

**Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).**

**Consideraciones generales para el análisis**

- En todos los casos que sea necesario un contrato de arrendamiento, debe definirse explícitamente el plazo, considerando que tener un plazo indefinido generará automáticamente un contrato de arrendamiento financiero.
- Si se desea suscribir un arrendamiento operativo, en todos los casos, deberá considerarse el plazo inferior al 75% del plazo de la vida útil del activo.
- Si el arrendamiento es de carácter operativo, nunca llevará opción de compra.
- La opción de compra genera automáticamente un arrendamiento financiero.

Pasos	Responsable	Descripción
1	Oficina Contratante	<p>Al iniciar el proceso de contratación (Licitación pública, Licitación abreviada o Contratación Directa...) por medio de arrendamiento, la oficina contratante deberá tener en cuenta lo siguiente:</p> <p>Este procedimiento aplica para los arrendamientos de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Terrenos, edificios y locales.</li> <li>-Maquinarias, equipos y mobiliario</li> <li>-Equipamiento informático.</li> <li>-Licencias</li> <li>-Otros activos similares.</li> </ul> <p>Deberá definir la esencia del contrato si corresponde a un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero, observando lo siguiente:</p> <p><b>Arrendamiento operativo:</b></p> <p>Se constituye en un arrendamiento operativo si se cumplen las siguientes condiciones en la contratación.</p> <p>1.- Arrendamiento Operativo: El valor presente de los arrendamientos sea menor al 90% del valor razonable del activo. Para</p>



**Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).**

determinar el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento se dedujeron de la cuota de arrendamiento, los gastos por seguros y mantenimiento, pues son gastos que no corresponden a la operatividad normal del fideicomiso. (justificación).

2.- Arrendamiento Operativo: El plazo del arrendamiento (PA) no supere en un 75% el plazo de la vida útil del activo (VUA).

**Arrendamiento Financiero**

1.- Arrendamiento Financiero: El valor presente de los arrendamientos sea mayor al 10% del valor razonable del activo. Para determinar el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento se dedujeron de la cuota de arrendamiento, los gastos por seguros y mantenimiento, pues son gastos que no corresponden a la operatividad normal del fideicomiso. (justificación).

2.- Arrendamiento Financiero: El plazo del arrendamiento (PA) supere en un 75% el plazo de la vida útil del activo (VUA).

Adicionalmente, según el criterio emitido por parte del MBA. Jesús Araya Zúñiga, CPA, jefe de la Unidad de Consolidación de Cifras de la Contabilidad Nacional, en cuyo resumen se establece:

“(…) Un arrendamiento es clasificado como un arrendamiento financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad del activo. El título puede o no eventualmente ser transferido.

Ejemplos:



**Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).**

		<p>– El arrendamiento cubre sustancialmente toda la vida del activo y/o,</p> <p>– El valor presente de los pagos de arrendamiento es sustancialmente igual al valor razonable del activo.</p> <p>Todos los otros arrendamientos son clasificados como arrendamientos operacionales. Los elementos terreno y construcción de un arrendamiento son considerados por separado para los propósitos de la clasificación del arrendamiento.</p>
2	Oficina contratante	<p>1. La oficina contratante determina si el plazo del arrendamiento supera o no, el 75% de la vida útil de la siguiente manera:</p> <p align="center"><i>Divide el plazo del arrendamiento entre la vida útil del bien según la tabla de vidas útiles de la Ley General del Impuesto de Renta vigente.</i></p>
3	Oficina contratante	<p>1. Cuando la contratación cumple con las características iniciales de un <b>arrendamiento financiero</b>, la oficina contratante requerirá al Subproceso de Contabilidad del Departamento Financiero Contable, por medio de oficio o correo electrónico, la determinación de la relación del valor presente respecto del valor razonable para determinar si este valor es sustancialmente igual al valor razonable del activo como lo indica la Dirección General de Contabilidad Nacional.</p> <p>2. La oficina contratante deberá suministrar los siguientes valores para cumplir con el punto anterior:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor razonable (El cual debe ser suministrado por la oficina según cotizaciones del valor del mercado, el cual será el respaldo para el estudio que se solicite).</li> <li>• Interés anual</li> <li>• Cuota mensual</li> <li>• Plazo en años</li> </ul>



**Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).**

		Si es un arrendamiento operativo procede con la contratación sin la necesidad de informar al Departamento Financiero Contable para los fines de este procedimiento.										
<b>4</b>	Jefe del Subproceso de Contabilidad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Recibe la solicitud efectuada por la oficina contratante</li> <li>2. Traslada la gestión al Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP</li> </ol>										
<b>5</b>	Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Recibe la solicitud efectuada por la Jefatura del Subproceso de Contabilidad.</li> </ol>										
<b>6</b>	Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Efectúa el cálculo del valor presente del arrendamiento financiero (VA o VP), para ello deberá:                     <p style="margin-left: 40px;">1.1 Obtener el valor presente de la obligación partiendo de la suma de resultados del cálculo anual que se realice, aplicando la siguiente fórmula para todos los períodos del arrendamiento:</p> <math display="block">VA = \frac{VF}{(1+i)^n}</math> <p>Donde:</p> <p>VA (VP)= al valor presente, valor actual.                      VF (valor futuro anual) = al total de cuotas anuales pagaderas durante el período                      I= tasa de interés anual                      n= número del período (1,2,3...)</p> <p>Ejemplo de un arrendamiento con los siguientes valores:</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr><td>VR</td><td align="right">130 000 000,00</td></tr> <tr><td>Interes anual</td><td align="right">8,0%</td></tr> <tr><td>Cuota mensual</td><td align="right">2 500 000,00</td></tr> <tr><td>Pago anual</td><td align="right">30 000 000,00</td></tr> <tr><td>plazo</td><td align="right">5 años</td></tr> </table> <p>Se calcula el valor presente con los datos anteriores como se muestra seguidamente:</p> <p>Para cada período, se divide el total de pagos anuales (pago mensual *12 meses) entre el resultado</p> </li> </ol>	VR	130 000 000,00	Interes anual	8,0%	Cuota mensual	2 500 000,00	Pago anual	30 000 000,00	plazo	5 años
VR	130 000 000,00											
Interes anual	8,0%											
Cuota mensual	2 500 000,00											
Pago anual	30 000 000,00											
plazo	5 años											



## Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).

de sumar 1+ la tasa de interés anual elevado por el período a que corresponde.

Cuando se haya calculado todos los períodos, se suma todos los resultados obtenidos y ese será el valor presente de la obligación. Se adjunta ejemplo:

Años	0	1	2	3	4	5
		30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00	30 000 000,00
			8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
VP anual		30 000 000,00	27 777 777,78	25 720 164,61	23 814 967,23	22 050 895,58
<b>Valor presente</b>						<b>₡ 129 363 805,20</b>

1.2 Obtiene el valor porcentual para determinar si el valor presente supera o no el 75% del valor razonable del activo suministrado por la oficina contratante de la siguiente manera:

$$\text{Valor presente/ Valor razonable} = \%$$

1.3 Comunica a la jefatura del Subproceso Contable el análisis realizado.

<b>7</b>	Jefe del Subproceso de Contabilidad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revisa el cálculo efectuado y solicita correcciones de ser necesario.</li> <li>2. Aprueba y solicita al Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP que coordine el envío de la respuesta mediante oficio.</li> </ol>
<b>8</b>	Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Coordina el oficio de respuesta a la oficina contratante</li> <li>2. Lo firma</li> <li>3. Lo remite al Jefe del Subproceso de Contabilidad para su revisión y firma.</li> </ol>
<b>10</b>	Jefe del Subproceso de Contabilidad	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revisa el oficio, solicita modificaciones de ser necesario</li> <li>2. Lo firma.</li> <li>3. Lo traslada a la Jefatura de Proceso Presupuestario Contable para su revisión y firma.</li> </ol>
<b>11</b>	Jefatura de Proceso Presupuestario Contable	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revisa el oficio, solicita modificaciones de ser necesario</li> <li>2. Lo firma.</li> <li>3. Lo traslada a la Jefatura de Departamento Financiero Contable para su aprobación y firma.</li> </ol>
<b>12</b>	Jefatura de Departamento Financiero Contable	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revisa el oficio, solicita modificaciones de ser necesario</li> <li>2. Lo firma.</li> <li>3. comunica a la Jefatura del Subproceso de Contabilidad y al Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP para el trámite correspondiente.</li> </ol>



**Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).**

13	Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP	1. Coordina el trámite de envío de la respuesta a la oficina contratante y el archivo de las diligencias.
14	Oficina contratante	<p>1. Recibe el oficio de respuesta del Departamento Financiero Contable.</p> <p>2. Analiza el resultado obtenido y gestiona la contratación de la siguiente manera:</p> <p>2.1 Si cumple con los criterios emitidos por la Dirección General de Contabilidad Nacional y el Ministerio de Hacienda, se clasificará como un arrendamiento financiero si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si hay opción de compra.</li> <li>• Si el plazo del arrendamiento supera el 75% de la vida útil del bien entonces este cubre sustancialmente toda la vida del activo.</li> <li>• El valor presente de los pagos es sustancialmente igual al valor razonable del activo.</li> <li>• Si transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad del activo al Poder Judicial. El título puede o no eventualmente ser transferido.</li> </ul> <p>2.2 Si no cumple con las condiciones anteriores, se tramitará como arrendamiento operativo.</p> <p>2.3 Si se tramita un arrendamiento financiero que incluya un terreno con edificio deberá indicarse el valor por separado del terreno y el edificio</p> <p>Gestionará la contratación por el procedimiento correspondiente (Licitación Pública, Licitación Abreviada, Contratación Directa...) en coordinación con las instancias judiciales correspondientes.</p>
15	Oficina Contratante	<p>1. Informa al Subproceso Contable del Departamento Financiero Contable el resultado de la contratación.</p> <p>2. En caso de que se adjudique la oficina contratante comunicará el número de procedimiento ((Licitación Pública, Licitación Abreviada, Contratación Directa...)) y el número del acta adicional de recepción del bien contratado.</p>



## Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).

16	Jefatura del Subproceso de Contabilidad	1. Recibe el oficio de la oficina contratante y lo traslada al Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP.																														
17	Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP	<p>1. Recibe el oficio de la Jefatura del Subproceso de Contabilidad y realice lo siguiente:</p> <p>1. Verifica la contratación efectuada según el número de procedimiento que suministre la oficina contratante indicado en el punto 15.</p> <p>2. Verifica el artículo recibido en el acta indicada por la oficina contratante en el punto 15.</p> <p>3. Partiendo de los datos suministrados por la oficina contratante requeridos en el punto 3 de este procedimiento y del valor presente obtenido en el punto 6, también de este procedimiento, elaborará la tabla de amortización con el fin de obtener los datos requeridos por la NICSP 13 Arrendamientos para el registro del arrendamiento financiero.</p>																														
18	Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP	<p>1. En una hoja electrónica pondrá el siguiente encabezado</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Mes</th> <th>Saldo 1</th> <th>Cuota</th> <th>interes</th> <th>amortización</th> <th>saldo 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: right;">₡ 129 363 805,20</td> <td style="text-align: right;">2 500 000,00</td> <td style="text-align: right;">645 089,79</td> <td style="text-align: right;">1 854 910,21</td> <td style="text-align: right;">127 508 895,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: right;">127 508 895,00</td> <td style="text-align: right;">2 500 000,00</td> <td style="text-align: right;">635 840,04</td> <td style="text-align: right;">1 864 159,96</td> <td style="text-align: right;">125 644 735,03</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: right;">125 644 735,03</td> <td style="text-align: right;">2 500 000,00</td> <td style="text-align: right;">626 544,16</td> <td style="text-align: right;">1 873 455,84</td> <td style="text-align: right;">123 771 279,19</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: right;">123 771 279,19</td> <td style="text-align: right;">2 500 000,00</td> <td style="text-align: right;">617 201,92</td> <td style="text-align: right;">1 882 798,08</td> <td style="text-align: right;">121 888 481,11</td> </tr> </tbody> </table> <p>Donde:</p> <p><b>Mes:</b> iniciará desde el mes 1 hasta el último mes del arrendamiento (con el ejemplo anterior 5 años = 60 meses), entonces desde 1 hasta 60 para este caso.</p> <p><b>El saldo 1:</b> inicia con el valor presente calculado y para los siguientes meses se actualiza rebajando la amortización.</p> <p><b>Cuota:</b> es la cuota mensual establecida por el arrendador.</p> <p><b>Interés:</b> Es el resultado de multiplicar, para cada mes, el saldo 1 por la tasa denominada "TIR"</p> <p><b>Saldo 2:</b> Es el resultado de restar al saldo 1 la amortización para cada mes.</p>	Mes	Saldo 1	Cuota	interes	amortización	saldo 2	1	₡ 129 363 805,20	2 500 000,00	645 089,79	1 854 910,21	127 508 895,00	2	127 508 895,00	2 500 000,00	635 840,04	1 864 159,96	125 644 735,03	3	125 644 735,03	2 500 000,00	626 544,16	1 873 455,84	123 771 279,19	4	123 771 279,19	2 500 000,00	617 201,92	1 882 798,08	121 888 481,11
Mes	Saldo 1	Cuota	interes	amortización	saldo 2																											
1	₡ 129 363 805,20	2 500 000,00	645 089,79	1 854 910,21	127 508 895,00																											
2	127 508 895,00	2 500 000,00	635 840,04	1 864 159,96	125 644 735,03																											
3	125 644 735,03	2 500 000,00	626 544,16	1 873 455,84	123 771 279,19																											
4	123 771 279,19	2 500 000,00	617 201,92	1 882 798,08	121 888 481,11																											
19	Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP	<p><b>1. Cálcula de la TIR (Tasa interna de retorno)</b></p> <p>En una hoja electrónica coloca en primer lugar el valor presente obtenido, seguido se detallan los meses del arrendamiento y en cada mes anota la cuota mensual, pero con saldo negativo por</p>																														



## Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).

ser salidas de efectivo, es decir, un flujo negativo. Para este ejemplo se anota 60 cuotas de -2.500.000,00.

	129 363 805,20
1 -	2 500 000,00
2 -	2 500 000,00
3 -	2 500 000,00
4 -	2 500 000,00
5 -	2 500 000,00
6 -	2 500 000,00
<b>TIR</b>	<b>0,50%</b>

**Cálculo:** en una celda de hoja electrónica, inserta la función TIR, en el campo de la función denominado “valores”, para el ejemplo anterior, se selecciona en la columna de la tabla de amortización los montos, desde el valor presente hasta la última cuota en el mes 60. La función también tiene un campo denominado “Estimar”, ahí no se coloca ningún valor. Presiona aceptar y formatea el resultado aumentando la cantidad de decimales de manera que se pueda visualizar el resultado porcentual, que viene a ser la tasa interna de retorno (TIR).

Se adjunta la función “TIR” en excell.

Argumentos de función ?

---

TIR

<b>Valores</b>		↑	= referencia
<b>Estimar</b>		↑	= número

=

Devuelve la tasa interna de retorno de una inversión para una serie de valores en efectivo.

**Valores** es una matriz o referencia a celdas que contengan los números para los cuales se calcula la tasa interna de retorno.

**20**

Profesional II  
(Coordinador) Unidad  
NICSP

1. Completa los cálculos en la tabla de amortización como se detalla seguidamente (Se adjunta ejemplo de la tabla de amortización):

### Se calcula la primer fila

#### Columna “Saldo 1”.

En la fila 1 se pone el valor presente obtenido en el punto 6 de este procedimiento. Ejemplo ¢129.363.805,20





**Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).**

**Cuota.**

En todas las filas coloca el valor de la cuota mensual suministrado por la oficina contratante. Ejemplo  $\text{¢}2.500.000,00$  mensual

**Interés.**

Para la fila 1, multiplica el valor de la columna "saldo 1" por la tasa TIR obtenida en el punto 20 de este procedimiento. Ejemplo  $\text{¢}129.363.805,20 * 0.50\% = \text{¢}645.089.79$

**Amortización**

Para la fila 1, resta al valor de la columna Saldo 1, el saldo de la columna "interés". Ejemplo  $\text{¢}2.500.000,00 - \text{¢}645.089.79 = \text{¢}1.854.910,21$ .

**Saldo 2**

Para la fila 1, resta al valor de la columna Saldo 1, el saldo de la columna "amortización". Ejemplo  $\text{¢}129.363.805,20 - \text{¢}1.854.910,21 = \text{¢}127.508.895.00$

**Cálculo de la segunda y siguientes:**

**Columna "Saldo 1".**

En la fila 2 trae el valor de la columna "Saldo 2" obtenido para la fila 1. Para este ejemplo  $\text{¢}127.508.895.00$ . Aplica lo mismo para las siguientes filas

**Cuota.**

En todas las filas coloca el valor de la cuota mensual suministrado por la oficina contratante. Ejemplo  $\text{¢}2.500.000,00$  mensual

**Interés.**

Para la fila 2, multiplica el valor de la columna "saldo 1" por la tasa TIR obtenida en el punto 20 de este procedimiento (esta tasa se aplica en todos los meses). Ejemplo  $\text{¢}127.508.895.00 * 0.50\% = \text{¢}635.840.04$



# Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).

## Amortización

Para la fila 2, resta al valor de la columna Saldo 1, el saldo de la columna "interés". Ejemplo  $\text{€}2.500.000,00 - \text{€}635.840,04 = \text{€}1.864.159,96$ .

## Saldo 2

Para la fila 2, resta al valor de la columna Saldo 1, el saldo de la columna "amortización". Ejemplo  $\text{€}129.363.805,20 - \text{€}127.508.895,00 = \text{€}1.854.910,20$

A continuación el ejemplo de la tabla de amortización.

	129 363 805,20	Mes	Saldo 1	Cuota	interes	amortización	saldo 2
1-	2 500 000,00	1	€ 129 363 805,20	2 500 000,00	645 089,79	1 854 910,21	127 508 895,00
2-	2 500 000,00	2	127 508 895,00	2 500 000,00	635 840,04	1 864 159,96	125 644 735,03
3-	2 500 000,00	3	125 644 735,03	2 500 000,00	626 544,16	1 873 455,84	123 771 279,19
4-	2 500 000,00	4	123 771 279,19	2 500 000,00	617 201,92	1 882 798,08	121 888 481,11
5-	2 500 000,00	5	121 888 481,11	2 500 000,00	607 813,10	1 892 186,90	119 996 294,21
6-	2 500 000,00	6	119 996 294,21	2 500 000,00	598 377,46	1 901 622,54	118 094 671,67
7-	2 500 000,00	7	118 094 671,67	2 500 000,00	588 894,76	1 911 105,24	116 183 566,43
8-	2 500 000,00	8	116 183 566,43	2 500 000,00	579 364,78	1 920 635,22	114 262 931,21
9-	2 500 000,00	9	114 262 931,21	2 500 000,00	569 787,28	1 930 212,72	112 332 718,50
10-	2 500 000,00	10	112 332 718,50	2 500 000,00	560 162,02	1 939 837,98	110 392 880,51
11-	2 500 000,00	11	110 392 880,51	2 500 000,00	550 488,76	1 949 511,24	108 443 369,27
12-	2 500 000,00	12	108 443 369,27	2 500 000,00	540 767,26	1 959 232,74	106 484 136,54
13-	2 500 000,00	13	106 484 136,54	2 500 000,00	530 997,29	1 969 002,71	104 515 133,82
14-	2 500 000,00	14	104 515 133,82	2 500 000,00	521 178,59	1 978 821,41	102 536 312,42
15-	2 500 000,00	15	102 536 312,42	2 500 000,00	511 310,94	1 988 689,06	100 547 623,36
16-	2 500 000,00	16	100 547 623,36	2 500 000,00	501 394,08	1 998 605,92	98 549 017,43
17-	2 500 000,00	17	98 549 017,43	2 500 000,00	491 427,76	2 008 572,24	96 540 445,20
18-	2 500 000,00	18	96 540 445,20	2 500 000,00	481 411,75	2 018 588,25	94 521 856,95
19-	2 500 000,00	19	94 521 856,95	2 500 000,00	471 345,79	2 028 654,21	92 493 202,74
20-	2 500 000,00	20	92 493 202,74	2 500 000,00	461 229,64	2 038 770,36	90 454 432,38
21-	2 500 000,00	21	90 454 432,38	2 500 000,00	451 063,04	2 048 936,96	88 405 495,42
22-	2 500 000,00	22	88 405 495,42	2 500 000,00	440 845,74	2 059 154,26	86 346 341,16
23-	2 500 000,00	23	86 346 341,16	2 500 000,00	430 577,50	2 069 422,50	84 276 918,66
24-	2 500 000,00	24	84 276 918,66	2 500 000,00	420 258,05	2 079 741,95	82 197 176,71
25-	2 500 000,00	25	82 197 176,71	2 500 000,00	409 887,14	2 090 112,86	80 107 063,84
26-	2 500 000,00	26	80 107 063,84	2 500 000,00	399 464,51	2 100 535,49	78 006 528,36
27-	2 500 000,00	27	78 006 528,36	2 500 000,00	388 989,91	2 111 010,09	75 895 518,27
28-	2 500 000,00	28	75 895 518,27	2 500 000,00	378 463,08	2 121 536,92	73 773 981,35
29-	2 500 000,00	29	73 773 981,35	2 500 000,00	367 883,76	2 132 116,24	71 641 865,11
30-	2 500 000,00	30	71 641 865,11	2 500 000,00	357 251,67	2 142 748,33	69 499 116,78
31-	2 500 000,00	31	69 499 116,78	2 500 000,00	346 566,58	2 153 433,42	67 345 683,36
32-	2 500 000,00	32	67 345 683,36	2 500 000,00	335 828,19	2 164 171,81	65 181 511,55
33-	2 500 000,00	33	65 181 511,55	2 500 000,00	325 036,26	2 174 963,74	63 006 547,81
34-	2 500 000,00	34	63 006 547,81	2 500 000,00	314 190,52	2 185 809,48	60 820 738,33
35-	2 500 000,00	35	60 820 738,33	2 500 000,00	303 290,69	2 196 709,31	58 624 029,02
36-	2 500 000,00	36	58 624 029,02	2 500 000,00	292 336,51	2 207 663,49	56 416 365,53
37-	2 500 000,00	37	56 416 365,53	2 500 000,00	281 327,70	2 218 672,30	54 197 693,23
38-	2 500 000,00	38	54 197 693,23	2 500 000,00	270 263,99	2 229 736,01	51 967 957,22
39-	2 500 000,00	39	51 967 957,22	2 500 000,00	259 145,12	2 240 854,88	49 727 102,34
40-	2 500 000,00	40	49 727 102,34	2 500 000,00	247 970,80	2 252 029,20	47 475 073,14
41-	2 500 000,00	41	47 475 073,14	2 500 000,00	236 740,76	2 263 259,24	45 211 813,90
42-	2 500 000,00	42	45 211 813,90	2 500 000,00	225 454,71	2 274 545,29	42 937 268,61
43-	2 500 000,00	43	42 937 268,61	2 500 000,00	214 112,39	2 285 887,61	40 651 381,00
44-	2 500 000,00	44	40 651 381,00	2 500 000,00	202 713,51	2 297 286,49	38 354 094,51
45-	2 500 000,00	45	38 354 094,51	2 500 000,00	191 257,79	2 308 742,21	36 045 352,30
46-	2 500 000,00	46	36 045 352,30	2 500 000,00	179 744,94	2 320 255,06	33 725 097,24
47-	2 500 000,00	47	33 725 097,24	2 500 000,00	168 174,68	2 331 825,32	31 393 271,91
48-	2 500 000,00	48	31 393 271,91	2 500 000,00	156 546,72	2 343 453,28	29 049 818,63
49-	2 500 000,00	49	29 049 818,63	2 500 000,00	144 860,78	2 355 139,22	26 694 679,41
50-	2 500 000,00	50	26 694 679,41	2 500 000,00	133 116,56	2 366 883,44	24 327 795,97
51-	2 500 000,00	51	24 327 795,97	2 500 000,00	121 313,79	2 378 686,21	21 949 109,76
52-	2 500 000,00	52	21 949 109,76	2 500 000,00	109 452,15	2 390 547,85	19 558 561,91
53-	2 500 000,00	53	19 558 561,91	2 500 000,00	97 531,37	2 402 468,63	17 156 093,28
54-	2 500 000,00	54	17 156 093,28	2 500 000,00	85 551,14	2 414 448,86	14 741 644,41
55-	2 500 000,00	55	14 741 644,41	2 500 000,00	73 511,17	2 426 488,83	12 315 155,58
56-	2 500 000,00	56	12 315 155,58	2 500 000,00	61 411,16	2 438 588,84	9 876 566,74
57-	2 500 000,00	57	9 876 566,74	2 500 000,00	49 250,81	2 450 749,19	7 425 817,55
58-	2 500 000,00	58	7 425 817,55	2 500 000,00	37 029,83	2 462 970,17	4 962 847,38
59-	2 500 000,00	59	4 962 847,38	2 500 000,00	24 747,90	2 475 252,10	2 487 595,28
60-	2 500 000,00	60	2 487 595,28	2 500 000,00	12 404,72	2 487 595,28	0,00
TIR	0,50%			150 000 000,00	20 636 194,80	129 363 805,20	



## Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).

21

Profesional II Unidad  
NICSP

1. Elabora el asiento contable tomando en consideración lo siguiente:

1. El activo se registra por el valor presente obtenido.
2. Se registra un pasivo de corto plazo por el total de la amortización que deberá cancelarse en los primeros 12 meses, desde el inicio del arrendamiento con base en los datos calculados en la tabla de amortización.
3. Se registra un pasivo a largo plazo por el total de la amortización restante a partir del segundo año hasta su vencimiento con base en los datos calculados en la tabla de amortización.

### Asiento de registro inicial del activo por arrendamiento financiero

Código	Nombre	Débito	Crédito
1.2.5.01.02.XXXXXXX	Activo/ Edificio, Equipo Computo...	XX	
2.1.1.01.05.01.0.00000.01	Arrendamientos financieros de propiedades, planta y equipos a pagar c/p		XX
2.2.1.01.05.01.0.00000.01	Arrendamientos financieros de propiedades, planta y equipos a pagar l/p		XX

4. El gasto de intereses se registrará con el pago de cada cuota. Para el ejemplo, el pago de la cuota estipulado es de ¢2.500.000,00, por lo tanto, se registrará un abono al pasivo por ¢1.854.910,21 y un gasto por intereses de ¢645.089,79.

Mes	Saldo 1	Cuota	interes	amortización	saldo 2
1	¢ 129 363 805,20	2 500 000,00	645 089,79	1 854 910,21	127 508 895,00
2	127 508 895,00	2 500 000,00	635 840,04	1 864 159,96	125 644 735,03
3	125 644 735,03	2 500 000,00	626 544,16	1 873 455,84	123 771 279,19
4	123 771 279,19	2 500 000,00	617 201,92	1 882 798,08	121 888 481,11

### Asiento de registro del pago de la cuota mensual.

Se registra el gasto de intereses y la amortización del principal, con base en el cálculo de la tabla de amortización para el mes de registro.



# Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).

Código	Nombre	Débito	Crédito
5.2.9.01.05.01.0.00000.01	Intereses por arrendamientos financieros de propiedades.planta y equipos a pagar	XX	
2.1.1.01.05.01.0.00000.01	Arrendamientos financieros de propiedades. planta y equipos a pagar c/p		XX
1.1.1.01.02.02.3.00000.01	Caja Única		XX

## Registro contable de los arrendamientos operativos.

El arrendatario registrará como un gasto operativo mensual el valor de la cuota pagada, dependiendo de la naturaleza del bien, en las siguientes cuentas contables.

5.1.2.	Servicios
5.1.2.01.	Alquileres y derechos sobre bienes
5.1.2.01.01.	Alquiler de terrenos, edificios y locales
5.1.2.01.01.00.	Alquiler de terrenos, edificios y locales
5.1.2.01.01.00.0.	Alquiler de terrenos, edificios y locales
5.1.2.01.02.	Alquiler de maquinarias, equipos y mobiliario
5.1.2.01.02.00.	Alquiler de maquinarias, equipos y mobiliario
5.1.2.01.02.00.0.	Alquiler de maquinarias, equipos y mobiliario
5.1.2.01.03.	Alquiler de equipamiento informático
5.1.2.01.03.00.	Alquiler de equipamiento informático
5.1.2.01.03.00.0.	Alquiler de equipamiento informático
5.1.2.01.04.	Alquileres de equipos para telecomunicaciones
5.1.2.01.04.00.	Alquileres de equipos para telecomunicaciones
5.1.2.01.04.00.0.	Alquileres de equipos para telecomunicaciones
5.1.2.01.05.	Derechos o regalías sobre bienes intangibles
5.1.2.01.05.00.	Derechos o regalías sobre bienes intangibles
5.1.2.01.05.00.0.	Derechos o regalías sobre bienes intangibles

## Asientos de registro

### Registro del gasto de alquiler

5.1.2.01.XX.00.0.00000.0X	Alquiler de XXXXX (Seleccionar cuenta de acuerdo al gasto)	XX	
2.1.1.01.04.01.0.00000.02	Periodo actual <del>alquil</del> <del>derech</del> <del>sob</del> <del>bien</del> <del>c/p</del>		XX

### Cancelación del gasto de alquiler

2.1.1.01.04.01.0.00000.02	Periodo actual <del>alquil</del> <del>derech</del> <del>sob</del> <del>bien</del> <del>c/p</del>	XX	
1.1.1.01.02.02.3.00000.01	Caja Única		XX



**Guía práctica para definir el procedimiento en el cual se definan los criterios, controles y responsabilidades para el análisis de los contratos de arrendamiento según su esencia (financiero/operativo).**

<b>22</b>	Profesional II Unidad NICSP	<ol style="list-style-type: none"> <li>Traslada los cálculos efectuados mediante la tabla de amortización y los asientos al Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP para su revisión. <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Adicionar al asiento las firmas del <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hecho por:</li> <li>• Revisado por: y</li> <li>• Aprobado por:</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>Archivar los auxiliares en la carpeta de auxiliares del Poder Judicial del Subproceso de Contabilidad.</li> </ol>
<b>23</b>	Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP	<ol style="list-style-type: none"> <li>Revisa los cálculos efectuados mediante tabla de amortización.</li> <li>Revisa y firma el asiento.</li> <li>Solicita correcciones de ser necesario.</li> <li>Traslada a la Jefatura del Subproceso de Contabilidad.</li> </ol>
<b>24</b>	Jefatura del Subproceso de Contabilidad	<ol style="list-style-type: none"> <li>Revisa los cálculos efectuados mediante tabla de amortización.</li> <li>Revisa y firma el asiento.</li> <li>Solicita correcciones de ser necesario.</li> <li>Traslada al Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP.</li> </ol>
<b>25</b>	Profesional II (Coordinador) Unidad NICSP	<ol style="list-style-type: none"> <li>Traslada al Profesional II Unidad NICSP para el archivo y registro contable del asiento y el archivo de las diligencias</li> </ol>
<b>26</b>	Profesional II Unidad NICSP	<ol style="list-style-type: none"> <li>Registra el asiento en el sistema contable y gestiona con el Profesional II Coordinador Unidad Contable Presupuestaria la aprobación del asiento.</li> </ol>
<b>27</b>	Profesional II (Coordinador) Unidad Contable Presupuestaria	<ol style="list-style-type: none"> <li>Aprueba el asiento de registro del arrendamiento financiero.</li> </ol>



**HECHO POR**  
MBA María Antonieta Herrera Charraun  
**Jefa Proceso Presupuestario Contable**



**APROBADO POR**  
MBA Miguel Ovares Chavarría  
**Jefe Departamento Financiero**

