

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA

UNAN-MANAGUA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS



TEMA GENERAL: NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES.

SUB-TEMA: SECCION 20, ARRENDAMIENTOS FINANCIERO SEGÚN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES, APLICADO A LA EMPRESA CONSTRUCTORES PEREZ,S.A., PARA EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015.

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

AUTORES

BR. ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GARCÍA

BR. ROGER ANTONIO MEDAL SOLÍS

TUTOR

LIC. LUIS ORLANDO ROCHA MUNGUÍA

MANAGUA, NICARAGUA, 2016

Dedicatoria

Dedico este trabajo a mis padres por haberme dado su apoyo para llegar hasta la finalización de mi carrera universitaria y poder llevar a cabo este trabajo investigativo, son ellos quienes han sido el sostén de mis estudios, un pilar importante y absoluto.

Se los dedico a los maestros quienes me han impartido clases durante todo mi recorrido universitarios, ya que todos me han aportado un poco de su conocimiento, y me han guiado y brindado las herramientas necesarias para cumplir con mis objetivos. De igual manera a mis amigos con los que he compartido el empeño de culminar exitosamente mi carrera universitaria.

Roger Antonio Medal Solís

Dedicatoria

Le dedicó este trabajo primeramente a Dios que fue el creador de todas las cosas. El que me ha dado la fortaleza de continuar cuando a punto de caer he estado; por ello con toda la humildad que de mi corazón puede emanar se lo dedico a él.

De igual forma, a mis padres y hermanos, a quienes les debo toda mi vida, el apoyo, cariño y comprensión, a ustedes Maestros quienes han sabido formarme con buenas enseñanzas, hábitos y valores, lo cual me ha ayudado a salir adelante buscando siempre el buen camino.

Roberto Alejandro Pérez García

Agradecimiento

Agradezco a mis padres por su apoyo incondicional, por animarme a continuar con mis estudios, culminar y cumplir con mis metas propuestas. A los maestros que me impartieron clases, y compartieron sus conocimientos con paciencia y dedicación, y que de alguna forma u otra contribuyeron a culminar mis estudios de manera exitosa.

Roger Antonio Medal Solís

Agradecimiento

Agradezco primeramente al ser supremo, único dueño de todo saber y verdad, por iluminar nuestra mente durante este trabajo y por permitir finalizarlo con éxito y en segundo lugar a las personas que nos apoyaron en este proyecto, pero no menos importante, a nuestros queridos padres, por su apoyo incondicional y el esfuerzo diario que realizaron para brindarnos una buena educación.

Los esfuerzos diarios, por más mínimos que parezcan, siempre están acompañados de apoyos imprescindibles para lograr completarlos.

En esta oportunidad, nuestro reconocimiento y agradecimiento es para nuestro profesor Msc. Juan de Dios Loaisiga, por todo su apoyo incondicional en el transcurso de nuestra carrera universitaria.

Roberto Alejandro Pérez García

Valoración del docente

Managua, 06 de Diciembre del 2016.

Msc. Álvaro Guido Quiroz

Director del Departamento de Contaduría Pública y Finanzas

Su Despacho.

Estimado Maestro Guido:

Remito a usted los ejemplares del Informe Final de Seminario de Graduación titulado con el tema: LAS NIIF y el sub-tema “**Sección 20, arrendamientos financiero según Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas Entidades, aplicado a la empresa Constructores Pérez, S.A., para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2015.**”, presentado por los bachilleres: Roberto Alejandro Pérez García Carnet No. **09013134** y Roger Antonio Medal Solís Carnet No. **12203632**, para optar al título de Licenciados en Contaduría Pública y Finanzas.

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

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

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

Luis Rocha Munguía

Tutor

Seminario de Graduación II Semestre 2016

Resumen

El presente trabajo de seminario de graduación está referido a la sección 20, arrendamiento financiero según Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, aplicado a la empresa Constructores Pérez, S.A., al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha, el cual se abordará a través de un caso práctico con el registro contable del arrendamiento de una maquinaria para operación de la empresa.

Las NIIF para PYMES constituyen un nuevo marco de referencia diseñado para satisfacer las necesidades de información de las pequeñas y medianas entidades, las cuales representan el 95% de las empresas del país. Es importante que las PYMES de Nicaragua conozcan la existencia de un marco de referencia que se ajusta a sus capacidades y que les permite mejorar la comparabilidad de sus estados financieros, a la vez que aumenta la confiabilidad y precisión de la información financiera y les proporciona una base sólida para el crecimiento de la empresa y competitividad a nivel internacional.

La empresa Constructores Pérez, S.A. aplica este marco de referencia NIIF para PYMES, y dispone de una estructura organizativa y financiera para su debido cumplimiento, el principal impacto de su aplicación es la presentación fiable de la información financiera, al preparar el juego completo de estados financieros basados en un marco de referencia reconocido mundialmente utilizando correctamente las NIIF para PYMES en especial la sección 20 al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha.

Índice

I.	Introducción	1
II.	Justificación	2
III.	Objetivos	3
IV.	Marco Teórico	4
4.1.	Breve Historia de la NIIF para las PYMES	4
4.2.	Sección 20 de la NIIF para las PYMES	5
4.2.1.	Objetivo de la Norma	5
4.2.2.	Concepto de arrendamiento	6
4.2.3.	Clasificación de arrendamientos	7
4.2.3	Modificaciones a la norma referente a arrendamiento	22
4.3	Naturaleza jurídica en el proceso de arrendamiento	23
4.3.3	Caracteres del arrendamiento	24
4.3.4	Tipos de arrendamientos según la legislación	25
4.4.3.	Aspectos tributarios en las actividades de arrendamiento	25
4.4	Aspectos Financieros en el proceso de arrendamiento	29
4.4.1	Razones para utilizar el arrendamiento como fuentes de financiamiento.	29
V.	Caso Práctico	30
5.1.	Perfil de la empresa	30
5.1.1	Historia de la empresa	32
5.1.2.	Visión y misión	33
5.1.3.	Objetivos estratégico	33
5.1.5.	Valores	34
5.1.6.	Organización	36
5.2.	Planteamiento del problema	37
5.3.	Diagnóstico del problema	37
5.4.	Solución o alternativas	39
5.5.	Resumen del caso práctico	44
VI.	Conclusiones	47
VII.	Bibliografía	48
VIII.	Anexos	49



I. Introducción

La presente investigación consiste en la investigación de la sección 20, arrendamiento financiero según las Normas Internacionales para Pequeñas y Medianas Entidades en la Constructora Pérez, S.A. para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2015.

Las NIIF para PYMES surgieron como una necesidad internacional de atender las demandas de las empresas que no podían aplicar las NIIF full, un sector sumamente significativo de la economía global, siendo casi el 95% de las empresas del mundo. La existencia de las normas diseñadas especialmente para aplicación de las PYMES permite que dichas entidades se beneficiaran por contar con un lenguaje financiero común y poder gozar de las ventajas comparativas que le ofrece el incorporarse al proceso de globalización de las relaciones económicas.

Después del nacimiento en el 2001 del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) comenzó un proyecto para desarrollar normas contables para pequeñas y medianas empresas. Finalmente el 9 de julio de 2009, el IASB hizo público el documento final de las NIIF para PYMES por lo cual estas se ven de alguna manera obligada a su utilización. El 30 de mayo de 2010, el Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua emitió un pronunciamiento mediante el cual se aprueba el uso de dichas normas para que constituyan un marco contable normativo en Nicaragua. Desde ese momento ha sido necesario el estudio de cada una de las secciones de la Norma para la correcta aplicación en las pymes en Nicaragua.

El método utilizado durante el presente trabajo fue el teórico-científico haciendo uso principalmente de fuentes primarias como libros, folletos, internet, entre otros.



II. Justificación

Las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) constituyen un nuevo marco de referencia diseñado para satisfacer las necesidades de información de las pequeñas y medianas entidades, las que representan el 95% de las empresas del país. Por otro lado como profesionales se hace necesario conocer y comprender todos los cambios que pueden afectar el ejercicio de la profesión contable.

Además es de mucha importancia para las pequeñas y medianas entidades el conocer la existencia de un marco de referencia que se ajusta a sus necesidades y les permite mejorar la comparabilidad de sus estados financieros, a la vez que aumenta la confiabilidad de dicha información financiera y les proporciona una base sólida para el crecimiento de la empresa.

La utilización de las NIIF para PYMES como principio de contabilidad, asegura la calidad de la información y les permite a las PYMES acceder a un mercado empresarial competitivo al poder presentar información financiera razonable que pueda traer inversionistas, ampliar el mercado laboral, teniendo en cuenta que estas empresas no necesitan, ni tienen la obligación de rendir cuentas, es decir, sus instrumentos de deuda y su patrimonio no se negocian en la bolsa de valores ni se publican sus estados financieros según la Sección 1 de la Norma.

Los resultados de este trabajo investigativo serán de utilidad a las pequeñas y medianas empresas que deseen conocer la estructura de las NIIF para PYMES, así como el tratamiento contable del arrendamiento financiero en las empresa Constructora Pérez, S.A., Al mismo tiempo servirá a estudiantes y profesionales de la UNAN RUCFA que estén interesados en conocer o ampliar conocimientos sobre esta temática o bien que busquen una base para futuras investigaciones.



III. Objetivos

Objetivo General:

3. Entender el registro contable del arrendamiento financiero según la sección 20. Arredramiento financiero según las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y medianas entidades, aplicado a la Empresa Constructora Pérez, S.A. el 31 de diciembre del 2015 y por el año terminado a esa fecha.

Objetivos Específicos:

- 3.1 Exponer los principales aspectos que rigen el proceso de arrendamiento financiero mostrado en la sección 20 Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y medianas entidades
- 3.2 Presentar los componentes legales que aplican en la actividad de arrendamiento financiero entre el arrendador y arrendatario en Nicaragua
- 3.3 Demostrar la importancia del arrendamiento financiero en la administración financiera en las pequeñas y medianas empresas.
- 3.4 Explicar mediante un caso práctico la contabilización del arrendamiento financiero según la sección 20. Arredramiento financiero según las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y medianas entidades, aplicado a la Empresa Constructora Pérez, S.A al 31 de diciembre de 2015 y para el año terminado en esa fecha.



IV. Marco Teórico

4.1. Breve Historia de la NIIF para las PYMES

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

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

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

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



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

- Algunos temas han sido considerados no relevantes para las PYME y por tal razón se han omitido. Ejemplos de ello: las ganancias por acción, la información financiera intermedia, y la información por segmentos.
- Dónde las NIIF completas permiten opciones de políticas contables, las NIIF para PYME sólo permite la opción más fácil. Ejemplos de ello: no hay opción de revalorizar la propiedad, planta y equipo o intangibles, se acepta un modelo de costo de depreciación de las propiedades de inversión a menos que el valor razonable esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; no existe el enfoque de corredor “de ganancias y pérdidas actuariales.
- Muchos de los principios de reconocimiento y valoración de los activos, pasivos, ingresos y gastos contemplados en las NIIF completas se han simplificado. Por ejemplo, la amortización del Goodwill (plusvalía), los costos de préstamos y los costos de Investigación y Desarrollo se consideran gastos; se considera el modelo de costo para los asociados y entidades controladas de forma conjunta.
- Significativamente menos revelaciones son requeridas (alrededor de 300 frente a 3.000). (Organización Interamericana de Ciencias Económicas (OICE), Sin Fecha)

4.2. Sección 20 de la NIIF para las PYMES

4.2.1. Objetivo de la Norma

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

La contabilización de todos los arrendamientos, distintos de:

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



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

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

e) Los arrendamientos que pueden dar lugar a una pérdida para el arrendador o el arrendatario como consecuencia de cláusulas contractuales que no estén relacionadas con cambios en el precio del activo arrendado, cambios en las tasas de cambio de la moneda extranjera, o con incumplimiento por una de las contrapartes

f) Los arrendamientos operativos que son onerosos. (NIIF para PYMES sección 20, 2009).

La norma de arrendamiento tiene aplicación a los traspasos de derechos de uso o goce de los activos realizados entre dos personas, uno denominado arrendador y el otro arrendatario, de igual manera en el caso de que el arrendador tenga una obligación contractual de suministrar servicios de mantenimiento o de operación del activo en arrendamiento se debe aplicar lo establecido en la norma, esto es muy diferente en el caso de los contratos de servicios en donde no se transfiere el derecho de utilizar activos por parte de la parte que recibe el servicio. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

4.2.2. Concepto de arrendamiento

Según el código civil de Nicaragua en su artículo 2810 define arrendamiento un contrato en donde dos parte (ya sean personas naturales o jurídicas) contraen una obligación en recíproca, en donde una persona denominada **ARRENDADOR** concede el derecho de uso o goce de un activo a cambio que la otra parte denominada **ARRENDATARIO** a pagar por dicho uso o goce a un precio convenido entre ambos en un tiempo determinado. (Codigo Civil de Nicaragua)



La sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financieras para las Pequeñas y Medianas Entidades define el arrendamiento como:

“Un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo determinado” (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

Cabe destacar que en el código civil de Nicaragua la definición de arrendamiento incluye a lo que se refiere a la prestación de un servicio o ejecución de una obra, contradiciendo a lo que establece la norma que excluye de la norma de arrendamiento la prestación de servicio cuando el derecho de uso del activo no es trasladado de una parte a otra.

Para que una operación pueda ser identificado como un arrendamiento debe establecerse mediante un contrato el uso del activo, teniendo el arrendatario el derecho de:

- Tener todos los beneficios económicos originados de la posesión del activo
- Manejar el activo (utilizarlo con el propósito que mejor le convenga). (Díaz, 2016)

4.2.3. Clasificación de arrendamientos

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

“**arrendamiento financiero** si transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificara como **arrendamiento operativo** si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad” (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

Cuando un arrendamiento se transfiere todos los riesgos que constituye la posesión de un activo, este será considerado como un arrendamiento financiero, para los demás que



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
“Año de la Universidad Emprendedora”



no se clasifique con este criterio será considerado como un arrendamiento operativo. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

La norma establece el criterio para los riesgos que constituye la posesión de un activo y este sea considerado como un arrendamiento financiero que incluyen:

“la posibilidad de pérdida por capacidad ociosa u obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el desempeño debida a cambios en las condiciones económicas (incluidos en los cambios en el valor de cualquier participación residual”. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

“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” (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

En la mayoría de las ocasiones al momento de realizar una operación de arrendamiento y si clasificarlo como financiero u operativo depende del criterio entre arrendador y arrendatario y el acuerdo entre ambas partes (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

El arrendamiento se debe clasificar al inicio del convenio de arrendamiento, y este no se puede cambiar en el transcurso del mismo, salvo que exista un acuerdo entre el arrendador y arrendatario en cambiar las cláusulas del arrendamiento en dicho caso el arrendamiento debe ser evaluada y clasificada nuevamente. Por lo general el proceso de arrendamiento se produce mediante un contrato de arrendamiento. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

El código civil abarca varios tipos de arrendamientos: el arrendamiento de cosas muebles o inmuebles, arrendamiento de servicios y el arrendamiento de obra. También regula algunos contratos agrarios, el arrendamiento de transporte y el contrato de hospedaje. (Fornos, 1998)



4.2.3.1. Arrendamiento operativo

El arrendamiento no transfiere, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad (por ejemplo, las ganancias y las pérdidas en el valor razonable del activo arrendado se acumulan a favor del arrendador antes y después de celebrar el acuerdo de arrendamiento). El arrendatario simplemente posee el derecho temporal de uso de los activos concedidos en concepto de arrendamiento durante un breve lapso de la vida económica indefinida de dichos activos. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

4.2.3.1.1. Estados financieros de los arrendatarios bajo arrendamiento operativo

4.2.3.1.1.1. Reconocimiento y medición

La forma de medición de los arrendamiento bajo el arrendamiento operativo es considerarlo como un gasto en forma lineal todas las cuotas excluyendo los costos por servicios distintos de las cuotas como lo pueden ser (Seguros o mantenimiento). (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

4.2.3.1.1.2. Información a revelar

El arrendatario bajo el arrendamiento operativo debe revelar en sus estados financieros o en sus notas:

- a. El total de los pagos a realizarse del arrendamiento, estipulados en el contrato de arrendamiento operativo.
- b. Los pagos por arrendamiento que son reconocidos como un gasto
- c. Un resumen que describa los principales acuerdos de arrendamiento significativos como por ejemplo, cuotas contingentes, opciones de renovación o compra, entre otros. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)



4.2.3.1.2. Estados financieros de los arrendadores bajo arrendamiento operativo

4.2.3.1.2.1. Reconocimiento y medición

“Un arrendador presentará en su estado de situación financiera los activos sujetos a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza del activo”. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

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. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

Cabe destacar que si la entidad su principal giro de negocio es el arrendamiento, este lo reconocerá dentro el rubro de ingresos por actividades ordinarias, pero si no es su principal giro, este lo reconocerá como otros ingresos.

“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”. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

4.2.3.1.2.2. Información a revelar

El arrendador deberá revelar en los estados financieros o sus notas:

- a. El total de los pagos a realizarse del arrendamiento, estipulados en el contrato de arrendamiento operativo.
- b. Los pagos por arrendamiento que son reconocidos como un gasto



c. Un resumen que describa los principales acuerdos de arrendamiento significativos como por ejemplo, cuotas contingentes, opciones de renovación o compra, entre otros. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

4.2.3.1.2.3 Transacciones de venta con arrendamiento

“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”. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

4.2.3.1.2.4. Venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento financiero

Si la venta genera un arrendamiento financiero, la norma establece que el vendedor no deberá reconocer como un ingreso el exceso del importe del activo según los libros, sino que deberá amortizarlo y reconocerlo periódicamente durante el periodo de arrendamiento. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

4.2.3.1.2.5 Venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento operativo

Por otro lado si de la venta se genera un arrendamiento operativo, el vendedor podrá reconocer el resultado de manera inmediata. “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”. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)



4.2.3.2. Arrendamiento financiero

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

- a) "El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendamiento a la finalización de su plazo
- b) El arrendamiento tienen la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al **valor razonable**, en el momento en que la opción sea ejercitable, para que al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercerá
- c) El plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si no se transfiere la propiedad
- d) Al inicio del arrendamiento, el **valor presente** de los pagos mínimos por arrendamiento es al menos sustancialmente la totalidad del valor razonable del activo arrendado
- e) Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede utilizarlos sin realizar modificaciones importantes." (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

Otras situaciones según la norma son:

- a) "Si el arrendatario puede cancelar el acuerdo de arrendamiento, y las pérdidas sufridas por el arrendador asociadas con la cancelación fueran asumidas por el arrendatario.
- b) Las ganancias o pérdidas procedentes de fluctuaciones en el **valor residual** del activo arrendado repercuten en el arrendatario (por ejemplo en forma de descuento en el arrendamiento que iguale que iguale el producto de la venta del activo al final del acuerdo)
- c) El arrendamiento tiene la capacidad de prorrogar el arrendamiento durante un periodo secundario, a una renta que es sustancialmente inferior a la del mercado" (NIIF para PYMES sección 20, 2009)



4.2.3.2.1 Estados financieros del arrendatario bajo arrendamiento financiero

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

4.2.3.2.1.1 Reconocimiento inicial

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

El valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento debe calcularse utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si no se puede determinar, se utilizará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

Un arrendamiento es un acuerdo entre dos partes con independencia de su instrumentación jurídica, por el que el arrendador cede al arrendatario a cambio de recibir una suma única de dinero o una serie de pagos mayormente conocidas como cánones de arrendamiento el derecho de utilizar un activo durante un período de tiempo determinado, con independencia de que el arrendador quede obligado a prestar servicios con relación a la explotación o mantenimiento de dicho activo.

En el arrendamiento financiero, al inicio del contrato, el arrendador transfiere todos los riesgos y ventajas inherentes que vienen adheridas a la propiedad o bien arrendado, es decir, el arrendatario posee la propiedad del bien arrendado desde el primer día de su arrendamiento, es por



esto que se reconoce el arrendamiento y se miden los derechos de cobro por el arrendamiento financiero al valor razonable del bien o ya sea al valor presente de los pagos mínimos arrendados

El arrendatario reconocerá un activo y un pasivo por el importe más bajo entre el valor razonable del bien arrendado o el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, dentro de esto debemos tener en cuenta que la tasa de interés está implícita en el arrendamiento. La carga financiera del gasto por arrendamiento será distribuida a lo largo del plazo del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período y que quede registrada en el período que corresponda, además, el arrendador deberá depreciar el activo arrendado en dependencia del tipo de activo que este arrendando, debemos tener en cuenta que según lo establecido en la sección 17: Propiedades, Planta y Equipos de la NIIF para las PYMES "los activos se depreciarán a lo largo de su vida útil como activos individuales con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida útil indefinida y por lo tanto no se deprecian" **Invalid source specified**. El arrendatario deberá también evaluar en cada período el deterioro del activo ya sea que haya sufrido daños o desgaste y de esta forma identificar si el valor en libros del activo se encuentra sobre valuado o sub valuado.

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

4.2.3.2.1.2 Medición posterior

Un arrendatario repartirá los pagos mínimos de arrendamiento entre las cargas financieras y la reducción de la deuda pendiente utilizando el método del interés efectivo, el cual según la sección



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
“Año de la Universidad Emprendedora”



11 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las PYMES establece que el método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de distribución del ingreso por interés o gasto por interés a lo largo del período correspondiente, es decir, el arrendatario distribuirá la carga financiera a cada período durante el plazo del arrendamiento establecido en el contrato de manera que se obtenga una tasa de interés constante durante cada período del arrendamiento sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar, además el arrendatario debe cargar las cuotas contingentes como gastos en los períodos en los que se incurran.

El arrendatario debe depreciar el activo arrendado bajo arrendamiento financiero según lo establecido en lo establecido en la sección 17 de la Norma Propiedades, Planta y Equipos “Una entidad seleccionará un método de depreciación que refleje el patrón con arreglo al cual espera consumir los beneficios económicos futuros del activo. Los métodos posibles de depreciación incluyen el método lineal, el método de depreciación decreciente y los métodos basados en el uso, como por ejemplo el método de las unidades de producción. Invalid source specified., de lo contrario, si no existe la certeza razonable de que el arrendatario obtendrá el activo al término del contrato de arrendamiento, este deberá depreciar totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor, un arrendatario también debe evaluar si en cada fecha en la que se informa, el activo no ha sufrido deterioro en su valor o indicio de deterioro del valor del activo, si existe este indicio la entidad deberá estimar el importe recuperable del activo. Si no existen indicios del deterioro del valor, no será necesario estimar importe recuperable. La pérdida por deterioro del valor de los activos se da en los casos en que el importe del activo en libros es mayor que el importe recuperable según lo establecido en la sección 27 de la NIIF para las PYMES.



4.2.3.2.1.3. Información a revelar

Un arrendatario deberá revelar la siguiente información sobre los arrendamientos financieros:

- a) Para cada clase de activos, el importe neto en libros al final del período sobre el que se informa;
- b) El total de pagos mínimos futuros del arrendamiento al final del período sobre el que se informa para cada uno de los siguientes períodos:
 1. Hasta un año
 2. Entre uno y cinco años; y
 3. Más de cinco años. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

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

Al momento de arrendar un bien se debe establecer si este se realizará mediante arrendamiento financiero o arrendamiento operativo, en el caso de los arrendamientos financieros, se transfieren del arrendador al arrendatario prácticamente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad arrendada a excepción de esto, todos los demás arrendamientos sustancialmente se clasificarán como arrendamientos operativos.

Desde el momento del inicio del contrato de arrendamiento, todos los derechos inherentes a los bien establecidos en los arrendamientos financieros se reconocen como partidas de propiedades, planta y equipos al valor razonable del bien arrendado o al valor presente del total de los cánones de arrendamiento si este fuera menor, estos valores se deben determinar al inicio del arrendamiento para



después de esto reconocer un pasivo por las obligaciones por arrendamiento financiero, esta obligación se amortizará mediante pagos de arrendamiento a favor del arrendador.

Cada uno de los pagos en concepto de cánones de arrendamiento se divide en dos partes que representan las cargas financieras la cual debe ser distribuida de manera que genere una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo o lo que mayormente reconocemos como el método de interés efectivo y la amortización de la deuda pendiente.

Las partidas de propiedades planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por el deterioro del valor según lo establece la sección 27 de la NIIF para las PYMES. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos, menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada o período de arrendamiento, el que fuere menor, aplicando método lineal, de este modo, los activos que se mantienen bajo arrendamiento financiero se depreciarán por completo a menos que la adquisición de la propiedad del activo arrendado sea muy probable al final del contrato de arrendamiento.

4.2.3.2.1.4. Estados financieros del arrendador bajo arrendamiento financiero

Según las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes, la sección 20, párrafos del 20.17 al 20.23, tiene como alcance:

4.2.3.2.1.4.1. Reconocimiento inicial

Un arrendador reconocerá en su estado de situación financiera los activos que este mantenga en arrendamiento financiero y lo presentará como una partida por cobrar por un importe igual al de la inversión neta por arrendamiento. La inversión neta en el arrendamiento es la inversión bruta en el



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
“Año de la Universidad Emprendedora”



arrendamiento del arrendador descontada a la tasa de interés implícita en el arrendamiento. La inversión bruta en el arrendamiento es la suma de:

- a) Los pagos mínimos a recibir por el arrendador bajo un arrendamiento financiero, y
- b) Cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

Al momento de un acuerdo de arrendamiento financiero este transfiere, de la entidad al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes de la propiedad, en consecuencia de esto, el arrendatario inmediatamente es quien posee el activo desde el inicio del contrato de arrendamiento; de esta manera, se reconoce el arrendamiento y se miden los derechos de cobro, en este caso, por arrendamiento financiero al valor razonable de la propiedad arrendada, o bien al valor presente de los pagos mínimos por recibidos por arrendamiento, si este fuera menor.

Para arrendamientos financieros distintos de los que involucran a un fabricante o distribuidor que también es arrendador, los costos indirectos 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. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

Esto se da en los casos en que el arrendador incurre en gasto en conceptos tales como honorarios legales o gastos de intermediación para adquirir para concretar el arrendamiento de un bien, este costo se consideran costos incrementales directamente atribuibles a la negociación y concertación del arrendamiento, formando este parte del costo del activo arrendado.



4.2.3.2.1.4.2. Medición posterior

El reconocimiento de los ingresos financieros se basará en un patrón que refleje una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión financiera neta del arrendador en el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos al período, excluidos los costos por servicios, se aplicará 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 utilizado para calcular la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento, se revisará la distribución del ingreso a lo largo del plazo del arrendamiento, y cualquier revisión con respecto a los importes acumulados (devengados) se reconocerá inmediatamente en resultados. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

En el caso de los arrendamientos financieros, para dividir los pagos del arrendamiento entre el ingreso financiero y la reducción de la cuenta por cobrar se debe establecer una tasa de interés implícita en el arrendamiento que genere una tasa de interés contante sobre el saldo pendiente de la cuenta por cobrar, de esta manera, la tasa de interés calculada por el arrendador será el ingreso financiero y la disminución de la cuenta por cobrar se reconocerá como una entrada a efectivo hasta reconocer los pagos finales de arrendamientos cancelando las cuentas por cobrar por arrendamiento financiero.

En el caso de los fabricantes o distribuidores que ofrecen a menudo a sus clientes la opción de comprar o alquilar un activo, un arrendamiento financiero de un activo cuando el fabricante o distribuidor es también arrendador dará lugar a dos tipos de resultados:

- a) La ganancia o pérdida equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta, reflejando cualesquiera descuentos comerciales por volumen o comerciales; y



- b) La ganancia financiera a lo largo del plazo de arrendamiento. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

El ingreso de actividades ordinarias por ventas reconocido al inicio del plazo de arrendamiento financiero por un fabricante que es también arrendador al mismo tiempo será el valor razonable del activo según lo establecido en la sección 27 de la NIIF para las PYMES o el valor presente de los pagos en concepto de cánones de arrendamiento acumulados por el arrendador durante el período del arrendamiento, el que fuera menor. El costo de ventas también debe ser reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento es igual al costo de haber producido al bien o el importe en libros si fuera diferente de la propiedad arrendada menos el valor presente del valor residual no garantizado. De esta forma la diferencia de la venta y el costo de venta representa la ganancia de la venta de acuerdo a las normas y políticas establecidas por la entidad para las operaciones normales de venta. La distribución de posterior de los pagos recibidos en concepto de arrendamiento financiero serán divididos entre un ingreso financiero y la reducción de la cuenta por cobrar para reconociendo una entrada a efectivo. Los costos en los que incurra el fabricante o distribuidor del bien en el caso de ser también arrendador y que estén relacionados con el arrendamiento del bien se reconocerán como un gasto al momento de reconocer el resultado de la venta, es decir se reconocerá como un gasto de venta.

4.2.3.2.1.4.3. Información a revelar

Un arrendador revelará la siguiente información para los arrendamientos financieros:

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



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
“Año de la Universidad Emprendedora”



arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar en esa misma fecha para cada uno de los siguientes plazos:

- 1) Hasta un año;
 - 2) Entre uno y cinco años; y
 - 3) Más de cinco años.
- b) Los ingresos financieros no ganados.
- c) El importe de los valores residuales no garantizados acumulables a favor del arrendador.
- d) La estimación de incobrables relativa a los pagos mínimos de arrendamiento pendientes de cobro.
- e) Las cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el período
- f) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación de adquisición y cláusulas de escalación, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento. (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

Al inicio del contrato de arrendamiento este se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo. En este caso en los arrendamientos financieros se transfieren todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad arrendada, después de esto todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al inicio del contrato de arrendamiento, la entidad debe reconocer un activo financiero por el derecho de recibir pagos futuros mínimos por el arrendamiento, el cual posteriormente, se divide en dos partes, las cuales representan respectivamente los ingresos financieros por la tasa de interés implícita en el canon de arrendamiento y la disminución de la cuenta por cobrar como una entrada a efectivo; tomando en cuenta que el ingreso financieros se debe distribuir de manera que genere una tasa de interés constante en cada período sobre el saldo pendiente de arrendamiento por cobrar.



4.2.3 Modificaciones a la norma referente a arrendamiento

Cada tres años la International Accounting Board (IASB) realiza enmiendas a las NIIF para las PYMES con el objetivo de adaptarla a las situaciones económicas actuales. Con los cambios realizados en el año 2015 existen 3 enmiendas que tendrán un impacto significativo referente a:

- Revaluación de los activos de Propiedad Planta y Equipo
- Dejar en claro los requerimientos principales de la medición y reconocimiento del impuesto sobre la renta diferido.
- Principales requerimientos de reconocimiento y medición de los activos de exploración y evaluación de Recursos minerales.
- Otras enmiendas de menor impacto. (Pricewaterhousecoopers Interaméricas, S.A., 2016)

Estas enmiendas de la NIIF PYME serán efectivas en los periodos que inicien en o después del 1º de enero de 2017. (Pricewaterhousecoopers Interaméricas, S.A., 2016)

Respecto a la sección de arrendamiento con las nuevas reformas a las NIIF integrales y PYMES algunas normas tuvieron modificaciones, la sección 20 no es la excepción. En este caso esta sección sufrió modificaciones en el párrafo 20.1 y 20.3.

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

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, variaciones 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. (Modificaciones de 2015 a la NIIF para las PYMES, 2015)



20.3. Ciertos acuerdos, tales como algunos de subcontratación, los contratos de telecomunicaciones que proporcionan derechos sobre capacidad y los contratos de compra obligatoria, no toman la forma legal de un arrendamiento, pero transmiten derechos de utilización de activos a cambio de pagos. Estos acuerdos son en esencia arrendamientos de activos y se contabilizarán según lo establecido en esta sección. (Modificaciones de 2015 a la NIIF para las PYMES, 2015)

4.3 Naturaleza jurídica en el proceso de arrendamiento

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

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

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



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

4.3.3 Caracteres del arrendamiento

a) Es bilateral

Porque genera una obligación para ambas partes, una persona a conceder el uso o goce de una cosa o brindar un servicio y la otra a pagar un precio por recibir tales derechos.

b) Es oneroso

Porque las personas que celebran un vínculo de arrendamiento están obligados a cumplir con sus obligaciones estipuladas en el contrato firmado a conocimiento de ambas partes.

c) Es conmutativo

Porque existe equivalencia entre los derechos y obligaciones de los contratantes, quiere decir que cuando se calcula el contrato de arrendamiento se calculan que los beneficios recibidos vayan acorde a las obligaciones a cumplir.

d) Es de tracto sucesivo

Porque las obligaciones estipuladas en el contrato nacen y se van extinguiendo conforme al paso del tiempo o terminación del plazo del contrato

e) Es consensual

Porque solo basta con el consentimiento de ambas partes para que su perfeccionamiento, y se puede celebrar por escrito ya sea privado o público. Cabe destacar que si el arrendamiento fuere mayor a ocho córdobas debe obligatoriamente celebrarse por escrito.



4.3.4 Tipos de arrendamientos según la legislación

- a) Arrendamiento de las cosas
- b) Arrendamiento de muebles
- c) Arrendamiento de ganado
- d) La aparcería o colonia
- e) Contrato de hospedaje
- f) Contrato de transporte
- g) Contrato de obra

4.4.3. Aspectos tributarios en las actividades de arrendamiento

4.4.3.1. Renta originada de la actividad de arrendamiento

Tributariamente el proceso de arrendamiento es un caso muy especial, por que cabe dentro de dos tipos de rentas:

4.4.3.1.1 Arrendamiento como Rentas de actividades económicas

Según el artículo 13 de la ley tributaria del país:

“Son rentas de actividades económicas, los ingresos devengados percibidos en dinero o en especie por un contribuyente que suministre bienes y servicios, incluyendo las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital, siempre que éstas se constituyan o se integren como rentas de actividades económicas.

Constituyen rentas de actividades económicas las originadas en los sectores económicos de: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, minas, canteras, manufactura, electricidad, agua, alcantarillado, construcción, vivienda, comercio, hoteles, restaurantes, transporte, comunicaciones, servicios de intermediación financiera y conexos, propiedad de la vivienda, servicios del gobierno, servicios personales y empresariales, otras actividades y servicios.

Dentro de la sectorización de actividades económicas detalladas en el párrafo anterior, se incluyen las originadas del ejercicio de profesiones, artes y oficios, entre otros”. (Nacional, 2012)



Si una empresa al momento de inscribirse como persona jurídica en la república de Nicaragua y pone como su principal actividad arrendar ya sean bienes muebles o bienes inmuebles esta actividad será considerada como una renta de actividad económica, debiendo tributar como tal, quiere decir que será sujeto de retención al 2% por anticipo de IR por parte de la persona que recibe el servicio.

4.4.3.1.2. Arrendamiento como Rentas de capital

Sin embargo cuando la principal actividad de la empresa no es arrendar bienes muebles o inmuebles este será considerado como una renta de capital. Que según la ley 822 en su artículo 15 define rentas de capital como:

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:

1. 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.

2. Rentas de capital mobiliario: las provenientes de elementos patrimoniales diferentes del inmobiliario, tales como:
 - a. Las utilidades, excedentes y cualquier otro beneficio pagado en dinero o en especie;
 - b. Las originadas por intereses, comisiones, descuentos y similares, provenientes de:
 - i. Créditos, con o sin cláusula de participación en las utilidades del deudor;
 - ii. Depósitos de cualquier naturaleza y plazo;
 - iii. Instrumentos financieros de cualquier tipo transados o no en el mercado de valores, bancario o en bolsas, incluyendo aquellos transados entre personas;



iv. Préstamos de cualquier naturaleza.

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

- a. Derechos sobre obras literarias, artísticas o científicas, incluidas las películas cinematográficas y para la televisión;
- b. Patentes, marcas de fábrica o de comercio, nombres comerciales, señales de propaganda, dibujos o modelos, planos, suministros de fórmulas o procedimientos secretos, privilegios o franquicias;
- c. Derechos sobre programas informáticos;
- d. Información relativa a conocimiento o experiencias industriales, comerciales o científicas;
- e. Derechos personales susceptibles de cesión, tales como los derechos de imagen;
- f. Las rentas vitalicias o temporales originadas en la inversión de capitales;
- g. Las originadas en donaciones que impongan condiciones o cargas onerosas para el donatario; y
- h. Cualquier derecho similar a los anteriores”. (Nacional, 2012)

Cabe destacar que cuando las rentas y ganancias de capital en su conjunto llegasen a ser mayores a un monto equivalente al 40% de la renta gravable de actividades económicas deberán integrarse como rentas de actividades económicas.

Las rentas de capital inmobiliario según el artículo 80 de la ley de Concertación Tributaria determina la base imponible como: “La renta que resulte de capital una deducción única del 30% de la renta bruta. La renta bruta es el total devengado o percibido por el contribuyente” (Nacional, 2012)



Además de las rentas de capital mobiliario en el artículo 81 es: “La renta neta, que resulte de aplicar una deducción única del 50% de la renta bruta. Para las rentas de capital mobiliario incorporal la base imponible es la renta bruta” (Nacional, 2012)

Cabe destacar que si se celebra una actividad de arrendamiento por una persona natural será considerado de igual manera como una renta de capital debiendo declarar 10% para personas residentes y el 15% para personas no residentes en concepto de alícuota del IR

4.4.3.2. Deducciones originadas por la actividad de arrendamiento

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

Además en el artículo 45 en el apartado 2 establece que en los arrendamientos financieros los bienes que sean considerados activos fijos, si la persona que tiene el bien en uso ejerciere la opción de compra, podrá depreciar el activo conforme a lo estipulado o permitido en la ley. De igual manera en el numeral 8 establece que: “Las mejoras en propiedades arrendadas se amortizarán durante el plazo de contrato de arrendamiento. En caso de mejoras con inversiones cuantiosas el plazo de amortización será el de la vida útil estimada de la mejora”

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

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

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



- c) Arrendamiento de tierras maquinas o equipo para uso agropecuario forestal o acuícola.

4.4 Aspectos Financieros en el proceso de arrendamiento

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

La empresa puede obtener financiamiento a través del préstamo, aportaciones de los socios u obtener financiamiento mediante arrendamiento. Los arrendamientos en cualquiera de sus tipos generan compromisos financieros para la empresa en términos de pagos o cuotas en concepto de arrendamiento, la tasa de interés implícita en el acuerdo de arrendamiento, entre otros. (Villareal Samaniego, 2008)

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

4.4.1 Razones para utilizar el arrendamiento como fuentes de financiamiento.

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

4.4.1.1 Ventajas de utilizar el arrendamiento como fuente de financiamiento

Algunas de las ventajas reales, como la flexibilidad es muy útil en equipos de rápida obsolescencia, por lo que en muchas ocasiones es más conveniente arrendarlo que comprarlo, (como por ejemplo las computadoras). Además que bajo el arrendamiento operativo las



operaciones de mantenimiento, habilitación y aseguramiento del activo corren bajo responsabilidad del arrendador, esto permite al arrendatario no preocuparse por las labores de mantenimiento que depende de la situación del activo pueden volverse muy costosas (Villareal Samaniego, 2008)

4.4.1.2 ¿Comprar o arrendar?

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

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

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

Donde:

$$VP (i) = \text{Valor presente del costo } i.$$

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

V. Caso Práctico

Para dar respuesta a los objetivos planteados en esta investigación es necesario diseñar la forma en que la empresa actualmente contabiliza los arrendamientos y todas las cuentas que pueden asociarse al movimiento de estos, por tal razón se presentan aspectos generales y posteriormente la contabilización de las operaciones en la empresa de estudio.

5.1. Perfil de la empresa

La Empresa Constructora Pérez, S.A es una compañía innovadora, confiable y con un gran compromiso hacia la satisfacción de sus clientes. Confiamos en nuestras habilidades y enfrentamos los desafíos con soluciones creativas. La compañía basa su desempeño en



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
“Año de la Universidad Emprendedora”



cultivar permanentemente la confianza de sus clientes y sus proveedores. RP Ingenieros cuenta con la capacidad tecnológica de sus compañías representadas y de su propio personal que permiten asegurar a nuestros clientes la confiabilidad y calidad de sus productos así como la adecuada atención técnica comercial y su correspondiente soporte y servicio post venta.

La expansión de nuestras operaciones permite suministrar productos de nuestras representadas y servicios a países del cono sur: Guatemala, El Salvador, Honduras, Costa Rica y Panamá,

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

La permanente comunicación y vinculación con las empresas representadas, líderes en sus productos, nos permite estar muy bien actualizados acerca de la evolución tecnológica de los mismos así como también poder ofrecer a nuestros clientes las mejores soluciones a sus problemas, necesidades e inquietudes. Estos factores, junto al esfuerzo y al entrenamiento de nuestro personal y al permanente deseo por practicar la excelencia en nuestro servicio a nuestros clientes, han permitido una acelerada y permanente evolución de nuestra compañía.

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



5.1.1 Historia de la empresa

Constructora Pérez, S.A. inició sus actividades en 1993 utilizando el nombre comercial de RP Ingenieros por lo cual ya cuenta con más de 10 años de presencia y trayectoria en el mercado. Desde el comienzo de nuestras actividades, nos especializamos en el suministro de productos y equipos relacionados a la construcción y mantenimiento de oleoductos, gasoductos y acueductos.

Participamos en los principales proyectos de las obras mencionadas tanto en nuestro país como en países limítrofes. Con el transcurso de los años hemos incorporado nuevas líneas de productos con el objetivo de proveer a nuestros clientes una solución integral a sus necesidades. Contamos con un excelente grupo humano el cual se capacita en forma permanente a fin de estar actualizado en los cambios e innovaciones tecnológicas que se presentan en nuestro ámbito.

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

Es importante señalar además, que nuestros servicios están fortalecidos por contar con un stock permanente de los principales productos de nuestra comercialización.

Estamos orgullosos de informar que desde el pasado 19 de Diciembre del 2006, el sistema de gestión de calidad de RP Ingenieros ha sido certificado según la norma IRAM-ISO 9001:2000 y revalidado el mismo el pasado día 28 de Diciembre de 2009 según IRAM 9001:2008.



5.1.2. Visión y misión

- **Visión**

Ser los proveedores preminente de soluciones constructivas reconocidos por la calidad e innovación de nuestros productos, la excelencia del capital humano al servicio de los clientes y un alto nivel de responsabilidad social con la comunidad.

- **Misión**

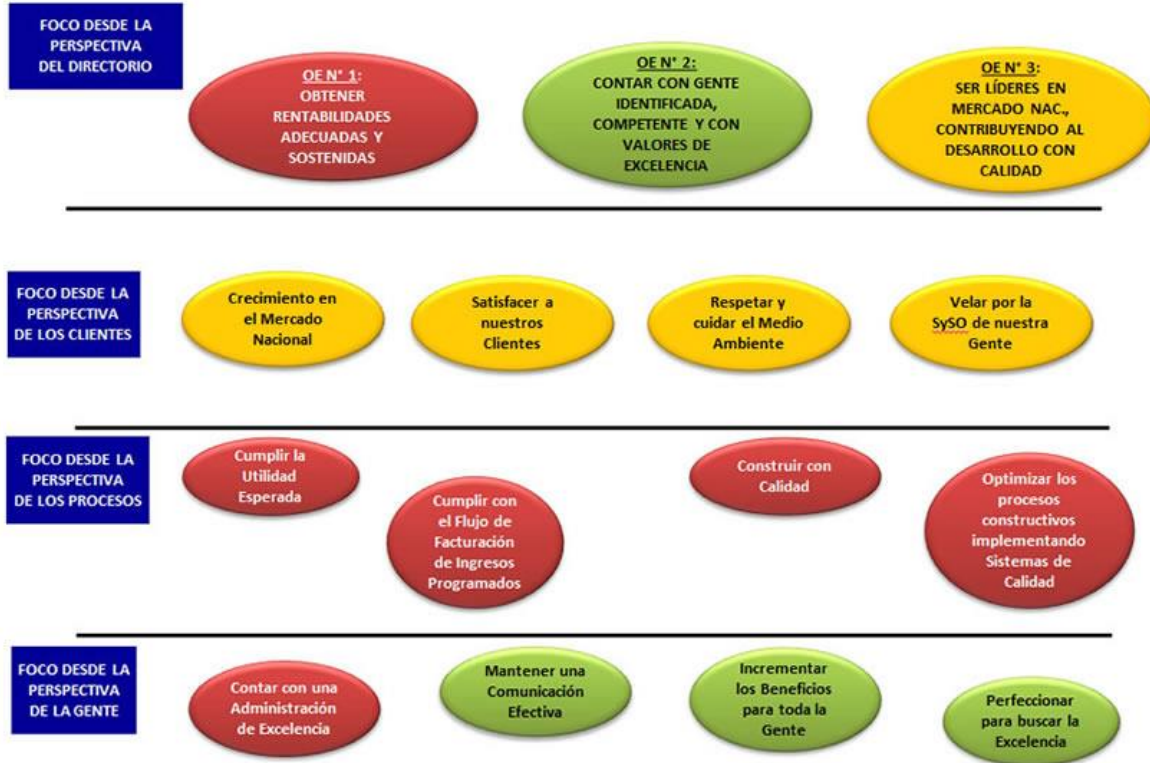
Brindar soluciones constructivas integrales que satisfagan las necesidades de nuestros clientes, caracterizándonos por un amplio conocimiento de los mercados, presencia regional, innovación, eficiencia, excelencia en el servicio, creando valor a nuestros clientes y a la comunidad.

5.1.3. Objetivos estratégico

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

- Desarrollar nuestras actividades en condiciones seguras para los trabajadores y velando por su Salud Ocupacional
- Satisfacer adecuadamente a nuestros clientes.
- Respetar y cuidar el Medio Ambiente
- Cumplir con la Legislación vigente.
- Buscar una rentabilidad adecuada, que permita un crecimiento sostenido en el largo plazo.
- Trabajar en función de la mejora continua de nuestros procesos, los cuales serán controlados periódicamente con indicadores de gestión.
- Capacitar permanentemente a nuestros Trabajadores, de tal forma que sean competentes y comprometidos con los objetivos de la empresa
- Mantener una relación mutuamente beneficiosa con nuestros proveedores.
- Mantener una comunicación efectiva, tanto al interior como hacia el exterior de la Organización.

5.1.4. Mapa de objetivos estratégicos



5.1.5. Valores

El éxito de nuestra empresa se debe a las personas que trabajan en ella, identificadas con los siguientes valores que hace de nuestra entidad un lugar confiable, seguro y digno de orgullo donde trabaja.

Honestidad Negocios con rectitud y transparencia.

- Ser congruentes entre lo que pensamos, lo que decimos y lo que hacemos.
- No admitimos ninguna forma de soborno o acto deshonesto.

Excelencia Brillar en cada detalla

- Da resultados que consistentemente exceden los estándares.
- Consigue los objetivos a través de la planificación y organización.



- Reacciona inmediatamente frente a errores o fracasos.
- Su trabajo siempre es de calidad superior y busca la mejora continua.

Integridad Seguir el camino correcto

- Hacer siempre correcto.
- Es consistente entre lo que dice, piensa y hace.
- Usa correctamente su tiempo y recursos.
- Procede de acuerdo a políticas y normas de la empresa.

Respeto Todos somos iguales aunque seamos diferentes.

- Reconoce la dignidad de todas las personas y actúa en consecuencia
- Es educado y cordial. Lo refleja en buenos modales.
- Cumple y respeta las normas establecidas.
- Escucha con apertura la opinión de los demás.

Solidaridad Hacer una obra cada día.

- Colabora con buena disposición.
- Promueve el desarrollo de los demás.
- Se preocupa genuinamente por el bienestar de los demás y actúa en consecuencia.
- Sensibilidad: Ser sensible a las necesidades de nuestra gente.

Amor al trabajo Vivir con pasión lo que hacemos

- Sentido de pertenencia y compromiso
- Sano orgullo
- Pensar y actuar como dueño de la empresa
- Automotivación

Renovación Generar y nutrirse de ideas nuevas.

- Creativo e innovador.

- Saber escuchar y reaccionar.
- Es crítico y analítico con su trabajo.
- Adopta y ejecuta nuevas ideas.

Servicio Correr siempre un kilómetro extra.

- Identifica y se anticipa a las necesidades de sus clientes.
- Se adueña de los problemas y se asegura que se resuelvan.
- Comparte su experiencia y talentos con la organización.
- Prioriza y actúa para solventar las necesidades de sus clientes.

5.1.6. Organización





5.2. Planteamiento del problema

La aplicación y Contabilización del arrendamiento financiero según Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, Sección 20, en la empresa Constructores Pérez, S. A., al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha.

5.3. Diagnóstico del problema

El presente trabajo de investigación se desarrolló de acuerdo a la aplicación de la sección 20 según las Normas internacionales de Información Financieras para las Pequeñas y Medianas Entidades en las contabilización del arrendamiento financiero de las empresa Constructora Pérez, S.A., siendo importante mencionar que las empresa es ficticia creada por los alumnos Roger Medal y Roberto Pérez, tomando como fuente para su información financiera distintas empresas obtenidas de internet.

El día 21 de octubre de 2015 la sociedad RP Ingenieros adquiere una maquinaria de la empresa NIMAC. Para el desarrollo de sus construcciones bajo las condiciones siguientes:

Valor razonable de la maquina	US\$ 86,500
I.V.A.	US\$ 12,975
Pago inicial (IVA incluido)	US\$ 30,000
Vida útil	5 años
Cuota mensual a pagar	US\$ 3,001.27
Tasa de interés	15% anual
Forma de pago	Vencida los 21 de cada mes
Opción de compra	US\$ 1
Depreciación	Línea recta



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
"Año de la Universidad Emprendedora"



Tabla de amortización de renta con opción a compra

Tabla de Amortización de Renta con opción de compra

Cuota	Fecha	Cuota sin IVA	IVA	Cuota total	Saldo con IVA
0	21-Oct-16	-	-	-	69,475.00
1	21-Nov-16	3,001.27	336.92	3,338.19	66,974.86
2	21-Dec-16	3,001.27	340.99	3,342.26	64,443.48
3	21-Jan-17	3,001.27	345.12	3,346.39	61,880.45
4	21-Feb-17	3,001.27	349.30	3,350.57	59,285.39
5	21-Mar-17	3,001.27	353.53	3,354.80	56,657.89
6	21-Apr-17	3,001.27	357.81	3,359.08	53,997.55
7	21-May-17	3,001.27	362.15	3,363.42	51,303.95
8	21-Jun-17	3,001.27	366.54	3,367.81	48,576.68
9	21-Jul-17	3,001.27	370.99	3,372.26	45,815.32
10	21-Aug-17	3,001.27	375.49	3,376.76	43,019.44
11	21-Sep-17	3,001.27	380.05	3,381.32	40,188.61
12	21-Oct-17	3,001.27	384.67	3,385.94	37,322.40
13	21-Nov-17	3,001.27	389.34	3,390.61	34,420.36
14	21-Dec-17	3,001.27	394.07	3,395.34	31,482.04
15	21-Jan-18	3,001.27	398.86	3,400.13	28,507.01
16	21-Feb-18	3,001.27	403.71	3,404.98	25,494.78
17	21-Mar-18	3,001.27	408.62	3,409.89	22,444.90
18	21-Apr-18	3,001.27	413.60	3,414.87	19,356.89
19	21-May-18	3,001.27	418.63	3,419.90	16,230.28
20	21-Jun-18	3,001.27	423.73	3,425.00	13,064.60
21	21-Jul-18	3,001.27	428.89	3,430.16	9,859.34



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
 “Año de la Universidad Emprendedora”



22	21-Aug-18	3,001.27	434.12	3,435.39	6,614.02
23	21-Sep-18	3,001.27	439.41	3,440.68	3,328.12
24	21-Oct-18	3,001.27	444.76	3,446.03	1.16

5.4. Solución o alternativas

En primer lugar debemos comprobar que efectivamente es un arrendamiento financiero y para esto vemos que existe una opción a compra y debemos verificar si existen dudas de que se vaya a realizar o no, comparando el precio de la opción de compra con el valor en libros en la fecha en que se vaya a realizar la opción.

Para esto realizamos un cálculo simple:

- a. Opción de compra
- b. Valor en libros a la fecha de las compra

Como el valor de la maquinaria es mayor al precio de opción a compra, entonces decimos que no existen dudas razonables que no se vaya a dar la compra al final del período de arrendamiento, por lo que se trata de un arrendamiento financiero.

Desembolsos al final del año

0	2015	2016	2017
26,086.96	6,002.54	36,015.24	30,012.70
Año cero			

$$VPN = \frac{26,086.96}{(1+0.15)^0} + \frac{6,002.54}{(1+0.15)^1} + \frac{36,015.24}{(1+0.15)^2} + \frac{30,012.70}{(1+0.15)^3} =$$

$$VPN = 26,086.96 + 5,219.60 + 27,232.70 + 19,733.84$$

$$VPN = 78,273.09$$



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
"Año de la Universidad Emprendedora"



Con la fórmula del valor presente determinamos que el monto de las cuotas de arrendamiento anual es llevada a valor presente es menor que el monto del valor que se pagaría si se compra la maquinaria en efectivo en la actualidad.

El valor presente es el valor actual de los flujos de efectivo hechos en el futuro. La fórmula del valor presente se usa comúnmente para los análisis financieros como una manera de determinar el valor de los pagos de arrendamiento hechos en el futuro.

Valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento

$$\begin{aligned} & (PMT/i) * [1 - (1/(1+i)^n)] \\ & (3,001.27/0.15) * [1 - (1/(1+0.15)^{24})] \\ & 20,008.46 * 0.9651 \\ & 19,309.49 \end{aligned}$$

Con la fórmula de valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento determinamos que los pagos de las cuotas de arrendamiento anual son menores al llevarla al valor presente. Esto nos lleva a elaborar una tabla de amortización de deuda que será utilizada, tanto por el arrendatario como por el arrendador, y que tendrá por finalidad mostrar, al final de cada ejercicio contable, los saldos actuales de la deuda de capital, así como los correspondientes intereses devengados, que para el presente caso son de 0.10 anuales calculados sobre una base de saldos actuales de capital y la cual se presenta a continuación

La forma de registro del reconocimiento inicial del activo es el siguiente.

Como punto de partida debe aclararse que el saldo de la deuda a amortizar, será el valor con el cual se registrará el activo y pasivo por arrendamiento financiero, por parte del arrendatario, esto es, el menor valor entre: la suma de los valores presentes de los pagos mínimos, y el valor justo del bien arrendado al inicio del arrendamiento.

En esta parte se presenta la contabilización del arrendamiento financiero por parte del arrendatario, lo cual permitirá mostrar en un primer momento los requerimientos establecidos para la contabilización de los arrendamientos financieros por parte del arrendatario



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
"Año de la Universidad Emprendedora"



establecidos en la Sección 20 de la NIIF para las PYMES y luego evaluar la naturaleza del activo y pasivo creados a tal efecto, desde la metodología exigida por la Sección 17 de la NIIF para las PYMES.

Comparativo del reconocimiento inicial

Valor presente US\$	\$78,273.09
Valor razonable US\$	<u>\$85,000.00</u>
Variación	(\$8,226.92)

La entidad debe registrar como costo por arrendamiento financiero de la retro excavadora el monto menor que resulte comparar el valor razonable y el resultado de descontar a valor presente los pagos mínimos según establece la sección 20 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Concepto: Reconocimiento y medición inicial de la maquinaria recibida en arrendamiento financiero			
Código	Cuenta contable	Debe	Haber
	Propiedad Planta y Equipo	\$ 78,273.09	
	Cuentas por pagar arrendamiento financiero C/P		78,273.09
Sumas Iguales		\$ 78,273.09	\$ 78,273.09

Un punto importante en el asiento anterior es que se da cumplimiento a lo establecido en la Sección 20 de la NIIF para PYMES ya que se registra un activo y un pasivo, que representan la esencia económica del arrendamiento, es decir, la transferencia de todos los riesgos y ventajas sustanciales inherentes a la propiedad del activo. Es importante mencionar que el importe del activo y pasivo por arrendamiento financiero se registra al mismo valor, que deberá ser el menor entre: la suma de los valores presentes de los pagos mínimos en el arrendamiento y el valor razonable del bien arrendado en la fecha de inicio del plazo de arrendamiento.

Cuando el arrendatario realice el primer pago del canon de arrendamiento deberá realizar el siguiente registro:



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
"Año de la Universidad Emprendedora"



Concepto: Del pago del canon de arrendamiento de maquinaria correspondiente al mes de noviembre de 2016			
Código	Cuenta contable	Debe	Haber
	Cuentas por pagar arrendamiento financiero C/P	\$ 2,246.11	
	Impuesto pagado por anticipado IVA	336.92	
	Gastos financieros- Interés por arrendamiento	755.16	
	Efectivo y equivalente de efectivo		\$ 3,338.19
Sumas Iguales		\$ 3,338.19	\$ 3,338.19

Según lo establecido en la sección IV Servicio y Otorgamiento de Uso o Goce de Bienes, en el Art. 132 establece que es un tipo de servicio u otorgamiento de goce de bienes el arrendamiento de bienes y el valor correspondiente a la amortización del canon mensual de los arrendamientos financieros, lo cual está gravado con IVA.

Según lo establecido en el Art. 136 Exenciones objetivas, numeral 10, los servicios financieros y los servicios inherentes a la actividad financiera, incluyendo los intereses del arrendamiento financiero están exentos del traslado del IVA.

A continuación se presenta una tabla de depreciación del bien arrendado, la cual ha sido preparada por el arrendatario RP Ingenieros, S. A. la cual es consistente con las leyes vigentes en la materia de depreciación para los activos de la misma clase en este caso Ley 822, Ley de Concertación Tributaria y su Reglamento.

A continuación se presenta la tabla de amortización del arrendamiento, por el método de interés efectivo:

Mes	Saldo a depreciar	Depreciación mensual	Depreciación acumulada	Valor en libros
1	78,273.09	1,304.55	1,304.55	76,968.54
2	76,968.54	1,304.55	2,609.10	75,663.99
3	75,663.99	1,304.55	3,913.65	74,359.44
4	74,359.44	1,304.55	5,218.20	73,054.89
5	73,054.89	1,304.55	6,522.75	71,750.34
6	71,750.34	1,304.55	7,827.30	70,445.79
7	70,445.79	1,304.55	9,131.85	69,141.24
8	69,141.24	1,304.55	10,436.40	67,836.69



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
"Año de la Universidad Emprendedora"



9	67,836.69	1,304.55	11,740.95	66,532.14
10	66,532.14	1,304.55	13,045.50	65,227.59
11	65,227.59	1,304.55	14,350.05	63,923.04
12	63,923.04	1,304.55	15,654.60	62,618.49
13	62,618.49	1,304.55	16,959.15	61,313.94
14	61,313.94	1,304.55	18,263.70	60,009.39
15	60,009.39	1,304.55	19,568.25	58,704.84
16	58,704.84	1,304.55	20,872.80	57,400.29
17	57,400.29	1,304.55	22,177.35	56,095.74
18	56,095.74	1,304.55	23,481.90	54,791.19
19	54,791.19	1,304.55	24,786.45	53,486.64
20	53,486.64	1,304.55	26,091.00	52,182.09
21	52,182.09	1,304.55	27,395.55	50,877.54
22	50,877.54	1,304.55	28,700.10	49,572.99
23	49,572.99	1,304.55	30,004.65	48,268.44
24	48,268.44	1,304.55	31,309.20	46,963.89
25	46,963.89	1,304.55	32,613.75	45,659.34
26	45,659.34	1,304.55	33,918.30	44,354.79
27	44,354.79	1,304.55	35,222.85	43,050.24
28	43,050.24	1,304.55	36,527.40	41,745.69
29	41,745.69	1,304.55	37,831.95	40,441.14
30	40,441.14	1,304.55	39,136.50	39,136.59
31	39,136.59	1,304.55	40,441.05	37,832.04
32	37,832.04	1,304.55	41,745.60	36,527.49
33	36,527.49	1,304.55	43,050.15	35,222.94
34	35,222.94	1,304.55	44,354.70	33,918.39
35	33,918.39	1,304.55	45,659.25	32,613.84
36	32,613.84	1,304.55	46,963.80	31,309.29
37	31,309.29	1,304.55	48,268.35	30,004.74
38	30,004.74	1,304.55	49,572.90	28,700.19
39	28,700.19	1,304.55	50,877.45	27,395.64
40	27,395.64	1,304.55	52,182.00	26,091.09
41	26,091.09	1,304.55	53,486.55	24,786.54
42	24,786.54	1,304.55	54,791.10	23,481.99
43	23,481.99	1,304.55	56,095.65	22,177.44
44	22,177.44	1,304.55	57,400.20	20,872.89
45	20,872.89	1,304.55	58,704.75	19,568.34
46	19,568.34	1,304.55	60,009.30	18,263.79
47	18,263.79	1,304.55	61,313.85	16,959.24
48	16,959.24	1,304.55	62,618.40	15,654.69
49	15,654.69	1,304.55	63,922.95	14,350.14
50	14,350.14	1,304.55	65,227.50	13,045.59



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
“Año de la Universidad Emprendedora”



51	13,045.59	1,304.55	66,532.05	11,741.04
52	11,741.04	1,304.55	67,836.60	10,436.49
53	10,436.49	1,304.55	69,141.15	9,131.94
54	9,131.94	1,304.55	70,445.70	7,827.39
55	7,827.39	1,304.55	71,750.25	6,522.84
56	6,522.84	1,304.55	73,054.80	5,218.29
57	5,218.29	1,304.55	74,359.35	3,913.74
58	3,913.74	1,304.55	75,663.90	2,609.19
59	2,609.19	1,304.55	76,968.45	1,304.64
60	1,304.64	1,304.64	78,273.09	-

En el estado de situación financiera de la Compañía con el objetivo de mostrar al lector la presentación de las cuentas involucradas en el arrendamiento según lo establecido en la Sección 3 y Sección 4 de las NIIF para PYMES: Presentación de estados financieros y Estado de Situación Financiera respectivamente; se debe presentar el equipo arrendado, la depreciación acumulada del mismo y la cuenta por pagar por el mismo concepto de arrendamiento financiero

Tal como lo menciona en la Sección 17 de la NIIF para PYMES el activo y pasivo correspondiente al arrendamiento financiero no puede seguir siendo igual a su importe una vez iniciado el arrendamiento; dado que se ven involucradas variables tales como cargos por intereses y depreciación

5.5. Resumen del caso práctico

En el desarrollo del tema investigativo se pudo constatar que la empresa Constructora RP actualmente utiliza las Normas Internacionales de Información Financiera para la contabilización de sus operaciones.

En cuanto a las NIIF para Pymes los empleados mostraron su interés por conocer esta normativa, razón por lo cual todo profesional debe las modificaciones que propone la NIIF para la presentación de los grupos que conforman los estados financieros, así como las modificaciones en los nombres de las cuentas que conforman el catálogo de cuentas,



información que deberá ser anexada a los estados financieros en las notas las cuales facilitan la comprensión de los mismos.

Las NIIF para Pymes es una normativa de carácter global y viene a facilitar las relaciones con los usuarios externos e internos, se pretende dar a conocer todos estos aspectos para fomentar en la empresa un interés por adoptar dicha normativa ya que son muchos los beneficios que aportará a la empresa tanto para mejorar la presentación de la información financiera como para facilitar la toma de decisiones.

Algunas de ellas podrán ser a favor de considerar el arrendamiento financiero como una nueva herramienta de financiamiento. La decisión final que se llega a alcanzar dentro de la empresa por medio de esta herramienta de financiamiento dependerá de la negociación del contrato mismo, a las condiciones de operación de otras fuentes de financiamiento, del criterio y proceso analítico de su dirección financiera y de las posibilidades y situación económica crediticia y solidez económica de la empresa.

Independientemente de la serie de conclusiones del estudio del arrendamiento financiero según la sección 20 de la NIIF para las PYMES sobresalen conclusiones importantes que no se pueden pasar por alto:

1. El arrendamiento financiero es una fuente de crédito para todo tipo de empresas cuyo costo se ha convenido en el contrato el cual es competitivo con respecto a otras fuentes de financiero.
2. Antes de tomar cualquier decisión se deberán analizar todas las posibilidades, caminos y opciones disponibles, tanto cuantitativa como cualitativa mente, ya que lo que es adecuado para una empresa o proyecto puede no ser adecuado para otra y viceversa.

Específicamente el arrendamiento financiero tiene puntos muy importantes que se deben tomar en cuenta al momento de elegir esta alternativa de financiamiento tales como:

1. La flexibilidad y liquidez que presta a la administración. De la empresa ya que el arrendamiento financiero no limita excesivamente las posibilidades de realizar un cambio de



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
“Año de la Universidad Emprendedora”



planes inmediato o de implementar un plan de acción no previsto con el plan de aprovechar una buena oportunidad o de ajustarse a los cambios que ocurran en el medio ambiente operativo de la empresa Ingenieros Pérez, S. A.

2. Es una herramienta de negociación ante proveedores de equipos al tener la posibilidad de pagar de contado el equipo requerido y negociar mejores precios por este hecho, lo que puede reducir el costo total de esta operación.

3. Conservación de los recursos monetario. Los fondos con que cuenta la empresa se ven prácticamente intactos al inicio del arrendamiento financiero ya que no requieren desembolsos muy grandes.

4. En el arrendamiento financiero se tiene la posesión y futura propiedad del bien si se escoge pagar la opción de compra al final del periodo normal del contrato.

En términos generales el costo nominal del contrato de arrendamiento financiero es más bajo que los préstamos bancarios.

Lo anteriormente expuesto y las conclusiones a las que se llegaron en el desarrollo del trabajo son de aplicabilidad general. En el caso de la empresa Ingenieros Pérez, S. A. la mejor opción para adquirir maquinarias de trabajo es el arrendamiento financiero ya que los costos incurridos son menores trayendo los a valor presente que realizar una operación de compra y efectuar un desembolso que podría afectar la liquides financiera de la empresa.



VI. Conclusiones

En resumen de acuerdo a las NIIF para PYMES es el mejor marco de referencia para la elaboración de la información financiera, ya que para las empresa que no tienen la posibilidad de aplicar las NIIF full, les ofrece un marco de referencia reconocido a nivel nacional y mundial.



VII. Bibliografía

- AFIGE. (Sin Fecha). *AFIGE línea activa*. Obtenido de aulavirtual.afige.es:
<http://aulavirtual.afige.es/webafige/visordoc.aspx?doc=489345>
- Aragó, V., & Cabedo, D. J. (2011). *Dirección financiera de la empresa: financiación, planificación y gestión de activo corriente* (primera ed.). Castelló de la plana: Universita JAUME.
- Barroso, G. (21 de Febrero de 2012). *Empresa y Economía*. Obtenido de
<http://empresayeconomia.republica.com/contabilidad/definicion-de-escudo-fiscal.html>
- Código Civil de Nicaragua. (s.f.). Código Civil de Nicaragua. *Código Civil de Nicaragua*. Managua, Managua, Nicaragua: La Gaceta.
- debitoor. (Sin fecha). *debitoor.es*. Obtenido de <https://debitoor.es/glosario/definicion-depreciacion>
- debitoor. (Sin Fecha). *debitoor.es*. Obtenido de <https://debitoor.es/glosario/definicion-de-activo>
- debitoor. (Sin Fecha). *debitoor.es*. Obtenido de <https://debitoor.es/glosario/activo-fijo>
- Díaz, J. M. (2016). *La Nueva Revolución en la contabilidad de los Arrendamientos-Efectos contables y económicos*. Madrid.
- e How en Español. (s.f.). *ehowenespañol.com*. Obtenido de
http://www.ehowenespanol.com/definicion-estrategia-financiera-info_101841/
- Finanzas En Línea. (Sin Fecha). *Finanzas En Línea*. Obtenido de
<http://www.finanzasenlinea.net/2012/04/tasa-de-interes-vencida-y-anticipada.html>
- Finanzas En Línea. (Sin Fecha). *Finanzas En Línea*. Obtenido de
<http://www.finanzasenlinea.net/2012/03/el-valor-del-dinero-en-el-tiempo.html>
- Flora Richards-Gustafson, D. M. (s.f.). *La Voz de Houston*. Obtenido de
<http://pyme.lavoztx.com/cul-es-la-diferencia-entre-decisiones-programadas-y-decisiones-programadas-desde-la-perspectiva-de-un-negocio-10960.html>
- Fornos, I. E. (1998). *Curso Contratos*. Mangua: HISPAMER.
- Grant Thornton. (Sin Fecha). *About Us: supercias.org*. Obtenido de [supercias.org](http://www.supercias.org) Web Site:
http://www.supercias.gob.ec/bd_supercias/descargas/niif/GUIA%20RAPIDA%20DE%20NIIF%20PARA%20LAS%20PYMES%20Y%20DIFERENCIAS%20CON%20NIIF%20FULL.pdf
- Modificaciones de 2015 a la NIIF para las PYMES. (2015). *Modificaciones de 2015 a la NIIF para las PYMES*. Londres: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Obtenido de
[Http://www.ifrs.org/IFRS-for-SMEs/Pages/IFRS-for-SMEs.aspx](http://www.ifrs.org/IFRS-for-SMEs/Pages/IFRS-for-SMEs.aspx)



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS
“Año de la Universidad Emprendedora”



- Nacional, A. (17 de Diciembre de 2012). Ley No 822 Ley de Concertación Tributaria . *Ley No 822 Ley de Concertación Tributaria* . Managua, Nicaragua: LA GACETA.
- NIIF. (2005). Norma Internacional de Contabilidad n° 16 (NIC 16). En F. IFRS, *Normas Internacionales de Informacion Financiera*. Londres: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Obtenido de <http://www.normasinternacionalesdecontabilidad.es/nic/pdf/NIC16.pdf>
- NIIF. (2005). Norma Internacional de Contabilidad n° 17. En F. IFRS, *Normas Internacionales de Informacion Financiera*. Londres: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Obtenido de https://www.mef.gob.pe/contenidos/conta_publ/con_nor_co/vigentes/nic/17_NIC.pdf
- NIIF para PYMES sección 20. (2009). Normas Internacionales de Informacion Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades. En F. IFRS, *Normas Internacionales de Informacion Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades* (pág. 256). Londres: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Obtenido de <Http://www.ifrs.org/IFRS-for-SMEs/Pages/IFRS-for-SMEs.aspx>
- Organización Interamericana de Ciencias Económicas (OICE). (Sin Fecha). *About Us: Organización Interamericana de Ciencias Económicas (OICE)*. Obtenido de Organización Interamericana de Ciencias Económicas Web Site: www.nicniif.org/home/acerca-de-niif-para-pymes/acerca-de-las-niif-para-pymes.html
- Pricewaterhousecoopers Interaméricas, S.A. (2016). *Principales Cambios en NIIF para PYMES*.
- Ramírez Pérez, J. H. (10 de Agosto de 2007). *mailxmail.com*. Obtenido de <http://www.mailxmail.com/curso-matematicas-financieras/conceptos-generales>
- Universidad Interamericana para el desarrollo. (Sin Fecha). *UNID | Mi Materia en Línea*. Obtenido de http://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_md/ejec/AE/MF/S05/MF05_Lectura.pdf
- Villareal Samaniego, J. D. (2008). *Administración Financiera II*.
- Zutter, C. J., & Gitman, L. J. (2012). *Principios de administracion financiera* (Décimosegunda ed.). Mexico D.F: PEARSON.



VIII. Anexos



Estados Financieros Consolidados

EMPRESA CONSTRUCTORA PÉREZ, S.A.

Managua, Nicaragua

31 de diciembre 2015 y 31 de diciembre 2014

Activos	31-12-2015	31-12-2014
Activos corrientes	C\$	C\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.652.021	7.378.051
Otros activos no financieros, corrientes	406.596	558.417
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	28.891.930	43.975.259
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	20.174.809	12.932.091
Inventarios, corrientes	64.730.545	32.602.061
Activos por impuestos corrientes	240.083	822.591
Total Activos corrientes	117.095.984	98.268.470
Activos no corrientes		
Otros activos no financieros no corrientes	53.410	53.410
Inventarios, no corrientes	23.413.711	33.658.796
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	31.978.476	21.692.007
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	5.590	-
Activos intangibles distintos de la plusvalía	500.710	592.889
Propiedades, planta y equipo	3.403.422	3.999.558
Propiedad de inversión	3.003.583	3.003.583
Activos por impuestos diferidos	3.751.736	2.781.872
Total Activos no corrientes	66.110.638	65.782.115
Total de activos	183.206.622	164.050.585
Patrimonio y pasivos	C\$	C\$
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	52.075.332	36.166.615
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	30.740.261	23.305.607
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	5.430.933	6.751.386
Otras provisiones corrientes	1.743.194	400.825
Pasivos por impuestos corrientes	729.881	865.211
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	806.977	723.686
Otros pasivos no financieros corrientes	5.829.027	13.257.082
Total Pasivos corrientes	97.355.605	81.470.412
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes	5.990.800	9.625.568
Otras provisiones no corrientes	4.966.117	4.059.833
Pasivo por impuestos diferidos no corrientes	-	42.614
Otros pasivos no financieros no corrientes	9.457.469	6.813.433
Total Pasivos no corrientes	20.414.386	20.541.448
Total pasivos	117.769.991	102.011.860
Patrimonio		
Capital emitido	26.486.999	26.486.999
Ganancias (pérdidas) acumuladas	39.324.340	35.927.469
Otras reservas	(376.924)	(376.924)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	65.434.415	62.037.544
Participaciones no controladoras	2.216	1.181
Patrimonio total	65.436.631	62.038.725
Total de patrimonio y pasivos	183.206.622	164.050.585

EMPRESA CONSTRUCTORA PÉREZ, SA.

Estados de Resultados Integrales

Por el período comprendido entre

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
	C\$	C\$
Estado de Resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	133.049.399	125.540.873
Costo de ventas	(117.378.099)	(107.417.308)
Ganancia bruta	15.671.300	18.123.565
Gasto de administración	(10.197.427)	(9.669.264)
Otras ganancias (pérdidas)	67.873	344.031
Ingresos financieros	1.583.347	1.780.710
Costos financieros	(785.833)	(1.116.678)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(437.205)	(7.235.424)
Diferencias de cambio	(159.541)	(212.970)
Resultados por unidades de reajuste	736.646	180.923
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	6.479.160	2.194.893
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.325.653)	(1.145.113)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	5.153.507	1.049.780
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	-
Ganancia (pérdida)	5.153.507	1.049.780
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.152.473	1.049.258
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	1.034	522
Ganancia (pérdida)	5.153.507	1.049.780
Ganancias por acción		
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	0,025	0,005
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas	-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica	0,025	0,005
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	5.153.507	1.049.780

EMPRESA CONSTRUCTOR PÉREZ, S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto finalizados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

	Capital en acciones	Otras reservas varios	Cambios en resultados Acumulados	Patrimonio neto Atribuible a los Propietarios del Controladora	Participación no Controlador	Total cambios en patrimonio
	C\$	C\$	C\$	C\$	C\$	C\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2015	26.486.999	(376.924)	35.927.469	62.037.544	1.181	62.038.725
Ganancia (pérdida)	-	-	5.152.473	5.152.473	1.034	5.153.507
Dividendos	-	-	(1.755.602)	(1.755.602)	-	(1.755.602)
Incremento (disminución) por transferencias y otros	-	-	-	-	1	1
Saldo Final Período Actual 31/12/2015	26.486.999	(376.924)	39.324.340	65.434.415	2.216	65.436.631

	Capital en acciones	Otras reservas varios	Cambios en resultados Acumulados	Patrimonio neto Atribuible a los Propietarios del Controladora	Participación no Controlador	Total cambios en patrimonio
	C\$	C\$	C\$	C\$	C\$	C\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2014	26.486.999	(376.924)	35.916.516	62.026.591	561	62.027.152
Ganancia (pérdida)	-	-	1.049.258	1.049.258	522	1.049.780
Dividendos	-	-	(1.249.100)	(1.249.100)	-	(1.249.100)
Incremento (disminución) por transferencias y otros	-	-	210.795	210.795	98	210.893
Saldo Final Período Actual 31/12/2014	26.486.999	(376.924)	35.927.469	62.037.544	1.181	62.038.725

EMPRESA CONSTRUCTORA PÉREZ, SA.

Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidado Por el ejercicio comprendido entre

	Período 01.01.2015 31.12.2015	Período 01.01.2014 31.12.2014
	C\$	C\$
Estado de Flujos de Efectivo Directo Consolidado		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios actividades ordinarias	141.898.294	154.123.239
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(105.544.990)	(104.946.150)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(26.492.924)	(24.358.021)
Otros pagos para actividades de operación	(15.411.645)	(5.457.024)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(856.680)	1.154.540
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	(6.407.945)	20.516.584
Dividendos pagados	(524.638)	(2.335.723)
Dividendos recibidos	1.424	3.157
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(6.931.159)	18.184.018
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios		
Préstamos a entidades relacionadas	(20.002)	-
Compras de propiedades, planta y equipo	(7.710.147)	(10.505.375)
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	(24.463)	(197.114)
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	19.600	-
Compras de activos intangibles	-	(2.793.333)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	(32.898)	-
Intereses recibidos	-	69.494
Cobros a entidades relacionadas	692.167	145.888
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	1.365.689	10.010.572
	(5.710.054)	(3.269.868)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		
Pagos de préstamos		
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	31.217.936	18.339.907
Intereses pagados	(21.705.763)	(32.185.072)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(30.029)	(93.999)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1.566.961)	(1.973.852)
	7.915.183	(15.913.016)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(4.726.030)	(998.866)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	(4.726.030)	(998.866)
	7.378.051	8.376.917
	2.652.021	7.378.051

Nota 1 - Información Corporativa

13) Información de la Sociedad

Empresa Constructora Pérez, S.A.

La Sociedad Constructora Pérez, S.A. se constituyó por escritura pública de fecha 26 de octubre de 1993. Su dirección actual es Centro Pellas ser piso en el departamento de Managua. La sociedad se encuentra inscrita en el registro de Mercantil y sujeta a la fiscalización de la Dirección General de Ingresos. La Sociedad es controlada por el accionista Inversiones Innovar II Limitada con domicilio en la ciudad de Panamá, Panamá.

El objeto de la empresa es, por sí o a través de sociedades filiales o coligadas, el estudio y ejecución de todo tipo de obras, trabajos y proyectos de ingeniería y construcción en general por su propia cuenta o de terceros; la realización de trabajos de edificación de obras civiles; el desarrollo de proyectos inmobiliarios; así como la compra, venta, enajenación y arrendamiento de todo tipo de bienes raíces o muebles; la construcción por cuenta propia o de terceros de todo tipo de obras de ingeniería y de edificación y su explotación; la construcción, la promoción y venta de centros comerciales, locales, oficinas o estacionamientos y la implementación y realización de todo tipo de proyectos y obras de ingeniería y construcción.

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

2.1 Principios contables

13) Período cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados comprenden:

- Estados de situación financiera clasificado consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de resultados integrales por función consolidados, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de flujos de efectivo directo consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

13) Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados de Empresa Constructora Pérez, S.A., han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Stand Ards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2015 , las cuales se han aplicado en forma íntegra y sin reservas. De existir discrepancias entre las NIIF y las normas contables locales, priman estas últimas

sobre las primeras. Al 31 de diciembre de 2014

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Empresa Constructora Pérez, S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los resultados de las operaciones por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 2 de Marzo de 2016.

13) **Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Sociedad matriz y sus filiales, incluyendo todos sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo después de efectuar los ajustes y eliminaciones relacionadas con las transacciones entre las compañías que forman parte de la consolidación.

Filiales son todas las compañías sobre las cuales la Sociedad matriz posee control, ya sea directa o indirectamente, sobre sus políticas financieras y operacionales, de acuerdo a lo indicado en la Norma Internacional de Contabilidad (IFRS) 10 “Estados Financieros Consolidados”. De acuerdo a esta norma, existe control cuando se tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operacionales de la entidad con el propósito de obtener beneficios de sus actividades. Al evaluar el control de la Sociedad y sus filiales toman en cuenta los derechos potenciales de voto que actualmente son ejecutables. El interés no controlador representa la porción de activos netos y de utilidades o pérdidas que no son de propiedad del grupo, el cual se presenta separadamente en el rubro patrimonio neto del estado de situación financiera, en el estado de resultados integrales y dentro del patrimonio en el estado de situación financiera consolidado.

Todas las transacciones y saldos intercompañías han sido eliminados en la consolidación.

13) **Método de conversión**

Los activos y pasivos en USD (Dólares estadounidenses, han sido convertidos a córdobas nicaragüenses a los tipos de cambio observados a la fecha de cierre de cada uno de los períodos. Las diferencias resultantes por tipo de cambio en la aplicación de esta norma son reconocidas en los estados de resultados integrales a través de la cuenta “Diferencias de cambio”

13) **Moneda funcional**

Los estados financieros consolidados son presentados en córdobas nicaragüenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

13) **Uso de estimaciones**

A continuación se muestran las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener efecto sobre los estados financieros consolidados en el futuro.

13) Vida útil y valores residuales de propiedades, plantas y equipos

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de propiedades, plantas y equipos, involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

ii) Valor neto de realización de inventarios

Las variables consideradas para el cálculo del valor neto de realización son principalmente los precios de venta estimados menos los costos de productos terminados y los gastos de ventas estimados.

iii) Impuestos diferidos

La Sociedad considera la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos de impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuestos sobre beneficios podrían diferir en las estimaciones realizadas por la Sociedad y sus filiales, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal, o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

iv) Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de dichas estimaciones.

v) Valor justo de activos y pasivos

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Sociedad y sus filiales estiman dichos valores basadas en la mejor información

disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

Vi) Contingencias

La Sociedad evalúa periódicamente la probabilidad de pérdida de sus litigios y contingencias de acuerdo a las estimaciones realizadas por sus asesores legales.

En los casos en que la administración y los abogados de la Sociedad han opinado que se obtendrán resultados favorables o que los resultados son inciertos y los juicios se encuentran en trámite, no se han constituido provisiones al respecto.

13) Deterioro del valor de activos

13) Deterioro del valor de los activos corrientes

En cada cierre de los estados financieros se evalúa en forma objetiva si existe evidencia de deterioro en activos corrientes. Un activo corriente se encuentra deteriorado si existe evidencia que han tenido efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo evaluado. Una pérdida por deterioro en relación con este activo se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor justo.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas con cargo en resultados integrales si el valor libro es mayor al valor justo y sólo será reversada si existe evidencia fundada que el valor libro no excede del valor justo del activo evaluado.

ii) Deterioro del valor de activos no corrientes

En cada cierre de los estados financieros se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Sociedad y sus filiales estiman el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro de valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Sociedad y sus filiales realizan una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

13) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo indicado en los estados financieros consolidados, comprende el efectivo en caja, saldos en bancos, cuotas de fondos mutuos de alta liquidez a 90 días y con riesgo inferior de cambio de valor y depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento igual o menor a 90 días. En el estado de situación financiera, el efectivo restringido está incluido en el estado de posición financiera en "Efectivo y equivalentes al efectivo" excepto cuando la naturaleza de la restricción

es tal que deja de ser líquido o fácilmente convertible a efectivo. En este caso el efectivo restringido con restricciones menores a 12 meses será reconocido en "Otros activos financieros corrientes" y sobre 12 meses será registrado en "Otros activos financieros no corrientes". La clasificación de efectivo y equivalente de efectivo no difiere de lo considerado en el estado de flujos de efectivo.

13) Inventarios

Los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados, se presentan clasificados en el rubro Inventarios. Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, costo de construcción del bien inmueble, capitalización de intereses, desarrollo de proyectos de urbanización, proyectos de arquitectura, cálculos y especialidades.

La valorización de los inventarios al cierre de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no exceden de su valor neto de realización.

La clasificación de inventarios corrientes se ha definido cuando el bien esté disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de 12 meses.

El costo de inventario incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales en bodega, costos de mano de obra directa e indirecta empleada en la construcción y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados.

Las obras en ejecución que no se espera que estén concluidas antes de 12 meses y los terrenos disponibles para futuros proyectos se clasifican como Inventarios dentro del activo no corriente.

j) Propiedades, plantas y equipos

Los activos de propiedades, plantas y equipos se encuentran valorizados a costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y si aplica, menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Los años de vida útiles estimados, se resumen de la siguiente manera:

Activos	Rango de años
Edificios	20
Planta y equipos	5
Vehículos de motor	5
Otras propiedades, planta y equipos	5

Los valores residuales estimados junto con los métodos y plazos de amortización utilizados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si corresponde, se ajustan de manera prospectiva.

Cabe señalar que no han sido capitalizados intereses en este rubro, ya que el activo fijo no ha sido adquirido a través de financiamiento externo, a excepción de los bienes adquiridos por leasing.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de propiedad, planta y equipos es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surja de la baja del activo, es incluido en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

Debido a la naturaleza de las obras y proyectos que se construyen en la compañía y dado que no existen obligaciones contractuales u otra exigencia constructiva como las mencionadas por las NIIF, el concepto de costos de desmantelamiento no es aplicable a la fecha de los presentes estados financieros.

A la fecha de los presentes estados financieros no existen activos fijos de importancia, temporalmente fuera de servicio o totalmente depreciados.

k) Contratos de construcción

La Sociedad y filiales reconocen los costos de los contratos de construcción en el momento que se incurren. Forman parte del costo del contrato los costos directos, costos indirectos relacionados a dicho contrato como seguros y costos financieros relacionados al contrato. Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más o menos cualquier variación del contrato que pueda ser valorizado de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el avance de obra. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos sólo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

Los anticipos de obras de construcción son registrados en el rubro otros pasivos no financieros corrientes y fluctúan entre un 10% y un 20% del contrato.

Las estimaciones de ingresos y costos son revisadas y actualizadas de acuerdo a los grados de avance real con que se ha desarrollado la obra.

El concepto multas se incorpora como un mayor costo de obra una vez que se tenga la confirmación de la ejecución de tales multas por parte del mandante.

El incumplimiento en el desarrollo de los contratos de construcción, que eventualmente se

podiesen generar por parte del mandante o por parte de la Sociedad, originadas en incumplimiento de plazos, de entrega de materiales, etc., y que a su vez se traduzcan en multas o mayores cobros, se registrarán de acuerdo al origen de la responsabilidad:

- Por responsabilidad del mandante a la Sociedad: Se considera un mayor cobro en los estados de pago, registrando un activo y un mayor ingreso por estos valores.
- Por responsabilidad de la Sociedad hacia el mandante: Se considera un costo de la Sociedad, registrando una cuenta por pagar y un costo en los estados de resultados.

l) Estados de pago presentados y en preparación

Los estados de pago presentados y en proceso de preparación representan el monto bruto facturado y por facturar que se espera cobrar a los clientes por los proyectos de construcción en curso llevados a cabo a la fecha de cierre del estado de situación financiera. Son valorizados al costo total incurrido más el resultado reconocido a la fecha menos las facturaciones parciales ya efectuadas. El costo incluye todos los desembolsos relacionados directamente con cada proyecto, una asignación de los gastos generales fijos y de las variables en que la Sociedad y sus filiales incurren durante las actividades contractuales considerando la capacidad normal de operación.

m) Propiedades de inversión

Corresponde a aquellos terrenos por los cuales no existe un plan de desarrollo en el mediano plazo y que se mantienen con el propósito de obtener plusvalía. Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. En forma posterior al reconocimiento inicial las propiedades de inversión se valorizan al costo más todos los costos menos las pérdidas por deterioro que hayan experimentado en caso de existir.

n) Inversiones en asociadas

Las inversiones en que la Sociedad y sus filiales pueden ejercer influencia significativa pero sin tener el control, se registran por el método de la participación. Las inversiones son registradas inicialmente al costo y su valor libro es modificado de acuerdo a la participación en los resultados de la asociada al cierre de cada período.

Si éstas registran utilidades o pérdidas directamente en su patrimonio neto, la Sociedad también reconoce la participación que le corresponde en tales resultados.

Si el monto resultante fuera negativo, se deja la participación a cero en el estado de situación financiera, a no ser que exista el compromiso (obligación legal o implícita) por parte de la Sociedad matriz de reponer la situación patrimonial de la Sociedad, en cuyo caso, se registra la provisión correspondiente.

O) Activos y pasivos financieros

Todos los instrumentos financieros que den lugar a un activo o pasivo financiero, son reconocidos a valor razonable, en la fecha de la negociación, que es la fecha en la que se adquiere el compromiso.

13) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo indicado en los estados financieros consolidados, comprende el efectivo en caja, saldos en bancos, cuotas de fondos mutuos de alta liquidez a 90 días y con riesgo inferior de cambio de valor y depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento igual o menor a 90 días.

ii) Cuentas por cobrar

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura correspondiente a los estados de pago por grado de avance de la obra, en el caso inmobiliario se reconoce la cuenta por cobrar de cliente cuando se escritura y se ha transferido el riesgo del bien.

Los créditos y cuentas por cobrar comerciales no se descuentan. La Sociedad y sus filiales han determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, en consideración a que los saldos de créditos y cuentas por cobrar son en su totalidad clasificados como corrientes.

iii) Préstamos que devengan intereses

Los pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Las diferencias originadas entre el efectivo recibido y los valores reembolsados se imputan directamente a resultado en los plazos convenidos. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses. En las obligaciones con instituciones financieras la tasa nominal es similar a la tasa efectiva debido a que no existen costos de transacción adicional que deban ser considerados.

iv) Activos y Pasivos medidos a valor razonable

Se entiende por valor razonable de un activo o pasivo en una fecha dada, al monto por el cual dicho activo podría ser intercambiado y dicho pasivo liquidado, en esa fecha entre dos partes, independientes y con toda la información disponible, que actúen libre y voluntariamente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente ("Precio de cotización" o "Precio de mercado").

Los instrumentos financieros registrados a valor justo en el estado de situación financiera

consolidado, se clasifican de la siguiente manera, basado en la forma de obtención de su valor justo:

Nivel 1 : Valor justo obtenido mediante referencia directa a precios cotizados, sin ajuste alguno.

Nivel 2 : Valor justo obtenido mediante la utilización de modelos de valoración aceptados en el mercado y basados en precios, distintos a los indicados en el nivel 1, que son observables directa o indirectamente a la fecha de medición (Precios ajustados).

Nivel 3: Valor justo obtenido mediante modelos desarrollados internamente o metodologías que utilizan información que no son observables o muy poco líquidas.

En los casos en que no es posible determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero, éste se valoriza a su costo amortizado.

p) Arrendamientos

Los arrendamientos financieros, que transfieren a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del leasing al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos de arriendo. Los activos en arrendamiento financiero son depreciados en la vida útil económica estimada del activo o el plazo de vigencia del leasing si este fuera menor y no existe una certeza razonable que la Sociedad obtendrá la propiedad al final de la vigencia del leasing.

Los arrendamientos operativos son aquellos en los cuales el arrendador retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado. Los pagos de leasing operacionales son reconocidos linealmente como gastos en los estados de resultados integrales durante la vigencia del leasing.

q) Anticipo de clientes

Los anticipos de clientes son registrados en el rubro cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y corresponden a anticipos efectuados por clientes al momento de firmar la promesa de compra venta, y se considera un abono al valor de la propiedad aludida en la promesa al momento de escriturar finalmente la venta del inmueble.

r) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad o sus filiales tienen una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

s) Beneficios a empleados

La Sociedad y sus filiales entregan ciertos beneficios de corto plazo a sus empleados en forma adicional a las remuneraciones, tales como bonos, vacaciones y aguinaldos. La Sociedad y sus filiales reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante la utilización del método del devengo registrándolas a su valor nominal. La Sociedad y sus filiales no poseen otros planes de beneficios para sus empleados de acuerdo a lo señalado en NIC 19 “Beneficios a los Empleados”.

t) Reconocimiento de ingresos

13) Bienes

Los ingresos provenientes de la venta de bienes son reconocidos al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar. Los ingresos son reconocidos cuando los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad son transferidos al comprador, es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción y la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos lo cual ocurre en el momento de celebrar el contrato de escritura de compraventa con los clientes. La Sociedad no reconoce ingresos por promesas de compra venta, sólo se reconoce al momento de escriturar.

ii) Contratos de construcción

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado más cualquier variación del contrato, por obras extraordinarias, aumentos o disminuciones de obras y/o pago de cualquier costo que pueda ser atribuible e imputable a cada contrato específico por aumento de plazo.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de avance del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el avance de obra llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos sólo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

u) Costos de venta

Los costos de venta de proyectos inmobiliarios incluyen el costo de adquisición de los terrenos, costo de construcción, costos de urbanización, costo de proyectos, permisos municipales y otros. Para los proyectos de construcción a terceros de suma alzada los costos incluyen mano de obra, materiales, subcontratos, depreciaciones, arriendos de maquinaria y moldare y cualquier costo que pueda ser atribuible e imputable a cada contrato específico.

v) Facturan con responsabilidad

El tratamiento contable corresponde al reconocimiento de los fondos en cuenta bancaria y reflejar este compromiso como compromiso financiero, dada la responsabilidad asociada al pago del cliente, revelándose en otros pasivos financieros corrientes ya que el vencimiento de las facturas factorizadas no supera los 90 días. El activo se da de baja cuando la obligación es cancelada por el mandante a la entidad bancaria, por lo que en ese momento se liquida tanto el pasivo como el activo. El diferencial entre el monto adeudado y monto liquidado se imputa como gasto financiero.

w) Intangibles

Programas informáticos

Las licencias para programas informáticos adquiridas, se capitalizan sobre la base de los costos que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas o el período de las licencias (el menor). La compañía ha estimado que el plazo de amortización es de 5 años (60 meses).

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen con cargo a resultados integrales cuando se incurre en ellos.

Los desembolsos posteriores son capitalizados sólo cuando aumentan los beneficios económicos futuros plasmados en el activo específico relacionado con dichos desembolsos. Todos los otros desembolsos, incluyendo los desembolsos para generar internamente plusvalías, son reconocidos con cargo a resultados integrales cuando se incurren.

Nota 3 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

La composición del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2015 y diciembre de 2014 es la siguiente:

Conceptos	Moneda	31.12.2015 C\$	31.12.2014 C\$
Disponible	Córdobas	56.039	30.309
Bancos	Córdobas	1.231.817	1.320.027
Depósitos a plazo	Córdobas	53.511	1.207.844
Fondos Mutuos	Córdobas	1.310.654	4.819.871
Total		2.652.021	7.378.051

13) Disponible y bancos

Los saldos de disponible y bancos corresponden a los dineros mantenidos en caja y las cuentas bancarias, y el valor registrado es igual a su valor razonable.

13) Fondos mutuos

Las inversiones en fondos mutuos de renta fija se encuentran registrados al valor de la cuota al cierre del período respectivo, y corresponden al siguiente detalle:

Fondos Mutuos	31.12.2015	31.12.2014
	C\$	C\$
Bañero	900.109	1.881.798
BAC	-	20.002
Latiese	-	2.643.023
Bicas	410.545	275.048
Total	1.310.654	4.819.871

Nota 4 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Corrientes

Estratificación de deudores corrientes por antigüedad y segregada por segmentos.

31.12.2015

Deudores comerciales y otras Cuentas por cobrar corrientes	Construcción a terceros	Inmobiliario Consolidado	
	C\$	C\$	C\$
Saldos vigentes	19.546.309	7.933.894	27.480.203
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	995.159	403.937	1.399.096
Saldos vencidos entre 31 y 60 días	8.984	3.647	12.631
Saldos vencidos entre 61 y 90 días	-	-	-
Total	20.550.452	8.341.478	28.891.930

31.12.2014

Deudores comerciales y otras Cuentas por cobrar corrientes	Construcción a terceros	Inmobiliario	Consolidado
	C\$	C\$	C\$
Saldos vigentes	20.504.517	21.341.235	41.845.752
Saldos vencidos entre 1 y 30 días	1.681.287	448.220	2.129.507
Saldos vencidos entre 31 y 60 días	-	-	-
Saldos vencidos entre 61 y 90 días	-	-	-
Total	22.185.804	21.789.455	43.975.259

Nota 5 – Inventarios

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, los inventarios netos son los siguientes:

Clase de Inventario Corriente	31.12.2015	31.12.2014
	C\$	C\$
Terrenos obras en construcción	16.199.469	712.626
Inventario de materiales	4.658.152	4.178.808
Obras en construcción	41.279.530	18.553.080
Propiedades para la venta	2.593.394	9.157.547
Total	64.730.545	32.602.061
Clase de Inventario No Corriente	31.12.2015	31.12.2014
	C\$	C\$
Terrenos obras en construcción	6.537.668	14.232.533
Terrenos futuros proyectos	16.876.043	19.426.263
Total	23.413.711	33.658.796

Nota 6- Propiedades, Plantas y Equipos

a) La composición para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada, es la siguiente:

Concepto	31.12.2015			31.12.2014		
	Activo fijo bruto C\$	Depreciación acumulada C\$	Activo fijo neto C\$	Activo fijo bruto C\$	Depreciación acumulada C\$	Activo fijo neto C\$
Terrenos	183.508	-	183.508	183.508	-	183.508
Edificios	1.716.564	(1.006.380)	710.184	1.716.564	(941.400)	775.164
Planta y equipos	3.464.523	(2.561.633)	902.890	3.461.064	(2.321.115)	1.139.949
Equipamiento de tecnología de la información	322.505	(266.321)	56.184	318.395	(232.392)	86.003
Activos en Leasing	2.178.324	(1.196.809)	981.515	2.178.324	(956.609)	1.221.715
Instalaciones fijas y accesorios	86.584	(85.606)	978	86.584	(83.990)	2.594
Vehículos de motor	184.734	(126.249)	58.485	171.656	(105.236)	66.420
Muebles y otros	688.607	(178.929)	509.678	688.606	(164.401)	524.205
Total	8.825.349	(5.421.927)	3.403.422	8.804.701	(4.805.143)	3.999.558

Nota 7 - Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 no existen cuentas por pagar no corrientes:

La distribución por segmento de este rubro es el siguiente:

Distribución por Segmento de Cuentas Comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015
	Construcción a Terceros	Inmobiliario	Consolidado
	C\$	C\$	C\$
Cuentas por pagar	.813.182	13.592.742	6.405.924
Retenciones y otras cuentas por pagar	.643.296	1.761.317	.404.613
Anticipo clientes		7.511.910	.511.910
Impuestos por pagar	5.679	3.382.135	.417.814
Total	4.492.157	26.248.104	30.740.261

Distribución por Segmento de Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014
	Construcción a Terceros	Inmobiliario	Consolidado
	C\$	C\$	C\$
Cuentas por pagar	10.750.251	1.864.847	12.615.098
Retenciones y otras cuentas por pagar	1.952.027	752.938	2.704.965
Anticipo Clientes	-	5.933.825	5.933.825
Impuestos por pagar	624.672	1.427.047	2.051.719
Total	13.326.950	9.978.657	23.305.607

GLOSARIO

Los siguientes términos se usan en el presente trabajo, con los significados que a continuación se presentan:

Arrendamiento: “Es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo determinado” (NIIF para PYMES sección 20, 2009)

Arrendamiento financiero: “Es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado”. (NIIF, 2005)

Arrendamiento operativo: Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto del arrendamiento financiero. (NIIF, 2005)

Activos: “Un activo es un bien que la empresa posee y que puede convertirse en dinero u otros medios líquidos equivalentes”. (debitoor, Sin Fecha)

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

Anualidad: Es el “conjunto de pagos periódicos e iguales; son pagos que tienen la misma periodicidad y el mismo monto” (Universidad Interamericana para el desarrollo, Sin Fecha)

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

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

Decisiones financieras programadas: “son las que un gerente ha encontrado y tomado en el pasado. La decisión que el gerente hizo fue correcta porque utilizó la ayuda de las políticas de la empresa”. (Flora Richards-Gustafson, s.f.)

Escudo fiscal: Es una estrategia realizada para reducir el pago de impuestos mediante exoneraciones o descuentos de gastos permitidos por la ley. (Barroso, 2012)

Estrategia financiera: Son “las prácticas que una empresa adopta para alcanzar sus objetivos económicos”. (e How en Español, s.f.)

Interés vencido: es aquella que genera intereses al final de cada periodo de capitalización, y es a la que más estamos acostumbrados. (Finanzas En Línea, Sin Fecha)

Interés anticipado: es aquella que genera intereses al principio de cada periodo de capitalización. (Finanzas En Línea, Sin Fecha)

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

Plazo: “Es el tiempo que se especifica normalmente en los documentos de contrato o de palabra. Las unidades de tiempo más utilizadas son: años, meses, días, etc.” (Ramírez Pérez, 2007)

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

Valor del dinero en el tiempo: Es el “valor o al poder adquisitivo de una unidad de dinero ‘hoy’ con respecto del valor de una unidad de dinero en el futuro”. (Finanzas En Línea, Sin Fecha)

Valor razonable: “Es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua”. (NIIF, 2005)

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA

Las partes de este contrato son:

- I. Nicaragua Machinery Company (NIMAC), una sociedad mercantil de este domicilio, organizada y constituida de conformidad de con las leyes de la republica de Nicaragua, a quien en el curso del presente instrumento se le podrá llamar simplemente “NIMAC” o “El proveedor” por una parte; y
- II. Constructora Pérez, S.A., una sociedad mercantil con domicilio en la ciudad de Managua, departamento de Managua, organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica de Nicaragua, y que en el curso del presente instrumento se le podrá llamar simplemente con “El Arrendatario”, por otra parte,

1. NIMAC es dueña en dominio y posesión del siguiente bien:
Retroexcavadora, marca Caterpillar, Modelo 416f2, y Número de serie LBF01756 en el chasis y G4D56499 número de serie en el motor.
2. NIMAC ha convenido dar en arrendamiento el equipo descrito en el punto 1 que antecede al “EL ARRENDATARIO” en los términos y bajo las condiciones que se estipulan en el presente contrato y de manera especial ha convenido otorgar una opción a compra de dicho equipo al finalizar el término del contrato de arrendamiento por el precio de contado y bajo las condiciones que también más adelante se estipulan.
3. “EL ARRENDATARIO” ha convenido suscribir el contrato de arrendamiento en los términos y bajo las condiciones ofrecidos por “EL ARRENDAROR”, los cuales a continuación se estipulan, y aceptar además desde ahora la opción de compra que le ofrece “NIMAC”.
4. El plazo del presente contrato de arrendamiento es de veinticuatro (24) meses que se contarán a partir de la fecha de este instrumento.
5. El arrendamiento se pagará mediante canon o cuotas mensuales por la suma de **tres mil y un dólares con 27/100, moneda de los Estados Unidos de América (USD 3,001.27)**. Esta cuota no incluye el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) el cual se agregará al canon mensual y se

pagará junto con éste.

6. Todo pago se efectuará en moneda de Estados Unidos de Norteamérica, conforme resolución del Consejo Directivo del BCN (CD-BCN-XXIV-1-2001) con base en el artículo 37, inciso 9 de la ley número 732, LEY ORGANICA DEL BANCO CENTRAL DE NICARAGUA.
7. Al momento de la suscripción del presente contrato y de la entrega del equipo arrendado, que se lleva a cabo en este mismo acto, **“EL ARENDATARIO”** deberá entregar a **“EL ARRENDADOR”** un pago inicial por la suma de **veintiséis mil ochenta y seis dólares con 96/100, moneda de los Estados Unidos de América (USD 26,086.96) más IV.A.**
8. **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a pagar los días veintiuno (21) de cada mes a partir del mes de noviembre del año 2016 y así sucesivamente por todo el término del presente contrato el canon mensual establecido para la modalidad es de la esencia del contrato mismo y por tanto la mora se operará, sin necesidad de requerimiento alguno, por el simple vencimiento de dicho plazo sin haberse cumplido la obligación respectiva, pudiendo **“EL ARRENDADOR”**, a su sola opción, tener por rescindido el contrato en caso que dicha mora se extendiera en cualquiera oportunidad por más de cinco días, en cuyo caso **“EL ARRENDATARIO”** estaría obligado a la restitución inmediata del equipo y sería responsable además por el pago de la penalidad de que se hablará más adelante, en adición a cualesquiera otros daños y perjuicios en que pudiera haber incurrido por su incumplimiento.
9. El equipo arrendado deberá permanecer necesariamente bajo la custodia y responsabilidad permanente del **“EL ARRENDATARIO”** dentro del territorio nacional y periódicamente, al menos cada tres meses, **“EL ARRENDADOR”** deberá ser informado por escrito por **“EL ARRENDATARIO”** de la ubicación en donde estará operando el equipo. En todo caso será derecho de **“EL ARRENDATARIO”** llevar a cabo visitas periódicas a los lugares de trabajo para inspeccionar el equipo y constatar su estado. En una forma inequívoca el equipo deberá ser identificado permanentemente como propiedad de **“EL ARRENDADOR”**.
10. (Clausula penal). Para cualquier caso de incumplimiento del presente contrato de parte de **“EL ARRENDATARIO”**, se establece la obligación a su cargo de pagar a **“EL ARRENDADOR”**

en concepto de daños y perjuicios mínimos, una suma igual al valor de seis (6) meses del canon de arriendo, en adición a cualquiera otra obligación a su cargo que resultare conforme el contrato.

11. Al finalizar el plazo de veinticuatro (24) meses convenido para el presente contrato **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a entregar, por su cuenta y riesgo, el equipo arrendado en el lugar de la sede principal de **NIMAC** que sita en esta ciudad a la altura del kilómetro siete y medio de la carretera norte, dentro del plazo de veinticuatro horas posteriores al vencimiento, salvo que dentro de ese mismo plazo notifique por escrito a **NIMAC** que ha decidido ejercitar la opción de compra de dicho equipo, de lo cual se hablará más adelante. Vencido el plazo antes señalado **NIMAC** podrá trasladar o hacer trasladar a riesgo de **“EL ARRENDATARIO”** dicho equipo conforme lo convenido, pero los costos del traslado continuarán siendo a cargo de **“EL ARRENDATARIO”** quien deberá pagarlos, o reembolsarlos a **NIMAC**, tan pronto como sea requerido para ello. **NIMAC** por este mismo contrato, sin necesidad de intervención judicial alguna y sin necesidad de confirmación escrita posterior queda plena e irrevocablemente autorizada por **“EL ARRENDATARIO”** para llevar a cabo el traslado del equipo del lugar en que se encontrare, al lugar de destino, en los términos arriba señalados y **“EL ARRENDATARIO”** renuncia irrevocablemente a cualquier acción o derecho que pudiese invocar para impedirlo. Esta misma autorización se entenderá concedida a **NIMAC** en cualquier caso de terminación se entenderá concedida a **NIMAC** en cualquier caso de terminación anticipada del presente contrato que conlleve por tanto el ejercicio inmediato de su derecho a la reposición del equipo arrendado.
12. Está terminantemente prohibido el subarriendo del equipo arrendado objeto del presente contrato. **“EL ARRENDATARIO”** en consecuencia no podrá subarrendar dicho equipo sin el consentimiento previo, otorgado expresamente a indemnizar cualquier daño o perjuicio de los otros derechos que pudieran asistir a **“EL ARRENDADOR”** conforme el presente contrato, incluida la cláusula penal estipulada.
13. **“EL ARRENDATARIO”** podrá liberarse del término de veinticuatro (24) meses del presente contrato mediante: 1) el pago de cualquier canon pendiente; 2) la entrega del equipo en la sede principal de **NIMAC** y 3) pagando al mismo tiempo el monto total de la cláusula penal establecida en el punto 10. Así como comprando anticipadamente dicho equipo conforme a lo previsto en el punto 15, en un precio y condiciones establecidos en común acuerdo con

NIMAC.


14. Al finalizar el término de veinticuatro (24) meses del presente contrato y no antes, “EL ARRENDATARIO” tiene la opción que le concede **NIMAC**, de adquirir el equipo arrendado a que se refiere el presente contrato, por el precio de sólo **un dólar, moneda de los Estados Unidos de América (USD 1.00) más I.V.A.** Para el ejercicio de esta opción bastará que “**EL ARRENDATARIO**” necesariamente notifique por escrito a **NIMAC**, dentro de los sesenta días anteriores al vencimiento o a más tardar dentro de las veinticuatro horas de vencido el plazo de veinticuatro (24) meses del presente contrato, de su decisión de adquirir dicho equipo por el precio convenido. Para poder ejercer esta opción “**EL ARRENDATARIO**” deberá estar al día con sus obligaciones de pago provenientes de este contrato. El pago del precio del equipo deberá ser hecho en el plazo máximo de treinta días contados a partir del vencimiento del contrato y la fecha exacta del pago deberá expresarse claramente en la misma. Si la opción de compra no se ejerciere en el plazo y condiciones antes indicadas caducará, quedando sin ningún valor ni efecto legal, y **NIMAC** podrá disponer libremente de dicho equipo.

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

16. “**EL ARRENDATARIO**”, en este acto, renuncia expresamente a su domicilio, sometiéndose al que elija “**EL ARRENDADOR**” o su representante legal.

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

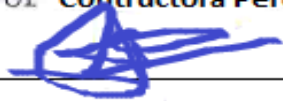
Por **NICARAGUA MACHINERY COMPANY**



Dayton M. Caldera Solórzano



Por **Constructora Pérez, S.A**



Gonzalo Antonio Castro

