

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA**

**RECINTO UNIVERSITARIO CARLOS FONSECA AMADOR**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS**

**DEPARTAMENTO DE CONTADURIA PÚBLICA Y FINANZAS**



**SEMINARIO DE GRADUACION PARA OPTAR AL TITULO DE LICENCIADAS EN  
BANCA Y FINANZAS**

**TEMA GENERAL:**

**ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**SUBTEMA:**

**CALCULAR EL COSTO ANUAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE LA  
PANADERIA “DELICIAS ESTHER” PARA ADQUISICION DE UN HORNO DE  
POR MEDIO DEL BANCO LA FISE EN PELRIODO 2014-2015.**

**AUTORES:**

**BR. LINDA MARCIA GABUARDI HERNANDEZ.**

**BR. FLOR DE MARIA MEMBREÑO ARTEAGA.**

**TUTOR:**

**MSC. LUZ MARINA GARCIA**

**MAYO, 2017**

**MANAGUA, NICARAGUA**



**Tema General:**

Arrendamiento Financiero

**Subtema:**

Calcular el costo anual del Arrendamiento Financiero de la panadería “Delicias Esther” para la Adquisición por medio del banco la FISE horno en el periodo 2014-2015.



## **i. Dedicatoria**

### **A Dios**

Por haberme brindado el regalo máspreciado que todo ser puede tener, la vida y haberme permitido llegar a este punto y haberme proveído de salud para lograr mis metas, además de su infinita bondad y amor.

### **A mi madre Eufemia Hernández.**

Le doy gracia a Dios por haberme colocado en su vida y por qué ha sido una madre y padre para mí, por un ejemplo y sus consejos me han formado en una mujer de bien, siempre me ha apoyado en mis deseos de superación profesional, pero sobre todo por su amor incondicional.

### **A mi esposo Kevin Chávez**

Dedico de manera especial este trabajo a mi esposo Kevin que en paz descanse pues él fue mi principal fuente de motivación para mi desarrollo de mi carrera profesional, porque creyó en mí y por el amor incondicional q me brindo.

**Linda Marcia Gabuardi Hernández**



**i. Dedicatoria:**

**A Dios:**

Le doy gracias al señor por haberme permitido dar este paso importante tanto en mi vida como profesionalmente, el señor con su infinita bondad y misericordia me permite salir adelante.

**A mis padres Carmen Arteaga y Carlos Membreño:**

Porque han sido mi motor de arranque ya que se preocuparon por darme una vida digna y con humildad y el esfuerzo de su trabajo me sacaron hacia adelante.

**A mi esposo Carlos Hernández:**

Porque me apoya siempre en todos los estudios que he emprendido y porque siempre está dispuesto a ayudarme ante cualquier situación.

**A mi hija Cristhel Hernández:**

A mi niña querida que con tan solo 2 añitos de vida ha sabido actuar con madurez y entiende cada vez que la he dejado al cuidado de otra persona por causa de mis estudios.

**Flor de María Membreño Arteaga**



## **ii. Agradecimiento**

Agradezco primeramente a Dios por permitirme finalizar estos cinco años de estudios continuos, mi eterna gratitud a todas aquellas personas que contribuyeron para que mi proceso de desarrollo personal y profesional haya sido un éxito, a todos aquellos que creyeron en mi esfuerzo, y en especial a:

Mi padre Héctor Milciades Gabuardi Silva (In memoriam 1957-2010) y a mi madre Eufemia Hernández Cárcamo, quienes fueron mis primeros maestros y me enseñaron y me seguirán enseñando el camino de la vida, sus esfuerzos me han fortalecido en valores y principios cristianos que me hacen ser lo que soy y me han permitido crecer como persona, estudiante, hermana, amiga, compañera y actualmente como madre.

A mi compañera de seminario Flor de María Membreño Arteaga, que con sus conocimientos brindo grandes aportes que fueron muy necesarios y valioso en el desarrollo de la investigación.

Los profesores que han guiado mi camino en estos años de universidad y que han inculcado en mí, valores y conocimiento, en especial a la profesora Luz Marina García por su apoyo para la realización de este trabajo.

**Linda Marcia Gabuardi Hernández**



## ii. Agradecimiento

Primeramente, agradezco a mi señor Jesucristo por haberme brindado sabiduría, conocimiento, e inteligencia para poder culminar con satisfacción y placer esta etapa de mi superación personal y porque con su misericordia me encuentro parada en la brecha hasta donde me conceda las fuerzas.

También agradezco a mis padres por ser la fuente principal después de Dios en mi educación, especialmente a mi madre que es la persona más comprensiva y sobre todo que me ha apoyado siempre sin quejas ni pretextos y porque ha confiado en mí sin esperar nada a cambio, a ella le debo gran parte de mi superación por su ayuda y esfuerzo para sacarme hacia adelante.

Y a mi esposo porque es una persona que me ha brindado todo el apoyo en el ámbito educativo, porque me ha enseñado que la vida vale mucho más si te preparas y llegas a ser alguien en la vida, tener una profesión para en el futuro poder realizarme más como una profesional e ir escalando siempre hacia arriba.

**Flor de María Membreño Arteaga.**



### iii. Valoración de Docente

Managua, 12 de noviembre de 2016

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

Estimado Maestro Guido:

Por este medio remito a usted los tres ejemplares del informe final de trabajo de Seminario de Graduación con el Tema: Leasing y Subtema El impacto del Leasing en la panadería Esther, en el período 2014 - 2015, presentado por las Bachiller:

**Br. Linda Marcia Gabuardi Hernández.**  
**Br. Flor de María Membreño Arteaga**

Para optar al Título de Licenciadas en Banca y Finanzas.

Este trabajo reúne los requisitos metodológicos para informe final de Seminario de Graduación que Específica 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 de seminario de graduación, denominado “Calcular el costo anual del arrendamiento financiero de la panadería “Delicias Esther” para adquisición de un horno por medio del banco la FISE en el periodo 2014-2016 con el objetivo de demostrar que es viable para la toma de decisión en cuanto a comprar o arrendar.

Para empezar con este estudio nos referimos a las generalidades de arrendamiento financiero, este comprende lo que son conceptos básicos, características y tipos de arrendamiento, mencionando las partes que intervienen en un contrato de arrendamiento financiero y su clasificación.

Valoramos la importancia de los arrendamientos financieros de igual manera se presentan las ventajas y desventajas que tiene este tipo de financiamiento para los arrendatarios.

Damos a conocer las formas de arrendamientos financieros, las obligaciones y derechos que tienen que cumplir los arrendatarios, también se centran en aspectos contables y la contabilización en términos teóricos.

Seguidamente valoramos los métodos financieros para analizar la inversión y a través de un ejemplo se hacen la comparación de alternativas que son: financiamiento con opción de compra o la opción de arrendar.

Concluimos con los métodos de evaluación financiera para determinar las alternativas más viables para la panadería utilizando el método de la tasa interna de retorno (TIR).

Finalmente se explica los cálculos de los costos reales del arrendamiento para la adquisición de un horno digital por medio del banco lafise bancentro determinando a que plazo es más atractivo para invertir, concluyendo con la decisión de invertir con la alternativa de mayor rendimiento





## Índice

i.	Dedicatoria -----	i
ii.	Agradecimientos -----	ii
iii.	Valoración del Docente -----	iii
iv.	Resumen -----	iv
I.	Introducción -----	1
II.	Justificación -----	2
III.	Objetivos-----	3
	3.1. Objetivo General -----	3
	3.2.Objetivos Especifico-----	3
IV.	Desarrollo del subtema-----	4
	4.1.Síntesis histórica del leasing -----	4
	4.1.1. Definición del leasing o arrendamiento financiero -----	6
	4.1.1.1.Tipos de leasing-----	7
	4.1.1.2.Clasificación del leasing -----	9
	4.1.1.3.Principales oferentes de arrendamiento financiero en Nicaragua-----	9
	4.1.1.4.Importancia del leasing o arrendamiento financiero-----	11
	4.1.1.5.Ventajas económicas y financiera de leasing-----	12
	4.1.1.6.Alternativas de leasing o arrendamiento financiero -----	12
	4.1.1.7. Obligaciones del arrendador financiero -----	13
	4.1.1.8. Obligaciones del usuario -----	14
	4.1.1.9. Característica del contrato -----	15
	4.1.1.10. Contenido del contrato -----	16
	4.2.Característica y procedimiento del producto económico y financiero-----	16
	4.2.1. Característica de la operación del leasing-----	16
	4.2.2. Descripción de la operación del leasing -----	17



4.2.3.	Valuación de arrendamiento financiero .....	18
4.2.4.	Compra vs arrendamiento .....	18
4.2.5.	Compra del Bien .....	19
4.2.6.	Contabilización del arrendamiento Estado Financiero del arrendador.....	21
4.2.7.	Métodos de Evaluación Financiera .....	23
V.	Desarrollo del caso práctico .....	24
5.1.	Perfil de la Panadería “Delicias Esther” .....	24
5.1.1.	Antecedentes .....	24
5.1.1.1.	Historia de la Empresa .....	24
5.1.2.	Visión .....	25
5.1.3.	Misión .....	25
5.1.4.	Objetivo Estratégico.....	25
5.1.5.	Valores .....	26
5.1.6.	Organización .....	26
5.2.	El problema .....	27
5.2.1.	Situación Actual.....	27
5.2.2.	Estructura del Capital de la Panadería Delicias Esther.....	27
5.2.3.	Proyecto futuro crecimiento interno y externo.....	27
5.2.4.	Estructura Financiera .....	28
5.2.5.	Decisiones de Inversión .....	28
5.2.6.	Proceso de solicitud del Arrendamiento Financiero .....	28
5.2.7.	Análisis de los resultados .....	29
6.1.	Conclusiones del Caso Practico .....	31
VI.	Conclusiones de la Investigación.....	32
VII.	Bibliografía .....	33
VIII.	Anexos .....	34



## I. Introducción

El presente documento consiste en un proceso de investigación, basado en el cálculo del costo real del arrendamiento financiero para la adquisición de bienes, teniendo como propósito dar a conocer las alternativas más viables con respecto a los plazos del arrendamiento y la opción de arrendar o comprar un bien.

Este material está basado en la valoración de costo con respecto a otras alternativas de financiamiento, para demostrar lo que el arrendamiento puede ofrecer sobre todo a aquellos

Profesionales que desean desarrollarse y no tienen la capacidad de proyectarse por falta de capital.

El presente trabajo de seminario de graduación, denominado Costo real del financiamiento de la Panadería Delicias Esther para la adquisición de un horno por medio del banco La FISE BANCENTRO. comprendiendo los años 2014 -2015 y cuyo objetivo es calcular los costó reales que conlleva el arrendamiento financiero, se ha basado en la investigación científica, se ha consultado diversas fuentes de información para revelar los resultados obtenido en la evaluación de las alternativas con respecto a la tasa interna de retorno como método de evaluación, Para ello la importancia se obtener resultado preciso radica en las fuentes de información confiable y una estructura organizada del presente trabajo.

Para ello este estudio se divide en nueve acápite , el primer acápite es una introducción , la cual está orientada a la revelación que tiene el trabajo; segundo acápite justificación la cual contiene el por qué se realizó la investigación; Tercer acápite objetivo general y específico ; cuarto acápite Desarrollo del subtema , el cual contiene las generalidades del leasing , característica y procedimiento del producto económico y financiero, contabilización de los arrendamientos en los estados financieros del arrendador; quinto acápite desarrollo del caso práctico que consiste en aplicar el producto financiero leasing y demostrar cómo impacta en las utilidades de la empresa creada; sexto acápite conclusiones; séptimo acápite Bibliografía; Octavo acápite; Anexo



## II. Justificación

Es importante conocer que todas las empresas, nace con el objetivo de producir bienes o servicios disponibles para el mercado y no siempre al momento de constituirse cuenta con el financiamiento total de la inversión por lo que siente la necesidad de tomar alternativa de financiamiento, desde luego que se les presenta arrendamiento financiero como una opción muy atractiva.

El arrendamiento financiero ha surgido como una industria de billones de dólares en grandes empresas las cuales han proporcionado una enorme cantidad de financiamiento. Se han extendido con mucha rapidez y las pequeñas casas comerciales no son la excepción en poner a la venta sus bienes de capital como crédito con opción a compra al final del contrato del arrendamiento financiero.

Los resultados planteados están basados en la obtención de la información y la correcta aplicación del criterio de evaluación de proyecto con la tasa de interna de retorno y sus criterios, como fuente de información a los lectores.

Este trabajo de Seminario servirá para que el público en general conozca las formas de financiamiento por medio del arrendamiento financiero y conocer el cálculo de los costos reales del arrendamiento financiero sin son atractivo o no para la empresas que opte por estás forma de financiamiento y puedan tomar sus propias decisiones de invertir en la adquisición de bienes para incrementar su productividad.

Finalmente como estudiante para desarrollar los conocimientos adquiridos en esta formación de educación profesional y poder optar al título de Licenciatura en Banca y Finanzas de esta prestigiosa alma mater



### **III. Objetivos**

#### **3.1. Objetivo General:**

- ❖ Calcular el costo real anual del arrendamiento financiero panadería “Delicias Esther” para la adquisición de un horno por medio del banco LA FISE BANCENTRO en el periodo 2014-2015.

#### **3.2. Objetivo Específicos:**

- ❖ Describir las generalidades del Arrendamiento financiero.
- ❖ Conocer las característica y procedimiento del producto en términos económicos y financieros del leasing.
- ❖ Presentar a través de un caso práctico el costo real del Arrendamiento financiero de la panadería “Delicias Esther” para la adquisición de un horno por medio del banco la FISE en el periodo 2014-2016.



## IV. Desarrollo del subtema

### 4.1. Síntesis Histórica del Leasing

Tiene sus orígenes en los Estados Unidos como consecuencia directa de su economía y desarrollo. Para Giovanoli en 1936 se efectuó el primer contrato de leasing, como instrumento financiero utilizado por la cadena californiana de supermercados “safeway Inc”. La fórmula empleada era el “Sale And Leasing Back”. Y se basaba en dos puntos fundamentales: por razones fiscales y formalismo jurídico del ordenamiento Estados Unidos debido a la influencia del derecho inglés, el desarrollo tecnológico y la necesidad de equipamiento en un contexto de carencia de capitales en las propias empresas.

A finales de la segunda guerra mundial, el leasing tuvo mayor auge en los Estados Unidos la primera empresa de leasing se creó en 1952 aunque en 1945, la “allied store Corporation” vende todos sus inmuebles una fundación universitaria y simultáneamente se los alquila por un plazo de 30 años, con opción a renovación y con inclusión de una opción a compra.

La expresión inglesa “Leasing” proviene del verbo “To Leasing” que en su traducción literal significa alquilar. Fue empleada por el empresario norteamericano Dr. Boothe Jr. En 1952 para describir un arrendamiento de bienes que le permitió cumplir con un suministro al ejercicio de los Estados Unidos sin incurrir al crédito comercial bancario, logrando financiar a la adquisición de la maquinaria. Al obtener resultados satisfactorios, creó la empresa “U.S LEASING” con un capital de \$20,000.00 que más tarde aumentó a \$500,000.00 gracias a un préstamo del Bank Of América, comenzando a financiar el arrendamiento de equipo. Posteriormente fundó la “Boothe Leasing Corporation” que se convirtió en la segunda empresa del rubro en los Estados Unidos con 2,700 clientes y \$66,000, 000.00 en contratos en 1961.



La operación de Leasing tuvo una rápida acogida por los bancos norteamericanos y fue considerado por los empresarios como un excelente medio para usar los modernos bienes de equipos, disociando la vida económica del bien en su vida física.

En Francia el desarrollo del sistema se inicia en década del 60 con la creación de la sociedad “Credit Bail” denominada loca france con participación del banco de Indochina. En 1966 se dictó en Francia la ley N°66-455 que completada mediante una serie de reglamentos y decretos que dieron a las empresas leasing, denominadas empresas de Credit Bail el carácter de establecimiento financieros.

En Nicaragua la primera empresa de arrendamiento financiero autorizadas por la superintendencia de bancos y otras instituciones financiera (SIBOF), es la compañía financiera Centroamericana S.A., (FINARCA) inició operaciones en 1997 y se especializan en financiamiento de equipos y maquinarias productivas y de apoyo a la producción, se dedica principalmente al financiar el arrendamiento de bienes como:

- Equipo de riego
- Equipo Industrial
- Plantas eléctricas industriales
- Equipo de construcción
- Vehículos de distribución
- Vehículos de transporte pesados
- Tractores y equipos agrícolas
- Equipos de comunicación y computación
- Equipos para almacenamiento
- Otros bienes de capital productivo



#### 4.1.1. Definición de Leasing o Arrendamiento financiero

Según León T. (1989) el leasing es un producto financiero conformado por un contrato de arrendamiento con opción de compra mediante el cual una persona o empresa solicita a un banco, institución financiera o sociedad de leasing (arrendador) que adquiera la propiedad de un bien generalmente maquinaria para que posteriormente le ceda su uso a cambio del pago de renta periódica (se lo arrienda) por un plazo determinado, y en el cual una vez concluido, se tenga la opción de comprar el bien.

Se puede enmarcar dentro del sistema financiero como una alternativa de financiación para la obtención de bienes disponibles

El leasing puede considerarse como una forma de financiamiento ya que el banco o sociedad del leasing nos financia la adquisición de un activo fijo, pudiendo nosotros hacer uso de este sin necesidad de tener que invertir o pagar el valor total del bien.

##### 4.1.1.1. Tipos del Leasing

Según la federación colombiana de compañía de Leasing (S.F.) existen diversas modalidades de Leasing en las cuales, se enmarcan dos tipos fundamentales:

- **Leasing financiero:**

Es un contrato en virtud del 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 adquirido para el efecto y que este último ha seleccionado para su uso y goce durante un plazo pactado, cuyo elemento esencial son:

- a) La entrega de un bien para su uso y goce
- b) el establecimiento de un canon periódico, que lleva implícito el precio del derecho a ejercer una opción de adquisición.

A esta técnica de financiamiento, con presencias indiscutibles ahora en la legislación y la jurisprudencia comparadas se le define generalmente como un contrato por el cual unas de las partes - empresas de leasing – se obliga adquirir de un tercero determinados bienes





que la otra parte ha elegido previamente, contra el pago de un precio mutuamente convenido, para su uso y disfrute durante cierto tiempo, que generalmente coinciden con la vida económica y fiscal del bien, y durante el cual el contrato es irrevocable, siendo todos los gastos y riesgo por cuenta del usuario, quien, al finalizar dicho periodo podrá optar por la devolución del bien, concertar un nuevo contrato o adquirir los bienes por un valor residual preestablecido”.

- **Leasing Operativo:**

Históricamente, el Leasing operativo aparece como un negocio de comercialización a la que recurrían las empresas fabricantes de bienes con un alto grado de sofisticación y con rápido proceso de obsolescencia. Estas empresas, por aquellos tiempos se enfrentaban a empresas renuentes adquirir bienes que corrían el riesgo de verse pronto superados por otros más modernos. Ante esta situación no le quedó otra alternativa de arrendarlos de vez de venderlos, otorgando de más la posibilidad de sustituir los bienes tecnológicamente obsoletos por otros más sofisticados.

Es un contrato en virtud del 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 y sus elementos esenciales son:

- a) la entrega del bien
- b) el pago de un canon
- c) la aptitud del bien para producir renta.

- **Lease back:**

Son operaciones que combinan una acción de compraventa con una de leasing posterior, el propietario del bien lo vende a una entidad de leasing para arrendárselo posteriormente en régimen de leasing. Suele utilizarse sobre todo en el caso de bienes inmuebles.



- **Sale and lease back**

Dentro del leasing financiero existe un tipo distinto de leasing que se trata de una operación donde el tomador le vende al dador un bien de su propiedad para luego tomarlo en leasing. El sale and lease back tiene las siguientes ventajas:

- a) La empresa se hace de capital fresco, el que puede aplicar para aumentar su capital de trabajo, disminuir el riesgo de los accionistas al pagar dividendos o cambiar su estructura de capital.
- b) Ventajas impositivas adicionales. Esta alternativa es ideal para empresas que realizaron grandes inversiones en máquinas y equipos para instalarse en el país y tienen, en estos momentos, un crédito fiscal, que el giro de los negocios recién haría recuperar en algunos años. De esta manera, la empresa le vende a la entidad financiera su bien y recupera el crédito fiscal.
- c) Disminuir el riesgo país, ya que disminuyen sus activos en el país. Al venderle los bienes a la entidad financiera, transfieren el riesgo de los activos en el país. Este beneficio se ha convertido en importante para algunas multinacionales que se han expandido considerablemente en países emergentes y quieren limitar su riesgo por las turbulencias de estos mercados.

Por medio de esta alternativa una empresa transfiere en primer lugar la propiedad del bien a la entidad financiera, quien luego faculta a esta misma empresa al uso y goce del bien a cambio del pago de un canon y con una opción de compra al final del contrato.

De esta manera, la empresa convierte sus activos físicos en efectivo permitiéndole hacer frente a sus problemas de liquidez, y manteniendo la utilización y explotación del activo físico.



- **Leasing Directo**

El leasing directo se identifica cuando una firma que no era propietaria del bien, lo adquiere para ser dado en contrato de leasing a su usuario. El futuro usuario del equipo, tomador, conviene con el Dador, que éste le alquile durante un determinado período de tiempo un bien elegido, a cambio del pago de un alquiler o canon mensual, con la posibilidad de comprar dicho bien al finalizar el plazo pactado.

El tomador deberá hacer un depósito inicial que luego será aplicado al pago del último canon, además deberá pagar por adelantado el primer canon correspondiente, en caso de que sea lo convenido. Además, deberá contratarse un seguro sobre el bien objeto del contrato y convenirse las pautas referidas al mantenimiento del bien.

#### **4.1.1.1. Clasificación de arrendamiento o leasing**

Según Barrera E. (2000) los arrendamientos se clasifican según la norma de referencia, en arrendamientos financiero y arrendamientos operativos.

Un arrendamiento será considerado financiero cuando como consecuencia de un convenio se transfiera todos los riesgos y ventajas derivadas del derecho de propiedad de un bien. Por lo tanto, un arrendamiento será operativo cuando no se verifique las condiciones requeridas para hacer un arrendamiento financiero.

Las normas también incluyen situaciones que revelan la existencia de un arrendamiento financiero las cuales son las siguientes:

- a) Se prevé la transferencia de la propiedad del bien objeto del contrato al finalizar el plazo del arrendamiento.



- b) Existe una opción de compra del bien del contrato a favor del arrendador, cuyo valor resulta inferior al valor estimable del bien al momento del ejercicio de dicha opción. Esta situación permite predecir razonablemente al inicio de la operación que la opción será ejercida.
- c) El plazo del contrato cubre la mayor parte del bien.
- d) El valor actual de la suma de los pagos a realizar como consecuencia del contrato equivalente del valor de activo al inicio de la operación.
- e) Las características técnicas de los activos indican que solo el arrendatario tiene la posibilidad de utilizarlos sin realizar sobre las mismas modificaciones significativas.
- f) Las pérdidas por resolución anticipadas del contrato del arrendamiento son asumidas por el arrendatario.
- g) Las fluctuaciones sobre el valor del bien al final del contrato recaen sobre el arrendatario.
- h) El arrendatario tiene la posibilidad de prolongar el contrato, con pagos de arrendamiento inferiores a los vigentes en el mercado.

#### 4.1.1.2. Principales Oferentes de Arrendamiento Financiero en Nicaragua

Existen algunas empresas cuya actividad comercial es el arrendamiento financiero siendo esta una línea de negocio importante tales como:

- **Financiera de Arrendamiento Centroamericana, S.A (FINARCA)**

Esta empresa inicia operaciones en el año 1997, bajo la supervisión de la Superintendencia de bancos y otras instituciones financieras (SIBOIF), siendo la primera empresa de arrendamiento financiero en nuestro país, obteniendo el liderazgo en este nuevo concepto financiero.



- **BAC Leasing**

Esta institución ofrece soluciones de arrendamiento operativo para vehículos nuevos de cargas, flotillas de transporte y para ejecutivo. El leasing operativo permite a los empresarios disponer de bienes necesario para el desarrollo de su empresa, al mismo tiempo disfrutar de sus beneficios.

- **Bancentro Centroamericano La Fise (BACENTRO LA FISE)**

Cuenta con un programa de financiamiento denominado Leasing BANCENTRO, actualmente es el único servicio de arrendamiento que dispone del respaldo financiero, operativo y de mercado de una institución bancaria, poniendo a la cabeza a esta institución sobre sus competidores.

#### **4.1.1.4. Importancia del Leasing o Arrendamiento Financiero.**

Según Úbeda, P. (2011) El Leasing mezclado con el financiamiento y la opción a compra a permitido satisfacer las necesidades de las empresas que las adquieren a su vez reduce la inversión para la adquisición de nuevos equipos, siendo innecesarios buscar líneas Crediticias o prendarias sobre bienes propios. Las compañías al tener la opción a compra pueden acceder a nuevas tecnologías de una forma constante sin requerir de inversión necesaria en caso de compra-venta.

Ha sido una opción factible para los productores y usuarios de bienes permitiendo una salida en el mercado del mismo. Contribuyendo a la economía dando salida a los productos que, por altos costos, falta de acceso a créditos o desplazamiento tecnológico no podrían moverse.

El leasing contribuye a la expansión de las empresas con mayor intensidad especialmente en las PYMES. En términos generales para todos los tamaños de empresas en la medida que promueve la inversión que contribuye a una fuente de financiamiento de bienes de capital.



#### 4.1.1.5. Ventajas Económicas y Financiera del Leasing

- EL bien sujeto al leasing queda como garantía de la operación para el cumplimiento del contrato, siendo esto una ventaja sobre el financiamiento. Usualmente en las PYMES que carecen de garantías para realizar créditos.
- Rapidez en los trámites, suele destacarse que el trámite de leasing es ordinalmente rápido que un préstamo normal, debido a que éstas no están sometidas a la legislación de bancos y financieras por la simple razón que el bien se utiliza como garantía.
- Beneficio tributario, en las mayorías de los casos el costo global de la financiación es inferior al de los mecanismos convencionales.
- Liberación del capital y su empleo en inversiones de mayor productividad.
- Facilita el acceso a bienes capital y promueve la inversión en capital fijo. Como efecto promueve un incremento de la productividad de la inversión y por ende estimula el desarrollo económico a un largo plazo.
- Evita la necesidad de vender el equipo cuando no se quiere o no se puede usarlo más. Permite renovar constantemente los equipos de acuerdo a los avances tecnológicos.
- No se incrementa innecesariamente el activo de la empresa y contablemente se evita la depreciación del bien.

#### 4.1.1.6. Alternativas del Leasing

Según Malumian N. (2000) el leasing es una buena opción para considerar como alternativas ya que esta facilita la adquisición de máquinas, equipos, vehículos, inmuebles, o mobiliarios por ejemplo para aumenta la capacidad de producción en los casos de las PYMES que tienen problemas para el financiamiento bancario estas se benefician por que ha demostrado una excelente capacidad de cumplir el contrato, y así obtener la conservación de capital de trabajo.



Por qué arrendar y no comprar:

- Los impuestos se pueden reducir en virtud del arrendamiento
- El contrato de arrendamiento puede reducir cierto tipo de incertidumbre.
- Los costos de las transacciones pueden ser más altas al comprar un activo y al financiarlos con deudas o capital que al rentar el mismo activo
- El 100% de financiamiento a tasas fijas
- Protección contra la obsolescencia
- Flexibilidad

#### 4.1.1.7. Obligaciones del arrendador financiero

Para la empresa de leasing la operación comporta una serie de obligaciones y de derecho que se originan en las relaciones jurídicas que se establece entre los diversos sujetos que en ellas intervienen.

En términos generales la empresa de leasing está obligada a comprar el bien de capital a ceder el uso y a respetar la decisión del usuario:

- Obligación a comprar el bien:** El leasing constituye un mecanismo financiero para adquisición de ciertos bienes de capital que pone a disposición del usuario. Lo interesante de esta obligación es que la empresa de leasing compra un bien al fabricante o proveedor elegida por el usuario quien determina la condición de la entrega y de la instalación para satisfacer las necesidades del usuario.
- Obligación de ceder el bien:** Se trata de una obligación esencial y característica del leasing que lo distingue de otras operaciones o de otros negocios. En efecto el usuario Persigue como finalidad disponer del uso del bien para cumplir con una necesidad económica que puede satisfacerse sin ser el dueño del mismo.



- c) **Obligación de respetar la opción del usuario:** Es la esencia de la operación del leasing que al término de la cesión del uso del bien el usuario puede optar por varias alternativas, que le empresa del leasing está obligada a respetar:
- Restituir el bien objeto del uso.
  - Convenir una nueva cesión del uso bajo otras condiciones.

#### 4.1.1.8. Obligaciones del usuario

- **Obligaciones del usuario de elegir los bienes materia de la operación.** Permite distinguir el leasing financiero del simple arrendamiento, en el cual solo puede elegir dentro del stock que tiene el arrendador y del leasing operativo el cual se celebra con la sociedad proveedoras de los bienes.
- **Obligación de pagar la renta:** Ella afecta el usuario a favor de la empresa de leasing y representa la retribución por la cesión del uso y goce de los bienes de equipo durante el periodo convenido el pago de la renta se fracciona en todo este lapso, constituyendo una obligación de tractos sucesivos.
- **Obligación de usar el bien en términos convenidos:** El documento que da a cuenta de la operación contiene las reglas relativas a la forma de usar el material, como por ejemplo las personas que deben manipularlos las horas del uso, el deber de no ceder el uso a terceros, en caso de que el usuario desee ampliar o modificar el primitivo destino de los bienes de equipos.
- **Obligación de mantener y reparar el equipo:** Se trata de una obligación que el arrendamiento pesa sobre el arrendador en el leasing de las empresas del rubro su calidad de ente financiero no se obliga a la mantención ni a la reparación de los bienes objeto de la operación.
- **Obligación de colocar placas distintivas:** Con el propósito de dar a conocer a terceros que los bienes de equipo no son de propiedad del usuario se conviene la obligación de colocar placas distintivas, indicando el nombre de la empresa de leasing dueñas de los mismos.





- **Obligación de contratar seguros:** El usuario debe responder de los bienes entregados en leasing se le obliga a contratar seguro por los riesgos de incendio, de robo que pueden sufrir dichos bienes. El usuario tiene interés asegurable respecto de los bienes que reciben de leasing lo que legitima el seguro que puede contratar sin ser dueño de los bienes expuestos a riesgo.

#### 4.1.1.9. Característica del contrato de Leasing

Según Centeno, K. (2004) un contrato de leasing puede ayudar a la empresa obtener una mayor capacidad financiera, ya que implica la obtención de uso de activos fijos específicos, generalmente costosos, sin recibir realmente la propiedad sobre ellos y pagando un canon periódico, está operativa evita un desembolso grande de efectivo manteniendo la liquidez en la empresa.

Un arrendamiento financiero es un contrato generalmente a largo plazo, no cancelable en consecuencia obliga al arrendatario a realizar pagos periódicos por el uso de un activo durante un periodo determinado, el cual está estrechamente relacionado con la vida útil de un activo.

#### Se caracterizan por que es:

- a) Es un contrato bilateral: Existe obligaciones reciprocas entre las partes contratantes (arrendador – arrendatario).
- b) Se necesita un consenso para llegar a un acuerdo de las partes al fin de dejar en claro las obligaciones y términos a convenir el arriendo.
- c) Tiene un fin oneroso, ya que el beneficiario del arriendo del bien para su uso, debe pagar un canon por el servicio prestado.



- d) Es conmutativo, las ventajas o conveniencias de las partes pueden ser determinadas desde el inicio de contrato.
- e) Es de carácter sucesivos, de periodicidad, las obligaciones de cumple a medidas que va transcurriendo el periodo del contrato por el medio del pago del canon que usualmente suelen ser de forma mensual.
- f) Es principal: subsiste por si solo sin necesidad de otro contrato.

#### **4.1.1.10. Contenido del Contrato**

Según Carranza, M. (2003) cuando la operación de arrendamiento financiero presume la existencia de tres personas, el contrato propiamente dicho es bilateral, en el que las partes son el arrendador financiero y el usuario que se encuentra en un medio de financiación para la adquisición de un bien determinado. Contrato que tiene como presupuesto económico que da lugar a un contrato diversos – la adquisición por el arrendador financiero de un bien, cuya titularidad corresponde al arrendador financiero, pero cuya posesión y utilización estará en mano del usuario.

Ciertamente el contrato de arrendamiento financiero se relaciona necesariamente con el contrato de adquisición del bien de tal forma que el usuario en este contrato lo que da lugar a una situación jurídica compleja pero que no llega a destruir el contrato de leasing.

## **4.2. Características y procedimiento del producto económico y financiero del leasing**

### **4.2.1. Característica de la operación del leasing**

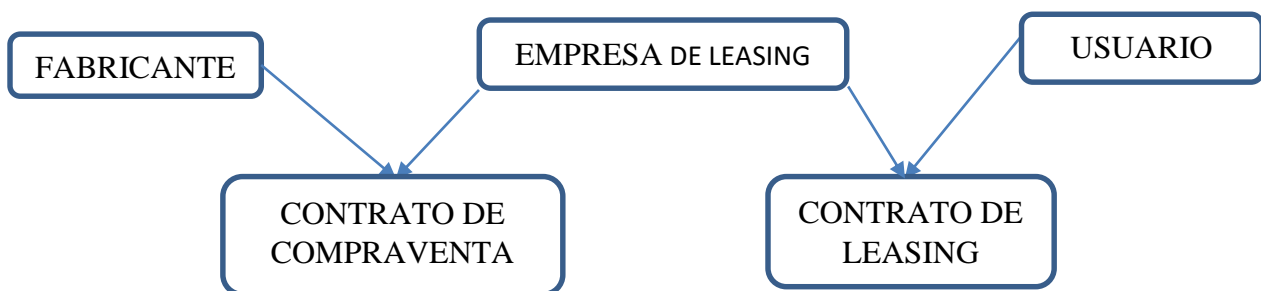
Según Porto J. (1999) en la práctica aparece como una operación unitaria integrada por varios contratos. Tal operación no coincide con ninguna de las categorías dogmáticas del derecho de las obligaciones y de los contratos situación que no es exclusiva del leasing, sino que se presenta tratándose de otras operaciones que constituyen medios de financiamiento en la actividad mercantil.



Lo característico de ello es la cesión del uso y goce de un bien elemento entorno al cual es preciso determinar el régimen jurídico aplicable. Para lograr esto último los autores le han atribuido la categoría de contrato y le han asimilado a alguno de ellos o combinación de una figura atípica proveniente del sistema de commonlaw cuyo origen se encuentra en la creatividad del derecho contractual norteamericano.

#### 4.2.2. Descripción de la operación del Leasing

Según De la Cuesta, J. (1974) la persona que desea obtener el uso y goce de un bien de capital acude a una empresa de leasing para que esta lo adquiera del fabricante o del Proveedor y le ceda su uso por el tiempo convenido, a cambio de una contraprestación en dinero, que paga fraccionariamente y que asciende al valor que la empresa de leasing pago al fabricante, incrementada en los gastos, intereses y utilidades, reconociéndosele al usuario la facultad de adquirir el dominio del bien, en una época estimulada, pagando el precio Preestablecido, el cual se considera, en parte, los pagos realizados como renta de arrendamiento.



**Figura.1.** En la operación participan tres sujetos, lo que inicialmente permiten distinguir un par de relaciones entre dos tipos de contrato.



Según Pascale R. (2000) Figura.4.2.2. Para que la operación se concrete es preciso que el usuario proceda previamente a escoger el equipo o maquinaria que necesita, tomando contacto con el fabricante o proveedor. Una vez elegido el bien, el usuario se dirige a la empresa de leasing que exige llenar una solicitud de leasing tal solicitud contiene el nombre de la persona natural, razón social o nombre social de la persona jurídica, los principales socios o accionistas: capital de la sociedad y número de acciones emitidas, en su caso; individualización de los administradores o de los miembros del directorio, según corresponda: bancos en los cuales operan habitualmente: giro o rubro de actividad del usuario, monto de sus ventas, principales clientes: bienes o equipos escogidos y su valor: individualización del fabricante o proveedor ; lugar donde se utilizara el equipo: y fecha en que necesita instalarlo, etc.

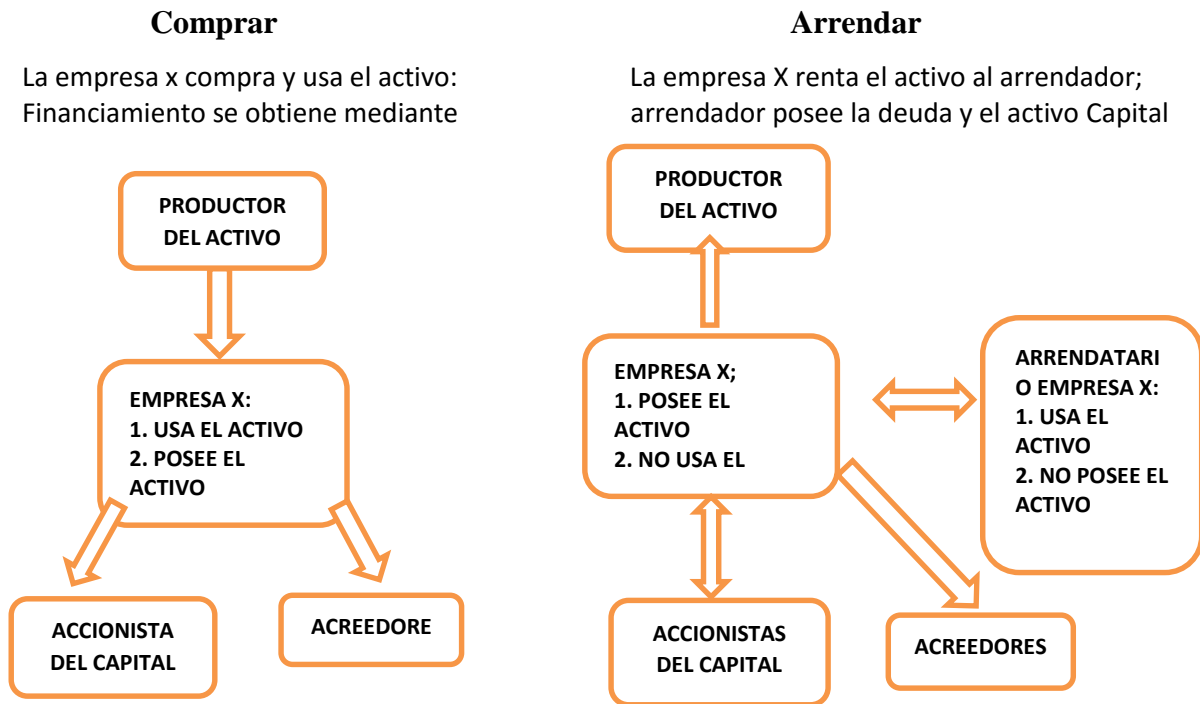
Junto con la solicitud de leasing, se exige asimismo un estado situación del usuario, con sus referencias comerciales y bancarias, relación de sus activos y pasivos; avales y garantías constituidas a favor de terceros. Con tales antecedentes la empresa de leasing

Procede a un estudio de factibilidad para determinar si aprueba o no la operación de financiamiento. Aprobada la solicitud la empresa de leasing propone al usuario las condiciones de la operación y una vez aceptadas por ella se formaliza por la suscripción de un instrumento público o privado.

#### **4.2.3. Valuación de un arrendamiento financiero**

#### **4.2.4. Compra vs Arrendamiento**

Si se necesita un vehículo o limusina solo durante un día o una semana seguro que lo alquila; si la necesita por cinco años, probablemente lo compre. En medio hay un espacio gris en el que la elección entre compra o arrendar no es obvia. Sin embargo, la regla de decisión debería estar conceptualmente clara: si necesita un activo para sus negocios cómprelo si el costo anual equivalente de la propiedad y operación es menor que la cuota de alquiler que pueda conseguir de un tercero.



**Figura 2.** Opción de compra o Arrendar esta dependerá de la necesidad que tenga el usuario si alquilar o poseer el bien.

#### 4.2.5. Comprar el Bien

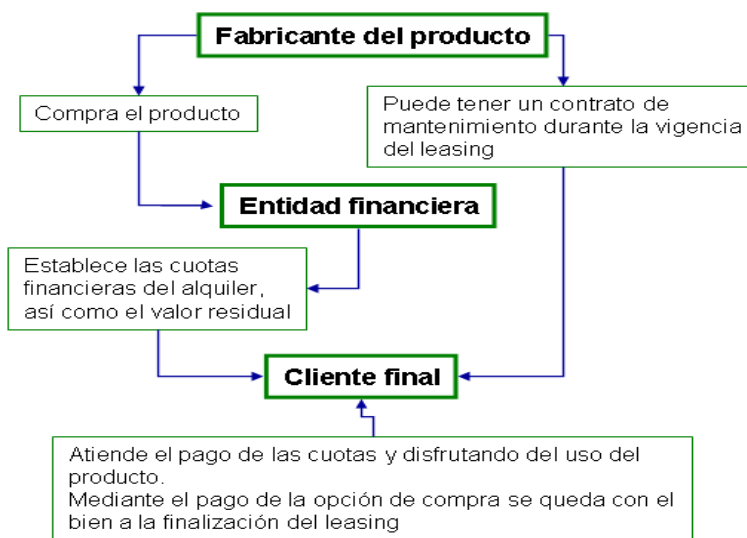
Finalmente, con el contrato de leasing en mano emitimos la orden de compra al proveedor para que le cobre el bien a la empresa de leasing, pero nos lo envíe a nosotros. Una vez que nos envíen el bien, pasamos a recibirlo, descargarlo, inspeccionarlo, verificarlo e ingresarlo a nuestras instalaciones.

Operación por la que una empresa alquila a otra un determinado bien a cambio de una cuota periódica.

Destacar que en la actualidad los bienes adquiridos han de estar vinculados al desarrollo de una actividad económica por lo que su ámbito de contratación se circunscribe específicamente a las personas jurídicas que hayan de presentar el impuesto de sociedades y personas físicas que desarrollen actividades empresariales o profesionales. Por otra parte, la duración del contrato de leasing está sujeta a las siguientes limitaciones:

- a) 2 años en el caso del leasing que se establezcan sobre bienes muebles.
- b) 10 años en el caso del leasing sobre bienes inmuebles

- **Contratación de Leasing**



**Figura.3.** En el arrendamiento financiero los tres participantes son la empresa que fabrica el bien X, la empresa de leasing que adquiere el bien, para finalmente alquilar o vender el bien al usuario estableciendo las cuotas y la opción a comprar al final del plazo.

Como se puede apreciar en la Figura 3. En la contratación de un leasing suelen participar tres personas distintas:

- a) Proveedor del bien, que se lo vende a la empresa de leasing.
- b) Empresa de leasing que adquiere el bien al proveedor y se lo alquila al cliente final a cambio de una cuota
- c) Cliente quién utiliza el bien y atiende los pagos periódicos establecidos en la empresa de leasing.



Hay que dejar claro que el cliente no detecta la propiedad del bien sino tan sólo su posesión. Este hecho es muy importante pues, aunque en el Plan General de Contabilidad del 2008 se trata a los leasing o arrendamientos financieros como si de un activo más de la empresa se tratara (salvo aquellas empresas que hayan optado por el PGC Microempresa), lo cierto es que esta última tan sólo detenta su posesión no su propiedad lo que en caso de producirse un impago en la cuota facilita la recuperación del activo a la empresa financiera.

Así los pasos más habituales para su contratación son los siguientes:

- a) Elección del bien y obtención de la factura proforma.
  
- b) Firma de la póliza del leasing, donde normalmente se especifica si financiamos los impuestos o bien realizamos un primer pago correspondiente al IVA de la compra. Hemos de pensar que si financiamos los impuestos pagaremos IVA sobre el IVA de la compra, ya que las cuotas de leasing, sea cual sea su modalidad devengan IVA al tipo general.

En dicha póliza también se especificará el valor residual del activo, esto es el importe que deberá satisfacer el titular del leasing para quedarse con el bien a la conclusión del período de alquiler.

#### **4.2.6. Contabilización de los arrendamientos Estados financieros del arrendatario.**

##### **a) Arrendamiento financiero**

La clasificación del contrato como arrendamiento financiero dará lugar al reconocimiento en los estados financiero del arrendatario de un activo y un pasivo por el mismo importe.



Este reconocimiento se debe a que la naturaleza y realidad económica del contrato arrendamiento financiero implica que el arrendatario adquiere todos los beneficios y riesgo económico del bien durante la mayoría del tiempo de vida del bien; por lo cual este adquiere una obligación a favor del arrendador por el uso y los costos financieros de capital afectado por este último.

Para la determinación del valor a activar y del pasivo a reconocer se deberá tener en cuenta el valor razonable del bien más los costos necesarios para su puesta en condición de ser utilizado al momento de celebración del contrato, o sino el valor actual de los pagos mínimos comprometidos si este fuera menor. Para la determinación de este último valor deberá aplicarse la tasa de interés implícita de la operación, siempre que se pueda determinar, sino la tasa marginal de interés resultante del acrecentamiento del pasivo.

Una vez registrado el activo y el pasivo los cánones devengados en cada periodo deberán descomponerse en dos conceptos, en primer lugar, el correspondiente a la cancelación parcial del pasivo y en segundo lugar el correspondiente al costo financiero de la operación.

Por último, el arrendatario deberá reconocer la amortización correspondiente conforme a las políticas de amortización definidas por cada tipo de bien. En este caso será aplicada la NIC 4 “contabilización de la depreciación” y la NIC 16, “propiedades, planta y equipo”:

#### **b) Arrendamiento operativo**

La norma establece que, en el caso de la naturaleza y características de la operación, establezca que se trata de un arrendamiento operativo los cánones o cuotas correspondientes deberán ser imputados al estado de resultados a través de método de la línea recta en el plazo de duración del contrato.





### c) Arrendamiento financiero

La norma determina un sistema de registraci3n coherente con el reconocimiento que le otorga el arrendatario a la operaci3n, por lo tanto, el arrendador deber1 reconocer en sus estados financieros un activo que represente el cr3dito a cobrar, el cual deber1 estar valuado al valor normal de venta del bien, es decir sin tener en cuenta los ingresos financieros devengados, incluido en los c1nonos, los cuales ser1n reconocidos conforme se produzcan su devengamiento. Adem1s, la norma establece que las prestaciones de servicios realizadas por el arrendador por el cual reciba una contraprestaci3n por parte del arrendatario, ser1n imputados a resultados en el periodo en que se produzca su devengamiento.

#### 4.2.6. M3todos de Evaluaci3n financiera

Tesis elaborada por Br.Vianey sobre el arrendamiento financiero 2011. Uno de los problemas fundamentales en la programaci3n de inversiones es la determinaci3n de la rentabilidad de los proyectos de inversi3n. Esto es importante ya que si

Disponemos de un criterio o medidas de rendimiento estaremos en capacidad de decidir cuales le conviene aceptar o rechazar.

La evaluaci3n de proyecto por medio de m3todos matem1ticos financiero es una herramienta de gran utilidad para la toma de decisi3n por parte de los administradores financiero ya que un an1lisis que se anticipe a un futuro puede evitar desviaciones y problema en el largo plazo.

Para evaluar las alternativas de financiamiento, pr3stamo bancario y arrendamiento financiera se utilizan m3todos de valor presente, valor actual neto (VAN), y la tasa interna de retorno (TIR). Por que utilizan los procedimientos de actualizaci3n o descuento y que por lo tanto toma en cuenta la cronolog1a de los flujos de fondos, es decir, le conceden al dinero importancia en funci3n del tiempo



## **V. Desarrollo del caso Practico**

### **5.1. Perfil de la empresa**

#### **5.1.1. Antecedentes**

##### **5.1.1.1. Historia de la empresa**

La empresa Panadería Delicias Esther S. A. se remonta al año 2005 y su fundadora es doña Esther Gabuardi Hernández. Se dio inicio a lo que es esta hoy una dulce tradición el mejor pan de Managua.

El negocio familiar opero durante varios años como una panadería pequeña. Pero al ver la aceptación del público por la demanda del consumidor fue 17 de mayo de 2013 que se constituyó bajo razón social de Delicias Esther S.A. Ubicada desde entonces de la iglesia católica de villa flor sur 2c al sur, 1c arriba, barrio Manolo Morales en la ciudad de Managua.

Ofrece una gran variedad de producto, todas las mañanas, se hornea cada Pan artesanal en manos de nuestros panaderos creando aromas, colores, formas y sobre todo su exquisito sabor en cada pieza de pan. Costamos con una variedad de 180 piezas, desde las tradicionales con conchitas, donas, empanadas, pan simple, hasta lo elaborados pasteles tres leches, y para cualquier ocasión como bautizos, bodas y quince años.



Nuestros panes, pastelería y repostería son de alto niveles de finesa y creatividad; se cuenta con personal capacitado.

El proceso de producción es auténtico que conserva nuestra tradición haciendo pan de mayor calidad que se refleja en la frescura y consistencia de la masa. Desde hace 11 fue funda esta empresa.

### 5.1.2. Visión

- Llegar a ser una panadería y repostería conocida como el mejor fabricante de pan en la región del país. Con los conocimientos y habilidades necesarias para lograr la calidad de los productos elaborados y de los procesos de producción. Así mismo ofrecer al cliente los mejores precios y forma de distribución.

### 5.1.3. Misión

- Somos una panadería y repostería muy exitosa que ofrecemos panes y otros productos alimenticios similares con el propósito de abastecer a los consumidores del País, responsable de los procesos productivos y de materia prima que empleando, así como resultados producto de buena calidad.

### 5.1.4. Objetivo Estratégico

Tiene como objeto la venta de producto de la industria alimenticia y principalmente panes que satisfagan la demanda de la zona prestando un servicio de calidad y de eficiencia en los procesos.

### 5.1.5. Valores

- **Honestidad:** Realizamos nuestro trabajo con transparencia y rectitud.

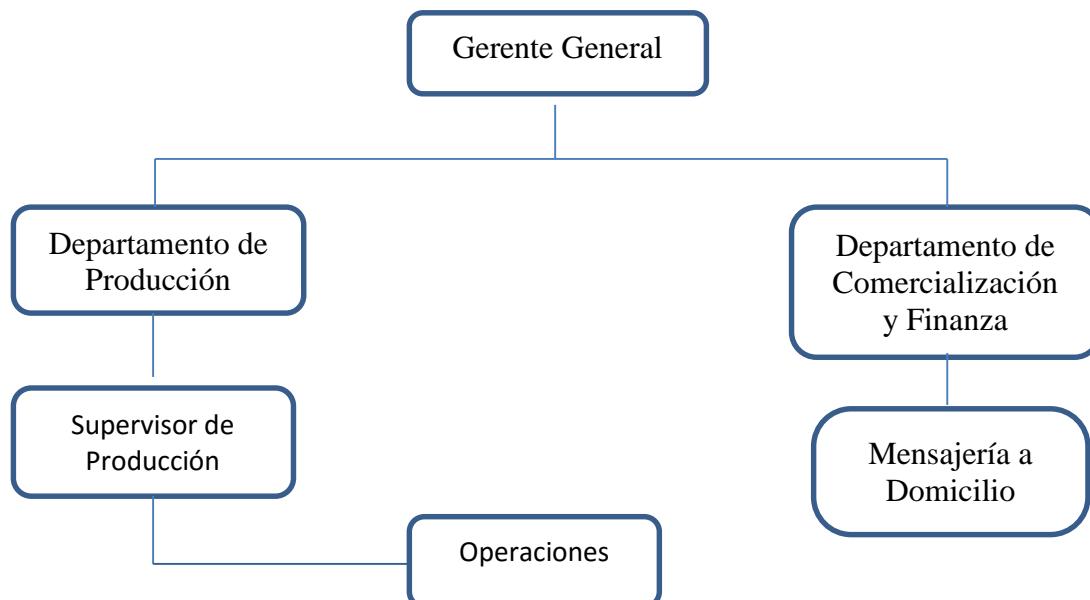


- **Lealtad:** como empresa somos fieles a nuestros clientes.
- **Participación:** Promovemos la participación activa de todo el personal en la toma de decisiones.
- **Respeto:** Escuchamos y valoramos a los demás Buscando armonía personal y laboral.
- **Trabajo en Equipo:** Buscamos el logro de objetivos organizacionales.

### 5.1.6. Organización

La Panadería Delicias Esther cuenta con la administración de la Señora Esther Onilia Gabuardi Hernández, en el área de producción cuenta con el supervisor de producción y tres operarios más; de esta misma manera se encuentran el sector de comercialización y finanzas contando con personal encarga de la mensajería y domicilios. A continuación, se muestra su estructura:

- **Estructura Organizacional**



**Figura.4.** La Panadería Delicias Esther cuenta con una estructura organizacional, establecidas por las políticas interna de la misma, desde un Gerente general que es la misma dueña, se dividen en dos departamentos uno de producción y el otro de comercialización cada uno cuenta con su personal especializado en su área.



## 5.2.El Problema

El presente proyecto procura estudiar los costos reales del arrendamiento financiero con el objetivo de tomar la decisión de arrendar o comprar el bien que alternativa es más favorable si a corto o largo. Si esto beneficia a la empresa o afecta sus Estados Financieros.

### 5.2.1. Situación Actual.

### 5.2.2. Estructura de capital de la Panadería Delicias Esther

La Panadería Delicias Esther, S.A es una empresa que fue creada con capital social. Conformada por 45 acciones nominativas no convertible al portador o mejor conocidas por acciones comunes. Las cuales están repartidas a partes iguales entre los tres socios.

Accionistas	Nº de Acciones	% de Acciones
Presidenta Lic. Esther Gabuardi	15	33.33
Administradora Linda Gabuardi	15	33.33
Ingeniera Flor Membreño	15	33.33

**Figura.5.** La Panadería Delicias Esther cuenta con 45 acciones comunes que están repartidas entre los tres socios en este caso están dividida de forma igualitaria.

### 5.2.3. Proyecto Futuro Crecimiento Interno y Externo

- Uno del proyecto a corto plazo es de aumentar la diversidad de productos a fin de evitar los costos innecesarios de subcontratación.
- Debido a la exhaustiva demanda del producto se ve con la necesidad de optar al arrendamiento financiero para adquirir maquinaria de producción, como hornos digitales. Para poder cumplir con la demanda de los consumidores de nuestros productos.



#### **5.2.4. Estructura Financiera**

Panadería Delicias Esther, S.A. se ha financiado la adquisición de sus recursos por medio de capital propio. Dado a las regulaciones de los precios y la escasez actual de los productos, sumando a la creciente inflación el nivel de liquidez ha disminuido notablemente es por ello de la posibilidad de obtener capital por medio del financiamiento del banco La Fise Bancentro, es ahora más que nunca una opción a seguir:

- Se estudia la posibilidad de arrendar maquinaria por medio de la entidad financiera.
- La incorporación de nuevos socios familiares.
- Diversificar la elaboración de producto.
- Utilizar un control de inventario que garantice o minimice los riesgos de escasez del producto

#### **5.2.5. Decisiones de Inversión**

Las inversiones realizadas por la Panadería Delicia Esther S.A esta dirigida a la adquisición del alquiler de maquinaria de producción como es Hornos Digitales necesarios para mantener los niveles de inventario de los productos alimenticios para la elaboración del pan y la repostería, esto permitirá a la panadería llevar acabo sus labores de manera ininterrumpida y mantener a la clientela satisfecha cubriendo con la demanda diaria requerida.

#### **5.2.6. Proceso de Solicitud del Arrendamiento financiero**

La panadería Delicias Esther S, A. se solicitud a la entidad bancaria La Fise Bancentro un financiamiento para Hornos Digitales, el banco procede a evaluar los requisitos que son: se llenó los formatos de solicitud para adquirir la maquinaria a través del instrumento Leasing, se entregó los documentos legales, N° RUC 288310159001N,



Declaración de impuesto de los últimos dos periodos fiscales, Estados financiero de los dos últimos

Periodos, un flujo de efectivo por el periodo del arrendamiento con los supuesto detallados, y se accede a financiar. La identidad estableciendo las cuotas que se incluyen tanto el costo como los gastos relacionados. La empresa arrendataria ósea la Panadería Delicias Esther S.A hace uso de la maquinaria donde todos los gastos por desmejoramiento van en cuenta a ella y una vez finalizado el contrato se podrá adquirir el bien y lo mejor que no se tendrá que pagar la totalidad del costo ya que el arrendamiento establece que los pagos hechos son parciales del pago total. Este tratamiento financiero es de gran ayuda para las empresas que necesitan crecer, pero no tienen los medios económicos.

#### **5.2.7. Análisis de los Resultados**

Al evaluar las alternativas del arrendamiento hay que tomar en cuenta los costos y beneficio considerado en el análisis se debe incluir aquellos que son relevante para la comparación .si es bien cierto que el arrendamiento financiero es un instrumento sin duda útil para las empresas por permitirles a esta vías de financiamiento a mediano y largo una ventaja es puede ser registrado como un gasto por lo que disminuye el monto de impuesto al ser cancelado al cierre del ejercicio en este caso la Panadería no se beneficia ya que está bajo los términos de cuota fijas establecido según la Dirección General de Ingreso de Nicaragua (DGI) , nos permite agilizar la actualización tecnológica de nuestro equipos ya que al hacerse obsoleto puede ser reemplazados por un nuevo equipo que sería el Horno Digital adquirido mediante el arrendamiento.

Según los análisis consultados (Sánchez, 1997) se concentra en aceptar o rechazar la inversión siempre que el proyecto sea convencional. Al calcular los costos reales del arrendamiento financiero se decidió aceptar la inversión para adquisición de la nueva maquinaria en este caso sería Hornos Digitales, con las alternativas planteadas por el Banco LA FISE Bancentro nos ofrece dos plazos el primero a 24 meses y la segunda a 36 meses.



A continuación se estará presentando la oferta proporcionada por la entidad bancaria La FISE BANCENTRO.

A como se muestra en la figura.6. La primera opción de arrendamiento se observa el desglose de la oferta proporcionada por el banco LA FISE BANCENTRO, el valor del bien es de \$10,700.00 para ello se solicita un anticipo del 10% sobre el valor del bien que es de \$1,070.00, sienta el monto de arrendamiento de \$9,630.00 el cual se estará pagando a un plazo de 24 meses, con un canon mensual de arrendamiento del \$444.88 con una comisión del 1.50% sobre el valor del bien \$160.5, gasto administrativo será \$100.00, y se estará pagando los gastos de inspección anual de \$100.00.

Plazo	0	1	2	3	(...)	(...)	20	23	24
Pago por arrendamiento		-	-	-	-	-	-	-	-
pago de inspección		444.88	444.88	444.88	444.88	444.88	444.88	444.88	444.88
comisión	-160.5								
pago de anticipo	-1,070								
pago de gastos administrativo	-100								
costo de la maquinaria	10,700								
flujo de arrendamiento	9,369.50	-	-	-	-	-	-	-	-
Costo mensual	<b>1.22% TIR de todos los flujos</b>								
costo anual	<b>15.71%</b>								

**Tabla.6.** Flujo del arrendamiento financiero a un plazo de 24 meses.

La segunda opción de arrendamiento financiero es calculado en base a 36 meses el canon mensual es \$313.58, con comisiones bancarias del 1.50% del \$160.5, gastos administrativos de \$100 y un gasto de inspección anual de \$100.00.





### Flujo de Arrendamiento vs Compra

Plazo	0	1	2	3	(...)	(...)	24	26	36
Pago por arrendamiento		-	-	-	-	-	-	-	-
		313.58	313.58	313.58	313.58	313.58	313.58	313.58	313.58
pago de inspección				-100		-100		-100	
comisión	-160.5								
pago de anticipo	-1,070								
pago de gastos administrativo	-100								
costo de la maquinaria	10,700								
flujo de arrendamiento	<b>9,369.50</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
		313.58	313.58	313.58	313.58	313.58	313.58	313.58	313.58
Costo mensual	<b>1.19% TIR de todos los flujos</b>								
costo anual	<b>15.27%</b>								

Figura.7. Flujo de arrendamiento financiero a 36 meses

Tabla.1. Resumen de alternativa

Alternativa de Inversión	TIR Mensual %	TIR Anual %
A corto plazo 24 meses	1.22	15.71
A largo plazo 36 meses	1.19	15.27



## **6.1. Conclusiones del Caso Práctico**

Según los datos reflejados en la tabla.1. de comparación de ambas alternativas determinamos que la opción más favorable para la Panaderías Delicias Esther, sería la alternativa a corto plazo (24 meses) basándonos con los resultados obtenido mediante la aplicación de tasa de interna retorno que es 15.71 % indica los costos reales del arrendamiento , según el criterio si esta es superior a la tasa minima de rentabilidad se aceptara la alternativa , en cambio la segunda alternativa no es atractiva por que la tasa de retorno es inferior a la opción 1 y además el plazo es mayor no cumple con las políticas planteadas por le empresa . Sin embargo la empresa decidió arrendar el bien ya que pretende tecnificarse cada dos años cumpliendo con el objetivo y las necesidades de la empresa para satisfacerse la demanda de sus clientes potenciales, que son mejor la calidad, la rapidez y elaboración del producto de consumo alimenticio mediante la incorporación de nueva tecnología.



## **VI. Conclusiones de la Investigación**

El arrendamiento financiero ha venido a llenar una necesidad de parte de las empresas arrendatarias, esta necesidad se debe a muchos factores como la falta de capital, accesibilidad a los préstamos bancarios por falta de garantía o bien proteger el capital propio.

El leasing es un instrumento adecuado para lograr ese reequipamiento que generalmente necesita de grandes capitales y que no pueden sustraerse del proceso productivo, puesto que permite reemplazar sin acudir a la compra-venta. Sin duda el arrendamiento constituye una herramienta sumamente útil para las empresas que cuentan con una oportunidad para lograr una capacidad distintiva y con ella una ventaja competitiva en el mercado donde ofertan sus productos.

Muchas empresas desconocen los beneficios que pueden dar el financiamiento a través de un arrendamiento financiero, pues este es una fuente de financiamiento para adquirir activos ya sea a corto o a largo plazo.

El arrendamiento financiero hoy en día tiene una mayor demanda en nuestro país, por lo que es aceptado como una alternativa de financiamiento beneficioso. Se cataloga en el mercado financiero como una operación cotidiana utilizada por muchas empresas entre ellas las grandes empresas las cuales tienen sólidas razones para financiarse mediante el leasing.



## VII. Bibliografía

- Alternativas de Financiación e Inversión, José, M (1999), Tipos de arrendamientos financiero 2ª Edición.
- Arrendamientos Financieros 2 Edición, León, T. (1989), México, Valuación de arrendamientos financieros.
- Decisiones Financieras, Pascale Ricardo, (2000), Argentina Ediciones Macchi 1999-3ª Edición.
- Fundamentos de Administración Financiera, Carranza, M. (2003), generalidades de arrendamiento Financiero México, Editorial Prentice Hall.
- Fundamentos de Administración Financiera, De la Cuesta J. (1974), ventajas económicas y financiera del leasing, México, Oxford university press.
- La Contabilidad en la Administración de la Empresa y Casos, Úbeda pablo (2011) México, contabilización del arrendamiento financiero de los arrendatarios, UTHEA.
- Leasing 2da Edición Barreira, E. (2000), Arrendamiento financiero, Argentina, Ederrepar-longsele.
- Leasing. Análisis Legal y Fiscal, Malumian, Nicolás. (2000), Argentina edición Diplotti Adrián G.
- Principios de la Administración Financiera, Centeno K (2004), Venezuela, estructura financiera, Fernández s.a.
- Tratado Teórico y Práctico de Derecho Comercial-tomo III y V, Fernando Raymundo y Gómez, (1991), argentina, Obligaciones del arrendador financiero, Depalma.



# VIII. ANEXOS