

ANEXOS

FUENTES DE CONSULTAS

1. FUENTES DOCUMENTALES

Autores: HERNANDEZ Sampieri, Roberto,
FERNANDEZ Collado, Carlos
LUCIO, Pilar Baptista
Título: Metodología de la investigación
Edición: Tercera Edición
Editorial: Mc Graw- Hill Interamericana
País: México D.F
Año: 2003

Autor: BERNAL Torres, Cesar Augusto
Titulo: Metodología de la investigación
Edición: Segunda Edición
Editorial: Cámara Nacional de la Industria
País: México D.F
Año: 2006

Autor: BONILLA, Gildaberto
Titulo: Métodos Prácticos de Inferencia Estadística
Edición: Segunda Edición
Editorial: UCA
País: El Salvador
Año: 1992

2. FUENTES INSTITUCIONALES

- Consejo de Vigilancia de la Profesión de la Contaduría Pública y Auditoría.
- Alcaldía Municipal de San Miguel

3. FUENTES PERSONALES

Nombre: Universidad de Oriente
Teléfono: 26611180
Nombre: ALVARADO, Ramón Armando
Teléfono: 78616158
Nombre; INTERIANO, Luis Alonso
Lugar de Consulta: UNIVO

4. FUENTES ELECTRÓNICAS

www.iasb.org

www.google.com

www.monografias.com

www.consejodevigilancia.gob.sv

www.iscpelsalvador.com

ANEXO 1 . MATRIZ DE VARIABLES

“DISEÑO DE UNA GUIA TECNICA Y PRACTICA PARA EL REGISTRO CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS SEGÚN LA NIIF PARA PYMES Y SU INCIDENCIA LEGAL PARA LAS EMPRESAS DEL SECTOR SERVICIO DE LA CIUDAD DE SAN MIGUEL”.

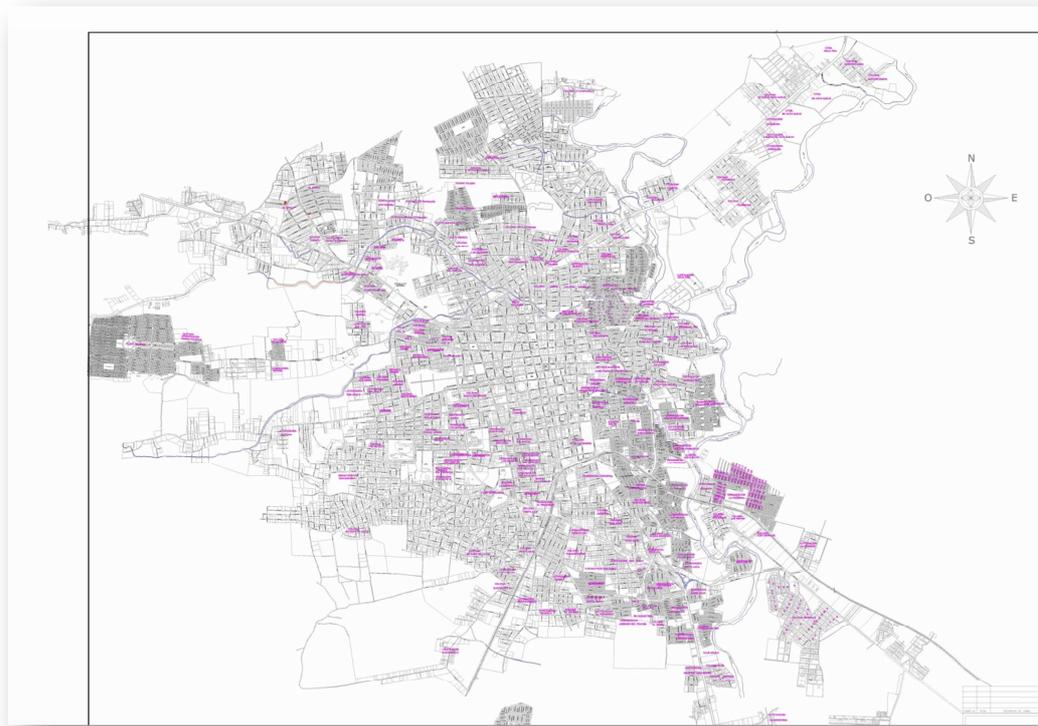
<u>1° NIVEL</u>	
<u>MARCOVARIABLES</u>	
V(X) = Diseño de una Guía Técnica y Práctica	V (Y) = Registro contable de los arrendamientos según la NIIF para PYMES y su incidencia legal para las empresas del Sector Servicio.
<u>2° NIVEL</u>	
<u>MICROVARIABLES</u>	
X1. Obtención de la Fuente Bibliográfica. X2. Obtención de la Normativa Técnica y legal. X3. Clasificación de los arrendamientos. X4. Propuesta de una guía técnica y práctica.	Y1. Recopilación de la base teórica. Y2. Análisis de la Normativa Técnica y legal. Y3. Registro contable de los arrendamientos. Y4. Adopción de la Guía Técnica y Práctica.
<u>3° NIVEL</u>	
<u>INDICADORES DE VARIABLES.</u>	
X1.1 Auténtica X1.2 Confiable X1.3 Novedosa X2.1 Vigente X2.2 Aplicable X2.3 Precisa X3.1 Selección X3.2 Arrendamientos X3.3 Contabilización X4.1 Aplicación X4.2 Diseño X4.3 Propuesta y Presentación	Y1.1 Veraz Y1.2 Eficiente Y1.3 Importancia Y2.1 Obligación Y2.2 Adaptable Y2.3 Eficaz Y3.1 Arrendador y Arrendatario Y3.2 Financieros y Operativos Y3.3 Revelación Y4.1 Normativa técnica y legal Y4.2 Adopción Y4.3 Implementación

ANEXO 2. MATRIZ DE CONGRUENCIA

“DISEÑO DE UNA GUIA TECNICA Y PRACTICA PARA EL REGISTRO CONTABLE DE ARRENDAMIENTOS, SEGUN LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) PARA PEQUEÑAS Y MEDIANA ENTIDADES (PYMES) Y SU INCIDENCIA LEGAL PARA LAS EMPRESAS DEL SECTOR SERVICIO DE LA CIUDAD DE SAN MIGUEL”

PROBLEMA	PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPOTESIS GENERAL	HIPOTESIS ESPECÍFICAS	MARCO TEÓRICO
¿De qué manera contribuirá el diseño de una guía técnica y practica para el registro contable de los arrendamientos, según NIIF para PYMES y su incidencia legal?	<p>¿De qué forma la recopilación de la información necesaria, permitirá el diseño de una guía técnica y practica para las PYMES del sector servicio de la ciudad de San Miguel?</p> <p>¿De qué manera elaborar una herramienta contable facilitara la comprensión de los arrendamientos de manera técnica y legal para las PYMES del sector servicio de la Ciudad de San Miguel?</p> <p>¿De qué manera la propuesta del diseño de una guía técnica y práctica para el registro contable de los arrendamientos contribuirá para facilitar el proceso de adopción en las PYMES del sector servicio de la Ciudad de San Miguel?</p>	Diseñar una guía técnica y práctica para el registro contable de los arrendamientos, según NIIF para PYMES y su incidencia legal con el fin de proporcionar una herramienta contable en el sector servicio de la Ciudad de San Miguel.	<p>Recopilar información necesaria para diseñar la guía técnica y practica para las PYMES del sector servicio de la Ciudad de San Miguel.</p> <p>Elaborar una herramienta contable que facilite la comprensión de los arrendamientos en forma técnica y legal para PYMES del sector servicio de la Ciudad de San Miguel.</p> <p>Proponer el diseño de una guía técnica y practica para el registro contable de los arrendamientos para facilitar el proceso de adopción en las PYMES del sector servicio de la ciudad de San Miguel.</p>	El diseño de una guía técnica y práctica para el registro contable de los arrendamientos, según La Norma NIIF para PYMES y su incidencia legal será de utilidad para proporcionar una herramienta contable al sector servicio de la Ciudad de San Miguel.	<p>La recopilación de la información necesaria permitirá diseñar la guía técnica y practica para las PYMES del sector servicio de la ciudad de San Miguel.</p> <p>La Elaboración de una herramienta contable contribuirá a facilitar la comprensión de los arrendamientos en forma técnica y legal para las PYMES del sector servicio de la Ciudad de San Miguel.</p> <p>La propuesta del diseño de una guía técnica y práctica para el registro contable de los arrendamientos permitirá facilitar el proceso de adopción en las PYMES del sector servicio de la Ciudad de San Miguel.</p>	<p>V(X) Diseño de una guía técnica y practica.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Obtención de la Fuente Bibliográfica. 2. Obtención de la Normativa técnica y legal. 3. Clasificación de los arrendamientos. 4. Propuesta de una guía técnica y práctica. <p>V (Y) Registro contable de los arrendamientos según la NIIF para PYMES y su incidencia legal para las empresas del sector servicio.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Recopilación de la base teórica. 2. Análisis de la normativa técnica y legal. 3. Registro contable de los arrendamientos 4. Adopción de la guía técnica y práctica.

ANEXO 3. MAPA DE LOCALIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN



La investigación se realizara en la Ciudad de San Miguel.

ANEXO 4. INSTRUMENTO



UNIVERSIDAD DE ORIENTE
UNIVO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

Cuestionario dirigido a los contadores de las pequeñas y medianas entidades que se dedican al arrendamiento en la ciudad de San Miguel.

Objetivo: Recopilar la información necesaria para la elaboración de una guía técnica y práctica, para el registro contable de arrendamientos financieros y operativos, según la NIIF para PYMES y su incidencia legal para las empresas del sector servicio de la ciudad de San Miguel.

Indicaciones: Marque con una X según sea su respuesta.

1. ¿Conoce usted la Norma de Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades que entró en vigencia el 01 de enero de 2011?
SI _____ NO _____
1. ¿Cree usted que se ha proporcionado la información necesaria sobre la Sección 20 de la NIIF para PYMES Arrendamientos; para que los contadores contabilicen adecuadamente según los criterios técnicos de la sección?
SI _____ NO _____
2. ¿Posee algún material de apoyo que amplíe sus conocimientos sobre la NIIF para PYMES o se encuentra familiarizado con ella?
SI _____ NO _____
3. ¿Considera que es importante para el registro contable de los arrendamientos financieros y operativos, la adopción de esta normativa?
SI _____ NO _____

4. ¿Conoce usted como realizar los registros contables de arrendamientos según la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades?

SI _____ NO _____

5. ¿Considera que la entidad cuenta con el personal capacitado para lograr la adopción e implementación de la NIIF para PYMES?

SI _____ NO _____

6. ¿Considera que el análisis de la normativa sobre NIIF para PYMES le proporcionará los elementos necesarios para comprender la obligación de adoptar e implementar la norma vigente?

SI _____ NO _____

7. ¿Conoce usted los aspectos legales aplicables a los arrendamientos?

SI _____ NO _____

8. ¿Considera usted importante clasificar los aspectos legales aplicables al arrendador y arrendatario?

SI _____ NO _____

9. ¿Conoce la contabilización adecuada de los aspectos financieros por parte del arrendador y arrendatario?

SI _____ NO _____

10. ¿Estima conveniente la elaboración de una guía técnica y práctica para el registro contable de los arrendamientos en base de la NIIF para PYMES, y su incidencia legal?

SI _____ NO _____

11. ¿Conoce usted el tratamiento contable de las transacciones de venta con arrendamiento financiero y operativo posterior?

SI _____ NO _____

12. ¿Cree usted que a través de la elaboración de esta guía se facilitaría la contabilización adecuada de los arrendamientos en base a NIIF para PYMES?

SI _____ NO _____

13. ¿Considera usted necesario determinar las principales diferencias de los arrendamientos en aspectos legales y Financiero?

SI _____ NO _____

14. ¿Considera usted que la elaboración de la guía proporcionará la orientación necesaria para la adopción e implementación de la NIIF para PYMES?

SI _____ NO _____

ANEXO 5. TABULADOR

RESPUESTAS	RECUENCIA	PORCENTAJE
Sí		
No		
TOTAL		

ANEXO 6. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

N°	Actividad	Año: 2011.							
		Feb	Maz	Abr	Ma y	Ju n	Jul	Ago s	Se p
1	Concebir la idea a investigar	■							
3	Consultas de Fuentes Bibliográficas	■							
4	Consultas a Expertos	■							
5	Diseño del tema de Investigación		■						
6	Elaboración del Capítulo I: Formulación del Problema		■						
7	Elaboración del Capítulo II: Marco de Referencia		■						
8	Elaboración del Capítulo III: Metodología de la Investigación			■					
9	Elaboración de las Fuentes de Consultas			■					
10	Elaboración de anexos			■					
11	Recolección de datos				■				
12	Analizar los Datos				■				
13	Presentación de Resultados				■				
14	Conclusiones y Recomendaciones				■				
15	Diseño de la Propuesta					■	■		
16	Preparación de la Defensa							■	■
17	Defensa								■

ANEXO 7.PRESUPUESTO.

RECUROS.	Egresos	TOTAL
	(Individual)	(Grupal 3)
Carta de egreso	\$ 13.00	\$ 39.00
Matricula	\$ 12.00	\$ 36.00
Cuota de Seminario	\$460.00	\$1,380.00
Libros y papelería	\$ 69.00	\$ 207.00
Energía Eléctrica	\$ 45.00	\$ 135.00
Transporte	\$ 75.00	\$ 225.00
Telecomunicaciones	\$ 35.00	\$ 105.00
Internet	\$ 50.00	\$ 150.00
Anillados y Empastados	\$ 15.00	\$ 45.00
Defensa de tesis	\$ 183.33	\$ 550.00
Otros gastos	\$ 20.00	\$ 60.00
Derechos de Graduación	\$ 300.00	\$ 900.00
Total	\$1,277.33	\$ 3,832.00

ANEXO 8. GLOSARIO

- **Arrendamiento:** Es un acuerdo en que el arrendador conviene con el arrendatario, en percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho de usar un activo durante un periodo determinado.
- **Arrendamiento Financiero:** Es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad de éste puede ser eventualmente transferida o no serlo. (con opción de compra del activo, en un contrato de compra a plazo)
- **Arrendamiento Operativo:** Es un arrendamiento que no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad.
- **Vida económica:** Es el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios, o la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios.
- **Vida útil:** Es el periodo de tiempo estimado que se extiende, desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por éste, a lo largo del cual la entidad espera consumir los beneficios económicos incorporados del activo arrendado.
- **Valor Presente:** Una estimación actual del valor descontado presente de las futuras entradas netas del flujo de efectivo en el curso normal de operaciones.

- **Valor Razonable:** Es el importe por el cual puede intercambiarse un activo, cancelarse un pasivo o intercambiarse un instrumento de patrimonio concedido, entre partes interesadas y debidamente informadas que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.
- **Valor Residual de un activo.** Es el importe estimado que una entidad podría obtener en el momento presente por la disposición de un activo, después de deducir los costos de disposición estimados, si el activo hubiera alcanzado ya la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.
- **Cuota Contingente del arrendamiento:** Son la parte de los pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que se basa en el importe futuro de un factor que varía por razones distintas del mero paso del tiempo (por ejemplo, un tanto por ciento de las ventas futuras, grado de utilización futura, índice de precios futuros, tasas de interés de mercado futuras, etc.).
- **Activo:** Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- **Activo Biológico:** Un animal vivo o una planta.
- **Activo Contingente:** Un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada solo porque ocurra, o en su caso porque deje de ocurrir, uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo control de la entidad.
- **Activo Financiero:** Cualquier activo que sea:
 - a) Efectivo.

- b) Instrumento de patrimonio de otra entidad.
- c) Un derecho contractual:
 - (i) A recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad.
 - (ii) Intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad.
- **Pasivo:** Obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, a cuyo vencimiento, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que conllevan beneficios económicos.
- **Costos Directos Iniciales:** Son los costos incrementales directamente imputables a la negociación y contratación de un arrendamiento, salvo si tales costos han sido incurridos por un arrendador que sea a la vez fabricante o distribuidor.
- **Tasa de Interés Implícita en el Arredramiento:** Tasa de descuento que, al inicio del arrendamiento, produce la igualdad entre el valor presente total de (a) los pagos mínimos por arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, y la suma de (i) el valor razonable del activo arrendado y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.
- **Tasa de Interés Incremental de los préstamos del arrendatario:** Tasa de interés que el arrendatario habría de pagar en un arrendamiento similar o, si no fuera determinable, la tasa en que se incuría aquél, al comienzo del arrendamiento, si pidiera prestados, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar un activo.

- **Método de Interés de Efectivo:** Un método del cálculo del costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero (o de un grupo de activos financieros o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del periodo relevante.
- **Depreciación:** Distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.
- **Gastos:** Son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien de nacimiento o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio.

ANEXO 9: MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

TESTIMONIO

DE LA ESCRITURA PÚBLICA

DE

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE UNA
RETROEXCAVADORA**

OTORGADO POR

LA SOCIEDAD HASBUN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

ANTE LOS OFICIOS DEL

LIC. ANTONIO ELÍAS MÁRQUEZ ARÉVALO

ABOGADO Y NOTARIO

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, C.A

NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES.- En la ciudad de San Miguel, a las nueve horas del día tres de enero de 2011.- Ante mí ELÍAS ANTONIO MÁRQUEZ Arévalo, notario de éste domicilio, comparece el señor **JUÁN JOSÉ CASTRO**, quien es de cincuenta años de edad, Ingeniero del domicilio de esta ciudad a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número cero cero cero uno nueve siete dos uno-uno, con Identificación Tributaria número doce diecinueve guión catorce cero uno sesenta y uno guión ciento uno guión uno; quien actúa en nombre y representación de la sociedad "**HASBUN, S.A DE C.V.**" De nacionalidad Salvadoreña, de éste domicilio con Identificación Tributaria número, doce diecinueve guión veintiséis once noventa guión ciento uno guión uno, a quien en adelante se le denominará "La Sociedad Arrendante", en calidad de presidente y representante legal de la expresada sociedad, calidad que doy de fe ser legítima y suficiente, por haber tenido a la vista: a) Testimonio de la Escritura Pública de la sociedad antes mencionada otorgada en esta ciudad ante los oficios del Notario José Pedro Ayala, debidamente inscrita al número sesenta y seis del libro ciento tres del Registro de Sociedades del Registro de Comercio; b) Certificación de credencial de Elección de Junta Directiva de la Sociedad antes referida, extendida por el señor Santos René Pineda, en esta ciudad, a los dos días del mes de febrero de año dos mil cinco inscrita en el Registro de Comercio, al número cuarenta y tres, del libro dos mil ciento uno del Registro de Sociedades; por lo que su nombramiento se encuentra vigente y está facultado para firmar documentos como el presente y por otra parte, comparece el señor Julio Gutiérrez Molina, quien es de cuarenta años de edad, Administrador de

Empresas del domicilio de San Miguel a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero cero cero siete nueve dos tres-uno con Identificación Tributaria número, doce diecinueve guión cero tres cero cuatro setenta y uno guión ciento uno guión uno, quien actúa en su calidad de Administrador Único Y Representante Legal de la Sociedad denominada Constructora Montiel S.A de C.V, con Identificación Tributaria número doce diecinueve guión cero dos cero uno veintiuno guión ciento uno guión uno, a quien en adelante se le denomina "SOCIEDAD ARRENDATARIA"; Calidad que doy fé ser legítima y suficiente, por haber tenido a la vista a) Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad expresada y b) certificación del nombramiento como Administrador único al compareciente.- Documentos de los cuales consta de que está facultado para otorgar actos como el presente.-y en las calidades antes expresadas ME DICEN: Que han convenido en celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE UNA RETROEXCAVADORA; El cuál se registrá de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** La sociedad arrendante es dueña y actual poseedora de la maquinaria siguiente: UNA RETROEXCAVADORA MARCA CATERTILLAR, TIPO 446 B, MODELO 2005, SERIE NUMERO DOS MQ UNO TRES.- **SEGUNDA:** La Sociedad Arrendante, por medio de este acto entrega en Arrendamiento Financiero con opción de compra a la Sociedad Arrendataria, el equipo anteriormente relacionado, y ésta así lo recibe en su entera satisfacción.- **TERCERA:** El presente contrato de Arrendamiento Financiero es: **CIENTO UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS;** precio que no incluye impuesto al valor agregado; La

Sociedad Arrendataria lo cancelará a la Sociedad Arrendante dentro del plazo de cinco años a partir de ésta fecha mediante CUOTAS ANUALES, que incluyen la reducción de la deuda y la carga financiera correspondiente establecidas de la siguiente manera cada cuota será de VEINTE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS DÓLARES CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS, debiendo ser cancelada la primera cuota el día tres de enero de dos mil once y el día uno de enero de los años siguientes, hasta cancelar la última cuota el día uno de enero de dos mil quince. En caso de mora en el pago de una de las cuotas señaladas en este contrato, caducará el plazo estipulado y la sociedad arrendataria reconocerá un interés del tres por ciento anual sobre saldo de capital vencido, desde el día de la mora.-Todo pago se hará en el lugar que la Sociedad Arrendante designe.-

CUARTA: Durante la vigencia del presente contrato de Arrendamiento Financiero mientras no sea cancelable el precio total acordado la Sociedad Arrendataria no podrá subarrendar el equipo arrendado ni ceder los derechos derivados de dicho contrato, sin previa autorización escrita de parte de la sociedad arrendante.-La mora en el pago de una cuota de las aquí convenidas en la fecha estipulada ,hará caducar el plazo y la sociedad arrendante tendrá derecho a dar por terminado el presente Contrato de Arrendamiento y por resuelta la promesa de venta; pudiendo la sociedad arrendante, en éste supuesto, recuperar la posición material del equipo arrendado, sin necesidad de recurrir a autoridad judicial o administrativa alguna, con la obligación correlativa de la Sociedad Arrendataria de entregar el equipo inmediatamente después de realizado el supuesto de mora, en el que además, todo lo pagado por la Sociedad Arrendataria, quedará en el dominio de la sociedad arrendante, en concepto de pago por el arrendamiento de la maquinaria,

y las mejoras efectuadas al mismo por la sociedad arrendataria, quedaran así mismo, a favor de dicha maquinaria, sin que la Sociedad Arrendadora tenga que pagar a la Sociedad Arrendataria, cantidad de dinero alguna a título de indemnización o de cualquier otro, por dichas mejoras.-En caso de recuperación de la maquinaria esta será valuada por dos peritos designados por el arrendante de, quienes en su dictamen determinarán los daños que presente la misma; siendo responsabilidad de la Sociedad Arrendataria, la reparación de los daños que resultaren o el pago de estos al arrendante, cuyo monto será el establecido en el dictamen pericial.- Es obligación de la Sociedad Arrendataria velar por el buen mantenimiento preventivo y correctivo de la Retroexcavadora según las políticas y recomendaciones del fabricante; así mismo velar por la máquina objeto del presente contrato que se encuentre siempre en buen estado será responsabilidad de este todos los gastos en que haya de incurrirse para tal efecto, y será responsable por el mismo hecho del deterioro y desperfecto de la Retroexcavadora objeto del presente contrato.-**QUINTA:** La Arrendataria podrá hacer abonos mayores a las cuotas pactadas o pagar anticipadamente la totalidad del saldo deudor y al estar pagando el precio total del arrendamiento, la Sociedad Arrendante se compromete a otorgar a favor de la Sociedad Arrendataria la Escritura de Venta de la Retroexcavadora, cuyo precio será de seis mil dólares al ejercerse la opción de compra por la Arrendataria, los gastos de la presente formalización, los que cause la venta, inclusive los de escrituración, así como también es obligación de la Sociedad Arrendataria o futura compradora el pago de multas, impuestos y contribuciones fiscales que graven la máquina mientras se encuentre en su poder. Sí no se ejerciere la opción de compra la Sociedad

Arrendataria devolverá la Retroexcavadora a la Sociedad Arrendadora.-**SEXTA:** La Sociedad Arrendante podrá exigir ejecutivamente el pago de capital adeudado y gastos que se ocasionaron en la reparación de aquel; renunciando la Sociedad Arrendataria, al derecho de apelar del decreto de embargo, y de más resoluciones del juicio; será depositario de lo que se embargue, sin obligación de rendir fianza la persona que la Sociedad Arrendante designe.-**SEPTIMA:** Continúa presente el señor JULIO GUTIÉRREZ MOLINA, de las generales antes expresadas esta vez actuando en su carácter personal; me dice: Que para garantizar el exacto y fiel cumplimiento de las obligaciones derivadas de este instrumento, a cargo de la sociedad arrendataria; se constituye CO-DEUDOR Y FIADOR SOLIDARIO a favor de la Sociedad Arrendataria; sometiéndose a los mismos términos condiciones, pactos y renunciaciones en que se ha obligado la Sociedad Arrendataria.-**OCTAVA:** Las partes contratantes, para los efectos legales de éste contrato, señalan ésta ciudad como su domicilio especial, cuyos tribunales competentes se someten expresamente, quedando enterados de los efectos legales de este contrato el cuál quedará sin efecto, al otorgarse la correspondiente Escritura Pública de Compra Venta.- Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos íntegramente en un solo acto sin interrupción ratificaron su contenido y firmamos.-DOY FE.

ANEXO 10: PAGARE

PAGARE SIN PROTESTO

POR \$ 1,000.00

Vencimiento

Por medio de este PAGARE sin protesto, Yo, " ASOCIACION COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO HASBUN DE RESPONSABILIDAD LIMITADA", que se abrevia "HASBUN DE RL", en adelante denominado " el deudor", me obligo a pagar incondicionalmente en la fecha de vencimiento arriba indicada, a la orden de **REAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, (REAL, S.A DE C.V)**, la suma de MIL DOLARES de los Estados Unidos de América, en caso de mora, el interés mensual será del cuatro por ciento. El capital e intereses se pagarán en las mismas monedas recibidas, en las oficinas de REAL, S.A de C.V., situadas en la ciudad de San Salvador, República de El Salvador. El tenedor de este pagare no está obligado a recibir el pago antes del vencimiento del mismo y si lo acepta, el pago deberá incluir además del capital, los intereses convencionales calculados hasta la respectiva fecha de vencimiento. Para los efectos legales de esta obligación mercantil el deudor se somete a la competencia de los tribunales de San Salvador; renuncia el derecho de apelar del decreto de embargo, sentencia de remate y cualquier otra providencia apelable que se dictare en el juicio mercantil correspondiente y sus incidencias, siendo de su cuenta todos los gastos que REAL, S.A de C.V., hiciera para el cobro del mismo, inclusive los llamados personales, aunque por regla general no hubiere condenación en costas; quedando facultado REAL, S.A de C.V., para que designe la persona depositaria

de los bienes que se embarguen, quien queda relevado de la obligación de rendir fianza. En San Salvador, a los veintiún días del mes de enero del año dos mil Once.

Nombre: "ASOCIACION DE AHORRO Y CREDITO HASBUN, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA", que se abrevia "HASBUN DE R.L"

POR AVAL de la anterior obligación mercantil, a cargo de **"ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE AHORRO CREDITO HASBUN, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA"**, que se abrevia **"HASBUN DE R.L."**, firmo en San Salvador, a los veintiún días del mes de enero de dos mil once.

Nombre: CARLOS FERNANDO SIGUENZA RAMOS

Dirección: San Salvador

ANEXO 11: MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO

**TESTIMONIO
DE LA ESCRITURA PÚBLICA
DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO DE UNA FOTOCOPIADORA
OTORGADO POR
“ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO HASBUN DE
RESPONSABILIDAD LIMITADA”,
ANTE LOS OFICIOS DEL
LIC. ELÍAS FLORES
ABOGADO Y NOTARIO
SAN MIGUEL, EL SALVADOR, C.A**

NOSOSTROS: JOSE ALEXIS RIVERA , de sesenta y dos años de edad, médico, de este domicilio, con Documento único de Identidad número cero un millón doscientos noventa y siete mil ochocientos nueve- ocho, actuando en nombre y representación en mi carácter de Director Presidente de la Sociedad “**REAL, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**” que se abrevia “ REAL S.A DE C.V que en adelante se denominará “ LA ARRENDANTE”; CARLOS FERNANDO SIGUENZA RAMOS, de cincuenta y siete años de edad, licenciado en Administración de Empresas del domicilio de San Salvador Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número: cero uno cuatro tres nueve tres tres seis – siete, y número de identificación tributaria: cero seiscientos catorce-ciento treinta y un mil ciento cincuenta y cinco –cero-cero ocho-seis; actuando en nombre y Representación en mi calidad de Presidente de la “ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO HASBUN DE RESPONSABILIDAD LIMITADA ”, que se abrevia “HASBUN DE R.L”. Con numero de Identificación Tributaria: un mil doscientos diecisiete-ciento setenta mil quinientos setenta y seis-cero dos-tres; que en el texto de este contrato se denominará como “LA ARRENDATARIA”, por medio del presente instrumento OTORGAMOS: Que nuestros representadas han convenido en celebrar y en efecto celebran un CONTRATO DE ARENDAMIENTO DE EQUIPO, que se sujetará a las cápsulas siguientes: I) ENTREGA Y RECEPCION DEL EQUIPO OBJETO DEL ARRIENDO: La Arrendante entrega en arrendamiento simple una FOTOCOPIADORA DIGITAL con las siguientes características: Marca TOSHIBA; Modelo doscientos treinta y dos, serie: CRA seis uno dos nueve uno cinco; con los accesorios: ALIMENTADOR DE ORIGINALES, MODELO: MR-tres mil veinte:

serie: MMA seis uno ocho uno cuatro siete; MUEBLE ABIERTO, SERIE: ABIERTO PUNTO CERO veinticinco; bien que en los sucesivo denominaremos el Equipo Arrendado. **II) PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:** El Plazo del arriendo es por DOS AÑOS, contados a partir de este día, plazo que podrá prorrogarse automáticamente por periodos iguales, si ambas contratantes estuviesen de acuerdo y no manifestaren por escrito lo contrario, con quince días de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato, y siempre que LA ARRENDADATARIA cumpla con todas y cada una de sus obligaciones, principalmente la del pago del arriendo, **III) PRECIO DEL ARRIENDO:** El precio total del arrendamiento es de NOVECIENTOS SESENTA DÒLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, el cual será cancelado por medio de VEINTIUCATRO cuotas de mensuales de CUARENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, cada una, lo cual da derecho a la arrendataria al uso del equipo para DOS MIL COPAS mensuales, conviniendo que la arrendataria pagará la cantidad de DOS CENTAVOS DE DÒLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA por cada página que exceda de la cantidad de dos mil copias. También es convenido que si la arrendataria no usa las dos mil copias a las que tiene derecho mensualmente, siempre tendrá que pagar el precio del arrendamiento establecido por cada mes. Ese valor total lo cancelará en las oficinas de la Arrendante o en la Institución Bancaria que esta designe. Cada una de las cuotas de pago del arrendamiento vencerán los días veintiocho de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo, debiendo cancelar la primera cuota el día VEINTICOCHO de FEBRERO de dos mil ONCE, y así sucesivamente hasta cancelar el precio total del arrendamiento. **IV) DEPÒSITO.** La Arrendataria entrega

en calidad de **DEPÓSITO** a la Arrendante la cantidad de **CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, que la Arrendante retendrá por cualquier desperfecto que sufiere el equipo arrendado. El depósito será devuelto a la Arrendataria al vencimiento del plazo de arrendamiento, siempre y cuando no haya ninguna cuota pendiente de pago y el bien arrendado se encuentre en perfecto estado de funcionamiento. La Arrendataria se obliga a firmar UN PAGARE SIN PROTESTO, por la cantidad de **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, como GARANTIA del buen uso y cuidado que se dará al equipo mientras se encuentre a disposición de la arrendataria, El Pagaré sin Protesto será devuelto a la arrendataria al finalizar el plazo del arrendamiento, siempre y cuando se hayan cancelado el total de las cuotas del arrendamiento, y el equipo se encuentre en buen estado de funcionamiento **V) DESTINO:** La arrendataria destinará y utilizará el bien arrendado para darle el uso natural del equipo, siendo de su cuenta todos los impuestos que gravaren su propio negocio.

VI) ACEPTACION DE DERECHOS: Declara la Arrendataria que acepta el arrendamiento en las condiciones estipuladas y recibe en este acto, en el concepto mencionado, a su entera satisfacción el equipo anteriormente descrito, el cual ha examinado, probado y revisado cuidadosamente, por lo que cualquier desperfecto que surja por la causa que fuere, aún cuando sea por caso fortuito o fuerza mayor, correrá por cuenta y riesgo de la Arrendataria, renunciando expresamente al derecho de denunciar los vicios ocultos y a la acción de saneamiento por vicios redhibitorios, lo mismo que por los defectos de funcionamiento, fueren ocultos o no, excepto cualquier desperfecto que sea cubierto por la garantía del fabricante del equipo arrendado, de acuerdo a los

términos de esta. **VII) RESPONSABILIDAD DE GASTOS Y RIESGOS:** Correrá por cuenta de la Arrendataria los gastos que ocasionare el otorgamiento de este contrato y los gastos que incurriere la Arrendante con motivo del cobro de lo adeudado, aún los meramente personales, aunque no fuere condenada en costas, así como los gastos de recuperación judicial o extrajudicial correspondientes. **VIII)**

OTRAS OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA: Durante la vigencia de este contrato la Arrendataria se obliga: a) adoptar cuantas medidas sean necesarias para la perfecta conservación y mantenimiento del equipo Arrendado, así mismo, adoptar las precauciones para garantizar en todo momento el derecho de propiedad de la Arrendante; b) A comunicar por escrito a la Arrendante, en el plazo de veinticuatro horas después de que suceda el hecho, cualquier circunstancia anormal que se produzca en el equipo arrendado o parte del mismo, tales como deterioro , destrucción o perdida total o parcial, y la Arrendante podrá realizar todas las reparaciones que sean necesarias, las cuales serán a cargo de la Arrendataria: c) A no realizar ningún acto de disposición sobre el bien arrendado o parte de él, tales como venderlo, transferirlo, pignorarlo, gravarlo o enajenarlo en modo alguno, siendo estas prohibiciones meramente enunciativas y no taxativas, entendiéndose que el dominio del bien arrendado es en todo momento de la arrendante, y no se transfiere a la arrendataria por la simple tenencia en virtud de este contrato: d) A mantener informado a la arrendante sobre el sitio de localización del equipo arrendado e) A presentar el equipo arrendado en las oficinas de la Arrendante cuando esta lo requiera y a permitir inspecciones en el mismo y en cualquier momento en que la Arrendante las considere convenientes, siempre y cuando sea en horas laborales de la Arrendataria. **IX) OBLIGACIONES**

DE LA ARRENDANTE: con el fin de que el servicio funcione correctamente durante la vigencia de éste contrato, la Arrendante realizará las siguientes actividades: 1) Una visita programada cada mes, en la cual le proporcionará al equipo: Limpieza, ajuste de sus partes, Lubricación y cambio de insumos si en ese momento fuere necesario. 2) Visita para inspeccionar el equipo, cada vez que lo solicite la Arrendataria. 3) Proporcionar el tóner necesario e instalará el revelador y cilindro cuando sea necesario. 4) La instalación de todos los repuestos necesarios. 5) Proporcionar el servicio técnico necesario en horas laborales. La arrendante no se responsabiliza por accidentes, negligencias, descuidos o abusos en el uso del equipo. **X) DEVOLUCION DEL BIEN ARRENDADO O PRORROGA DEL CONTRATO:** Al vencimiento del plazo del arrendamiento la Arrendataria deberá devolver equipo arrendado a la Arrendante, a menos que de común acuerdo y por escrito, opten por continuar el arrendamiento en los términos y condiciones que previamente se fijen entre ambas partes. Si no se decidiere la continuación del arrendamiento, la Arrendataria deberá entregar el equipo arrendado completo, con sus accesorios, en perfectas condiciones de uso tal como lo recibió, excepto el desgaste natural por el uso corriente y normal del mismo. La Arrendante por su parte devolverá el pagaré entregado en calidad de garantía que se ha relacionado en la cláusula. III, siempre y cuando el equipo fuere entregado en las condiciones antes mencionadas. La Arrendante tendrá derecho a indemnización en la cuantía que se fije por el dictamen de los peritos que a continuación se nombran, señores Carlos Torres y José Enrique Landaverde, ambos mayores de edad, empleados, de este domicilio, y para el caso de ausencia, imposibilidad, impedimento o renuncias sobrevinientes de los peritos nombrados, designan sustitutos a los

señores: Joaquín Morales y Hernán Contreras, ambos mayores de edad, empleados y de este domicilio. **XI) CADUCIDAD DEL PLAZO:** El plazo del presente contrato caducará y la Arrendante podrá hacer uso de los derechos que se le confieren en este contrato, en cualquiera de los siguientes casos: a) Por falta de pago de una o más de las cuotas mensuales convenidas, en la fecha señalada; si la arrendataria se encuentra atrasado en el pago de dos meses, se le notificará que no se le enviará ningún insumo hasta ponerse al día en el pago. Si se pone al día en los pagos atrasados, el plazo del contrato continuará, caso contrario, el plazo caducará y se retirará el equipo arrendado, quedando siempre obligada al pago de las cuotas en mora; b) Si el equipo arrendado no fuere cuidado con esmero o lo ocultare, sufre accidente o daño, o si se destruyere aún por fuerza mayor o caso fortuito, mientras este vigente este contrato; c) Si la Arrendataria enajenare el equipo arrendado; d) Si el equipo fuere embargado por terceros; e) Si la Arrendataria incumpliere cualquiera de las obligaciones estipuladas en este documento. Además la Arrendante se reserva expresamente la facultad de optar por la resolución del presente contrato o exigir el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el mismo, y a retirar el equipo antes relacionado, sin obligación de parte de la Arrendante de reintegrar las cantidades de dinero recibidas; **XII) CLAUSULAS PENALES:** En caso de terminación de este contrato por causas imputables a la Arrendataria, la Arrendante tendrá derecho a recuperar la posesión y el uso del bien arrendado, aún en poder de terceros, con la mejoras que tuviere y sin tener que pagar ninguna cantidad por ellas, sin necesidad de desahucio, ni requerimiento judicial o administrativo alguno, por renunciar a todo ello la Arrendataria, así mismo la arrendataria reconocerá **el interés del cuatro por**

ciento mensual sobre las cuotas arrendamiento en mora, todo en concepto de Cláusula penal. **XIII) OTRAS CONDICIONES:** El plazo del presente contrato se tendrá por caducado, si la Arrendataria notifica su deseo de dar por terminado el contrato con no menos de ocho días de anticipación, siempre que se encuentre al día en el pago de las cuotas del arrendamiento, debiendo cancelar la cantidad de veinticinco dólares de los Estados Unidos de América, en concepto de recargo por gastos administrativos, y además el costo de cada fotocopia que haya efectuado según lo establece la cláusula III) del presente contrato. **XIV) FIADOR Y CODEUDOR SOLIDARIO.** Presente desde el inicio del este documento CARLOS FERNANDO SIGUENZA RAMOS, de las generales ya expresadas, ahora actuando en su carácter personal, y ME DICE: Que enterado de los términos del presente contrato y para responder por el pago y exacto cumplimiento de las obligaciones contraídas por la Arrendataria se constituyo FIADOR Y CODEUDOR SOLIDARIO a favor de la Arrendante, aceptando expresamente todas las cláusulas, condiciones, obligaciones y renunciaciones que se hacen en el presente contrato. **XV) DOMICILIO.** Para los efectos legales del presente contrato, inclusive el ajuste de cuentas , ambas partes fijan como domicilio especial el de esta ciudad a la jurisdicción de cuyos Tribunales se someten expresamente, La Arrendataria renuncia al derecho de apelar del decreto de embargo, auto de incautación, sentencia de remete y demás providencias apelables del juicio de resolución del presente contrato.

El referido contrato contiene otras cláusulas que los comparecientes reconocen y aceptan como suyas. Y yo el suscrito Notario **DOY FE:** a) Que las firmas puestas al calce del anterior documento, son auténticas por haber sido puestas

por los comparecientes de su puño y letra a mi presencia; b) de ser legítimas y suficientes las personerías con que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista l) con respecto al señor **LUIS EDUARDO MENDEZ CARDONA**, los siguientes documentos: l) Fotocopia de certificación de Acta de constitución de la **“ASOCIACION COOPERATIVA DE AHORRO CREDITO Y HASBUN , DE RESPONSABILIDAD LIMITADA”** que se abrevia **“HABUN DE R. I.”** otorgada en la ciudad de San Miguel, a los diez horas del día diecisiete de Mayo de mil novecientos setenta y seis, previa autorización del Instituto Salvadoreño de Fomento Cooperativo, inscrita al número **VEINTICINCO** del Libro **SEXTO**, folios doscientos cuarenta y dos frente a folios doscientos cincuenta y cuatro vuelto, de Asociaciones Cooperativas de Ahorro y Crédito, que lleva el Instituto Salvadoreño de Fomento Cooperativo del Registro Nacional de Cooperativas, reformada bajo el número **CINCO**, folios sesenta y siete frente a folios setenta y nueve vuelto del Libro **TRIGESIMO**, de registro e inscripción de Asociaciones Cooperativas de Ahorro y crédito, de la que consta que su denominación y domicilio, son los expresados que entre sus finalidades se encuentra la realización de actos como el presente; que es de plazo indefinido que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social corresponde al Presidente, quien en el ejercicio de sus funciones puede otorgar actos como el presente previo acuerdo del consejo administrativo, y es electo para un período de TRES años; b Certificación extendida el día dieciséis de julio del año dos mil nueve, por el señor Presidente de la Asamblea General de dicha Asociación, Marlon Antonio Flores, de la que consta la elección del compareciente como Presidente, para el período que vencerá el día dieciséis de mayo de año dos mil doce; Así se expresaron los

comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de esta Acta Notarial, escrita en ocho hojas útiles, y leída que se las hube íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos.

DOY FE.



UNIVERSIDAD DE ORIENTE

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

AUTORIZACION PARA IMPRESIÓN DE TESIS

Nosotros los abajo firmantes, miembros, del Jurado Evaluador de Trabajo de Graduación Titulado:

Diseño de una guía técnica y práctica para el registro contable de los arrendamientos según la NIIF para PYMES y su incidencia legal para los empresarios del sector servicios de la ciudad de San Miguel.

Realizado Por:

- 1.- *Jessica Elizabeth Lenado.*
- 2.- *Maritza Elizabeth Ruera Farnanda*
- 3.- *Maira del Carmen Villanueva Juncos.*

Damos fe de la **REVISION** de este documento y que las correcciones indicadas en actas anteriores por este jurado, han sido **REALIZADA** a entera satisfacción por lo cual **AUTORIZAMOS LA IMPRESIÓN** de tal documento.

San Miguel, *18* de *noviembre* de *2011*

F: 
Presidente

F: 
Primer Vocal

F: 
Segundo Vocal