

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA**



“NIIF PARA PYMES APLICADA EN LA CONTABILIZACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR INDUSTRIAL DEL MUNICIPIO DE ANTIGUO CUSCATLÁN”

Trabajo de Investigación Presentado Por:

Ávalos Sánchez, Isilma Esmeralda

Martínez Fuentes, Frany Marcela

Rivas Berrios, Leonardo Alfredo

**Para Optar al Grado de
LICENCIADO EN CONTADURÍA PÚBLICA**

Febrero del 2012

San Salvador,

El Salvador,

Centroamérica

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rector : Ing. Mario Nieto Lovo

Secretaria : Dra. Ana Leticia de Amaya

Decano de la Facultad de
Ciencias Económicas : Máster Roger Armando Arias Alvarado

Secretario de la Facultad de
Ciencias Económicas : Máster José Ciriaco Gutiérrez Contreras

Directora de la Escuela de
Contaduría Pública : Licenciada María Margarita Martínez Mendoza

Coordinador de Seminario : Licenciado Roberto Carlos Jovel Jovel

Asesor Director : Licenciado Roberto Carlos Jovel Jovel

Jurado Examinador : Licenciado Roberto Carlos Jovel Jovel
Licenciado. Nelson Adalberto Barahona Escoto

Febrero de 2012

San Salvador, El Salvador, Centro América

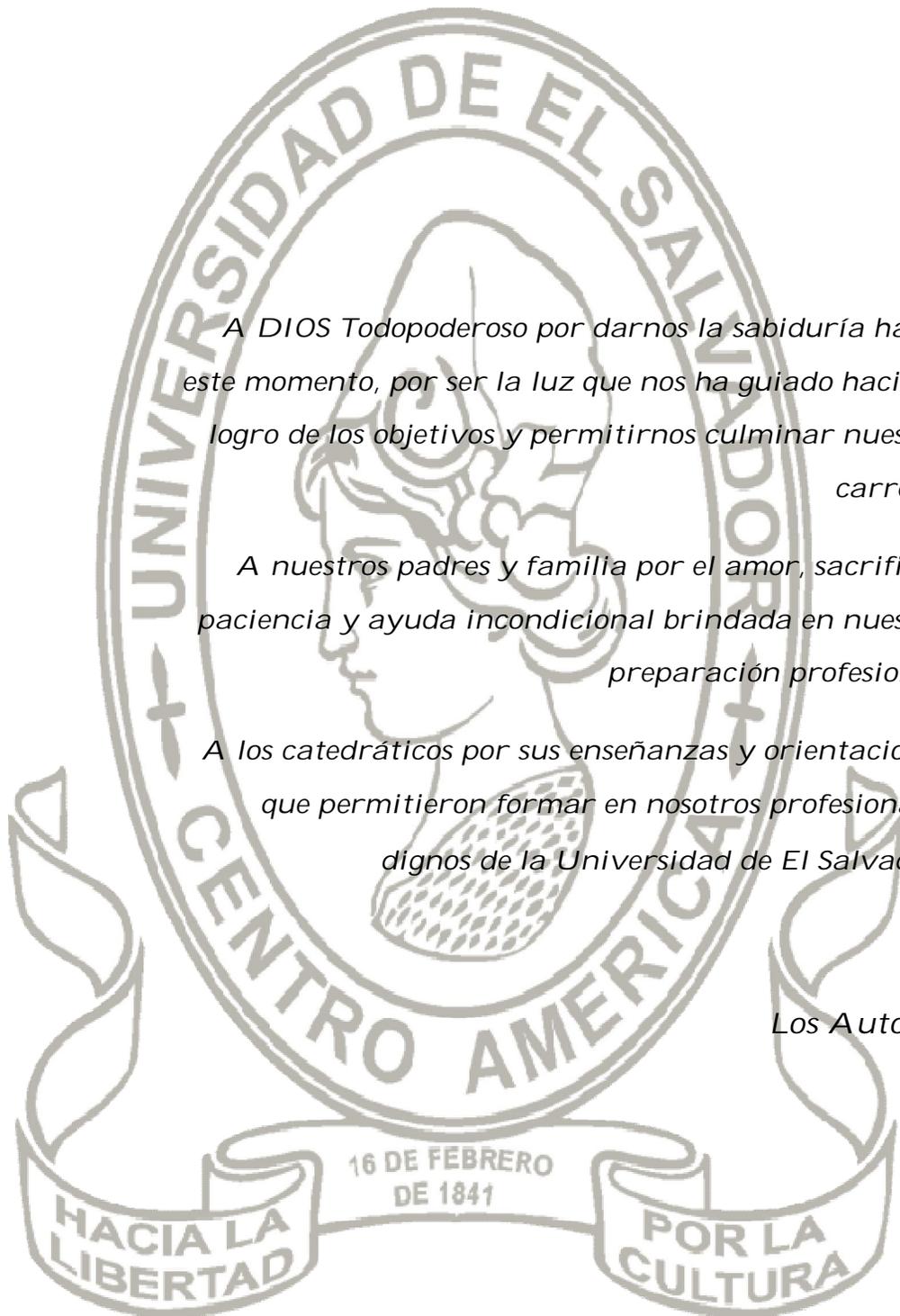
AGRADECIMIENTOS

A DIOS Todopoderoso por darnos la sabiduría hasta este momento, por ser la luz que nos ha guiado hacia el logro de los objetivos y permitirnos culminar nuestra carrera.

A nuestros padres y familia por el amor, sacrificio, paciencia y ayuda incondicional brindada en nuestra preparación profesional.

A los catedráticos por sus enseñanzas y orientaciones que permitieron formar en nosotros profesionales dignos de la Universidad de El Salvador.

Los Autores



ÍNDICE

CONTENIDO	Pág.
INTRODUCCIÓN	i
RESUMEN EJECUTIVO	iii
CAPITULO I - MARCO TEÓRICO	
1.1 Sustentación Teórica, Técnica y Legal	
1.1.1 Antecedentes de los Arrendamientos	1
1.1.2 Generalidades del Arrendamiento	1
1.1.2.1 Concepto	1
1.1.2.2 Partes que Intervienen en la figura del arrendamiento	2
1.1.3 Clasificación de los Arrendamientos	3
1.1.4 Tratamiento Contable de los Arrendamientos Operativos	5
1.1.4.1 Contabilización de los Arrendamientos Operativos (Arrendatarios)	6
1.1.4.1.1 Reconocimiento Inicial y Medición Posterior	6
1.1.4.1.2 Información a Revelar	7
1.1.4.2 Contabilización de los Arrendamientos Operativos (Arrendadores)	8
1.1.4.2.1 Reconocimiento Inicial y Medición Posterior	8
1.1.4.2.2 Información a Revelar	9
1.1.5 Tratamiento Contable de los Arrendamientos Financieros	9
1.1.5.1 Contabilización de los Arrendamientos Financieros (Arrendatarios)	9
1.1.5.1.1 Reconocimiento Inicial	9
1.1.5.1.2 Medición Posterior	11
1.1.5.1.3 Información a Revelar	12
1.1.5.2 Contabilización de Arrendamientos Financieros (Arrendadores)	12
1.1.5.2.1 Reconocimiento Inicial	12
1.1.5.2.2 Medición Posterior	13
1.1.5.2.3 Fabricantes o Distribuidores que a su vez son arrendadores	14
1.1.5.2.4 Información a Revelar	15
1.1.6 Transacciones de venta con arrendamiento posterior	15

1.1.6.1	Generalidades	15
1.1.6.2	Venta con Arrendamiento Posterior que da lugar a un Arrendamiento Financiero	16
1.1.6.3	Venta con Arrendamiento Posterior que da lugar a un Arrendamiento Operativo	16
1.1.6.4	Información a Revelar	17
1.1.7	Aspectos Relacionados con los Arrendamientos	17
1.1.8	Aspectos Legales Relacionados con las Empresas Industriales de El Salvador en Materia de Arrendamiento	18
1.2	Diagnostico de la Investigación	20
1.3	Conclusiones y Recomendaciones de la Investigación	22
1.3.1	Conclusiones	22
1.3.2	Recomendaciones	23
CAPITULO II - CASO PRÁCTICO		
2.1	Planteamiento del Caso Práctico	24
2.2	Desarrollo del Caso Práctico	26
2.2.1	Tratamiento Contable del Arrendatario	26
2.2.1.1	Reconocimiento Inicial	26
2.2.1.2	Tabla de Amortización del Arrendatario	28
2.2.1.3	Medición Posterior	29
2.2.1.4	Aplicación del Método de Activos-Pasivos	33
2.2.1.4.1	Determinación de la Base Contable	34
2.2.1.4.2	Determinación de la Base Fiscal	36
2.2.1.4.3	Matriz de Comportamiento del Efecto Impositivo	38
2.2.2	Tratamiento Contable del Arrendador	41
2.2.2.1	Reconocimiento Inicial	41
2.2.2.2	Tabla de Amortización del Arrendador	44
2.2.2.3	Medición Posterior	45
2.2.2.4	Aplicación del Método de Activos-Pasivos	47

2.2.2.4.1 Determinación de la Base Contable	48
2.2.2.4.2 Determinación de la Base Fiscal	49
2.2.2.4.3 Matriz de Comportamiento del Efecto Impositivo	51
2.2.2.4.4 Venta del Inmueble al Final del Arrendamiento	54
BIBLIOGRAFÍA	56
ANEXOS	57

RESUMEN EJECUTIVO

En la actualidad las empresas se han visto en la necesidad de diversificar sus operaciones, lo que les exige contar cada vez con más recursos para financiar sus operaciones que les permitan mantenerse y ser competitivos en los mercados donde operan.

En búsqueda de formas de obtener recursos las entidades han encontrado en los arrendamientos una alternativa de financiamiento que les permitan alcanzar resultados satisfactorios ya sean a corto o largo plazo, representándoles menores costos y los máximos beneficios para la adquisición de bienes muebles e inmuebles.

Es por ello que el presente trabajo de investigación se enfoca en las pequeñas y medianas entidades (PYMES), con el fin de proporcionar conceptos básicos y casos prácticos de arrendamiento abordados en la normativa vigente y que dan solución a una problemática real.

En tal sentido, se consideró pertinente estudiar y proponer la figura de arrendamiento como instrumento alternativo para la adquisición de bienes y de esta manera realizar un diagnóstico que determine las principales dificultades que enfrentan las entidades al momento de contabilizar los arrendamientos.

En virtud de las dificultades encontradas en el estudio realizado a las empresas industriales y en vista de la necesidad de un documento que aborde el tratamiento contable de los arrendamientos basado en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), se determinó que las entidades desconocen algún aspecto relativo a la adecuada contabilización de los arrendamientos, entre los que se encuentran: problemas en la determinación del tipo de arrendamiento y que a su vez, conlleva a un inadecuado tratamiento contable de los arrendamientos operativos y financieros; además la no inclusión de un gasto por depreciación de los bienes bajo arrendamiento financiero u operativo, entre otros.

Se recomienda a las empresas la capacitación constante del personal en la aplicación de las políticas y procedimientos contables de la entidad que estén basados en la normativa vigente, logrando de ésta manera el fortalecimiento de habilidades y aptitudes necesarias para que el personal desempeñe sus labores de manera eficiente y oportuna, que permitirá aplicar un tratamiento contable adecuado en las operaciones, reflejando así, razonabilidad en las cifras de los Estados Financieros.

INTRODUCCIÓN

En los últimos años se han visto importantes cambios en la actividad económica a nivel global, entre ellos: nuevos productos y servicios ofrecidos en el mercado, nuevas demandas, formas de contratación y de pago, diversas maneras de controlar las transacciones, entre otras. Y con ello nuevas formas de hacer negocios, analizar y presentar la información financiera que resuma los resultados de tales operaciones. Todo esto ha sido el principal detonante de los constantes cambios en la normativa técnica contable que se han experimentado recientemente.

El presente trabajo de investigación plantea en su primer capítulo el marco teórico abordando los conceptos fundamentales y aspectos importantes relacionados con los contratos de arrendamiento tratados en la Sección 20 de la NIIF para PYMES, señalando las principales condiciones que caracterizan e identifican éstas operaciones para su adecuado registro contable.

Asimismo se presentan los resultados de la investigación de campo sobre las deficiencias que presentan las entidades en el tratamiento contable de los arrendamientos; también, se incluye el diagnóstico de la investigación que permitirá tomar en cuenta los aspectos importantes para el desarrollo del caso práctico.

Como parte importante de este informe, se presentan las conclusiones y recomendaciones a las que conllevó este proceso investigativo luego de analizar la problemática estudiada, para brindar alternativas de solución a las dificultades observadas en la investigación de campo.

En el segundo capítulo se desarrolla el caso práctico tomando en consideración todos los aspectos que influyen en el adecuado tratamiento contable de los arrendamientos, ofreciendo de ésta manera ejemplos hipotéticos que dan solución a los principales problemas que se presentan en la contabilización de dichas operaciones, con la finalidad que las pequeñas y medianas entidades (PYMES) cuenten con un documento de respaldo que aborde esta temática.

CAPITULO I

1. MARCO TEÓRICO

1.1 SUSTENTACIÓN TEÓRICA, TÉCNICA Y LEGAL

1.1.1. Antecedentes de los Arrendamientos

En El Salvador, surgen los arrendamientos como una opción empresarial en cuanto al uso de bienes inmuebles y/o muebles bajo esta modalidad de posesión de activos, por ello resulta importante la adecuada contabilización de éstos y mostrar de manera clara y razonable aquellas cifras que involucren o provengan del registro contable de arrendamientos.

En los estudios realizados anteriormente acerca de la temática descrita, se constata la utilidad de esta alternativa de financiamiento y la superioridad de beneficios que se obtienen al optar por esta opción y no por los conocidos normalmente como los créditos bancarios, haciendo énfasis en los principales bienes sujetos en arrendamiento considerando sus ventajas y desventajas al momento de ser contabilizados.¹

En materia contable, las indagaciones ya realizadas muestran aspectos acerca del proceso de contabilización de los arrendamientos basados en la "NIC 17 Arrendamientos", describiendo algunas de las situaciones pero no en su totalidad que podrían generarse en el medio

1.1.2. Generalidades del Arrendamiento

1.1.2.1. Concepto

Una de las operaciones que está tomando auge en la búsqueda de alternativas financieras eficientes que muestren resultados satisfactorios para la adquisición de bienes son los arrendamientos como se definen a continuación:

¹ Hernández, Martha Elena; Montes Martínez, Sara Fidelina; Godínez Arias, Jorge Secundino. Año 2002. "El arrendamiento de bienes de capital como una alternativa financiera para la mediana empresa industrial del área metropolitana de San Salvador". Trabajo para optar al grado de licenciado en contaduría Pública. Universidad de El Salvador.

Arrendamiento:

Es un acuerdo en el que el arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho a usar un activo durante un periodo determinado sin recibir realmente un título de propiedad sobre ellos.

1.1.2.2. Partes que intervienen en la figura del arrendamiento:

En el Arrendamiento existen partes que son importantes para realizar las operaciones que presentarán la esencia de las cláusulas del contrato.

A) Arrendatario

Es el cliente que determina sus necesidades de requerimiento de maquinaria y equipo o inmuebles para una industria, y que solicita el financiamiento, comprometiéndose en tomarlos en arrendamiento con el pacto de compraventa futura.²

B) Arrendador

Es la persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios.

Según la Ley de Arrendamiento Financiero también una de las partes que interviene en el contrato es el:

C) Proveedor

Es la persona natural o jurídica, salvadoreña o extranjera que transfiere el arrendador la propiedad del bien objeto del contrato.

El proveedor puede ser una persona que se dedica habitual o profesionalmente a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente enajena un bien o el mismo arrendador.

² Acedo Mendoza Carlos, Arrendamiento Financiero <http://www.conecam.com.ve>.

1.1.3. Clasificación de los Arrendamientos³ :

Los arrendamientos se clasifican en dos tipos primordiales, pero estos así mismo se desglosan en otros eventos especiales que se pueden dar bajo estas clasificaciones, pero en todos los casos el arrendatario se compromete a efectuar una serie de pagos ya sean estos mensuales, trimestrales o según acuerdos que se dan el contrato.

El contrato de arrendamiento es específico en las cláusulas acerca de los pagos a efectuar, si estos serán mensualmente o semestralmente; apartados que son precisos, satisfaciéndose el primer pago normalmente a la firma del contrato, las cuotas son generalmente fijas pero pueden periodificarse según las necesidades del usuario.

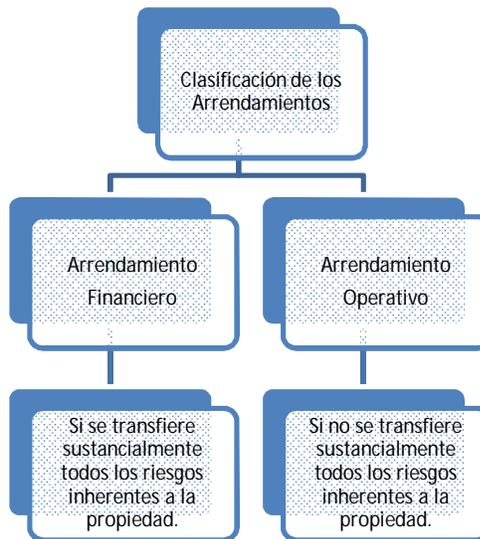
Dichas clasificaciones permiten que la entidad pueda conocer con una mayor claridad en que modalidad de arrendamiento requiere tomar los bienes muebles e inmuebles que va ha adquirir en un determinado tiempo.

Los Arrendamientos se pueden clasificar, según la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, de acuerdo al grado de riesgo y ventajas que afectan tanto al arrendador o al arrendatario, considerando así mismo los beneficios que se dan al realizar esta operación.

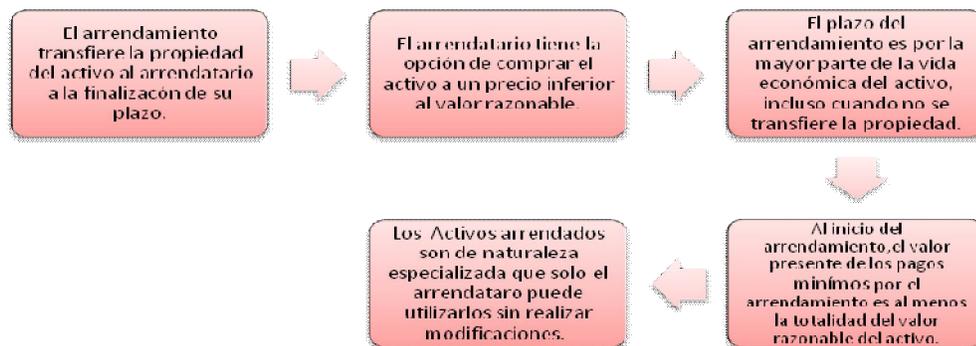
Aparte de esta clasificación se dan los eventos especiales tales como: Fabricantes o distribuidores que son también arrendadores, Transacciones de venta con arrendamiento posterior que pueden dar lugar tanto a un arrendamiento financiero como a un arrendamiento operativo.

En el siguiente esquema se presenta la clasificación principal de los arrendamientos detallando así la característica esencial para definir el tipo de arrendamiento de acuerdo a las necesidades que pudieran tener las entidades:

³ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 20.4 edición 2009.



A continuación se presentan situaciones que detectadas individualmente o en combinación en un contrato de arrendamiento llevarían a clasificarlo como financiero⁴:



La clasificación de un arrendamiento se hace al inicio del mismo y no se cambia durante su plazo salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las cláusulas del arrendamiento (distintas de la simple renovación del mismo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento deberá ser evaluada nuevamente.⁵

Un contrato de arrendamiento financiero es a un plazo mayor que un arrendamiento operativo.

⁴ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 20.5 edición 2009.

⁵ Ídem: Párrafo 20.8 edición 2009.

Estos contratos no pueden cancelarse y por lo tanto obligan al arrendatario a realizar pagos por el uso de un activo durante un período preestablecido. Aún si el Arrendatario no requiere del servicio del activo arrendado, se ve obligado contractualmente a efectuar pagos durante la vigencia del arrendamiento. El arrendamiento financiero se utiliza comúnmente para arrendar tierras ,edificaciones y grandes mobiliario y equipo fijo.

Otra característica significativa es que los pagos totales durante el período de arrendamiento son superiores al costo que los activos arrendados representan para el arrendador. El período del arrendamiento, por lo tanto se relaciona generalmente con la vida productiva del activo de un modo muy estrecho. Si se espera que el valor de recuperación del activo sea insignificante, el arrendador debe percibir más que el precio de compra del activo, a fin de percibir su rendimiento requerido sobre el dinero que ha invertido en el activo.⁶

Para el tratamiento contable de los arrendamientos sin importar el tipo de éste, deberá tomarse en cuenta la entidad que toma o cede el bien, ya que si dicha entidad no tiene obligación pública de rendir cuentas ni publican sus estados financieros con propósito de información general para usuarios externos deberá de aplicar la Norma de Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades; de lo contrario, las entidades que si tengan que cumplir con este requerimiento tendrán que aplicar la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera.

1.1.4. Tratamiento contable de los arrendamientos operativos:

El arrendamiento operativo es el efectuado con mayor frecuencia por fabricantes, distribuidores o importadores, quienes de este modo ofrecen una alternativa para la utilización periódica de determinados bienes al cliente mediante un contrato de arriendo. Los sujetos que intervienen en la operación son el usuario (Arrendatario) y el proveedor (Arrendador).

⁶González Campos, Sonia Elizabeth, Ramírez Paredes, Ruth Yolanda, Sánchez Menjivar, Carlos Alexander. Año 2002 "El Arrendamiento Financiero como una alternativa de financiamiento para la adquisición de activo fijo en la pequeña y mediana empresa del sector industrial". Trabajo de Investigación para optar al grado de Licenciatura en Contaduría Pública. Universidad de El Salvador.

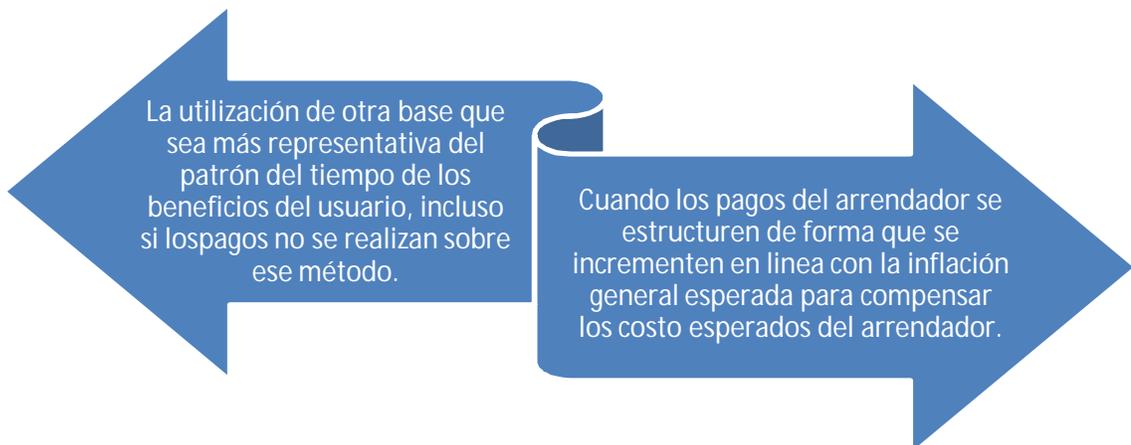
Los bienes objeto de arrendamiento operativo son por lo general, máquinas, herramientas, automoviles, equipo pesado y otros.

1.1.4.1 Contabilización de los arrendamientos operativos por los arrendatarios:

1.1.4.1.1 Reconocimiento Inicial y Medición Posterior.

En los arrendamientos operativos no se lleva a cabo un reconocimiento inicial debido a las características de este tipo de arrendamiento. El arrendatario como consecuencia del uso del bien tomado deberá reconocer los pagos de arrendamiento en los resultados del periodo como un gasto de forma lineal (excluyendo los costos por servicios tales como seguros o mantenimiento) en el periodo en el que son devengados u ocurridos.

Otras de las situaciones que el arrendatario debe considerar al momento de la contabilización es:



Se exige a las entidades reconocer como gastos los pagos de un arrendamiento operativo. Según lo establecido en otras secciones de la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, como lo establecido en la Sección 13 Inventarios, los pagos de un arrendamiento operativo pueden reconocerse como parte del costo de un activo.

El párrafo 13.8. establece que los costos de transformación de los inventarios incluirán los costos directamente relacionados con las unidades de producción, la mano de obra directa. También incluirán una distribución sistemática de los costos indirectos de producción variables o fijos, en los que haya incurrido para transformar las materias primas en productos terminados.⁷ Esta distribución debe realizarse separando dichos costos en dos componente (es decir, el arrendamiento y los servicios de mantenimiento). Los servicios de mantenimiento se reconocen como un gasto en los resultados del período en el cual se incurre en ellos (es decir, cuando se reciben los servicios).

Actualmente existe una única excepción en la cual los arrendamientos operativos no serán reconocidos como gastos del periodo. Esta excepción se encuentra enfocada al reconocimiento de un activo solamente si cumple con la definición de propiedad de inversión de acuerdo al párrafo 3 de la Sección 16 Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión son propiedades que pueden mantenerse por el dueño o un arrendatario bajo un contrato de arrendamiento financiero. Para llevar a cabo el reconocimiento de esta propiedad deberá evaluarse el tiempo que el bien se tendrá en arrendamiento operativo y si el importe total de los pagos puede medirse con suficiente fiabilidad y si este es significativo.

1.1.4.1.2 Información a Revelar

Un arrendatario revelará en sus estados financieros la información para los arrendamientos operativos que la norma le exige así también lo que el considera de relevancia al momento de declarar la información sobre el activo arrendado.

Los principales aspectos que contempla la normativa contable son: el total de los pagos futuros mínimos del arrendamiento tomados bajo arrendamiento operativo no cancelables considerando los períodos de pagos de cada una de estas cuotas, así mismo los pagos reconocidos como gastos y los acuerdos significativos de renovación o adquisición.⁸

⁷ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo.13.8 edición 2009.
⁸Idem: Párrafo 20.16.

Se deben presentar así mismo las políticas contables, la principal es la de la clasificación del arrendamiento y las obligaciones que se dan en los arrendamientos operativos.

1.1.4.2 Contabilización de los arrendamientos operativos por los arrendadores:

1.1.4.2.1 Reconocimiento inicial y medición

El arrendador al momento de su reconocimiento y medición debe considerar que al presentar en su estado de situación financiera los activos sujetos en arrendamiento operativo lo clasificará de acuerdo con la naturaleza del activo.

El arrendador tiene que reconocer los ingresos por arrendamientos operativos en los resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, a menos que:

- a) Otra base sistemática sea representativa del patrón de tiempo del beneficio que recibe el arrendador a partir del activo arrendado, aún si la recepción del pago no se haga sobre esa base;
- b) Los pagos que se hagan al arrendador estén estructurados para incrementarse en línea recta con la inflación esperada para compensar por los incrementos en el costo inflacionario esperado por el arrendador.⁹

Debido al uso que tendrán los activos, al arrendador le corresponde registrar un gasto por depreciación a medida se vayan reconociendo los ingresos obtenidos por el arrendamiento.

En los activos que posea un arrendador cedidos en arrendamiento, es necesario que al final de cada fecha sobre la que se informa o ejercicio contable se evalúen dichos activos a fin de identificar si han sufrido deterioro en su valor.

⁹ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 20.16, edición 2009. 20.25.

1.1.4.2.2 Información a revelar¹⁰

Revelaciones Específicas:

Un arrendador revelará la información que considera necesaria y de relevancia para los arrendamientos operativos como los pagos futuros del arrendamiento no cancelables considerando los períodos que la norma exige, las cuotas contingentes totales reconocidas como ingreso, y una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos del arrendador.

1.1.5. Tratamiento Contable de los Arrendamientos Financieros:

1.1.5.1 Contabilización de los arrendamientos financieros por los arrendatarios

1.1.5.1.1 Reconocimiento Inicial

La figura de los arrendamientos financieros actualmente se encuentra orientada a proporcionar opciones más viables para que las entidades o personas dispongan del uso de bienes y que a su vez puedan adquirirlos al final del plazo estipulado en el contrato de arrendamiento. Esta es una opción para las compañías que no cuentan con el capital de inversión necesario para la adquisición de un activo que represente una cantidad elevada de dinero; dichas compañías lo utilizan como un mecanismo de financiación alternativo e innovador frente a un crédito bancario ya que dispone del bien sin la necesidad de comprarlo.

Al inicio de los arrendamientos es necesario llevar a cabo el reconocimiento inicial de la operación; éste consiste en incorporar el contrato de arrendamiento a las partidas dentro de la información financiera de la entidad.

¹⁰ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 20.30 ,20.31.

Para los arrendamientos en particular, éste momento se basará en el reconocimiento de los derechos de uso como un activo, debido a que se adquieren los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del bien; además se reconocerá un pasivo por la obligación adquirida que representará el importe de los pagos a realizar al arrendador. Estos pueden ser valuados de dos maneras distintas:

- Al valor razonable del activo arrendado, ó
- Al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, únicamente si este fuera menor que el valor razonable.

Para la obtención del valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es necesario utilizar una tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor presente total de:

- Los pagos mínimos por el arrendamiento y el valor residual no garantizado; y
- La suma del valor razonable del activo arrendado y cualquier costo atribuible al arrendador.

A dicha tasa de descuento se le conoce como Tasa de Interés Implícita.¹¹

Si no se pudiera determinar, se utilizará una tasa que el arrendatario habría que pagar en un arrendamiento similar o, en la que incurriría si adquiriera los fondos en circunstancias similares (Tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario).¹²

En la contratación del arrendamiento pueden surgir costos que son atribuibles a la negociación del mismo, entre otros, los cuales tendrán que ser incorporados al valor que se registre en el reconocimiento inicial como un activo.

¹¹ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 20.10 edición 2009.

¹² Ídem: Párrafo 20.10.

1.1.5.1.2 Medición Posterior

De acuerdo a lo establecido en la Normativa Internacional, es necesario realizar una medición posterior a la inicial de los contratos de arrendamiento, en la que se debe evaluar la naturaleza del activo para llevar a cabo la operación que corresponda.

Debido a que en el arrendamiento intervienen las figuras del arrendador (acreedor) y el arrendatario (deudor), este adopta la naturaleza de una operación financiera ya que una de las partes pone a disposición el bien a arrendar y la otra se compromete al pago de la deuda más intereses. La acción de entregar por parte del acreedor y de recibir por parte del deudor es la prestación de la opción financiera. Dicha operación concluirá cuando el deudor termine de entregar al acreedor el capital más los intereses; esta actuación por ambas partes es la contraprestación de la operación financiera.

En particular para los arrendamientos financieros, el arrendatario debe distribuir el pago a efectuar al arrendador entre los intereses generados por el contrato y la disminución del pasivo u obligación adquirida al inicio del arrendamiento. El arrendatario debe distribuir los intereses en el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante para cada periodo sobre la obligación pendiente de amortizar; a éste método de distribución se le llama "Método del interés efectivo".¹³

Los activos propios de la entidad, como los tomados en arrendamiento financiero están sujetos a un gasto por depreciación por el desgaste que van sufriendo debido al uso. Esta depreciación será reconocida dependiendo de la naturaleza y tipo del activo arrendado.¹⁴

De igual manera, debido a los cambios en el valor a los que están sujetos los activos, las entidades deben realizar una evaluación a sus activos, incluyendo los que tenga tomados en arrendamiento financiero al final de cada ejercicio, con el fin de identificar si dichos activos han sufrido deterioro del valor y realizar los ajustes que correspondan resultantes de la evaluación.

¹³ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 11.15 al 11.20 edición 2009.

¹⁴ Ídem: Párrafo 20.12

Los importes que hayan resultado de la evaluación de los activos serán reconocidos según lo establecido por la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos de la NIIF para Pymes.

1.1.5.1.3 Información a Revelar

Es importante que el arrendatario presente información adicional a la financiera referente a los activos en arrendamiento que posea al final de cada fecha sobre la que se informa, detallando entre los aspectos más importantes los siguientes:

- El importe neto en libros de cada activo en arrendamiento;
- El total de los pagos mínimos a realizarse para periodos futuros; y
- Información general de las principales cláusulas acordadas al inicio del arrendamiento.¹⁵

1.1.5.2 Contabilización de los arrendamientos financieros por los arrendadores

1.1.5.2.1 Reconocimiento Inicial

En los arrendamientos financieros también interviene la figura del arrendador, quien es el que posee el bien a arrendar y que de igual manera debe reconocer y presentar en su información financiera los bienes que haya cedido en arrendamiento. Este pone a disposición del arrendatario la opción de comprar el bien al final del plazo estipulado en el contrato de arrendamiento

Para el arrendador existe igualmente una fase de reconocimiento inicial, en la cual le corresponde presentar sus bienes cedidos como una cuenta por cobrar dentro de sus activos, la que representará el importe de los pagos que recibirá del arrendatario; este reconocimiento se realizará distribuyendo la porción que será para corto y largo plazo. Dichos activos serán valuados y reconocidos por un importe igual a la inversión neta del arrendamiento.

La inversión neta del arrendamiento es la inversión bruta del arrendamiento descontando una tasa de interés implícita de éste.

¹⁵ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo.20.13 edición 2009.

La inversión bruta del arrendamiento está comprendida por dos factores los cuales deben sumarse:

- Los pagos mínimos que el arrendador recibirá por ceder el activo; y
- Cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.

Como contraprestación del reconocimiento de la cuenta por cobrar se deberá dar de baja al activo por el importe en libros que este tenga al momento del inicio del arrendamiento.

Como resultado de esta operación, existe la posibilidad que se genere una diferencia entre el valor reconocido como cuenta por cobrar y el valor en libros que tenga el activo cedido. Esta diferencia será reconocida directamente en los resultados en el momento que se genere; si la cuenta por cobrar es mayor que el valor en libros del bien entonces se reconocerán otros ingresos; y, si el valor en libros del bien supera al importe de la cuenta por cobrar, la diferencia será reconocida como gastos del periodo.

En los arrendamientos financieros, para los arrendadores que no sean fabricantes ni distribuidores a su vez, los costos iniciales relacionados directamente con el arrendamiento, corresponde incluirlos en los derechos de cobro que reconoce el arrendador y que el arrendatario tendrá que cancelar.

1.1.5.2.2 Medición Posterior

Al arrendador le corresponde llevar a cabo una medición posterior del arrendamiento luego de haber reconocido sus derechos de cobro. Para ello, se establecerá una tasa de rendimiento que sea constante en cada periodo y se calculará sobre la inversión financiera neta del arrendamiento financiero.

Cada cuota que reciba el arrendador por el arrendamiento, deberá aplicarla contra la inversión bruta, realizando una distribución de la siguiente manera:

- Disminuyendo los derechos por cobrar reconocidos inicialmente; y
- Reconocer los ingresos financieros (intereses) generados para cada periodo.

Es necesario que el arrendador al final de cada ejercicio realice una reclasificación en sus derechos por cobrar, de manera que se disminuirá una porción de sus derechos a largo plazo para trasladarlos a los derechos por cobrar a corto plazo por el importe que se espere cobrar en el ejercicio contable siguiente.

Así mismo si hubiera una indicación de que ha cambiado el valor residual no garantizado estimado utilizado al calcular la inversión bruta, se revisará la distribución del ingreso a lo largo del plazo del arrendamiento y cualquier reducción se llevará inmediatamente a resultados en el periodo que corresponda.

1.1.5.2.3 Fabricantes o Distribuidores que a su vez son Arrendadores:

En la actualidad por la naturaleza y popularidad de esta modalidad de financiamiento, existen entidades que son fabricantes o distribuidores de bienes y que a su vez ofrecen a sus clientes la posibilidad de comprar o arrendar sus activos.

Para éste tipo de situación, el arrendador percibirá dos tipos de resultados por la venta o arriendo de activos:

- La ganancia o pérdida que será equivalente al importe de la venta directa del activo que se vaya a arrendar, a precios normales de venta y realizando cualquier descuento aplicable; y
- Los ingresos financieros (intereses) a lo largo del plazo por el bien arrendado.

La ganancia que el arrendador obtendrá por la venta del activo será reconocida como un ingreso de ventas ordinarias y será valuado de la siguiente manera:

- Al valor razonable del activo, ó
- Al valor presente de los pagos mínimos que el arrendador espera acumular, sólo si éste fuera menor.

1.1.5.2.4 Información a Revelar

Los arrendadores de bienes al igual que los arrendatarios, están obligados a presentar información acerca de sus arrendamientos adicional a la información financiera, esto con el fin que terceros puedan tener un mayor conocimiento acerca del funcionamiento y de las principales cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento. Entre los principales aspectos que deben ser informados se pueden destacar:

- Una conciliación entre la inversión bruta del arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos por cobrar a la fecha sobre la que se informa;
- Los importes que aun se encuentran pendientes de cobro por el arrendamiento para distintos periodos;
- Los ingresos financieros (intereses) que a la fecha sobre la que se informa no han sido cobrados aun, entre otros.¹⁶

1.1.6 Transacciones de venta con arrendamiento posterior

1.1.6.1 Generalidades

En este capítulo también se aborda el tratamiento contable de una situación especial que puede suceder dentro de los arrendamientos, denominado transacciones de venta con arrendamiento posterior, que son transacciones que involucran la venta de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor¹⁷.

Ejemplo de lo anterior puede ser: Una entidad que posee un vehículo para reparto de sus productos, se encuentra en necesidad de financiamiento pero a la vez desea seguir utilizando el activo porque es importante para realizar sus negocios, por tanto, decide venderlo a otra entidad para obtener el dinero y tomarlo en arrendamiento posteriormente a la entidad compradora.

¹⁶ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 20.23 edición 2009.

¹⁷Idem: Párrafo.20.32.

En éstas transacciones, los pagos por arrendamiento y el precio de venta del activo son interdependientes, ya que se negocian al momento de realizar el contrato.

El tratamiento contable de una venta con arrendamiento posterior depende del tipo de arrendamiento que acuerden las partes involucradas, que dará como resultado las siguientes situaciones:

1.1.6.2 Venta con arrendamiento posterior que da lugar a un arrendamiento financiero

Si una venta con arrendamiento posterior resulta ser un arrendamiento financiero, el vendedor arrendatario no debe reconocer inmediatamente cualquier exceso del importe de la venta sobre el valor en libros del activo vendido. Cualquier exceso, debe ser diferido y amortizado a lo largo del plazo del arrendamiento.

Si el alquiler posterior del activo es un arrendamiento financiero, no es apropiado considerar el exceso del importe de la venta sobre el valor en libros del activo como un beneficio realizado debido a que la operación que han realizado es un medio de financiación que el arrendador otorga al vendedor arrendatario, por tal razón dicho exceso de valor se difiere y amortiza a lo largo del plazo del arrendamiento.

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

Si una venta con arrendamiento posterior da lugar a un arrendamiento operativo y se tiene certeza que la transacción se ha establecido a su valor razonable, el vendedor arrendatario deberá reconocer cualquier pérdida o ganancia inmediatamente.

Si el precio de venta es inferior al valor razonable, el vendedor arrendatario reconocerá cualquier resultado inmediatamente a menos que la pérdida pueda compensarse por pagos futuros de arrendamiento a precios inferiores de los de mercado y amortizar la pérdida en proporción a las cuotas pagadas durante el periodo en el cual se espera utilizar el activo.

Si el precio de venta es superior al valor razonable, el vendedor arrendatario diferirá el exceso y lo amortizará a lo largo del periodo durante el cual se espera utilizar el activo.

Si el alquiler posterior es un arrendamiento operativo y tanto las cuotas como el precio se establecen a valores razonables, esta será una operación normal de venta y se reconocerá inmediatamente la existencia de cualquier pérdida o ganancia derivada de la misma.

En este tipo de contratos, si el valor razonable del bien en el momento de la venta con arrendamiento posterior fuera inferior a su valor en libros, la pérdida resultante de la diferencia entre ambas cifras debe ser cargada a resultados del ejercicio inmediatamente.

1.1.6.4 Información a revelar

Los requerimientos de información a revelar para arrendatarios y arrendadores deben aplicarse igualmente a éstas operaciones, añadiendo las principales disposiciones en cuanto a acuerdos o términos especiales de las transacciones de venta con arrendamiento posterior.

1.1.7 Aspectos relacionados con arrendamientos

Es de mucha importancia analizar el impacto fiscal de las políticas de medición posterior de los contratos de arrendamiento debido a las diferencias temporarias obtenidas por la comparación de la base fiscal para el gravamen de impuestos con la base financiera, dichas diferencias surgidas se deben a que el arrendatario contablemente se deduce el gasto por depreciación del bien y fiscalmente solo puede deducirse las cuotas de arrendamiento, causando así diferencias temporarias, por lo que resulta necesario presentar los siguientes conceptos:

Pasivos por impuestos diferidos¹⁸: son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles.

Activos por impuestos diferidos: son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

¹⁸ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 29.15 edición 2009.

- (a) las diferencias temporarias deducibles;
- (b) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal; y
- (c) la compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.

1.1.8 Aspectos Legales relacionados con las empresas industriales en El Salvador

En El Salvador existen leyes que regulan las operaciones de arrendamientos, estableciendo lineamientos para que las entidades realicen este tipo de transacciones a nivel nacional e internacional de manera adecuada mediante el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

- **Código civil**

Establece los derechos y obligaciones de los arrendadores y arrendatarios en relación a las cláusulas o estipulaciones contenidas en los contratos, así también las disposiciones de carácter civil relacionadas con dichas operaciones. (Véase arts. 1726 y siguientes).

- **Leyes Mercantiles**

Código de Comercio

Regula la apertura formal de los contratos, asimismo toda clase de derechos y obligaciones mercantiles relacionadas con la negociabilidad y ejecución de dichos acuerdos.

Ley de Arrendamiento Financiero

Aplicable a éste tipo de contratos y a los sujetos que los celebran. Algunos aspectos relevantes que trata esta ley son: Descripción de las figuras que intervienen en el arrendamiento, el establecimiento de disposiciones tributarias para la deducción del Impuesto sobre la Renta y depreciación, pago de tributaciones, aplicación de principios y normas contables así como las operaciones relacionadas con Arrendamiento Internacional.¹⁹

¹⁹ Ley de Arrendamiento financiero. Corte Suprema de Justicia. Año 2005. Arts. 13-16.

- **Leyes Tributarias**

Entre ellas están comprendidas: El Código Tributario, la Ley de Impuesto sobre la Renta y Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

Código Tributario

Regula de manera general algunas formalidades y obligaciones que deben cumplir las personas naturales y jurídicas en relación a las operaciones que involucren arrendamientos de activos.

Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios

Se encarga de gravar la prestación de servicios proveniente de los arrendamientos de bienes muebles e inmuebles con el 13% de IVA que involucren la cesión del uso o goce de dichos bienes con o sin promesa de venta.²⁰

La base imponible para este impuesto en los arrendamientos de bienes con promesa de venta u opción de compra es la cuota periódica de arrendamiento y en caso de hacerse efectiva la venta o la compra, es el valor residual del bien.²¹

Ley del Impuesto sobre la Renta.

Exige un cómputo para el gravamen de impuestos distinto al establecido en la normativa contable, por lo tanto, las entidades deberán calcular diferencias temporales o temporarias que a su vez surgen también por la diversidad de criterios existentes entre las bases tanto financieras como fiscales para el cálculo del impuesto y dan lugar a activos o pasivos por impuesto diferido, tales tratamientos y cálculos, serán abordados en el siguiente capítulo.

²⁰ Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios. Año 2009. Arts. 17 c) y d).

²¹ Ídem: Art. 48 b).

1.2 DIAGNOSTICO DE LA INVESTIGACIÓN

De acuerdo al estudio de campo realizado y con los datos obtenidos mediante el instrumento de recolección (cuestionario) y al análisis de los mismos se diagnostica lo siguiente:

Desde la fecha de aprobación de la entrada en vigencia de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) hasta la fecha de este estudio, hay empresas industriales que aún no conocen el contenido de dicha norma, lo que puede obedecer a razones como: La falta de interés por conocer sobre la norma, se cree que no es de aplicación para ellas porque no cumplen con los requerimientos de PYMES, aún no realizan la transición a la nueva normativa vigente o no han priorizado el costo-beneficio del estudio y capacitación sobre la norma, entre otras; por lo tanto no sería presentada razonablemente la situación financiera de la empresa, ya que la base técnica sobre la que se prepare la información contable no cumple con los estándares de calidad de información que hoy en día se necesitan a nivel mundial.

Cabe mencionar que el arrendamiento financiero es una opción empresarial que permite adquirir bienes de manera pronta, sin esperar plazos de aprobación, con menores compromisos y obligaciones para las empresas que no cuentan con récord crediticio o que no precisan mantener sus instalaciones en un solo lugar que les impida mudarse hacia otras zonas estratégicas, sin embargo, se observó que más del 62% de las entidades industriales, para obtener un activo fijo recurren a endeudamiento con entidades financieras y pasan mucho tiempo pagando las cuotas sobre préstamos y arriesgándose que con el pasar de los años, los bienes que adquirieron caigan en obsolescencia o deben realizarle mejoras para que éstos sigan funcionando.

A pesar de que la población encuestada afirmó que adquirirían activos mediante Instituciones Financieras, el 33% de los encuestados, manifestó que poseen bienes bajo la figura de arrendamiento financiero, lo que muestra que los convenios de arrendamiento son bien vistos por las entidades, como una manera de adquirir equipos o inmuebles; el 39% de las empresas optan por el arrendamiento operativo porque consideran que el tratamiento contable de este resulta ser más fácil y desconocen los beneficios financieros y fiscales a los que les conlleva un arrendamiento financiero.

En materia de control, aproximadamente el 57% de la población en estudio posee políticas contables por escrito para el tratamiento contable de los arrendamientos, sin embargo, en muchas ocasiones estas no son aplicadas adecuadamente por el personal contable, lo que conlleva a una aplicación errónea en la contabilización de los arrendamientos. Por otra parte, puede mencionarse que si bien es cierto las políticas por escrito son importantes, del 43% de las empresas que no las poseen, la mayoría demostró una aplicación adecuada en el registro contable de los arrendamientos.

Se determinó que el 79% de las entidades en estudio afirmaron conocer la diferencia entre el arrendamiento financiero y operativo, asimismo se comprobó que existe un número considerable de entidades que no están contabilizando adecuadamente éstas operaciones, lo cual deja al descubierto que no hay claridad en los conceptos básicos de arrendamiento abordados por la normativa al momento de realizar la apropiada clasificación de éstos.

Se observó que a pesar de las deficiencias encontradas en la contabilización de los arrendamientos, el 91% de la población afirma que debe registrarse la depreciación de los bienes en arrendamiento financiero, esto determina que existe un porcentaje de empresas que tratan inadecuadamente dicho registro.

Finalmente se determinó que el 100% de las entidades industriales en estudio, manifestaron que los documentos contables sobre arrendamientos son muy útiles, porque muestran aplicaciones prácticas sobre la normativa, mediante ejemplos que resultan ser más fáciles de entender y aplicar al momento de contabilizar las operaciones de arrendamientos.

1.3 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1 CONCLUSIONES

- ✓ Del total de las empresas encuestadas un porcentaje considerable de éstas poseen arrendamientos, pero se observó que han sido reconocidos en base a criterios contables distintos. Sin embargo, de acuerdo a los conceptos proporcionados por la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), se identificó que algunos no son aplicados adecuadamente y otros manifiestan no reconocerlos como tal, determinando de esta manera las dificultades que existen en la contabilización de los arrendamientos en los Estados Financieros de algunas entidades industriales.

- ✓ Así también se observó que la mayoría de entidades industriales encuestadas poseen políticas por escrito para el tratamiento contable de los arrendamientos; se analizó que la falta de procedimientos contables no es una causa que determine la adecuada contabilización de los arrendamientos porque algunas entidades que no las poseen demostraron que contabilizan apropiadamente éstas operaciones.

- ✓ En virtud de las dificultades encontradas en el estudio realizado a las empresas industriales y en vista de la necesidad de un documento que aborde el Tratamiento Contable de los Arrendamientos, basado en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), se determinó que la totalidad de los encuestados desconocen algún aspecto relativo a la adecuada contabilización de los arrendamientos, entre los que se encuentran: problemas en el reconocimiento inicial de los arrendamientos operativos y financieros, falta de reconocimiento del gasto por depreciación de los bienes bajo arrendamiento financiero, entre otros.

- ✓ Se observó que las entidades en estudio consideran de interés los documentos que abordan el tratamiento contable de los arrendamientos basados en NIIF para PYMES, debido a que la normativa se encuentra aún en proceso de adopción y es necesario conocer con claridad y precisión la adecuada contabilización de los bienes considerados en dicha temática.

1.3.2 RECOMENDACIONES

- ✓ De acuerdo al estudio realizado y expuesto en el Marco Teórico de este trabajo y a las disposiciones requeridas por la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), se recomienda a las empresas industriales orientar sus esfuerzos para realizar un reconocimiento apropiado de los arrendamientos, para cumplir con lo dispuesto en la normativa contable vigente.

- ✓ Las entidades industriales deben trabajar con un método de depreciación que les permita reflejar el consumo de los beneficios económicos obtenidos del activo arrendado, que no debe estar basado en las disposiciones tributarias sino en las dispuestas por la normativa contable vigente, para obtener representación fiel en la presentación de las cifras de los Estados Financieros de la entidad.

- ✓ Es recomendable que las entidades puedan elaborar sus políticas y procedimientos contables por escrito, de acuerdo a la NIIF para PYMES, sin embargo, se requiere que éstas no solo se diseñen sino que puedan ser aplicadas por el personal contable a fin de establecer un apropiado control de los procesos que reflejen el tratamiento adecuado de las operaciones de arrendamiento.

- ✓ Se recomienda a las empresas la capacitación constante del personal en la aplicación de las políticas y procedimientos contables de la entidad que estén basados en la normativa vigente, logrando de ésta manera el fortalecimiento de habilidades y aptitudes necesarias para que el personal desempeñe sus labores de manera eficiente y oportuna, que permitirá aplicar un tratamiento contable adecuado en las operaciones, reflejando así, razonabilidad en las cifras de los Estados Financieros.

- ✓ Es recomendable que las entidades industriales consideren las disposiciones realizadas a través del Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría, acatando las indicaciones relacionadas con la nueva normativa contable vigente.

CAPITULO II

2. CASO PRÁCTICO

2.1 PLANTEAMIENTO DEL CASO PRÁCTICO

La sociedad "XYZ" S.A. de C.V, adquiere un edificio para establecer una nueva sucursal el 1° de Enero del 2012 con su respectivo terreno donde éste fue construido. Dicho inmueble será adquirido bajo la modalidad de arrendamiento a la entidad "El Roble, S.A. de C.V.". La vida útil del edificio se estima a 20 años.

La empresa El Roble posee el inmueble en sus Propiedades, Planta y Equipo dentro de sus estados financieros a un valor de \$240,000.00 y tiene una depreciación acumulada de \$8,000.00.

Las cuotas de arrendamiento son vencidas pagaderas anualmente por un valor de \$33,000.00 más el impuesto del IVA a cada cuota. La tasa de interés implícita establecida en las cláusulas del contrato es de 10% anual. Además el arrendador cobrará adicionalmente el porcentaje del 1% sobre la rentabilidad del activo dado en arrendamiento si esta fuere mayor o igual a \$100,000.00.

El contrato de arrendamiento es cancelable, y se establece la posibilidad de adquirir el inmueble por un monto de \$10,000.00, pagaderos junto con la última cuota del arrendamiento, sin embargo, la sociedad "XYZ, S.A. de C.V. tiene un grado de certeza que no ejercerá dicha opción. La vigencia del contrato es de 10 años. A su vez, el arrendador estima mediante un análisis de flujos un valor residual no garantizado por \$75,000.00.

Características relevantes que están inmersas en este caso:

- ✓ La figura es de un Arrendamiento Financiero
- ✓ En el contrato se estableció una tasa de interés implícito
- ✓ El arrendamiento es tanto de un edificio como de un terreno simultáneamente
- ✓ Se incluye una cuota contingente basada en la rentabilidad del activo
- ✓ Al final del plazo del arrendamiento no se hace uso de la opción de compra
- ✓ Se incluye un valor residual no garantizado
- ✓ Generación de un Impuesto sobre la Renta Diferido

Las variables que se incluyen son las siguientes:

- ✓ La vida útil del edificio es de 20 años
- ✓ Valor del inmueble en los estados financieros del arrendador \$ 240,000.00
- ✓ Depreciación Acumulada del inmueble \$8,000.00
- ✓ Valor razonable del inmueble al inicio del arrendamiento \$ 203,000.00
- ✓ Cuotas del Arrendamiento \$ 33,000.00 pagaderas anualmente
- ✓ Tasa de interés implícita 10%
- ✓ Cuota contingente del 1% sobre la rentabilidad del activo si fuere mayor o igual a \$100,000.00
- ✓ Opción de Compra \$ 10,000.00
- ✓ Plazo del Arrendamiento 10 años
- ✓ Valor residual no garantizado \$ 75,000.00
- ✓ Valor razonable del inmueble terminado el plazo del arrendamiento \$ 80,000.00
- ✓ Importe por el que el arrendador decide vender el inmueble luego de recuperarlo \$ 83,000.00

2.2 DESARROLLO DEL CASO PRÁCTICO

2.2.1 TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDATARIO

2.2.1.1 Reconocimiento Inicial

La operación de arrendamiento que se tiene, involucra tanto un edificio como el terreno donde éste se encuentra construido. Debido a que la NIIF para Pymes no especifica este tipo de operación, es posible recurrir al marco normativo de las NIIF Completas ya que es permitido a falta de un requerimiento que no esté contemplado en la versión Pymes,²² por lo tanto se tomarán algunos de los requerimientos contenidos en la NIC No. 17 "Arrendamientos"; en los párrafos "15-A al 19, para aclarar el tratamiento a realizar en este caso.

Tomando en cuenta que la vida económica de los terrenos es indefinida y que el arrendador transfiere los riesgos y ventajas inherentes del bien arrendado; la operación se contabilizará como arrendamiento financiero en su totalidad pero registrando por separado el terreno del edificio.

Según la NIIF para Pymes el arrendatario debe revelar en su información contable el contrato de arrendamiento, reconociendo un activo por los derechos que adquiere del uso del bien y un pasivo por la obligación de pago adquirida. Estos serán contabilizados al valor razonable o valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, si éste fuera menor. Cualquier costo que pueda tener el arrendatario al inicio del arrendamiento que sea atribuible a la negociación del contrato será incluido al monto reconocido como activo.

El arrendatario debe llevar a cabo un reconocimiento inicial del contrato de arrendamiento, determinando al principio el valor presente de los pagos mínimos a reconocer si éste fuera menor que el valor razonable.

²²Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 10.4 al 10.6 edición 2009.

Ya que el arrendatario tiene un grado de certeza de no ejercer la opción de compra al finalizar el contrato de arrendamiento, el importe de dicha opción no será clasificado como uno de los pagos mínimos, por lo tanto no se incluirá en el cálculo del valor presente de dichos pagos.

El valor presente de los pagos mínimos se establece de la siguiente manera:

Monto de la Cuota: \$33,000.00

Tasa de Interés establecida: 10% anual

Ya que las cuotas son vencidas y pagaderas al final de cada año, la fórmula a utilizar para el cálculo del valor presente es la siguiente:

$$P = A \left[\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right]$$

Donde:

P = Valor Presente

A = Valor de la Cuota

i = Tasa de Interés

n = Cantidad de Cuotas a Cancelar

Por lo que se tiene:

$$P = \$33,000 \left[\frac{1 - (1 + 0.10)^{-10}}{0.10} \right]$$

$$P = \$202,770.71$$

El importe por el que se reconocerá el activo es el siguiente:

Valor Razonable \$203,000.00

Valor Presente \$202,770.71

Importe a Reconocer: \$202,770.71 por ser el importe menor.²³

²³Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 20.9 edición 2009.

Ya que la operación incorpora un edificio y un terreno, se estima a través de un perito valuador cuanto representa cada elemento del valor determinado como importe a reconocer, esto con el fin de contabilizarlos por separado y cumplir con el requerimiento estableciendo por la Sección 17 "Propiedades, Planta y Equipo" de la NIIF para Pymes²⁴; los importes determinados son:

Elemento	Importe	(%)
Edificio	\$ 172,355.10	85%
Terreno	\$ 30,415.61	15%
Total	\$ 202,770.71	100%

Establecido el importe por el que será reconocido como activo en los estados financieros, se distribuirán los pagos mínimos utilizando el método del interés efectivo, el cual consistirá en elaborar una tabla de amortización de dichos pagos en la que se segregue tanto los abonos a capital como los intereses que se generen en cada periodo del arrendamiento. La tabla de amortización para el arrendatario es la siguiente:

2.2.1.2 Tabla de Amortización del Arrendatario

Tabla de amortización Arrendatario

Año	Valor de la Obligación al Inicio del Año	Cuota	Intereses(10%)	Abono a Capital	Valor de la Obligación al Final del Año
2012	\$ 202,770.71	\$ 33,000.00	\$ 20,277.07	\$ 12,722.93	\$ 190,047.78
2013	\$ 190,047.78	\$ 33,000.00	\$ 19,004.78	\$ 13,995.22	\$ 176,052.56
2014	\$ 176,052.56	\$ 33,000.00	\$ 17,605.26	\$ 15,394.74	\$ 160,657.82
2015	\$ 160,657.82	\$ 33,000.00	\$ 16,065.78	\$ 16,934.22	\$ 143,723.60
2016	\$ 143,723.60	\$ 33,000.00	\$ 14,372.36	\$ 18,627.64	\$ 125,095.96
2017	\$ 125,095.96	\$ 33,000.00	\$ 12,509.60	\$ 20,490.40	\$ 104,605.55
2018	\$ 104,605.55	\$ 33,000.00	\$ 10,460.56	\$ 22,539.44	\$ 82,066.11
2019	\$ 82,066.11	\$ 33,000.00	\$ 8,206.61	\$ 24,793.39	\$ 57,272.72
2020	\$ 57,272.72	\$ 33,000.00	\$ 5,727.28	\$ 27,272.72	\$ 30,000.00
2021	\$ 30,000.00	\$ 33,000.00	\$ 3,000.00	\$ 30,000.00	-
Total		\$ 330,000.00	\$ 127,229.29	\$ 202,770.71	

²⁴ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 17.8 edición 2009.

Una vez establecidos los importes a reconocer y las distribuciones para los elementos que sean necesarios, se procede al reconocimiento inicial separándolos importes de la deuda que será cancelada en el primer ejercicio y registrándola como una obligación a corto plazo. El resto de las cuotas se contabilizarán como una obligación a largo plazo debido a que se cancelarán en periodos posteriores.

El registro contable por el reconocimiento inicial del contrato de arrendamiento es el siguiente:

Registro No. 1 Fecha: 01/01/2012

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Propiedades, Planta y equipo		\$ 202,770.71	
Propiedades, Planta y Equipo bajo Arrendamiento Financiero			
Terrenos	\$ 30,415.61		
Edificaciones	\$ 172,355.10		
Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero por Pagar a Corto Plazo			\$ 12,722.93
El Roble, S.A. de C.V.	\$ 12,722.93		
Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero por Pagar a Largo Plazo			\$ 190,047.78
El Roble, S.A. de C.V.	\$ 190,047.78		
v/ Registro del reconocimiento inicial del arrendamiento		\$ 202,770.71	\$ 202,770.71

2.2.1.3 Medición Posterior

Habiendo incluido el contrato de arrendamiento en los activos de "XYZ, S.A. de C.V." y llegada la fecha para el pago del primer canon, se genera el registro contable tomando en cuenta los importes establecidos para intereses y para abono a capital contenidos en la tabla de amortización.

Registro No. 2 Fecha: 31/12/2012

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Gastos Financieros		\$ 20,277.07	
Intereses por Arrendamiento Financiero	\$ 20,277.07		
Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero por Pagar a Corto Plazo		\$ 12,722.93	
El Roble, S.A. de C.V.	\$ 12,722.93		
Crédito Fiscal - IVA		\$ 4,290.00	
Crédito Fiscal por Compras	\$ 4,290.00		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo			\$ 37,290.00
Bancos	\$ 37,290.00		
v/ Registro del primer pago por el arrendamiento		\$ 37,290.00	\$ 37,290.00

En el registro contable se genera un IVA crédito Fiscal, esto debido a que cada canon que el arrendatario cancele al arrendador estará gravado con el 13% de IVA ya que la Administración Tributaria clasifica como prestación de servicios este tipo de operación (y que difiere del criterio contable pues es tratado como una venta de bienes) de acuerdo al Art. 17 literal c) y d) y al Art. 18 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de servicios.

Dado que la operación de arrendamiento es prácticamente una operación puramente financiera debido a que el arrendatario toma fondos prestados del arrendador, se generan costos por préstamos o mejor llamados intereses que son reconocidos en el periodo en el que se incurren de acuerdo a la Sección 25 "Costos por Préstamos" conocido también como Costo Amortizado en la NIIF para Pymes.

Para dar cumplimiento al requerimiento que establece la NIIF Pymes en cuanto a la medición posterior que se le debe dar a los contratos de arrendamiento financiero, debe registrarse un gasto por depreciación que de acuerdo al párrafo 20.12 de la NIIF para Pymes le corresponde reconocer al arrendatario. Inicialmente se tiene que determinar el valor de cada uno de los elementos que conforma el edificio para poder depreciarlos de acuerdo al párrafo 17.16 de dicha normativa ya que estos pudieran tener vidas útiles distintas entre sí.

Se toma en cuenta que para el terreno no se calculará gasto por depreciación ya que la normativa contable no permite depreciarlos por poseer una vida útil ilimitada. ²⁵

La distribución de cada uno de los elementos fue realizada por un perito valuador, el cual determinó los siguientes importes del total del edificio:

Elemento	Importe	(%)
Estructura	\$ 137,884.08	80%
Instalaciones Electricas	\$ 6,894.20	4%
Techos	\$ 8,617.76	5%
Asensores	\$ 18,959.06	11%
Total	\$ 172,355.10	100%

²⁵ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 17.6 edición 2009.

De igual manera se determina la vida útil de cada elemento que comprende el componente del edificio y su correspondiente depreciación anual:

Elemento	Importe	Depreciación	Años a Depreciar
Estructura	\$ 137,884.08	\$ 13,788.41	10
Instalaciones Eléctricas	\$ 6,894.20	\$ 689.42	10
Techos	\$ 8,617.76	\$ 1,077.22	8
Ascensores	\$ 18,959.06	\$ 3,791.81	5
Total	\$ 172,355.10	\$ 19,346.86	

El registro contable para reconocer el gasto por depreciación es el siguiente:

Registro No. 3

Fecha: 31/12/2012

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Gasto por Depreciación		\$ 19,346.86	
Depreciación de Edificios	\$ 19,346.86		
Depreciación Acumulada			\$ 19,346.86
Propiedades, Planta y Equipo en Arrendamiento Financiero Edificaciones	\$ 19,346.86		
✓ Registro del gasto por depreciación del ejercicio		\$ 19,346.86	\$ 19,346.86

Este gasto por depreciación le corresponde reconocerlo al arrendatario debido a que es él quien posee los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, sin embargo, éste no será un gasto deducible para efectos fiscales.²⁶

Una de las cláusulas del contrato de arrendamiento menciona que el arrendatario debe cancelar al arrendador una cuota contingente, el porcentaje que se aplicará es del 1% sobre la rentabilidad del activo dado en arrendamiento si dicha rentabilidad fuere mayor a \$100,000.00 en el primer año de uso del bien; por lo que se determina el siguiente pago:

²⁶Ley de Arrendamiento financiero. Corte Suprema de Justicia. Año 2005. Art. 15.

Rentabilidad del activo en arrendamiento en el año 2012:

$$\text{\$ } 100,000.00 \times 1\% = \text{\$ } 1,000.00$$

La normativa contable requiere que dicha cuota contingente se registre directamente en los resultados del ejercicio en que ocurra²⁷, generándose el siguiente registro contable por el importe determinado:

Registro No. 4

Fecha: 31/12/2012

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Otro Gastos		\$ 1,000.00	
Pagos Contingentes por Arrendamiento Financiero	\$ 1,000.00		
Crédito Fiscal - IVA		\$ 130.00	
Crédito Fiscal por Compras	\$ 130.00		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo			\$ 1,130.00
Bancos	\$ 1,130.00		
✓ Registro del pago del 1% sobre la rentabilidad del activo		\$ 1,130.00	\$ 1,130.00

Ya que dicha cuota contingente es un pago más realizado al arrendador, se deben tomar en cuenta los requerimientos fiscales referentes al cálculo o determinación del impuesto del IVA que ésta operación está sujeta.

Llegado cada final de ejercicio, el arrendatario reclasificará sus cuentas de pasivo donde mantiene reflejada su deuda, disminuyendo su pasivo a largo plazo y aumentando su pasivo a corto plazo por la porción de abono a capital que corresponde amortizar al siguiente ejercicio.

Registro No. 5

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero por Pagara Largo Plazo		\$ 13,995.22	
El Roble, S.A de C.V.	\$ 13,995.22		
Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero por Pagar a Corto Plazo			\$ 13,995.22
El Roble, S.A de C.V.	\$ 13,995.22		
✓ Reclasificación de saldo por nueva cuota por pagar		\$ 13,995.22	\$ 13,995.22

²⁷ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 20.11 edición 2009.

2.2.1.4 Aplicación del Método de Activos-Pasivos

Cada entidad al final de cada ejercicio o periodo sobre el que se informa calcula el impuesto corriente por las operaciones realizadas. En los arrendamientos, tanto para el arrendador como para el arrendatario, las bases financieras o contables que se tomen para el cálculo del impuesto corriente, no siempre será igual a la base fiscal, por lo tanto en cada periodo se generará una diferencia entre el impuesto financiero calculado y el impuesto fiscal.

Estas diferencias son tratadas por la Sección 29 "Impuesto a las Ganancias" de la NIIF para Pymes en la que se detalla las definiciones y los tipos de diferencias que pudieran generarse.

Para el caso descrito ya que el inmueble puede ser separado entre un edificio y un terreno, se debe determinar qué cantidades pueden ser registradas como ingresos o gasto financieramente y cuáles pueden ser deducibles o no para efectos fiscales.

Al arrendatario financieramente se le permite reconocer su gasto por depreciación del activo tomado en arrendamiento, pero únicamente será reconocida la porción que corresponda al edificio, ya que de acuerdo al párrafo 17.16 de la NIIF para Pymes, los terrenos no se depreciarán por que poseen vida útil ilimitada.

Para los terrenos, la legislación salvadoreña comparte el criterio contable de no depreciarlos, esto según el Art. 30 numeral 8) de la Ley de Impuesto sobre la Renta, ya que este bien inmueble se considera un bien no depreciable por poseer vida útil indefinida.

Uno de los principales factores que influyen en la generación de las diferencias en las bases financieras y fiscales para el cálculo del impuesto corriente, es el hecho que fiscalmente el arrendatario no se deducirá el gasto por la depreciación del activo tomado en arrendamiento, aunque financieramente lo tenga registrado. El Art. 14 de la Ley de Arrendamiento Financiero establece que el arrendatario puede deducirse únicamente como gasto del periodo para efectos tributarios el valor de cada canon cancelado al arrendador. Dicho canon es equivalente al valor del inmueble arrendado más los intereses generados por el arrendamiento.

Para poder determinar las diferencias entre el impuesto financiero y el impuesto fiscal es necesario utilizar la herramienta del Impuesto a las Ganancias contenido en la Sección 29 de la NIIF para Pymes. Esta es una técnica contable utilizada para controlar las diferencias y sus efectos impositivos entre la base contable y fiscal relacionada con aquellos montos que en el futuro serán recuperados o pagados.

El método que requiere la normativa contable para la determinación de las diferencias y sus efectos es el método del Pasivo basado en el Balance, mejor conocido como Activos – Pasivos. Esta es una técnica que se basa en el comportamiento de los saldos de activos y pasivos para controlar el efecto que producirán en el estado de resultados y consecuentemente en el Impuesto sobre la Renta en las diferencias temporarias que surgen entre la base fiscal y la base contable.

Este método consiste básicamente en establecer la base contable y fiscal y determinar cómo se amortizan a lo largo del periodo del arrendamiento hasta llegar a cero.

Es necesario destacar que en el valor de cada canon que cancela el arrendatario va inmerso el importe del edificio y del terreno y será deducible en su totalidad para efectos de Impuesto sobre la Renta. La porción del canon que corresponda al terreno será deducible para efectos fiscales pero nunca se igualará a la base contable, por lo tanto se generará una diferencia de tipo permanente que no implica control de impuesto diferido ni su inclusión en el método de Activos – Pasivos.

El análisis para determinar las diferencias mediante este método es el siguiente:

2.2.1.4.1. Determinación de la Base Contable:

Para la determinación de la base contable se debe tomar en cuenta el valor nominal del contrato de arrendamiento, el cual es equivalente al valor presente de los pagos mínimos que se tiene registrado más las cargas financieras por el arrendamiento.

Obtenido el importe y teniendo en cuenta que no se registra depreciación por el terreno, se restará del valor nominal la porción correspondiente a éste ya que no requiere su control ni inclusión en el método a aplicar.

Valor Presente = \$ 202,770.71

más: Cargas Financieras = \$ 127,229.29

menos: Terreno = (\$ 30,415.61)

Base Contable = \$ 299,584.39

El importe de la base contable se irá amortizando con el total de los gastos que reconozca por periodo el arrendatario; estos comprenden tanto el gasto por depreciación como los gastos por las cargas financieras.

El comportamiento de los gastos a lo largo del plazo del arrendamiento tomando en cuenta la depreciación como los intereses es el siguiente:

Año	Depreciación	Gastos por Intereses	Total de Gastos
2012	\$ 19,346.86	\$ 20,277.07	\$ 39,623.93
2013	\$ 19,346.86	\$ 19,004.78	\$ 38,351.64
2014	\$ 19,346.86	\$ 17,605.26	\$ 36,952.12
2015	\$ 19,346.86	\$ 16,065.78	\$ 35,412.64
2016	\$ 19,346.86	\$ 14,372.36	\$ 33,719.22
2017	\$ 15,555.05	\$ 12,509.60	\$ 28,064.65
2018	\$ 15,555.05	\$ 10,460.56	\$ 26,015.61
2019	\$ 15,555.05	\$ 8,206.61	\$ 23,761.66
2020	\$ 14,477.83	\$ 5,727.28	\$ 20,205.11
2021	\$ 14,477.82	\$ 3,000.00	\$ 17,477.82
Total	\$ 172,355.10	\$ 127,229.29	\$ 299,584.39

Dado que la fecha de inicio del arrendamiento es el 01 de enero de 2012, el gasto por depreciación generado y reconocido por el arrendatario es lineal y anual, sin embargo, debe tomarse en cuenta que cada activo comienza su periodo de depreciación desde el momento en que se encuentre en la ubicación y las condiciones necesarias para operar, por lo tanto si un activo es adquirido en una fecha distinta a un inicio de año, la depreciación será calculada proporcionalmente a partir de la fecha en que esté listo para su uso.²⁸

2.2.1.4.2. Determinación de la Base Fiscal:

Para establecer la base fiscal se tomará en cuenta los costos que serán deducibles para el arrendatario por la administración tributaria; estos son equivalentes de acuerdo al Art. 14 de la Ley de Arrendamiento Financiero los cánones de arrendamiento.

Ya que el importe total de los cánones de arrendamiento difiere de la base contable, se ajusta la base fiscal restando el valor correspondiente al terreno que no será deducible y que genera una diferencia permanente.

Cánones de Arrendamiento	=	\$ 330,000.00
menos: Terreno	=	(\$ 30,415.61)
Base Fiscal	=	<u>\$ 299,584.39</u>

Para amortizar la base fiscal determinada, se debe incluir en cada periodo el valor del canon ocurrido, restando a este la porción del importe equivalente al terreno (diferencia permanente) por periodo.

²⁸Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 17.20 edición 2009.

Canon de arrendamiento = \$ 33,000.00

menos: Importe del Terreno \$ 30,415.61/ 10 Años = (\$ 3,041.56)

Total de Amortización Fiscal = \$ 29,958.44 Por Año

Por lo tanto el análisis del comportamiento de saldos de las bases contables y fiscales con sus respectivas amortizaciones es el siguiente:

Año	Valor del Activo	Base Contable			Base Fiscal		
		Amortización			Amortización		
		anual	Acum	Valor Neto	Anual	Acum	Valor Neto
				Canones de Arrendamiento		\$330,000.00	
				Importe del Terreno		\$(30,415.61)	
	\$ 299,584.39			\$ 299,584.39		\$299,584.39	
2012	\$ 299,584.39	\$ 39,623.93	\$ 39,623.93	\$ 259,960.46	\$ 29,958.44	\$ 29,958.44	\$269,625.95
2013	\$ 299,584.39	\$ 38,351.64	\$ 77,975.57	\$ 221,608.82	\$ 29,958.44	\$ 59,916.88	\$239,667.51
2014	\$ 299,584.39	\$ 36,952.12	\$ 114,927.69	\$ 184,656.70	\$ 29,958.44	\$ 89,875.32	\$209,709.07
2015	\$ 299,584.39	\$ 35,412.64	\$ 150,340.33	\$ 149,244.06	\$ 29,958.44	\$ 119,833.76	\$179,750.63
2016	\$ 299,584.39	\$ 33,719.22	\$ 184,059.55	\$ 115,524.84	\$ 29,958.44	\$ 149,792.20	\$149,792.19
2017	\$ 299,584.39	\$ 28,064.65	\$ 212,124.19	\$ 87,460.20	\$ 29,958.44	\$ 179,750.64	\$119,833.75
2018	\$ 299,584.39	\$ 26,015.61	\$ 238,139.80	\$ 61,444.59	\$ 29,958.44	\$ 209,709.08	\$ 89,875.31
2019	\$ 299,584.39	\$ 23,761.66	\$ 261,901.46	\$ 37,682.93	\$ 29,958.44	\$ 239,667.52	\$ 59,916.87
2020	\$ 299,584.39	\$ 20,205.11	\$ 282,106.57	\$ 17,477.82	\$ 29,958.44	\$ 269,625.96	\$ 29,958.43
2021	\$ 299,584.39	\$ 17,477.82	\$ 299,584.39	\$ -	\$ 29,958.44	\$ 299,584.40	\$ -

En la matriz anterior puede observarse como al inicio del contrato de arrendamiento las bases tanto contables como fiscales son iguales, sin embargo, debido a que ciertas disposiciones contables difieren de las fiscales, los importes por los que se amortiza cada base en los periodos del arrendamiento serán distintos, generando en ese momento el Impuesto sobre la Renta Diferido.

Teniendo en cuenta que el Impuesto sobre la Renta Diferido tiene dos etapas (Surgimiento y Reversión) se establece el siguiente cuadro resumen de decisión que será aplicado de acuerdo a la naturaleza de la cuenta que se esté analizando:

	Elemento que Produce Diferencia	
	Deudora	Acreedora
Base Contable igual a Base Fiscal	Sin efecto	Sin efecto
Base Contable mayor a Base Fiscal	Imponible: Pasivo por Impuesto Diferido	Deducible: Activo por Impuesto Diferido
Base Contable menor a Base Fiscal	Deducible: Activo por Impuesto Diferido	Imponible: Pasivo por Impuesto Diferido

2.2.1.4.3 Matriz de Comportamiento del Efecto Impositivo

La matriz resumen de saldos y efectos impositivos para la determinación de diferencias es la siguiente:

Año	Valor Neto		Diferencia Temporal	Saldo del Efecto Impositivo (30%)	Efecto Impositivo por Año	Tipo de Diferencia
	Base Contable	Base Fiscal				
	\$ 299,584.39	\$ 299,584.39				
2012	\$ 259,960.46	\$ 269,625.95	\$ (9,665.49)	\$ (2,899.65)	\$ (2,899.65)	Deducible
2013	\$ 221,608.82	\$ 239,667.51	\$ (18,058.69)	\$ (5,417.61)	\$ (2,517.96)	Deducible
2014	\$ 184,656.70	\$ 209,709.07	\$ (25,052.37)	\$ (7,515.71)	\$ (2,098.10)	Deducible
2015	\$ 149,244.06	\$ 179,750.63	\$ (30,506.57)	\$ (9,151.97)	\$ (1,636.26)	Deducible
2016	\$ 115,524.84	\$ 149,792.19	\$ (34,267.35)	\$ (10,280.20)	\$ (1,128.23)	Deducible
2017	\$ 87,460.20	\$ 119,833.75	\$ (32,373.55)	\$ (9,712.07)	\$ 568.14	Deducible
2018	\$ 61,444.59	\$ 89,875.31	\$ (28,430.72)	\$ (8,529.22)	\$ 1,182.85	Deducible
2019	\$ 37,682.93	\$ 59,916.87	\$ (22,233.94)	\$ (6,670.18)	\$ 1,859.03	Deducible
2020	\$ 17,477.82	\$ 29,958.43	\$ (12,480.61)	\$ (3,744.18)	\$ 2,926.00	Deducible
2021					\$ 3,744.18	Deducible

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del Impuesto sobre la Renta es del 30%, éste porcentaje puede variar de acuerdo a las regulaciones fiscales. Si la dicha tasa cambia para algún periodo, debe revisarse el importe neto en libros del Activo por Impuesto Diferido y aplicar una corrección valorativa para reflejar el efecto del cambio en las ganancias fiscales actuales o futuras.²⁹

²⁹ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 29.21 edición 2009.

De acuerdo a la matriz anterior y al cuadro resumen de decisión, puede observarse que la diferencia a tratar es deducible ya que se está analizando una cuenta de Activo (naturaleza deudora) y la base contable siempre es inferior a la base fiscal, por lo que se reconocerá un Activo por Impuesto Diferido.

La tabla anterior muestra como en el año 2012 inicia la etapa de surgimiento del Impuesto sobre la Renta Diferido y es hasta el año 2017 que ésta finaliza y da comienzo la fase de reversión, liquidándose completamente en el año 2021 cuando finaliza el contrato de arrendamiento y el bien es devuelto al arrendador.

El registro contable del Impuesto sobre la Renta Diferido para el ejercicio 2012 es el siguiente:

Registro No. 6 Fecha: 31/12/2012

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Activo por Impuesto Diferido		\$ 2,899.65	
Impuesto sobre la Renta Diferido	\$ 2,899.65		
Pérdidas y Ganancias			\$ 2,899.65
Impuesto sobre la Renta Diferido	\$ 2,899.65		
v/ Registro del activo por impuesto diferido		\$ 2,899.65	\$ 2,899.65

Dado que el Impuesto sobre la Renta financiero es menor al fiscal, debe aumentarse la cuenta de pérdidas y ganancias, para presentar en los estados financieros el gasto por el Impuesto pagado anticipadamente y que luego será revertido.

Los registros contables para los ejercicios siguientes se elaboran de la misma manera descrita anteriormente tanto para los pagos restantes, gasto por depreciación y la reclasificación de la nueva cuota a amortizar cada año, a excepción del registro contable del reconocimiento del Activo por Impuesto Diferido, debido a que en el año 2017 inicia la etapa de reversión de dicho activo, requiriendo el siguiente registro:

Registro No. 7 Fecha: 31/12/2017

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Pérdidas y Ganancias		\$ 568.14	
Impuesto sobre la Renta Diferido	\$ 568.14		
Activo por Impuesto Diferido			\$ 568.14
Impuesto sobre la Renta Diferido	\$ 568.14		
v/ Registro del ISR y reversión del Activo por Impuesto Diferido		\$ 568.14	\$ 568.14

Puede observarse que en el año 2017 comienza la etapa de reversión del Impuesto sobre la Renta Diferido y el impuesto pagado anticipadamente registrado en la cuenta de "Activo por Impuesto Diferido" comienza a compensarse y liquidarse en el ejercicio 2021 cuando finaliza el contrato.

Tomando en cuenta el grado de certeza que presentaba el arrendatario en no ejercer la opción de compra a la cual tenía libertad de tomarla o no, debe descargar de sus activos el bien tomado en arrendamiento y la depreciación acumulada asociada a éste y generada a lo largo del periodo del contrato, esto como consecuencia de ya no tener los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

El registro contable por el descargo del activo tomado en arrendamiento es el siguiente:

Registro No. 8

Fecha: 31/12/2021

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Depreciación Acumulada		\$ 172,355.10	
Propiedades, Planta y Equipo en Arrendamiento Financiero			
Depreciación de Edificaciones	\$ 172,355.10		
Otros Gastos		\$ 30,415.61	
Gastos por Arrendamiento Financiero	\$ 30,415.61		
Propiedades, Planta y equipo			\$ 202,770.71
Propiedades, Planta y Equipo bajo Arrendamiento Financiero			
Terrenos	\$ 30,415.61		
Edificaciones	\$ 172,355.10		
√ Registro por liquidación de Activo tomado en Arrendamiento		\$ 202,770.71	\$ 202,770.71

El importe llevado a la cuenta de "Otros Gastos" es equivalente al importe del terreno (diferencia permanente), es aplicado a esta cuenta porque no se calculó ni registró depreciación por éste inmueble ya que tanto la normativa contable como las regulaciones fiscales no lo permiten, sin embargo, si se canceló una porción en efectivo en cada canon pagado al arrendador el cual no será recuperado.

2.2.2 TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDADOR

2.2.2.1 Reconocimiento Inicial

Para el arrendador existe igualmente una fase de reconocimiento inicial, en la cual le corresponde presentar sus bienes cedidos en arrendamiento como una cuenta por cobrar dentro de sus activos, la que representará el importe de los derechos de cobro o pagos que recibirá del arrendatario. Dichos activos serán valuados y reconocidos por un importe igual a la inversión neta del arrendamiento.³⁰ Cualquier costo directo inicial será incluido en la medición inicial de los derechos de cobro y reducirá el importe de los ingresos reconocidos a lo largo del plazo del arrendamiento.

El arrendador debe de reconocer inicialmente el contrato de arrendamiento al importe de la inversión neta de arrendamiento, la que comprende los pagos mínimos a recibir por el arrendatario y cualquier valor residual no garantizado atribuible al arrendador, ambos descontados a una tasa de interés implícita, de acuerdo al párrafo 20.17 de la NIIF para Pymes,

El valor residual no garantizado se encuentra basado en la idea que es la parte del valor del activo que no está asegurada por el arrendatario o bien, es garantizada por alguien ajeno a él pero vinculada únicamente al arrendador. Por lo tanto, dicho valor residual no garantizado, tendría utilidad únicamente si la opción de compra no se ejerce por parte del arrendatario, ya que al finalizar el contrato de arrendamiento y no tomar la opción de compra, el bien arrendado es devuelto al arrendador y éste podría aún generar beneficios económicos a causa de una posterior venta, ser arrendado nuevamente o tenerlo para uso propio.

Teniendo en cuenta que el bien arrendado es un edificio con su terreno, y que con el paso de los años estos pudieran aumentar o disminuir su valor, el arrendador decide determinar un valor residual no garantizado, esto como consecuencia que el arrendatario tiene un grado de certeza de no tomar la opción de compra al finalizar el contrato.

³⁰Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 20.17 edición 2009.

Para la determinación de dicho importe, el arrendador se auxilió de un perito valuador (profesional en el área) para llevar a cabo un análisis del activo cedido en arrendamiento y de ésta manera formular proyecciones acerca de los flujos o beneficios económicos que podría generarle el activo al arrendador si éste lo cede en arrendamiento, lo mantiene dentro de sus bienes o lo vende al finalizar el contrato de arrendamiento.

Entre los aspectos que podrían tomarse en cuenta debido a la naturaleza del activo para la determinación de los flujos o proyecciones acerca del valor residual no garantizado se citan los siguientes.

- ✓ Localización del inmueble
- ✓ Vías de comunicación y acceso
- ✓ Desarrollo de la zona donde se encuentra el inmueble
- ✓ La oferta y demanda del activo, entre otras

Tomando en cuenta los datos anteriores, el perito valuador determina mediante proyecciones que el valor residual no garantizado es de \$ 75,000.00.

Por lo tanto, el arrendador reconocerá el contrato de arrendamiento al importe igual a la suma del valor presente de los pagos mínimos a recibir y el valor presente del valor residual no garantizado.

A pesar que el valor residual no garantizado no será cancelado por el arrendatario o alguien vinculado a él, será incluido en la cuenta por cobrar de acuerdo al requerimiento establecido en la Sección 20 "Arrendamientos" de la NIIF para las Pymes³¹ y por ser un importe que en un determinado momento traerá beneficios económicos al arrendador.

La opción de compra puede ser clasificada como un pago mínimo más por el bien arrendado, sin embargo, no será incluida en la medición inicial, ya que se tiene certeza que el arrendatario no hará uso de ella, por esta razón perdería la clasificación de pago mínimo.

³¹ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 20.18 edición 2009.

La determinación de la inversión neta de arrendamiento es la siguiente:

Cálculo para la determinación del valor presente de los pagos mínimos:

Monto de la Cuota: \$33,000.00

Tasa de Interés establecida: 10% anual

La fórmula a utilizar es la siguiente:

$$P = A \left[\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{0. i} \right]$$

Donde:

P = Valor Presente

A = Valor de la Cuota

i = Tasa de Interés

n = Cantidad de Cuotas a Cancelar

Por lo que se tiene:

$$P = \$33,000 \left[\frac{1 - (1 + 0.10)^{-10}}{0.10} \right] + \frac{\$75,000}{(1 + 0.10)^{10}}$$

$$P = \$ 231,686.46$$

La inversión neta a reconocer es: **\$ 231,686.46**

Una vez establecida la inversión neta del arrendamiento, se elabora la tabla de amortización, la cual mostrará la distribución de cada canon cobrado, separando la porción que será para abono a capital y lo que se cobrará de intereses para cada año del contrato.

La tabla muestra una amortización de intereses y capital tanto para el valor presente de los pagos mínimos como para el valor presente del valor residual no garantizado que va inmerso en la inversión neta de arrendamiento. La tabla se genera de la siguiente manera:

2.2.2.2 Tabla de Amortización del Arrendador

Tabla de amortización Arrendador

Año	Valor de la Obligación al Inicio del Año	Cuota	Intereses(10%)	Abono a Capital	Valor de la Obligación al Final del Año
2012	\$ 231,686.46	\$ 33,000.00	\$ 23,168.65	\$ 9,831.35	\$ 221,855.11
2013	\$ 221,855.11	\$ 33,000.00	\$ 22,185.51	\$ 10,814.49	\$ 211,040.62
2014	\$ 211,040.62	\$ 33,000.00	\$ 21,104.06	\$ 11,895.94	\$ 199,144.68
2015	\$ 199,144.68	\$ 33,000.00	\$ 19,914.47	\$ 13,085.53	\$ 186,059.15
2016	\$ 186,059.15	\$ 33,000.00	\$ 18,605.91	\$ 14,394.09	\$ 171,665.06
2017	\$ 171,665.06	\$ 33,000.00	\$ 17,166.51	\$ 15,833.49	\$ 155,831.57
2018	\$ 155,831.57	\$ 33,000.00	\$ 15,583.16	\$ 17,416.84	\$ 138,414.72
2019	\$ 138,414.72	\$ 33,000.00	\$ 13,841.47	\$ 19,158.53	\$ 119,256.20
2020	\$ 119,256.20	\$ 33,000.00	\$ 11,925.62	\$ 21,074.38	\$ 98,181.82
2021	\$ 98,181.82	\$ 33,000.00	\$ 9,818.18	\$ 23,181.82	\$ 75,000.00
	Total	\$ 330,000.00	\$ 173,313.54	\$ 156,686.46	

Inmuebles, S.A. tiene reconocido el bien a arrendar dentro de sus Propiedades, Planta y Equipo, debido a esta razón, tiene que descargar de sus activos tanto el edificio como el terreno y eliminar cualquier depreciación acumulada registrada a la fecha ya que transfiere en ese momento todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, y registrar su cuenta por cobrar por el monto establecido.

Es necesario que Inmuebles, S.A. reconozca un ingreso o pérdida por el bien cedido en arrendamiento, según el párrafo 20.20 al 20.22 de la NIIF para Pymes. Debido a que el valor de la inversión neta reconocida inicialmente es inferior al valor en libros que el arrendador disponía, se genera una pérdida, la cual no representa un valor importante en relación al monto del contrato, por lo que es registrada directamente a la cuenta de resultados "Pérdida en Venta de Activos".

La cuenta por cobrar debe ser distribuida entre lo que se recibirá a corto y largo plazo que corresponde a la primera cuota y a las restantes respectivamente incluida en la tabla de amortización.

El registro del reconocimiento inicial del contrato se genera de la siguiente manera:

Registro No. 1 Fecha: 01/01/2012

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a Corto Plazo XYZ, S.A. de C.V.	\$ 9,831.35	\$ 9,831.35	
Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a Largo Plazo XYZ, S.A. de C.V.	\$ 221,855.11	\$ 221,855.11	
Depreciación Acumulada Edificaciones	\$ 8,000.00	\$ 8,000.00	
Otros Gastos Pérdida en Ventas o Retiros de Activo Fijo	\$ 313.54	\$ 313.54	
Propiedades, Planta y Equipo Terrenos	\$ 40,000.00		\$ 240,000.00
Edificaciones	\$ 200,000.00		
w/ Reconocimiento inicial del contrato de arrendamiento		\$ 240,000.00	\$ 240,000.00

Ya que la diferencia contabilizada en "Pérdida en Venta de Activos" no es significativa al valor del contrato, no es necesario que dicho monto sea incluido en la tabla de amortización para su reconocimiento diferido en los periodos del contrato; por lo tanto, éste puede reconocerse en los resultados del periodo actual. Caso contrario, si el importe de dicha diferencia es lo suficientemente significativo, se debe incluir como parte de la medición inicial de los derechos de cobro, de manera que se establecerá una tasa implícita que al final del periodo garantice al arrendador que dicho importe será recuperado. Al proceso de determinación de ésta nueva tasa implícita se le conoce como interpolación.

2.2.2.3 Medición Posterior

Una vez reconocido el contrato de arrendamiento, se realizará el primer cobro del canon al final de cada ejercicio, tomando en cuenta la distribución detallada en la tabla de amortización para afectar las cuentas tanto de disminución de los derechos de cobro como los ingresos financieros.

Dicho registro contable se genera de la siguiente manera:

Registro No. 2

Fecha: 31/12/2012

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		\$ 37,290.00	
Bancos	\$ 37,290.00		
IVA Débito Fiscal			\$ 4,290.00
Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a Corto Plazo			\$ 9,831.35
XYZ, S.A. de C.V.	\$ 9,831.35		
Otros Ingresos			\$ 23,168.65
Intereses	\$ 23,168.65		
✓ Registro del primer cobro por el arrendamiento		\$ 37,290.00	\$ 37,290.00

Los valores que se presentan en la cuenta de "Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a Corto plazo" como en "Otros Ingresos-Intereses" son los contenidos en la tabla de amortización para el año 2012.

Una de las cláusulas del contrato establecía que el arrendador cobraría el porcentaje del 1% sobre la rentabilidad del activo cedido en arrendamiento sólo si esta fuera mayor o igual a \$100,000.00.

El arrendatario le reporta al arrendador una rentabilidad del activo en arrendamiento de \$100,000.00 por lo que el importe a cobrar es el siguiente:

Rentabilidad del activo en arrendamiento

$$\$100,000.00 \times 1\% = \mathbf{\$1,000.00}$$

La NIIF para Pymes en su Párrafo 20.11 menciona que el arrendatario podrá reconocer cualquier cuota contingente en el periodo en el que se incurra; tomando dicho criterio de igual forma para el arrendador se debe registrar el ingreso por cualquier cuota contingente en el periodo que ocurre, generando el siguiente registro contable:

Registro No. 3

Fecha: 31/12/2012

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		\$ 1,130.00	
Bancos	\$ 1,130.00		
IVA Débito Fiscal			\$ 130.00
Otros Ingresos			\$ 1,000.00
Cuotas Contingentes por Arrendamiento Financiero	\$ 1,000.00		
✓ Cobro del 1% sobre rentabilidad de activo en arrendamiento		\$ 1,130.00	\$ 1,130.00

Habiendo llevado a cabo las operaciones que corresponden a cobros por el arrendado, se realiza una reclasificación o traslado de saldo de la porción del capital de la nueva cuota que será cobrada el siguiente año y que de acuerdo a la tabla de amortización para el año 2013 son \$ 10,814.49. El registro contable es el siguiente:

Registro No. 4

Fecha: 31/12/2012

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a Corto Plazo		\$ 10,814.49	
XYZ, S.A. de C.V.	\$ 10,814.49		
Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a Largo Plazo			\$ 10,814.49
XYZ, S.A. de C.V.	\$ 10,814.49		
√ Reclasificación de saldo de la nueva cuota por cobrar		\$ 10,814.49	\$ 10,814.49

2.2.2.4 Aplicación del Método de Activos-Pasivos

Debido a que las cantidades contabilizadas por el arrendador en concepto de deducciones son distintas a las que la Administración Tributaria acepta como deducibles para efectos de Impuesto sobre la Renta, se deben establecer las bases tanto contables como fiscales para la determinación del impuesto en cada final de periodo. Como resultado de la comparación de ambas bases, se establecen diferencias ya que contablemente el arrendador no debe registrar ningún gasto por depreciación por el activo cedido en arrendamiento, al igual que el único ingreso que tiene reconocido en su información financiera son los intereses por el contrato de acuerdo al párrafo 20.19 de la NIIF para Pymes.

Para efectos fiscales, no serán rentas gravables los ingresos por intereses percibidos por cada canon de arrendamiento, pero si serán gravables las cuotas o cánones que reciba por el arrendamiento que son equivalentes al monto del bien arrendado según el Art. 2, literal c) y d) de la Ley de Impuesto sobre la Renta.

De igual manera, el arrendador debe considerar la depreciación del bien cedido en arrendamiento, ya que no la registra en su contabilidad pero si es deducible para efectos del Impuesto sobre la Renta, y será calculada en base al plazo del contrato de arrendamiento³².

³² Ley de Arrendamiento financiero. Corte Suprema de Justicia. Año 2005. Art. 15.

Para poder deducirse el gasto por depreciación, fue necesario que un perito valuara el monto reconocido como cuenta por cobrar por el arrendamiento al inicio de éste, por lo que se determinó que el terreno representa el 10% del monto reconocido inicialmente y el 90% restante es el valor de la edificación.

Cuenta por Cobrar = \$ 231,686.46 X 10% = \$ 23,168.65 Terreno

Cuenta por Cobrar = \$ 231,686.46 X 90% = \$ 208,517.81 Edificio

Por lo tanto la depreciación a deducirse para cada periodo es la siguiente:

Depreciación Anual: \$208,517.81 / 10 Años = \$ 20,851.78 por año.

Para la determinación del Impuesto sobre la Renta que corresponde a cada periodo es necesario utilizar el método de activos-pasivos descrito en la Sección 29 de la NIIF para Pymes, ya que las bases tanto contables como fiscales son distintas, por lo tanto surge un Impuesto sobre la Renta Diferido que es tratado por la misma sección de la normativa.

2.2.2.4.1. Determinación de la Base Contable:

Para una determinación más coherente de ambas bases para el cálculo del Impuesto sobre la Renta Diferido se emplearán como objeto del impuesto, los intereses del contrato de arrendamiento ya que estos pasan directamente a resultados de cada ejercicio sobre el que se incurren.

Partiendo del supuesto descrito, la base contable es igual al total de los intereses que el arrendador reconocerá a lo largo del arrendamiento y que están determinados en la tabla de amortización elaborada inicialmente.

Tabla de amortización Arrendador

Año	Valor de la Obligación al Inicio del Año	Cuota	Intereses(10%)	Abono a Capital	Valor de la Obligación al Final del Año
2012	\$ 231,686.46	\$ 33,000.00	\$ 23,168.65	\$ 9,831.35	\$ 221,855.11
2013	\$ 221,855.11	\$ 33,000.00	\$ 22,185.51	\$ 10,814.49	\$ 211,040.62
2014	\$ 211,040.62	\$ 33,000.00	\$ 21,104.06	\$ 11,895.94	\$ 199,144.68
2015	\$ 199,144.68	\$ 33,000.00	\$ 19,914.47	\$ 13,085.53	\$ 186,059.15
2016	\$ 186,059.15	\$ 33,000.00	\$ 18,605.91	\$ 14,394.09	\$ 171,665.06
2017	\$ 171,665.06	\$ 33,000.00	\$ 17,166.51	\$ 15,833.49	\$ 155,831.57
2018	\$ 155,831.57	\$ 33,000.00	\$ 15,583.16	\$ 17,416.84	\$ 138,414.72
2019	\$ 138,414.72	\$ 33,000.00	\$ 13,841.47	\$ 19,158.53	\$ 119,256.20
2020	\$ 119,256.20	\$ 33,000.00	\$ 11,925.62	\$ 21,074.38	\$ 98,181.82
2021	\$ 98,181.82	\$ 33,000.00	\$ 9,818.18	\$ 23,181.82	\$ 75,000.00
Total		\$ 330,000.00	\$ 173,313.54	\$ 156,686.46	

Total de Intereses

Base Contable = \$ 173,313.54

Este importe se amortizará con la cuota de intereses que reconozca el arrendador por cada año del arrendamiento. Estos importes pueden observarse en la tabla de amortización.

2.2.2.4.2. Determinación de la Base Fiscal:

Ya que la base contable que se tiene como intereses difiere de la base fiscal, ésta última debe ajustarse para poder generar el análisis de comportamiento de saldos en los intereses para la determinación del impuesto. Para determinar la base fiscal es necesario tomar en cuenta la sumatoria de los cánones de arrendamiento y a su vez restar el gasto por depreciación al que se tiene derecho por el edificio. También debe retirarse la porción que es equivalente al importe del terreno y que genera una diferencia permanente ya que en ningún momento podrá ser deducido tanto contablemente como fiscalmente y no requiere su inclusión en el proceso a realizar. Por último se debe añadir el importe que corresponde al valor residual no garantizado.

La base fiscal se genera de la siguiente manera:

Cánones de Arrendamiento	=	\$ 330,000.00
menos Depreciación del Edificio	=	(\$ 208,517.81)
menos Diferencia Permanente (Terreno)	=	(\$ 23,168.65)
más Opción de Compra y Valor Residual no Garantizado	=	<u>\$ 75,000.00</u>
Base Fiscal	=	\$ 173,313.54

Determinada la base fiscal, se debe establecer cuál será el importe por el que se irá amortizando cada año hasta llegar a cero. Dicha determinación es la siguiente:

Canon de arrendamiento	=	\$ 33,000.00
menos Depreciación anual del edificio	=	(\$ 20,851.78)
menos Diferencia Permanente Anual	=	(\$ 2,316.87)
menos Porción que corresponde al Valor R. no Garantizado por Año	=	<u>(\$ 7,500.00)</u>
Amortización anual de la Base Fiscal	=	\$ 2,331.35

Una vez determinadas las bases tanto contable como fiscal, se amortizarán y en cada periodo del arrendamiento se confrontarán para la determinación de las diferencias y de los efectos impositivos.

Por lo tanto el análisis del comportamiento de saldos de las bases contables y fiscales con sus amortizaciones para cada año es el siguiente:

Año	Intereses	Base Contable			Base Fiscal		
		Amortización		Valor Neto	Amortización		Valor Neto
		Anual	Acum.		Anual	Acum.	
					Cánones de Arrendamiento	330,000.00	
					Depreciación de Edificio	(208,517.81)	
					Diferencia Permanente	(23,168.65)	
					Valor Residual no Garantizado	75,000.00	
	173,313.54	-	-	173,313.54	-	-	173,313.54
2012	173,313.54	23,168.65	23,168.65	150,144.89	17,331.35	17,331.35	155,982.19
2013	173,313.54	22,185.51	45,354.16	127,959.38	17,331.35	34,662.70	138,650.84
2014	173,313.54	21,104.06	66,458.22	106,855.32	17,331.35	51,994.05	121,319.49
2015	173,313.54	19,914.47	86,372.69	86,940.85	17,331.35	69,325.40	103,988.14
2016	173,313.54	18,605.91	104,978.60	68,334.94	17,331.35	86,656.75	86,656.79
2017	173,313.54	17,166.51	122,145.11	51,168.43	17,331.35	103,988.10	69,325.44
2018	173,313.54	15,583.16	137,728.26	35,585.28	17,331.35	121,319.45	51,994.09
2019	173,313.54	13,841.47	151,569.74	21,743.80	17,331.35	138,650.84	34,662.70
2020	173,313.54	11,925.62	163,495.36	9,818.18	17,331.35	155,982.19	17,331.35
2021	173,313.54	9,818.18	173,313.54	-	17,331.35	173,313.54	-

Los importes que amortizan cada una de las bases de la matriz anterior, no son iguales debido a que las disposiciones contables o financieras difieren de las fiscales.

La matriz resumen de saldos y efectos impositivos para la determinación de diferencias es la siguiente:

2.2.2.4.3 Matriz de Comportamiento del Efecto Impositivo

Año	Valor Neto		Diferencia Temporal	Saldo del Efecto Impositivo (30%)	Efecto Impositivo por Año	Tipo de Diferencia
	Base Contable	Base Fiscal				
	173,313.54	173,313.54				
2012	150,144.89	155,982.19	(5,837.30)	(1,751.19)	(1,751.19)	Imponible
2013	127,959.38	138,650.84	(10,691.46)	(3,207.44)	(1,456.25)	Imponible
2014	106,855.32	121,319.49	(14,464.17)	(4,339.25)	(1,131.81)	Imponible
2015	86,940.85	103,988.14	(17,047.29)	(5,114.19)	(774.94)	Imponible
2016	68,334.94	86,656.79	(18,321.85)	(5,496.56)	(382.37)	Imponible
2017	51,168.43	69,325.44	(18,157.01)	(5,447.10)	49.45	Imponible
2018	35,585.28	51,994.09	(16,408.81)	(4,922.64)	524.46	Imponible
2019	21,743.80	34,662.70	(12,918.90)	(3,875.67)	1,046.98	Imponible
2020	9,818.18	17,331.35	(7,513.17)	(2,253.95)	1,621.72	Imponible
2021	-	-	-		2,253.95	Imponible

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del Impuesto sobre la Renta es del 30%, éste porcentaje puede variar de acuerdo a las regulaciones fiscales. Si la dicha tasa cambia para algún periodo, debe revisarse el importe neto en libros del Pasivo por Impuesto Diferido y aplicar una corrección valorativa para reflejar el efecto del cambio en las ganancias fiscales actuales o futuras.³³

De acuerdo a la matriz anterior y al cuadro de decisiones descrito, se puede observar que la diferencia a tratar es de tipo imponible, debido a que se está analizando la cuenta de "Intereses", la cual es de naturaleza acreedora. Por lo tanto se genera un "Pasivo por Impuesto Diferido" que se irá liquidando o utilizando a lo largo del plazo de arrendamiento cuando el Impuesto sobre la Renta Diferido inicie su fase de reversión; el registro contable para el Impuesto sobre la Renta Diferido del primer año es el siguiente:

Registro No. 5

Fecha: 31/12/2012

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Pérdidas y Ganancias		\$ 1,751.19	
Impuesto sobre la Renta Diferido	\$ 1,751.19		
Pasivos por Impuesto Diferido			\$ 1,751.19
Impuesto sobre la Renta Diferido por Pagar	\$ 1,751.19		
v/ Registro del pasivo por impuesto diferido del ejercicio		\$ 1,751.19	\$ 1,751.19

Los registros contables para los ejercicios siguientes se elaboran de la misma manera descrita anteriormente, a excepción del registro contable del reconocimiento del Pasivo por Impuesto Diferido, ya que en el año 2017 inicia la etapa de reversión de dicho impuesto, y es cuando el pasivo generado comienza a disminuir. El registro contable por dicha reversión es el siguiente:

Registro No. 6

Fecha: 31/12/2017

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Pasivos por Impuesto Diferido		\$ 49.45	
Impuesto sobre la Renta Diferido por Pagar	\$ 49.45		
Pérdidas y Ganancias			\$ 49.45
Impuesto sobre la Renta Diferido	\$ 49.45		
v/ Registro del pasivo por impuesto diferido del ejercicio		\$ 49.45	\$ 49.45

³³ Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición, "Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades", Párrafo 29.21 edición 2009.

Luego de haber recibido la última cuota correspondiente por el arrendamiento y tomando en cuenta que la opción de compra no será ejercida por el arrendatario, se debe registrar el ingreso del inmueble nuevamente a los estados financieros del arrendador.

El importe que queda pendiente en la cuenta por cobrar (\$ 75,000.00) es equivalente al valor residual no garantizado estimado al inicio del arrendamiento, sin embargo, el valor razonable del inmueble a la fecha que se liquida el contrato de arrendamiento es de \$ 80,000.00.

Será el importe del valor razonable el que se considerará para la activación del inmueble en los estados financieros del arrendador.

Dado que el valor razonable del activo es superior al importe estimado del valor residual no garantizado, se registrará una ganancia de \$ 5,000.00.

Inicialmente se contabilizó la inversión neta de arrendamiento la cual fue incluida en la tabla de amortización, a consecuencia de esto se generaron ingresos por intereses que se contabilizaron en cada periodo y que corresponden al valor residual no garantizado; estos intereses no serán revertidos ya que forman parte de los ingresos que se determinó que fluirán al arrendador de acuerdo al análisis realizado para establecer el valor residual no garantizado.

Para la determinación de los importes que corresponde asignar tanto al terreno como al edificio, se tomarán los mismos porcentajes a los cuales tenía registrados anteriormente.

Elemento	Importe	(%)
Edificio	\$ 72,000.00	90%
Terreno	\$ 8,000.00	10%
Total	\$ 80,000.00	100%

El registro contable por la activación del inmueble y el reconocimiento de la ganancia por el reconocimiento del valor razonable es el siguiente:

Registro No. 7

Fecha: 31/12/2021

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Propiedades, Planta y Equipo		\$ 80,000.00	
Terrenos	\$ 8,000.00		
Edificaciones	\$ 72,000.00		
Cuentas por Cobrar por Arrendamiento Financiero a Corto Plazo			\$ 75,000.00
XYZ, S.A. de C.V.	\$ 75,000.00		
Otros Ingresos			\$ 5,000.00
Ganancia en Venta o Retiro de de Activo Fijo	\$ 5,000.00		
v/ Registro por la activación del inmueble a su valor razonable		\$ 80,000.00	\$ 80,000.00

2.2.2.4.4 Venta del Inmueble al Final del Arrendamiento

Supuesto Finalizado el Contrato de Arrendamiento:

Con todos los registros contables realizados por la finalización del contrato de arrendamiento, el arrendador (XYZ, S.A. de C.V.) decide vender el inmueble al inicio del siguiente ejercicio por un importe de \$ 83,000.00. Los valores determinados son los siguientes:

Valor en Libros del inmueble al 01-01-202 = \$ 80,000.00

Valor Razonable del inmueble = \$ 83,000.00

Utilidad o Excedente en Venta de Activo = \$ 3,000.00

A la fecha de la venta, el activo aún no registra un gasto por depreciación, por lo que no será necesario dar de baja a depreciación acumulada. El registro contable por la venta del inmueble se muestra a continuación:

Registro No. 8

Fecha: 01/01/2022

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		\$ 83,000.00	
Bancos	\$ 83,000.00		
Propiedades, Planta y Equipo			\$ 80,000.00
Terrenos	\$ 8,000.00		
Edificaciones	\$ 72,000.00		
Otros Ingresos			\$ 3,000.00
Ganancia en Venta o Retiro de de Activo Fijo	\$ 3,000.00		
v/ Registro por la venta del inmueble		\$ 83,000.00	\$ 83,000.00

A pesar de haberse estimado un valor residual no garantizado al inicio del contrato de arrendamiento, se puede evidenciar como los beneficios económicos inherentes a éste pueden ser inferiores o superiores.

El arrendador aun mantiene un saldo en la cuenta de "Pasivo por Impuesto Diferido", éste importe será realizado hasta el momento en que ocurre la venta del activo, dado que con dicha venta, se terminan de percibir todos los beneficios que se esperaban obtener por el inmueble, por lo tanto, el Pasivo por Impuesto Diferido asociado a estos beneficios puede ser utilizado.

El registro contable por la realización del saldo pendiente es el siguiente:

Registro No. 9

Fecha: 31/12/2022

Cuenta	Parcial	Debe	Haber
Pasivos por Impuesto Diferido		\$ 2,253.95	
Impuesto sobre la Renta Diferido por Pagar	\$ 2,253.95		
Pérdidas y Ganancias			\$ 2,253.95
Impuesto sobre la Renta Diferido	\$ 2,253.95		
v/ Realización del Pasivo por Impuesto Diferido por finalización del contrato		\$ 2,253.95	\$ 2,253.95

BIBLIOGRAFÍA:

Anderson, Sweeney y Williams. Año 2008, Estadística para Administración y Economía, 10ª Edición, Thompson Learning.

Arana Mayorga, William Humberto; Duarte González, Efraín; Ramírez Arévalo, Julio César. Año 2004. "Guía técnica y práctica para la implementación del arrendamiento financiero de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad para las empresas comerciales de la ciudad de Santa Ana". Trabajo para optar al grado de licenciado en contaduría Pública. Universidad de El Salvador.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, Primera Edición. "Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)". Departamento de publicaciones IASCF. Reino Unido.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés). Año 2009, "Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas)". Departamento de publicaciones IASCF. Reino Unido.

Dirección General de Estadística y Censos. Directorio de empresas de la DIGESTYC 2009 disponible en World Wide Web <http://www.digestyc.gob.sv/>, consultado el 02 de mayo de 2011.

Hernández, Martha Elena; Montes Martínez, Sara Fidelina; Godínez Arias, Jorge Secundino. Año 2002. "El arrendamiento de bienes de capital como una alternativa financiera para la mediana empresa industrial del área metropolitana de San Salvador". Trabajo para optar al grado de licenciado en contaduría Pública. Universidad de El Salvador.

Jovel Jovel, Roberto Carlos. Año 2008. 1ª edición "Guía básica para elaborar trabajos de investigación". Editorial Universitaria, San Salvador, El Salvador.

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo A : Resumen de la Metodología Utilizada

Anexo B : Tabulación y Análisis de la Información Recolectada

Anexo C : Listado de Entidades Industriales del Municipio de Antigua Cuscatlán, La Libertad

Resumen de la Metodología Utilizada

Tipo de Estudio

La investigación se basará en un estudio de tipo Analítico, Deductivo y Descriptivo ya que se analizará y describirá el proceso de contabilización de los tipos de arrendamientos de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, así mismo se deduce que existen problemas en la contabilización de los arrendamientos en la aplicación de la NIIF para Pymes debido a que las pequeñas y medianas empresas se encuentran en el proceso de adopción de la normativa.

Problema Observado

La no aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades genera errores u omisiones en la contabilización de los arrendamientos, produciendo información financiera sin una completa razonabilidad.

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Proponer la contabilización de los contratos de arrendamiento financiero y operativo de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, en las entidades que operan en la zona industrial del municipio de Antigua Cuscatlán.

Objetivos Específicos

- ✓ Elaborar un cuadro comparativo que contenga las características fundamentales para la identificación y determinación del tipo de arrendamiento, al momento de su reconocimiento.

- ✓ Redactar políticas y procedimientos contables que sean relevantes para la contabilización de los arrendamientos, de acuerdo con la sección 20 "Arrendamientos" de la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades.

- ✓ Diseñar casos prácticos que muestren la apropiada contabilización de los contratos de Arrendamiento, establecidos en la NIIF para PYMES.

Utilidad Social

La investigación podría ayudar a que exista una formación armonizada sobre el tratamiento contable de los contratos de arrendamientos, permitiendo que las entidades presenten de manera razonable en sus estados financieros los contratos de arrendamientos que hayan celebrado, así como aquellas entidades que se encuentren ejecutando el proceso de transición a la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, ofreciendo una herramienta de consulta establecida en la Sección veinte "Arrendamientos" y dando la posibilidad de poder corregir la aplicación de criterios obsoletos o de enfoque legal que pueden volverse erróneos desde el punto de vista financiero.

Ayudará de igual manera a los estudiantes en su formación con datos actualizados, los cuales permitan adoptar un criterio adecuado tomando como referencia la normativa contable vigente, enriqueciendo los conocimientos y de esta manera fomentando la creación de nuevo material didáctico referente al área contable ;así mismo también a los profesionales para que posean un adecuado documento que les permita llevar a cabo de manera razonable la contabilización de los arrendamientos de forma más clara sustentada en la normativa vigente.

Por lo descrito anteriormente, la investigación puede realizarse ya que es una contribución al sector contable por la información que se desarrollará en este documento, tomando en cuenta que se poseen todos los recursos necesarios para desarrollar dicha investigación y así identificar las deficiencias en las que las entidades podrían incurrir al llevar a cabo el proceso de contabilización de los contratos de arrendamiento.

Unidades de Análisis

La unidad de análisis a considerar será el Departamento de contabilidad de las empresas que se encuentran ubicadas en el municipio de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad; ya que ésta área de las compañías se encarga de efectuar la contabilización o tratamiento contable de las operaciones relacionadas con la adquisición de bienes muebles e inmuebles bajo la figura de arrendamiento.

Universo, Muestra y Unidades de Observación

UNIVERSO:

La población a la que se dirigirá esta investigación, estará formada por las entidades industriales que se encuentran ubicadas en el municipio de Antigua Cuscatlán del departamento de La Libertad. Por lo tanto y de acuerdo a la información proporcionada por la Dirección General de Estadísticas y Censos (Digestyc) las entidades industriales de este municipio que al cierre del ejercicio 2009 solicitaron solvencia para su trámite de matrícula de comercio, conforman un universo de 223 entidades.³⁴

MUESTRA:

Una vez definido el universo conformado por 223 entidades industriales, se procedió a determinar el tamaño de la muestra sujeta a investigación, utilizando la siguiente fórmula estadística³⁵:

$$n = \frac{Z^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{Z^2 \cdot P \cdot Q + (N-1)e^2}$$

³⁴ Listado de Empresas Industriales del Municipio de Antigua Cuscatlán tomada del Directorio de Empresas 2009, según Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC). Anexo I.

³⁵ Anderson, Sweeney y Williams. Año 2008. Estadística para Administración y Economía, 10ª Edición, Thompson Learning.

n = Tamaño de la muestra =?

N = Población

Z² = Coeficiente de confianza al cuadrado

e² = Margen de error al cuadrado

P = Probabilidad de éxito que la problemática exista

Q = Probabilidad de fracaso = (1-P)

Procedimiento del Cálculo:

N = 223

Z² = (1.96)²

e² = (0.10)²

P = 0.50

Q = 0.50

$$n = \frac{Z^2 \cdot P \cdot Q \cdot N}{Z^2 \cdot P \cdot Q + (N-1)e^2}$$

$$n = \frac{(1.96)^2(0.50)(0.50)(223)}{(1.96)^2(0.50)(0.50)+(223-1)(0.10)^2}$$

$$n = \frac{214.1692}{3.1804}$$

n = 67.34

n = 67 Entidades Industriales del Municipio de Antiguo Cuscatlán

Instrumentos y Técnicas Utilizadas en la Investigación

Para realizar un análisis objetivo y confiable del tema en estudio se utilizará un instrumento que es el de la técnica de la encuesta a través del cuestionario, conteniendo preguntas claras y precisas de opción múltiple y cerradas con el cual se pretende facilitar el uso y manejo de la información, con el propósito de que los datos obtenidos enriquezcan, validen o confirmen la investigación.

Este se elaborará en un formato dirigido a la Administración ya que ellos conocen más sobre las políticas contables y la contabilización de las operaciones de las entidades industriales del municipio de Antiguo Cuscatlán.

Procesamiento de la Información

Primeramente se elaborará el cuestionario atendiendo las necesidades de la información, para encontrar las respuestas a la problemática planteada. Una vez elaborada se distribuirá entre las diferentes entidades que fueron tomadas de la muestra.

Para el análisis de la información obtenida, se utilizará un paquete de utilidades "Microsoft Excel", mediante el cual se tabularán los datos recopilados y se graficarán para formular las interpretaciones de los resultados que se presentarán en términos absolutos y relativos.

Análisis e Interpretación de Datos

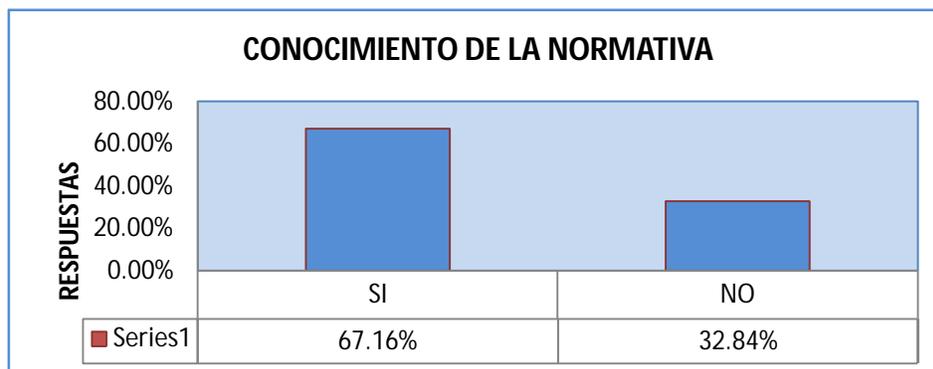
Para el desarrollo de la investigación, el análisis de los datos se desarrollará mediante gráficos de Barras, el cual se tabularán y se graficarán para interpretar los resultados obtenidos, analizando la distribución de las frecuencias en términos absolutos y relativos, de las cuales se determinará así mismo el objetivo que dicha interrogante pretendía alcanzar, tomando en consideración todos los comentarios del objeto de estudio.

Con la ayuda de todas las técnicas de recolección de datos, se espera desarrollar todos los aspectos concernientes al problema de la investigación y de esta forma aclarar aquellas situaciones del área de estudio.

Tabulación y Análisis de la Información Recolectada

- 1) ¿Conoce la nueva normativa contable vigente "Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades"?

RESPUESTA	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
SI	45	67.16%
NO	22	32.84%
TOTAL	67	100.00%

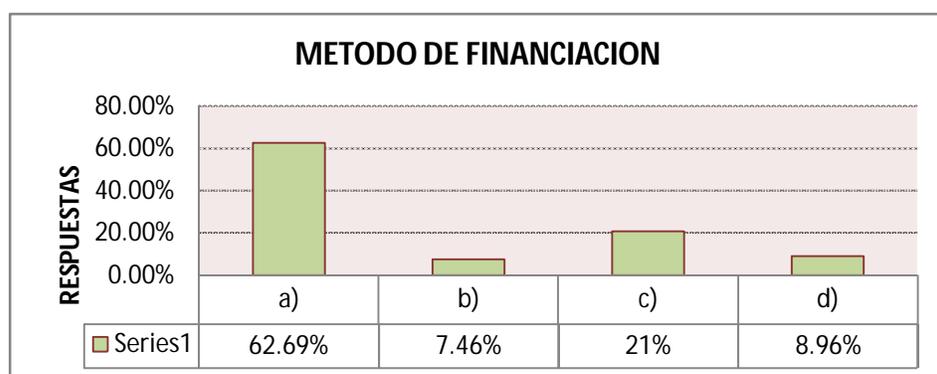


Análisis:

Desde la fecha de aprobación de la entrada en vigencia de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) hasta la fecha de este estudio, del universo analizado, un 33% aún desconoce el contenido de dicha normativa.

- 2) ¿A qué método de financiación recurre frecuentemente la entidad para la adquisición de activos?
- a. Entidades financieras
 - b. Financiamiento con particulares
 - c. Arrendamiento Financiero
 - d. Otro.

RESPUESTA	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
a) Entidades Financieras	42	62.69%
b) Financiamiento con particulares	5	7.46%
c) Arrendamiento Financiero	14	20.90%
d) Otro	6	8.96%
TOTAL	67	100.00%

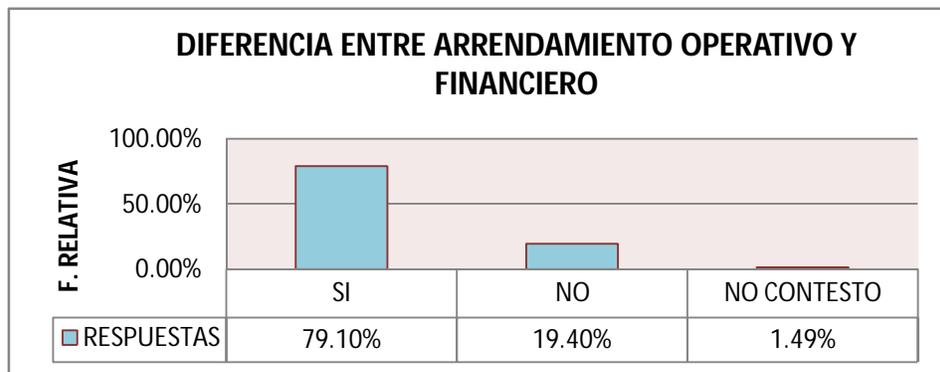


Análisis:

Se observa que más del 62% de las entidades industriales, para obtener un activo fijo recurren a endeudamiento con entidades financieras, aun sabiendo que los trámites para aplicar y obtener un crédito bancario suelen ser tardíos en el plazo de aprobación, que requiere mantener buen récord crediticio y mostrar una excelente posición financiera, que a veces veces por razones externas ésta puede distorsionarse e invalidar los procesos de aprobación; el 21% de las empresas practican el arrendamiento financiero, es decir, la quinta parte de la población en estudio considera factible este método de adquisición de activos, pues no compromete su patrimonio ante la deuda y al final del plazo del arrendamiento tiene la opción de adquirir o no la titularidad del activo, pues si el bien arrendado se encuentra obsoleto y ya no desea utilizarlo más, queda a disposición del arrendador.

3) ¿Conoce la diferencia entre un contrato de arrendamiento operativo y un financiero?

RESPUESTA	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
SI	53	79.10%
NO	13	19.40%
NO CONTESTO	1	1.49%
TOTAL	67	100.00%



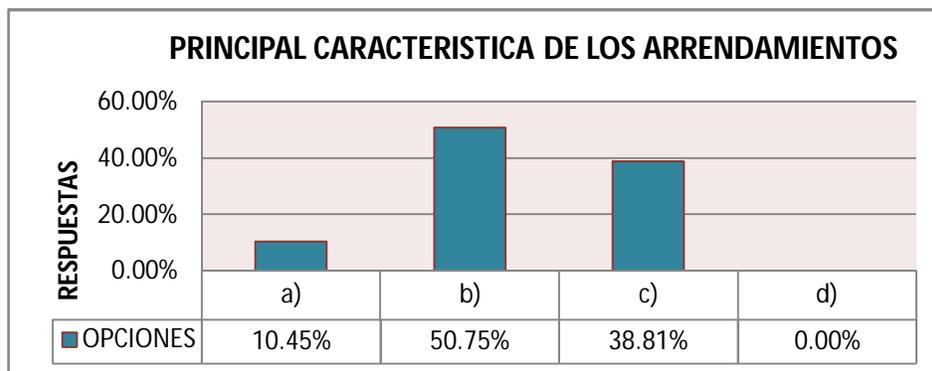
Análisis:

Como parte de la cultura empresarial y de negocios, las empresas poseen conocimiento sobre los arrendamientos debido a los conceptos básicos abordados previamente de las Normas Internacionales de Contabilidad, ya que un 79% afirmó conocer la diferencia entre un arrendamiento operativo y financiero; el 21% restante contestó que no conoce dicha diferencia debido a que no han tenido la oportunidad de estudiar esta temática.

4) ¿Cuál considera que es la principal característica para diferenciar un arrendamiento operativo de un financiero?

- a. El plazo que durará el contrato de arrendamiento
- b. La opción de adquirir el bien al final del contrato
- c. Transferencia de riesgos y ventajas del bien
- d. Otro

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
a) El plazo que durará el contrato de arrendamiento.	7	10.45%
b) La opción de adquirir el bien al final del contrato.	34	50.75%
c) Transferencia de riesgos y ventajas del bien.	26	38.81%
d) Otro.	0	0.00%
TOTAL	67	100.00%

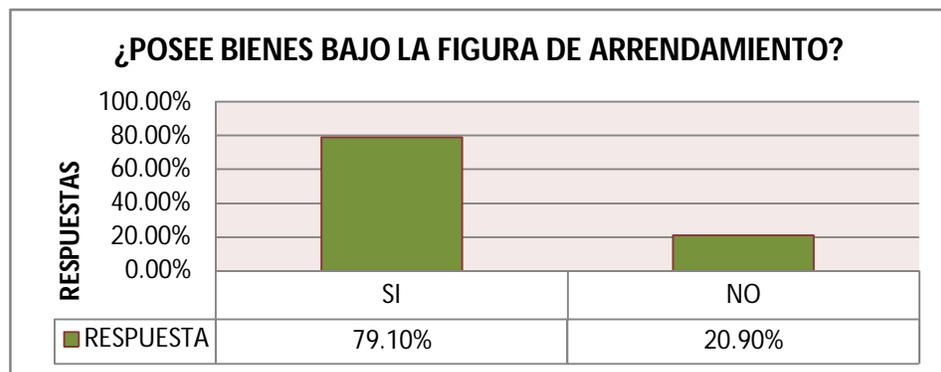


Análisis:

Aproximadamente el 51% de la población en estudio manifestó que la opción de compra del bien al final del contrato es la característica principal que utilizan para diferenciar el arrendamiento operativo del financiero, sin embargo el 39% afirma que la característica utilizada para establecer tal diferencia es la transferencia de riesgos y ventajas inherentes al bien arrendado, lo cual deja al descubierto que aunque no se posea opción de compra pero exista la transferencia de riesgos y ventajas puede realizarse la correcta clasificación de los arrendamientos tanto operativos como financieros.

5) ¿Posee la entidad bienes bajo la figura del arrendamiento?

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
SI	53	79.10%
NO	14	20.90%
TOTAL	67	100.00%



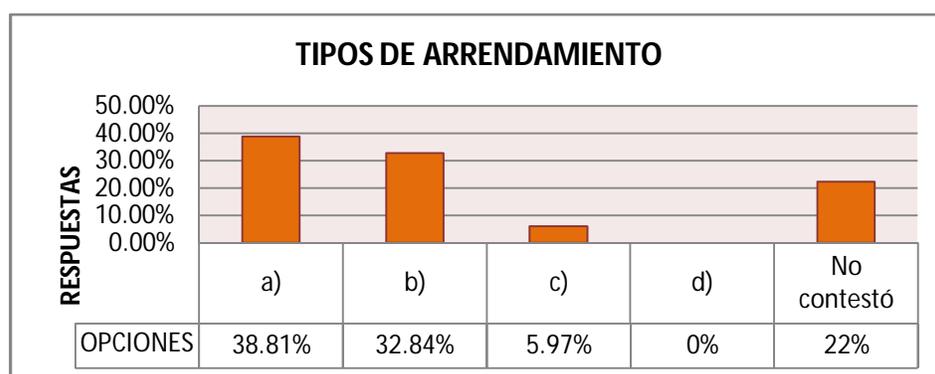
Análisis:

El 79% de la población en estudio, manifestó que poseen bienes bajo la figura de arrendamiento debido a que éste método de adquisición de activos resulta ser una opción empresarial factible; asimismo, el 21% restante no practica el arrendamiento, debido a que adquieren sus bienes mediante Instituciones financieras o con recursos propios.

5-A) Si su respuesta es Sí, ¿en qué tipo de arrendamiento se clasifica?

- a. Operativo
- b. Financiero
- c. Venta y Arrendamiento Posterior
- d. Otro

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
a) Operativo	26	38.81%
b) Financiero	22	32.84%
c) Venta y Arrendamiento Posterior	4	5.97%
d) Otro	0	0.00%
NO CONTESTÓ	15	22.39%
TOTAL	67	100.00%

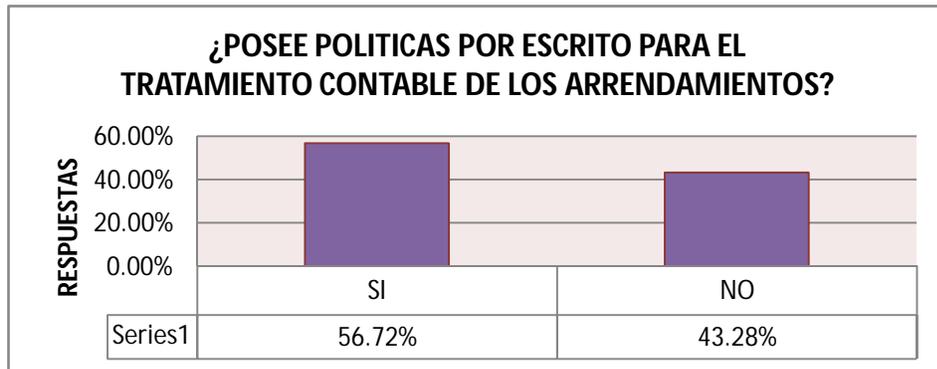


Análisis:

Debido a que muchas entidades no practican el arrendamiento, el 22% no contestó a esta interrogante. Además cabe mencionar que las empresas recurren en mayor parte al arrendamiento operativo porque consideran que el tratamiento contable de este resulta ser más fácil; el 33% de las empresas manifestaron adquirir sus activos mediante arrendamiento financiero ya que proyectan utilizar el bien durante la mayor parte de su vida útil, lo que les permite aprovecharlo al máximo y adquirirlo al final del plazo del arrendamiento o desistir de la opción de compra, evitando así la obsolescencia del bien arrendado.

6) ¿Posee actualmente políticas por escrito para el tratamiento contable de los arrendamientos?

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
SI	38	56.72%
NO	29	43.28%
TOTAL	67	100.00%

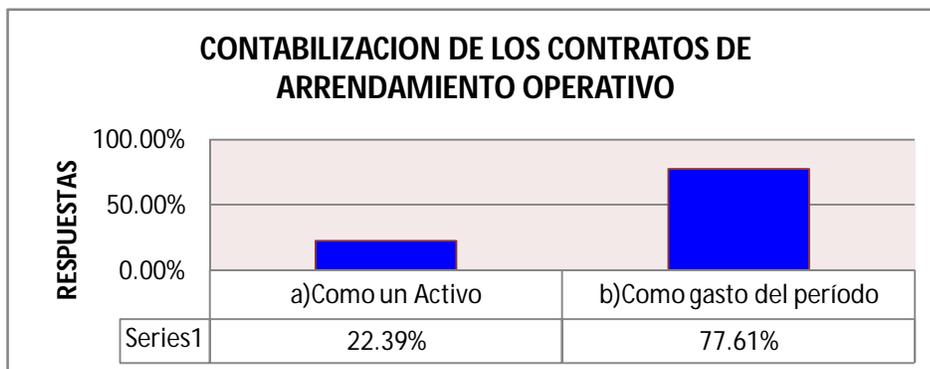


Análisis:

El 57% aproximadamente de las empresas en estudio manifestaron que poseen políticas por escrito para los arrendamientos, lo que indica interés por parte de la Administración en que existan lineamientos a fin de lograr un apropiado control contable e interno en la entidad; el restante 43% no las posee, sin embargo, no dudan que es muy importante elaborarlas porque les proporcionan ventajas para realizar sus operaciones contables.

- 7) ¿En su opinión como contabilizaría los contratos de arrendamiento operativo de acuerdo a la NIIF para Pymes?
- a) Como un Activo
 - b) Como Gasto del Periodo
 - c) Otro.

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
a) Como un Activo	15	22.39%
b) Como gasto del período	52	77.61%
c) Otro	0	0.00%
TOTAL	67	100.00%



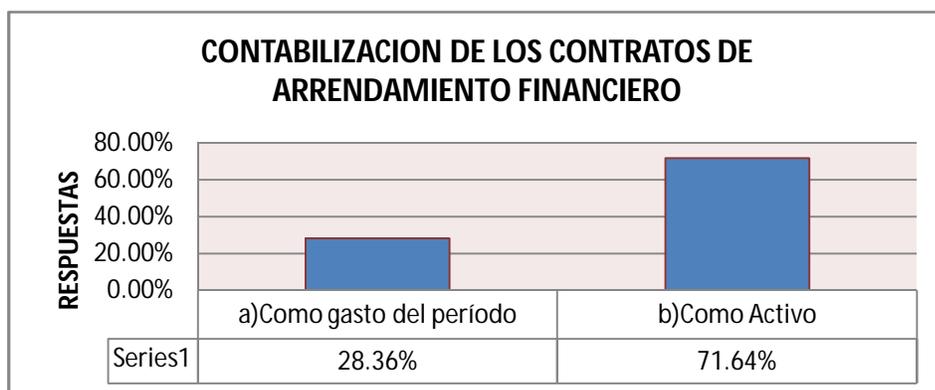
Análisis:

Se observa que aproximadamente el 78% de las entidades saben como contabilizar los arrendamientos operativos atribuyendo el 100% del canon al gasto. Sin embargo, el restó manifestó reconocerlo como activo, lo que evidencia que un número considerable de encuestados aplica inadecuadamente los conceptos básicos de la normativa técnica, lo que puede propiciar un mal tratamiento contable de estas operaciones.

8) De acuerdo a la NIIF para Pymes ¿Cómo contabilizaría inicialmente los contratos de arrendamiento financiero?

- d) Como Gasto del Periodo
- e) Como un Activo
- f) Otro.

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
a) Como gasto del período	19	28.36%
b) Como Activo	48	71.64%
c) Otro	0	0.00%
TOTAL	67	100.00%



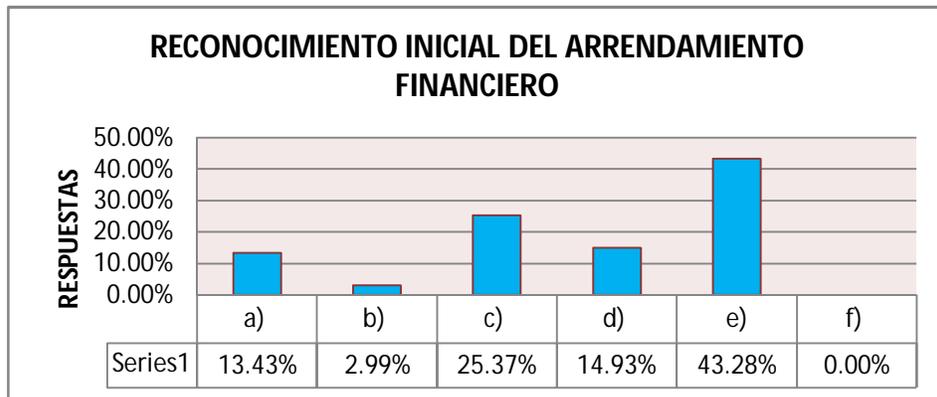
Análisis:

Aproximadamente el 72% de las empresas en estudio reconocen adecuadamente los arrendamientos financieros ya que manifestaron que lo contabilizan como un activo, sin embargo, el 24% restante posee problemas con la contabilización que al no ser corregidos influirán significativamente en la información financiera si no se aplican adecuadamente los conceptos de la normativa contable.

9) ¿A qué importe reconocería los bienes en arrendamiento financiero?

- a) Valor total de las cuotas del contrato
- b) Valor de Mercado
- c) Valor Presente
- d) Valor Razonable
- e) Al menor entre valor presente y valor razonable
- f) Otro

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
a) Valor total de las cuotas del contrato	9	13.43%
b) Valor de Mercado	2	2.99%
c) Valor Presente	17	25.37%
d) Valor Razonable	10	14.93%
e) Al menor entre valor presente y valor razonable	29	43.28%
f) Otro	0	0.00%
TOTAL	67	100.00%

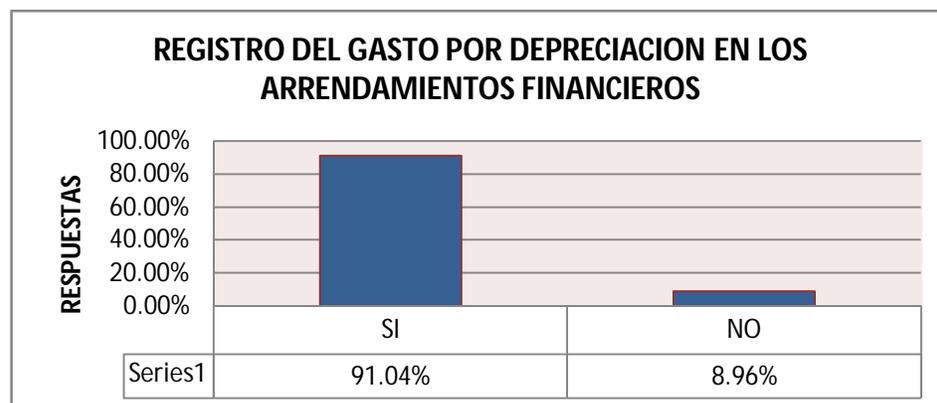


Análisis:

Del 100% de la población encuestada, solo el 43% reconoce adecuadamente el valor inicial del arrendamiento financiero, lo cual deja al descubierto que parte del 79% de los encuestados que manifestaron conocer la diferencia entre arrendamiento financiero y operativo desconocen el correcto tratamiento contable sobre el registro inicial de los arrendamientos.

10) ¿En su opinión se debe registrar gasto por depreciación por los bienes tomados en arrendamiento financiero de acuerdo a la NIIF para Pymes?

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
SI	61	91.04%
NO	6	8.96%
TOTAL	67	100.00%

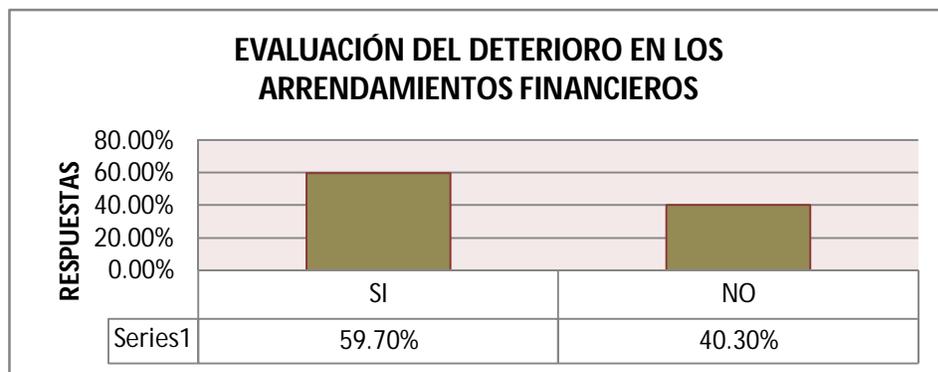


Análisis:

De acuerdo a las empresas encuestadas, el 91% manifestó que debe registrarse gasto por depreciación por los bienes tomados bajo arrendamiento financiero de acuerdo a lo establecido en la normativa contable, sin embargo, el restante 9% considera que no debe realizarse tal procedimiento, con lo que se comprueba que este porcentaje está contenido en el 24% de las entidades que poseen problemas con la contabilización de los arrendamientos financieros.

11) ¿Al final de cada ejercicio son evaluados los activos para determinar si su valor se ha deteriorado?

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
SI	40	59.70%
NO	27	40.30%
TOTAL	67	100.00%



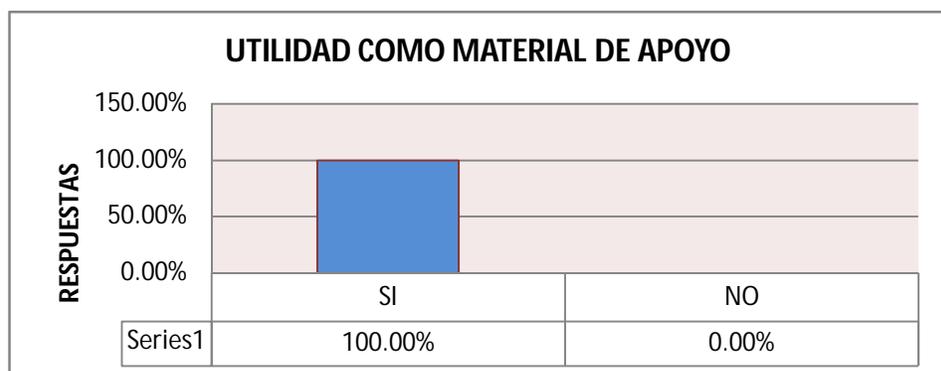
Análisis:

Aproximadamente el 60% de la población encuestada considera que al final del ejercicio contable debe realizarse una evaluación para determinar si existe o no deterioro del valor de los activos.

El 40% manifestó que no lo realiza porque les resulta difícil establecer dichos valores, lo cual deja al descubierto que existen problemas para determinar este valor; por tanto, es necesario establecer ejemplos prácticos que permitan abordar dicha situación.

12) ¿Considera de utilidad la existencia de documentos que ilustren el tratamiento contable de los contratos de Arrendamientos en base a NIIF para PYMES?

Respuesta	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
SI	67	100.00%
NO	0	0.00%
TOTAL	67	100.00%



Análisis:

De la población encuestada, el 100% afirma que los documentos contables sobre arrendamientos resultarían ser muy útiles, debido a que es necesario conocer aplicaciones prácticas sobre la normativa porque a veces las entidades se encuentran en dificultades para aplicar la normativa y mediante ejemplos podría ser más fácil registrar las diversas situaciones contables sobre los arrendamientos.

Listado de Entidades Industriales del Municipio de Antigua Cuscatlán, La Libertad

DEPART.	MUNICIPIO	NOMBRE COMERCIAL	RAZÓN SOCIAL
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SI-HAM	INDUSTRIAS BENDEK, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LA COLMENITA, S. A. DE C. V.	LA COLMENITA, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	ECO FOODS, S.A. DE C.V.	ECO FOODS, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MCCORMICK DE CENTRO AMERICA	MCCORMICK DE CENTRO AMERICA, S, A DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PRODUCTOS ALIMENTICIOS IDEAL, S.A. DE C.V.	PRODUCTOS ALIMENTICIOS IDEAL , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CENTRAL DULCERA, S.A. DE C.V.	CENDUL, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CRIO INVERSIONES, S, A DE C.V.	CRIO INVERSIONES, S, A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PRODUCTOS DIORO , S.A. DE C.V.	PRODUCTOS DIORO , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INDUSTRIAL DE ALIMENTOS Y POSTRES , S. A. DE C. V.	INDUSTRIAL DE ALIMENTOS Y POSTRES , S. A. DE C. V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CUSTOM FOOD PROCESSING SERVICES S.A DE C.V.	CUSTOM FOOD PROCESSING SERVICES S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SORBESA, S.A. DE C.V.	SORBETES DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	BIMBO DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	BIMBO DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PROVEEDORES DE LA INDUSTRIA DEL PAN, S. A. DE C. V.	PROVEEDORES DE LA INDUSTRIA DEL PAN, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	BRUNO VERRI Y CIA	BRUNO VERRI Y CIA
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	HARISA, S.A. DE C.V.	HARISA, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	KREEF	EMBUTIDOS DE EL SALVADOR, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INPRONAT,S,A DE C.V	INPRONAT,S,A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LA SULTANA, S,A DE C.V.	LA SULTANA, S,A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PANADERIA Y CENTRO LACTEO	ANA MILAGRO GONZALEZ DE MORENO
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PANADERIA Y PASTELERIA FORTUNA DEL PAN	ADELMO RIVERA
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PANADERIA DIVINA PROVIDENCIA	ADILIA ESTHER CHACON DE VILLALTA
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SUMINISTROS INDUSTRIALES S.A. DE C.V.	SUMINISTROS INDUSTRIALES S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	FRUTOS DEL SOL, S. A. DE C. V.	FRUTOS DEL SOL, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PROTICA, S.A. DE C.V.	PRODUCTOS TIPICOS DE CENTRO AMERICA , S.A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INVERSIONES Y DISTRIBUCIONES KIKA,S,A DE C.V	INVERSIONES Y DISTRIBUCIONES KIKA,S,A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MR MUFFIN	CORPORACION DESARROLLO E INVERSIONES DEL NORTE, S.A.

DEPART.	MUNICIPIO	NOMBRE COMERCIAL	RAZÓN SOCIAL
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LACTOSA DE C.V	LACTEOS DEL CORRAL ,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	EMPACADORA OCCIDENTAL ,S.A DE C.V	EMPACADORA OCCIDENTAL ,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PANADERIA Y PASTELERIA JARDIN DEL PAN	OSORIO CALDERON, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	GRAMACAN, S.A DE C.V	GRAMACAN, S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	COMERCIALIZADORA MARIPOSA ,S.A DE C.V	COMERCIALIZADORA MARIPOSA ,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MACLALO, S. A.	MACLALO, S. A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	GARANTIA EN DIRECCION EMPRESARIAL, S. A. DE C. V.	GARANTIA EN DIRECCION EMPRESARIAL, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	OFICINA SALVADOREÑA DE SERVICIOS	OFICINA SALVADOREÑA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TEFEX S.A DE C.V	TEFEX S.A DE C-V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	GAMERO ALFARO Y CIA	GAMERO ALFARO Y CIA
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MATAS DE EL SALVADOR S.A DE C.V	MATAS DE EL SALVADOR S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LUXI S.A. DE C.V.	LUXI S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	URBINSIA S.A. DE C.V.	URBINSIA S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	BARBASCO	BARBASCO ,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	BORGONOVO BALDOCCHI PINTO Y COMPAÑIA	BORGONOVO BALDOCCHI PINTO Y COMPAÑIA
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	ECOVERDE	ECOVERDE, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	COMPAÑIA AGRICOLA GUADALUPE , S.A. DE C.V.	COMPAÑIA AGRICOLA GUADALUPE , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LA FLORESTA, S.A. DE C.V.	LA FLORESTA, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CRETA, S.A. DE C.V.	CRETA, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MIMOSA, S.A.	MIMOSA, S.A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	FINCA LAS ROSAS, FINCA SANTA MATILDE	LAS ROSAS, S, A DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PETREA S.A DE C.V	PETREA S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SPADER LIMA Y COMPAÑIA	SPADER LIMA Y COMPAÑIA
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SANLU, S.A. DE C.V.	SANLU, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CABALGATA SALVADOREÑA, S. A. DE C. V.	CABALGATA SALVADOREÑA, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	AGROPECUARIA VERDUM, S.A DE C.V.	AGROPECUARIA VERDUM, S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PARAGRI ,S.A DE C.V	PARAGRI, S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	FINCA ARGELIS	LOMBARDIA , S.A. DE C.V.

DEPART.	MUNICIPIO	NOMBRE COMERCIAL	RAZÓN SOCIAL
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LA PETROQUIMICA,S.A.	LA PETROQUIMICA,S.A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	VALPER, S. A DE C. V	VALPER, S. A DE C. V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	VALBO S.A DE C.V.	VALBO S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	V & M , S. A. DE C. V.	V & M , S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	FINCA Y BENEFICIO LA JOYA	EDUARDO ANTONIO SALAVERRIA CACERES
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INVERSIONISTAS EN VALORES E INMUEBLES ,S. A. DE C. V.	INVERSIONISTAS EN VALORES E INMUEBLES ,S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	POLIALTA, S.A. DE C.V.	POLIALTA, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	EL SALQUITO , S.A.	EL SALQUITO , S.A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	AGROINDUSTRIAS ROMERO MONTALVO, S.A DE C.V.	AGROINDUSTRIAS ROMERO MONTALVO, S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MATASANO S.A. DE C.V.	MATASANO S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PRESAGRI ,S.A DE C.V	PRESAGRI ,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INMOBILIARIA LOS LAURELES S.A. DE C.V.	INMOBILIARIA LOS LAURELES S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	EL CASHAL S. A. DE C. V.	EL CASHAL S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MONTEZEL, S.A. DE C.V.	MONTEZEL, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TURISTICA CONSOLIDADA, S. A. DE C. V.	TURICON, S, A DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TOSCANA ,S.A DE C.V	TOSCANA ,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LOS DURAZNOS, S. A. DE C. V.	LOS DURAZNOS, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	QUIVE, S.A. DE C.V.	QUIVE, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	VALORES Y RECURSOS CONSOLIDADOS , S.A.DE C.V.	VALORES Y RECURSOS CONSOLIDADOS , S.A.DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	NATURAL CORPORATION S. A. DE C. V.	NATURAL CORPORATION S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	ESPECIES SALVADOREÑAS S. A. DE C. V.	ESPECIES SALVADOREÑAS S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	EL AMATAL S.A. DE C.V.	EL AMATAL S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	EL PARRAL, S.A. DE C.V.	EL PARRAL, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LOS IZOTES ,S.A DE C.V	LOS IZOTES ,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	ANTONIETA , S. A. DE C. V.	ANTONIETA , S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	ATALAYA , S.A. DE C.V.	ATALAYA , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TIOCHELO, S.A DE C.V.	TIOCHELO, S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	BEESSNESS MANGO FARMS, S. A. DE C. V.	BEESSNESS MANGO FARMS, S. A. DE C. V.

DEPART.	MUNICIPIO	NOMBRE COMERCIAL	RAZÓN SOCIAL
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	C.I. VILANOVA S.A DE C.V.	C.I. VILANOVA S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	FINCA VICTORIA	AGAMENON, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	FINCA SAN CARLOS	MAURICIO BORGONOVO Y CIA
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SPAGHETTI , S.A. DE C.V.	SPAGHETTI , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	VIGAR, S.A. DE C.V.	VIGAR, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	JOSE SANTIMONI MAGAÑA	JOSE SANTIMONI MAGAÑA
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	ANTOINVERSIONES, S.A. DE C.V.	ANTOINVERSIONES, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	BODET-HORST, S.A. DE C.V.	BODET-HORST, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TROPICAL EXOTICS	TROPICAL EXOTICS, S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	BROCISA DE C.V.	BROCHES Y CINTAS DE EL SALVADOR S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	VIVERO CASA VERDE	CASA VERDE DEL VALLE, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MANUFACTURAS FERNANDEZ , S.A. DE C.V.	MANUFACTURAS FERNANDEZ , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	EXICASA DE C.V.	EXPORTADORA E IMPORTADORA CENTROAMERICANA, S. A. DE C.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TEXTILES Y DERIVADOS	TEXTILES Y DERIVADOS, S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	POLYFIL,S.A DE C.V	POLYESTER Y FILAMENTOS DE CENTRO AMERICA ,S.A
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TEXSAL ,S.A DE C.V	TEXTILES SALVADOREÑOS , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	ABRAHAM CONSTANTINO CHAHIN, S.A. DE C.V.	ABRAHAM CONSTANTINO CHAHIN, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	KOLATTOS FASHION, S.A DE C.V	KOLATTOS FASHION, S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INDUSTRIAS MERLET, S.A DE C.V	INDUSTRIAS MERLET, S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MARCORD	INVERSIONES MARTINEZ CORDERO, S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INDUSTRIAS ST. JACK'S S, A DE C. V.	INDUSTRIAS ST. JACK'S S, A DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	C.Q. INVERSIONES, S.A. DE C.V.	C.Q. INVERSIONES, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CRIAVES S.A. DE C.V.	CRIAVES S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INDUSTRIAS Y CREACIONES WENDY	JOSE GUILLERMO CANJURA MELENDEZ
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LENCERIA EXPORT, S. A. DE C. V.	LENCERIA EXPORT, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	BUFISA ,S.A DE C.V	BUFISA ,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	UNDESA, S. A. DE C. V.	UNDESA, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INDUSTRIAS KARLITA, S. A. DE C. V.	INDUSTRIAS KARLITA, S. A. DE C. V.

DEPART.	MUNICIPIO	NOMBRE COMERCIAL	RAZÓN SOCIAL
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INDUGAR, S. A. DE C. V.	INDUSTRIAS DEL HOGAR, S. A DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INDUSTRIAS CALIDAD A TIEMPO, S. A. DE C. V.	ICAT, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SOCIEDAD S. B. C., S. A. DE C. V.	SOCIEDAD S. B. C., S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	IMP. Y EXPOR INTERNAC. DE EL SALVADOR, S. A. DE C. V.	IMP. Y EXPOR INTERNAC. DE EL SALVADOR, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INVERSIONES MERLET, S.A DE C.V	INVERSIONES MERLET, S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LENOR INDUSTRIES, S.A. DE C.V.	LENOR INDUSTRIES, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INDUSTRIAS LILA , S.A. DE C.V.	INDUSTRIAS LILA , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	HAGIRO, S A DE C. V.	HAGIRO, S A DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CONFECCIONES AVELAR	ADELA CAMPOS DE AVELAR
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INTRADEx, S.A DE C.V	INTRADEx, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE .
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	GESEN ZOBeyDA RAMIREZ FINO	GESEN ZOBeyDA RAMIREZ DE QUINTANILLA
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	IGUANAS TROPICALES, S.A. DE C.V.	IGUANAS TROPICALES, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	FLUKER FARMS, S. A. DE C. V.	FLUKER FARMS, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	FFI RETILE DIVISION , S.A. DE C.V.	FFI RETILE DIVISION, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PEGASUS , S.A. DE C.V.	PEGASUS , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LOPEZ PADILLA	LOPA S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	EXPORTADORA LIEBES,S.A DE C.V	EXPORTADORA LIEBES,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	COMPAÑIA CUSCATLÁN, S.A. DE C.V.	COMPAÑIA CUSCATLÁN, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CONBAR, S. A. DE C. V.	CONTRERAS BARRERA S. A. DE
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CAFECO	CAFECO ,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	EMPAQUES PLASTICOS , S.A. DE C.V.	EMPAQUES PLASTICOS , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	ENVASES LIQUIDOS DE CENTROAMERICA	EVERGREEN PACKAGING DE EL SALVADOR, S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	HYSTIK DE CENTROAMERICA, S.A. DE C.V.	HYSTIK DE CENTROAMERICA, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	COMARCA, S.A. DE C.V.	COMARCA, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TEXPRINT, S.A. DE C.V.	TEXTILES E IMPRESOS, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MARIO ALBERTO LANDOS , S.A. DE C.V.	MARIO ALBERTO LANDOS , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TECHNO SCREEN, S.A. DE C.V.	TECHNO SCREEN, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	NEGOCIOS DIVERSIFICADOS, S.A DE C.V.	NEGOCIOS DIVERSIFICADOS, S.A

DEPART.	MUNICIPIO	NOMBRE COMERCIAL	RAZÓN SOCIAL
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INDUTAF S.A DE C.V	INDUSTRIAS TEXTILES ANTONIO FLAMENCO S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	GRAFICOS E IMPRESOS, S.A DE C.V.	GRAFICOS E IMPRESOS, S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	RM IMPRESOS	JOSE ANTONIO RUIZ MORALES
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	IMPRINT, S.A. DE C.V.	IMPRESOS INTEGRALES, S.A. DE
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	AUDIO - Z	SALVAVISION PRODUCT. COMPANY (EL SALV), S.A. DE
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PUBLICAR, S.A. DE C.V.	PUBLICAR, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MASTER PRINT , S.A. DE C.V.	MASTER PRINT , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MULTIPAV,S.A DE C.V	MULTIPAV,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MEYER BAN , S.A. DE C.V.	MEYER BAN , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	DATAPLEX EL SALVADOR, S.A. DE C.V.	DATAPLEX EL SALVADOR, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TYP, SA. DE CV.	TUBOS Y PERFILES PLASTICOS, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PINTUSAL , S.A. DE C.V.	PINTUSAL , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	JESCO, S. A. DE C. V.	JESCO, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CHERRY, S. A. DE C. V.	CHERRY, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	VICKZA, S.A DE C.V	VICKZA, S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SANCHEZ CENTROAMERICA, S. A. DE C. V.	SANCHEZ CENTROAMERICA, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CADESAL, S.A. DE C.V.	CARBON ACTIVADO DE EL SALVADOR , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PLASTICOS CUSCATLÁN , S.A. DE C.V.	PLASTICOS CUSCATLÁN , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	QUIMICAS MERCHELL	ROSA VILMA AMAYA BATRES
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LABORATORIOS SUIZOS, S. A. DE C. V.	LABORATORIOS SUIZOS, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	FARMACEUTICA RODIM, S. A DE C.V.	FARMACEUTICA RODIM, S. A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LABORATORIOS TERAMED S. A. DE C. V.	LABORATORIOS TERAPEUTICOS MEDICINALES S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	GAMMA LABORATORIES S.A. DE C.V.	GAMMA LABORATORIES S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LABORATORIO MARCELI	MARCELI, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LABORATORIOS VIJOSA	LABORATORIOS VIJOSA S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	ESTABLECIMIENTOS ANCALMO	ESTABLECIMIENTOS ANCALMO, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LABORATORIOS CAROSA , S.A. DE C.V.	LABORATORIOS CAROSA , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LABORATORIO SOLARIS, S.A. DE C.V.	LABORATORIO SOLARIS, S.A. DE

DEPART.	MUNICIPIO	NOMBRE COMERCIAL	RAZÓN SOCIAL
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	HEALTHCO PRODUCTS, S. A. DE C. V.	HEALTHCO PRODUCTS, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	ARTISA, S.A. DE C.V.	ARTE IMPRESION SALVADOREÑO, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	AMCOR RIGID PLASTICS C. A.	AMCOR RIGID PLASTICS CENTROAMERICA, S. A DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TERMOENCOGIBLES, S, A DE C. V.	TERMOENCOGIBLES, S, A
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TERMO ,S.A DE C.V	TERMO ,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	DIPSA	DISTRIBUIDORES Y PRODUCTORES, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SALVAPLASTIC	SALVAPLASTIC, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	LLAFRISA	ERA, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PLASTICOS TECNIFICADOS S.A. DE C.V.	PLASTITEC , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PROMARMOL SA DE CV	PRODUCTOS DE MARMOL SA
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SALVAPLASTIC INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.	SALVAPLASTIC INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	GRUPO HB, S.A. DE C.V.	GRUPO HB, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INTERNACIONAL DE PLASTICOS, S.A. DE C.V.	INTERPLASTIC, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TOTO, S. A DE C. V.	TOTO, S. A DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	C Y M DISTRIBUIDORES, S. A. DE C. V.	C Y M DISTRIBUIDORES, S. A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	HASVIC DE EL SALVADOR	MIRIAM HANDAL BARAHONA DE HASBUN
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INDUSOLA, S.A DE C.V.	INDUSOLA, S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SOLDI, S, A DE C.V.	SOLUCIONES DE LOGISTICA Y DISTRIBUCION S.A
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	COPRESA, S. A. DE C. V.	CONCRETO PREEFORZADO SALVADOREÑO, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PROMIX, S. A. DE C. V.	PROMIX, S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CONISA	CONCRETO INDUSTRIAL, S. A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CALIN, PISCA Y NOSE, S. A. DE C. V.	CALIN, PISCA Y NOSE, S. A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PREFASA, S.A. DE C.V.	PREFABRICADOS , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	CEMENTO DE EL SALVADOR , S. A. DE C. V.	CEMENTO DE EL SALVADOR , S. A. DE C. V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MONOLIT DE EL SALVADOR, S. A. DE C. V.	MONOLIT DE EL SALVADOR, S. A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	TRANSFORMADORA DE ALAMBRES SALVADOREÑA ,S.A DE C.V	TRANSFORMADORA DE ALAMBRES SALVADOREÑA ,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SICEPA, S. A. DE C. V.	SIDERURGICA CENTROAMERICANA DEL PACIFICO, S. A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MOLDY METAL	RICARDO ANTONIO CERRITOS

DEPART.	MUNICIPIO	NOMBRE COMERCIAL	RAZÓN SOCIAL
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INDUMETASI	INDUSTRIAS METALICAS SIMON,
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	INVINTER, S.A. DE C.V.	INVERSIONES INTERCONTINENTALES, S.A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	" JC IMAGEN VISUAL "	JUAN JOSE MARROQUIN CASTANEDA
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	MECANICA INDUSTRIAL ALVAREZ	SALVADOR ALFONSO ALVAREZ
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	SERMIN	MARIA EDUVIGES RAMOS DE ALVAREZ
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	ELEMENTOS INDUSTRIALES, S. A.	ELEMENTOS INDUSTRIALES, S. A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	EXECUTIV DE EL SALADOR, S.A DE C.V.	EXECUTIV DE EL SALADOR, S.A
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLÁN	PRESTIGIO DEL MAR , S.A. DE C.V.	PRESTOMAR , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	VISUAL BRANDING, S.A. DE C.V.	VISUAL BRANDING, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	LOS NUMEROS SA DE CV	LOS NUMEROS SA DE CV
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	KAPRICO MUEBLE	CARMEN ELENA RUBIO DE BARRERA
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	DISPLAY SISTEMAS INTEGRADOS	DISPLAY SISTEMAS INTEGRADOS,
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	COMERCIAL INDUSTRIAL OLINS , S.A. DE C.V.	COMERCIAL INDUSTRIAL OLINS
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	KUBI-K, S.A DE C.V	KUBI-K, S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	GMG EL SALVADOR S.A DE C.V	GMG EL SALVADOR S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	INDUSTRIAS FACELA, S.A. DE C.V.	INDUSTRIAS FACELA, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	COMERCIAL E INDUSTRIAL FORMOSA, S.A.	COMERCIAL E INDUSTRIAL FORMOSA, S.A.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	ORFEBRERIA INTERNACIONAL	ORFEBRERIA INTERNACIONAL
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	VELADORAS Y VELAS SANTA SOFIA , S.A. DE C.V.	VELADORAS Y VELAS SANTA SOFIA , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	LABORATORIO DENTAL PLAZA DEL SOL	LABORATORIO DENTAL PLAZA DEL SOL, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	FYNESA , S.A. DE C.V.	FANTASIAS Y NOVEDADES , S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	ASELCOM	ASESORIA EN SELLOS POR COMPUTADORA, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	RUBIO & VILLACORTA ASSOCIATED	R & V ASSOCIATED, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	INVERSIONES MR, S.A. DE C.V.	INVERSIONES MR, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	FRIO INDUSTRIAL	SAUL GERARDO ALDANA BURGOS
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	CONAISA	CONTROL AIRE, S.A DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	SER MEC Y ELEC. PARA GASOLINERAS EL GATO SA/CV	EL GATO, S.A. DE C.V.
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	AL COMPANY ,S.A DE C.V	AL COMPANY ,S.A DE C.V
LA LIBERTAD	ANTIGUO CUSCATLAN	UNIFRIO EL SALVADOR S.A DE C.V.	UNIFRIO EL SALVADOR S.A