

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA
UNAN – MANAGUA
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURÍA PÚBLICA Y FINANZAS



**SEMINARIO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE LICENCIADAS EN
BANCA Y FINANZAS.**

TEMA DE INVESTIGACIÓN:

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

SUBTEMA:

**PROCESO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LA EMPRESA FANITI ECO,
S.A CON EL BANCO LAFISE BANCENTRO, DURANTE EL PERIODO 2013-2015.**

AUTORES:

BR. MEYLIN ANTONIA BERMÚDEZ GONZALES.

BR. ROSARIO DEL CARMEN PEREZ VIVAS.

TUTOR: MSC. LUZ MARINA GARCÍA

MANAGUA, 18 DE MAYO DEL 2017.

i. DEDICATORIA

Dedico esta tesis a mis hijas Christian Izhareth y Alejandra Izhamar, quienes son mi fuente de inspiración en todo momento, de modo que juntas aprendemos que cada día podemos ser mejores y que no existe mejor enseñanza que el buen ejemplo.

A mi esposo y amigo, Juan Carlos Peláez que con su trabajo constante y apoyo incondicional ha sido oxígeno en mi carrera, mi familia y mi vida.

Y en especial a mi madre Martha Vivas, mujer trabajadora, esforzada y amorosa quien ha sido el mejor ejemplo de superación que he tenido.

Br. Rosario del Carmen Pérez Vivas.

Este trabajo va dedicado a personas muy especiales que siempre han estado a mi lado apoyándome y dando lo mejor de sí para que siga progresando personal y profesionalmente.

A mis padres Rosa Gonzales y Raúl Bermúdez, quienes son ejemplo de lucha y dedicación ya que han salido adelante con nosotras sus hijas sin importar los inconvenientes, A mi esposo Julio Jarquin por su apoyo, compañía y darme fuerzas para cumplir todas las metas que me he propuesto en la vida.

Y en especial a Rosita María y Andy Gabriel, mis dos más preciados tesoros por ser fuentes de inspiración, a ellos van dedicados todos mis logros.

Br. Meylin Antonia Bermúdez Gonzales.

ii. AGRADECIMIENTO

Agradecemos a nuestros padres y familiares porque nos brindaron su apoyo tanto moral como económico para continuar con nuestros estudios y lograr el objetivo trazado para un futuro mejor y ser orgullo para ellos y de toda la familia.

De igual manera a nuestros queridos maestros que a lo largo del trayecto nos brindaron sus conocimientos en especial a nuestra tutora Msc. Luz Marina García, quien es nuestra guía principal, por su paciencia, esmero y su entera dedicación para que pudiéramos realizar este trabajo.

A nuestros amigos, así como a todas aquellas personas cercanas que nos brindaron su ayuda incondicional y que siempre estuvieron presentes aportando un poco de su tiempo para que hoy en día pudiéramos alcanzar nuestra meta.

Br. Meylin Antonia Bermúdez Gonzales.

Br. Rosario del Carmen Perez Vivas.

iii. VALORACIÓN DEL DOCENTE

Managua, 12 de noviembre de 2016

Msc. Álvaro Guido Quiroz
Director
Departamento de Contaduría Pública y Finanzas
Su Despacho

Estimado Maestro Guido:

Por este medio remito a usted tres ejemplares del informe final de trabajo de Seminario de Graduación con el Tema: Leasing y Subtema: Efectos del Leasing o Arrendamiento Financiero en la Empresa FANITI ECO, S.A. Con el Banco Lafise Bancentro, durante el período 2013 – 2015, presentado por las Bachiller:

Br. Meyling Antonia Bermúdez González

Br. Rosario del Carmen Pérez Vivas

Para optar al Título de Licenciadas en Banca y Finanzas.

Este trabajo reúne los requisitos metodológicos para informe final de Seminario de Graduación que Especifica el Reglamento de la UNAN – Managua. Por lo que otorgo mi AVAL.

Sin más que agregar al respecto, aprovecho la ocasión para reiterar mis muestras de consideración y aprecio.

Msc. Luz Marina García Reyes
Docente Tutor de Seminario de Graduación

iv. RESUMEN

El presente trabajo consta de cuatro partes fundamentales en las que en todo momento destacamos la importancia que tiene el Servicio de Leasing en la gestión empresarial, en la primera etapa de esta investigación abordamos los conceptos y fundamentos básicos del servicio, así como las características, ventajas y modalidades en las que se ofrece este servicio financiero y como se ha venido desarrollando a lo largo de la historia.

En la segunda parte planteamos los procesos que las empresas deben de realizar para acceder al servicio de leasing, mediante las diferentes fases describimos paso a paso que es lo que se hace en la práctica cuando se desea solicitar estos servicios y cuáles son los requisitos que se requieren para su debida tramitación. Además hablamos de los contratos y de las condiciones en las que se firman, consultamos de qué manera las leyes de la republica de Nicaragua nos amparan y protegen cuando se celebran dichos acuerdos con las diferentes entidades que ofrecen el servicio.

En la tercera etapa de esta investigación mostramos un caso práctico con una empresa ficticia, la cual creamos con el propósito de hacer un estudio que facilite la interpretación de lo planteado en la teoría, además de mencionar que es una empresa cuya actividad es sostenible por lo que crea productos amigables con el medio ambiente, lo que debería ser una de las principales características que posea una empresa.

Por ultimo presentamos las conclusiones y recomendaciones que determinamos luego de analizar los resultados generados por este tipo de financiamiento en la empresa.

v. INDICE

Dedicatoria	i
Agradecimiento	ii
Valoracion del Docente	iii
Resume	iv
Indice	v

I. Introduccion	1
II. Justificacion	2
III. Objetivos	3
3.1. Objetivo General	3
3.2. Objetivo Especifico	3
IV. Marco Teorico	4
4.1. Conseptos y Fundametos de Leasing	4
4.1.1 Etimologia	4
4.1.2. Definicion	4
4.1.3. Antecedentes	5
4.1.3.1. Origenes Primitivos	5
4.1.3.2. Origenes Proximos	6
4.1.3.3. Las primeras empresas de leasing	7
4.1.5. Ventajas y Desventajas del Leasing	7
4.1.5.1 Ventajas	8
4.1.5.2. Desventajas	9
4.1.6 Modalidades del Leasing	9
4.1.6.1. Leasing Financiero	9
4.1.6.2. Leasing Operativo	10
4.1.7. Beneficios del Leasing	11
4.2 Procedimientos para la solicitud del Leasing	11
4.2.1.Fases	12
4.2.1.1. Preparatoria	12
4.2.1.2 Operaciones Basicas	13
4.2.1.3. Operaciones Complementarias	14
4.3 Contrato de Leasing	14
4.3.1. Formalidades	15
4.3.2. Caracteristica	16
4.3.3 Oblicaciones de las Partes	16
4.3.4. Efectos del Contrato	18
4.3.5. Incumplimiento y terminacion	20

4.3.6. Tratamiento Fiscal	22
V. Caso Practico	24
1.Perfil de la Empresa	24
2.El problema	28
3.Diagnostico	29
4.Solucion	30
Vi.Conclusion del Caso	37
VII Conclusion	28
VIII Bibliografia	39
IX Anexos	40
Carta de Solicitud	41
Escritura de Constitucion	42
Poder Generalisimo	52
Inscripciones Fiscales	55
Solvencias	56
Identificaciones	57
Cotizacion	58
Caracteristicas de la Maquinaria	59
Formulario de Solicitud	65
Carta de Aprobacion	68
Contrato de Leasing	69
El Producto	75

I. INTRODUCCION

El presente trabajo tiene por objetivo conocer a profundidad lo que es el servicio de leasing, aunque en ocasiones anteriores tuvimos la oportunidad de abordar este tema en algunas asignaturas de nuestra carrera con esta investigación lograremos despejar cualquier duda que no hayamos podido aclarar en el pasado.

El presente trabajo se desarrollara bajo un esquema compuesto de 4 capítulos en los cuales abordaremos los siguientes temas: en el primer capítulos conoceremos los conceptos y fundamentos básicos del arrendamiento financiero, en el segundo capítulo describiremos el proceso que se debe llevar a cabo para aplicar a un servicio de leasing, el tercer capítulo conoceremos bajo qué circunstancias se elaboran los contratos de leasing y en el cuarto y último capítulo realizamos un caso práctico donde haremos cálculos para conocer los resultados de contratar un servicio de leasing.

Para lograr desarrollas este trabajo haremos uso de consultas a libros que hablen de este tema así como también de la plataforma de internet, queremos conocer los diferentes conceptos para nosotras poder hacer una interpretación y tener nuestra propia definición.

Por ultimo aplicar en la práctica lo que teóricamente se conoce como leasing y mediante eso presentar las conclusiones encontradas.

II. JUSTIFICACION

Los motivos que nos llevaron a realizar este trabajo es para conocer a profundidad lo que es el Leasing o arrendamiento financiero, las ventajas y los riesgos que implica contraer este tipo de financiamiento a mediano y largo plazo, con el desarrollo de esta tesis esperamos despejar nuestras dudas sobre el tema.

Es muy importante que las empresas tengan conocimiento de este servicio como una alternativa de financiamiento, ya que esto permite que los empresarios tengan oportunidad de emerger o expandir sus negocios generando así fuentes de empleo ayudando a fortalecer la economía del país, por lo tanto es necesario que todos, tanto empleadores como trabajadores tengamos fuentes de información accesible y confiable para encontrar soluciones a nuestras necesidades.

A través de FANITI ECO S.A pretendemos demostrar de manera práctica como es el proceso real para optar a un arrendamiento de activo fijo con el Banco Lafise Bancentro, aquí realizaremos con respectivos registros la contabilización de este tipo de financiamiento. En vista de que existe poca información sobre este tema esperamos que este trabajo sirva de guía para aquellos que quisieran conocer de manera compleja como es en la práctica el arrendamiento financiero a mediano y largo plazo en Nicaragua.

Consideramos de mucha utilidad, realizar una investigación sobre la necesidad de un marco legal en el cual se desenvuelva el leasing financiero en Nicaragua; ya que para que este se fomente y evolucione se necesita de una norma de aplicación que regule los derechos y obligaciones de ambas partes y bajo qué condiciones se va a dar el contrato, para que de esta manera pueda existir el surgimiento y desarrollo de nuevas empresas.

III. OBJETIVOS

a) Objetivo General.

Describir el proceso de arrendamiento financiero de la empresa FANITI ECO S.A con el Banco Lafise Bancentro en el periodo 2013-2015.

b) Objetivos Específicos.

- ✚ Exponer los conceptos y fundamentos básicos del Leasing.

- ✚ Describir los procedimientos que las empresas deben realizar para optar a un servicio de arrendamiento financiero de equipos de trabajo.

- ✚ Conocer bajo qué circunstancias y términos se realizan los contratos de arrendamiento financiero en Nicaragua.

- ✚ Realizar cálculo de los pagos e intereses que deberá pagar FANITI Eco al banco Lafise por el servicio de arrendamiento solicitado.

IV. MARCO TEORICO

4.1. Conceptos y Fundamentos Básicos del Leasing

El leasing es una palabra de origen inglés, la cual se puede traducir como “alquiler con opción a compra”. Esta figura existe desde hace muchos años y es de gran utilización en los países del primer mundo debido a sus amplias ventajas frente a otras herramientas de financiamiento tradicionales. (Buonocore, 2002, p. 15).

En la actualidad, existen modernas alternativas de financiamiento que el mercado financiero ofrece para la adquisición de maquinaria, computadoras, vehículos, montacargas, fotocopiadoras.

El concepto de leasing pretende cambiar el concepto de la propiedad como lo más importante de una entidad, al uso y rendimiento que de ellos se obtenga como un factor de mayor importancia.

Para ello iniciaremos con definición de conceptos y otros aportes teóricos de leasing.

4.1.1. Etimología.

“La palabra Leasing, es de origen anglosajón, deriva del verbo ingles “to lease” que significa arrendar o dar en arriendo y del sustantivo “lease” que se traduce como arriendo, escritura de arriendo, locación, etc.” (Arboleda, 1987, p. 208)

4.1.2. Definición de Leasing.

El término de Leasing se puede definir como “Un Contrato” en virtud del cual, entregamos a una persona natural o jurídica, denominada Arrendatario la tenencia de un activo productivo para su uso y goce, a cambio de un pago periódico (Canon), durante un plazo pactado y a cuyo vencimiento, el arrendatario tendrá derecho a adquirir el activo, por el valor de la opción de compra, o bien a devolver el activo según lo pactado en el contrato. (Rodriguez, 1994, p. 441)

(Cubillos, 2011) Es un sistema de financiamiento que una persona o empresa solicita a un banco, institución financiera, o sociedad leasing que se realiza con un contrato mediante el cual una parte entrega a la otra un activo para su uso y goce a cambio de un canon periódico o pago en cuotas durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento, el bien se restituye a su propietario o se transfiere al usuario, si éste último decide ejercer una opción de adquisición que, generalmente, se pacta a su favor.

Por lo antes consultado y analizado podemos entender que el leasing, indica que un empresario puede disponer del uso de un bien, mueble o inmueble, pagando una renta periódica a modo de alquiler por un tiempo determinado a un arrendador, propietario de dicho bien, que adquiere en su propio nombre para cederlo al arrendatario. Una vez finalizado el contrato, el empresario –arrendatario tiene tres posibilidades:

- a. Adquirir la propiedad del bien financiado ejecutando una opción de compra por un valor residual similar a las cuotas mensuales.
- b. Suscribir un nuevo contrato leasing sobre el mismo material.
- c. Devolverlo a la entidad que se lo ha prestado.

4.1.3. Antecedentes.

4.1.3.1. Orígenes Primitivos.

El concepto del leasing no es nuevo; lo que sí es nuevo es el perfeccionamiento y sofisticación que han acompañado al mismo.

El leasing constituye una de las más elocuentes manifestaciones del cambio que se ha venido operando en los últimos años, en las costumbres del sector empresarial respecto a la manera de decidir sus inversiones en bienes de capital; de allí que, con cierta frecuencia se le presente, ante y sobre todo, con una técnica o modalidad financiera nueva. (García A., 2012)

4.1.3.1.1. Etapas del Leasing en la historia.

4.1.3.1.1.1. Cinco mil años de Leasing.

Cinco mil años AC. (Medio oriente, Mesopotamia) ceder el uso de sus terrenos a cambio de un canon; luego el Leasing desarrollo una forma de arrendamiento.

4.1.3.1.1.2. Leasing en la antigua Grecia.

Se desarrollaban Leasing (contratos de arrendamiento) de esclavos, minas, bancos, etc. Entre un banco y una fábrica de escudos.

4.1.3.1.1.3. El Leasing de Esclavos.

En Atenas se desarrollaron contratos de arrendamiento de esclavos a las minas.

4.1.3.1.1.4. Otros Orígenes.

El Leasing tiene sus cimientos en Pueblos Egipcios cuya práctica data del año 3000 a C., desarrollando contratos de arrendamiento en donde participaba un arrendador, un arrendatario y una opción de compra.

4.1.3.2. Orígenes Próximos.

4.1.3.2.1. Los Promotores del Leasing.

Los departamentos financieros y comerciales de las propias empresas industriales o filiales de estas quienes vieron en el arrendamiento industrial una novedosa fórmula para dar salida a sus productos.

Empresas explotadoras de grandes ferrocarriles americanos.

Empresas de telecomunicaciones como Bell Telephone System decidió sus operaciones con éxito bajo este sistema, esto es, alquilando sus teléfonos en lugar de venderlos.

Otras empresas como la International Business Machines, la International Cigar Machinery y la United Schoe Machinery Corporation, con resultados positivos.

4.1.3.3. Las primeras empresas de Leasing.

El punto de partida del leasing con sus actuales características es el año 1952 en que se funda en San Francisco de California la United States Leasing Corporation, a fines del mismo año se funda también la Boothe Leasing Corporation.

Las características básicas de estas empresas estaban en que su finalidad no era de producción sino de servicios ó de intermediación financiera, proporcionando ayuda financiera a las empresas que requieren la utilización de bienes de capital o de equipo, poniendo en relación a estas con las empresas fabricantes o distribuidoras de tales bienes.

4.1.4. Ventajas y Desventajas del Leasing.

El contrato de leasing o arrendamiento financiero cuenta con varias ventajas y desventajas para el contratante. Los principales usuarios del leasing son Pymes, ya que es una forma de financiación muy ventajosa por la que se puede usar el bien y decidir después de unos años o meses si finalmente se quiere comprar o no. (Cifro, 2008)

4.1.4.1. Ventajas que tiene el uso del Leasing

1. Es rápido, generalmente las operaciones de Leasing se tramitan y formalizan en corto plazo.

2. No exige inversión inicial, financia el importe total de la inversión, lo que permite una mayor rentabilidad del capital de trabajo.
3. Es sencillo, la formalización de una operación de Leasing es muy simple y no exige una tramitación complicada.
4. Protección contra obsolescencia, el arrendamiento reduce el riesgo de obsolescencia para el arrendatario y en muchos casos el riesgo pasa al arrendador en forma del valor residual.
5. Flexibilidad, el arrendamiento puede contener disposiciones menos restrictivas que las de otros convenios de deuda. Los arrendadores pueden hacer innovaciones y formular contratos que se adapten a las necesidades especiales de la compañía.
6. 100% financiamiento a tasas fijas, con frecuencia los contratos de arrendamiento se firman sin exigir al arrendatario una cantidad de dinero inmediato, lo que es una ayuda para que las compañías puedan maximizar el uso de su efectivo. Además con frecuencia el contrato mantiene una cláusula de tasas de interés con frecuencia son fijas, protegiendo al contra inflación y aumentos en el costo del dinero.
7. Menos costos de financiamiento, algunas compañías encuentran más barato el arrendamiento que otros tipos de financiamiento. En los arrendamientos las Arrendadoras no cobran comisiones de administración que generalmente los departamentos de crédito tradicional de los Bancos si cobran.
8. Financiamiento fuera del Balance General de Situación, los arrendamientos operativos no agregan deudas al estado de situación financiera, por consiguiente no afectan las razones de deuda y endeudamiento, por lo que pueden aumentar la capacidad para captar recursos.
9. Beneficio en impuestos, los arrendamientos operativos no agregan deudas al estado de situación financiera, por consiguiente todo el costo es absorbido por los resultados de la compañía. Lo

que provoca es que la empresa vea disminuida sus utilidades y por consiguiente pagará menos impuestos.

4.1.4.2. Desventajas del uso del Leasing.

1. El arrendatario pierde el derecho al escudo fiscal asociado a la tenencia de activos fijos.
2. El arrendatario no tiene una definición final del valor residual de los activos.
3. No existe propiedad del activo.

4.1.5. Modalidades Actuales de Leasing

Existen diversas modalidades de Leasing, las cuales se enmarcan en dos tipos fundamentales que son:

4.1.5.1. Leasing Financiero: Contrato en el cual una Compañía de Financiamiento Comercial, denominada LA LEASING, entrega a una persona natural o jurídica, denominada EL LOCATARIO, la tenencia de un activo que ha adquirido y que éste último ha seleccionado para su uso y goce, a cambio del pago periódico de una suma de dinero (CANON) durante un plazo pactado y a cuyo vencimiento, EL LOCATARIO tendrá derecho a adquirir el activo por el valor de la opción de adquisición. J. (Cubillos, 2011)

Características

- ✓ La entrega de un bien para su uso y goce.
- ✓ El establecimiento de un canon periódico, que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición.
- ✓ La existencia, en favor del locatario, de una opción de adquisición al terminarse el plazo pactado en el contrato, que podrá ejercer siempre y cuando cumpla con la totalidad de las prestaciones a su cargo.

- ✓ Que el bien objeto de Leasing sea susceptible de producir renta.

4.1.5.2. Leasing Operativo: Es un contrato en el cual una persona natural o jurídica, denominada la arrendadora, entrega a otra, llamada la arrendataria, la tenencia de un bien para su uso y goce, a cambio del pago de un canon o renta periódica.

La diferencia fundamental consiste en que en el leasing financiero siempre existe una opción de adquisición, pactada desde el inicio del contrato a favor del locatario, mientras que en el operativo sólo se presenta esta opción excepcionalmente, y de existir, es por el valor comercial del bien (Opción de compra a precio comercial). **(Cubillos, 2011)**

Características

- La entrega del bien.
- El pago de un canon.
 - La aptitud del bien para producir renta

4.1.6. Beneficios del Leasing

El Leasing presenta tres tipos de beneficios que se presentan a continuación:
(Q.L, 2007).

4.1.6.1. De tipo Fiscal.

- a. Los pagos por Leasing Financiero, se consideran gastos de operación por lo que son 100% deducibles del impuesto sobre la renta, disminuyendo la carga fiscal.
- b. La maquinaria al no ser propiedad de la empresa no son sujeto de Impuesto Temporal del Impuesto Extraordinario y Temporal de Apoyo a los Acuerdos de Paz.

- c. El pago del Impuesto al Valor Agregado se realiza conforme se paga la cuota de arrendamiento, por lo que no existe un crédito fiscal inmediato.

4.1.6.2. De Tipo Administrativo.

- a. En el caso particular del Leasing financiero, el mantenimiento de los equipos está a cargo del arrendatario.
- b. Disminuye los gastos de mantenimiento en el Leasing financiero al tener la alternativa del cambio constante de los equipos derivado nuevas tecnologías.
- c. Disminuye los gastos de control e Inventarios de Equipos y Maquinaria, al no tener la propiedad del bien.

4.1.6.3. Beneficio de Tipo Financiero.

- a. Optimiza el Capital de Trabajo, debido a que no se necesita una inversión inmediata en la adquisición de la maquinaria.
- b. Evita la ampliación de Capital Social, lo que permita una Utilidad por Acción mayor en la medida que la empresa genere utilidades.

4.2. Exponer los procedimientos que las empresas deben realizar para optar a un servicio de arrendamiento financiero para la adquisición de equipos de trabajo.

4.2.1. Fases del Proceso de Arrendamiento Financiero.

El proceso de la operación de Leasing consta de tres etapas importantes:

- Fase Preparatoria
- Operaciones Básicas

- Operación Complementaria

4.2.1.1. Fase Preparatoria de la operación. (Palacios, 2000)

La fase preparatoria de la operación inicia con el contacto entre arrendador y arrendatario, para establecer el tipo de bien a arrendar y determinar el posible proveedor, previo a la firma del contrato. Esta fase se compone de tres niveles que son:

a) Elección del bien y del proveedor:

El proceso de selección del bien a cargo del usuario incluye:

- ✓ Realiza un estudio técnico del equipo
- ✓ Estudio de la cuantía de inversión necesaria
- ✓ Estudio y análisis de la influencia de tal inversión en el funcionamiento de la empresa (estudios comerciales, de localización, técnicos y otros)
- ✓ Decisión de la forma de financiamiento.

b) Solicitud de Leasing:

Los contactos previos entre el proveedor y usuario, realizados en la fase anterior, adquieren un carácter formal con la presentación de la solicitud de Leasing que describe información del usuario como:

- a. Datos de identificación,
- b. Datos comerciales,
- c. Objeto de la operación
- d. Tipo del bien
- e. Características técnicas del bien
- f. Destino del bien
- g. Ventajas esperadas del bien, entre otros.

- h. Esta solicitud va acompañada de: estados financieros actualizados de la empresa usuaria, estados de cuenta, declaraciones de IVA, declaraciones de renta y cotizaciones de los bienes a financiar.

c) Examen y estudio de la Solicitud por parte de la Sociedad de Leasing:

La institución financiera o de leasing lleva a cabo un estudio de la solvencia, del comportamiento en los pagos y de la situación económico-financiera de la empresa, a partir de los datos emanados de la solicitud de leasing y de referencias de crédito. Este examen no difiere sustancialmente del realizado por cualquier institución financiera en el proceso de concesión de un préstamo a un cliente.

4.2.1.2. Operaciones Básicas. (Palacios, 2000)

La relación que existe en esta etapa entre el usuario y la sociedad de Leasing, dan origen a los siguientes niveles de la operación:

1. Acuerdo y firma del contrato de Leasing:

Acuerdo entre las partes involucradas (usuario y arrendador) después que el usuario ha llenado los requisitos y la solicitud de Leasing previamente examinada y estudiada.

2. Arriendo del Bien:

El arrendador le da al usuario el bien y se inicia el periodo o plazo que indica el contrato, en el cual dicho bien permanecerá arrendado por la sociedad de Leasing y el usuario efectuará en forma periódica el pago de dicho arrendamiento.

3. Triple Opción Final:

Al finalizar el plazo de arrendamiento, la sociedad de leasing le proporciona al usuario la alternativa de elegir una de las tres opciones siguientes:

- **Devolución del bien:** se da al no necesitar el bien arrendado una vez terminado el plazo pactado en el contrato.
- **Compra del bien “opción de compra”:** al finalizar el plazo del contrato el arrendatario tiene la opción de comprar del bien, entregando al arrendador una cantidad de dinero para que el bien arrendado pase a su propiedad.
- **Un nuevo arrendamiento:** si el arrendatario decide continuar con el arriendo del bien, entonces se da un nuevo contrato de arrendamiento.

4.2.1.3. Operaciones Complementarias. (Palacios, 2000)

Esta etapa de la operación de Leasing no es más que una operación complementaria que consiste en lo siguiente:

a. Compra del bien al proveedor por parte de la Banco Lafise Bancentro.

Lafise Bancentro se encargará de comprar la maquinaria solicitada y realizar las gestiones pertinentes para su adquisición.

b. Importación del bien en cuestión por parte de Banco Lafise Bancentro.

Lafise Bancentro, se encargará de la importación del equipo, así como de los trámites que ésta conlleva (transporte, aduana, etc.). Incluso opcionalmente, ofrece la posibilidad de gestionar ante la Administración la eventual exención de aranceles de importación o cualquier otro beneficio que pudiera corresponder a la mercancía importada.

4.3. Describir bajo qué circunstancias y términos se realizan los contratos de arrendamiento financiero.

Diversos estudios (Rodríguez, 1990; Díaz, 2005; Barbier, 2007) revelan que el nacimiento de los contratos de Leasing, obedeció a necesidades financieras de los arrendatarios (empresas

industriales y agrícolas, comerciante de todo tipo y no comerciantes), que a través de este medio, obtenían la utilización de bienes sin ser propietarios y realizando un menor desembolso de fondos.

El contrato de Leasing Financiero se crea de la relación entre la sociedad financiera y el usuario de los bienes, es un contrato complejo, cuyos elementos fundamentales varían según las cláusulas específicas de cada contrato, que no suelen diferir mucho, son las siguientes:

- a. La cesión temporal de un bien equipo designado por el propio usuario, a cambio de un canon periódico cuya cuantía no corresponde a la mera cesión de uso.
- b. Una opción de compra a favor del usuario (excepcionalmente bilateral) por un precio residual que tampoco se corresponde con el valor en cambio de ese bien al final del periodo contractual.
- c. Una cláusula adicional (cesión por la entidad financiera al usuario de la de reclamación relativa al bien frente al proveedor del mismo; trasladado de los riesgos de la cosa al usuario, no obstante conservar la sociedad del leasing su propiedad; obligación del usuario de asegurar los bienes, y otras) que acompañan normalmente a estos contratos y les dan su peculiar carácter y figura.

4.3.1. Formalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero

El Contrato de Arrendamiento Financiero deberá constar por escrito, en escritura pública o en documento privado, y deberá establecer claramente las condiciones acordadas por las partes. Cuando los Bienes objeto del contrato sean bienes inmuebles, el contrato respectivo deberá otorgarse en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. **(Nicaragua, 2012)**

Cuando el Contrato de Arrendamiento Financiero se constituya mediante documento privado, podrá autenticarse la firma de las partes contratantes y la fecha en que se suscriba el documento ante Notario Público, quien hará constar la autenticación al pie del documento y pondrá en su protocolo la razón que prescribe la Ley del 17 de abril de 1913. Cumpliendo este requisito,

el Contrato de Arrendamiento Financiero otorgado en documento privado tendrá fuerza de instrumento público sin necesidad de reconocimiento judicial previo. (Nicaragua, 2012).

4.3.2. Características y modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero

En Nicaragua según el artículo número 4 del capítulo II de la Ley de Arrendamiento Financiero describe las características y modalidades de los contratos de la siguiente manera:

- a) El Arrendatario elige y especifica los bienes. También selecciona al Proveedor, salvo en los casos en que los Bienes son propiedad del Arrendatario o del Arrendador.
- b) El Arrendador adquiere el derecho al dominio y a la posesión del bien que será objeto del contrato de Arrendamiento Financiero. El hecho de que el Bien será objeto del contrato de Arrendamiento Financiero deberá ser puesto en conocimiento del Proveedor, en su caso.
- c) Un Canon de Arrendamiento Financiero pagadero al Arrendador por parte del Arrendatario,
- d) Al vencimiento del periodo del Arrendamiento Financiero, el Arrendatario tiene la opción de:
 - i. Adquirir el Bien por un precio acordado.
 - ii. Restituir el Bien al Arrendador, por cuenta y riesgo del Arrendatario.
 - iii. Acordar con el Arrendador la renovación del plazo del Arrendamiento Financiero.
 - iv. Cualquier otra opción que acuerden las partes en el contrato o al momento de su vencimiento.

4.3.3. Obligaciones de las partes que intervienen en el contrato de Leasing. (Nicaragua, 2012)

4.3.3.1. Obligaciones del Arrendador.

- a) Mantener el Bien arrendado libre de gravámenes durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento Financiero, salvo pacto en contrario.
- b) Mientras el Arrendatario esté cumpliendo con sus obligaciones, garantizar durante la vigencia del contrato de Arrendamiento Financiero que el goce pacífico del Bien arrendado no sea perturbado por el Arrendador o una persona que tenga mejor derecho
- c) Respetar la Opción de Compra irrevocable otorgada al Arrendatario y transferir el dominio del Bien si decide el Arrendatario ejercer su Opción de Compra y éste ha cumplido con sus obligaciones establecidas en esta Ley y el contrato de Arrendamiento Financiero
- d) Cumplir con cualesquiera otras obligaciones establecidas en la presente ley, o que se pacten entre las partes en el contrato de Arrendamiento Financiero.

4.3.3.2. **Obligaciones del Arrendatario.**

- a) Pagar el Canon de Arrendamiento dentro de los plazos establecidos para ello, de conformidad con los términos y condiciones del contrato de Arrendamiento Financiero.
- b) Conservar en buen estado los Bienes arrendados, debiendo efectuar el mantenimiento y las reparaciones pertinentes por su propia cuenta conforme a lo establecido en el Contrato de Arrendamiento Financiero.
- c) Mantener asegurados los Bienes objeto del Arrendamiento Financiero, salvo pacto en contrario.
- d) Responder civil y penalmente por el daño que se ocasione a terceros con el Bien arrendado o por el uso del mismo.
- e) Asumir el pago de los impuestos, contribuciones y tasas actualmente vigentes o que llegaren a crearse, relacionados con la propiedad del Bien arrendado o su explotación, salvo pacto en contrario.

- f) Respetar el derecho de propiedad del Arrendador sobre los Bienes y hacerlo valer frente a terceros.
- g) Notificar por escrito al Arrendador el día siguiente hábil luego de ocurrido, cualquier hecho que pueda menoscabar o afectar los derechos, acciones y privilegios del Arrendador sobre el bien.
- h) Permitir al Arrendador la inspección de los bienes arrendados.
- i) Cumplir con cualesquiera otras obligaciones establecidas en la presente ley, o que se pacten entre las partes en el contrato de Arrendamiento Financiero.

4.3.4. Efectos del contrato de arrendamiento financiero en Nicaragua. (Nicaragua, 2012)

4.3.4.1. Tratamiento de los Bienes.

Los Bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero no podrán ser transferidos o enajenados, ni dados en garantía por los Arrendatarios. En ningún momento los Bienes arrendados entrarán a formar parte de la masa de bienes del Arrendatario, especialmente en los eventos de insolvencia, concurso de acreedores, quiebra o liquidación.

El Arrendatario no podrá subarrendar el Bien objeto del contrato a terceros, sin el consentimiento expreso y por escrito del Arrendador. Igual autorización requerirá para movilizar o trasladar el Bien objeto del contrato fuera del lugar convenido para el uso y explotación del mismo; dicha autorización podrá pactarse en el respectivo contrato.

4.3.4.2. Derecho de Accesión

El hecho de que el Arrendatario o el Arrendador incorpore, adhiera o coloque el bien objeto del contrato de Arrendamiento Financiero en un bien mueble o inmueble perteneciente al Arrendatario o a terceras personas, no provocará que el bien objeto del mismo pierda su identidad

e individualidad como Bien, ó pase a formar parte de otro bien mueble o inmueble o que sea considerado como un bien mueble o inmueble por accesión.

4.3.4.3. Inembargabilidad

No procederán los embargos, secuestros, ni cualquiera otra medida cautelar solicitada por un tercero en contra del Arrendatario, respecto a los Bienes objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero. La autoridad judicial ejecutora de tal medida, se abstendrá de practicarla con la sola presentación del contrato de Arrendamiento Financiero en que se describa el Bien objeto del mismo. En el acta respectiva deberá hacerse constar tal circunstancia.

La medida cautelar practicada en contra del Arrendatario sobre Bienes objeto de un contrato de Arrendamiento Financiero previamente suscrito, será nula y así deberá declararse sin más trámite, en cualquier momento, por la autoridad judicial competente, habiéndosele presentado el Contrato de Arrendamiento Financiero.

Cualquiera autoridad judicial que contraviniera lo dispuesto en esta Ley, y en especial lo dispuesto en el presente artículo, incurrirá en responsabilidad de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Judicial, sin perjuicio del pago de las costas y los daños y perjuicios causados por su actuación.

4.3.4.4. Exigibilidad

El Canon de Arrendamiento y las demás obligaciones del Arrendatario consignadas en un contrato de Arrendamiento Financiero, son exigibles en todo momento por el Arrendador y constituyen obligaciones incondicionales e independientes del cumplimiento o no de cualquier otra parte involucrada en la operación de Arrendamiento Financiero, aun en el evento en el que el Arrendatario no esté explotando el bien, salvo el caso cuando no se haya efectuado la entrega del Bien al Arrendatario por causa imputable al Arrendador o

al Proveedor, o el Bien no hubiese sido puesto a la disposición del Arrendatario. Los riesgos de la explotación del bien corren exclusivamente por cuenta del Arrendatario.

Los embargos, secuestros o cualquier medida cautelar dictada en contra del Arrendador, así como la sentencia definitiva de adjudicación de los derechos del Arrendador o sobre los Bienes otorgados en Arrendamiento Financiero, no alterarán los términos del contrato de Arrendamiento Financiero ni los derechos de uso y goce del Arrendatario sobre el Bien objeto del Contrato de Arrendamiento Financiero, quedando el adquirente obligado a respetar dicho contrato.

4.3.4.5. Responsabilidad ante Terceras Personas

El Arrendador estará exento de cualquier responsabilidad, civil o penal, ante el Arrendatario o terceras personas, por daños a la propiedad, lesiones, o muertes ocasionadas por el Bien o el uso del mismo, a menos que tales daños a la propiedad, lesiones, o muertes fueren causados por actos u omisiones del Arrendador.

4.3.5. Incumplimiento y Terminación del Contrato de Arrendamiento Financiero.

4.3.5.1. Causales de incumplimiento

Constituirán causales de incumplimiento tanto las señaladas en el Contrato como las que se establecen en las disposiciones de la presente Ley.

4.3.5.2. Notificaciones

A menos que se establezca un acuerdo distinto en el Contrato de Arrendamiento Financiero, una parte deberá notificar por escrito a la parte que ha incumplido, sobre su incumplimiento estableciendo el término para remediar tal incumplimiento. La decisión de una de las partes de terminar anticipadamente el contrato de Arrendamiento Financiero, por causa de incumplimiento de la otra parte, deberá notificarse por escrito.

4.3.5.3. Daños y Perjuicios

En el evento de un incumplimiento de una parte, la parte agraviada podrá reclamar daños y perjuicios, separadamente o en combinación con el ejercicio de otras acciones previstas por la ley o el contrato de Arrendamiento Financiero.

4.3.5.4. Terminación

La terminación del Contrato de Arrendamiento Financiero puede producirse por resolución judicial; por acuerdo entre las partes; por el vencimiento del plazo; por el incumplimiento de una de las partes, por las causales establecidas en el contrato de Arrendamiento Financiero o en la presente ley.

4.3.5.5. Restitución del Bien

Terminado el contrato de Arrendamiento Financiero por:

- (i) El vencimiento del plazo establecido en el mismo cuando el Arrendatario no ejerza su opción de adquirir el Bien;
- (ii) La no renovación del Contrato de Arrendamiento Financiero o;
- (iii) Terminación anticipada, por cualquier causa;

El Arrendatario tiene la obligación de, a su propia cuenta, restituir el bien al Arrendador poniéndolo a su disposición en el domicilio de éste último, o en el lugar donde se encuentre ubicada la oficina del Arrendador más próxima al domicilio del arrendatario, y dentro del plazo que el Arrendador disponga.

Si el Arrendatario se negare a restituir el Bien, el Arrendador, sin perjuicio del ejercicio de otras acciones pertinentes, podrá solicitar la restitución del Bien en la misma vía ejecutiva de con acción de pago, debiendo el juez sin más trámite, una vez presentada la solicitud, ordenar al Arrendatario la entrega del Bien.

Para efectos de esta ley, el Arrendatario es el depositario legal de los Bienes objeto del contrato de Arrendamiento Financiero. Por lo tanto, si el Arrendatario, al ser requerido por autoridad competente para la entrega del Bien, no lo efectuare, quedará sujeto a los procedimientos establecidos en el Código Civil sobre apremio corporal, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y criminales a que hubiere lugar.

4.3.6. Tratamiento Fiscal de los Contratos de Leasing. (Nicaragua, 2012)

4.3.6.1. Legislación.

La legislación en materia fiscal vigente será aplicable a las operaciones de Arrendamiento Financiero y a los sujetos involucrados en tales operaciones.

4.3.6.2. Impuesto Sobre la Renta y Deducciones.

La parte de interés de los cánones de Arrendamiento Financiero constituye renta para el Arrendador y, al mismo tiempo representa un gasto y es deducible del impuesto sobre la renta para el Arrendatario, en la medida que los bienes sean utilizados por este en la generación de renta gravable.

La parte de capital de los cánones de Arrendamiento Financiero pagada al Arrendador por el Arrendatario será tratada como una reducción de la deuda del Arrendatario y no será considerada como gasto para efectos fiscales y contables.

Todo interés por mora o pago tardío del Canon de Arrendamiento Financiero cobrado al Arrendatario será tratado por el Arrendador y el Arrendatario como interés de la misma manera establecida en el párrafo primero de este artículo.

4.3.6.3. Impuesto al Valor Agregado

La parte de capital de los cánones de Arrendamiento Financiero pagados de acuerdo al Contrato de Arrendamiento Financiero estará gravada con el Impuesto al Valor Agregado.

En el caso que el Bien objeto del Arrendamiento Financiero esté exento del Impuesto al Valor Agregado o sea gravado con tasa cero o exonerado al momento de la adquisición o importación por parte del Arrendador; la parte de capital de los cánones de arrendamiento estará igualmente exenta del pago de dicho impuesto.

Si el Arrendatario goza de un régimen fiscal especial que le permita adquirir Bienes con Impuesto al Valor Agregado tasa cero o exonerados de tal impuesto, dicho régimen será aplicable a los Bienes que importe o adquiera el Arrendador destinados al uso del Arrendatario mediante un contrato de Arrendamiento Financiero. El Arrendador no podrá enajenar los Bienes así importados o adquiridos, sin pagar previamente todos los derechos e impuestos que los afecten, salvo que el Bien sea adquirido por el Arrendatario o por personas que gocen del mismo tipo de régimen fiscal especial.

4.3.6.4. Depreciación

Para efectos fiscales y contables, los Bienes objeto del Arrendamiento Financiero serán tratados como si fueren del dominio del Arrendatario, aunque legalmente el dominio le corresponde al Arrendador.

El Arrendatario podrá depreciar los Bienes objeto del Arrendamiento Financiero en los plazos y formas establecidas por la legislación fiscal vigente.

En el evento de un incumplimiento por parte del Arrendatario que otorgue derecho a la terminación anticipada del contrato de Arrendamiento Financiero y restitución del Bien por parte del Arrendador; o en el evento de que el Arrendatario no ejerza su opción de compra al terminar el plazo del contrato de Arrendamiento Financiero y este no sea renovado; el Bien restituido será tratado por Arrendador como inventario y este no podrá depreciar el Bien durante el tiempo permanezca en su inventario.

V. Caso Práctico de la empresa FANITI ECO S.A, y Banco Lafise Bancentro.

1. Perfil de la Empresa.

1.1.Historia de la Empresa:

Fabrica nicaragüense de Tijolos Ecológicos S.A, nace con el propósito de realizar actividades relacionadas a la construcción sostenible, se constituyó el 3 de agosto del año 2011, su objetivo principal es la fabricación y comercialización del mejor ladrillo hecho a base de suelo y cemento compactado amigable con el medio ambiente.

A través de sus productos, sus relaciones con los clientes, empleados, sociedad y entorno de mercado, FANITI ECO S.A se formó para ser la solución en la fabricación de eco-viviendas.

La empresa posee oficina administrativa en el km 8 carretera panamericana norte, plaza Rocargo módulo 5 y planta de producción ubicada a 23 minutos de las oficinas exactamente en el km 26.3 carretera Tipitapa-San Benito.

La organización busca agrupar las funciones para el logro de los objetivos propuestos, asignando actividades a los diferentes niveles y definiendo mecanismos de coordinación.

1.2.Misión y Visión.

1.2.1. Misión:

Somos la primera compañía a nivel nacional en implementar este novedoso tipo de ingeniería sostenible, promover un producto que es amigable con el medio ambiente, y ofrecer a los usuarios un producto de mejor calidad a precios más económicos.

Ofrecemos excelentes productos que se enmarquen en los estándares de calidad vigentes, satisfaciendo las necesidades de nuestros clientes sin descuidar el medio ambiente.

1.2.2. Visión:

Consolidarnos como una empresa fuerte, innovadora, manteniéndonos a la vanguardia, convencidos que de esta manera aportamos al engrandecimiento del país, compitiendo con los demás productores de una forma noble y con honestidad expandirnos a nivel nacional dando a conocer lo que producimos.

1.3.Objetivos Estratégicos.

1.3.1. Objetivo General:

Elaborar un producto que por sus características y su bajo precio se convierta en la mejor opción para las personas o constructores a la hora de tomar decisiones en cuanto a edificar viviendas o mejorarlas ya sea a nivel gremial o simplemente particular o individual, tomando en cuenta lo que pueden ahorrarse construyendo con ladrillos ecológicos.

1.3.2. Objetivos Específicos:

Contribuir eficazmente con la puesta en el mercado un producto que sea netamente ecológico, ya que no se usa carbón u otros materiales contaminantes de la naturaleza a la hora de su fabricación.

Ofrecer un producto novedoso, barato, funcional y de muy buena calidad, lo que permite incursionar con éxito en el mercado nacional.

Crear conciencia, hacerles saber a nuestros clientes que al comprar nuestros ladrillos contribuyen a la comercialización de un producto que no daña ni hace emisiones a la atmosfera como sucede con los ladrillos tradicionales.

1.4.Valores

- ✓ Compromiso
- ✓ Trabajo en Equipo
- ✓ Respeto al Medio Ambiente
- ✓ Responsabilidad
- ✓ Comunicación
- ✓ Calidad y Precios Justos

1.5.Organización

1.5.1. Administración de la Organización:

La junta de accionistas está conformada por cuatro personas:

Martha L. Vivas Zapata.	Presidente
Juan Carlos Peláez Hernández	Secretario
Rosario del C. Perez V.	1er Vocal
Meylin A. Bermúdez Gonzales	2do Vocal

1.5.2. Organigrama

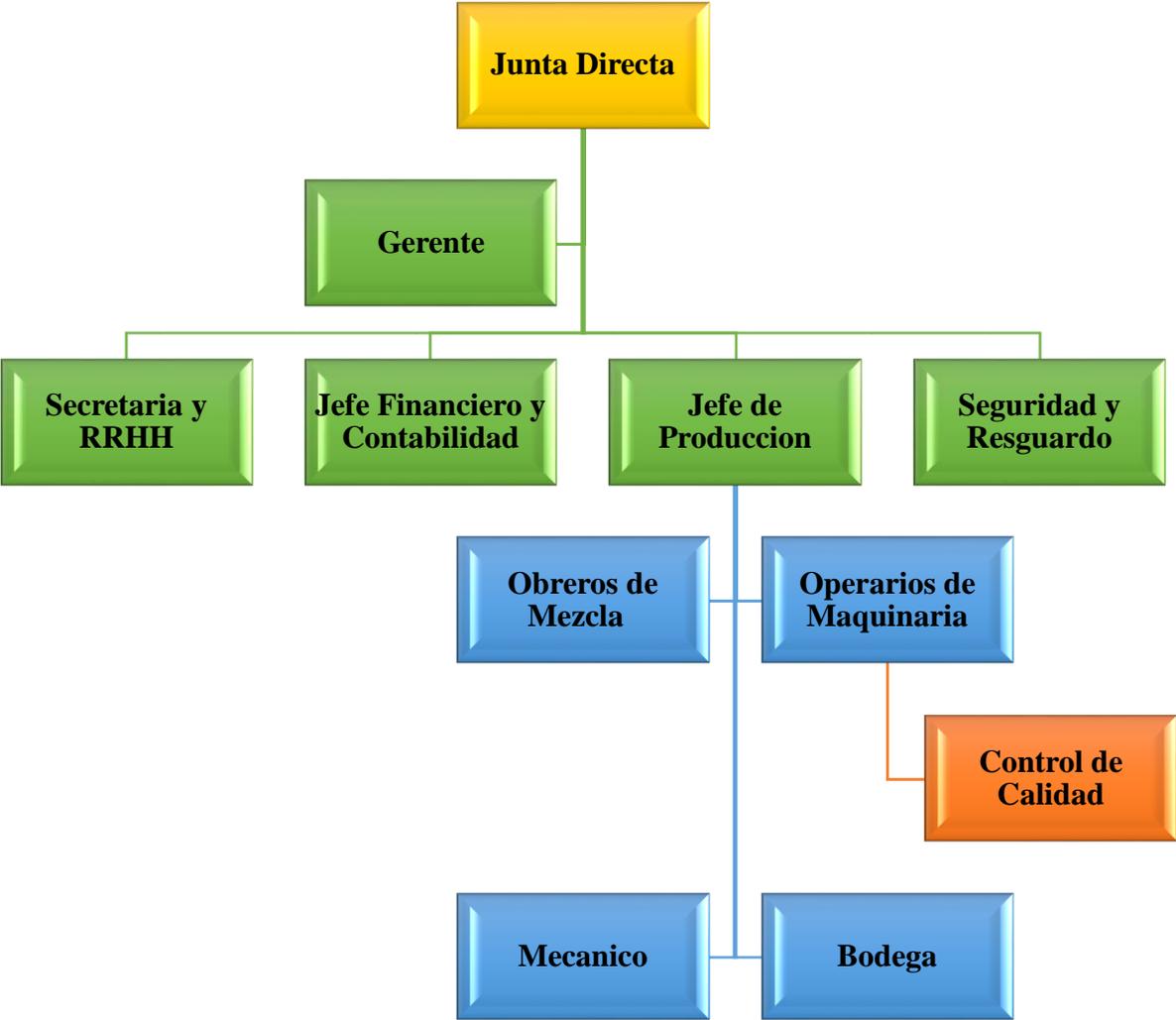


Figura numero 1
Organigrama Faniti Eco S.A
Fuente: Meyling Gonzalez & Rosario Perez
Managua, 2016.

2. Planteamiento del Problema.

Actualmente se vive un mundo con tendencia global, que se refleja en los mercados, en los productos, en la economía y en otros aspectos con los que tratamos a diario. Esta condición permite que exista influencia tecnológica y económica en algunos sectores del país.

En los últimos años las industrias como la metalúrgica, manufactureros, ganadera y auto partes de nuestro país, han aceptado estas influencias y están automatizando, renovando y dando mantenimiento a toda su maquinaria y equipo de trabajo, para poder ofrecer un producto de calidad y que sea competitivo a nivel nacional e incluso internacional.

En el caso de la empresa Faniti Eco S.A el principal problema que enfrenta es que la maquinaria que utilizan no se comercializa a nivel nacional lo que implica tener que importar generando mayores gastos, en caso de realizar dicha acción habría incremento en los precios de los productos ofrecidos lo que significa que el consumidor se vería afectado económicamente, además de que la empresa no dispone en estos momentos de recursos para realizar este tipo de transacciones comerciales.

Otro problema con el que nos encontramos es que en Nicaragua a lo largo de los años no ha existido una ley que ampare y determine la funcionalidad del leasing, ante eso se encontraban muchos vacíos de información sobre el arrendamiento financiero, en mayo del 2009 se presentó una iniciativa de ley que hasta el día de hoy no se discute en el parlamento de la asamblea nacional ni la han aprobado como ley de la republica de Nicaragua.

3. Diagnóstico del Problema.

Faniti Eco S.A en su necesidad de obtener maquinaria y de no contar con los fondos necesarios para comprarla recurre al servicio de Leasing, como primer paso hace una investigación en las diferentes entidades que ofrecen este servicio para saber cuál se ajusta a las necesidades que la empresa requiere.

Debido a que la maquinaria a utilizar es proveniente del extranjero optamos por solicitar el servicio de Arrendamiento Financiero en el Banco Lafise Bancentro ya que esta es la única institución que ofrece Leasing de Importación, que es justamente lo que la empresa necesita, Lafise Bancentro importa el equipo que se requiere, desde cualquier parte del mundo, cancela todos los gastos inherentes a la importación tales como: Fletes, seguros, impuestos, aduana entre otros, lo nacionaliza y lo entrega en arrendamiento financiero con opción de adquisición a un plazo determinado.

Beneficios

- Faniti Eco S.A elige el bien y el proveedor de cualquier lugar del mundo y, negocia el precio y la forma de pago.
- Se elimina toda la carga operativa porque Lafise asume la logística de la importación desde el punto de origen hasta la entrega en la empresa.
- Financiamiento de hasta el 100% del activo nuevo ó usado, a largo plazo.
- El primer canon se paga un mes después de haber recibido el bien.
- El bien importado se convierte en garantía de la operación.

El siguiente paso fue hacer contacto con el banco y realizar la respectiva solicitud, en el cual nos solicitó la siguiente documentación:

Carta solicitando el servicio.

Documentos legales de constitución de la empresa (original y copia)

Escritura de constitución.

Numero RUC.

Poder general de administración.

Cedula del representante legal

Estados financieros del último periodo (auditados) y los dos últimos meses

Constancia de la DGI y la Alcaldía de Managua (solvencias)

Solicitud del servicio (Formato)

Cotización del Bien sujeto a Leasing y sus especificaciones.

4. Solución del Problema.

ESTADOS FINANCIEROS

Balance General

Empresa Faniti Eco S.A

Al 30 de Noviembre del 2013.

Activo		Pasivos	
Caja y Bancos	C\$ 10,000.00	Ctas x Pag	C\$ 70,000.00
Ctas x Cob	C\$ 90,000.00	Otras Ctas x Pag	C\$ 10,000.00
Existencias	C\$ 52,900.00	Total Pasivo	C\$ 80,000.00
Total Act. Cte.	C\$ 152,900.00		
		Patrimonio	
		Neto	
Inm. Maq y		Capital Social	C\$ 80,000.00
Equipo	C\$ 50,000.00	Reserva Legal	C\$ 10,000.00
		Result. Acum	C\$ 32,900.00
		Total	
		Patrimonio	C\$ 122,900.00
Total Activo	C\$ 202,900.00	Total Pasivo y Patrimonio	C\$ 202,900.00
	<hr/>		<hr/>
	Elaborado	Revisado	Autorizado
	Por	Por	Por

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Pérdidas y Ganancias.

Empresa Faniti Eco S.A

Al 30 de Noviembre del 2013.

Ventas Netas	C\$ 412,000.00
Costo de Vtas	C\$ 250,000.00
Util. Bruta	C\$ 162,000.00
Gto Admon	C\$ 50,000.00
Gto de Vta	C\$ 60,000.00
Util. Operativa	C\$ 52,000.00
Otros Gastos	C\$ 5,000.00
Util. Antes IR	C\$ 47,000.00
ISR	C\$ 14,100.00
Util. de Ejercicio	C\$ 32,900.00

Elaborado
Por

Revisado
Por

Autorizado
Por

Resumen del Contrato

Bien a adquirir vía arrendamiento	Eco Premium 2700 Turbo
Plazo del Contrato de Arrendamiento	3 años (36 meses)
Cuota mensual Uniforme	C\$ 2000
Fecha del Inicio de Contrato de Arrendamiento	28/12/2012.
Opción de compra al final del contrato	C\$ 750
Tasa de Interés anual	15%

CALCULO DE LA TASA DE INTERES

$(i + m) = (1 + ia)^{12}$ donde :

$im = (1 + 0.15)^{12} - 1$ im = Interés mensual

$im = 0,0117$ ia = Interés anual $im = 1,17\%$

TASA DE INTERÉS 1,17%

DETERMINAR EL PAGO TOTAL DEL ARRENDAMIENTO, TOTAL A PAGAR DURANTE 03 AÑOS, INCLUIDO IVA

Pago mínimo mensual uniforme es	2000	36	72,000.00
Opción de compra al final al contado			750.00
Financiamiento			72,750.00
Impuesto general a las ventas	15 %		10912.50

DETERMINAR EL VALOR PRESENTE DE LOS PAGOS MÍNIMOS Y EL VALOR ACTUAL DE OPCIÓN DE COMPRA

Valor presente de los pagos mínimos (VVPM)

$$VVPM = \frac{2000 \left((1+0.0117)^{36} - 1 \right)}{(1+0.0117) - 1}$$

$$VVPM = 2000 * \frac{0.5200679}{0.01778479}$$

$$VVPM = \mathbf{58,484.56}$$

Valor actual opción de compra (vaoc)

$$VAOC = \frac{750}{(1+0.0117)^{36}} = \frac{750}{1.5200679}$$

$$VAOC = \mathbf{493.4}$$

RESUMEN

VAOC	58,484.56
VAOC	493.4
Total Rendimiento.	58,977.96

CUADRO DE INTERÉS Y AMORTIZACIONES

Mes	Valor Inic Periodo	Red. Oblig	Int Anual	Total Amort	Iva 15%	Cuota	Valor Final del Period
1	58977.96	1309.96	690.04	2000	300	2300	57668.00
2	57668.00	1325.28	674.72	2000	300	2300	56342.72
3	56342.72	1340.79	659.21	2000	300	2300	55001.93
4	55001.93	1356.48	643.52	2000	300	2300	53645.45
5	53645.45	1372.35	627.65	2000	300	2300	52273.10
6	52273.10	1388.40	611.60	2000	300	2300	50884.70
7	50884.70	1404.65	595.35	2000	300	2300	49480.05
8	49480.05	1421.08	578.92	2000	300	2300	48058.96
9	48058.96	1437.71	562.29	2000	300	2300	46621.25
10	46621.25	1454.53	545.47	2000	300	2300	45166.72
11	45166.72	1471.55	528.45	2000	300	2300	43695.17
12	43695.17	1488.77	511.23	2000	300	2300	42206.41
	Sub total	16771.55	7228.45	24000.00	3600.00	27600.00	
13	42206.41	1506.19	493.81	2000	300	2300	40700.22
14	40700.22	1523.81	476.19	2000	300	2300	39176.42
15	39176.42	1541.64	458.36	2000	300	2300	37634.78
16	37634.78	1559.67	440.33	2000	300	2300	36075.11
17	36075.11	1577.92	422.08	2000	300	2300	34497.18
18	34497.18	1596.38	403.62	2000	300	2300	32900.80
19	32900.80	1615.06	384.94	2000	300	2300	31285.74
20	31285.74	1633.96	366.04	2000	300	2300	29651.78
21	29651.78	1653.07	346.93	2000	300	2300	27998.71
22	27998.71	1672.42	327.58	2000	300	2300	26326.30
23	26326.30	1691.98	308.02	2000	300	2300	24634.31
24	24634.31	1711.78	288.22	2000	300	2300	22922.53
	Sub total	19283.87	4716.13	24000.00	3600.00	27600.00	
	Acumulado	36055.43	11944.57	48000.00	7200.00	55200.00	
25	22922.53	1731.81	268.19	2000	300	2300	21190.73
26	21190.73	1752.07	247.93	2000	300	2300	19438.66
27	19438.66	1772.57	227.43	2000	300	2300	17666.09
28	17666.09	1793.31	206.69	2000	300	2300	15872.78
29	15872.78	1814.29	185.71	2000	300	2300	14058.50
30	14058.50	1835.52	164.48	2000	300	2300	12222.98
31	12222.98	1856.99	143.01	2000	300	2300	10365.99
32	10365.99	1878.72	121.28	2000	300	2300	8487.27

33	8487.27	1900.70	99.30	2000	300	2300	6586.57
34	6586.57	1922.94	77.06	2000	300	2300	4663.64
35	4663.64	1945.44	54.56	2000	300	2300	2718.20
36	2718.20	1968.20	31.80	2000	300	2300	750.00
	750.00	750.00	0.00	750	112.5	862.5	0.00
	Sub total	22922.53	1827.47	24750.00	3712.50	28462.50	
	Acumulado	58977.96	13772.04	72750.00	10912.50	83662.50	

**BALANCE GENERAL
FANITI ECO S.A
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.**

Activo		Pasivos	
Caja y Bancos	C\$19,980.09	Ctas x Pag	C\$72,640.00
Ctas x Cob	C\$80,000.00	Otras Ctas x Pag	C\$30,000.00
Existencias	C\$60,000.00	Parte Cte D	C\$24,000.00
Total Act. Cte.	C\$159,980.09	Total Pasivo	C\$126,640.00
		Deuda a Plazo	C\$48,750.00
Inm. Maq y Equipo	C\$50,000.00	Total Pasivo	C\$175,390.00
inm. Maq y Equipo (L)	C\$72,750.00		
		Patrimonio Neto	
		Capital Social	C\$80,000.00
		Reserva Legal	C\$10,000.00
		Result. Acum	C\$17,340.09
		Total Patrimonio	C\$107,340.09
Total Activo	C\$282,730.09	Total Pasivo y Patrimonio	C\$282,730.09

Elaborado
Por

Revisado
Por

Autorizado
Por

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
FANITI ECO S.A
AL 31 DE DICIEMBRE 2014.

Ventas Netas	C\$412,000.00	
Costo de Vtas	C\$250,000.00	
Util. Bruta	C\$162,000.00	
Gto Admon	C\$50,000.00	
Gto de Vta	C\$75,000.00	
Util. Operativa	C\$37,000.00	
Gto Financiero	C\$7,228.45	Int. Leasing
Otros Gtos	C\$5,000.00	
Util. Antes IR	C\$24,771.55	
ISR	C\$7,431.47	
Util de Ejercicio	C\$17,340.09	

 Elaborado
 Por

 Revisado
 Por

 Autorizado
 Por

VI. CONCLUSION DEL CASO

Ha quedado demostrado que el arrendamiento financiero constituye una buena alternativa de financiamiento que pueden utilizar las empresas para obtener activos fijos de alta tecnología. Las ventajas que brindan son relevantes, puesto que no requieren de garantía en un financiamiento cuyas tasas de interés son similares a los préstamos. Los beneficios tributarios son importantes, al ser deducibles los gastos por interés y depreciación.

En este caso se analizó la propuesta presentada por banco lafise bancentro en cuanto a la tasa de interés y plazos la cual fue tomada y se presento la documentación requerida para dicho tramite, se calculo por medio de una tabla de amortización la catidad de dinero a pagar en 36 cuotas para al final tomar la decisión de comprar el bien al final del contrato.

Se pudo apreciar la diferencia entre poder comprar el bien de contado o a través del servicio de leasing, la cual la empresa al no poseer con suficiente liquidez opta por contratar un arriendo financiero con Lafise Bancentro el cual considera que fue provechoso para la misma, ya que no tuvo la necesidad de desembolsar de sus recursos para adquirir la maquinaria que necesitaba, por medio del Leasing continuaron trabajando y tuvieron la capacidad de cumplir con sus obligaciones y además de eso obtener utilidades que es lo que hace que este tipo de transacciones sean exitosas.

VII. CONCLUSION

Arrendamiento Financiero es una atractiva forma de financiamiento y puede ser muy provechosas para las empresas que deciden optar por este servicio. Mediante esta investigación nos dimos cuenta que existe poca información entre los empresarios y por lo tanto no ha tomado mucha fuerza en comparación con los préstamos comerciales, sin embargo cabe destacar que el Leasing tiene menos tramites y suele ser más ágil con las respuestas a la solicitud del mismo.

Mediante la realización de este trabajo tuvimos la oportunidad de conocer más a fondo las diferentes definiciones y conceptos que giran en torno al leasing y los tipos de este, de esta manera pudimos identificar bajo que modalidad de arrendamiento realizaríamos nuestro caso práctico.

Una vez conocidos los conceptos y fundamentos de nuestro tema, investigamos cual es el proceso que las empresas deben seguir para calificar a un arriendo financiero, los requisitos y documentación que deben presentar para realizar dicho trámite.

El siguiente paso fue conocer un poco sobre bajo qué circunstancias se pueden elaborar los contratos de leasing, en este capítulo nos pudimos dar cuenta que en nuestro país aún no hay una ley que regule, respalde y proteja este tipo de transacciones.

Por ultimo llevamos toda la teoría estudiada a la practica con la elaboración de un caso en el que la empresa Faniti Eco, tenía que cumplir con todos los requisitos y documentación necesaria para aplicar al servicio de leasing con el Banco Lafise Bancentro, aquí la empresa presenta una cotización de una compañía extranjera por la maquinaria en cuestión, el banco se encargara de importar y de asumir los gastos por dicho trámite y luego este dará en arriendo el bien el cual al final del contrato la empresa hará el uso de la opción de compra del mismo.

VIII. BIBLIOGRAFIA.

(s.f.). Obtenido de <http://www.gestiopolis.com/teoria-del-leasing/>

(s.f.). Obtenido de http://bibliotecadigital.uda.edu.ar/objetos_digitales/65/seminario-3630-leasing.pdf

Arboleda, D. P. (1987). El Leasing: su desarrollo, naturaleza jurídica, noción y características. Cali: Pontificia Universidad Javeriana, facultad de ciencias jurídicas y socio-económicas.

Buonocore, A. (2002). Origen del Leasing. En M. L.-H.-F. Fresneda Saieg, Leasing (pág. 15). LexisNexis - Depalma.

Cifro, C. F. (2008). El Leasing. Mendoza: Universidad del Aconcagua. Obtenido de http://bibliotecadigital.uda.edu.ar/objetos_digitales/65/seminario-3630-leasing.pdf

Cubillos, N. E. (2011). Conocimientos del producto de Leasing y Leasing Internacional. Facultad de ciencias económicas, administrativas y contables. Bogotá: Politécnico Gran Colombiano. Obtenido de <http://docplayer.es/16905116-Conocimientos-del-producto-leasing-y-leasing-internacional-nancy-esperanza-cano-cubillos.html>

Dominguez, I. L. (2015). Historia del Leasing. Obtenido de <http://www.encyclopediainanciera.com/>

García, A. &. (s.f.). Instrumentos Financieros del Comercio Internacional.

García, A. F. (2012). Leasing. Quindío: Universidad del Quindío. Obtenido de <https://felipe0126.files.wordpress.com/2012/11/trabajo-leasing.pdf>

Nicaragua, A. N. (2012). Iniciativa de Ley de Arrendamiento Financiero. Managua. Obtenido de www.asambleanacional.gob.ni

Orlandi, F. (2012). Análisis del Contrato de Leasing. San Salvador: Academia.edu.

Palacios, J. M. (2000). Análisis de los Beneficios que el Arrendamiento Financiero a Plazo Forzoso (Leasing), brinda. Universidad Dr. José Matías Delgado. Obtenido de <http://webquery.ujmd.edu.sv/siab/bvirtual/BIBLIOTECA%20VIRTUAL/TESIS/01/MER/ADCE0000844.pdf>

Q.L, R. R. (2007). Leasing, una práctica forma de financiamiento. Calama: Universidad Arturo Prat. Obtenido de <http://html.rincondelvago.com/leasing-una-practica-forma-de-financiamiento.html>

Rodríguez, E. P. (1994). Análisis y Formulación de las Operaciones Financieras. Madrid: Esic. UNIDROIT. (2008). Instituto Internacional para la unificación de leyes sobre el arrendamiento.

www.fedeleasing.org.co/afiliados/creditos.htm. (s.f.).

IX. ANEXOS



FANITI ECO S.A
Comprometidos con el Medio Ambiente.
Managua, Km 8 Carretera Norte plaza Rocargo Modulo 5.
Tel: 2251-3790.

Managua, Nicaragua 21 de noviembre de 2012.

Sr. José Aquiles Cano Zelaya.
Gerente de Crédito.
Banco Lafise Bancentro.

Estimado Sr. Cano reciba un cordial saludo.

El motivo de la presente es para hacer solicitud del servicio de Leasing que este banco ofrece ya que nos vemos en la necesidad de incrementar nuestra producción debido al amplio desarrollo de la industria en la que está empresa se desempeña.

Desearíamos, en el caso de que ustedes estén dispuestos a concedérnoslo que nos hagan saber de antemano las condiciones en las que lo harían, así como también los gastos por comisiones e intereses y la documentación necesaria para su formulación.

Con esta petición adjunto una cotización proforma de la maquinaria objeto de Leasing con sus especificaciones generales y precios, además de la documentación requerida por ustedes para su debido estudio.

Sin más a que referirme y en espera de una pronta respuesta me despido deseándole éxitos en sus labores diarias.

Martha L. Vivas Zapata
Representante Legal
Faniti Eco S.A



TESTIMONIO

ESCRITURA NUMERO UNO (1) CONSTITUCION DE

SOCIEDAD ANONIMA. En la ciudad de Managua, capital de la

republica de Nicaragua, a las nueve y cuarenta minutos de la mañana del día 03 de agosto del año dos mil once; ante mi Ramon Román Gutiérrez, abogado y notario público de la republica de Nicaragua, de este domicilio y residencia, debidamente autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia durante un quinquenio que finaliza el día cinco de febrero del año dos mil dieciséis, comparecen los señores Martha Lorena Vivas Z, Lic. En Administración de Empresas, quien se identifica con cédula de identidad número 281-130455-0000S; Juan Carlos Peláez Hernández, Ingeniero Industrial, identificado con cédula de identidad número 001-180161-0056S; Rosario Perez Vivas, Lic. En Banca y Finanzas, con cédula de identidad número 001-050192-0029R; y Meylin Bermudez Gonzales, Licenciada en Banca y Finanzas con identificación número 001-080590-0024E; todos mayores de edad, casados y de este domicilio. Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes quienes a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para el otorgamiento de este acto en el que actúan en sus propios nombres y representación. Así, conjuntamente dicen que han convenido en organizar una sociedad anónima de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua y que al efecto por la presente escritura la constituyen sobre las bases y estipulaciones que se contienen en las cláusulas siguientes: **PRIMERA: RAZÓN SOCIAL.** La razón o firma social bajo la cual se registrarán los negocios de esta sociedad será la de “FABRICA NICARAGUENSE DE TIJOLOS ECOLOGICOS SOCIEDAD ANONIMA” en sus siglas FANITI ECO S.A cuyo nombre se podrá usar en todas sus relaciones comerciales, con el público en general, instituciones bancarias y científicas, entes autónomos y gubernamentales, nacionales o extranjeros. **SEGUNDA: DOMICILIO.** La sociedad tendrá su domicilio en la ciudad de Managua, sin perjuicio de instalar negocios o sucursales en cualquier lugar de la República o fuera de ella. **TERCERA: OBJETO.** La sociedad tiene por objeto principal la elaboración y comercialización de ladrillos ecológicos aportando así a la conservación del medio ambiente. Para ello podrá realizar todos aquellos actos

relativos a los servicios contratados por sí o por medio de particulares o empresas y llevar a cabo relaciones comerciales, civiles, financieras, mobiliarias e inmobiliarias que se relacionen directa o indirectamente con la sociedad y con los negocios similares y conexos que puedan facilitar su extensión o desarrollo. **CUARTA: CAPITAL SOCIAL.** El capital de la sociedad es la suma de OCHENTA MIL CÓRDOBAS (C\$80,000.00), representado por doscientas (500) acciones con un valor nominal de CIENTO SESENTA CÓRDOBAS (C\$160.00) cada una. La Junta General de Accionistas podrá aumentar el capital social y establecer la forma en que deba enterarse el valor de las acciones que se emitan en todo aumento de capital social mediante la emisión de nuevas acciones. Los accionistas tendrán derecho preferente para adquirir nuevas acciones en proporción a las que posean a la fecha en que se decreta el aumento. Los estatutos determinarán la forma de ejercer este derecho de preferencia. El capital social se suscribe en este acto así: Juan Peláez Hernández suscribe y paga **CIENTO CUARENTA** acciones, Martha Vivas Z. suscribe y paga **CIENTO VEINTE** acciones, Rosario Perez V. suscribe y paga **CIENTO VEINTE** acciones, Meylin Bermúdez González suscribe y paga **CIENTO VEINTE** acciones; que todos suscriben y pagan en dinero en efectivo en este mismo acto. **QUINTA: ACCIONES.** Las acciones serán nominativas, confieren iguales derechos a sus dueños y no podrán ser convertidas en acciones al portador, aún cuando estén totalmente pagadas. La transmisión de acciones por actos inter vivos sólo estará limitada por el derecho de preferencia para la compra que se establezca en los estatutos. **SEXTA: ADMINISTRACIÓN.** La dirección y administración de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva compuesta de un Presidente, un Secretario y tres Vocales, los cuales serán electos por la Junta General de Accionistas por mayoría de votos en la sesión que corresponda; durarán en sus funciones tres años pudiendo ser reelectos; si terminado el período no hubieren sido electos nuevos miembros de la Junta Directiva continuarán fungiendo los que estuvieren ejerciendo el cargo, mientras no se practique nueva elección. El Secretario llenará las vacantes que ocasione la falta temporal del Presidente. La falta absoluta de uno de los miembros será llenada por la Junta General de Accionistas. Para que exista quórum en las sesiones de Junta Directiva se requerirá la concurrencia de la mitad más uno de los miembros y las decisiones se acordarán por mayoría de votos y en caso de empate decidirá el Presidente. **SÉPTIMA: REPRESENTACIÓN.** La representación será ejercida por el Presidente de la Junta Directiva quien será el representante de la sociedad, tanto judicial como extrajudicialmente, con todas las facultades de un Apoderado Generalísimo, y podrá otorgar Poder General al gerente de la sociedad, para asuntos judiciales o

administrativos, cuando éste fuere extraño a ella. **OCTAVA: JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.** Las Juntas Generales se realizarán cada año, ya sean ordinarias o extraordinarias, y serán convocadas cuando la Junta Directiva lo dispusiere o cuando así lo solicite por escrito el Presidente, expresado el objeto de la reunión. Para que haya quórum se necesita la comparecencia de accionistas que representen la mitad más una del total de las acciones, entendiéndose que cada una de las acciones vale por un voto. Si la reunión no pudiere efectuarse por falta de quórum o por cualquier otra causa, deberá citarse para nueva reunión con diez días de anticipación como mínimo y si aún en este caso no hubiere quórum, se verificará la Junta General con los socios que concurran, excepto cuando se trataré de asuntos cuya consideración y resolución requieran que esté representada una determinada fracción del capital social. Las citaciones se harán personalmente o por medio de cartas o telegramas dirigidos a cada accionista. **NOVENA: RESOLUCIONES.** En las reuniones de la Junta General de Accionistas cada acción confiere derecho a un voto. Las resoluciones se formarán con la mitad más uno de los votos representados en la sesión, cualquiera que fuese la naturaleza del asunto que se trate, pero requerirán la presencia personal o por medio de apoderados de accionistas que representen más de la mitad del capital social y el voto conforme de igual fracción de capital más una, aquéllas que se refieran a las materias siguientes: a) Disolución anticipada de la sociedad; b) Prórroga de su duración, aún cuando hubiere transcurrido el término de conformidad con este contrato social; c) Fusión con otra sociedad; d) Cambio de objeto de la sociedad; e) Reducción del capital social; f) Reintegración o aumento del mismo capital; y g) Toda otra modificación del acta constitutiva o de los estatutos. **DÉCIMA: FISCALIZACIÓN.** La administración de la sociedad será fiscalizada por un vigilante quien podrá ser o no accionista nombrado por la Junta General de Accionistas por el período que se establezca en los estatutos. **DÉCIMA PRIMERA: EJERCICIO ECONÓMICO Y BALANCE.** Las cuentas de la sociedad se llevarán por partida doble, con todos los requisitos de ley, en los libros exigidos por la misma, además del libro de inscripciones de las acciones nominativas. **DÉCIMA SEGUNDA: UTILIDADES.** Para determinar el monto de las utilidades netas de la sociedad en cada ejercicio se deducirán las cantidades correspondientes a los siguientes renglones: a) Los gastos generales de administración; b) Las sumas destinadas a los impuestos que gravan las operaciones o bienes sociales que la ley exija pagar; c) Las partidas necesarias para la amortización de sus activos sujetos a depreciación; d) La porción destinada a la integración del fondo de reserva legal; e) Cualquiera otra que corresponda hacer conforme la ley o la técnica

contable. El saldo resultante determinará las utilidades, mismas que se distribuirán en la forma que acuerde la Junta General de Accionistas, excepto las correspondientes a los tres primeros años de existencia de la sociedad, que pasarán directamente a integrar el fondo de reserva. **DÉCIMA TERCERA: RESERVAS DEL CAPITAL.** El fondo de reserva del capital lo constituirá la décima parte del capital social. Las pérdidas en cualquier ejercicio anual se cubrirán con aplicaciones equivalentes al fondo de reserva legal y al capital a su orden. Cada vez que se afectare dicho fondo deberá reintegrarse en el próximo ejercicio favorable, mediante la separación de una cantidad doble a la que ordinariamente se destina a su constitución. **DÉCIMA CUARTA: DURACIÓN.** La duración de la sociedad será de veinte (20) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público Mercantil tanto de la presente escritura como de los estatutos. La duración de la sociedad podrá ser prorrogada por la Junta General de Accionistas una o más veces por los términos que ésta acordare. **DÉCIMA QUINTA: ESTATUTOS.** En este mismo acto se elegirá la Junta Directiva y se aprobarán los estatutos de la sociedad. **DÉCIMA SEXTA: ARBITRAMIENTO.** Toda desavenencia que surja entre los accionistas deberá ser discernida entre dos arbitradores designados de común acuerdo de conformidad con las disposiciones establecidas en los estatutos. **DÉCIMA SEPTIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.** Son causales de disolución de la sociedad las siguientes: a) El acuerdo de la Junta General de Accionistas y b) Las demás que señale la ley; en ambos casos, la liquidación se practicará por la misma sociedad; a este efecto la Junta General de Accionistas, una vez tomado el acuerdo de disolución, nombrará una Junta Liquidadora compuesta de tres accionistas para que lleven a cabo las operaciones necesarias para la realización de los bienes y haberes de la sociedad y su conversión a efectivo o valores negociables. A continuación, dicha Junta formulará un plan de distribución del haber social entre los accionistas de conformidad con las regulaciones existentes, el cual deberá ser sometido para su aprobación al conocimiento de la Junta General de Accionistas. La liquidación y distribución de los haberes sociales deberán ser hechas y terminadas dentro del plazo que para tal efecto señale la Junta General de Accionistas, quien asimismo establecerá las facultades y deberes que correspondan a la Junta liquidadora. A continuación, los mismos otorgantes se constituyen en Junta General de Accionistas y, por unanimidad de votos, emiten los siguientes **ESTATUTOS SOCIALES DE “FANITI ECO, SOCIEDAD ANÓNIMA” CAPÍTULO PRIMERO. ARTÍCULO PRIMERO:** Denominación, Domicilio y Duración. La denominación, domicilio y duración de la sociedad están contenidos en las cláusulas primera, segunda y décima

cuarta, respectivamente, de la escritura de constitución social. **ARTÍCULO SEGUNDO:** Objeto. La sociedad tiene por objeto principal la producción y comercialización de ladrillos ecológicos en el mercado nicaragüense, en toda su amplitud y en todos los niveles destinando así su capital social y sus recursos al desarrollo y consecución de tal propósito; dichos servicios podrán ser prestados por sí o por terceros contratados para tal efecto, pudiendo comprar, vender, dar y recibir en arriendo o préstamo toda clase de bienes, importando y exportando insumos y productos terminados hacia y desde la República de Nicaragua, realizando para ello todas aquellas actividades comerciales y financieras relacionadas directa o indirectamente con el giro de su negocio. Para la satisfacción de su objeto social, la sociedad también podrá formar parte de otras sociedades; tomar dinero a mutuo para el financiamiento y desarrollo de su empresa, otorgando las garantías reales o personales que fueren necesarias; participar en asociaciones de toda clase y tomar a su cargo, en su oportunidad, la administración, representación y todo cuanto competa al quehacer de casas comerciales, fundaciones y demás, nacionales y extranjeras; en fin, podrá efectuar todos aquellos actos y contratos que en alguna manera se relacionen con el objeto y que fueren o se consideren conducentes para el logro de sus fines. **ARTÍCULO TERCERO:** Capital Social y Acciones. OCHENTA MIL CÓRDOBAS (C\$80,000.00), representado por doscientas (500) acciones con un valor nominal de CIENTO SESENTA CÓRDOBAS (C\$160.00) cada una, las cuales serán numeradas de la una a la quinientos. **ARTÍCULO CUARTO:** Firma y Contenido de las Acciones. Las acciones serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva y contendrán las especificaciones que señala en su caso el artículo doscientos veinte y seis del Código de Comercio vigente: a) La denominación de la sociedad y su domicilio; b) Las fechas de su constitución e inscripción en el Registro Mercantil; c) El importe del capital social y el número de acciones en que está dividido; d) El valor nominal del título, el nombre y apellido del accionista a cuyo favor se expide, y los pagos efectuados; y e) El lugar, la fecha de expedición y las firmas correspondientes. **ARTÍCULO QUINTO:** Certificados o Resguardos Provisionales. En tanto no se expidan los títulos definitivos, se extenderán certificados o resguardos provisionales, uno y otros se inscribirán en el Libro que para este efecto llevará la Secretaría, lo mismo que las transferencias o traspasos que se hicieren, tanto por causa de muerte, como por actos entre vivos. A solicitud del interesado, un mismo título podrá emitirse para representar varias acciones y podrá conglobar varios títulos anteriormente emitidos, lo mismo que fraccionarse después, siempre a instancias del interesado. **ARTÍCULO SEXTO:** Propiedad y Transmisión de las Acciones. La propiedad y

transmisión de las acciones a cualquier título no producirá efectos para la sociedad, sus componentes o terceros, sino desde la fecha de la respectiva inscripción en el Libro de Registro de Acciones de la sociedad y la aprobación de dicho traspaso por resolución de la Junta Directiva.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Derecho de Preferencia. En todo traspaso de acciones los accionistas gozarán de un derecho de preferencia; así, el accionista que desee vender o enajenar su acción deberá comunicarlo a la Secretaría de la Junta Directiva, a fin de reunirse y convocar a los accionistas, en Junta General de Accionistas, para que éstos hagan uso de su derecho, dentro de un plazo de treinta días, contados a partir de la fecha de la sesión. Si fueren varios los accionistas interesados, adquirirán las acciones en igualdad de circunstancia y a prorrata de sus acciones suscritas, pagando por ellas un precio igual al resultante de la valoración realizada al efecto por una firma auditora reconocida, designada por la Junta Directiva. Si en el plazo indicado ninguno de los accionistas ejerciera su derecho preferencial o lo hubiese renunciado expresamente, las acciones que a ellos les correspondía adquirir preferentemente, serán ofrecidas en venta libremente por la Junta Directiva, pero nunca en condiciones más favorables que las ofrecidas a los propios accionistas. En este caso, las mismas se adjudicarán al que ofrezca mejor precio. Aquí, la firma relacionada, además de estimar el valor de las acciones en el mercado, calificará la oferta y la presentación de la garantía de los interesados extraños a la sociedad. De igual forma se procederá en caso de aumento del capital.

ARTÍCULO OCTAVO: Reposición de Títulos. Si desapareciere el título de una o varias acciones o fuere sustancialmente mutilado, inutilizado o destruido, el accionista interesado podrá solicitar su reposición a la Junta Directiva, la cual para la reposición se sujetará a lo establecido en la Ley General de Títulos Valores.

ARTÍCULO NOVENO: Administración. La dirección, administración y manejo de los negocios sociales estarán a cargo de una Junta Directiva, integrada por cinco miembros: un Presidente, un Secretario y tres Vocales, cuyos períodos serán de tres años, los cuales podrán ser reelectos aún para períodos consecutivos. Si terminado el período correspondiente no hubieren sido electos nuevos miembros de la Junta Directiva, continuarán fungiendo mientras no se practique nueva elección, los que estuvieran ejerciendo el cargo. La falta absoluta de uno de los miembros de la Junta Directiva será llenada por la Junta General de Accionistas; para acreditar la ausencia temporal del Presidente de la Junta Directiva se necesitará levantar acta en el Libro correspondiente y la misma se hará mención de que Secretario llenará dicha vacante; la certificación respectiva será extendida por un notario público.

ARTÍCULO DÉCIMO: Elección de la Junta Directiva. La elección de los miembros de

la Junta Directiva se hará por la Junta General de Accionistas en sesión celebrada entre los meses de junio a diciembre cada tres años. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** Sesiones de la Junta Directiva. Las sesiones de la Junta Directiva serán ordinarias y extraordinarias. Las ordinarias se celebrarán por lo menos una vez al año y las extraordinarias, en los siguientes casos: a) Cuando lo solicite el Presidente de la Junta Directiva; b) A solicitud por escrito, a la Junta Directiva, de socios que representen por lo menos la vigésima parte del capital social; c) A la muerte de un miembro de la Junta Directiva. El quórum de la Junta Directiva se formará con la concurrencia de la mitad más uno de los miembros y las decisiones se acordarán por mayoría de votos y en caso de empate decidirá el Presidente. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** Atribuciones de la Junta Directiva. Son atribuciones de la Junta Directiva: a) Cumplir y hacer cumplir los contratos celebrados y los acuerdos que se tomen en su seno, lo mismo que los tomados por la Junta General de Accionistas, en relación con sus actuaciones; b) Presentar el balance, estado de pérdidas y ganancias y establecer la distribución y el monto de las utilidades, el plan de inversión y el programa a desarrollar en el siguiente ejercicio; c) Nombrar a los empleados que la sociedad necesite. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.** Atribuciones del Presidente de la Junta Directiva. El Presidente de la Junta Directiva será el Presidente de la sociedad; vigilará por la buena marcha de los negocios sociales y por el fiel cumplimiento de la ley, la escritura social, los estatutos y las resoluciones de la Junta General de Accionistas y de la Junta Directiva; y ejercerá todas las demás atribuciones que le correspondan según la Ley. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** Atribuciones del Secretario de la Junta Directiva. Son atribuciones del Secretario, entre otras, suplir al Presidente en caso de ausencia temporal, con sus mismas atribuciones; ser el órgano de comunicación de la sociedad; llevar el Libro de Actas y de Registro de Acciones de la sociedad; librar toda clase de certificaciones y ejecutar las funciones que le asignen los órganos sociales. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** Nombramiento y Atribuciones del Vigilante. Para fiscalizar y vigilar la administración social, la Junta General de Accionistas elegirá un Vigilante en la misma época, forma y duración que tengan los miembros de la Junta Directiva; dicho Vigilante puede ser accionista o no. Son atribuciones del Vigilante: a) Examinar y comprobar el correcto manejo de los libros sociales, por lo menos dos veces al año, a fin de informarse de la marcha de las operaciones sociales; b) Hacer arqueos y comprobaciones de las existencias en caja y demás bienes sociales; c) Vigilar la formación, mantenimiento y reintegro del fondo de reserva legal; d) Velar porque la Junta General de Accionistas, la Junta Directiva y el gerente cumplan con las estipulaciones de la escritura social,

los estatutos y demás resoluciones que se dicten; e) Mantener a la Junta Directiva al corriente de los trabajos de auditoría que se realicen; y f) Presentar los informes necesarios a la Junta General de Accionistas. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** Nombramiento y Atribuciones del Gerente. Para el más expedito desenvolvimiento de la parte ejecutiva de la administración, las operaciones sociales en esta área podrán confiarse a un gerente nombrado directamente por el Presidente de la Junta Directiva, quién podrá escogerlo entre los accionistas o personas extrañas a la sociedad. Para acreditar dicha representación será necesario el acuerdo de la Junta Directiva. Son atribuciones del gerente de la sociedad: a) La administración directa e inmediata de los negocios sociales, sin perjuicio de la representación del Presidente y de la Junta Directiva; b) Concurrir a las sesiones de la Junta Directiva y de la Junta General de Accionistas y c) Otras que derivadas del ejercicio de su cargo estime conveniente la Junta Directiva. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO:** Junta General de Accionistas. La Junta General de Accionistas es el órgano supremo de la sociedad. Las sesiones de la Junta General de Accionistas serán ordinarias y extraordinarias; así, las ordinarias se celebrarán por lo menos una vez cada año y las extraordinarias, en los siguientes casos: a) Cuando lo solicite el Presidente de la Junta Directiva; b) Por muerte, ausencia o impedimento físico, temporal o perpetuo, de cualquier miembro de la Junta Directiva; en ese caso bastará la simple petición que haga por escrito cualquier socio. En las Asambleas Generales de Accionistas, cada acción da derecho a un voto. En la convocación de la Junta ordinaria y extraordinaria se deberá señalar, como mínimo, lo siguiente: a) Lugar, día, hora, mes y año en que la Junta deba celebrarse; b) Mención de si la Junta es ordinaria o extraordinaria; y c) Puntos a tratar en dicha sesión. El Presidente hará la citación por telegrama o carta, con quince días de anticipación para las sesiones extraordinarias y diez días en caso de las ordinarias. Para que la Junta General de Accionistas se constituya en sesión ordinaria, convocada por primera vez, es indispensable la asistencia de accionistas o apoderado de éstas que representen el quórum legal que establece el pacto social y lo mismo para que haya resolución o acuerdo. Convocada por segunda vez, habrá quórum, resolución o acuerdos, con los que asistan, pero se requerirá el quórum legal que establece el pacto social, cuando se trate de resolver sobre los siguientes puntos: a) Disolución anticipada de la sociedad; b) Prórroga de su duración, aún cuando hubiere transcurrido el término de conformidad con este contrato social; c) Fusión con otra sociedad; d) Cambio de objeto de la sociedad; e) Reducción del capital social; f) Reintegración o aumento del mismo capital; y g) Toda otra modificación del acta constitutiva o de los estatutos. **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** Atribuciones de la Junta

General de Accionistas. Además de las conferidas por la ley, son atribuciones de la Junta General de Accionistas: a) Elegir a los miembros de la Junta Directiva, al Vigilante y fijar sus atribuciones y sueldos; b) Aprobar o improbar los balances, estados de pérdidas o ganancias de la sociedad; c) Establecer si se reparten o no utilidades, su monto, su fecha o si las mismas se reinvertirán en la sociedad; d) Emitir cualquier resolución sobre el informe que suministre el Vigilante y el Presidente de la Junta Directiva; e) Fijar el porcentaje para los fondos de reserva fijado por ella misma; f) Acordar cualquier modificación al pacto social y a los estatutos. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO:** La Contabilidad. La contabilidad será llevada por partida doble, por la persona física, jurídica o asociación de contadores que fije el Presidente de la Junta Directiva. **ARTÍCULO VIGÉSIMO:** Arbitramento. Para organizar el arbitramento en la cláusula décima sexta de la escritura social, cada parte nombrará un arbitrador dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que fuere planteada la cuestión. Los dos arbitradores así nombrados, deberán dictar su fallo dentro de sesenta días calendarios contados desde la fecha de autorización para ejercer el cargo. En caso de discordia, un tercer arbitrador nombrado por el Presidente de la Cámara de Comercio Americana de Nicaragua (AMCHAN), conocerá y fallará el asunto y para ello gozará de un período adicional de treinta días. Las partes podrán, de común acuerdo, variar los plazos según lo juzguen conveniente. La resolución de los dos primeros arbitradores, si no hubiere discordia, o la del tercero, será definitiva y causará estado de cosa juzgada, pues desde ahora se acuerda la renuncia a interponer recurso alguno en contra de los mismos. **CAPÍTULO SEGUNDO.** Aprobados los **ESTATUTOS SOCIALES**, se procedió a la elección de los Miembros de la Junta Directiva de la sociedad, habiéndose obtenido el resultado siguiente: **PRESIDENTE:** señora Martha Vivas Zapata, **SECRETARIO:** señor Juan Carlos Peláez Hernández, **PRIMER VOCAL:** señora Meylin Bermudez González, **SEGUNDO VOCAL:** señora Rosario Perez V. Los miembros de la Junta Directiva quedaron desde este momento en posesión de sus cargos. **CAPÍTULO TERCERO.** **ARTÍCULO ÚNICO:** Disposición Transitoria. Se autoriza a la señora ARA a vender, en todo o en parte las acciones que en este acto suscribió y pagó, a la persona natural o jurídica que ella designe, notificando en comunicación escrita a la Junta Directiva de la sociedad, en un plazo no mayor de doce meses a partir de esta fecha. Las acciones transmitidas así gozarán del derecho de preferencia establecido en los documentos sociales. Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí, el Notario, acerca del valor, alcance y trascendencia legal de este acto, de su objeto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las

que envuelven renunciaciones y estipulaciones. Doy fe de haber advertido a los comparecientes de la obligación de inscribir el testimonio que de ésta se libre, en el Registro Mercantil correspondiente. Leída íntegramente toda esta escritura a los otorgantes, la encontraron conforme, la aprueban y ratifican en todas y cada una de sus partes y firman todos juntos conmigo, el Notario, que doy fe de todo lo relacionado.

Martha Lorena Vivas Z. (f) Ilegible.

Juan Peláez Hernández (f) Ilegible.

Meylin Bermudez Gonzales (f) Ilegible.

Rosario Perez V. (f) RCPV.

Dr. Ramón Román Gutiérrez (f) RRG. Notario Público.

Así pasó ante mí, del frente del folio número uno al frente del folio número seis, de mi PROTOCOLO NÚMERO VEINTICINCO, que llevo en el corriente año y a solicitud de la señora Martha Vivas Zapata, en calidad de Presidenta de la Sociedad Anónima FANITI ECO S.A, libro este primer testimonio, en nueve hojas útiles de papel sellado que rubrico, firmo y sello, en la ciudad de Managua, a las diez horas del día tres de agosto del año dos mil quince.

Dr. Ramón Román Gutiérrez
Abogado y Notario Público





TESTIMONIO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOS (2). PODER

GENERALÍSIMO. En la ciudad de Managua, capital de la republica de

Nicaragua, a las nueve horas y diez minutos de la mañana del día 08 de agosto del año dos mil once; ante mi Ramon Román Gutiérrez, abogado y notario público de la republica de Nicaragua, de este domicilio y residencia, debidamente autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia durante un quinquenio que finaliza el día cinco de febrero del año dos mil dieciséis, comparecen los señores Martha Lorena Vivas Z, Lic. En Administración de Empresas, quien se identifica con cédula de identidad número 281-130455-0000S; Juan Carlos Peláez Hernández, Ingeniero Industrial, identificado con cédula de identidad número 001-180161-0056S; Rosario Perez Vivas, Lic. En Banca y Finanzas, con cédula de identidad número 001-050192-0029R; y Meylin Bermudez Gonzales, Licenciada en Banca y Finanzas con identificación número; todos mayores de edad, casados y de este domicilio. Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes quienes a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para el otorgamiento de este acto en el que actúan en sus propios nombres y representación. PRIMERA: Así, conjuntamente dicen que han convenido nombrar al representante legal de su sociedad registrada con razón social “FANITI ECO S.A”, habla el primer compareciente la Sra. Martha Vivas Z. quien afirma que luego de una votación por el consejo de accionistas fue nombrada como presidente de la junta directiva y por lo tanto representante legal de la sociedad y para ello solicita el presente **PODER GENERALISIMO** para que represente sin limitación alguna en la republica de Nicaragua en todo tipo de transacción, contrato o negociación

en la República de Nicaragua, siendo este instrumento tan amplio y suficiente que el otorgado pueda, en su nombre y representación comparecer ante las autoridades civiles, militares, judiciales, administrativas o cualquier persona natural o jurídica a ejercer derechos o acciones judiciales y extrajudiciales que le correspondan en la República de Nicaragua. Además de las facultades generales inherentes a esta clase de contratos, le confiere las especiales siguientes: Confesar en escritos; absolver posiciones y pedir las en sentido asertivo; solicitar embargos y secuestros preventivos, intentar toda clase de juicios civiles, comprometer en árbitros o arbitradores, transigir, desistir, y aceptar desistimientos en cualquier instancia, aún en Casación, definir el Juramento o promesa decisoria, someter asuntos al Jurado Civil; Inscribir en los Registros de Propiedades de Personas y en cualquier clase de Registros, novar, recibir cualquier cantidad de dinero o especie; operar cualquier novaciones, vender, hipotecar y de cualquier manera enajenar y gravar bienes muebles e inmuebles; librar cheques, libranzas, pagares, Letras de Crédito y otros Títulos Valores; sustituir este Mandato con Representación en todo o en parte, nombrar nuevos sustitutos y volverlo a asumir cuando lo creyere conveniente, aun cuando al sustituirlo no se hubiesen reservado expresamente esta facultad, otorgar poderes especiales y generales judiciales, Ejecutar todos los actos Jurídicos que según la naturaleza del negocio se encuentren virtualmente comprendidos en él como medio de ejecución o como consecuencia necesaria del mandato. **SEGUNDA:** Que el presente **PODER GENERALISIMO**, terminará únicamente por **REVOCACIÓN** de éste en Escritura Pública y **TERCERA: (ACEPTACION)** : Expresa Los demás comparecientes estar de acuerdo con el presente poder que se le otorga a la Sra. Vivas Zapata bien instruidos por mí el Notario acerca del valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelve renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leída que fue por Mí, el Notario, íntegramente la presente escritura a los

comparecientes, la encontraron conforme, aprueban, ratifican, y firman junto conmigo el Notario que doy fe de todo lo relacionado.

Martha Lorena Vivas Z. (f) Ilegible.

Juan Peláez Hernández (f) Ilegible.

Meylin Bermudez Gonzales (f) Ilegible.

Rosario Perez V. (f) RCPV.

Dr. Ramón Román Gutiérrez (f) RRG. Notario Público.

Así pasó ante mí, del frente del folio número uno al frente del folio número seis, de mi PROTOCOLO NÚMERO VEINTICINCO, que llevo en el corriente año y a solicitud de la Sra. Martha Vivas, en calidad de Presidente de la Sociedad Anónima FANITI ECO, libro este segundo testimonio, en tres hojas útiles de papel sellado que rubrico, firmo y sello, en la ciudad de Managua, a las diez horas del día ocho de agosto del año dos mil quince.

Dr. Ramón Román Gutiérrez
Abogado y Notario Público.



INSCRIPCIONES FISCALES

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
DIRECCION GENERAL DE INGRESOS
CEDULA - RUC

281076 Número RUC	PERSONA JURIDICA
Razón Social Fabrica Nicaraguense de Tijolos ecologicos S.A	
Nombres y Apellidos del Representante Legal Martha Lorena Vivas Zapata	
Número de Identidad del Representante Legal 001-260369-0047U	
<i>Alvarado</i> Firma del Representante Legal	F. Alvarado. Administrado por Renta
20/08/2011 Fecha de Emisión	20/08/2016 Fecha de Vencimiento

ALCALDIA DE MANAGUA
CONSTANCIA DE MATRICULA
COLOCAR EN LUGAR VISIBLE

ALCALDIA DE MANAGUA
 Con las Manos Limpias

MODALIDAD DE PAGO: Registros Contables AÑO: 2011

LA DIRECCION DE RECAUDACION, HACE CONSTAR QUE EL CONTRIBUYENTE:

ESTA MATRICULADO CON No. RUC: 281076

DIRECCION: Km 8 carretera norte, plaza rocargo Modulo 5.
Produccion y Venta de ladrillos

ACTIVIDAD ECONOMICA: ecologicos DISTRITO: VI

No. RECIBO DE CAJA: 300807 FECHA DE EMISION: 25/08/201

No. 177923

Serie "A"

FIRMA Y SELLO

ESTÁ MATRICULA NO ES VALIDA SIN LA PRESENTACION DEL RECIBO CORRESPONDIENTE

SOLVENCIA MUNICIPAL Y FISCAL

	ALCALDIA DE MANAGUA DIRECCION GENERAL ECONOMICA		SERIE "B" No.0004211
	SOLVENCIA MUNICIPAL		
Según verificación en Registros y Archivos de la Dirección de Recaudación se hace constar que:			
El Contribuyente: <u>Fabrica Nicaraguense de Tijolos Ecologicos S.A</u> RUC: No. <u>281076</u>			
Cédula de Identidad No. <u>001-260369-0047U</u> esta solvente hasta la fecha en lo que refiere a sus impuestos y tasas municipales.			
Esta Solvencia Municipal no inhiere a la Alcaldía de Managua, la facultad de realizar Reparos conforme los Artos. # 50 y 51 del Plan de Arbitrios vigentes.			
Managua, a los <u>27</u> días del mes de <u>noviembre</u> del año 20 <u>13</u>			
Válida hasta el <u>27</u> de <u>noviembre</u> del año 20 <u>14</u>			
Dirección del Contribuyente: <u>Km 8 Carretera norte plaza Rocargo modulo 5</u>			
Válida para trámite del: <u>Entidad Bancaria</u>			
NOTA: Esta Solvencia no debe presentar, manchones, roturas ni enmendaduras, de lo contra no será válida.			
_____		_____	
Dpto. De Registro del Contribuyente		Dirección de Recaudación	

	MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO
	DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS SOLVENCIA FISCAL ELECTRÓNICA No 071015
De conformidad con el Arto. 216 del Código Tributario de la República de Nicaragua, la Dirección General de Ingresos hace constar que el contribuyente: <u>Fabrica Nicaraguense de Tijolos Ecologicos S. A.</u> registrado con cedula RUC numero <u>281076</u> del domicilio de <u>MANAGUA</u> , se encuentra solvente a esta fecha de conformidad con los registros contables llevados por esta Dirección General de Ingresos.	
Esta solvencia no releva a dicho contribuyente de cualquier crédito fiscal que se establezca en su contra a su emisión, por omisiones en su declaracion u otras causas y expira el _____	
Fecha de emisión: <u>25/11/2013</u>	
ID: <u>281076300807071015</u>	
PONER TIMBRE DE C\$20	
Este documento no requiere de firma y sello.	



Mato Grosso, Brasil 6 de noviembre de 2012.

Lic. Martha L. Vivas Zapata

FANITI ECO S.A.

Asunto: Cotización N° 00028

Reciba un cordial saludo Sra. Vivas.

Le escribimos con el fin de darle respuesta a su solicitud de cotización que usted nos ha enviado de los siguientes productos, a continuación presentamos el detalle con sus respectiva descripción y precios.

Cantidad	Descripción	Valor Unitario	Precio
1	Eco Premium 2700 Turbo	58484.56	58484.56
		Sub-Total	
		IVA	8772.68
		Total	67,257.24

Esta cotización tiene validez del 06 de noviembre de 2013 hasta el 06 de Febrero del 2014, cualquier inquietud no dude en ponerse en contacto con nosotros nuevamente, estaremos gustosos de atenderle.

Atentamente,

Joao Da Silva.
Gerente de Ventas.



ECO PREMIUM 2700 TURBO

Cargamento Hidráulico (CH): Permite mayor rapidez en la caja cargadora, movida por un pistón hidráulico dando precisión en el ciclo de cargamento del compuesto para ser prensado en la Caja Molde. Desliza sobre las guías inferiores de acero tratado y superior en nylon siendo este material auto lubricante y con bajo coeficiente de atrito posibilitando movimientos mecánicos livianos y silenciosos, aumentando la vida útil.

Matriz Caliente (MC): desarrollada especialmente para atender aspectos físicos de los ladrillos en regiones con mucha humedad donde el suelo es arcilloso, mejorando el acabamiento de los ladrillos dándoles bordes vivos, paredes lisas, facilitando su retirada.

Producción en Carga: hasta 3.500 ladrillos por día (8 horas), sin interrupciones del equipamiento, siendo una unidad por operación.



MEDIDAS DE LOS BLOQUES: 30 cm, de Largo 15 cm, alto 7,5 cm ancho. La altura de los ladrillos es la única dimensión variable. Está sujeto a las características del suelo y de su contenido de humedad. Suelo más arcilloso o con alto contenido de humedad influyen directamente en la altura del ladrillo que podrá sufrir disminución, lo que indica una excelente compactación, proporcionando economía en el cemento, estos dos factores siempre están unidos, el operador efectuará un simple regulaje en la Máquina, dejando milimetrada la altura de los bloques.



CANTIDAD DE BLOQUES POR (m²):

44,5 ladrillos – 30 x 15 x 7,5 cm de altura;

47,6 ladrillos – 30 x 15 x 7 cm de altura;

53,4 ladrillos – 30 x 15 x 6,25 cm de altura



MODELOS DE LADRILLOS:

Acompañan al Equipamiento padrón de la Máquina, la Matriz Modeladora Superior, Inferior y Matrices de la Caja Molde, para Ladrillos Modulares de Encaje, con acabamiento aparente de dos lados. Por la versatilidad del equipamiento, tenemos Kit's opcionales de matrices modeladoras, conforme las siguientes líneas de modelos: Línea de Ladrillo Modular, Trillo, Encaje de los cuatro lados, lisos y pisos.



MOTOR ELÉCTRICO: 5 CV (3,68 kva), trifásico, 220 Volts, 60 Hz; 1.750 RPM, 4 polos, TEFC (Totalmente Cerrado con Ventilador Externo), "Para otras tensiones o características, por favor consúltenos previamente.



CUADRO DE COMANDOS: Con botón prender / apagar, compatible con la potencia y tensión del motor y control de temperatura de la Matriz Caliente.

COMANDOS ELÉCTRICOS: desarrollados para atender los componentes eléctricos de potencia 5 CV (3.68kWatt), tensión 220 Volts (trifásica) y frecuencia 60 Hz.

Tiene controlador de temperatura con accionamiento temporizado para la Matriz Caliente superior e inferior, usando en cada una, un par de resistencias eléctricas tipo cartucho, colocados en la base de las Matrices para obtener una buena distribución del calor, mediante los cables de níquel aislados con fibra de vidrio.

Motor accionado por botón que contiene Sistema de Seguridad ínter trabados en los circuitos de las contadoras.





CAJA DEPÓSITO (Silo): Contiene volumen suficiente para la fabricación de hasta 75 ladrillos con 7,5 cm de altura, sus laterales tipo embudo tienen como característica principal proporcionar un eficiente y rápido deslizamiento del compuesto (suelo+cemento) allí depositado para llenar la Caja Cargadora.



COLECTOR DEL COMPUESTO: tiene la finalidad de coleccionar y reaprovechar el suelo que tal vez pueda caer fuera de la caja cargadora y caja molde. Está posicionado estratégicamente en parte frontal del equipamiento.





DIMENSIONES DEL EQUIPAMIENTO PARA TRABAJO:

De ancho – 0,98 m, de largo – 1,49 m, altura – 1,97 m.

OPCIONAL KIT TRANSPORTE MANUAL: Facilitando el movimiento del equipo dentro del patio de obras. Compuesto por 3 (tres) conjuntos intercambiables, 02 (dos) conjuntos de punta de eje completos con ruedas, fijados lateralmente al chasis y 01 (un) conjunto fijado en la parte de atrás del chasis con puño para las manos, levantando la máquina, transportándola y posicionándola de forma mas conveniente.

MANUTENCIÓN: Cuidados técnicos indispensables al funcionamiento regular y permanente exigen diariamente excelente limpieza de la Máquina, evitando que el polvo o residuos del suelo y cemento se adhieran en su estructura. Son solamente 04 (cuatro) los puntos de lubricación y 01 (un) nivel de aceite con indicador de temperatura, que deben ser observado durante la operación diaria.





Moldes de los tipos de ladrillos y pisos ecológicos que se pueden hacer con la Eco Premium 2700 Turbo.





Formulario de Información / Solicitud de Leasing

Nombre de la compañía _____
Lugar y Fecha de Constitución _____
Nombre del Contacto _____
Cedula Jurídica _____
Teléfono _____
Dirección Física _____
Exacta _____

Personas encargadas del trámite de la operación

Nombre del representante Legal que firmara el contrato _____
Estado Civil _____
Sexo _____
N° de Identificación _____
Nacionalidad _____
Teléfono _____
Dirección exacta _____

Marque con una X el sector al cual pertenece

Agricultura	Bienes Raíces	Comercio	Construcción
Consumo	Educación	Ganadería	Comercio
Industria	E. Financiera	Gobierno	Servicio
Transporte	Turismo		

**Referencias
Bancarias**

	Tel. _____
	Tel. _____
	Tel. _____

Relacion Actual con Banco Lafise Bancentro (marque con X)

Servicio	Si	No
Cuenta Corriente		
Fondos de Inversion		
Linea de Credito		
Tarjetas		
Pension		
Hipotecario		
Factoreo		
Prendario		

Estoy Interesado en que se realice un analisis para obtener una tarjeta de credito para la empresa?

Si	No
----	----

**Activos por adquirir
Marque con X**

Equipo de Computo	Equipo Medico	Camion	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">Maquinaria</td> </tr> </table>			Maquinaria
Maquinaria			

Estrategia Fiscal	Estrategia Financiera	Renovacion de Activos
-------------------	-----------------------	-----------------------

Otro Especifique	_____
------------------	-------

Firma del Representante

Fecha

El que suscribe, por este medio autoriza a la arrendadora y a verificar toda la información suministrada, en forma independiente y a su sola discreción. Esta información es totalmente confidencial y para uso exclusivo de Lafise Bancentro. Acepto que cualquier omisión o falsedad de los datos anteriormente presentados causaría la cancelación de esta solicitud. Por la presente declaro que mis ingresos y mis activos provienen de actividades enteramente lícitas y legítimas. Declaro que nunca he estado y no estoy involucrado en lavado de dinero u otras actividades ilegales en este país o que pudieran ser consideradas ilegales en otro país a mi leal saber y entender. Este formulario ha sido completado por mí y que la información provista en el mismo es fiel y verdadera de acuerdo con la ley N° 8204, conozca a su cliente.

Firma del Representante

Fecha



Managua, Nicaragua 15 de diciembre de 2012.

Lic. Martha Vivas Zapata.

Representante legal FANITI ECO S.A

Su oficina.

Asunto: Aprobación de Servicio Financiero Leasing.

Estimados señores nos complace informarles que nuestro comité aprobó su solicitud de Arrendamiento Financiero por lo tanto les invitamos a que se acerquen a nuestra sucursal de inmediato para proceder con los trámites correspondientes y de esta manera agilizar el proceso para que su empresa tenga la maquinaria que necesita a la mayor brevedad posible.

Sin más a que referirme me despido, confiando en que este será el inicio de unas excelentes relaciones comerciales.

José Aquiles Cano Zelaya.
Gerente de Crédito.
Banco Lafise Bancentro.



CONTRATO DE LEASING FINANCIERO N° 00056

Conste por el presente documento el contrato de Leasing que suscriben de una parte: BANCO LAFISE BANCENTRO S.A., empresa constituida bajo las leyes de la República de Nicaragua, debidamente representada por su Representante Legal Mauricio Carmona, con Documento de Identidad N° 001-281076-0730A., domiciliado en su Oficina principal ubicado en Managua, a quien en adelante se denominará EL BANCO y, de otra parte FANITI Eco S.A., inscrito en la Partida N° 281076. del Registro de Personas Jurídicas, debidamente representado por su Presidente corporativo Martha L. Vivas Zapata., identificado con cedula N° 001-260369.0047U y señalando domicilio en el departamento de Managua, República del Nicaragua, a quien en adelante se denominará EL ARRENDATARIO, que acuerdan en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

CLAUSULA PRIMERA: EL BANCO es una persona jurídica de derecho privado, constituida bajo el régimen de la sociedad anónima abierta autorizada por la SIBOIF para organizarse y funcionar como empresa en el sistema financiero y, como tal, se encuentra facultada a efectuar las operaciones y servicios propios de tales empresas según la ley de la materia. En tal sentido EL BANCO realiza habitualmente, entre otras actividades, operaciones de arrendamiento financiero.

CLAUSULA SEGUNDA: EL ARRENDATARIO es una persona jurídica de derecho privado, constituida bajo el régimen de la sociedad anónima, que tiene objeto social dedicarse al servicio Produccion de ladrillos ecológicos encontrándose para tal efecto autorizada por el Ministerio de Vivienda y Construcción. En tal sentido, con la finalidad de ampliar sus actividades, EL ARRENDATARIO a través de la modalidad de leasing financiero, requiere contar con 1 maquina hidráulica modelo Eco Premium 2700 Turbo.

OBJETO DEL CONTRATO

CLAUSUAL TERCERA: Por el presente contrato, EL BANCO se obliga a adquirir los bienes descritos en al clausula segunda, obligándose posteriormente a ceder en uso y disfrute dichos bienes en favor de EL ARRENDATARIO. En contraprestación EL ARRENDATARIO se obliga a pagar en calidad de renta el monto precisado en la cláusula quinta en la forma y oportunidad convenidas.

PLAZOS DEL CONTRATO

CALUSULA CUARTA: El plazo del presente contrato es de 36 meses forzosos para ambas partes, cuyo término comenzara a computarse desde la fecha de entrega de los bienes a EL

ARRENDATARIO o con el primer desembolso total o parcial por parte de EL BANCO al proveedor, lo que ocurra primero.

RETRIBUCION, FORMA Y OPORTUNIDAD DE PAGO

CLAUSULA QUINTA: Las partes acuerdan que en calidad de contraprestación, EL ARRENDATARIO, durante el plazo de duración del presente contrato, pagara a EL BANCO una renta mensual ascendente a C\$ 2000.00. Dicha renta deberá pagarse íntegramente en dinero en cualquiera de las agencias y/o sucursales de EL BANCO.

La primera de las rentas mensuales de arrendamiento será pagada por EL ARRENDATARIO a los 30.días siguientes de suscrito el acta de entrega referido en la cláusula sexta del presente documento .Las posteriores rentas mensuales serán pagadas en los días establecidos en el calendario de vencimientos de pagos, que en anexo se adjunta a este documento.

En caso de que EL ARRENDATARIO opte por ejercer el derecho opcional previsto en la cláusula sétima, deberá pagar en calidad de valor residual el monto descrito en dicha cláusula.

ENTRGA DE LOS BIENES

CLAUSULA SEXTA: Todo lo concerniente a la entrega de los bienes materia del presente contrato deberá realizarse de común Acuerdo entre EL ARRENDATARIO y el proveedor. Sin embargo, en el momento de la entrega de los bienes, EL ARRENDATARIO y el proveedor deberán suscribir un acta de entrega en la cual se señale la fecha y el estado de los bienes. Asimismo, el proveedor deberá entregar copia del acta de entrega a EL BANCO.

Asimismo, queda convenido que el retraso de la entrega de los bienes por el proveedor o en la entrega incompleta del mismo, no ocasionara modificación en los montos ni en las fechas de pago de las rentas mensuales previstos en el calendario de vencimientos de pago.

La posesión y los futuros riesgos por pérdidas o averías de los bienes materia del contrato quedaran asumidos por EL ARRENDATARIO desde el momento de la suscripción del acta.

OPCION DE COMPRA - VALOR RESIDUAL

CLAUSULA SEPTIMA: EL BANCO otorga a favor de EL ARRENDATARIO la opción de compra de los bienes materia del presente contrato , el mismo que es equivalente a C\$ 750.00

Se entiende que para ejercitar esta opción, EL ARRENDATARIO deberá haber cancelado todas las rentas mensuales, estipuladas en el contrato y cualquier deuda generada directa o indirectamente por el presente contrato.

RENOVACION DEL CONTRATO

CLAUSULA OCTAVA: Si al vencimiento del plazo del contrato, EL ARRENDATARIO no hiciese uso de la opción de compra ni devolvería los bienes, se producirá la renovación automática del contrato.

En el caso de la renovación del contrato, la renta mensual será equivalente al 75 Por ciento de la renta establecida en la cláusula quinta.

La renovación será por plazo indeterminado. En ese sentido ,cualquiera de las partes podrá ponerle fin previa comunicación a la otra vía mediante carta notarial con una anticipación no menor a los treinta días , o cuando EL ARRENDATARIO haga uso de la opción de compra o devolución de los bienes.

OBLIGACION Y DERECHOS DE LAS PARTES

CLAUSULA NOVENA: EL ARRENDATARIO declara haber seleccionado libremente y sin ninguna intervención de EL BANCO los bienes materia del contrato del stock ofrecido por el proveedor. En tal sentido, EL BANCO esta eximido de cualquier repercusión que dicha elección pueda ocasionar, así como de defectos o falta de idoneidad de dichos bienes para el uso que desee darle EL ARRENDATARIO.

CLAUSULA DECIMA: EL BANCO cede a EL ARRENDATARIO todas las garantías otorgadas por el proveedor sobre el funcionamiento de los bienes estipulados en el contrato de compraventa de los mismos, facultando a EL ARRENDATARIO a hacer uno de estos derechos exigiéndoles directamente a el proveedor.

CLAUSULA UNDECIMA: Los bienes serán destinados a uso exclusivo de EL ARRENDATARIO, obligándose este a utilizarlos solamente en el servicio de produccion de ladrillos en Managua.

CLAUSULA DUODECIMA: EL ARRENDATARIO no podrá efectuar inversiones, alteraciones, supresiones y en general cualquier modificación en los bienes, ni disponer su traslado a lugar distinto al lugar donde desenvuelve la actividad propia de su giro, salvo en los necesarios para conservar sus fines principales y características de funcionamiento y calidad.

Cualquier modificación a lo previsto en el párrafo anterior deberá realizarse mediante autorización escrita de EL BANCO, siendo todos los gastos que estas modificaciones irroguen por cuenta de EL ARRENDATARIO.

Asimismo todas las mejoras, adiciones, etc., que voluntariamente efectuó EL ARRENDATARIO, serán de exclusiva y plena propiedad de EL BANCO para todos los efectos contractuales y legales, renunciando expresamente EL ARRENDATARIO a todo o cualquier derecho de indemnización al respecto.

CLAUSULA DECIMO TERCERA: EL ARRENDATARIO no podrá solicitar reducción en el monto de la cuota de arrendamiento, ni suspender su pago oportuno por la no utilización de los bienes, cualquiera que sea su causa (deterioro o averías), ni por las interrupciones debidas a reparación, traslado y conservación.

CLAUSULA DECIMO CUARTA: De no ejercitarse la opción de compra y para que no se entienda renovado el contrato, EL ARRENDATARIO deberá devolver a EL BANCO los bienes descritos en la cláusula segunda, en un plazo que no excederá de 30 días hábiles contados a la fecha de vencimiento del contrato.

Los bienes serán devueltos por EL ARRENDATARIO a EL BANCO, en el mismo buen estado en que los recibió, salvo el desgaste derivado de su uso normal.

CLAUSULA DECIMO QUINTA: Las partes convienen que EL BANCO ,en cualquier momento ,podrá inspeccionar los bienes arrendados verificando las condiciones establecidas en el presente contrato sobre garantías, mantenimiento ,uso, estado de conservación y funcionamiento ,así como todo accidente acontecido.

CLAUSULA DECIMO SEXTA: Todos los pagos o compromisos adeudados por EL ARRENDATARIO a terceros en razón del presente contrato, serán cumplidos por este de inmediato ,reservándose EL BANCO el derecho de exigir la presentación del respectivo comprobante de pago.

CLAUSULA DECIMO SEPTIMA: Los pagos de las rentas mensuales y todos los otros pagos que correspondan a EL ARRENDATARIO deberán ser efectuados por este en la fecha de vencimiento, quedando automáticamente constituido en mora al día siguiente a cada fecha de vencimiento estipulado. Los intereses compensatorios y moratorios a cobrar por parte de EL BANCO serán los que correspondan a la máxima tasa de interés y comisiones permitidas por la ley para las empresas bancarias en sus operaciones activas.

CLAUSULA DECIMO OCTAVA: EL BANCO queda autorizado por EL ARRENDATARIO para cualquier suma que este le adeudase, originaria o derivada, directa no indirectamente, del presente contrato, le sea cargado en su cuenta corriente.

CLAUSULA DECIMO NOVENA: EL ARRENDATARIO bajo expresa responsabilidad , guardara y mantendrá los bienes arrendados en perfectas condiciones de uso y operación ,tal cual les fueran entregados, excluido el desgaste natural, obligándose también a tomar as cualquier providencia para el mantenimiento, servicio y reparación que fueran necesarios.

Ocurrido e desgaste, desaparición, extinción, destrucción, extravió u otra forma de utilización de cualquier parte o accesorio que pertenezca el bien arrendado, EL ARRENDATARIO por cuenta propia sustituirá tal parte o accesorio a la mayor brevedad y de la misma calidad o que tenga una calidad mínima equivalente.

SEGUROS

CLAUSULA VIGESIMA: Con la intención de contar con las mejores condiciones de cobertura frente a eventuales daños sobre los bienes, estos deberán estar cubiertos por seguros específicos y obligatorios durante todo el plazo de vigencia del presente contrato, los mismos que correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO. Dicha cobertura de seguros, deberá ser efectuada por los

montos, límites y condiciones a plena satisfacción de EL BANCO, en una compañía aseguradora constituida en el país.

EL ARRENDATARIO autoriza a EL BANCO a contratar los seguros en donde constatará que EL BANCO es el único beneficiario de los mismos, derivado de la suscripción de las pólizas.

En caso que EL BANCO no asuma indirectamente la suscripción de las pólizas, EL ARRENDATARIO autoriza a EL BANCO a contratar los seguros, siendo todos los gastos recurrentes por su cuenta, entregados a EL BANCO, el original de la póliza o el endoso del seguro.

EL BANCO, ocurrido el siniestro, tendrá derecho exclusivo a recibir toda o cualquier indemnización a pagar por la compañía aseguradora.

Ocurrido el siniestro amparado por el seguro, EL ARRENDATARIO deberá tomar las providencias necesarias indicadas en las condiciones generales y particulares de las pólizas de seguros.

El riesgo por la pérdida de los bienes, en cualquier caso, cuando no estén cubiertos por la póliza de seguros, correrá por cuenta de EL ARRENDATARIO, independientemente de dolo o culpa, a partir del momento de la entrega del bien hasta su devolución en condiciones consideradas satisfactorias por EL BANCO.

TRIBUTOS

CLAUSULA VIGESIMO PRIMERA: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar o rembolsar a EL BANCO si fuera el caso, todos los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza presente o futuros, tales como multas, moras y otros emergentes del presente contrato, en razón de los pagos de las rentas mensuales, o de la propiedad, disponibilidad o uso de los bienes o por su transporte o envío.

CLAUSULA RESOLUTORIA EXPRESA

CLAUSULA VIGESIMO SEGUNDA: El incumplimiento de la obligación asumida por EL ARRENDATARIO en las cláusulas décimo primera y décimo segunda del presente contrato, constituirá causal de resolución del presente contrato, al amparo del artículo 1430 del Código Civil. En consecuencia, la resolución se producirá de pleno derecho cuando EL BANCO comunique, por carta notarial, a EL ARRENDATARIO que quiere valerse de esta cláusula.

CLAUSULA VIGESIMO TERCERA: El derecho de EL BANCO de resolver el presente contrato es sin perjuicio de exigir a EL ARRENDATARIO el pago de las sumas de las cuotas vencidas actualizadas, las no vencidas y las sumas que este le adeuda por cualquier concepto de intereses que autorice a cobrar a el Banco Central de Reserva del Perú, computándose las máximas tasas que están rigiendo en la oportunidad de reembolso, más los gastos e impuestos a que hubiera lugar, así como los daños y perjuicios que el incumplimiento de EL ARRENDATARIO hubiese ocasionado a EL BANCO.

RESPONSABILIDAD POR LOS DAÑOS

CLAUSULA VIGESIMO CUARTA: En caso de ocurrencia de cualquier evento que implique responsabilidad civil por daños físicos y/o materiales y/o pecuniarios causados a terceros y derivados directa o indirectamente de la posesión ,transporte ,reparación ,instalación u operación de los bienes arrendados, corresponderá única y exclusivamente a EL ARRENDATARIO la responsabilidad emergente de tales eventos ,quedando EL BANCO exento de toda o cualquier obligación o responsabilidad relativa a esos mismos eventos. Si ocurriese esta circunstancia EL ARRENDATARIO deberá comunicar a EL BANCO cualquier reclamo, citación, carta o documento que recibiera.

CLAUSULA ARBITRAL

CLAUSULA VIGESIMO QUINTA: Las controversias que pudieran suscitarse en torno al presente contrato, serán sometidas a arbitraje, mediante un Tribunal Arbitral integrado por tres expertos en la materia, uno de ellos designado de común acuerdo por las partes, quien lo presidirá, y los otros designados por cada uno de ellos.

Si en el plazo de 30 días de producida la controversia, no se acuerda el nombramiento del Tribunal Arbitral, este deberá ser designado por el Centro de Arbitraje Nacional y Extranjero de la Cámara de Comercio de nicaragua, cuyas reglas serán aplicables al arbitraje.

El laudo del Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable, así como de obligatorio cumplimiento y ejecución para las partes y, en su caso, para la sociedad.

DOMICILIO

CLAUSULA VIGESIMO SEXTA: Para todos los fines de esta contratación, se consideraran validas todas las comunicaciones, intimaciones y notificaciones que se hiciesen llegar a los domicilios señalados por las partes al inicio de este contrato.

CLAUSULA VIGESIMO PRIMERA: Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones a las partes, con motivo de la ejecución de este contrato, ambas señalan como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción de este documento.

El cambio de domicilio de cualquiera del as partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por vía notarial

En señal de conformidad con todos los acuerdos pactados en el presente contrato, las partes suscriben este documento en la ciudad de managua a los 28 días del mes de diciembre de 2013..

.....
EL BANCO

.....
EL ARRENDATARIO

EL PRODUCTO

Los tijolos ecológicos son ladrillos construídos con materiales que no degradan el medio ambiente y cuya fabricación también es respetuosa con este, frente a los ladrillos habituales cuya fabricación y materiales no es tan inócua.

Los ladrillos ecológicos tienen cualidades similares a los tradicionalmente utilizados para la construcción de las casas. Por tanto, su uso no se deriva en pérdida de calidad puesto que, como la mayoría de productos ecológicos, sufren más pruebas de su viabilidad que los tradicionales. La bioconstrucción está en absoluto reñida con una casa confortable, bonita y segura.

Es un buen aislante de frío y de calor exterior, por lo que permite significativas disminuciones de costos en el mantenimiento térmico de viviendas y edificios, y principalmente gasta menos energía. También es económico, resistente a los agentes naturales, durable y capaz de soportar cargas muy pesadas.

Por otra parte, el ladrillo ecológico es similar en tamaño y textura al ladrillo convencional, con la diferencia de que este último es perjudicial para el medio ambiente ya que para su fabricación se requiere alcanzar temperaturas muy elevadas con el uso de combustibles, que al quemarse liberan a la atmósfera CO₂. Es por ello que las ladrilleras deberían estar ubicadas lejos de casas o barrios, ya que pueden provocar enfermedades respiratorias o dermatológicas.

COMPOSICION DEL PRODUCTO

- ✓ Es posible producir ladrillos Ecológicos con cualquier suelo, pero el suelo más rentable y adecuado es un suelo inorgánico, (que esté libre de desechos como plantas, cadáver de animales en descomposición, tierra seca al 90%)
- ✓ Cemento común de cualquier tipo.
- ✓ Agua.



SUELO

CEMENTO

HUMEDAD

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DEL PRODUCTO

Una fábrica de Ladrillos Ecológicos puede ser instalada prácticamente en cualquier zona donde haya tierra inorgánica. Los factores que deben ser considerados para la instalación están principalmente relacionados con la obtención de la materia prima y el transporte del producto hasta los clientes.

Este negocio puede explorar el mercado de diferentes formas, no solamente para la construcción de casas, sino también para muros, calzadas, muebles, paredes divisorias y todo hasta donde la imaginación pueda llegar.

Composicion Fisica: Ladrillos prensados no cocidos, solo con tierra y cemento en porcentajes de 10 partes por 1, es decir 10 partes de tierra y 1 parte de cemento.

Los LADRILLOS producidos miden 27 x 13 x 6 cm. Tienen dos agujeros de 6 cm. de diámetro, de manera que coinciden los de una hilada con los de la siguiente, dejando un conducto vertical continuo. Esto facilita la colocación de cañerías, cableados, etc. Puede también levantarse el muro sin junta entre las hiladas, procediendo a llenar (cada cuatro o cinco hiladas) con hormigón y un hierro de 6m. dichos conductos.



Disponible en varios diseños y los más utilizados son lo encaje con agujeros. Su principal característica es la posibilidad de ser colocado en diferentes posiciones y tamaños, sirviendo como marcos debajo y por encima de las ventanas y puertas, además de ser utilizado para el refuerzo en las paredes y los medios de soporte.

Ladrillos y Bloques de canaleta ecologica permite el paso de conductos como el abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, electrónica, antenas de televisión, teléfonos y otros.





El sistema de montaje y agujero verticalmente, que permiten el paso de conductos eléctricos y del sistema hidráulico, sin tener que romper paredes para hacerlo. Esto evita el aumento de los desechos, el desperdicio de materiales, disturbios y la restauración de las paredes, y en el sistema de construcción convencional de este tipo de lesión es inevitable.