

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



**PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO COSO ERM ADECUADOS  
PARA EL TRATAMIENTO CONTABLE Y FISCAL DEL LEASE BACK**

Trabajo de Investigación Presentado por:

Nájera Ramírez, Carolina del Carmen

Pérez Bernal, Jaime Antonio

Pérez Bernal, Oscar Armando

Para optar al grado de:

LICENCIADO EN CONTADURÍA PÚBLICA

Junio del 2010

San Salvador, El Salvador, Centroamérica

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**AUTORIDADES UNIVERSITARIAS**

Rector : Máster Rufino Antonio Quezada

Sánchez

Secretario General : Lic. Douglas Vladimir Alfaro

Chávez

Decano de la Facultad de

Ciencias Económicas : Máster Roger Armando Arias

Alvarado

Secretario de la Facultad de

Ciencias Económicas : M.A.E. José Ciriaco Gutiérrez

Contreras

Asesor Director

: Lic. Mauricio Alexander

Ramírez

Jurado Examinador

: Lic. Mauricio Alexander

Ramírez

Lic. Mauricio Ernesto Magaña

Junio del 2010

San Salvador, El salvador, Centro América.

## AGRADECIMIENTOS

- En primer lugar a Dios Todopoderoso por brindarnos su guía, bendición, sabiduría, salud y fuerzas para culminar la carrera.
- A nuestros padres por ser unas personas súper importantes en la obtención de nuestra carrera y a quién les dedicamos este triunfo.
- A nuestros hermanos y hermanas por todo el apoyo incondicional.
- A nuestros amigos y amigas por ese apoyo en todo momento.
- A las catedráticas y asesores de tesis, por formarnos como verdaderos profesionales, por transmitirnos sus conocimientos, y el apoyo al desarrollo de este trabajo de investigación.
- Y a los demás familiares y amigos que nos brindaron su apoyo en todo momento, y en especial a: Daniela Ivonne Pérez y Héctor Antonio Mejía Calderón.

**Los Autores**

## **CONTENIDO**

	<b>Págs.</b>
<b>Introducción</b>	<b>i</b>
<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>iii</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>1. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL</b>	
1.1 ANTECEDENTES	1
1.1.1. Antecedentes del Lease Back	1
1.1.2. Antecedentes del Control Interno	7
1.2. DEFINICIONES	15
1.3. CONTROL INTERNO COSO ERM	17
1.4. VENTAJAS DEL LEASE BACK	30
1.5. NATURALEZA JURÍDICA DEL LEASE BACK	31
1.6. CARACTERÍSTICAS DEL LEASE BACK	35
1.7. BASE TÉCNICA	36
1.7.1. Normas Internacionales de Contabilidad	36
1.7.2. Base Legal	37
1.8. TRATAMIENTO CONTABLE DE LEASE BACK	47
1.8.1. Diagrama del contrato de Lease Back	47
1.8.2. Tratamiento contable de Lease Back para el Vendedor - Arrendatario	48
1.8.3. Tratamiento contable de Lease Back para el Comprador - Arrendador	56
1.9. TRATAMIENTO FISCAL	65

1.9.1.	Tratamiento fiscal de Lease Back - arrendador	65
1.9.2.	Tratamiento fiscal de Lease Back - arrendatario	66

## **CAPÍTULO II**

<b>2.</b>	<b>METODOLOGÍA Y DIAGNOSTICO DE LA INVESTIGACIÓN</b>	
2.1.	DISEÑO METODOLOGICO	68
2.1.1.	Tipo de Investigación	68
2.1.2.	Tipo de Estudio	68
2.1.3.	Determinación de la Población	69
2.1.4.	Determinación de la Muestra	69
2.1.5.	Unidades de Análisis	70
2.1.6.	Instrumentos y Técnicas de Investigación	71
2.1.7.	Tabulación y Lectura de Datos	72
2.1.8.	Diagnostico de la Información	97

## **CAPÍTULO III**

<b>3.</b>	<b>PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO COSO ERM ADECUADOS PARA EL TRATAMIENTO CONTABLE Y FISCAL DEL LEASE BACK</b>	
3.1	ANÁLISIS DEL ENTORNO PREVIO A LA ADQUISICIÓN DE BIENES EN ARRENDAMIENTO - FIGURA DEL LEASE BACK	107
3.2	ESTABLECIMIENTO DE PROCEDIMIENTOS A IMPLEMENTAR PARA EL CONTROL INTERNO COSO ERM DE LAS OPERACIONES DE LEASE BACK	112
3.3	REGISTROS CONTABLES PARA EL ARRENDATARIO BAJO	

	LO INDICADO POR LA NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD NO. 17 ARRENDAMIENTOS"	146
3.4	REGISTROS CONTABLES PARA EL ARRENDADOR BAJO LO INDICADO POR LA NORMA INTERNACIONAL DE CONTABILIDAD 17 "ARRENDAMIENTOS"	148
 <b>CAPÍTULO IV</b>		
<b>4.</b>	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	
4.1.	CONCLUSIONES	151
4.2.	RECOMENDACIONES	153
 <b>BIBLIOGRAFÍA</b>		
	<b>ANEXOS</b>	157

## INTRODUCCION

Debido a la globalización de la economía y el crecimiento del mercado de servicios financieros, especialmente el referido al otorgamiento de financiamientos por medio de operaciones de arrendamientos operativos y leasing, bajo este contexto surge una nueva modalidad denominada "Lease Back", por lo que es imperante conocer ¿Qué es?, ¿Cómo se aplica contablemente y fiscal?, y ¿Qué procedimientos de control interno con enfoque COSO ERM se deben utilizar?

En este trabajo se aborda la temática sobre la que se desarrolló la investigación y sobre la que se incluyen tres temas de carácter general como preámbulo a la utilización de procedimientos de control interno COSO ERM adecuados para el tratamiento contable y fiscal de las operaciones de Lease Back:

1. El Lease Back, un tipo de arrendamiento financiero, sus características y ventajas como fuente de financiamiento,
2. El Control Interno COSO ERM como una metodología de control interno,
3. Tratamiento contable y fiscal de las operaciones del Lease Back

En tal sentido este trabajo de investigación está dirigido a proponer procedimientos de control interno basados en COSO ERM adecuados en el tratamiento contable y fiscal de dichas operaciones, por consiguiente se ha dividido en cuatro capítulos, los cuales se describen a continuación:

El primer capítulo contiene el marco teórico del Lease Back, en él se detallan los antecedentes, conceptos, generalidades, ventajas, naturaleza jurídica, normativa técnica y legal.

El segundo capítulo, comprende la metodología utilizada en la investigación, así mismo la determinación de la muestra de las empresas que se utilizó para aplicar los instrumentos de recopilación de la información y posteriormente se presenta el diagnóstico del problema planteado.

En el tercer capítulo, se desarrolla la propuesta de investigación, que consiste en diseñar los procedimientos adecuados.

Finalmente después de ejecutar el trabajo de investigación, se estuvo en la capacidad de concluir y recomendar, aspectos que se exponen en el capítulo cuarto.

## RESUMEN EJECUTIVO

Este trabajo inicia en vista del surgimiento de la nueva modalidad de leasing denominada "Lease Back", ya que se considera importante conocerlo, la forma cómo se aplica contablemente y fiscal, con el objeto de proponer procedimientos de control interno basados en el enfoque COSO ERM adecuados para su tratamiento, para las empresas que utilizan esta fuente de financiamiento.

El desarrollo del estudio se realizó a través del método hipotético deductivo, se partió de una hipótesis y se pasó de afirmaciones generales a hechos particulares.

La investigación demostró que la mayoría de las personas consultadas son profesionales en Contaduría Pública, con más de tres años de experiencia en el área contable; sin embargo, hay profesionales que desconocen sobre los tipos de arrendamientos existentes en especial sobre el Lease Back, lo que resalta el hecho que este desconocimiento puede representar problemas potenciales si la empresa adquiere operaciones de este tipo; se determinó que, aunque la modalidad de Lease Back es relativamente nueva existe un porcentaje importante que la utiliza, de los cuales la mayoría lo usan para adquirir Equipo

Tecnológico y mobiliario, destacando como principal motivación a adquirir este contrato la financiación total de la inversión y otros beneficios como la deducibilidad fiscal, conservar el capital y porque disminuye el riesgo de obsolescencia. Además, se demostró que no todas las empresas cuentan con un departamento de auditoría interna, y aquellas que lo tienen no todos incluyen en sus procedimientos la revisión en esta área, lo que demuestra que aunque exista este departamento siempre permanece el riesgo que el control de dichas operaciones no sea revisado y no funcione adecuadamente.

Se reveló que uno de los factores que contribuyen a la problemática es la inexistencia de políticas escritas, porque en su mayoría las empresas no las poseen y en las que si existe no incorporan COSO ERM en la preparación de las mismas, cuyo desconocimiento puede causar aplicaciones erróneas en control y registro de las operaciones de Lease Back.

Al realizar este estudio, se obtuvieron las siguientes conclusiones, siendo las más principales:

- Las empresas encuestadas en su mayoría comercializan los bienes tecnológicos y les motiva utilizarla principalmente por la financiación total de la inversión, desconociendo todas las

otras ventajas de este tipo de contrato; la evaluación del control interno COSO ERM en esta área no está siendo considerado por los auditores internos, así también en su mayoría no cuentan con políticas y procedimientos de control interno COSO ERM adecuados.

Con el fin de superar la problemática descrita, se proponen las siguientes recomendaciones:

- Se recomienda a las compañías arrendadoras la promulgación del Lease Back como una herramienta financiera, mostrando con claridad sus ventajas y beneficios; a la administración de las empresas a considerar crear departamentos de auditoría interna y tomar en cuenta las revisiones por parte de estos, así también diseñar e implementar políticas y procedimientos de control interno coso ERM a fin de cumplir con leyes y regulaciones, salvaguardar sus activos y presentar cifras financieras razonables.

## **CAPÍTULO I**

### **1. MARCO TEORICO**

#### **1.1. Antecedentes**

##### **1.1.1. Antecedentes del Lease Back**

###### **1.1.1.1. Antecedentes mundiales**

Los cambios son propios de la evolución histórica de los pueblos pero últimamente se distinguen de los sucedidos en otros períodos de la historia, la intensidad de ellos, advertidos fundamentalmente en el campo de la tecnología y la informática produce un elevado envejecimiento de los bienes de capital, convertidos en obsoletos no por el normal desgaste de su uso, sino porque son desplazados por otros bienes más sofisticados.

En este ambiente social y económico surge el leasing y se inserta en el mercado financiero como una técnica de financiamiento de la empresa complementaria a las tradicionales.

Es importante subrayar que el leasing no nace con el objeto de reemplazar a las clásicas fórmulas de financiamiento, no obstante en un valioso aporte a las prácticas para hacer frente a problemas financieros muy difíciles de solucionar a través de

los acostumbrados negocios de créditos, brindando a la posibilidad de ir pagando la inversión conforme vaya produciendo el activo.

El llamado arrendamiento financiero nació en el derecho anglosajón y se dice que la paternidad le corresponde a D.P. Boothe Jr. que arrendó equipos para la fabricación de productos para el ejército de los Estados Unidos en el año 1952, a cambio de un pago mensual por el uso y con una opción de compra a la finalización del arrendamiento para adquirirlo a un precio previamente establecido<sup>1</sup>.

El arrendamiento financiero o leasing, como forma de adquirir activos, se conoce desde hace mucho tiempo, este concepto nace a finales del siglo XIX; en la década de los cincuenta se fundaron las primeras compañías de leasing en Estados Unidos y en Inglaterra; y poco a poco la idea se va extendiendo hasta convertirse en una industria, en las últimas décadas se ha tomado en cuenta más su utilización<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Contabilidad.com.py

<sup>2</sup> Trabajo de Investigación "Armonización contable y fiscal del arrendamiento financiero, bajo la perspectiva de las Normas Internacionales de Contabilidad" /Junio 2004.

Las condiciones de arrendamiento obligan a las entidades a hacer una serie de pagos a lo largo de un período de tiempo, y es bien conocido que en muchos casos esos pagos contienen intereses más amortización de capital. En las décadas recién pasadas la práctica contable del arrendamiento se ha considerado normal en la gestión de negocios.

Antes de los años cincuenta, esta práctica se relacionaba en su mayoría con los bienes raíces (edificios y terrenos), sin embargo actualmente es posible tomar o dar en arrendamiento cualquier clase de bienes muebles como lo son: vehículos, maquinaria, equipo de cómputo e incluso plantas industriales.

A diferencia de lo que acontece con el leasing en general, la primera operación de Lease Back fue realizada por la cadena californiana de supermercados Safeway Stores Incorporation, empresa que en 1936 vendió y luego adquirió sus inmuebles a través de esta novedosa técnica de asistencia financiera. Esta fórmula, inspirada en los procedimientos de financiación conocidos desde 1880 con el nombre de Plan de Philadelphia, alcanzó pronto un rápido desarrollo en otros estados, como el de Ohio, por ejemplo, fruto fundamentalmente de la escasez de

fuentes de financiamiento y de una legislación fiscal que le era propicia.

Este rápido desarrollo alcanzado en el mercado americano; sin embargo, no se repitió en el de los países europeos, pues en ellos su evolución fue lenta<sup>3</sup>.

#### 1.1.1.2. Antecedentes regionales

Ha estado presente en Latinoamérica desde el principio de la década de 1960, en Centroamérica se puede mencionar el incremento de operaciones de Leasing en lo relacionado al arrendamiento financiero y operativo de todo tipo de bienes muebles como maquinaria industrial, de construcción, agrícola, equipo de transporte y vehículos en general, equipo de cómputo, comunicaciones, mobiliario y otros.

En Nicaragua empezó a tomar mayor impulso en 2006 con un volumen que los especialistas estimaban que la industria representaba unos 16 millones de dólares, pero que podría elevarse hasta los 200 millones para favorecer el crecimiento de las empresas y la producción nacional; sin embargo la falta de una legislación

---

<sup>3</sup> Revista injef.com

referida al sector fue una de las principales barreras para fomentar su desarrollo.<sup>4</sup>

#### 1.1.1.3. Antecedentes Nacionales

Si bien es cierto en su mayoría, los contratos de arrendamiento han sido generados en el sector servicio, es importante mencionar que el movimiento mayor es en casos de maquinaria y equipo.

Aunque existe un gran porcentaje de casos de inmuebles arrendados a empresas que no consideran relevante dentro de sus presupuestos la edificación o adquisición de los mismos, brindando así oportunidad de comercializar este tipo de activos; el caso específico abordado, es decir tratándose de equipos tecnológicos, su mayor auge se da en vista de la globalización ya que los avances externos y por lo tanto su renovación es sin lugar a dudas sumamente necesaria, por lo mismo la empresa debe quedar con la posibilidad de adquirir en el corto plazo un equipo mejorado, lo que se vuelve inmediato a través del buen manejo de sus flujos de efectivo.

---

<sup>4</sup> <http://www.laprensa.com.ni>

#### 1.1.1.4. Antecedentes legales

La actividad del arrendamiento de activos fijos, en El Salvador, está regida sobre la base legal del Código Civil, Código de Comercio, Código Tributario, Ley de Impuesto sobre la Renta, Ley de Impuesto a la transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) y sus reglamentos de aplicación, Ley de Arrendamiento Financiero y bajo la normativa contable establecida en las Normas Internacionales de Contabilidad, específicamente la No. 17 "Arrendamientos".

La ley específica para regular los Arrendamientos financieros, se creó mediante Decreto Legislativo N° 884 de fecha 20 de junio de 2002, misma que fue recientemente reformada el 17 de marzo de 2005, destinada a regular el derecho de propiedad de las instituciones arrendadoras sobre los bienes cedidos a otros, excluyendo de ella el arrendamiento civil.

Los dos tipos básicos de contratos de arrendamientos de los que disponía una empresa, son los operacionales y financieros o de capital, luego surge una nueva figura llamada Lease Back que adiciona características más convenientes para los empresarios ya que permite por una parte recuperar la inversión una vez que se cuente los activos disponibles a ceder a un tercero.

Si bien es cierto la principal ventaja de adquirir un financiamiento con una empresa de leasing es la disminución de pagos en sus flujos al compararla con la contratación de un crédito bancario, ya que estos últimos generalmente conceden plazos más cortos para liquidar deudas, también lo es que las compañías arrendadoras necesitan de un apoyo financiero que permita ampliar sus negocios.

### **1.1.2. Antecedentes del control interno**

#### 1.1.2.1. Antecedentes mundiales

En 1973, la declaración sobre normas de auditoría SAS N° 1, por sus siglas en inglés-, se ofrecieron las siguientes definiciones para control administrativo y contable, en la que el primero incluye, pero no se limita al plan de organización y los procedimientos y registros relacionados con los procesos de decisiones que llevan a la autorización de transacciones por parte de la dirección. Ésta es una función administrativa directamente asociada con la responsabilidad por lograr los objetivos de la empresa y es el punto de partida para establecer el segundo; por otra parte el control contable comprende el plan de organización y los procedimientos y procesos que se relacionan con el resguardo de activos y la confiabilidad de los

registros financieros y por consiguiente, son diseñados para proporcionar una seguridad razonable que:

- Las transacciones son ejecutadas en conformidad con la autorización general o específica de la administración.
  
- Las transacciones son registradas de la forma requerida para permitir la preparación de estados financieros en conformidad con principios contables generalmente aceptados u otros criterios aplicables a tales estados y para mantener un registro de los activos.
  
- Se permite el acceso a activos sólo en conformidad con la autorización de la administración.
  
- El registro de activos se contrasta con los existentes a intervalos razonables y se efectúan las acciones correspondientes con respecto a cualquier diferencia.

Debido a la Guerra Fría, la de Vietnam, la inflación en países tercermundistas, saltaron con carácter escandaloso las magnitudes de la corrupción y el pago de sobornos que empresas norteamericanas hacían en el extranjero y el grado de estas actividades salieron a la luz en conexión con investigaciones al escándalo político de Watergate en los Estados Unidos. Bajo un

programa de divulgación voluntaria establecido por la SEC (Securities and Exchange Commission), más de 200 empresas informaron prácticas de soborno y pagos cuestionables en el extranjero que totalizaban más de dos billones de dólares americanos durante varios años. El Congreso, reaccionando en parte a una recomendación de la SEC, promulgó una legislación en 1977 que, entre otras cosas, sacó el control interno de los departamentos de contabilidad y lo incorporó a las salas de reuniones de directorio de la norteamérica corporativa. Esta legislación fue la Ley de Prácticas de Soborno en el Extranjero (Foreign Corrupt Practices Act) (FCPA) que fue aprobada por unanimidad. Esta organización fue ampliamente aclamada como una acción esencial para detener las actividades corruptas de empresas norteamericanas en sus negocios en países extranjeros.<sup>5</sup>

El énfasis sobre el control interno contable se intensificó cuando en 1979, la SEC propuso que los registrantes incluyeran informes entorno a éste en las memorias anuales para los tenedores de valores. Entre otras cosas, la regla propuesta exigía a la administración incluir en el informe su opinión en cuanto a si éste proporcionaba una garantía razonable del cumplimiento de los objetivos de la misma, como se establece en la definición de la FCPA. Las exigencias propuestas también

---

<sup>5</sup> Contabilidad.com.py

hubieran exigido a los contadores públicos independientes examinar e informar sobre tal informe de la gerencia.

El informe de los contadores incluiría una opinión en cuanto a si este informe era consistente con el control interno contable y si tales representaciones eran razonables con respecto a transacciones y activos en cantidades que serían importantes al ser medidas en relación a los estados financieros.

El pensamiento de la SEC era que la información relativa a la efectividad del sistema propuesto de un emisor podría ser necesaria para que los inversionistas evalúen mejor el cumplimiento por parte de la gerencia de sus responsabilidades, custodia y la confiabilidad de estados financieros transitorios y otra información similar no auditada del sistema contable. La SEC pidió comentarios sobre las reglas propuestas, las que no tardaron en llegar.

Por último, dicha Comisión decidió prestar atención a esfuerzos de registrantes y de la profesión contable para tratar la situación de manera voluntaria. Sin embargo, una parte fue persuadida por las observaciones hechas de muchos entendidos en cuanto a que no existían criterios adecuados para medir la efectividad del control interno contable. Estos eventos y posteriores desarrollos, comenzaron a dejar en claro que se

estaban volviendo cada vez más inadecuados para efectos de transmitir claramente el aspecto de control que era el centro de interés para la gerencia y auditores.

El desorden creado por la avalancha de fracasos financieros y prácticas comerciales cuestionables en el año de 1970 llevó a muchas reformas. Algunas de éstas fueron el resultado de recomendaciones de varias comisiones creadas por el American Institute of Certified Public Accountants (AICPA) y de otras para examinar y presentar recomendaciones para el cambio.

En el año de 1980 se dio una serie de fracasos financieros, liderada principalmente por una escalada de quiebras de instituciones financieras. El costo final para el contribuyente por estos fiascos bancarios fue una cifra que superaba los ciento cincuenta billones. Hubo muchos factores que contribuyeron a estos fracasos, incluyendo un relajado entorno regulador, tasas de interés fluctuantes, cambios de leyes tributarias que afectaron de manera adversa al mercado de bienes raíces, una excesiva especulación, mala gestión de instituciones financieras y fraude. Posteriormente, investigaciones llevaron a resultados que, en casi todos los casos, los auditores no emitieron ninguna advertencia.

Esta información falsa en informes financieros fue tal que llevó a un grupo de cinco asociaciones profesionales a establecer incluso otra comisión. Su propósito fue considerar el grado al cual éste erosionaba la integridad de los informes, examinar el papel de los auditores públicos independientes en detectarlo, e identificar los atributos de la estructura corporativa que podría contribuir a actos fraudulentos. El comité recibió formalmente el nombre de Comisión Nacional de Informes Financieros Fraudulentos (National Commission on Fraudulent Financial Reports), pero llegó a ser conocida popularmente como la Comisión Treadway por su líder, James C. Treadway, abogado y ex comisionado de la SEC. Fue fundada y patrocinada por el American Institute Certified Public Accountants (AICPA), la American Accounting Association (AAA), el Financial Executives International (FEI), el Institute of Internal Auditors (IIA), y el Institute of Managements Accountants (IMA). La investigación sería una mirada más comprehensiva a la fecha, al problema del fraude en los informes financieros y sus factores contribuyentes. La comisión de seis miembros fue conformada por líderes profesionales altamente respetados y contó con el apoyo de un consejo asesor que representaba un amplio espectro de experiencias y puntos de vista.

La Comisión Treadway fue formada en 1985 y entregó su informe en 1987. Durante aquel período, consideró no sólo el papel de los auditores públicos independientes, sino también el de asesores legales, financieros y de otro tipo; el tono al más alto nivel de la gerencia corporativa; las funciones de la contabilidad y de la Auditoría interna; comités de Auditoría; el aparato fiscalizador regulador, incluyendo la SEC; y la adecuación de programas formales de estudio de grado y post-grado en escuelas de contabilidad y negocios. En cuanto al control interno, dicha Comisión descubrió que de los casos de informes financieros fraudulentos que investigó, casi un cincuenta por ciento resultó, en parte, de fallas en el control interno.

El Consejo de Normas de Auditoría (ASB) del AICPA inició el alejamiento de los términos control interno contable y administrativo, finalmente fueron eliminados. Presumiblemente, el ASB consideró preferible describir y discutir el entorno de control como un elemento separado de control interno en oposición a tener que incluirlo en el administrativo, el cual hubiera sido el único lugar donde se hubiera podido tratar bajo las antiguas normas.

El SAS N° 55 incluyó un comentario en cuanto a la importancia de la supervisión constante por parte de la gerencia para

determinar que el ambiente de control interno, el sistema contable y los procedimientos están operando de la manera deseada.

También incluyó un análisis del concepto de garantía razonable y la observación de que el costo de la estructura de control interno no debería exceder los beneficios.

## **1.2. Definiciones**

Los conceptos de importancia relacionados con el Lease Back son:

### ARRENDAMIENTOS

Según el Art. 1703 del Código Civil "Es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio a un precio determinado".

### ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Según la Norma Internacional de Contabilidad No. 17 "Arrendamientos", es un tipo de alquiler en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios

inherentes a la propiedad del activo. La titularidad del mismo puede o no ser eventualmente transferida<sup>6</sup>.

#### LEASE BACK

Comprende la venta de un activo, -principalmente en bienes muebles destinados al activo fijo y/o inventarios- por la empresa propietaria a una empresa de leasing; para que, inmediatamente ésta última en su calidad de nueva propietaria, se lo arriende con una opción de compra.

Este es un Contrato atípico, pues contiene dos operaciones: una de compra-venta y otra de arrendamiento financiero, vinculadas en una sola transacción; en la cual el vendedor es también arrendatario y el comprador se convierte en arrendador: ambos del mismo bien<sup>7</sup>.

#### ARRENDADOR

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

#### ARRENDATARIO

---

<sup>6</sup> Normas Internacionales de Información Financiera" NIC 17- Arrendamientos

<sup>7</sup> Boletín de interpretación contable y tributario" Vila Naranjo & Pannell Kerr Foster - PKF.

La persona natural o jurídica, nacional o extranjera que al celebrar contrato de arrendamiento financiero, obtiene derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivas.

#### CONTROL

Es cualquier cosa que se haga para manejar riesgos de fracaso en la obtención de los objetivos de la empresa.

#### CONTROL INTERNO

Un proceso efectuado por el directorio, la gerencia y el personal en general, diseñado para proveer de certeza razonable de estar alcanzando los objetivos estratégicos en lo referente a:

- Eficacia y eficiencia de las operaciones.
- Confiabilidad de los reportes financieros.
- Cumplimiento de las leyes y regulaciones vigentes.

#### COSO

Es una organización del sector privado, dedicada a mejorar la calidad de los reportes financieros mediante la ética de negocio, controles internos eficaces y gobierno corporativo.

## ERM

La Administración de Riesgo Empresarial es un proceso, realizado por el consejo directivo de una entidad, la administración y otro personal, aplicado en el establecimiento de estrategias para toda la empresa, diseñada para identificar eventos potenciales que puedan afectar a la compañía, y administrar los riesgos para mantenerse dentro de su propensión al riesgo y proporcionar una seguridad razonable referente al logro de objetivos.

## RIESGO

Es la posibilidad de ocurrencia de un evento que pudiera afectar adversamente el logro de objetivos.

Debido al aumento de preocupación por la administración de riesgos, el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission, determinó la necesidad de la existencia de un marco reconocido de administración integral de riesgos.

### **1.3. Control Interno COSO ERM**

Debido al aumento de preocupación por la administración de riesgos, el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway

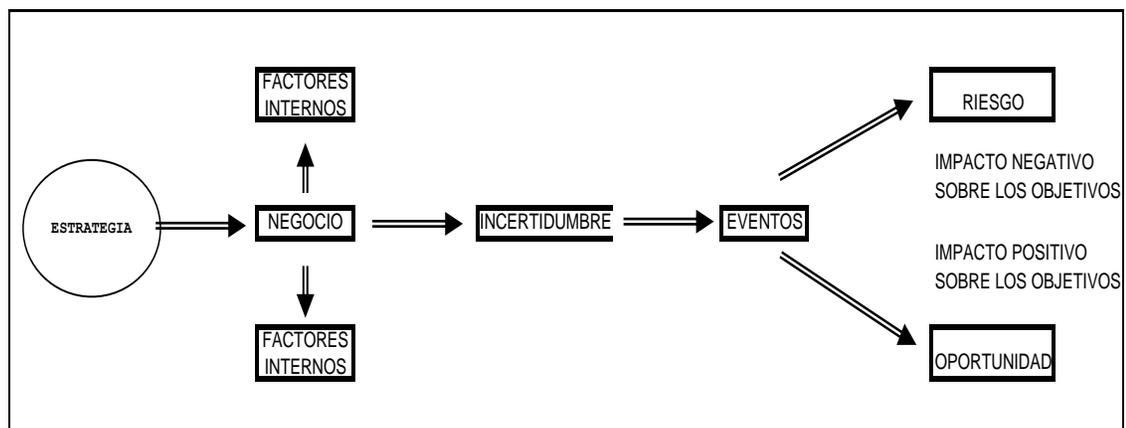
Commission -COSO-, determinó la necesidad de la existencia de un marco reconocido de administración integral de riesgos.

El proyecto se inició en enero de 2001 con el objeto de desarrollar un marco global para evaluar y mejorar el proceso de administración de riesgo, reconociendo que muchas organizaciones están comprometidas en algunos aspectos de esto; publicándose en septiembre 2004 el informe final.

COSO ERM, puede ser visto en el siguiente contexto: cuatro categorías de objetivos, ocho componentes interrelacionados y de alcance corporativo considerando todos los niveles de la organización.

El nuevo informe COSO describe un Marco Integrado de Gestión de Riesgos Corporativos (Enterprise Risk Management) que se fundamenta en principios que incluyen la creación de valor de la empresa para sus accionistas, pero sobre todo para sus usuarios.

Figura No 1 "Esquema Control"



El valor se maximiza cuando desde la propia dirección se establece estrategias y objetivos encaminados a un equilibrio óptimo entre el crecimiento y el rendimiento y los riesgos relacionados, se maximiza el valor también cuando el despliegue de recursos en la búsqueda de los objetivos de la entidad se realiza de manera eficiente y eficaz. Se fundamenta también en el hecho de que el ambiente empresarial transcurre y convive en medio de mucha incertidumbre; que puede resultar tanto positiva como negativa: positiva en el caso de aprovechar oportunidades y negativa en el caso de que se convierta en un riesgo que atente contra los objetivos y la entidad en sí. Es así que el desafío consiste en determinar cuanta incertidumbre se puede manejar.

COSO ERM detalla en su marco una definición bastante estructurada, así como los principios críticos y componentes de un proceso de administración de riesgos corporativos efectivo.

Además proporciona pautas para las organizaciones sobre cómo mejorar su gestión de riesgos y criterios para determinar si la gestión de riesgos es efectiva, y si no lo es, que se necesita para que lo sea.

ERM se define como "el proceso efectuado por una entidad delegada por el Consejo de Administración, la Dirección y personal en general, aplicado en el establecimiento de la estrategia y a lo largo de la organización, diseñado para identificar eventos potenciales que puedan afectar a la entidad, y gestionar el riesgo de acuerdo a su tolerancia de riesgo, para proporcionar una seguridad razonable en relación con el logro de los objetivos organizacionales."<sup>8</sup>

Esta definición nos refleja los siguientes conceptos fundamentales:

- Un proceso,
- Efectuado por personas en todos los niveles de la organización,
- Aplicada en la estrategia establecida,
- Aplicada de manera transversal en toda la organización, en todos los niveles y unidades,

---

<sup>8</sup> Gestión de Riesgos Corporativos/Dr. José Lago Rodríguez/Federación Latinoamericana de Auditores.

- Diseñado para identificar los eventos potenciales que pueden afectar a la organización y su manejo del riesgo al delimitar una adecuada tolerancia al riesgo.

**a) Ventajas de una correcta aplicación del ERM se pueden mencionar:**

- **Alineación de apetito al riesgo y la estrategia:** La dirección debe considerar la tolerancia al riesgo de la entidad cuando busca las alternativas estratégicas, el establecimiento de objetivos y el desarrollo de mecanismos para gestionar los riesgos relacionados con él.
- **Mejora el tiempo de respuesta para decisiones frente a situaciones de riesgo:** El ERM proporciona de forma rigurosa la manera para identificar y seleccionar entre las diferentes alternativas de manejar el riesgo, evitar riesgos, reducirlos, compartirlos, y asumirlos.
- **Reducción operativa de sorpresas y pérdidas:** Las entidades pueden conseguir una mayor capacidad para identificar eventos potenciales y establecer las respuestas, para reducir sorpresas y sus costes o pérdidas asociadas.

- **Identificación y Gestión de Riesgos Interrelacionados:** Cada empresa se enfrenta a un sinnúmero de riesgos que afectan a diferentes partes de la organización, el ERM facilita la gestión eficaz dando respuesta a los impactos de riesgos múltiples y relacionados entre sí, de una manera integral. Por esto se debería denominar IRM (Integral Risk Management).
- **Aprovechar Oportunidades:** Al considerar una amplia gama de posibles acontecimientos, la dirección está en condiciones de identificar de manera proactiva y darse cuenta de más oportunidades.
- **Mejora distribución del Capital:** Al obtener información sobre los riesgos robustos la dirección puede evaluar eficazmente las necesidades globales de capital y mejorar la asignación del mismo.

Estas ventajas inherentes al ERM pueden ayudar a la dirección a alcanzar sus objetivos y evitar la pérdida de recursos. El ERM puede asegurar la gestión eficaz de presentación de informes y el cumplimiento de leyes y reglamentos, evitar daños a la reputación de la entidad y sus consecuencias. En suma, el ERM puede ayudar a una entidad a llegar a donde indiquen sus objetivos evitando peligros y sorpresas a lo largo del camino.

**b) Objetivos del ERM**

Están enunciados en cuatro categorías:

1. Estratégicos: Objetivos de alto nivel, alineados con la misión y respaldándola.
2. Operacionales - Relacionados con el uso efectivo y eficiente de recursos.
3. Financieros - Relativos a la fiabilidad de la información publicada.
4. Regulatorios - Referidos al cumplimiento de las leyes y reglamentos.

Esta clasificación de los objetivos organizacionales permite centrarse en distintos aspectos del ERM. Esta categorización distingue y a su vez, superpone categorías para poder estudiar las distintas necesidades de la entidad y determinar cuál debe ser la responsabilidad directa de todos y cada uno de los ejecutivos.

Dado que los objetivos relacionados con la fiabilidad de presentación de informes y el cumplimiento con las leyes y reglamentos están dentro del Marco Integrado de Control Interno,

se puede esperar que el ERM proporcione una seguridad razonable de lograr esos objetivos.

El cumplimiento de los objetivos estratégicos y operacionales, sin embargo, está sujeto a acontecimientos externos que no siempre están bajo el control de la entidad y, en consecuencia, para estos objetivos, el ERM puede proporcionar una garantía razonable de que la administración, en su función de supervisión, estarán al tanto de forma oportuna de la medida en que la entidad está avanzando hacia el logro de sus objetivos.

#### c) **Componentes del ERM**

El ERM está conformado por ocho componentes interrelacionados entre sí. Estos se derivan de la forma en que la administración maneja una organización y están integrados al proceso administrativo. Estos componentes son:

1. Ambiente Interno:
----------------------

Abarca la cultura de una organización, las bases de cómo se considera y por donde se encamina el riesgo según el personal, entre ellas la filosofía de gestión de riesgos y el apetito al riesgo, la integridad y los valores éticos, y el ambiente en el que se desenvuelven.
--

## 2. Determinación de Objetivos:

Los objetivos deben existir antes de que la dirección pueda identificar eventos potenciales que afectan su cumplimiento. El ERM debe asegurarse de que la dirección ha puesto en marcha un proceso para fijar objetivos y que los objetivos elegidos apoyen y armonicen con la misión de la entidad y que sean compatibles con su riesgo.

## 3. Identificación de Eventos:

Es necesario identificar todos los eventos internos y externos que afecten el logro de objetivos de una entidad, distinguiendo entre riesgos y oportunidades. Las oportunidades deben ser canalizadas de vuelta en la formulación de la estrategia empresarial y la fijación de objetivos. Los eventos pueden tener un impacto negativo, un impacto positivo, o ambos. Eventos con un impacto negativo representan riesgos, lo que puede impedir la creación de valor o erosionar el valor actual del negocio. Eventos con repercusiones positivas pueden compensar los impactos negativos y representan oportunidades. Las oportunidades son la posibilidad de que un evento ocurra y afecte positivamente la consecución de objetivos, la creación de valor o el mantenimiento del mismo.

## 4. Evaluación de Riesgos:

Los riesgos se deben analizar teniendo en cuenta la probabilidad e impacto, como base para determinar la forma en que deben

<p>gestionarse. Los riesgos deben ser evaluados de forma inherente y residual.</p>
<p>5. Tratamiento de los riesgos:</p>
<p>La dirección deberá seleccionar entre - evitar, aceptar, reducir, o compartir los riesgos - con el desarrollo de un conjunto de medidas para adaptar los riesgos a la tolerancia y apetito al riesgo de la organización.</p>
<p>6. Control:</p>
<p>Se debe establecer y aplicar políticas y procedimientos para asegurar que las alternativas tomadas frente al riesgo se lleven realmente a cabo de la manera esperada.</p>
<p>7. Comunicación y Difusión:</p>
<p>La información pertinente debe ser identificada, capturada y difundida en la forma y plazos que permitan al personal llevar a cabo las asignaciones bajo su responsabilidad. La comunicación será más eficaz si se produce en un sentido más amplio, que fluya hacia abajo, en lateral, y hacia arriba.</p>
<p>8. Seguimiento:</p>
<p>El ERM en su totalidad deberá tener como objeto el seguimiento y sus respectivas modificaciones realizadas en la marcha, según</p>

sea necesario. El seguimiento debe ser realizado a través de actividades de gestión continua, evaluaciones independientes, o ambas.

El ERM no es estrictamente un proceso en serie, donde uno de los componentes afecta sólo al próximo. Se trata de un proceso multidireccional en el que casi cualquier componente puede influir o no en el resto.

#### **d) Relación entre objetivos y componentes**

Existe una relación directa entre los objetivos, que son los que una entidad se esfuerza por alcanzar, y los componentes del ERM, que representan lo que hace falta para alcanzarlos. La relación se representa en una matriz tridimensional, en forma de un cubo.

Figura No 2: "Cubo de la Matriz tridimensional del ERM"



Las cuatro categorías de objetivos (estratégicos, operacionales, financieros y regulatorios) están representados por las columnas verticales, los ocho componentes por las filas horizontales, y las unidades de negocio por la tercera dimensión. Esta representación muestra la capacidad de concentrarse en la totalidad del ERM de una entidad, o en cada categoría de objetivos, componentes, unidad de entidad, o cualquier subconjunto del mismo.

#### e) Efectividad del ERM

Determinar si el ERM de una entidad es "eficaz" debe ser el resultado de evaluar si los ocho componentes están presentes y funcionan de forma eficaz. De este modo, los componentes serán también criterios para medir la eficacia del ERM. Cuando el ERM

está planteado para ser eficaz en cada una de las cuatro categorías de objetivos, respectivamente, el consejo de administración y la dirección tendrán garantías razonables de entender la medida en que la estratégica empresarial y los objetivos operacionales se están alcanzando, también que la entidad es capaz de presentar información confiable y que las leyes y reglamentos se están cumpliendo.

Los ocho componentes no funcionarán del mismo modo en cada entidad. La aplicación en pequeñas y medianas empresas, por ejemplo, puede ser menos formal y menos estructurada. Sin embargo, las pequeñas empresas pueden llegar a beneficiarse de manera efectiva del ERM, siempre y cuando cada uno de los componentes esté presente y funcione correctamente.

#### **f) Limitaciones del ERM**

Si bien el ERM proporciona importantes beneficios, existen también limitaciones, las cuales se derivan de temas que involucran el factor humano como el buen o mal juicio que un directivo tenga en la toma de decisiones en torno al tratamiento de riesgos y la definición de controles donde es necesario considerar la relación costo/beneficio, muchas desviaciones pueden producirse a causa de fallos humanos, como simples

errores u omisiones, los mismos controles pueden ser evitados por la colusión de dos o más personas, y por último es la misma dirección la que tiene la decisión final con respecto al desarrollo del ERM. Estas limitaciones pueden causar que el Consejo de Administración y la dirección no tengan una certeza absoluta de la consecución de los objetivos de la entidad.

Otras limitaciones pueden ser las detalladas a continuación:

- Escasos recursos
- Responsabilidades Indefinidas
- Ausencia de beneficios tangibles
- Falta de capacidad aptitudes
- Plan de Implementación difuso

#### **1.4. VENTAJAS DEL LEASE BACK**

- Seguridad: En el Lease Back la propiedad del activo le da al arrendador mayor seguridad frente al riesgo de no pago puesto que los procesos para recuperar el bien son menos complicados legalmente y por lo tanto menos costosos; vistos desde el punto de vista como una fuente de financiamiento.
- Reducción del riesgo de desviación de los recursos: Dado que el arrendador es quien compra el bien directamente al

proveedor, la posibilidad de que el arrendatario utilice los recursos para otros propósitos, no existe.

- Mayor eficiencia en costos administrativos: En la medida en que la documentación solicitada es más sencilla y menos exigente y su procesamiento es más fácil<sup>9</sup>.

#### **1.5. NATURALEZA JURIDICA DEL LEASE BACK**

Si el estudio de la naturaleza jurídica del Leasing es una de las facetas más polémicas; esto se observa con el Lease Back en particular. Tanto en la doctrina como en las jurisprudencias comparadas no han faltado posiciones que cuestionan la naturaleza jurídica, la conveniencia y validez de este peculiar contrato de leasing. En cuanto al primer tema, algunos autores han asimilado el Lease Back a la compraventa con pacto de rescate o retracto y, en menor proporción, al mutuo y al reporto. Sin llegar al extremo de profundizar el estudio de estas tesis, quizás nacidas en países que carecen de legislación sobre este negocio.

Es un contrato que goza de todas las características del leasing, es decir, es complejo, unitario con causa única. Por

---

<sup>9</sup> Presentación "El Leasing como herramienta Financiera para las Micro y Pequeñas Empresas" Claudia Maria Álvarez - Mayo 05 de 2005

ende, no es reconducible a ningún contrato contenido en otras leyes o códigos provenientes del civil.

Respecto al segundo, un sector ha sostenido que el Lease Back constituye una deformación del leasing, ya que desnaturaliza el fin financiero que reviste este contrato como contribución al equipamiento empresario, pues la empresa usuaria no incrementa su capacidad productiva, sino que recibe fondos que reintegra como arriendo y pierde de su activo la propiedad de esos bienes.

Para otros, en cambio, estiman que el Lease Back es una operación inconveniente para la empresa de leasing, toda vez que no se evidencia síntomas de pujanza y crecimiento de parte de la empresa usuaria, sino, antes bien, una situación de dificultad financiera.

A este sector minoritario de la doctrina no se le consideran validas los argumentos planteados, por las siguientes consideraciones:

- Porque el Lease Back no implica una desnaturalización del leasing; por el contrario, el es un típico contrato de leasing, y ello debido a que en el Lease Back se mantiene la estructura contractual básica, siendo, en consecuencia,

irrelevante que se trate de un bien usado y que el mismo haya sido, originalmente, de propiedad de la usuaria; y

- Porque él no traduce necesariamente una situación de inestabilidad financiera, ya que las empresas están acostumbradas a obtener financiamiento en el mercado crediticio constituyendo ya sea prenda sin desplazamiento o hipoteca sobre sus bienes de activo fijo.

Por ello, se considera que el Lease Back merece mejor fortuna en los negocios comunes, pues es una genuina operación de movilización de capitales inmovilizados, es decir, una técnica financiera que le permite a la empresa usuaria obtener capital, mantener el uso y la facultad de readquirir el bien al final del plazo contractual.

¿EL LEASE BACK ES UN SUBTIPO DE LEASING?

Desde el plano funcional, la doctrina económica y jurídica, y la jurisprudencia comparada, no dudan que el contrato de Lease back tenga una típica causa de financiamiento, aun más acentuada y evidente que el propio leasing.

Ahora bien, comparado con el tipo genérico de leasing, no cabe duda que en el Lease back falta la natural tri-lateralidad de

sujetos intervinientes en la relación contractual, pero no falta algo que es importante en ella: el presupuesto esencial que el bien es adquirido por la empresa de leasing, precisamente, para ser entregado en leasing.

En efecto, el Lease back es un real contrato de leasing, ya que comparte con él no sólo la disciplina y la función, sino también, aunque en parte, la estructura, toda vez que el bien es adquirido por la empresa de leasing no ya de un tercero, sino directamente de la usuaria. Si intentáramos algunas diferencias entre ellos, creemos que éstas no pueden ser más de dos: la coincidencia en el Lease back de las calidades de vendedora y luego usuaria en la misma empresa, y la eliminación de la fase previa de elección del bien y su adquisición de un tercero.

#### ELEMENTOS OBJETIVOS Y SUBJETIVOS DEL LEASE BACK.

La definición propuesta pone de manifiesto los elementos subjetivos y objetivos que caracterizan al contrato de Lease Back. En principio, individualiza las dos partes que estipulan el contrato: de un lado, una empresa de leasing, que tiene por objeto la intermediación financiera, esto es, captar capitales del sector privado para destinarlos a operaciones de leasing, y, del otro, una empresa usuaria, dedicada a la actividad

industrial, comercial o profesional; en segundo lugar, individualiza el objeto del negocio: bienes muebles o inmuebles dedicados al proceso productivo de la empresa.

Igualmente, destaca uno de los rasgos típicos de este contrato: la opción de compra que tiene la usuaria al final del plazo pactado, la cual puede ser ejercida en cualquier momento hasta el vencimiento del plazo contractual, previo pago del valor residual, por lo general inferior al valor real del bien en el mercado.

#### **1.6. CARACTERISTICAS DEL LEASE BACK**

El estudio de los caracteres del contrato del Lease back se hace atendiendo a sus dos principales vertientes: el estructural y el funcional.

El primero, se coloca al descubierto la naturaleza de su composición, el contenido de las prestaciones asumidas por cada una de las partes y la forma como se obtiene el cumplimiento de las mismas; el segundo, a su vez, se deriva del rol que le corresponde desempeñar dentro del campo del financiamiento a las actividades de la empresa.

## 1.7. BASE TECNICA

### 1.7.1. Normas Internacionales de Contabilidad

La Norma Internacional de Contabilidad No. 17 "Arrendamientos" describe la clasificación del arrendamiento en los párrafos 5 al 11, de la siguiente manera: Arrendamiento Operativo o Puro y Arrendamiento Financiero o de Capital.

Entre algunos de los puntos importantes que se mencionan en dicha norma son:

Cuadro No 1.

"Presentación de los Estados Financieros"

Tópico	NIC
Bienes tomados en Arrendamiento.	La NIC 17.- dice deben reconocerse como activos.
Cuotas de arrendamiento mínimas	Incluye las garantías de deudas ante terceros relacionados con los bienes en régimen de arrendamiento. (NIC 17, p.8)
Valor actual de cuotas mínimas.	Generalmente, se utilizaría el típico de interés implícito del arrendamiento para actualizar las cuotas de arrendamiento mínimas. (definiciones)

Gastos directos iniciales (arrendamientos)	Se cargan a resultados o se amortizan durante el periodo de arrendamiento Ej. Seguros ,costos de financiamiento; (p.33 y 38)
Diferimiento de la utilidad en arrendamientos	Únicamente permitida en las ventas con arrendamiento posterior al vendedor.
Desglose vencimientos de arrendamientos	Desglose menos detallado

### 1.7.2 Base Legal

La legislación aplicable a los arrendamientos en el Salvador es la siguiente:

#### a) Código Civil

El Código Civil en los artículos 1703 al 1809, trata lo que son los Contratos de arrendamiento y las obligaciones de los arrendadores (Art. 1712) y arrendatarios (Art. 1726). Las

obligaciones y derechos contraídos mediante la celebración de un contrato de arrendamiento

**b) Código de Comercio.**

El Código de Comercio vigente, no regula específicamente la operación de arrendamiento, únicamente trata sobre operaciones de Ventas a Plazo, de bienes muebles en los Arts. 1038 al 1050, entre los que se pueden mencionar:

Art. 1038.- se denomina venta a plazos de bienes muebles, aquélla en que se conviene que el dominio no será adquirido por el comprador, mientras no haya pagado la totalidad o parte del precio, o cumplido alguna condición.

Art. 1049.- En las ventas a plazo, los riesgos quedan a cargo del comprador desde el día de la venta.

**c) Código Tributario.**

Anticipo a Cuenta del Impuesto

Art.- 151.- El Sistema de recaudación del Impuesto sobre la Renta por medio del pago o anticipo a cuenta, consiste en

enteros obligatorios hechos por personas jurídicas de derecho privado y público domiciliadas para efectos tributarios.

**d) Ley de Impuesto sobre la Renta.**

De acuerdo a la Ley de Impuesto sobre la Renta, los artículos relacionados con la actividad de arrendamiento son los siguientes:

Art. 29. Son deducibles de la renta obtenida:

Numeral 4: Sobre arrendamientos y que literalmente dice: El precio del arrendamiento de los bienes muebles e inmuebles, destinados directamente a la producción de ingresos computables, como herramientas, maquinaria, local para oficina, almacenaje, bodegas, fábricas, tierras, bosques y otros arrendamientos destinados directamente a la producción de ingresos computables.

Numeral 9: Sobre mantenimiento que literalmente dice:

Los gastos por conceptos de reparaciones ordinarias, o sea los que se eroguen para mantener en buenas condiciones de trabajo, de servicio o producción, los bienes empleados directamente en la obtención de la renta.

Estos gastos serán deducibles siempre que no impliquen una ampliación de la estructura original de los mismos incrementen su valor o prolonguen la vida de los mismos.

Dentro de esta actividad también se le aplica la depreciación a los bienes cedidos en arrendamiento, derecho que posee la empresa que tiene la propiedad del bien, de acuerdo al Art.30 de la Ley de Impuesto sobre la Renta, numeral 5.

Art. 30.- Es deducible de la renta obtenida, el costo de adquisición o de fabricación de los bienes aprovechados por el contribuyente, para la generación de la renta computable, de acuerdo a lo dispuesto en éste artículo.

En los bienes que se consumen o agotan en un período no mayor de doce meses de uso o empleo en la producción de la renta, su costo total se deducirá en el ejercicio en el que su empleo haya sido mayor según lo declare el contribuyente.

En los bienes cuyo uso o empleo en la producción de la renta se extiende, por un período mayor de doce meses, se determinará una cuota anual deducible de la renta obtenida, de conformidad a las reglas siguientes:

Numeral 2: El valor sujeto a depreciación será el del costo total del bien por medio de cuotas iguales durante los respectivos plazos señalados en este artículo.

Numeral 3: La cuota deducible es aquella cantidad que debería reservarse durante el año fiscal, de acuerdo con los plazos fijados en esa ley, de manera que el conjunto de las cantidades así reservadas sería al final del plazo fijado en la ley, igual a su costo más el de las mejoras que ese le hicieren, excepto los gastos normales de conservación y mantenimiento.

Para los efectos de esta ley, los porcentajes máximos de depreciación anual son:

- a) Las edificaciones: 5%
- b) La maquinaria: 20%
- c) Vehículos: 25%
- d) Otros bienes muebles 50%

Una vez el contribuyente haya adoptado un plazo para un determinado bien, no podrá cambiarlo sin autorización de la Dirección General.

El bien sujeto a depreciación será redimido, para los efectos fiscales, dentro del plazo que corresponda de conformidad con esta ley.

Numeral 4: Para los efectos de esta deducción no es aplicable la valuación o revaluación de los bienes en uso; Numeral 5: El contribuyente podrá reclamar esta depreciación únicamente sobre bienes que sean de su propiedad, y mientras se encuentren en uso en la producción de ingresos gravables.

**e) Reglamento de Ley de Impuesto sobre la Renta.**

Enajenación a Plazos:

Art. 12.- Las utilidades percibidas o devengadas por personas naturales o jurídicas que se dediquen a la compraventa, permuta o cualquier otra clase de negociaciones sobre bienes muebles o inmuebles, podrán ser diferidas, si han sido obtenidas en operaciones de crédito cuyos plazos sean mayores a veinticuatro meses, en la parte proporcional que corresponda al valor de las cuotas pendientes de cobro, siempre que medie contrato celebrado en forma legal.

El monto a diferir se agregará a la renta neta de los ejercicios subsiguientes en proporción al monto de las cuotas percibidas o

devengadas en los respectivos ejercicios de imposición. Si los saldos adeudados produjeran intereses, éstos se computarán como ingresos de los ejercicios en que fueron percibidos o devengados efectivamente, según el sistema de contabilidad aplicado por el contribuyente.

En los arrendamientos con promesa de venta de bienes muebles o inmuebles, los cánones de arrendamiento se computarán, como ingresos de los ejercicios impositivos en que se realicen.

Cuando se haya estipulado intereses, se procederá conforme a lo dispuesto en el inciso anterior.

**f) Ley de Impuesto a la transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA).**

En la Ley de Impuesto a la transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, en lo referente a los arrendamientos, se citan los siguientes artículos:

Art. 17. Para los efectos del impuesto, son prestaciones de servicios, todas aquellas prestaciones onerosas, que no consistan en la transferencia de dominio de bienes muebles corporales, señalándose entre ellas las siguientes:

Literal C: Arrendamiento de bienes muebles corporales con o sin promesa de venta y opción de compra.

Literal D: Arrendamiento, subarrendamiento, concesión o cesión del uso o goce temporal de todo tipo de establecimientos de empresas mercantiles, de inmuebles destinados a actividades comerciales o industriales;

Literal E: Arrendamiento de servicios en general.

Art. 18. Las prestaciones de servicios como hecho generador del impuesto se entienden ocurridas y causado el impuesto, según cuál circunstancia de las señaladas:

Literal C: Cuando se entregue el bien objeto del servicio en arrendamiento, subarrendamiento, uso o goce.

Literal E: Cuando se pague total o parcialmente la remuneración, se acredita en cuanta o se ponga a disposición del prestador de los servicios, aunque sea con anticipación a la prestación de ellos.

En los arrendamientos con opción de compra o promesa de venta, el impuesto se causa al momento de ser exigibles los cánones de arrendamiento o al perfeccionarse la venta.

Art. 48.- La base imponible específica de las operaciones que constituyen los diferentes hechos generadores del impuesto, es la que a continuación se señala:

Literal B: En los arrendamientos de bienes con promesa de venta u opción de compra es la renta periódica de arrendamiento y, en caso de hacerse efectiva la venta o la compra, es el valor residual del bien.

**g) Ley de Impuesto sobre transferencia de Bienes Raíces.**

Sujeto del Impuesto

Art.2. Son sujetos obligados al pago del impuesto que esta ley establece, la persona natural o jurídica, que adquiera bienes raíces de conformidad con lo prescrito en la misma.

**h) Ley de Arrendamiento Financiero.**

La Ley de Arrendamiento Financiero, surge a considerando que el sistema de Leasing financiero constituye, a nivel mundial, un eficiente mecanismo para favorecer la inversión en bienes; y conforme a los Artículos 101 y 103 de la Constitución de la República, corresponde al Estado promover el desarrollo

económico y social mediante el incremento de la producción y la productividad y, además, fomentar los diversos sectores de la producción el interés de los consumidores, también, se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social, por lo que es conveniente concederle la plena protección al derecho de propiedad que ejerzan los arrendadores como inversionistas en los bienes arrendados.

Entre los artículos más importantes de la ley en mención se están los siguientes:

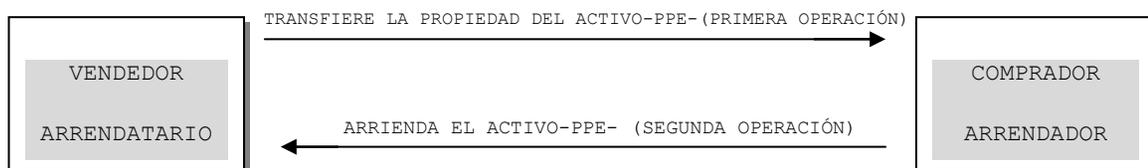
Art.2 Se entiende por arrendamiento financiero, el contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador, al final el plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de compra el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por períodos ulteriores.

## 1.8. Tratamiento Contable De Lease Back

### 1.8.1 Diagrama Del Contrato De Lease Back

Este tipo de arrendamiento es atípico, pues contiene dos operaciones: una de compra - venta y otra de arrendamiento financiero, vinculadas en una sola transacción, en la cual el vendedor es también arrendatario y el comprador se convierte en arrendador, ambos del mismo bien.

**Figura No 1:**



Las principales características de un contrato de Lease back para el Vendedor Arrendatario, son las siguientes:

- El objetivo principal la obtención de fondos.
- Sólo transfiere la titularidad del bien, más no el uso del mismo, el cual, lo mantiene mediante un contrato de Arrendamiento Financiero, es decir que no se han transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.

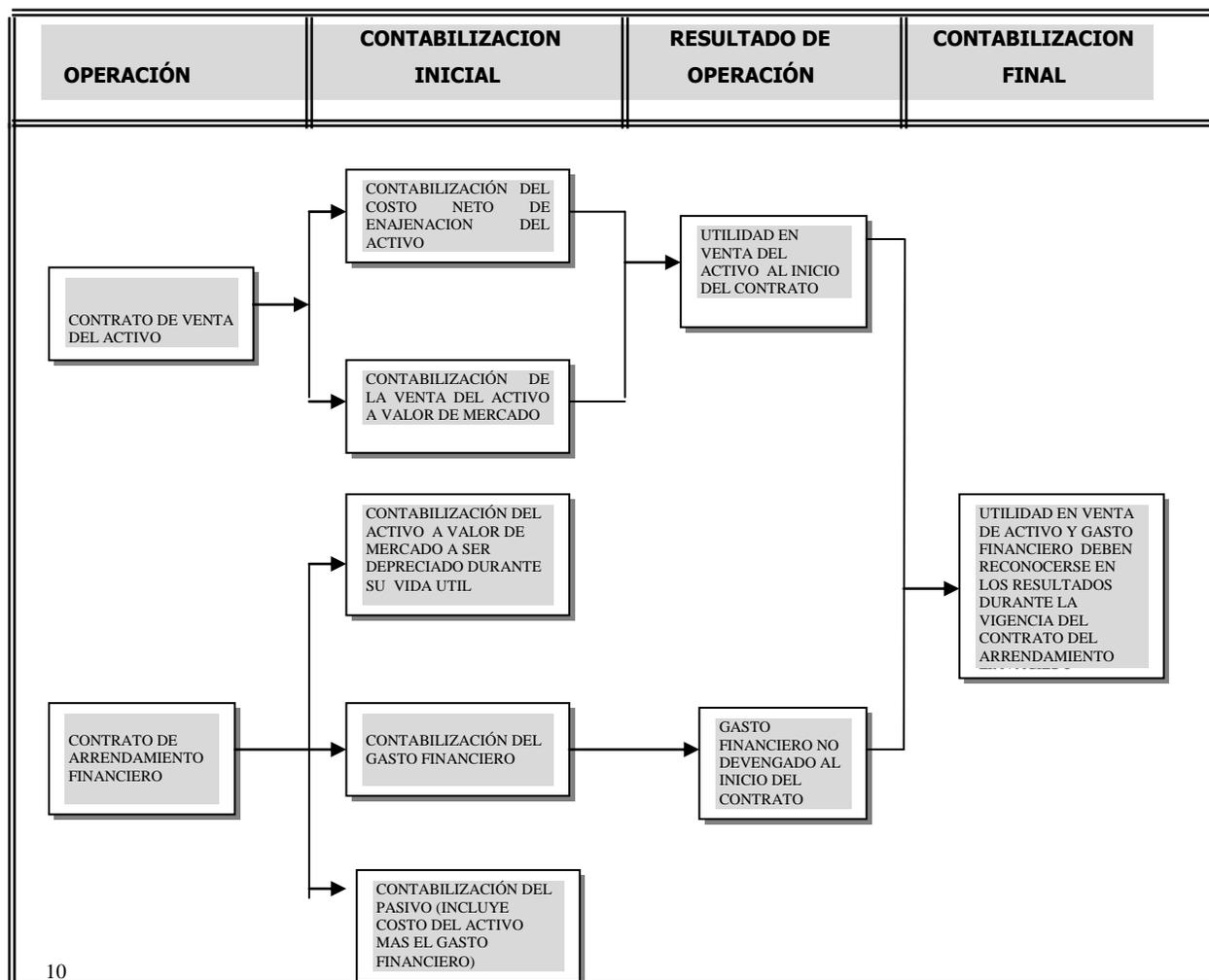
### **1.8.2 Tratamiento Contable De Lease back para El Vendedor - Arrendatario**

De acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad No. 17, si una transacción de venta con pacto de retro arrendamiento inmediato al vendedor da como resultado un Contrato de Arrendamiento Financiero, la utilidad obtenida en la venta del activo sobre el valor contabilizado, no debe ser reconocida como ingreso inmediatamente en el Estado de Ganancias y Pérdidas del vendedor - arrendatario, sino diferirla y amortizarla a lo largo y hasta el término del Contrato.

La transacción de Lease Back, es un medio por el cual el comprador arrendatario proporciona financiamiento al vendedor arrendador, tomando el activo fijo (propiedad, planta y equipo) como garantía por lo cual, no es recomendable considerar la utilidad en la venta como un ingreso total al inicio de la operación, ya que podría generar una distorsión de los resultados del período, al declararse utilidades que podrían ser distribuidas, ocasionando un desfinanciamiento para la empresa, contrario al objetivo de la transacción inicial, que fue el de obtener una financiación.

Figura No 2

"Diagrama De La Contabilización del Lease Back"



Como producto de la venta, el activo es dado de baja en los libros contables a su valor residual ajustado (costo ajustado menos depreciación acumulada ajustada) a esa fecha. Inmediatamente, el mismo activo ingresa nuevamente a los libros

<sup>10</sup> Boletín No. 1 Registro Arrendamiento Financiero PKF-Worldwide

contables a un mayor valor (valor de mercado) y con una nueva vida útil.

Esta situación va a generar dos efectos contables directos en los estados financieros del período en que se realiza el Lease Back:

- El primer efecto, es un incremento del valor del activo, es decir que el mismo habría sido revaluado con un abono inicial a una ganancia diferida, (pues el abono a Resultados sería gradual y posterior).
- El segundo efecto, es un incremento de los gastos o costos de operación, pues al tener un mayor valor el activo, se generará un mayor cargo por depreciación anual en los Resultados.

Con objeto de reflejar adecuadamente el espíritu económico de la transacción, el arrendatario deberá contabilizar el contrato de leasing financiero en forma similar a la adquisición de un bien del activo fijo o propiedad, planta y equipo.

Al momento de contratar, éste deberá registrarse como un activo y un pasivo del mismo importe, igual al valor razonable del bien

tomado en arrendamiento, el arrendatario lo contabilizará en una cuenta llamada activos en arrendamiento, la deuda contraída deberá asentarse como un pasivo corriente o no corriente denominada obligaciones en arrendamiento, según el plazo contratado, y la diferencia que resultare entre el valor nominal del contrato y el valor actual del mismo debe contabilizarse con cargo a una cuenta de activo, intereses diferidos por arrendamiento.

De acuerdo a lo anterior se debe agregar una nota explicativa a los estados financieros, en la cual indicará las características y condiciones relevantes del contrato en referencia.

Las transacciones y demás sucesos han de ser contabilizados y presentados de acuerdo con su significado financiero, y no solamente en consideración a su forma legal, ya que de no ser así, esta operación no quedará reflejada en el balance de situación general del arrendatario, tanto sus recursos económicos como las obligaciones de la empresa estarían infravalorados, distorsionando así los índices financieros que se pudieran calcular.

Para calcular el valor presente de las cuotas se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el

arrendamiento, siempre que se pueda determinar, de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario.<sup>11</sup>

Este tipo de leasing genera un cargo por depreciación y un gasto financiero para cada período contable, la política de depreciación para activos arrendados debe ser coherente con la aplicada para el resto de bienes depreciables que se posean, y debe ser calculada sobre las bases que establece la NIC 16

Ejemplo de un Contrato de Lease Back, en la Contabilidad del Vendedor Arrendatario (en US\$)

Datos del ejemplo:

Fecha de inicio de la operación 02 de enero de 2009

- Valor en Libros del activo Costo : US\$25,000.00
- Depreciación acumulada : US\$1,388.88
- Vida útil del activo : 36 meses.
- Tasa de depreciación : 2.78% mensual
- Valor de venta : US\$30,000.00
- Valor de arrendamiento y valor del activo: US\$30,000.00

---

<sup>11</sup> NIC 17 Arrendamientos

▪ Intereses	: US\$3,840.00
▪ Duración del Leasing	: 36 meses
▪ Cuota mensual	: \$940.00
▪ Tasa de interés	: 8% anual
▪ Opción de Compra	: \$940.00
▪ Gastos iniciales	: \$200.00

#### CONTABILIZACION DE LAS OPERACIONES

Al inicio de los contratos, saldos iniciales de la maquinaria:

No.	Descripción	Saldo
	Propiedad, Planta y Equipo	\$ 25,000.00
	Depreciación Acumulada	\$ 1,388.88
	Valor en Libros	\$ 23,611.12

Registro de la venta del activo (Primera operación):

No.	Descripción	Debe	Haber
<b>1</b>	<b>Efectivo y Equivalentes</b>	<b>\$ 33,900.00</b>	
	Banco Citi		
	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>\$ 1,388.88</b>	
	Maquinaria y Equipo		
	<b>Propiedad, Planta y Equipo</b>		<b>\$ 25,000.00</b>
	Maquinaria y Equipo		
	<b>IVA Débito Fiscal</b>		<b>\$ 3,900.00</b>
	<b>Ingresos Diferidos</b>		<b>\$ 6,388.88</b>
	Ingresos por venta de Propiedad, Planta y Equipo		
		<b>\$ 35,288.88</b>	<b>\$ 35,288.88</b>

Registro mensual del ingreso por exceso del importe en libros del activo enajenado:

No.	Descripción	Debe	Haber
2	<b>Ingreso Diferido</b>	\$ 177.47	
	Exceso importe en libros Maquinaria y Equipo		
	<b>Otros Ingresos</b>		\$ 177.47
	Exceso importe en libros Maquinaria y Equipo		
		<b>\$ 177.47</b>	<b>\$ 177.47</b>

Nota: este registro contable se realiza durante todos los meses de vigencia del contrato de arrendamiento financiero.

Registro del contrato de leasing adquirido a la compañía arrendadora (Segunda operación):

Cálculo del Valor actual del arrendamiento:

**Tasa Mensual ( $T_m$ ):**

$$\begin{aligned}
 T_m &= (1+i)^{1/n} - 1 \\
 T_m &= (1+0.08)^{1/12} - 1 \\
 T_m &= (1.08)^{0.08333333} - 1 \\
 T_m &= \mathbf{0.00643402985}
 \end{aligned}$$

**Valor Actual (VA):**

$$\begin{aligned}
 VA &= \text{Cuota} \left( \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} \right) \\
 VA &= \$ 940.00 \left( \frac{(1+0.00873459347)^{36} - 1}{0.00873459347(1+0.00873459347)^{36}} \right) \\
 VA &= \begin{array}{ll} 0.36762805400 & 31,062.23 \\ 0.011125098 & \end{array}
 \end{aligned}$$

**Valor Actual del Contrato (VAC):**

$$VAC = \text{Valor Actual} + 1^{\text{er.}} \text{Cuota} + \text{Gastos de Contratación}$$

$$VAC = \$31,062.23 + \$940.00 + \$200.00$$

$$\underline{VAC = \$ 32,202.23}$$

No.	Descripción	Debe	Haber
3	<b>Propiedad, Planta y Equipo en arrendamiento financiero</b>	<b>\$ 32,202.23</b>	
	Maquinaria y Equipo		
	<b>Obligaciones por arrendamientos Corto Plazo</b>		<b>\$ 10,734.08</b>
	Leasing Financiera Citi		
	<b>Obligaciones por arrendamientos Largo Plazo</b>		<b>\$ 21,469.15</b>
	Leasing Financiera Citi		
		<b>\$ 32,202.23</b>	<b>\$ 32,203.23</b>

Registro del Pago de la cuota mensual de arrendamiento (primera cuota) y gastos de contratación, a la compañía arrendadora:

No.	Descripción	Debe	Haber
3	<b>IVA por Cobrar</b>	\$ 148.20	
	IVA crédito fiscal		
	<b>Gastos Financieros</b>	\$ 200.00	
	Intereses arrendamientos financieros		
	<b>Gastos Administración</b>	\$ 200.00	
	Gastos de contratación		
	<b>Obligaciones por arrendamientos Corto Plazo</b>	\$ 740.00	
	Leasing Financiera CITI		
	<b>Efectivo y Equivalentes</b>		\$ 1,288.20
	Banco CITI		
		<b>\$ 1,288.20</b>	<b>\$ 1,288.20</b>

Registro de la depreciación mensual (No Deducible):

No.	Descripción	Debe	Haber
4	<b>Gastos por Depreciación</b>	\$ 833.33	
	Depreciación de Maquinaria y equipo		
	<b>Depreciación Acumulada PPE bajo arrendamientos F.</b>		\$ 833.33
	Depreciación de Maquinaria y equipo		
		<b>\$ 833.33</b>	<b>\$ 833.33</b>

### 1.8.3 Tratamiento Contable De Lease back para el Comprador - Arrendador

Las principales características de un contrato de Lease back para el comprador- Arrendador, son las siguientes:

Compra del activo (primera operación):

No.	Descripción	Debe	Haber
1	<b>Propiedad, Planta y Equipo-Transitorio</b>	\$ 30,000.00	
	Maquinaria y Equipo		
	<b>IVA crédito Fiscal</b>	\$ 3,900.00	
	<b>Efectivo y Equivalentes</b>		\$ 33,900.00
	Banco Citi		
		<b>\$ 33,900.00</b>	<b>\$ 33,900.00</b>

Por el inicio del arrendamiento financiero (segunda operación):

No.	Descripción	Debe	Haber
2	<b>Cuentas por Cobrar Arrendamientos Corto Plazo</b>	\$ 10,734.08	
	El Halcón, S.A. de C.V.		
	<b>Cuentas por Cobrar Arrendamientos Largo Plazo</b>	\$ 21,469.15	
	El Halcón, S.A. de C.V.		
	<b>Propiedad, Planta y Equipo-Transitorio</b>		\$ 32,202.23
	Maquinaria y Equipo		
		<b>\$ 32,203.23</b>	<b>\$ 32,202.23</b>

Registro del cobro de la primera cuota de arrendamiento financiero y gastos de contratación:

No.	Descripción	Debe	Haber
3	<b>Efectivo y Equivalente</b>	\$ 1,288.20	
	Banco CITI		
	<b>IVA Débito Fiscal</b>		\$ 148.20
	<b>Ingresos Operacionales</b>		\$ 200.00
	Intereses ganados en leasing		
	<b>Ingresos Operacionales</b>		\$ 200.00
	Ingresos por contratación de arrendamientos		
	<b>Cuentas por Cobrar Arrendamientos Corto Plazo</b>		\$ 740.00
	El Halcón, S.A. de C.V.		
		<b>\$ 1,288.20</b>	<b>\$ 1,288.20</b>

Nota: este registro contable se realiza durante todos los meses de vigencia del contrato de arrendamiento financiero.

### **Reconocimiento de ingresos financieros**

El reconocimiento de los ingresos financieros, debe basarse en una pauta que refleje, en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que se ha realizado en el arrendamiento.

En las transacciones de venta con arrendamiento posterior, es decir una venta que implica la enajenación de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor, las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, puesto que se negocian simultáneamente.

Complemento ejercicio:

**CUADRO DE AMORTIZACION E INTERESES POR PARTE  
DEL ARRENDATARIO Y ARRENDADOR**

Tasa Mensual 0.667%

No Cuota	Monto de la Cuota	Intereses Mensuales	Amortización de la Obligación	Saldo
				\$ 30,000.00
1	\$ 940.00	\$ 200.00	\$ 740.00	\$ 29,260.00
2	\$ 940.00	\$ 195.07	\$ 744.93	\$ 28,515.07
3	\$ 940.00	\$ 190.10	\$ 749.90	\$ 27,765.17
4	\$ 940.00	\$ 185.10	\$ 754.90	\$ 27,010.27
5	\$ 940.00	\$ 180.07	\$ 759.93	\$ 26,250.34
6	\$ 940.00	\$ 175.00	\$ 765.00	\$ 25,485.34
7	\$ 940.00	\$ 169.90	\$ 770.10	\$ 24,715.24
8	\$ 940.00	\$ 164.77	\$ 775.23	\$ 23,940.01
9	\$ 940.00	\$ 159.60	\$ 780.40	\$ 23,159.61
10	\$ 940.00	\$ 154.40	\$ 785.60	\$ 22,374.01
11	\$ 940.00	\$ 149.16	\$ 790.84	\$ 21,583.17
12	\$ 940.00	\$ 143.89	\$ 796.11	\$ 20,787.05
13	\$ 940.00	\$ 138.58	\$ 801.42	\$ 19,985.64
14	\$ 940.00	\$ 133.24	\$ 806.76	\$ 19,178.87
15	\$ 940.00	\$ 127.86	\$ 812.14	\$ 18,366.73
16	\$ 940.00	\$ 122.44	\$ 817.56	\$ 17,549.18
17	\$ 940.00	\$ 116.99	\$ 823.01	\$ 16,726.17
18	\$ 940.00	\$ 111.51	\$ 828.49	\$ 15,897.68
19	\$ 940.00	\$ 105.98	\$ 834.02	\$ 15,063.66
20	\$ 940.00	\$ 100.42	\$ 839.58	\$ 14,224.09
21	\$ 940.00	\$ 94.83	\$ 845.17	\$ 13,378.92
22	\$ 940.00	\$ 89.19	\$ 850.81	\$ 12,528.11
23	\$ 940.00	\$ 83.52	\$ 856.48	\$ 11,671.63
24	\$ 940.00	\$ 77.81	\$ 862.19	\$ 10,809.44
25	\$ 940.00	\$ 72.06	\$ 867.94	\$ 9,941.50
26	\$ 940.00	\$ 66.28	\$ 873.72	\$ 9,067.78
27	\$ 940.00	\$ 60.45	\$ 879.55	\$ 8,188.23
28	\$ 940.00	\$ 54.59	\$ 885.41	\$ 7,302.82
29	\$ 940.00	\$ 48.69	\$ 891.31	\$ 6,411.50
30	\$ 940.00	\$ 42.74	\$ 897.26	\$ 5,514.25
31	\$ 940.00	\$ 36.76	\$ 903.24	\$ 4,611.01
32	\$ 940.00	\$ 30.74	\$ 909.26	\$ 3,701.75
33	\$ 940.00	\$ 24.68	\$ 915.32	\$ 2,786.43
34	\$ 940.00	\$ 18.58	\$ 921.42	\$ 1,865.00
35	\$ 940.00	\$ 12.43	\$ 927.57	\$ 937.44
36	\$ 940.00	\$ 2.56	\$ 937.44	\$ 0.00
	<b>\$ 33,840.00</b>	<b>\$ 3,840.00</b>	<b>\$ 29,260.00</b>	

## **1.9. Tratamiento Fiscal**

### **1.9.1. Tratamiento Fiscal del Lease Back- Arrendador**

La contabilización del Lease back bajo las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17), puede determinar diferencias con las normas tributarias, diferencias temporales y permanentes en la determinación de la renta neta imponible.

Las diferencias obligarán al ajuste del resultado contable vía reparos en la Declaración del Impuesto Sobre la Renta.

Nuestra interpretación tributaria:

- El Vendedor - Arrendador, contablemente no registra depreciación, pero para efectos tributarios por ser el dueño del bien si puede deducirse la depreciación de la propiedad, planta y equipo otorgado en arrendamiento financiero.
- El arrendador debe determinar el impuesto sobre la renta en base a la utilidad financiera.
- Luego elaborar la conciliación fiscal y en base a la misma, el arrendador deberá establecer el impuesto sobre la renta que en

realidad se deberá enterar a la Dirección General de Impuestos Internos.

- Ya determinado el impuesto sobre la renta en base a la utilidad fiscal, se deberá establecer si resulta un activo por impuesto diferido o un pasivo por impuesto diferido.

#### **1.9.2. Tratamiento Fiscal del Lease back- Arrendatario**

También para el arrendatario la contabilización del Lease back bajo las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 17), puede determinar diferencias con las normas tributarias, diferencias temporales y permanentes en la determinación de la renta neta imponible.

La interpretación tributaria:

- El Comprador - Arrendatario, bajo la normativa técnica registra depreciación, pero para efectos tributarios por no ser el dueño del bien no puede deducirse la depreciación de la propiedad, planta y equipo otorgado en arrendamiento financiero.
- El arrendatario debe determinar el impuesto sobre la renta en base a la utilidad financiera.

- Luego elaborar la conciliación fiscal y en base a la utilidad fiscal, el comprador deberá establecer el impuesto sobre la renta que se deberá enterar a la Dirección General de Impuestos Internos.
  
- Ya determinado el impuesto sobre la renta en base a la utilidad fiscal, se deberá establecer si resulta un activo por impuesto diferido o un pasivo por impuesto diferido.

## **CAPÍTULO II**

### **2. METODOLOGIA Y DIAGNOSTICO DE LA INVESTIGACION**

#### **2.1. DISEÑO METODOLOGICO**

##### **2.1.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

El tipo de investigación para el problema relacionado con la falta de aplicación de procedimientos de control interno COSO ERM adecuados en el tratamiento contable y fiscal del Lease Back se hizo a través del método hipotético deductivo, ya que se partió de una hipótesis y se pasó de afirmaciones de carácter general a hechos particulares para poder dar al final una solución al problema planteado.

##### **2.1.2. TIPO DE ESTUDIO**

La investigación se basó en un estudio de tipo analítico descriptivo y correlacional ya que además de dirigirse a determinar cómo está la situación de las variables que se estudian y evaluar diversos aspectos del fenómeno a investigar, se analizó el por qué ocurre este fenómeno relacionado con la falta de aplicación de procedimientos de control interno COSO ERM adecuados en el tratamiento contable y fiscal del Lease Back y en qué condiciones se da.

### 2.1.3. DETERMINACION DE LA POBLACIÓN

La población para esta investigación está formada por un total de 80 empresas que actualmente realizan operaciones de Leasing y Lease Back en el área metropolitana de San Salvador.

### 2.1.4. DETERMINACION DE LA MUESTRA

La fórmula estadística utilizada para determinar el tamaño de muestra es la siguiente:

$$n = \frac{Z^2 PQN}{Z^2 PQ + (N - 1)e^2}$$

Donde:

n = Tamaño necesario de la muestra

N = Población

e = El máximo error permisible en la muestra

P = El grado de aceptación que tendrá la hipótesis

Q = El grado de rechazo de la hipótesis

z = Nivel de confianza

Sustituyendo datos se tiene:

N = 80

e = 0.05

p = 0.95

q = 0.05

z = 0.90 → 1.96

El valor que resultó de la tabla de áreas bajo la curva normal es de 1.96

De acuerdo a la información anterior y mediante la aplicación de la fórmula estadística antes mencionada, se obtuvo una muestra de 38 empresas. Como se muestra a continuación:

$$n = \frac{(1.96)^2(0.95)(0.05)(80)}{(1.96)^2(0.95)(0.05) + (80-1)(0.05)^2}$$

$$n = \frac{(3.8416) (0.95)(0.05)(80)}{(3.8416) (0.95)(0.05) + (79)(0.0025)}$$

$$n = \frac{(14.59808)}{(0.379976)}$$

$$n = 38.42$$

$$n \approx 38$$

#### **2.1.5. UNIDADES DE ANÁLISIS**

La unidad de análisis que fue considerada en la investigación estuvo constituida por los contadores, los gerentes de las empresas en estudio y auxiliares operativos, a fin de analizar el grado de conocimiento y aplicación de procedimientos de control interno en las operaciones de Lease Back y que dichas oficinas se encuentren dentro del área metropolitana de San Salvador.

## 2.1.6. INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

### INSTRUMENTO

#### **Cuestionarios**

Se utilizó cuestionarios por la capacidad que brindan de proporcionar información sobre un mayor número de empresas en un periodo breve, por la facilidad para obtener, cuantificar, analizar e interpretar datos, mayor posibilidad de mantener el anonimato del encuestado y la eliminación de sesgos que introduce el encuestador.

El cuestionario se elaboró con preguntas abiertas y cerradas, dicho instrumento fue distribuido durante el año 2009, según las condiciones de la asignación de la muestra. A través de su utilización se recolectó la información de campo necesaria para demostrar que la problemática planteada existe y que requiere una solución.

### TÉCNICA

#### **Bibliográfica**

Se efectuó una recopilación de la información bibliográfica disponible en la parte legal y técnica, mediante la utilización

de las distintas fuentes, tanto primarias como secundarias.

### **El Muestreo**

Se aplicó la fórmula estadística para poblaciones finitas, ya que la cantidad de empresas es una cifra conocida.

#### **2.1.7. TABULACION Y LECTURA DE DATOS**

PREGUNTA N° 1

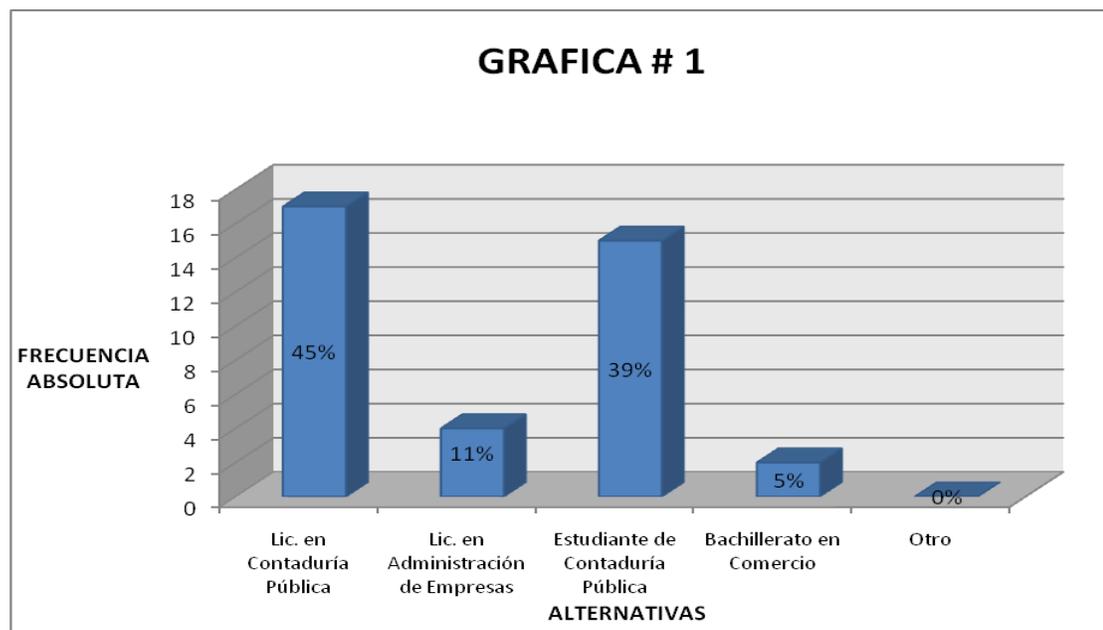
¿Cuál es su nivel académico?

OBJETIVO:

Investigar cuál es el nivel académico de las personas encuestadas.

RESULTADOS:

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia Absoluta</b>	<b>Frecuencia Relativa</b>
Lic. en Contaduría Pública	17	45%
Lic. en Administración de Empresas	4	11%
Estudiante de Contaduría Pública	15	39%
Bachillerato en Comercio	2	5%
Otro	0	0%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



**ANALISIS:**

Como se muestra el gráfico N° 1 el 45% de los consultados son Lic. en Contaduría Pública, el 39% son estudiantes en Contaduría Pública y un porcentaje menor del 16% conformados por Lic. en Administración de Empresas y Bachilleres en Comercio.

**PREGUNTA N° 2**

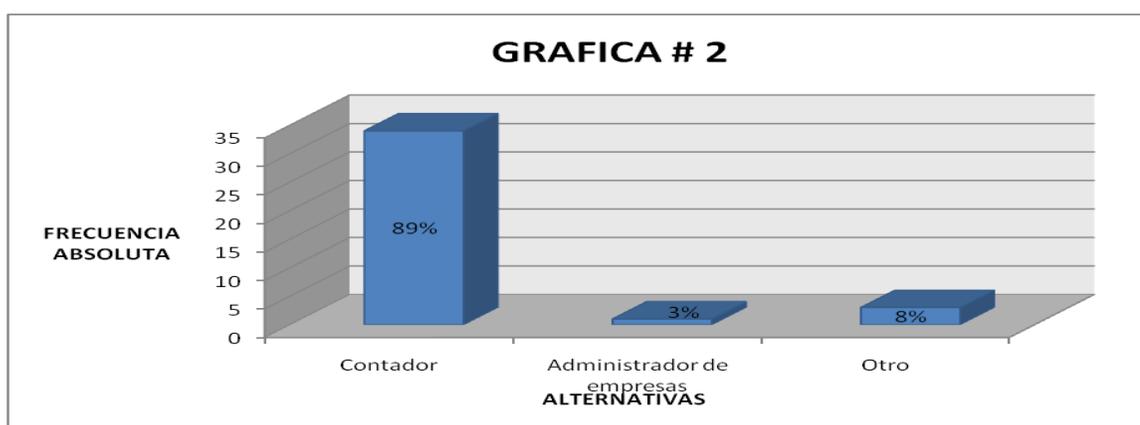
¿Cuál es su profesión?

**OBJETIVO:**

Conocer la profesión que desempeñan las personas encuestadas.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Contador	34	89%
Administrador de empresas	1	3%
Otro	3	8%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

En el grafico N° 2 podemos observar que de profesión son contadores en un 89%, un 3% son administradores de empresas y el 8% lo conforman auditores internos y analistas financieros.

## PREGUNTA N° 3

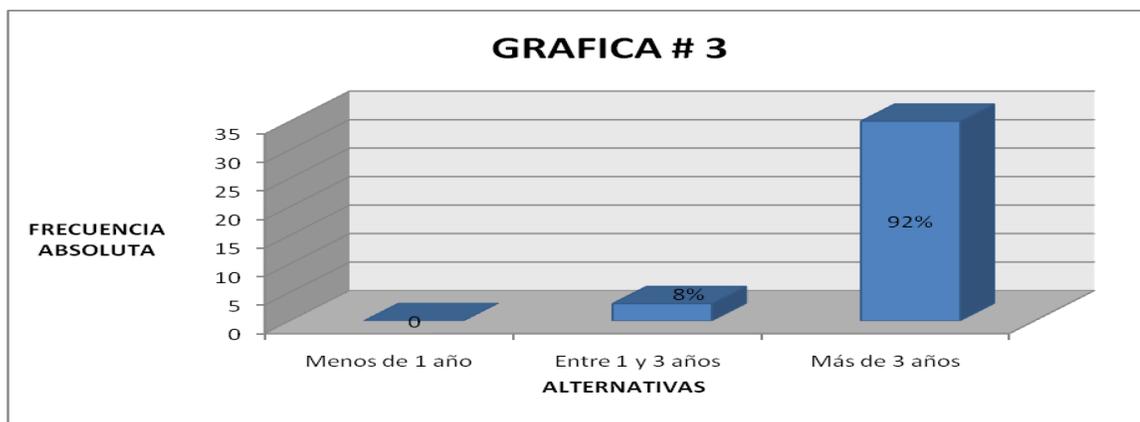
¿Cuántos años tiene de experiencia en el área contable?

## OBJETIVO:

Identificar el tiempo de experiencia que poseen en el campo laboral del área contable y financiera.

RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Menos de 1 año	0	0%
Entre 1 y 3 años	3	8%
Más de 3 años	35	92%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



ANALISIS:

Según se muestra en el grafico N° 3 el 92% de las personas encuestadas poseen más de 3 años de experiencia en el área contable y un 8% tienen entre 1 y 3 años de experiencia.

PREGUNTA N° 4

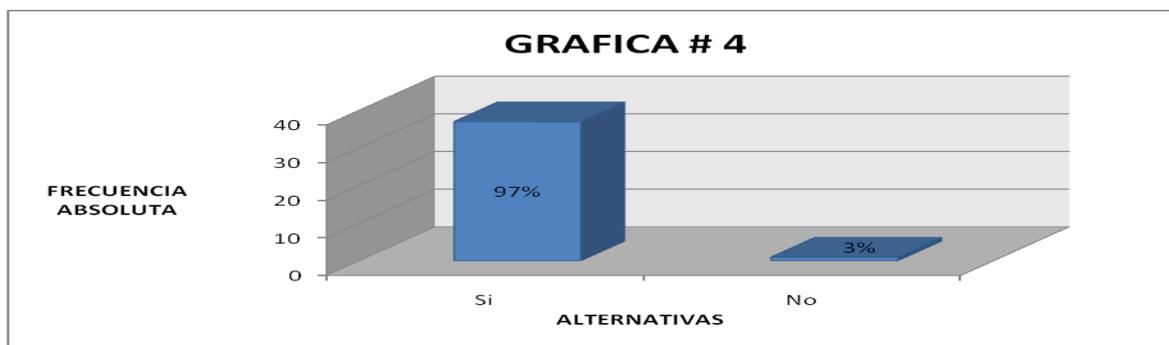
¿Conoce los tipos de arrendamientos existentes y la diferencia entre ellos?

## OBJETIVO:

Determinar si los consultados tienen conocimiento respecto a los tipos de arrendamientos financieros y en qué se diferencian.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	37	97%
No	1	3%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

El 97% de las personas consultadas conocen los tipos de arrendamientos existentes y las diferencias entre ellos. El 3% no tienen conocimiento de ellos.

## PREGUNTA N° 5

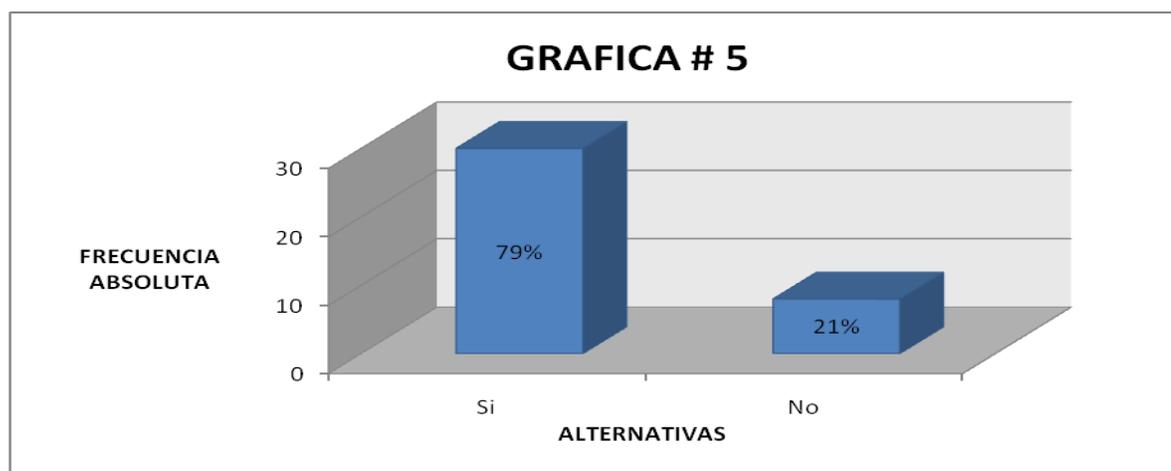
¿Conoce el término Lease back?

**OBJETIVO:**

Averiguar si el término Lease Back es conocido entre las personas encuestadas.

**RESULTADOS:**

<b>Alternativa</b>	<b>Frecuencia Absoluta</b>	<b>Frecuencia Relativa</b>
Si	30	79%
No	8	21%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>

**ANALISIS:**

El 79% conoce el término Lease Back y un 21% dijo que no.

**PREGUNTA N° 6**

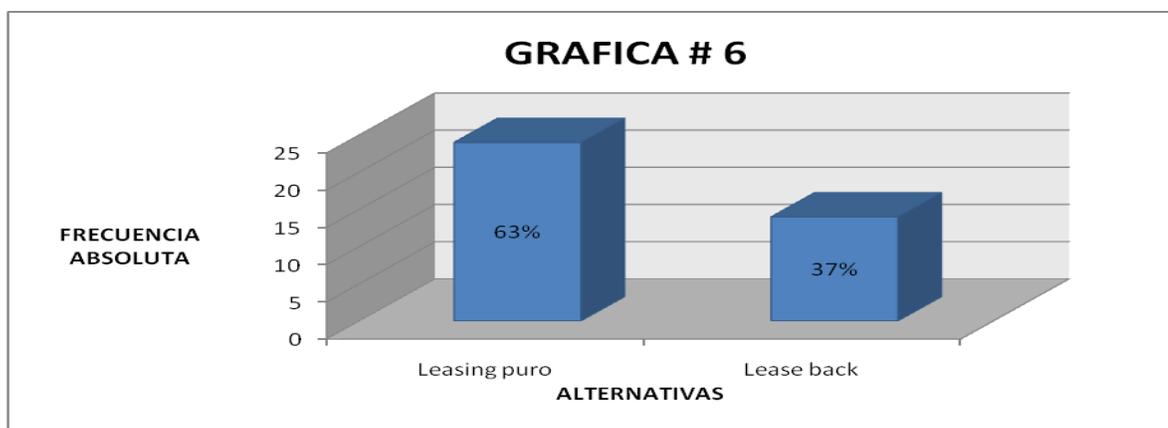
¿Qué tipo de arrendamiento financiero utiliza la empresa dentro de sus fuentes de financiamiento?

## OBJETIVO:

Detectar que tipo de arrendamiento financiero utilizan las empresas como fuentes de financiamiento.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Leasing puro	24	63%
Lease back	14	37%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

El 63% de las empresas encuestadas utilizan el tipo de arrendamiento financiero leasing puro y el 37% poseen entre sus fuentes de financiamiento Lease Back.

## PREGUNTA N° 7

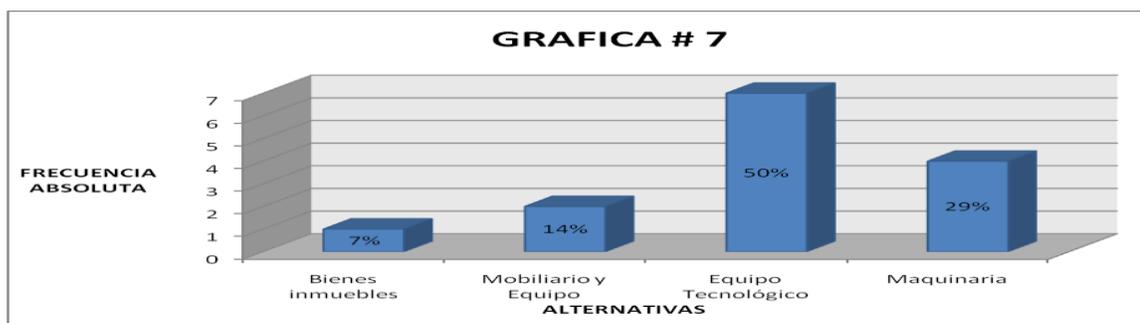
Si su respuesta anterior fue Lease Back ¿Qué tipo de activos comercializa la empresa bajo esta figura?

## OBJETIVO:

Mostrar los tipos de bienes que comercializan las empresas bajo la figura del Lease Back.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Bienes inmuebles	1	7%
Mobiliario y Equipo	2	14%
Equipo Tecnológico	7	50%
Maquinaria	4	29%
<b>Total</b>	14	100%



## ANALISIS:

De las empresas encuestadas un 50% utiliza el Lease Back entre sus fuentes de financiamiento para adquirir Equipo Tecnológico, el 29% con maquinaria, un 14% con Mobiliario y Equipo y un 7% con bienes inmuebles.

## PREGUNTA N° 8

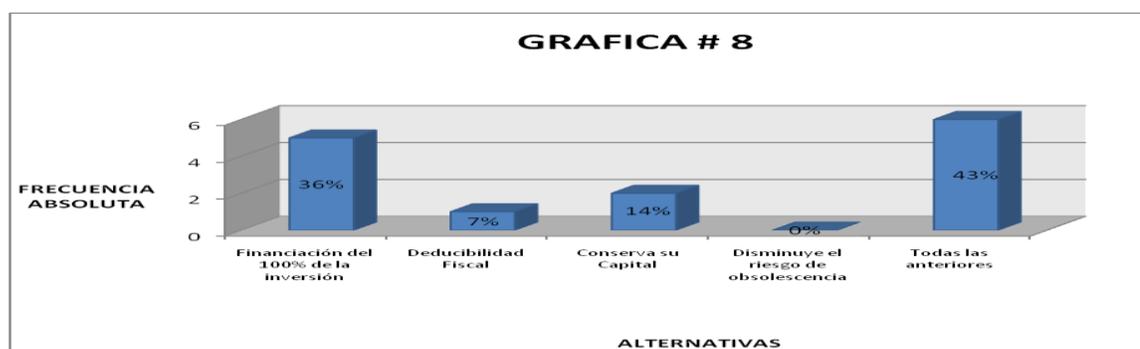
¿De las siguientes ventajas, cual es la que más le motiva a adquirir un contrato de Lease back?

## OBJETIVO:

Conocer la ventaja que más motiva a las empresas al adquirir un contrato de Lease Back.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Financiación del 100% de la inversión	5	36%
Deducibilidad Fiscal	1	7%
Conserva su Capital	2	14%
Disminuye el riesgo de obsolescencia	0	0%
Todas las anteriores	6	43%
<b>Total</b>	14	100%



## ANALISIS:

El 43% de las empresas encuestadas los motiva adquirir un contrato de Lease Back las siguientes ventajas: Financiación del 100% de la inversión, deducibilidad fiscal, conserva su capital, disminuye el riesgo de obsolescencia.

## PREGUNTA N° 9

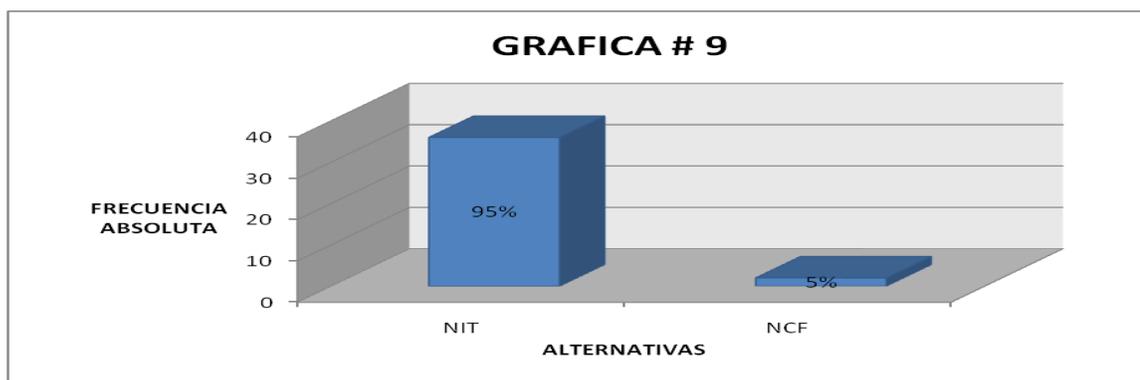
¿Cuál es la base que utiliza para la preparación de los estados financieros?

## OBJETIVO:

Indagar cuál es la base que utilizan las empresas para la preparación de sus estados financieros.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
NIC	36	95%
NCF	2	5%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

El 95% de las empresas consultadas utiliza como base contable la normativa internacional y un 5% aun aplica la base de las NCF.

## PREGUNTA N° 10

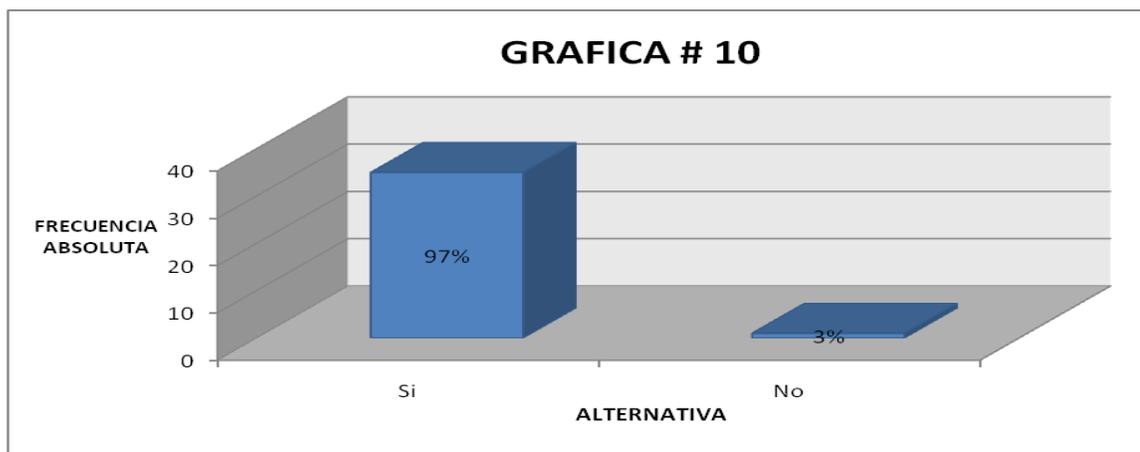
¿Si su respuesta fue "NIC", aplica NIC 17 en el registro contable del arrendamiento financiero?

## OBJETIVO:

Reflejar si las empresas aplican la NIC 17 en el registro contable del arrendamiento financiero.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	35	97%
No	1	3%
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

Del total de las empresas que aplican la normativa internacional, el 97% utiliza la NIC 17 en el registro contable de los arrendamientos financieros y el 3% no la utiliza.

## PREGUNTA N° 11

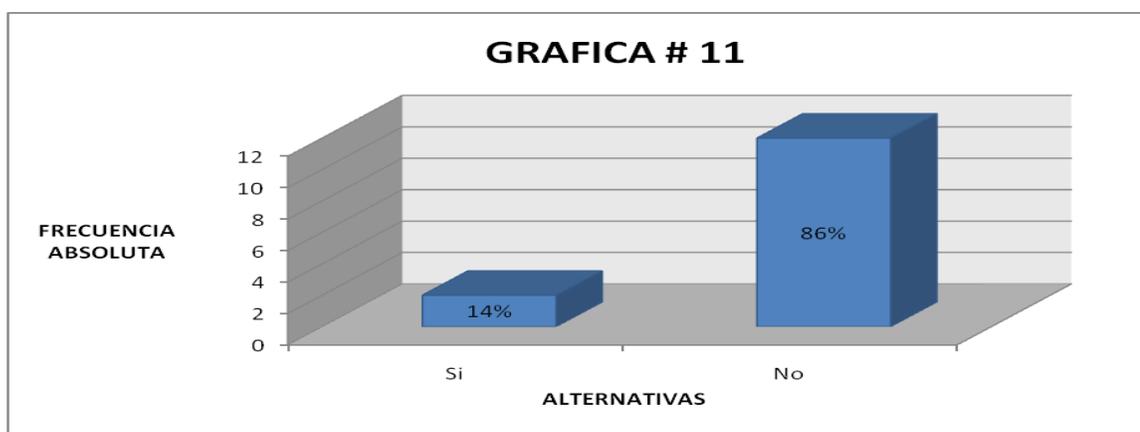
¿Posee su empresa políticas escritas de control interno para el área contable y fiscal de las operaciones de Lease Back?

## OBJETIVO:

Investigar si las empresas poseen políticas escritas de control interno para el área contable y fiscal de las operaciones de Lease Back.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	2	14%
No	12	86%
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

El 86% de las empresas encuestadas no poseen políticas escritas de control interno para el área contable y fiscal de las operaciones de Lease Back y un 14% si las poseen.

PREGUNTA N° 12

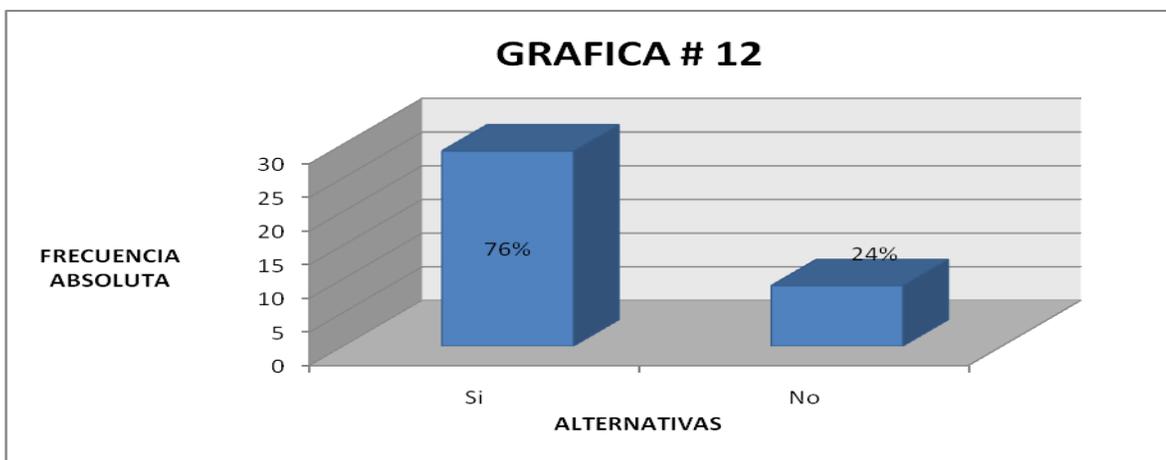
¿Conoce el término COSO ERM?

OBJETIVO:

Demostrar si es conocido el termino COSO ERM en las empresas encuestadas.

RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	29	76%
No	9	24%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



ANALISIS:

El grafico N° 12 muestra que el 76% de las empresas encuestadas conocen el término COSO ERM y el 24% no conoce dicho término.

## PREGUNTA N° 13

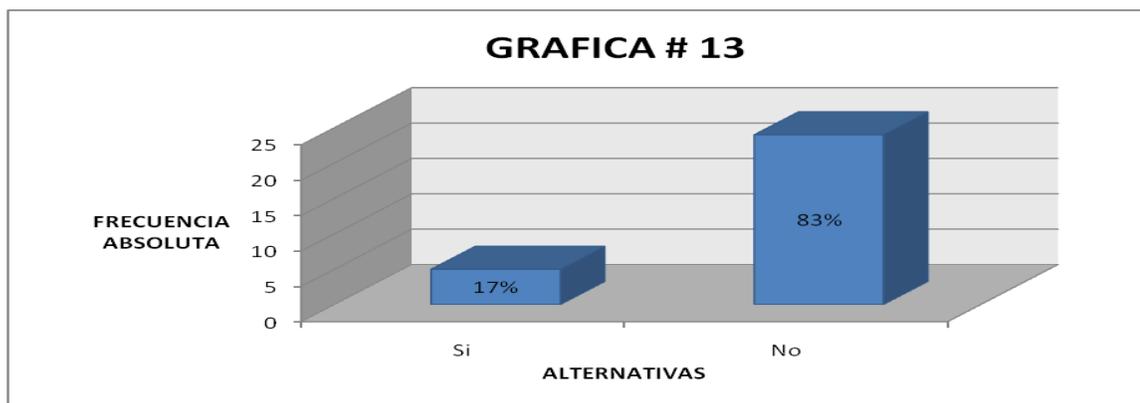
Si su respuesta a la pregunta número 11 fue "SI" ¿Estas políticas han sido elaboradas con enfoque COSO ERM?

## OBJETIVO:

Mostrar si las políticas han sido elaboradas bajo el enfoque COSO ERM.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	1	50%
No	1	50%
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

De las empresas encuestadas que poseen políticas escritas de control interno para el área contable y fiscal de las operaciones del Lease Back, únicamente el 50% han aplicado enfoque COSO ERM en su elaboración.

PREGUNTA N° 14

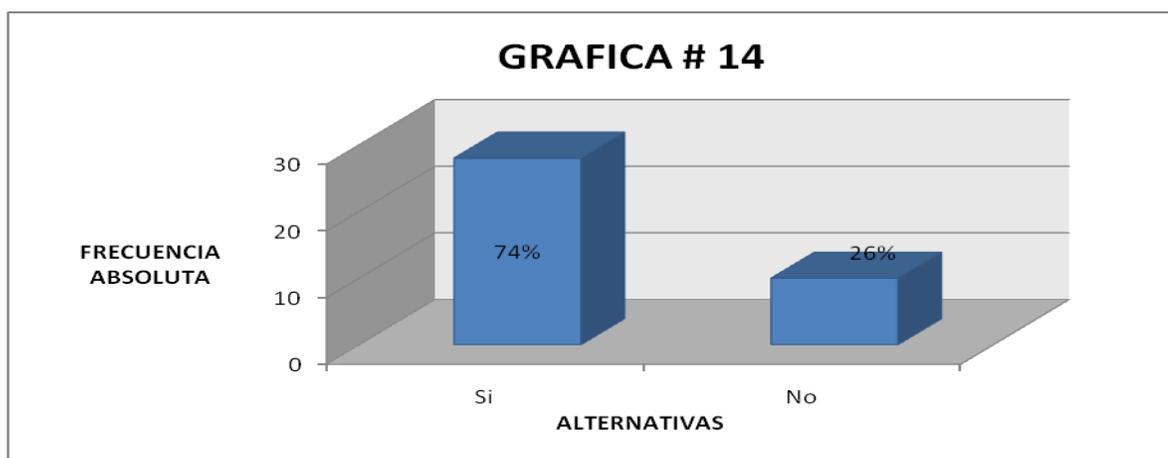
¿Conoce las ventajas de aplicar COSO ERM?

OBJETIVO:

Presentar el número de encuestados que conocen las ventajas de aplicar COSO ERM.

RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	28	74%
No	10	26%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



ANALISIS:

El 74% de las empresas encuestadas conocen las ventajas de aplicar COSO ERM y el 26% no las conoce.

## PREGUNTA N° 15

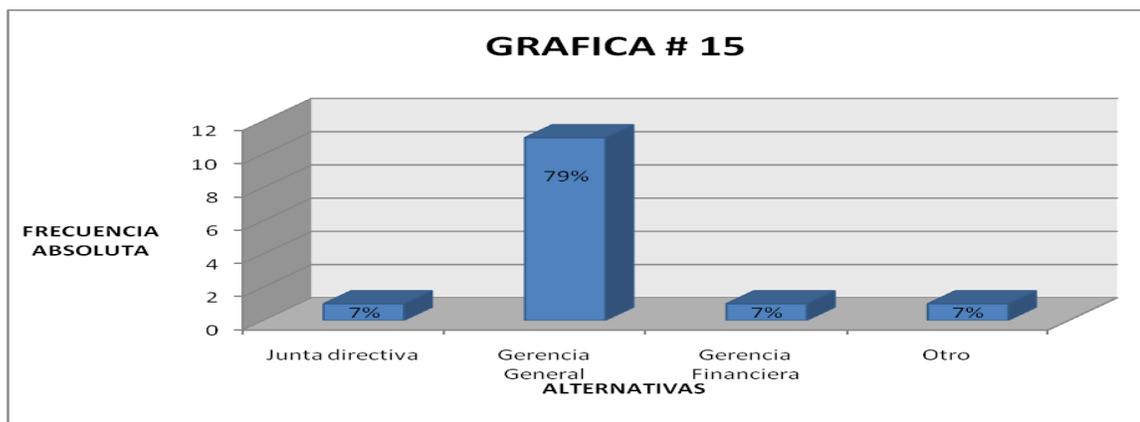
¿Quién aprueba las políticas y procedimientos antes mencionados?

## OBJETIVO:

Dar a conocer quién es el encargado de aprobar las políticas y procedimientos en la empresa.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Junta directiva	1	7%
Gerencia General	11	79%
Gerencia Financiera	1	7%
Otro	1	7%
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

Del total de las empresas consultadas, en el 79% es la Gerencia General quien aprueba las políticas y procedimientos, la Junta Directiva, la Gerencia Financiera y otros resultaron con un 7% respectivamente.

## PREGUNTA N° 16

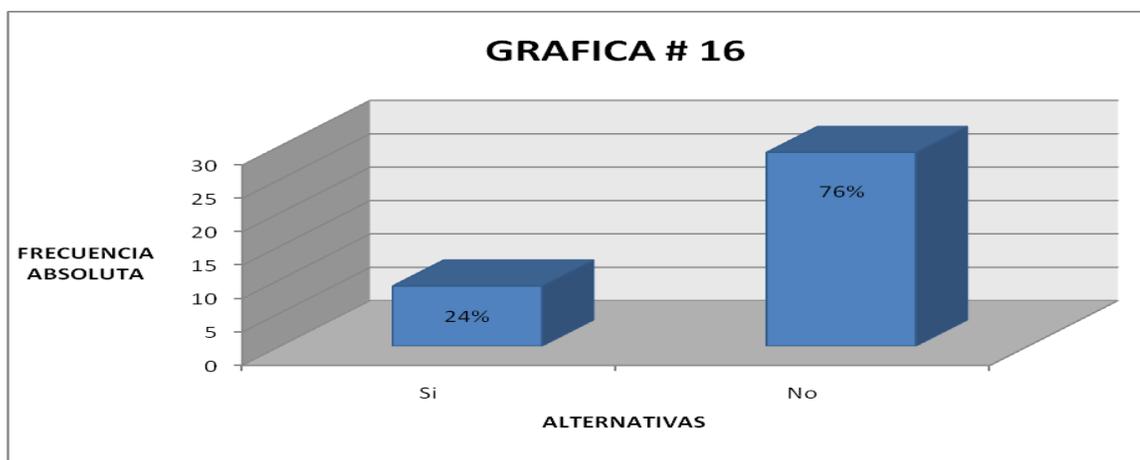
¿Cuenta con una Unidad de Auditoría Interna?

## OBJETIVO:

Identificar en qué porcentaje las empresas que cuentan con una Unidad de Auditoría Interna.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	9	24%
No	29	76%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

El 76% de las empresas encuestadas no cuentan con una Unidad de Auditoría Interna y el 24% si la poseen.

## PREGUNTA N° 17

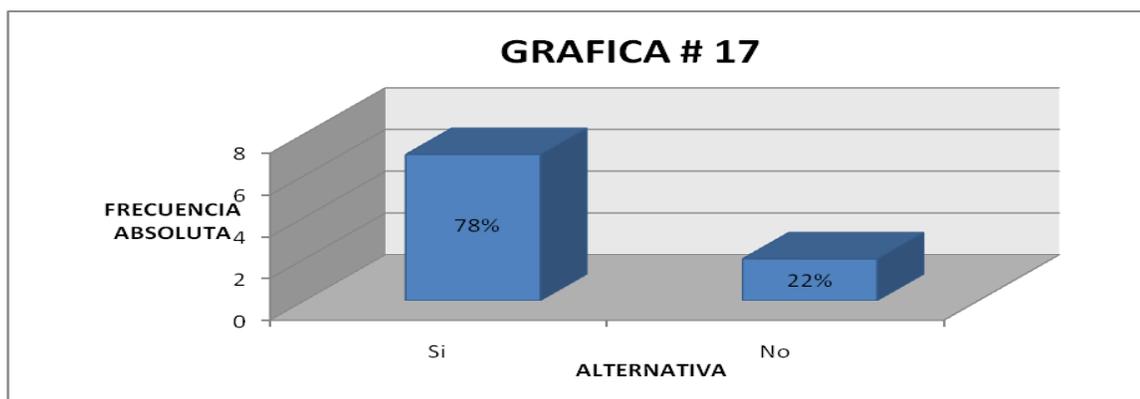
Si su respuesta anterior fue "SI", ¿Esta unidad revisa las operaciones de arrendamientos financieros?

## OBJETIVO:

Presentar si la Unidad de Auditoría Interna revisa las operaciones de arrendamiento financiero.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	7	78%
No	2	22%
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

De las empresas que poseen Auditoría Interna, el 78% de esos departamentos incluyen en sus procedimientos la revisión de las operaciones de arrendamientos financieros y el 22% no lo realiza.

## PREGUNTA N° 18

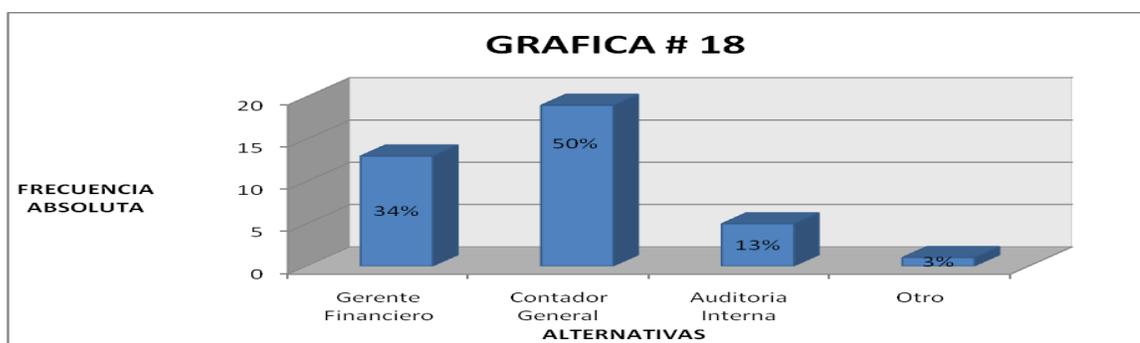
¿Quién revisa los registros contables relacionados con los contratos de arrendamientos financieros?

## OBJETIVO:

Verificar quién revisa los registros contables relacionados con los contratos de arrendamiento financiero.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Gerente Financiero	13	34%
Contador General	19	50%
Auditoria Interna	5	13%
Otro	1	3%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

En las empresas encuestadas el 50% es el Contador General quién revisa los registros contables relacionados con los contratos de arrendamientos financieros, el 34% es el Gerente Financiero y un 13% Auditoría Interna.

## PREGUNTA N° 19

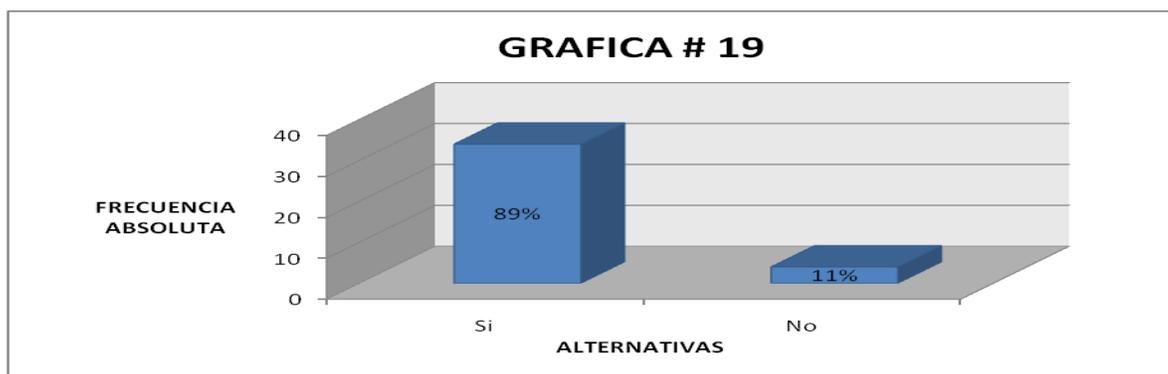
¿Deduce del Impuesto Sobre la Renta el gasto por depreciación de los bienes que posee bajo arrendamiento financiero?

## OBJETIVO:

Investigar si las empresas deducen el gasto por depreciación de los bienes que posee bajo arrendamiento financiero.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	34	89%
No	4	11%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

Según se muestra en el Gráfico 19 el 89% de las empresas deduce del Impuesto Sobre la Renta el gasto por depreciación de los bienes que posee bajo arrendamiento financiero y el 11% de las empresas no deducen el gasto por depreciación.

## PREGUNTA N° 20

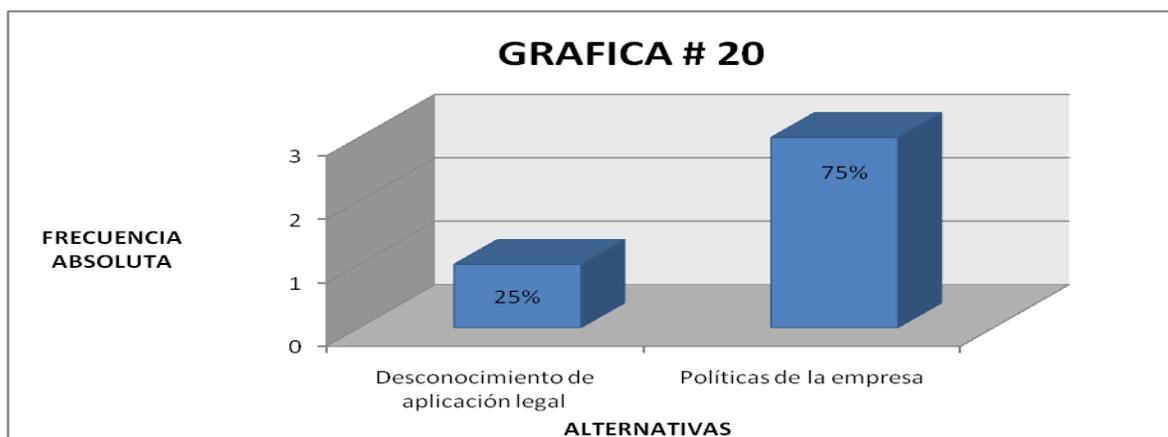
Si su respuesta fue negativa cual es la más determinante

## OBJETIVO:

Mostrar entre las alternativas propuestas cuál es la más determinante de por qué las empresas no deducen el gasto por depreciación.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Desconocimiento de aplicación legal	1	25%
Políticas de la empresa	3	75%
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

De las empresas que no deducen el gasto por depreciación el 75% lo hacen por políticas de la empresa y el 25% por desconocimiento de aplicación legal.

## PREGUNTA N° 21

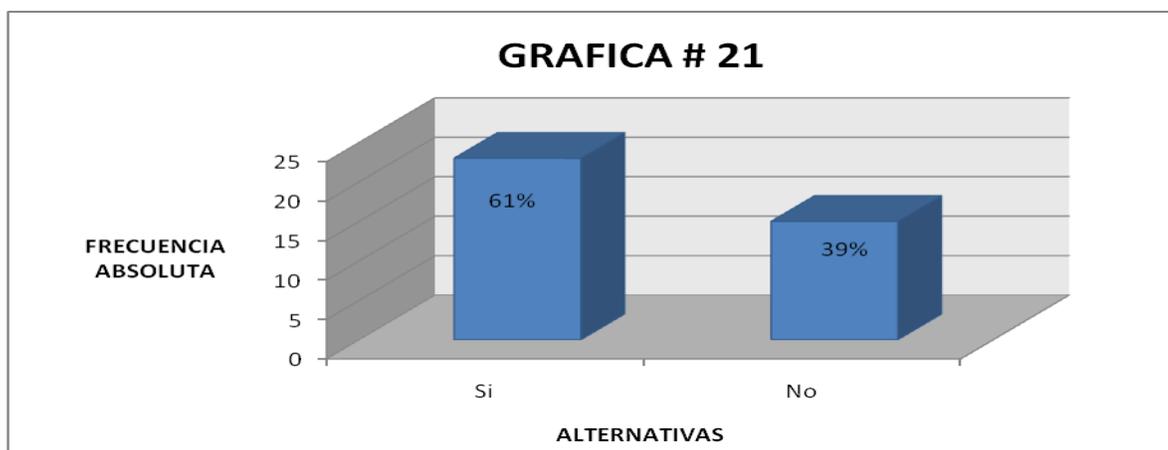
¿Recibe seminarios sobre actualizaciones contables?

## OBJETIVO:

Investigar si la persona encuestada recibe capacitaciones sobre actualizaciones contables.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	23	61%
No	15	39%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

El 61% de las personas recibe seminarios sobre actualizaciones contables y el 39% dicen que no.

## PREGUNTA N° 22

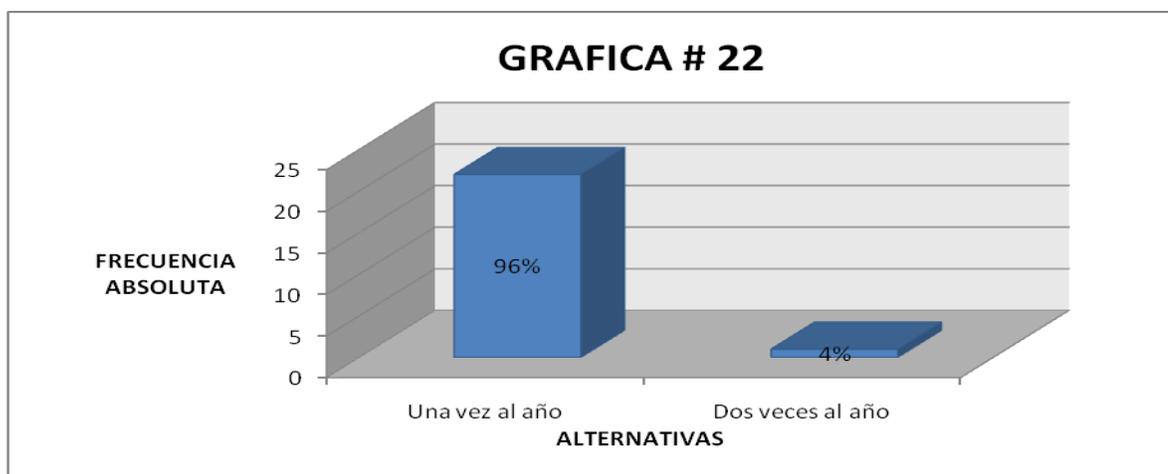
¿Con que frecuencia asiste a esos seminarios?

## OBJETIVO:

Determinar la frecuencia en el año a seminarios sobre la actualización contable.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Una vez al año	22	96%
Dos veces al año	1	4%
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

El 96% de las personas asisten una vez al año a los seminarios sobre actualizaciones contables y un 4% lo hacen con una frecuencia de dos veces al año.

## PREGUNTA N° 23

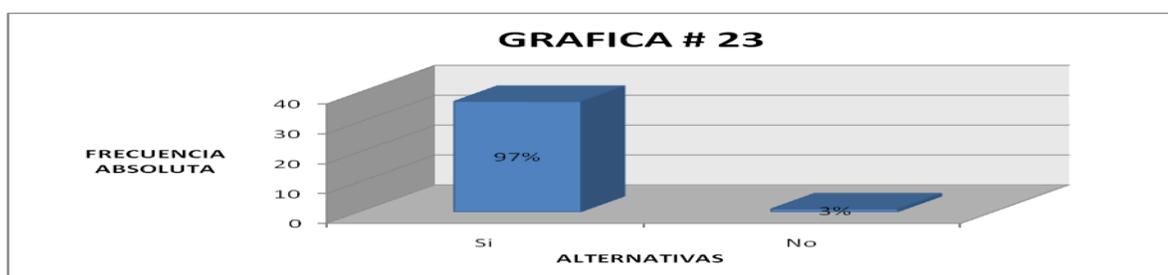
¿Estaría de acuerdo con la elaboración de una metodología para la evaluación del control interno del Lease back basado en el enfoque COSO ERM?

## OBJETIVO:

Establecer la aceptación en la elaboración de una metodología para la evaluación del control interno del Lease Back basados en el enfoque COSO ERM.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	37	97%
No	1	3%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

El 97% de las personas consultadas está de acuerdo con la elaboración de una metodología para la evaluación del control interno del Lease Back basado en el enfoque COSO y un 3% no está de acuerdo.

## PREGUNTA N° 24

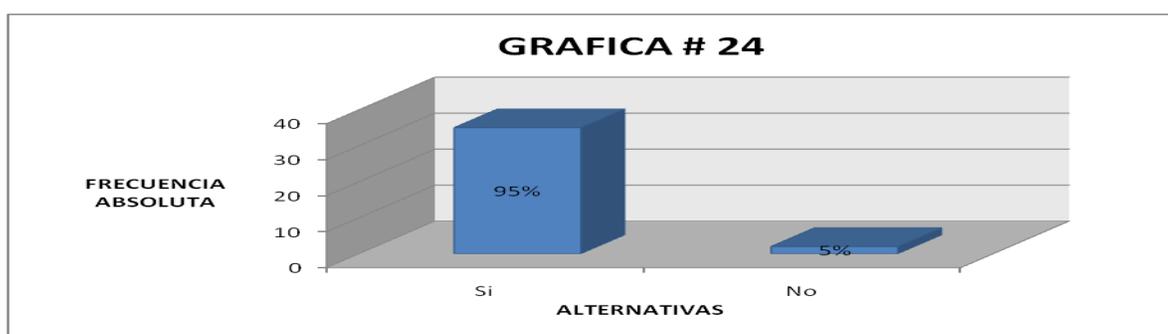
Si la respuesta anterior fue positiva, ¿Utilizaría usted esta metodología para la evaluación del control interno del Lease Back basados en el enfoque COSO ERM en la empresa donde labora?

## OBJETIVO:

Establecer la aceptación en la utilización de una metodología para la evaluación del control interno del Lease Back basados en el enfoque COSO ERM.

## RESULTADOS:

Alternativa	Frecuencia Absoluta	Frecuencia Relativa
Si	35	95%
No	2	5%
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>



## ANALISIS:

El 95% de las empresas utilizaría esta metodología para la evaluación del control interno del Lease Back basado en el enfoque COSO ERM.

### **2.1.8. DIAGNÓSTICO DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **AREA FINANCIERA**

El área financiera y de Contraloría está constituida por un conjunto de actividades tendientes a lograr los objetivos de custodiar e invertir los valores y recursos de una empresa, a mantener los sistemas de información adecuados para el control de activos y operaciones de dicha empresa y a proteger el capital invertido. En ese sentido se verificó por medio de algunas interrogantes el cumplimiento de esta área en relación al trabajo investigado.

Con la investigación se obtuvo información de que el 45% de las personas consultadas son Licenciados en Contaduría Pública, un 39% se encuentran en la fase de estudiantes de la misma carrera formando de esta manera un 89% contadores de profesión y un porcentaje menor del 16% conformado por Licenciados en Administración de Empresas y Bachilleres en Comercio, auditores internos y analistas financieros. De lo anterior se puede destacar la importancia que la mayoría de las personas encuestadas poseen un grado académico de formación en el área contable y financiera.

De acuerdo a la investigación el 92% de las personas poseen más de tres años de experiencia en el área contable lo cual es positivo; sin embargo existe un 8% que poseen menos de 3 años de experiencia en el campo.

Al consultar si los encuestados conocen los tipos de arrendamientos existentes y las diferencias entre ellos, el 97% respondió afirmativamente, únicamente un porcentaje menor, es decir el 3% no tienen conocimiento de ellos.

En relación al término específico Lease Back, se estableció que para un 79% de los consultados es conocido; sin embargo, existe un 21% que no conoce dicho término, lo que resalta el hecho que este desconocimiento puede representar problemas potenciales si la empresa adquiere operaciones de arrendamientos financieros bajo ésta figura.

En el 63% de las empresas encuestadas se utiliza el leasing puro y el 37% poseen entre sus fuentes de financiamiento el Lease Back, lo anterior denota que a pesar que la modalidad de Lease Back es relativamente nueva existe un porcentaje importante que la utilizan, de los cuales un 50% lo utiliza para adquirir Equipo Tecnológico, el 29% con maquinaria, un 14% con Mobiliario y Equipo y un 7% con bienes inmuebles.

El 43% de las empresas son motivadas a adquirir un contrato de Lease Back en vista de que les proporciona las siguientes ventajas: Financiación del 100% de la inversión, deducibilidad fiscal, conserva su capital y porque disminuye el riesgo de obsolescencia.

Cuadro número 1

Nº de pregunta	Respuesta obtenida	Frecuencia	
		Absoluta	Relativa
1	Su nivel académico es:		
	Licenciado en Contaduría Pública	17	45%
	Estudiante de Contaduría Pública	15	39%
2	La profesión de los encuestados es:		
	Contador	34	89%
3	Años tiene de experiencia en el área contable		
	Más de 3 años	35	92%
4	Conoce los tipos de arrendamientos existentes y la diferencia entre ellos	37	97%
5	Conoce el término Lease Back	30	79%
6	Tipo de arrendamiento financiero que utiliza la empresa dentro de sus fuentes de financiamiento		
	Leasing puro	24	63%
	Lease back	14	37%
7	Tipo de activos comercializados bajo el Lease Back		
	Equipo Tecnológico	7	50%
	Maquinaria	4	29%

8	Ventajas que mas motivan a las empresas adquirir un contrato de Lease Back		
	Financiación del 100% de la inversión, Deducibilidad Fiscal, Conserva su Capital, Disminuye el riesgo de obsolescencia.	6	43%

#### **NORMATIVA TECNICA**

Los estándares de contabilidad se denominan como estándares tecnológicos, por pertenecer al proceso de globalización y regulación internacional de los sistemas económicos.

En el estudio realizado se constató que el 95% de las empresas consultadas utiliza como base contable la normativa internacional y únicamente un 5% aún aplica la base de las NCF (Normas de Contabilidad Financiera de El Salvador). Del total de las empresas que aplican la normativa internacional, el 97% utiliza la NIC 17 en el registro contable de los arrendamientos financieros. De las anteriores respuestas se destaca que en su mayoría las empresas están cumpliendo con la disposición de adoptar dichas normas que conlleva presentar información financiera razonable.

Al realizar la consulta si se cuenta con una Unidad de Auditoría Interna se obtuvo que el 76% no lo posee, solamente en un 24% tiene dentro de su estructura organizativa un departamento de auditoría. El anterior resultado indica que la inexistencia de este departamento representa mayores riesgos de control en las operaciones de las empresas.

A partir de esta información se consultó a las empresas que poseen Auditoría Interna, si se incluyen en los procedimientos la revisión de las operaciones de arrendamientos financieros, obteniendo como respuesta positiva el 78%. El resultado anterior demuestra que aunque exista un departamento de auditoría interna, siempre existe el riesgo que el control de las operaciones de arrendamientos no se revise.

Se consultó a las personas encuestadas si reciben seminarios sobre actualizaciones contables, obteniendo como resultado positivo el 61% de los cuales el 96% asisten por lo menos una vez al año. En estas respuestas se concentra la gran importancia de que los profesionales dedicados a la contabilidad deben procurar contar con el conocimiento de normas y leyes actualizadas.

Cuadro número 2

Nº de pregunta	Respuesta obtenida	Frecuencia	
		Absoluta	Relativa
9	Base que se utiliza para la preparación de los estados financieros.	36	95%
	Utiliza base contable NIC	36	95%
	Utiliza base contable NCF	2	5%
10	Aplica NIC 17 en el registro contable del arrendamiento financiero	35	97%
16	Cuenta con una Unidad de Auditoría Interna	29	76%
17	La unidad de auditoría interna revisa las operaciones de arrendamientos financieros	7	78%
21	Recibe seminarios sobre actualizaciones contables	23	61%
22	Frecuencia de asistencia a seminarios		
	Una vez al año	22	96%

### CONTROL INTERNO

Los resultados obtenidos en el estudio revelaron que uno de los factores que contribuyen a la falta de procedimientos de control interno adecuados para el Lease Back es la inexistencia de políticas escritas, ya que el 86% de las empresas que operan con esta figura de arrendamiento financiero no las poseen y de éstas el 50% utiliza COSO ERM en la preparación de las mismas. De la anterior respuesta se puede destacar que la falta de políticas

escritas puede causar aplicaciones erróneas en control y registro de las operaciones. Además se observa que del total de las empresas encuestadas el 76% conoce sobre COSO ERM y las ventajas que esta metodología de control interno basado en riesgos ofrece a las empresas que lo aplican; sin embargo, existe un 24% que desconoce sobre el tema lo que implicaría una debilidad importante en los procesos relacionados a las operaciones de Lease Back.

Las empresas encuestadas en un 97% están de acuerdo en la elaboración de una metodología para la evaluación del control interno del Lease Back basadas en el enfoque COSO ERM y el 95% de éstos la utilizaría. En estas dos respuestas se concentran los hechos de que las empresas reconocen la necesidad de contar con procedimientos adecuados en el control interno contable y fiscal.

Del total de las empresas consultadas, en el 79% es la Gerencia General quien aprueba las políticas y procedimientos, en un porcentaje del 14% son la Junta Directiva o la Gerencia Financiera. Asimismo, se obtuvo que el 50% es el Contador General quién revisa los registros contables relacionados con los contratos de arrendamientos financieros, el 34% es el Gerente Financiero y un 13% Auditoría Interna. De las anteriores

respuestas se determina que el Contador General tiene una alta responsabilidad en la aplicación de dichas operaciones, ya que es la misma persona quien registra y revisa las operaciones, representando de esta forma una deficiencia de control.

Cuadro Número 3

Nº de pregunta	Respuesta obtenida	Valor absoluto	Valor porcentual
11	Posee la empresa políticas escritas de control interno para el área contable y fiscal de las operaciones de Lease Back	2	14%
12	Si conoce el término COSO ERM No conoce el término COSO ERM	29 9	76% 24%
13	Las políticas han sido elaboradas con enfoque COSO ERM	1	50%
14	Si conoce las ventajas de aplicar COSO ERM	28	74%
15	¿Quién aprueba las políticas y procedimientos antes mencionados?		
	Gerencia General	11	79%
	Junta Directiva o la Gerencia Financiera.	2	14%
18	¿Quién revisa los registros contables relacionados con los contratos de arrendamientos financieros?		
	Gerente Financiero	13	34%
	Contador General	19	50%
23	Estaría de acuerdo con la elaboración de una metodología para la evaluación	37	97%

	del control interno del Lease Back basado en el enfoque COSO ERM.		
24	Si la respuesta anterior fue positiva, ¿Utilizaría usted esta metodología para la evaluación del control interno del Lease Back basados en el enfoque COSO ERM en la empresa donde labora?	35	95%

### MARCO LEGAL

De acuerdo a la investigación se puede establecer que las empresas encuestadas en un 89% deducen del Impuesto Sobre la Renta el gasto por depreciación de los bienes que posee bajo arrendamiento financiero; sin embargo, existe un 11% que no lo realiza, identificando que el 75% de estas compañías no lo efectúan por cumplimiento a las políticas internas.

Cuadro Número 4

Nº de pregunta	Resultado	Frecuencia	
		Absoluta	Porcentual
19	Deduce del Impuesto Sobre la Renta el gasto por depreciación de los bienes que posee bajo arrendamiento financieros	34	89%
20	Si su respuesta fue negativa ¿cuál es la más determinante?		
	Desconocimiento de aplicación legal	1	25%
	Políticas de la empresa	3	75%

### CAPÍTULO III

#### **3. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO COSO ERM ADECUADOS PARA EL TRATAMIENTO CONTABLE Y FISCAL DEL LEASE BACK**

En el desarrollo de este capítulo se plantean criterios a considerar para implementar los procedimientos de control interno COSO ERM que la administración de las empresas que operan con Lease Back debe utilizar para mejor control de dichas operaciones, y se detallan a continuación:

1. Análisis del entorno previo a la adquisición de bienes en arrendamiento bajo la figura del Lease Back, en donde se incluye:
  - a) Comparar la adquisición de bienes por arrendamiento versus la compra al contado,
  - b) Analizar el valor presente neto con base a costos para la selección de alternativas,
2. Establecimiento de procedimientos a implementar para el Control Interno COSO ERM de las operaciones de Lease Back.
3. Registros contables para el arrendatario bajo lo indicado por la Norma Internacional de Contabilidad No. 17 "Arrendamientos" y

4. Finalmente un apartado donde se reflejan las operaciones contables para el arrendador de acuerdo a NIC

### **3.1 Análisis del entorno previo a la adquisición de bienes en arrendamiento bajo la figura del Lease Back**

Previo a la adquisición de bienes, las compañías deben considerar llevar a cabo un análisis sobre los riesgos financieros existentes en cuanto al tipo de operación que se desea para mantener un flujo adecuado de efectivo. Para lo cual se plantea lo siguiente:

a) Comparar la adquisición de bienes por arrendamiento versus la compra al contado.

Casi cualquier tipo de equipo puede ser arrendado. Como arrendatario, se contrata con el arrendador referente al plazo del arrendamiento y el precio. Gastos auxiliares tales como impuestos, servicio, seguro y mantenimiento, usualmente son de responsabilidad de los arrendatarios.

Hay diferentes maneras de cómo se puede adquirir equipo a través del arrendamiento:

- Seleccionar y ordenar o pedir el equipo y después buscar financiamiento por medio de un arrendador;

- Seleccionar el equipo trabajando con un vendedor que ofrece arrendamiento; y
  
- Obtener el equipo directamente a través de un arrendador.

### **Arrendamiento vs. Compra**

El arrendamiento es flexible, las compañías tienen diferentes necesidades y modelos de flujo de efectivo, algunas veces irregulares fuentes de ingreso. Por ejemplo, compañías que empiezan típicamente se caracterizan por contar con poco dinero en efectivo y limitadas líneas de crédito. Las empresas con más experiencia pueden tener otras necesidades para mantener libres tales créditos, para cumplir lo convenido en las deudas, y para evitar compromisos por equipo que puede rápidamente ser obsoleto. Así que sus condiciones de negocio, flujo de caja, necesidades de equipo específicas y las situaciones de impuestos pueden ayudar a definir las condiciones de su arrendamiento.

La decisión de arrendar o comprar es a lo que comúnmente se enfrentan las empresas que consideran adquirir nuevos activos.

Las opciones de que disponen dichas empresas son: arrendar un activo, solicitar un financiamiento a través de préstamos bancarios con el fin de adquirir el activo deseado o comprar los bienes usando el efectivo líquido disponible.

### **Contribución del arrendamiento financiero a la maximización de utilidades**

El proponer el arrendamiento financiero como opción de financiamiento depende casi siempre de una decisión de la gerencia y puede hacer la diferencia entre pagar más o menos impuestos, tener más o menos utilidades y la evaluación del riesgo-beneficio, como el mismo hecho de que arrendar permite mantener una línea de crédito abierta.

En adición, desde que las empresas asumen que allí habrá un valor residual en el equipo al final del arrendamiento, ellos pueden ofrecer mejores precios, significando una economía de dinero efectivo.

En vista de que la toma de decisiones es una actividad humana, puede sin lugar a dudas ser subjetiva y depender de la personalidad, temperamento y experiencia de quien las adopta. Por lo que existen diversos factores a considerar por quien realiza dicha labor; sin embargo antes de tomarla debería valorarse lo siguiente:

#### **i) Certeza**

La certeza que es el estado en el cual la persona que toma las decisiones sabe por anticipado el resultado específico de cada alternativa. En otras palabras, quien las adopta debe tener la

información completa, además del conocimiento perfecto del ambiente y del resultado de tal decisión.

### **ii) Riesgo**

Es el estado de conocimiento en que cada alternativa conduce a una serie de resultados específicos, y cada resultado ocurre con una probabilidad que quien toma decisiones debe estimar.

Se puede considerar entonces que el riesgo es la medida cuantitativa de un resultado, tal como una pérdida o una ganancia en que se pueda predecir la probabilidad del resultado. Dentro de las ideas centrales del concepto de riesgo, se puede mencionar la medición y la predicción que se utilizan para calcular la probabilidad de una eventualidad o contingencia. Por ello existen métodos para calcularlo, que se explican de forma breve a continuación:

Se pueden emplear dos enfoques para llegar a una medida de probabilidad de riesgo. Uno de estos es *a priori* (del anterior), y el otro es *a posteriori*, ambos métodos tratan de proporcionar la información necesaria para tomar decisiones.

El primer método de análisis, es apropiado para toma decisiones ya que emplea una causa y se deduce el efecto. Con éste se puede calcular el riesgo sin tener que depender de experiencias anteriores.

En el *a posteriori* se observa el efecto y se busca establecer la causa, supone que empeños anteriores fueron característicos y continuaran de la misma manera en el futuro.

Para establecer una medida de probabilidad, debe haber suficientes casos u observaciones, incluidos en los datos históricos y para mostrar estabilidad deben repetirse en la población o universo y ser independientes.

### **iii) Incertidumbre**

Es un estado de conocimiento en que una o más alternativas producen una serie de posibles efectos específicos, cuyas probabilidades no se conocen o no son significativas. A diferencia del riesgo, la incertidumbre es un fenómeno subjetivo; puesto que dos personas no formularan por fuerza la misma opinión cuantitativa de un mismo acontecimiento. Esto se debe a que hay falta de conocimiento o de suficientes datos históricos para fundamentar un cálculo de probabilidad.

Sin embargo el analista debe considerar al tomar decisiones identificar las estructuras y los factores que son pertinentes para la empresa y sus productos.

**b) Análisis del valor presente neto con base a costos para la selección de alternativas**

El hecho de que la financiación por arriendo sea más ventajosa que obtener un préstamo, dependerá de la estructura de las salidas de caja de cada uno de los métodos de apalancamiento y de los costos de oportunidad de los fondos. Un arrendamiento es comparable a un préstamo en el sentido que la empresa está obligada a realizar una serie de pagos específicos, cuya omisión puede llevar a la quiebra.

Por lo tanto, es más apropiado comparar el costo del financiamiento del arrendamiento con el de las deudas.

**3.2 Establecimiento de procedimientos a implementar para el Control Interno COSO ERM de las operaciones de Lease Back**

Los procedimientos a implementar para el Control Interno COSO ERM de las operaciones de Lease Back, son los siguientes:

- a) Auto-evaluación de conocimiento del negocio respecto a los controles internos COSO ERM existentes,
- b) Corrección y establecimiento de políticas adecuadas,
- c) Aplicación de las políticas y controles internos,
- d) Seguimiento y auditoría

**a) Auto-evaluación de conocimiento del negocio respecto a los controles internos COSO ERM existentes**

Para llevar a cabo esta labor, se debe establecer un comité de auto-evaluación, el cual puede estar formado principalmente por: el gerente general o administrador, el gerente financiero, el Contador y el encargado de las operaciones de Lease Back.

Para evaluar los controles internos existentes puede considerarse utilizar el instrumento del cuestionario y la metodología a seguir es que el comité lea cuidadosamente el listado de las siguientes preguntas, considerando la jerarquía de la organización existente para obtener la información de la situación actual.

**1. Integridad y valores éticos**

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Muestra la junta directiva o administración interés por la integridad y los valores éticos?			
2. ¿Existe un código de conducta y/o una política de ética, y estos han sido comunicados adecuadamente?			

3. ¿Realizan reuniones informativas a fin de divulgar las políticas y reglamentos?			
4. ¿Cuentan con un proceso que asegure que los nuevos empleados perciban los valores éticos de la entidad?			
5. ¿Se encuentran documentados en manuales los valores éticos de la entidad?			
6. ¿Participa el personal en reuniones informativas donde se divulgan los valores de la entidad?			
7. ¿Se documentan las sanciones por incumplimientos a reglas internas establecidas por la compañía?			
8. ¿Toma la gerencia acción disciplinaria apropiada en respuesta a las desviaciones de políticas y procedimientos aprobados o violaciones del código de conducta?			

## 2. Estructura Organizativa

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. Revisar el organigrama de la entidad.			
2. Estudiar el organigrama y evaluar si es adecuado para el tipo de compañía.			
3. ¿Es la estructura organizacional adecuada para el tamaño, actividades operacionales?			
4. ¿Hay políticas y procedimientos apropiados para la autorización y aprobación de transacciones de arrendamientos financieros al nivel adecuado?			
5. ¿Revisa y modifica la gerencia la estructura organizacional periódicamente?			
6. Revisar si el área de finanzas cuenta con personal asignado para cubrir la administración de los arrendamientos financieros.			

### 3. Autoridad Asignada y Responsabilidad Asumida

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Existen manuales de descripciones de puestos?			
2. ¿Se asignan por escrito las responsabilidades del personal encargado de administrar los arrendamientos financieros?			
3. ¿Se considera efectivo el mecanismo que utilizan para asignar las responsabilidades?			
4. ¿Existe un documento que detalle cuales son las autoridades claves dentro de cada área?			
5. ¿Es clara la asignación de responsabilidades?			
6. ¿Tienen los miembros de la gerencia responsabilidad sobre las políticas y los procedimientos?			
8. ¿La responsabilidad incluye asegurarse que las políticas y los procedimientos sean			

apropiadas para las actividades de la compañía?			
---	--	--	--

#### 4. Administración de Recursos Humanos

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Existen normas y procedimientos para la contratación de personal que sean aplicables a todas las áreas funcionales?			
2. ¿Existen procedimientos de selección de personal, particularmente para personal con acceso a activos susceptibles a sustracción?			
3. ¿Son claros los procedimientos y políticas y se emiten, actualizan y modifican oportunamente?			
4. ¿Se comunican eficazmente al personal en localidades descentralizadas y/o extranjeras?			
5. ¿Hay descripciones de			

funciones, manuales de referencia u otras formas de comunicación que informen al personal sobre sus obligaciones?			
6. El personal que administra los arrendamientos financieros ha recibido capacitación relacionada con el cargo que desempeña, para tratar de asegurar de su competencia técnica para el cargo, basados en el perfil del puesto.			

**5. Competencia profesional y evaluación del desempeño individual.**

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Se realizan evaluaciones al personal involucrado en la administración de arrendamientos financieros?			
2. ¿Es efectivo el proceso que se sigue para realizar dichas evaluaciones?			
3. ¿Elaboran un expediente			

sobre las evaluaciones efectuadas al personal de la administración de arrendamientos financieros?			
4. ¿Inciden directamente los resultados de dichas evaluaciones con los ascensos y aumentos en la persona que administra los arrendamientos financieros?			
5. ¿Considera que el personal tiene la capacidad y el entrenamiento necesarios para su nivel de responsabilidad asignado o la naturaleza y complejidad de la administración de arrendamientos financieros?			

#### 6. Filosofía y Estilo de Gestión de la Administración

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Tiende a ser conservadora la filosofía de la gerencia?			

sobre reportar información financiera incluyendo su actitud hacia el desarrollo de estimaciones?			
2. ¿Se reducen al mínimo las influencias que puedan afectar estimaciones contables significativas y minimizar otros juicios?			
3. ¿Existe un mecanismo establecido para educar y comunicar regularmente a la gerencia y a los empleados la importancia de los controles internos, y elevar el nivel de entendimiento de los controles?			
4. Revisar el historial de la rotación del personal de la administración de arrendamientos financieros.			

### 7. Rendición de cuentas y Transparencia.

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Está la compañía sometida a algún proceso de revisión externo, o algún sistema de control de calidad?			
2. ¿Existen registro de indicios de fraude en periodos anteriores?			
3. ¿Se cuenta con procedimientos que contribuyan a disminuir los riesgos de fraude?			
4. ¿Posee la entidad asegurados sus activos principales?			
5. ¿La gerencia reporta a la junta directiva y/o el comité de auditoría acerca de cambios que pudieran tener un efecto significativo en la administración de arrendamientos financieros?			

### 8. Objetivos de las Organizaciones

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. Identificar si la entidad posee una valoración del riesgo probable relacionado con los objetivos globales establecidos por la entidad.			
2. Si la respuesta a esta pregunta es no determinar de que forma la entidad se asegura del cumplimiento de sus objetivos.			
3. Si la respuesta es sí identificar cuáles son los procedimientos establecidos para valorar el riesgo de los objetivos globales.			
4. Existe un documento que revele los objetivos específicos, con base a que se han elegido como objetivos específicos.			
5. ¿Se han dado cambios en: jefaturas, en valores, metas o			

giro dentro de la entidad?			
6. En caso que la respuesta sea negativa, ¿qué plan sigue la administración con los cambios futuros?			
7. Si la respuesta es afirmativa, cuáles han sido los cambios que se han originado; así como cual es el mecanismo que la administración ha seguido para administrar el cambio (divulgarlo, manejarlo, etc.)			

### 9. Riesgos Potenciales para las Organizaciones

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Se toman medidas pertinentes para afrontar exitosamente los riesgos potenciales?			
2. ¿Poseen una guía, para darle tratamiento a los riesgos identificados previamente?			
3. ¿Se elaboran controles para minimizar los riesgos más			

relevantes del área de administración de arrendamientos financieros?			
4. ¿Llevan una bitácora documentando los riesgos que afectaron anteriormente el área (problemas de la entidad dentro de los cuales no funcionaron los controles)?			
5. ¿Poseen una valoración del riesgo relacionado con los objetivos globales establecidos por la entidad?			
6. ¿Existe un mecanismo adecuado que identifique riesgos de negocios, incluyendo aquellos que resulten de entrada a nuevos mercados o líneas de negocios u otros cambios en el área?			
7. ¿Se considera cuánto riesgo está dispuesto a aceptar cuando fija la dirección estratégica o la entrada a nuevos mercados, y se esfuerza por mantener los			

riesgos dentro de esos niveles?			
8. ¿Considera acciones para mitigar los riesgos significativos identificados?			

### 10. Eventos y Categoría de Eventos.

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. Se han dado situaciones de aumento en el volumen de compras de activos en arrendamiento financiero o disminuciones de estos.			
2. ¿Cuáles son las principales oportunidades que se consideran que tiene el área de arrendamientos financieros para maximizar las fortalezas identificadas?			
3. Identificar si se han efectuado eventos y/o cambios importantes en el área de arrendamientos financieros.			
4. Identificar si se han dado			

<p>eventos importantes y/o significativos dentro de la entidad tales como fusiones, venta de inversiones (entrada de nuevos accionistas) alta inversión en máquina, equipo e instalación.</p>			
<p>5. Posee la compañía una metodología definida sobre el tratamiento de situaciones fuera de lo normal y/o situaciones importantes ej: para una inversión en maquinaria, equipo, infraestructura, etc. Se realiza un estudio previo de análisis de la inversión, todo esto con el fin de tomar una decisión basada en análisis previo.</p>			
<p>6. Existe un manual que contenga procedimientos básicos que se puedan utilizar a la hora de problemas y/o contingencias internas tales como:</p> <p>✓ Problemas con el sistema contable</p>			

✓ Problemas con la red y conexiones de Internet			
✓ Robos / fraudes en la entidad			

### 11. Riesgos y Oportunidades.

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Cómo identifica la entidad los riesgos que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos?			
2. ¿Cómo identifica la entidad las oportunidades con que hacen frente a los riesgos identificados?			
3. ¿Conocer si los riesgos y oportunidades son dirigidos por la alta administración de la entidad?			
4. Conocer sobre ¿cuál fue el proceso que se sigue para elaborar controles para mitigar los riesgos más relevantes de la compañía?			
5. Conocer si se lleva una bitácora sobre los casos de riesgos efectuados. (Problemas de la entidad dentro de los cuales no funcionaron los controles).			

<p>6. Conocer si la entidad tiene una valoración del riesgo probable relacionado con los objetivos globales establecidos por la entidad.</p>			
--	--	--	--

**12. Objetivos Específicos para cada actividad.**

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
<p>1. Consultar si el área de administración de arrendamientos financieros posee objetivos específicos documentados para cada actividad.</p>			
<p>2. Verificar si estos objetivos fueron diseñados correctamente para el área.</p>			
<p>3. Son estos objetivos discutidos y avalados mediante una reunión con la alta administración.</p>			
<p>4. Existen indicadores de riesgos que pueden afectar el cumplimiento de los objetivos.</p>			
<p>5. Se documentan las decisiones</p>			

tomadas para tratar los riesgos identificados.			
6. ¿Existen objetivos específicos para el área de arrendamientos financieros?			

**13. Estratificación - Categorías de la Valorización del Riesgo**

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. Existen documentos que ha sido elaborado por la alta administración con el propósito de establecer categorías y poder valorizar el riesgo.			
2. Existen categorías establecidas para valorizar el riesgo en la administración de arrendamientos financieros.			
3. La compañía tiene un proceso para elaborar controles que reduzcan los riesgos por categoría.			

4. Se toma en cuenta el costo-beneficio para la elaboración de los controles de esta área.			
--	--	--	--

#### 14. Objetivos Globales de la Entidad.

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Son definidos y medibles los objetivos de la gerencia en términos de presupuestos, ganancias, y otros objetivos financieros y operativos?			
2. ¿Los resultados reales son medidos en relación a esos objetivos?			
3. Establece la gerencia objetivos financieros y expectativas reales (p. ej., no excesivamente agresivos) para el desarrollo de sus actividades.			
4. ¿El plan estratégico es revisado y aprobado por la Junta Directiva?			

**15. Análisis de las cinco fuerzas e Michael Porter /  
Factores Externos**

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Se analiza la Obsolescencia organizacional por desarrollos tecnológicos?			
5. ¿Se analizan los cambios en las necesidades y expectativas de los usuarios?			
6. ¿Se analizan las modificaciones a las normativas o leyes que conduzcan a cambios forzados en la estrategia y procedimientos?			
7. ¿Se analizan las alteraciones en el escenario económico nacional o internacional que afecte o impacten el presupuesto, sus fuentes de financiamiento y posibilidades de expansión?			

**16. Análisis de las cinco fuerzas de Michael Porter /  
Factores Internos**

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Se analizan las actividades o procesos claves ligados a los objetivos del área de arrendamientos financieros?			
2. ¿Se analiza la calidad del personal incorporado y los métodos para su instrucción y motivación?			
3. Se analiza la naturaleza de las actividades de arrendamientos financieros.			

**17. Guía de procedimientos / Políticas para el logro de  
Objetivos**

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Existen políticas para el área de administración de arrendamientos financieros y políticas para el logro de objetivos?			
2. ¿Se han dado acuerdos sobre el establecimiento de políticas para			

<p>lograr los objetivos clave de la entidad por la alta administración?</p>			
<p><b>3.</b> La entidad posee una medición de objetivos, verificando si ellos evalúan que las políticas relacionadas al logro de objetivos son funcionales y colaboran al logro de los mismos.</p>			
<p><b>4.</b> Si no se efectúa esta medición se sugiere que se efectúe como mínimo una vez al año, a fin de evaluar las políticas, sino redefinirlas.</p>			
<p><b>5.</b> Elabore una matriz con los objetivos y las respectivas políticas para cada objetivo, evaluar si las políticas han sido aplicadas de forma consistente en todos los departamentos.</p>			

**18. Diseño de las actividades de control**

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
<p>1. Las decisiones en la entidad se toman basándose en las políticas y procedimientos establecidos por la alta administración.</p>			
<p>2. ¿Existen políticas y procedimientos que posee el área de administración de arrendamientos financieros?</p>			
<p>3. ¿Cuál es la forma en que establecen, comunican y practican las políticas y procedimientos diseñados para apoyar el logro de los objetivos?</p>			
<p>4. ¿Se diseñan actividades de control como parte integral de la organización tomando en consideración sus objetivos, los riesgos para su logro y la interrelación de elementos de control?</p>			

5. ¿Se incorporan los controles adecuados a medida que se diseñan y se aplican nuevos sistemas de información?			
6. ¿Los controles aplicados ayudan a evitar el uso indebido de los recursos de la entidad?			
7. ¿La segregación de funciones es adecuada con el fin de evitar que los mismos empleados controlen varias fases de un proceso, siempre y cuando el manejo de estas funciones cree conflicto?			
8. Revisar si cuentan con formularios adecuados para el control de los arrendamientos financieros.			
9. Quién es el encargado de autorizar las adquisiciones de bienes muebles bajo arrendamientos.			
10. Revisar una lista de los principales reportes que			

<p>elabora esta área ya sea para el análisis de parte de la gerencia y contabilidad, etc.</p>			
<p>11. Revisar si se lleva un control de las fechas y plazos que tienen los contratos de arrendamientos financieros así como también el registro de estos en la contabilidad.</p>			
<p>12. Revisar quiénes tienen acceso a los contratos de arrendamientos financieros.</p>			
<p>13. Revisar con el encargado del área si se realizan recuentos físicos de los bienes mantenidos en arrendamientos inventarios financieros de la compañía, cuales son los procedimientos que se realizan a fin de asegurar que este se efectúe de la manera más eficaz.</p>			
<p>14. Revisar cuantas veces al año se realizan la toma física,</p>			

quien los organiza y los supervisa.			
15. Con relación a las diferencias que pudiesen resultar revisar cuales son las medidas que se toman para investigar las diferencias así como para proceder al ajuste de los mismos.			
16. Verificar si los recuentos físicos de bienes mantenidos en arrendamientos financieros están acorde con las cifras que reflejan los controles internos.			

### 19. Monitoreo del Rendimiento.

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. Revisar si existen procedimientos de supervisión que efectúan con los subalternos y en qué actividades las realizan.			

<p>2. Con qué frecuencia se verifican que las políticas y procedimientos de control interno se estén aplicando con el fin de lograr el cumplimiento de las metas, planes y objetivos.</p>			
<p>3. Que procedimientos efectúan para monitorear el funcionamiento del sistema de control interno.</p>			
<p>4. Se informa oportunamente al personal las deficiencias encontradas en la ejecución de las responsabilidades asignadas.</p>			
<p>5. Se modifican las políticas y procedimientos de control interno cuando es necesario.</p>			
<p>6. Poseen planes de mejora continua de procesos y procedimientos para subsanar los problemas que afectan esta área.</p>			

**20. Evaluación de la Calidad del Control Interno.**

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
<p>1. ¿Se verifican el cumplimiento de metas, planes y objetivos, los sistemas de control interno del área de arrendamientos financieros, así como detectar fallas o posibles incumplimientos de estos?</p>			
<p>2. ¿Se realizan evaluaciones puntuales referentes al cumplimiento de indicadores claves, así como controles que se consideren de suma importancia?</p>			
<p>3. ¿Se realizan capacitaciones de retroalimentación al personal de esta área acerca de políticas, procesos, procedimientos, controles con el fin de fomentar el funcionamiento del sistema de control interno?</p>			
<p>4. ¿Utilizan los informes de auditoría como insumo para disponer la corrección de</p>			

desviaciones del sistema de control interno?			
5. ¿Corrige la gerencia oportunamente las deficiencias identificadas en el control interno?			
6. ¿Revisa el área de inventarios sus políticas y procedimientos periódicamente para determinar si continúan siendo apropiados para las actividades de la compañía?			
7. ¿Toma la gerencia acciones adecuadas y oportunas para corregir deficiencias reportadas por la función de auditoría externa?			
8. ¿Se hacen revisiones periódicas o existen otros procedimientos para que, se anticipen e identifiquen eventos o actividades rutinarios que puedan afectar la capacidad de la empresa de cumplir con sus objetivos y tratarlos?			

**21. Información y Responsabilidad.**

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Es la empresa capaz de preparar informes financieros exactos y oportunos?			
2. ¿Reciben la Junta Directiva suficiente información oportuna que les permita cumplir con sus responsabilidades?			
3. ¿Poseen buena calidad de la información en cuanto a contenido, estructuración, claridad, precisión y accesibilidad?			
4. ¿Responde la información generada por esta área a las necesidades actuales de la compañía?			
5. ¿Se suministra información a empleados claves de manera oportuna para que cumplan con las responsabilidades asignadas de manera eficiente?			

6. ¿Fomentan la interacción de la información dentro del área así como el establecimiento de un ambiente adecuado y mecanismos para fomentar la cultura del dialogo?			
--	--	--	--

## 22. Sistema de Información

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. ¿Están los sistemas de información diseñados e implantados por la organización que estén acordes con las características y apropiadas para satisfacer las necesidades de esta área?			
2. De la siguiente lista revisar con el encargado de los sistemas informáticos de la entidad sobre los controles existentes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se realiza con frecuencia con que realizan cambios de claves de acceso.</li> </ul>			

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se tienen acceso remoto al sistema.</li> <li>• Se poseen niveles de acceso a los diferentes programas por parte de los usuarios de acuerdo a sus funciones.</li> <li>• El servidor se encuentra resguardado adecuadamente, para evitar manipulación indebida por personal ajeno al departamento de sistemas.</li> <li>• Poseen Back up de toda la información referente al área de arrendamientos financieros, y son estos resguardados adecuadamente.</li> <li>• ¿Poseen un plan contingencial en caso que los sistemas fallen?</li> </ul>			
<p><b>3.</b> ¿Los sistemas de información cuentan con los controles adecuados para garantizar la confiabilidad, seguridad y una transparente administración de los niveles de acceso?</p>			

**23. Guía de procedimientos -Comunicación y valores éticos**

PREGUNTA	SI	NO	OBSERVACIONES
1. La compañía divulga adecuadamente los valores por medio de panfletos, rótulos, placas, boletines, etc.			
2. ¿Cuál es el mecanismo que se sigue para comunicar los valores institucionales?			
3. ¿Existen cambios en los valores básicos de la entidad, y si éstos se comunican oportunamente a los miembros de la compañía?			
4. ¿El encargado de los arrendamientos financieros, conoce sobre los valores institucionales y estrategias, claramente aplicadas a su área?			
5. ¿La compañía tiene como practica otorgar incentivos o bonos a los empleados que colaboran directamente para			

lograr el cumplimiento de las estrategias de la entidad?			
--	--	--	--

**b) Corrección y establecimiento de controles internos adecuados**

En base a los resultados de auto-evaluación de los procedimientos de control interno existentes con enfoque COSO ERM, la compañía debe proceder a corregir, diseñar y establecer las nuevas políticas adecuadas para la administración de arrendamientos financieros.

Los resultados obtenidos de la auto-evaluación proporcionarán una importante información sobre la situación actual de si la compañía está utilizando o no posee adecuados procedimientos de control interno del Lease Back.

En esta etapa, el Comité de Auto-Evaluación, deberá identificar como primer punto corregir aquellas acciones que se están realizando inadecuadamente y reforzar aquellas que necesitan más atención, a nivel de todos los componentes del control interno COSO ERM.

### **c) Aplicación de las políticas y controles internos**

Posteriormente a la etapa de definición de las políticas y controles internos la compañía deberá pasar a la fase de implementación, a todos los niveles y con especial atención al encargado del área de arrendamientos financieros.

### **d) Seguimiento y auditoria**

En esta fase la compañía deberá, sea por medio de un departamento de auditoría interna o una persona encargada de llevar a cabo el seguimiento y monitoreo de las actividades de arrendamientos financieros. Es importante que las deficiencias identificadas sean subsanadas y que no queden sin resolver, ya que de lo contrario los beneficios de mantener controles internos adecuados serían en vano.

## **3.3 Registros contables para el arrendatario bajo lo indicado por la Norma Internacional de Contabilidad No. 17 "Arrendamientos"**

En los Arrendamientos operativos las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos deben reconocerse como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del

arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

En el caso de los Arrendamientos financieros al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconoce, en el balance del arrendatario, registrando un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, debe tomarse como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si es practicable determinarla; de lo contrario debe usarse la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario debe añadirse al importe reconocido como activo.

Cada una de las cuotas del arrendamiento debe dividirse en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se distribuirá entre los periodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se

obtenga una tasa de interés constante en cada periodo, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes deben cargarse como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

El arrendamiento financiero da lugar tanto a un cargo por depreciación en los activos depreciables, como a un gasto financiero en cada periodo. La política de depreciación para activos depreciables arrendados debe ser coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean, y la depreciación contabilizada debe calcularse sobre las bases establecidas en la NIC 16, *Propiedades, Planta y Equipo* y en la NIC 38, *Activos Intangibles*. Si no existe certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo debe depreciarse totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

#### **3.4 Un apartado donde se reflejan las operaciones contables para el arrendador de acuerdo a NIC**

En los Arrendamientos operativos los arrendadores deben presentar en su balance, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de

tales bienes. La depreciación de los activos depreciables arrendados debe efectuarse de forma coherente con las políticas normalmente seguidas por el arrendador para activos similares, y debe calcularse con arreglo a las bases establecidas en la NIC 16 y en la NIC 38. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos deben reconocerse como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Si se trata de Arrendamiento financiero el arrendador debe reconocer en su balance los activos que mantenga en arrendamiento financiero y presentarlos como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento. El reconocimiento de los ingresos financieros, debe basarse en una pauta que refleje, en cada uno de los periodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.

El arrendador que es también fabricante o distribuidor debe reconocer los resultados derivados de la venta en el periodo,

de acuerdo con las políticas contables utilizadas por la entidad para el resto de las operaciones de venta directa. Si se han aplicado tasas de interés artificialmente bajas, el resultado por la venta debe reducirse al que se hubiera obtenido de haber aplicado tasas de interés de mercado. Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor también arrendador, y que estén relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, deben reconocerse como un gasto cuando se reconozca el resultado en la venta.

Para el caso de transacciones de venta con arrendamiento posterior; transacción que implica la enajenación de un activo y su posterior arrendamiento al vendedor. Las cuotas del arrendamiento y el precio de venta son usualmente interdependientes, ya que se negocian simultáneamente. El tratamiento contable de las operaciones de venta con arrendamiento posterior depende del tipo de arrendamiento implicado en ellas.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> NIC 17 Arrendamientos

## **CAPÍTULO IV**

### **4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

En el desarrollo de este capítulo se plantean las conclusiones y recomendaciones de la investigación realizada sobre los procedimientos de control interno COSO ERM adecuados para el tratamiento contable y fiscal del Lease Back.

#### **4.1. CONCLUSIONES**

Después de haber realizado la investigación, se llegó a las siguientes conclusiones.

1. Que aunque la modalidad de Lease Back es una fuente de financiamiento relativamente nueva en el mercado, hay una cantidad considerable de empresas que ya están comercializando bienes bajo esta figura.
2. Las empresas encuestadas en su mayoría comercializan los bienes tecnológicos bajo la figura del Lease Back como fuente de financiamiento y les motiva utilizarla principalmente por la ventaja que ofrece de financiar el total de la inversión, determinando de esta forma que existe desconocimiento de todas las otras ventajas que este tipo de contrato ofrece como lo

son: deducibilidad fiscal, conservar el capital y disminuye el riesgo de obsolescencia en los bienes.

3. La evaluación del control interno COSO ERM en el área contable y fiscal del Lease Back no está siendo considerado por los auditores internos, esta labor actualmente no se está cumpliendo en todas las empresas debido a que en la mayoría de ella no existe un departamento de auditoría interna, y en las que si cuentan no se incluye en su totalidad como parte de los procedimientos de revisión.
4. Las empresas, en su mayoría no cuentan con políticas y procedimientos de control interno COSO ERM adecuados para el tratamiento contable y fiscal del Lease Back, lo que implica que a falta de una adecuada metodología la razonabilidad de las cifras en los estados financieros se ve afectada.
5. La mayor parte de los profesionales que laboran en las empresas encuestadas participan seminarios sobre actualizaciones contables y fiscales, lo que contribuye a actualizar sus conocimientos y mejorar su desempeño.

#### 4.2. RECOMENDACIONES

De acuerdo a los resultados obtenidos durante la investigación se presentan las siguientes recomendaciones:

1. A las partes interesadas como son las compañías arrendadoras la promulgación del Lease Back como una herramienta financiera, mostrando con claridad sus ventajas y beneficios.
2. A la administración de las empresas que cuentan con una unidad de auditoría interna, tomar en consideración las observaciones que realicen respecto a procedimientos de control interno COSO ERM del tratamiento contable y fiscal del Lease Back, dar seguimiento para que sean corregidas.
3. A la gerencia de las empresas que consideren dentro de su estructura organizativa la creación de una unidad o departamento de auditoría interna a fin de salvaguardar los activos, cumplir con leyes y regulaciones y presentar cifras razonables en los estados financieros.
4. Que el encargado de la información contable de las empresas tome en cuenta la normativa técnica contenida en la Norma Internacional de Contabilidad No. 17 "Arrendamientos" para el

registro, medición, presentación y revelación de las operaciones de Lease Back.

5. A la gerencia financiera y gerencia general diseñar e implementar políticas y procedimientos de control interno COSO ERM para el tratamiento contable y fiscal de las operaciones de Lease Back, tomando en cuenta la metodología propuesta en este trabajo.

## BIBLIOGRAFÍA

Armonización Contable y Fiscal del Arrendamiento Financiero, bajo la perspectiva de las Normas Internacionales de Contabilidad.

Castro Blanco, Idania Lisseth; Rogel Pineda, Adilso Alberto; Velásquez Trejo, Galileo. Año 2004. Trabajo de Graduación para optar al grado de Licenciado en Contaduría Pública. Universidad de El Salvador.

Boletín de interpretación contable y tributaria

Vila Naranjo & Pannell Kerr Foster - PKF.

El Leasing como herramienta Financiera para las Micro y Pequeñas Empresas

Álvarez, Claudia María. Presentación. Mayo 05 de 2005.

Guía Básica para Elaborar Trabajos de Investigación

Jovel Jovel, Roberto Carlos. Año 2008. Primera Edición. Imprenta Universitaria. El Salvador

Guía para Realizar Investigaciones Sociales

Rojas Soriano, Raúl. Año 1991. Primera Edición. Offset y Diseño, S.A. de C.V.

<http://www.contabilidad.com.py>

<http://www.injef.com/revista/empresas/leaseback.htm>

<http://www.laprensa.com.ni>

#### Ley de Arrendamiento Financiero

Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Año 2002. D.L. 884, Diario Oficial 09 de Julio de 2002, tomo 326.

#### Metodología de la Investigación. Un Enfoque Práctico.

Cocar Romano, Orlando. Año 2003. Primera Edición. Talleres y Copiados Unidos. El Salvador.

#### Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF

International Accounting Stándars Boards. 2005.  
1559 páginas.

#### Presentación "COSO II - ERM y el Papel del Auditor Interno

PricewaterhouseCoopers. rafael.ruano@cl.pwc.com

#### Recopilación de Leyes en Materia Tributaria

Lic. Luis Vásquez López. Año 2005. Décima Edición.

# ANEXOS

**Universidad de El Salvador**  
**Facultad de Ciencias Económicas**  
**Escuela de Contaduría Pública**

Respetable Señor(a):

Atentamente le solicitamos contestar el siguiente cuestionario, el cual tiene como objetivo recopilar información referente al trabajo de investigación, titulado: "Procedimientos de control interno COSO ERM adecuados para el tratamiento contable y fiscal del Lease Back"

La información que se obtenga será utilizada única y exclusivamente para los fines descritos

Agradecemos su valiosa colaboración.

Atentamente,

Br. Carolina del Carmen Nájera Ramírez.  
Br. Oscar Armando Pérez Bernal.  
Br. Jaime Antonio Pérez Bernal.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS  
ESCUELA DE CONTADURÍA PÚBLICA



CUESTIONARIO DIRIGIDO A LAS EMPRESAS QUE POSEEN CONTRATOS DE  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO

**Objetivo:**

Obtener información sobre la existencia de procedimientos de control interno adecuados para el tratamiento contable y fiscal del Lease back desde la perspectiva de enfoque COSO ERM.

1. ¿Cuál es su nivel académico?

Lic. en Contaduría Pública

Lic. en Administración de Empresas

Estudiante de Contaduría Pública

Bachillerato en Comercio

Otro

Especifique \_\_\_\_\_

2. ¿Cuál es su profesión?

Contador

Administrador de empresas

Otro

Especifique \_\_\_\_\_

3. ¿Cuántos años tiene de experiencia en el área contable?

Menos de 1 año

Entre 1 y 3 años

Más de 3 años

4. ¿Conoce los tipos de arrendamientos existentes y la diferencia entre ellos?
- a) Si  b) No
5. ¿Conoce el término Lease Back?
- a) Si  b) No
6. ¿Qué tipo de arrendamiento financiero utiliza la empresa dentro de sus fuentes de financiamiento?
- a) Leasing puro  b) Lease back
7. Si su respuesta anterior fue Lease Back ¿Qué tipo de activos comercializa la empresa bajo esta figura?
- a) Bienes inmuebles  b) Mobiliario y Equipo
- c) Equipo Tecnológico  d) Maquinaria
8. De las siguientes ventajas, cual es la que más le motiva a adquirir un contrato de Lease back?
- a) Financiación del 100% de la inversión
- b) Deducibilidad Fiscal
- c) Conserva su Capital
- d) Disminuye el riesgo de obsolescencia
- e) Todas las anteriores

9. ¿Cuál es la base que utiliza para la preparación de los estados financieros?
- a) NIC                       b) NCF
10. ¿Si su respuesta fue "NIC", aplica NIC 17 en el registro contable del arrendamiento financiero?
- a) Si                       b) No
11. ¿Posee su empresa políticas escritas de control interno para el área contable y fiscal de las operaciones de Lease back?
- a) Si                       b) No
12. ¿Conoce el término COSO ERM?
- a) Si                       b) No
13. Si su respuesta a la pregunta anterior fue "Si" ¿Estas políticas han sido elaboradas con enfoque COSO ERM?
- a) Si                       b) No
14. ¿Conoce las ventajas de aplicar COSO ERM?
- a) Si                       b) No

15. ¿Quién aprueba las políticas y procedimientos antes mencionados?

- a) Junta directiva
- b) Gerencia General
- c) Gerencia Financiera
- d) Otro Especifique \_\_\_\_\_

16. ¿Cuenta con Unidad de Auditoría Interna?

- a) Si  b) No

17. Si su respuesta anterior fue "SI", ¿Esta unidad revisa las operaciones de arrendamientos financieros?

- a) Si  b) No

18. ¿Quién revisa los registros contables relacionados con los contratos de arrendamientos financieros?

- a) Gerente financiero
- b) Contador General
- c) Auditoría Interna
- d) Otro Especifique \_\_\_\_\_

19. ¿Deduce del Impuesto Sobre la Renta el gasto por depreciación de los bienes que posee bajo arrendamiento financiero?

a) Si  b) No

20. ¿Si su respuesta fue negativa cual es la más determinante?

a) Desconocimiento de aplicación legal.

b) Políticas de la empresa

21. ¿Recibe seminarios sobre actualizaciones contables?

a) Si  b) No

22. ¿Con que frecuencia asiste a esos seminarios?

a) Una vez al año

b) Dos veces al año

23. ¿Estaría de acuerdo con la elaboración de una metodología para la evaluación del control interno del Lease back basados en el enfoque Coso ERM?

a) Si  b) No

24. Si la respuesta anterior fue positiva, ¿Utilizaría usted esta metodología para la evaluación del control interno del Lease back basados en el enfoque Coso ERM en la empresa donde labora?

Si  b) No

**Gracias por su tiempo y colaboración**