.I. de clientes	1,000.10	980.40
	233,412.95	41,412.95
<b>Cuentas por Cobrar</b>		
Cuentas por cobrar clientes	4,597,931.29	2,008,298.80
Cuentas por cobrar empleados	62,348.15	18,975.50
Otras cuentas por cobrar	61,935.87	31,312.75
	4,722,215.31	2,058,587.05
<b>TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>4,954,800.00</b>	<b>2,100,000.00</b>
<b>"C\$" "C\$"</b>		
<b>NOTA 3 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>		
Edificios	279,645.50	279,645.50
Mobiliario y equipo de oficina	108,945.90	108,945.90
Equipo de cómputo	71,624.20	71,624.20
Equipo rodante	360,086.55	244,086.55
Vehículos	244,086.55	
<b>Vehículo bajo arrendamiento financiero</b>	<b>116,000.00</b>	
(-) Depreciación de edificio	(83,540.49)	(64,249.00)
(-) Depreciación mobiliario y equipo	(30,742.05)	(21,134.64)
(-) Depreciación equipo de computo	(20,210.72)	(13,894.52)
(-) Depreciación de equipo rodante	(64,244.76)	(37,350.84)
Depreciación de vehículos	(37,350.84)	
<b>Depreciación de vehículo bajo arrendamiento</b>	<b>(26,893.92)</b>	
<b>TOTAL DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>621,564.13</b>	<b>567,673.15</b>

	<u>"C\$"</u>	<u>"C\$"</u>
<b>NOTA 4 - CUENTAS POR PAGAR</b>		
<b>Proveedores</b>		
Litografía Darío	13,465.89	6,735.65
Librería Office Suply	7,467.12	3,288.89
PBS Nicaragua	32,901.50	37,321.40
Inversiones Bolonia Printing	9,200.00	5,631.00
IT Solutions	103,287.12	142,660.45
Newcom Nicaragua	98,675.45	114,900.30
Adolfo Pastrán-Informe Pastrán	13,470.00	-
Cámara de Comercio de Nicaragua	29,310.80	32,198.88
<b><u>Pagos futuros por arrendamiento financiero</u></b>	<b><u>64,024.88</u></b>	<b><u>-</u></b>
	<u>371,802.76</u>	<u>342,736.57</u>
<b>Otras cuentas por pagar</b>		
Tarjeta de crédito - BAC	35,200.00	33,899.00
Servicios básicos por pagar	162,530.90	130,584.23
Anticipos de clientes	2,504,157.34	204,444.63
Cuentas por pagar varias	18,324.92	29,772.15
	<u>2,720,213.16</u>	<u>398,700.00</u>
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b><u>3,092,015.92</u></b>	<b><u>741,436.57</u></b>
	<u>"C\$"</u>	<u>"C\$"</u>
<b>NOTA 5 - GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR</b>		
Salarios	1,458,603.43	221,644.65
Decimotercer mes	747,548.80	93,443.60
Vacaciones	287,949.60	23,995.80
Indemnización laboral	860,443.60	71,703.63
INSS patronal	139,515.86	17,439.48
INATEC	50,475.29	6,309.41
<b>TOTAL GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR</b>	<b><u>3,544,536.58</u></b>	<b><u>434,536.58</u></b>
	<u>"C\$"</u>	<u>"C\$"</u>
<b>NOTA 6 - IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>		
Retención en la fuente	242,875.11	7,984.49
IVA por pagar	1,455,341.93	15,341.93
INSS laboral	94,500.00	7,875.00
I.R. salarios	41,982.96	3,498.58
I.R. Anual	696,421.63	-
<b>TOTAL IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR</b>	<b><u>2,531,121.63</u></b>	<b><u>34,700.00</u></b>
	<u>"C\$"</u>	<u>"C\$"</u>
<b>NOTA 7 - CAPITAL SOCIAL</b>		
<b>Capital suscrito</b>		
Capital Inicial	2,000,000.00	2,000,000.00
<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>	<b><u>2,000,000.00</u></b>	<b><u>2,000,000.00</u></b>
	<u>"C\$"</u>	<u>"C\$"</u>
<b>NOTA 8 - UTILIDAD ACUMULADA</b>		
Resultado acumulado	57,000.00	57,000.00
Resultado del ejercicio	1,624,983.80	-
<b>TOTAL UTILIDAD ACUMULADA</b>	<b><u>1,681,983.80</u></b>	<b><u>57,000.00</u></b>

## VI. CONCLUSIONES

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se estableció en 2001 como parte de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (Fundación IASC). En 2010 la Fundación IASC pasó a denominarse Fundación IFRS. El objetivo fundamental de la IFRS es desarrollar, buscando el interés público, un único conjunto de normas contables de carácter mundial que sean de alta calidad, comprensibles y de obligado cumplimiento, que exijan información comparable, transparente y de alta calidad en los estados financieros. Como consecuencia de su emisión, el cuerpo normativo del IASB más representativo son las NIIF Full y NIIF para PYMES.

Las NIIF para las PYMES es una norma autónoma de 230 páginas, diseñadas para satisfacer las necesidades y capacidades de las pequeñas y medianas empresas (PYME), que se estima representan más del 95 por ciento de todas las empresas de todo el mundo. Las NIIF para las PYMES establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones, otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros.

Para las Pymes es de gran importancia conocer sobre la aplicabilidad de las NIIF ya que estandarizan la aplicación de principios de contabilidad en todos los países que las adopten, lo que facilita la lectura y análisis de Estados Financieros que se produzcan; aseguran la calidad de la información, les permite 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.

El Arrendamiento también conocido como Leasing, es un contrato mediante el cual, el arrendador traspa el derecho a usar un bien a un arrendatario, a cambio del pago de rentas durante



un plazo determinado, al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato. Los elementos son: Proveedor, Arrendador y Arrendatario.

Un aspecto fundamental en la contabilización de los arrendamientos es la clasificación de estos en las categorías de arrendamiento financiero o arrendamiento operativo; en el financiero se transfieren todos los riesgos y ventajas propias de los bienes objetos de la operación y en un arrendamiento operativo no se transfieren, esta condición depende de la esencia de las cláusulas contractuales pactadas ente el arrendador y arrendatario. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el desempeño debidas a cambios en las condiciones económicas (incluidos los cambios en el valor de cualquier participación residual).

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; 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. Un arrendatario operativo reconocerá los pagos de arrendamientos bajo arrendamientos operativos (excluyendo los costos por servicios tales como seguros o mantenimiento) como un gasto a lo largo de la duración del arrendamiento. Posteriormente el arrendatario distribuirá la carga financiera a cada periodo a lo largo del plazo del arrendamiento y la cargará las cuotas contingentes como gastos en los periodos en los que se efectúen.

M&P CONSULTORES & ASOCIADOS es una firma de consultoría, que tiene como misión prestar servicios profesionales eficaces en materia contable y tributaria, acompañando al empresario en el desarrollo sostenible de sus actividades. Debido a que no se cuenta con edificio propio se ha decidido alquilar un local con las condiciones adecuadas para distribuir cada una de las áreas de la empresa y brindarles un servicio de calidad a sus clientes.

## VII. BIBLIOGRAFÍA

**BANCA FACIL. (2015). Obtenido de Leasing: <http://www.bancafacil.cl/bancafacil/leasing>**

**Besley, S. (2009). *Fundamentos de Administración Financiera* (Catorceava ed.). Ciudad de Mexico: Mc Graw Hill.**

**Besley, S. (2012). *Principios de Admnsitracion FInanciera*.**

**EDICIONES ESPECIALES. (2014). Obtenido de Clases de Arrendamientos:**

**[www.edicionesespeciales.elmercurio.com/destacadas/detalle/index.asp?idnoticia=201206291035383](http://www.edicionesespeciales.elmercurio.com/destacadas/detalle/index.asp?idnoticia=201206291035383)**

**GUÍA RAPIDA DE LAS NIIF (2016).**

**<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cr/Documents/audit/documentos/160817-Guia-rapida-NIIF-2016.pdf>**

**NICNIIF. (2016). Obtenido de Las Normas Internacionales de Información Financiera**

**(NIIF): <http://www.nicniif.org/home/>**

**Sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas: Arrendamientos.**

## VIII. ANEXOS

### 1. Contabilización de Esquema de Mayor de Caso Práctico

Bancos	
s) 600,000.00	138,927.40 (1)
5) 10,848,000.00	113,439.16 (2)
	64,024.88 (3.1)
	22,314.76 (4)
	2,460,500.00 (7)
	1,375,500.00 (8)
<u>11,448,000.00</u>	<u>4,174,706.20</u>
7,273,293.80	

Cuentas por Cobrar	
s) 2,058,587.05	96,371.74 (9)
5.1) 2,760,000.00	
<u>4,818,587.05</u>	<u>96,371.74</u>
4,722,215.31	

Propiedad Planta y Equipo	
s) 704,302.15	
3) 116,000.00	
<u>820,302.15</u>	

Depreciación Acumulada	
	136,629.00 (s)
	26,893.92 (3.2)
	35,215.10 (10)
<u>198,738.02</u>	

Proveedores	
3.1) 55,420.65	741,436.57 (s)
	116,000.00 (3)
	2,290,000.00 (6)
<u>55,420.65</u>	<u>3,147,436.57</u>
	3,092,015.92

Gastos Acumulados por pagar	
	434,536.58 (s)
	3,110,000.00 (6)
<u>3,544,536.58</u>	

Impuestos por pagar	
	34,700.00 (s)
	1,440,000.00 (5)
	360,000.00 (5.1)
	696,421.63 (F)
<u>2,531,121.63</u>	

Utilidad Acumulada	
	57,000.00 (s)
	1,624,983.80 (F)
<u>1,681,983.80</u>	

Ventas	
A) 5,525,742.12	12,000,000.00 (5)
B) 6,474,257.88	
<u>12,000,000.00</u>	<u>12,000,000.00</u>

Costo de Servicios	
1)	63,065.06
2)	53,170.52
4)	9,506.54
6)	5,400,000.00
	5,525,742.12 (A)
	<u>5,525,742.12</u>

Gastos de Administración	
1)	37,839.04
2)	31,902.31
4)	5,703.92
7)	2,460,500.00
	2,535,945.27 (C)
	<u>2,535,945.27</u>

Gastos de Venta	
1)	25,226.02
2)	21,268.22
3.2)	26,893.92
4)	3,802.62
8)	1,375,500.00
9)	97,200.00
10)	35,215.10
	1,585,105.88 (D)
	<u>1,585,105.88</u>

Gastos Financieros	
1)	12,797.28
2)	7,098.11
3.1)	8,604.23
4)	3,301.68
	31,801.30 (E)
	<u>31,801.30</u>

Capital	
	2,000,000.00 (s)

Pérdida y Ganancia	
C)	2,535,945.27
D)	1,585,105.88
E)	31,801.30
F)	2,321,405.43
	6,474,257.88 (B)
	<u>6,474,257.88</u>

Impuestos pagados por anticipado	
s)	41,412.95
5)	192,000.00
	<u>233,412.95</u>

## 2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OFICINAS



### ARRENDADORA DE PROPIEDADES S.A,

Alquiler de Propiedades  
RUC: 050691-9011

### CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO ENTRE ARRENDADORA DE PROPIEDADES S.A, y M&P CONSULTORES Y ASOCIADOS.

En la Ciudad de Managua, a los 11 y treinta minutos de la mañana del día treinta de Enero del año dos mil quince. Nosotros, **FRANCISCO GUEVARA CASTILLO**, Mayor de Edad, casado, Licenciado en Administración y quien se identifica con cedula de identidad emitido por el Consejo Supremo de Electoral de la República de Nicaragua número 490-101092-0006P y de este domicilio, quien actúa como apoderado general de Administración de la Sociedad Anónima denominada: **ARRENDADORA DE PROPIEDADES S.A**, entidad legalmente constituida de conformidad con: A) **ESCRITURA PUBLICA NUMERO NOVENTA Y DOS (92) DE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y ESTATUS**, autorizada en Managua el 5 de Junio del año mil novecientos noventa y dos, ante oficios Notariales del Notario **PEDRO FERNANDO ALEMAN** y la cual se encuentra debidamente inscrita bajo Numero: dieciocho punto treinta guion B5 (18.30-B5), Libro Segundo Dos de Sociedades e inscrita con numero cuarenta y cinco, Tomo veinte guion A ( 20-A), paginas cuarenta y dos y tres (42 y 43), Libro de Personas, ambas inscripciones del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua, B) **ESCRITURA PUBLICA NUMERO QUINCE (15) DE PODER GENERAL DE ADMINISTRACION**, autorizado en la mañana del día uno de Febrero del año dos mil quince, ante los oficios del Notario Público - **OSCAR JOSE RUIZ**, quien se encuentra debidamente inscrito bajo Numero: Treinta un mil novecientos (31, 900), pagina treinta y dos ( 32 ), pagina trecientos treinta pleca treinta y tres (330/33); Tomo Doscientos treinta (230), Libro Tercero (3°) de Poder de Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; quien en lo sucesivo de este instrumento privado se denominara **EL ARRENDADOR** , y **BENITO BUCARDO CASTRO MORALES**, mayor de edad, casado, Licenciado en Contaduría y Finanzas, de este domicilio, quien se identificó con cedula número 492-131080-0006B, quien actúa en representación de **M&P CONSULTORES Y ASOCIADOS**, persona jurídica con fines de lucro, constituida bajo leyes de la Republica de Nicaragua, a través de a) Escritura Publica Numero ciento veinte y uno (121), otorgada ante el oficio del Notario Público José Adolfo Pérez, a las ocho de la mañana del día dos de septiembre de año noventa y dos, e inscrita en el departamento de registro y control de Asociaciones con fines de lucro con el numero trecientos veinte y cuatro (324) en el folio treinta al cuarenta (30-40) den tomo siete (7) del libro primero(1°) b) Gaceta Diario Oficial N° 132, del día martes 20 de Diciembre del dos mil trece en la que se publican los estatutos de **M&P CONSULTORES Y ASOCIADOS** , y poder generalísimo de Administración número 30 otorgado a las 9 de la mañana del día dos de mayo del 2008, inscrito bajo número treinta tres mil novecientos dos, (33, 902), pagina trece y dieciocho (13/18), Tomo trecientos cincuenta y Dos

(352), Libro Tercero(3°) de Poderes de Registro Público Mercantil del Departamento de Managua, quien en lo sucesivo de este instrumento privado se denominara **EL ARRENDATARIO**, quienes con las facultades conferidas con los instrumentos anteriormente relacionado han convenido suscribir el presente contrato privado de arrendamiento conforme las siguientes cláusulas:

### **CLÁUSULA PRIMERA: RELACIÓN DE DOMINIO**

El ARRENDADOR es dueño en dominio y posición de un inmueble situado en el barrio Bello Horizonte del municipio y departamento de Managua, que posee un área total de (48,161 metros cuadrados) equivalente a 68,311 varas cuadradas), según testimonio de escritura pública número (25), otorgado en la ciudad de Managua a las tres de la tarde del día cuatro de Marzo del dos mil catorce ante el notario Pedro José Pérez e inscrita con el número tres mil trescientos treinta y seis (3,336), Tomo 1723, folio 70, asiento 1°, columna de inscripciones Sección de Derechos reales, Libro de propiedades registro de la propiedad inmueble del departamento de Managua, en dicho inmueble funcionan las instalaciones de **M&P CONSULTORES Y ASOCIADOS**.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: ARRENDAMIENTO**

**EL ARRENDADOR** es el carácter en que actúa da en arriendo el inmueble relacionado en la cláusula anterior con sus mejoras y edificios que forman el complejo, al **ARRENDATARIO**, para fines del funcionamiento de **M&P CONSULTORES Y ASOCIADOS**, de conformidad con las regulaciones de la ley de la materia y bajo las estipulaciones contenidas en el presente contrato.

### **CLÁUSULA TERCERA: CANON DEL ARRENDAMIENTO**

El Canon de arrendamiento trimestral es por la suma de treinta y cuatro mil setecientos treinta y un córdobas con 85/100 (C\$ 34,731.85), más IVA, con una tasa de 6% anual del 1° de Enero 2015 al 30 de Diciembre del 2016. El arrendatario pagara en cuotas anticipadas trimestrales los primeros cinco días de cada trimestre, en efectivo en el domicilio del arrendador, conviniendo que los pagos se podrán realizara en Córdobas sin perjuicio de lo establecido en la ley monetaria vigente y que dicho canon de arrendamiento podrá revalorizarse de mutuo acuerdo entre las partes.

### **CLÁUSULA CUARTA: DURACIÓN**

La duración de este contrato es de dos año contados a partir del primer día del mes de Febrero del año dos mil quince, el cual se prorrogara por escrito por el mismo periodo, prorroga que deberá efectuarse con treinta días de anticipación y si transcurrido dicho plazo sin que las partes no lo suscriban se entenderá que el mismo queda prorrogado tácitamente por el mismo periodo que se suscribe originalmente.

### **CLÁUSULA QUINTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

Que por su parte el **ARRENDATARIO** se obliga a:

- i. Satisfacer la renta o precio convenido de acuerdo a los términos de la presente escritura,
- ii. Poner en conocimiento del arrendador cualquier daño que sufiere el inmueble arrendado,

- iii. No subarrendar el inmueble arrendado o parte de el para un uso diferente de los objetivos de **M&P CONSULTORES Y ASOCIADOS** contenidos en sus estatutos, sin autorización del arrendador,
- iv. Restituir el inmueble arrendado al concluir el arrendamiento, en las mismas condiciones que lo recibió,
- v. Solicitar autorización por escrito al arrendador y obtener su autorización para realizar cualquier mejora a cambio en la propiedad arrendada.

#### **CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

Por su parte el arrendador se obliga a cubrir mensualmente los gastos de vigilancia, consejería, jardinería y seguro de todo riesgo de daño físico de los edificios.

#### **CLÁUSULA SEPTIMA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO**

- i. El presente contrato terminará antes de lo previsto en los casos siguientes:
- ii. Por mutuo consentimiento,
- iii. Por pérdida o destrucción total o parcial del inmueble arrendado,
- iv. Cuando el arrendatario destinase el inmueble para otro objeto que no fuera pactado en este instrumento o otras actividades contraria a la ley,
- v. Cuando así lo determine la ley,
- vi. En los casos no estipulados en lo literales anteriores, el arrendatario deberá pagar el importe total restante del canon de arrendamiento correspondiente al tiempo establecido en el contrato.

#### **CLÁUSULA OCTAVA: ARBITRAMIENTO**

Las desavenencias que surjan entre los contratantes producto de la ejecución del presente instrumento será resulta por la vía de arbitramento. Por dicho arbitramento, dentro de los quince días siguientes a la fecha que fuera planteada la cuestión, integrará del tribunal arbitral y al efecto cada parte nombrará un arbitrador. Los dos arbitradores nombrados deberán dictar su laudo dentro de treinta días calendarios. En caso de discordia o habiendo transcurridos los treinta días señalados, un tercer arbitrador nombrado por los dos en discordia, conocerá y fallara el asunto y para ello gozara de un periodo adicional de diez días. Las partes podrán, de común acuerdo, variar los plazos según lo juzguen conveniente. La resolución de los dos primeros arbitradores si no hubiere discordia, o la de un tercero será definitiva o causará estado de cosa juzgada, pues desde ahora se acuerda la renuncia a interponer recurso alguno en contra de la misma. Así mismo las partes convienen en que para resolver cualquier controversia, producto de la interpretación o aplicación del presente contrato renuncian a cualquier solución que se refiera a la vía judicial.

#### **CLÁUSULA NOVENA: CESIÓN DE DERECHOS DEL CONTRATO**

**EL ARRENDADOR y el ARRENDATARIO** convienen en que el arrendador podrá en todo momento ceder los derechos del presente contrato de arrendamiento a terceras personas, a brindarlo en garantía de crédito y a que el arrendatario a su nombre efectúe los pagos parciales o

totales de crédito del arrendador que existan con instituciones financieras y/o bancarias, al efectuar esta sesión de derechos y pagos El ARRENDADOR deberá de dar aviso por escrito al **ARRENDATARIO** en un plazo no mayor de cinco días.

**CLÁUSULA DÉCIMA: PÓLIZA DE SEGURO DE PROPIEDAD CONTRA TODO RIESGO DE EDIFICIOS.**

**El ARRENDADOR** se obliga a suscribir con una compañía de seguros una póliza de seguro de propiedad contra todo riesgo.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: PRÓRROGA**

El presente contrato se prorroga por un periodo de dos años del 1° de Enero 2015 al 30 de Diciembre del 2016, declarando que el Arrendador y el Arrendatario que cumplieron satisfactoriamente las obligaciones correspondientes.

En la ciudad de Managua a los once y treinta minutos de la mañana del día veinte de Diciembre del dos mil catorce, firmamos el presente contrato privado de arrendamiento en dos tantos de un mismo tenor.

---

**FRANCISCO GUEVARA CASTILLO**

APODERADO GENERAL ADMINISTRACION

ARRENDADORA DE PROPIEDADES S.A,

---

**BENITO BUCARDO CASTRO MORALES**

APODERADO GENERAL ADMINISTRACION

M&P CONSULTORES Y ASOCIADOS



### **3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE EQUIPOS DE CÓMPUTOS**

#### **CONTRATO DE ALQUILER DE EQUIPOS DE CÓMPUTO**

Conste por el presente documento, el **CONTRATO DE ALQUILER DE EQUIPOS DE CÓMPUTOS**, que celebran de una parte **BENITO BUCARDO CASTRO MORALES**, mayor de edad, casado, Licenciado en Contaduría y Finanzas, de este domicilio, quien se identificó con cedula número 492-131080-0006B, quien actúa en representación de **M&P CONSULTORES Y ASOCIADOS**, persona jurídica con fines de lucro, constituida bajo leyes de la Republica de Nicaragua, a través de a) Escritura Publica Numero ciento veinte y uno (121), otorgada ante el oficio del Notario Público José Adolfo Pérez, a las ocho de la mañana del día dos de septiembre de año noventa y dos, e inscrita en el departamento de registro y control de Asociaciones con fines de lucro con el numero trecientos veinte y cuatro (324) en el folio treinta al cuarenta (30-40) den tomo siete (7) del libro primero(1°) b) Gaceta Diario Oficial N° 132, del día martes 20 de Diciembre del dos mil trece en la que se publican los estatus de **M&P CONSULTORES Y ASOCIADOS** , y poder generalísimo de Administración número 30 otorgado a las 9 de la mañana del día dos de mayo del 2008, inscrito bajo número treinta tres mil novecientos dos, (33, 902), pagina trece y dieciocho (13/18), Tomo trecientos cincuenta y Dos (352), Libro Tercero(3°) de Poderes de Registro Público Mercantil del Departamento de Managua, quien en lo sucesivo de este instrumento privado se denominara **EL ARRENDATARIO** y de la otra parte **IT SOLUTIONS, S.A.** identificado con RUC N° J0310000078123, con domicilio en la ciudad de Managua, Calle Principal Altamira, del BDF 200 mts al norte, debidamente representada por su Gerente General, **ALBERTO JOSÉ MARTÍNEZ CUADRA**, nicaragüense, casado, con cédula de identidad N° 081-101164-0005H, a quien en adelante se le denominará **ARRENDADOR**, en los términos y condiciones siguientes:

#### **PRIMERA: GENERALIDADES**

EL ARRENDATARIO es una firma de consultoría, que tiene como misión prestar servicios profesionales eficaces en materia contable y tributaria, constituida con capital privado de socios, legalmente constituida e inscrita ante el Registro Mercantil.

EL ARRENDADOR declara ser una Empresa legalmente constituida e inscrita ante el Registro Público, que tiene como objeto la distribución y comercialización de productos informáticos en general, brindar mantenimiento técnico y proporcionar accesorios para computadoras; así como que cuenta con autorización de funcionamiento y que cumple con todos los requisitos exigidos por EL ARRENDATARIO.

#### **SEGUNDA: ANTECEDENTES Y OBJETO DEL CONTRATO**

EL ARRENDATARIO, ha seleccionado a IT SOLUTIONS, S.A. como proveedor que proporcione el servicio de alquiler de 20 PC marca DELL, modelo DP 347X y 1 impresora láser, marca HP, modelo X576DW, equipos que serán utilizados para las prestaciones de servicios para los cuáles se han constituido.

### **TERCERA : MONTO TOTAL DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO**

El monto pactado para el alquiler de los equipos, objeto del presente contrato es de:

- Item I ( 20 P.C. DELL DP 347X) C\$ 113,439.16 (Ciento trece mil cuatrocientos treinta y nueve córdobas con 16/100), será sujeto a impuestos de ley.
- Item II (01 IMPRESORA LASER HP X576DW) C\$ 22,314.76 (Veintidós mil trescientos catorce córdobas con 76/100), será sujeto a impuestos de ley.

El pago se efectuará en moneda nacional, mediante cheque a nombre de IT SOLUTIONS, S.A. y con previa entrega de la factura correspondiente, de la siguiente manera:

En cuotas trimestrales vencidas, equivalentes al valor total de un bien por Item más el interés propuesto por el arrendador, según el siguiente detalle

#### **Tabla de pagos**

<b>Trimestre</b>	<b>Cuota</b>	<b>Interés</b>	<b>Amortización</b>	<b>Saldo</b>
-	-	-	-	217,000.00
1	28,359.79	2,170.00	26,189.79	190,810.21
2	28,359.79	1,908.10	26,451.69	164,358.52
3	28,359.79	1,643.59	26,716.20	137,642.32
4	28,359.79	1,376.42	26,983.37	110,658.95
<b>Total 1er año</b>	<b>113,439.16</b>	<b>7,098.11</b>	<b>106,341.05</b>	
5	28,359.79	1,106.59	27,253.20	83,405.75
6	28,359.79	834.06	27,525.73	55,880.02
7	28,359.79	558.80	27,800.99	28,079.03
8	28,359.79	280.76	28,079.03	0.00

### Tabla de pagos

Trimestre	Cuota	Interés	Amortización	Saldo
-	-	-	-	40,000.00
1	5,578.69	1,000.00	4,578.69	35,421.31
2	5,578.69	885.53	4,693.16	30,728.15
3	5,578.69	768.20	4,810.49	25,917.67
4	5,578.69	647.94	4,930.75	20,986.92
<b>Total 1er año</b>	<b>22,314.76</b>	<b>3,301.68</b>	<b>19,013.08</b>	
5	5,578.69	524.67	5,054.02	15,932.90
6	5,578.69	398.32	5,180.37	10,752.53
7	5,578.69	268.81	5,309.88	5,442.66
8	5,578.69	136.03	5,442.66	0.00

La primera cuota será cancelada a noventa días de entregados los equipos, y las restantes a una periodicidad trimestral.

### **CUARTA : DE LA ENTREGA – RECEPCIÓN DE LOS EQUIPOS**

EL ARRENDADOR entregará los 20 PC y 01 impresoras láser, con las características requeridas en el proceso de selección, dentro de los cinco días (calendarios) de suscrito el contrato. El plazo de entrega se computará a partir del primer día hábil siguiente a la fecha de suscripción del contrato. Para estos efectos interviene el área de informática de EL ARRENDATARIO, quien prestará la conformidad de los mismos al momento de su entrega.

EL ARRENDADOR no podrá efectuar cambios ni retiro de los bienes entregados, sin el consentimiento de EL ARRENDATARIO, salvo en los casos de vicios ocultos debidamente comprobados. En este último caso, se obliga a reponer los bienes afectados, en un plazo máximo de 72 horas, contados a partir de la notificación respectiva.

### **QUINTA: DURACION DEL CONTRATO**

El presente Contrato tiene un periodo de duración de 2 años (8 trimestres) , contados a partir de la fecha de entrega de los equipos.

**SEXTA: RESOLUCION DEL CONTRATO**

El presente contrato podrá ser resuelto por las siguientes razones:

1. Incumplimiento de las partes en las obligaciones emanadas del contrato,
2. De mutuo acuerdo, por causas no atribuibles a los contratantes.

**SEPTIMA: CLAUSULA ARBITRAL**

Por la presente cláusula, las partes acuerdan que cualquier controversia o reclamo que surja desde la celebración del presente contrato, será resuelta mediante arbitraje de derecho, conforme a las disposiciones del Texto Único Ordenado del Código Civil.

El arbitraje será resuelto por un arbitro según lo dispuesto en el Código Civil de Nicaragua, por falta de acuerdo en la designación del mismo, o ante la abstención de una de las partes en cumplir con dicha designación, la misma será efectuada conforme a las disposiciones al cual se hubiesen sometido las partes.

El fallo arbitral emitido es vinculante para las partes y pondrá fin al procedimiento de manera definitiva, siendo el mismo inapelable ante el Poder Judicial o cualquier instancia administrativa.

**LUGAR Y FECHA:**

Ambas partes en señal de conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes, suscriben el presente Contrato en la ciudad de Managua, el día 05 del mes de enero del año dos mil quince.

-----  
**ALBERTO JOSÉ MARTÍNEZ CUADRA**  
APODERADO GENERAL ADMINISTRACIÓN  
IT SOLUTIONS, S.A.

-----  
**BENITO BUCARDO CASTRO MORALES**  
APODERADO GENERAL ADMINISTRACIÓN  
M&P CONSULTORES Y ASOCIADOS

## 5. Encuesta

---



*Las siguientes preguntas forman parte de una Entrevista que tiene como objetivo servir como guía para obtener insumos a utilizar en la elaboración del Documento de Culminación de Carrera sobre Operaciones de Arrendamientos Financieros y Operativos.*

---

*¿Bajo qué Normativa preparan y presentan sus Estados Financieros básicos?*

NIIF Full

NIIF Pymes

Otra

*¿Qué Tipo de Operación de Arrendamiento Realizan?*

Equipos

Equipo Rodante

Equipo de Movilización

Equipo de Construcción

Equipo de Oficina

Arrendamiento de Equipos (Impresoras)

*¿Qué contiene un Modelo de Contrato de Arrendamiento? (clausulas y requisitos)*



*¿Con qué Empresas de Arrendamiento tiene relaciones? (partes relacionadas)*

*¿Cómo se desarrolla un Contrato de Arrendamiento? (pasos. Procedimientos q hace el arrendatario)*

*¿A quiénes está dirigido su servicio?*

*¿Qué Características presentan sus Clientes? (Requisitos q deben cumplir, restricciones).*

*¿Qué Método Cuantitativo es Utilizado en la Determinación de los Costos y Cuotas de los Arrendamientos?*

*¿Qué políticas de Cobro son Utilizadas en la Determinación de los Costos y Cuotas de los Arrendamientos?*

*Acciones penales cuando hay incumplimiento de contrato.*

*¿El arrendatario está autorizado para realizar cambios o modificaciones en el bien? De qué tipo y cuáles?*

*¿Qué cargos están a cuenta del arrendatario?*

*¿Qué criterios se establecen para el reconocimiento y medición de los arrendamientos?*

*Que tratamiento contable se le da al inicio y al final del periodo?*