

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA - LEÓN
FACULTAD DE CIENCIA Y TECNOLOGIA



**ANALISIS DE LOS SERVICIOS DE LEASING QUE OFRECEN LAS EMPRESAS
COMERCIALES Y DE SERVICIOS EN NICARAGUA EN EL PERÍODO
OCTUBRE 2008 – MARZO 2009**

**MONOGRAFIA PARA OPTAR AL TITULO DE
LICENCIADO EN CIENCIAS ACTUARIALES Y FINANCIERAS**

PRESENTADA POR:

**BR. LUIS ALFREDO CARRILLO MUÑOZ
BR. JOSE RAMON RUBIO CARBALLO
BR. YANIER ARZIEL ZAPATA**

TUTORA:

LIC. MARIA DE LOS ANGELES GUIDO ALTAMIRANO

LEON, SEPTIEMBRE 2009

AGRADECIMIENTO

Primero que todo a Dios, porque nos ha permitido dar un paso más en nuestras vidas.

A nuestros padres que nos dieron el apoyo y comprensión en los momentos de incertidumbre para avanzar en este paso importante en nuestra vida.

A la Universidad por abrirnos las puertas y transmitirnos vivencias que nos han hecho madurar y que nos ayudaran en nuestra vida diaria.

A cada uno de nuestros maestros y maestras que con paciencia y atención nos transmitieron conocimiento, especialmente a nuestra asesora Msc. Ángela Altamirano por haber tenido la amabilidad y paciencia de habernos asesorado en nuestro trabajo monográfico.

Los autores.

DEDICATORIA

A Dios por ser el faro que ha iluminado el camino de mi vida, por darme la fuerza cada día para avanzar y no detenerme ante las adversidades.

A mi madre Esperanza Carballo que en paz descansa por haberme dado la vida y haberme heredado su perseverancia para alcanzar mis metas.

A mi abuela Juana Rubio por haberme cuidado cuando falleció mi madre y haberme educado para ser un hombre de bien.

A mi tía Sonia Carballo y a mi prima Elizabeth Carballo por darme su apoyo y sus consejos para continuar estudiando en momentos difíciles.

José Rubio

A Dios por haberme dado la oportunidad de culminar mis estudios universitarios.

A mis queridos padres en especial a mi mamá Mercedes Muñoz que me ha entregado el fruto de su trabajo para impulsarme a conseguir mis sueños.

A mis hermanos y hermanas por su apoyo incondicional brindándome conocimientos valiosos y sabios consejos.

Luis Alfredo Carrillo

A Dios, el creador de todo lo maravilloso que nos rodea; por haberme dado la vida, por haberme dado confianza suficiente para vencer cualquier problema que me sirviera de obstáculo para alcanzar mis metas.

A mi madre, Cristina Zapata Ramos, por haber sabido desempeñar excelentemente el papel de madre, por brindarme amor y todo el apoyo económico que estuviese a su alcance.

A mis hermanos, por brindarme su afecto y apoyo económico.

A mi novia Martha Iris Mendoza, por regalarme su cariño y por ser la otra parte que complementa mi vida.

Yanier Arziel Zapata

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN	1
II.	OBJETIVOS	2
III.	MARCO TEORICO	3
	3.1 CONCEPTO DE LEASING	3
	3.2 ELEMENTOS QUE INTERVIENEN EN EL LEASING	4
	3.3 CLASIFICACION DEL LEASING	5
	3.4 VENTAJAS DEL LEASING	12
	3.5 DESVENTAJAS DEL LEASING	16
	3.6 REGULACION DEL LEASING EN NICARAGUA	17
	3.7 EMPRESAS QUE OFERTAN SERVICIOS DE LEASING EN NICARAGUA	18
IV.	DISEÑO METODOLÓGICO	22
V.	ANALISIS DE LOS RESULTADOS	24
VI.	CONCLUSIONES	31
VII.	RECOMENDACIONES	32
VIII.	BIBLIOGRAFÍA	33
IX.	ANEXOS	34

I. INTRODUCCIÓN

En los tiempos de crisis en que vivimos donde se hace difícil obtener un financiamiento de parte de un banco u otra institución financiera, donde el principal motor de la economía de un país son las pequeñas y medianas empresas que no cuentan con un capital de respaldo para dichos financiamientos, se tiene una forma de financiamiento poco empleada, como son los servicios de Leasing o arrendamiento de bienes con opción de compra donde los requisitos son mínimos y los beneficios grandes.

Los servicios de Leasing son muy importantes para desarrollar y modernizar el equipamiento de la pequeña y mediana empresa, ya que permiten la obtención de bienes (maquinarias y equipos) sin necesidad de una inversión inicial de capital, pues de esta manera se sustituye la utilización de los recursos propios de la empresa a cambio de una compensación módica y un período de tiempo determinado, el cual puede ser renovado o se puede comprar el bien, liberándolos para contar con mayor capital de trabajo por parte del arrendatario.

El Leasing se clasifica básicamente en dos grandes categorías que son Leasing Financiero y Leasing Operativo, de estas se derivan múltiples aplicaciones debido a su flexibilidad a las condiciones económicas.

En Nicaragua los servicios de Leasing, surgen a partir de la década de los noventa, el cual ha tenido lugar de forma incipiente y con la misma característica de algunos países Latinoamericanos, como es la inexistencia de ordenamientos jurídicos que establezcan con claridad este contrato.

Es por ello, que consideramos de gran importancia realizar un estudio para conocer cuáles son los servicios de Leasing que ofertan las compañías comerciales y de servicios en Nicaragua, como están incidiendo en nuestra economía y sus perspectivas de desarrollo.

Esperamos que este trabajo sea de utilidad para las empresas de Leasing ya existentes o para cualquier persona interesada en conocer la situación actual de estas empresas en Nicaragua.

II. OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL:

- ❖ Analizar los servicios de Leasing que ofrecen las empresas comerciales y de servicios en Nicaragua, en el período Octubre 2008 – Marzo 2009.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- ❖ Identificar las distintas clases de servicios de Leasing que ofrecen estas empresas.
- ❖ Describir las características de los diferentes servicios de Leasing ofertados por estas empresas.
- ❖ Comparar las características de los servicios de Leasing que ofrecen estas empresas.
- ❖ Determinar las ventajas y desventajas de los servicios de Leasing en Nicaragua.
- ❖ Crear un simulador de rentas de Leasing en Microsoft Excel.

III. MARCO TEÓRICO

3.1 CONCEPTO DE LEASING

El concepto de Leasing ha sido calificado de forma casi unánime de difícil o imposible definición, en primer lugar hay que partir de la idea de que el Leasing es una denominación genérica y convencional que agrupa toda una gama de posibilidades.

- a. La palabra Leasing deriva del vocablo inglés **To Lease**, que significa dar o tomar en arrendamiento, se ha utilizado en la práctica anglosajona para denominar contratos de naturaleza económica diversa.
- b. Tienen en común el hecho de que una empresa arrienda a otra por un período de tiempo prefijado a uno o más bienes muebles o inmuebles a cambio del pago periódico de un determinado canon.
- c. Frecuentemente, aunque no necesariamente, se denominan contratos de Leasing todos aquellos que especialmente al final de la vida del contrato, prevén la posibilidad por parte del arrendatario de adquirir el bien arrendado y convertirse en su propietario, pagando un precio preestablecido.
- d. Cualquiera que sea la definición que se adopte es innegable que al referirse al Leasing, se haga refiriéndose a un contrato que tiene por objeto el arrendamiento de bienes de equipo o capital productivo por parte de una entidad financiera a empresarios o profesionales, en el que se incluye una opción de compra a favor del usuario que puede ejercer al término del arrendamiento.

De lo anterior podemos deducir que:

El Leasing también conocido como arrendamiento, es un contrato mediante el cual la arrendadora se compromete a otorgar el uso y goce temporal de un bien al arrendatario, a una persona natural o jurídica, obligándose este último a pagar una renta periódica o canon que cubra el valor original del bien, más la carga financiera; al final del período el arrendatario puede comprar el bien por un valor residual, devolver el equipo o renovar el contrato de arriendo.

3.2 ELEMENTOS QUE INTERVIENEN EN EL LEASING

3.2.1 ELEMENTOS PERSONALES

1. El Arrendador o propietario: es la empresa de financiamiento especializada en prestar servicio de arrendamiento, es la propietaria del bien que se entrega en arriendo y conservara el derecho de dominio en tanto el arrendamiento no ejerza la opción de compra. Una institución que financia (alquila) la adquisición del equipo (Empresas Leasing).
2. El arrendatario o usuario: es la persona natural o jurídica que toma en arriendo un bien previamente determinado que debe de contribuir en el proceso de producción de su negocio. Como norma general debe conocer y desarrollar una actividad productiva y es quien selecciona el bien de objeto de arriendo. Es decir, una empresa que necesita disponer de un determinado elemento del activo fijo.
3. Un fabricante proveedor de bienes de equipo. Ejemplo: la empresa cliente que necesita una maquinaria, se dirige a una empresa Leasing para que le alquile ese elemento patrimonial. La empresa Leasing puede estar en posesión o no de dicho elemento y si se pone de acuerdo se lo envía a la empresa cliente. Si la empresa arrendadora no tiene el bien ordenara al fabricante que ponga a disposición de la empresa cliente un objeto con determinada características.

3.2.2 ELEMENTOS ESENCIALES

1. La cosa, el bien o bienes: se refiere al bien que se dará en arrendamiento, todo bien mueble e inmueble que puede usarse es susceptible de arrendamiento.
2. El precio o monto de la operación: es la suma de dinero que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador y es necesario que sea determinable, correlativo al uso y goce que se otorga.
3. El tiempo: en el arrendamiento, como lo indica su carácter temporal en la definición, el tiempo es un elemento esencial en la determinación del contrato.

3.2.3 ELEMENTOS FORMALES

1. Los contratos de Leasing deberán entregarse por escrito.
2. El contrato deberá ratificarse ante la fe de Notario Público, corredor público autorizado o cualquier otro fedatario y podrá inscribirse en el Registro público de la propiedad y de comercio a solicitud de los contratantes. Ejemplo: Arrendamientos de bienes inmuebles.

3.3 CLASIFICACIÓN DEL LEASING

Los servicios de Leasing se clasifican esencialmente en dos grandes categorías: el Leasing Financiero y el Leasing Operativo; los que a su vez pueden ser por la naturaleza del bien mobiliarios e inmobiliarios, por su promoción directa e indirecta, y por la amortización del bien de pago total de los bienes arrendados (Leasing Financiero), o de pago de una fracción del valor del bien (este tipo de Leasing se suele dar en el Operativo donde el valor del bien se recupera en varios contratos de arrendamiento).

Las muchas combinaciones que permite el Leasing debido a su flexibilidad y capacidad de ajustarse a las necesidades de los usuarios se han creado nuevas figuras como son:

- Sale and lease back
- Leasing internacional
- Leasing apalancado

3.3.1 LEASING FINANCIERO

A esta técnica de financiamiento, se le define generalmente como un contrato por el cual una de las partes (empresa de Leasing) se obliga a adquirir de un tercero determinados bienes que la otra parte ha elegido previamente, contra el pago de un canon periódico mutuamente convenido, para su uso y disfrute durante cierto tiempo, que generalmente coincide con la vida económica del bien (el cual puede ser mobiliario o inmobiliario) y durante el cual el contrato es irrevocable, siendo todos los gastos y riesgos por cuenta del usuario quién, al finalizar dicho período, podrá optar por la devolución del bien, concertar un nuevo contrato o adquirir los bienes por un valor residual preestablecido.

CARACTERÍSTICAS DEL LEASING FINANCIERO

1. Los bienes materiales del Leasing pueden ser estándar o especializados, según sean las necesidades de la empresa.
2. La duración del contrato, generalmente, coincide con la vida económica o útil del bien.
3. Usualmente se pacta que durante un determinado plazo contractual, llamado período irrevocable, ninguna de las partes puede disolver el contrato, a lo más puede hacerlo la empresa de Leasing por incumplimiento de la usuaria.
4. Los bienes sufren una desvalorización rápida, ocasionada por la propia rapidez de los medios tecnológicos.
5. A la expiración del citado plazo la empresa usuaria puede optar por: devolver el bien, continuar con la explotación del bien, pero a un precio reducido, adquirir el bien pagando el valor residual preestablecido, o por excepción, sustituir el bien por otro más moderno tecnológicamente, antes del cumplimiento del plazo contractual.

Como se había mencionado anteriormente, por la naturaleza del bien el Leasing puedes ser:

MOBILIARIO

Es aquel contrato celebrado entre una empresa de Leasing y una usuaria, en el que la primera se obliga a adquirir y luego ceder el uso de un bien mueble elegido previamente por la segunda.

INMOBILIARIO

Es un contrato en virtud del cual una parte (el inversor o cedente en Leasing) se obliga a adquirir o construir un inmueble de conformidad con los proyectos y directivas de la otra parte (arrendatario o adquirente en Leasing) para otorgárselo en uso por un largo período de tiempo, mientras que este se obliga a pagar al cedente una indemnización calculada de acuerdo al capital invertido.

Esta es una técnica de financiamiento ideal para solucionar los problemas de vivienda familiar de los sectores de menores recursos en la sociedad actual.

3.3.2 LEASING OPERATIVO

El denominado Leasing Operativo que para algunos constituye la forma primitiva del Leasing (Leasing puro); es una modalidad de comercialización por la cual una empresa, generalmente fabricante o proveedora, se obliga a ceder temporalmente a una empresa arrendataria el uso de un determinado bien (mueble), a cambio de una renta periódica, como contraprestación. Por lo general, este tipo de contratos vienen acompañados de una serie de servicios, tales como mantenimiento, reparación, asistencia técnica, etc.

CARACTERÍSTICAS DEL LEASING OPERATIVO

1. Los bienes que se arriendan son instrumentales de modelo Standard, a la empresa arrendadora le corresponde atender la instalación, garantizar su buen funcionamiento, las cargas y gastos inherentes al derecho de propiedad y, en ciertos contratos, también asume los gastos ocasionados por el uso normal.
2. Por sus características, los bienes pueden ser fácilmente objeto de nuevos contratos.
3. La duración del contrato es usualmente breve, por ello, resulta inferior a la vida física y económica del bien otorgado en arriendo.
4. Concede a ambas partes la facultad de disolver el contrato en cualquier momento, siempre que lo hagan con un previo aviso.
5. La renta está compuesta, por lo general, por una cuota fija y una variable, la primera viene establecida en función de la cuota de amortización del bien, mientras que la segunda sirve para proporcionar a la arrendadora la recuperación del costo y el beneficio esperado.
6. El Leasing Operativo, supone para la potencial empresa arrendataria una alternativa a la inversión directa con recursos propios.
7. Este contrato no reconoce opción de compra a favor de la empresa arrendataria, pues la transferencia de la propiedad no está en la intención de las partes.

Principales diferencias entre Leasing Financiero y Leasing Operativo

	LEASING OPERATIVO	LEASING FINANCIERO
Partes Contractuales	- Fabricantes, distribuidores e importadores. - Empresa Arrendataria	- Empresa de Leasing (bancos, financieras o empresas especializadas) - Empresa usuaria
Duración del contrato	Período determinado	Vida útil del bien otorgado en arrendamiento
Carácter del contrato	Revocable por la empresa arrendataria con previo aviso.	Irrevocable por ambas partes.
Elección del bien	Por la arrendataria entre los que tenga la arrendadora	Por la usuaria en cualquier fabricante o distribuidor
Tipo del bien	Muebles	Muebles e Inmuebles
Calidad del bien	Bienes nuevos o usados	Sólo bienes nuevos
Conservación y mantenimiento del bien	Por cuenta de la empresa arrendadora	Por cuenta de la empresa usuaria
Función del contrato	Esencialmente operativa, uso del bien ofrecer un servicio	Ofrecer una técnica de financiación
Amortización del bien	En varios contratos con distintos arrendamientos	En un sólo contrato
Obsolescencia	La soporta la arrendadora	La soporta la usuaria
Riesgos para la arrendadora	Riesgos técnicos y financieros	Riesgos financieros
Riesgos para el arrendatario	Ninguno	Riesgos técnicos

3.3.3 LEASING PROMOCIONAL DIRECTO

En el Leasing Directo, una empresa adquiere el uso de un activo, o un bien de características especiales que antes no era de su propiedad, la empresa puede arrendar el activo con el productor, fabricante o distribuidor de los bienes; por ejemplo: IBM renta computadoras, Xerox renta copiadoras, existe una gran cantidad de arreglos de arrendamiento directo para satisfacer las diversas necesidades de las empresas.

Es bueno recordar que con el Leasing no se facilita dinero, sino bienes de capital o de equipo para la producción.

3.3.4 LEASING PROMOCIONAL INDIRECTO

El Leasing de promoción indirecto es el más usual, el fabricante lo usa como medio de colocación de sus productos para venderlos al mercado consumidor, éste llega a un acuerdo con la Empresa de Leasing para que esta lo financie a los usuarios.

En la práctica la arrendadora adquiere el bien del fabricante y lo da en arrendamiento al usuario, respaldando el fabricante la operación con su garantía de servicio técnico y de reposición del bien si este no funciona adecuadamente.

3.3.5 FULL PAY OUT LEASING

En este las cuotas que periódicamente satisface el usuario cubren la totalidad de los costes de inversión realizada, de manera que los precios asignados al bien para el supuesto de ejercicio de opción de compra es residual o simbólico.

3.3.6 NON FULL PAY OUT LEASING

En este por el contrario las cuotas son más bajas, y al no alcanzan a satisfacer la totalidad de los costos, de modo que la entidad aun debe de recuperar una parte sustancial de los mismos al término del contrato, lo que llevara a efecto que el bien sea vendido por un precio significativo al mismo usuario de la inversión o a un tercero, sea volviéndolo a explotar en régimen de Leasing o arriendo.

3.3.7 SALE AND LEASE BACK

El sale and lease back o venta y arrendamiento, no es más que una de las tantas variantes que la originalidad y ductibilidad del Leasing permite desarrollar, es un contrato en virtud del cual una empresa vende un bien de su propiedad, de naturaleza mueble o inmueble, a una empresa de Leasing, la que, simultáneamente le concede en Leasing el uso del mismo bien, contra el pago de un canon periódico, durante un plazo determinado y le otorga una opción de compra al final del contrato por un valor residual preestablecido.

La empresa financiera que compra y luego entrega en Leasing el inmueble prefiere el sale and lease back antes que el préstamo hipotecario, pues obtiene mayor ganancia con los cánones que cobra que con los intereses obtenidos del préstamo hipotecario.

3.3.8 LEASING INTERNACIONAL

Se crea para la financiación de las transacciones internacionales y se estructura a través de diversas compañías nacionales concertadas entre sí, es decir, el Leasing internacional es cuando los sujetos que intervienen en la relación contractual; el arrendador, el arrendatario y el proveedor residen o pertenecen a ordenamientos jurídicos diversos.

Es un ámbito muy favorable para las operaciones basadas en la búsqueda de una estructura fiscal óptima a través de la atribución de la propiedad, en definitiva consiste en encontrar la legislación fiscal más favorable entre los distintos países.

Bajo la denominación genérica de Leasing internacional, en la praxis ordinariamente acoge una gama de combinaciones, de entre las cuales destacan:

El "Cross Border Leasing" o de financiación de proyectos internacionales en el que se combinan elementos procedentes de tres nacionalidades diferentes, esto es, la empresa proveedora concurre con una determinada nacionalidad, la empresa de Leasing opera en un país diferente y la usuaria utiliza el bien en un tercer país.

La complejidad de los tratos de este tipo requiere una documentación de propósito especial, y añaden la restricción adicional de estar denominadas con una moneda extranjera.

Tienden a restringir el equipo a aquellas partidas cuya ganancia y valor de mercado están consignadas en dólares por ejemplo: barcos, aviones, plataformas petrolíferas, equipos de perforación, etc.

El "Export Leasing" o Leasing de exportación, que se caracteriza porque tanto la empresa proveedora como la empresa de Leasing residen en un mismo país, y la empresa usuaria en otro.

Este tipo de operaciones plantea especialidades en cuanto a la necesidad de autoridades administrativas para llevar a cabo la exportación del bien, así como para la introducción del bien en territorio nacional de las cuotas que el usuario debe abonar, normalmente desde un punto exterior a nuestras fronteras nacionales. Se deben tener en cuenta los riesgos que puedan producirse eventualmente por las fluctuaciones de las monedas independientemente de cuál se escoja para el pago para la utilización del bien.

Un contrato de Leasing de exportación requiere además un estudio de la legislación del país de destino, que en principio será aplicable en los supuestos de crisis de la operación y de conflictos que no sólo el usuario sino con terceros que puedan embargar o retener el bien por crédito frente al cliente.

El "Import Leasing" o Leasing de importación, que se caracteriza porque la empresa de Leasing y la usuaria residen en el mismo país, en tanto que la empresa proveedora en otro.

Los contratos de Leasing de importación suelen estar condicionados a la obtención de los permisos oficiales necesarios y requieren una serie de contactos con La Administración Pública y el banco que vaya a intervenir como entidad delegada y con una agencia de aduanas.

Suele ser usual prevenir que si en plazo determinado no se obtienen las licencias administrativas quede sin efecto el contrato, liquidando las partes entre sí los gastos en que se haya incurrido en cuya atención se señalan los criterios liquidatarios que se consideren oportunos. Como en cualquier operación de comercio internacional debe atenderse el riesgo del cambio de las divisas y a las contingencias del transporte (que puede influir también en la fijación de la base sobre las que giraran las tarifas arancelarias).

Se debe subrayar que las partes al celebrar estos contratos buscan disfrutar al máximo las oportunidades financieras y tributarias que brindan las legislaciones de los distintos países de allí que, por lo general, la sociedad de Leasing opere en un paraíso fiscal.

3.3.9 EL LEASING APALANCADO O LEVERAGED LEASE

En ocasiones se utiliza una forma especial de arrendamiento para financiar activos que requieren grandes desembolsos de capital, a esta se le conoce como *arrendamiento apalancado*, en esta operación encontramos tres participantes involucrados: (1) el arrendatario; (2) el arrendador o participante de capital y (3) el prestamista.

Desde el punto de vista del arrendatario, no hay diferencia entre un arrendamiento apalancado y algún otro tipo de arrendamiento; éste contrata la realización de pagos periódicos durante el período básico del arrendamiento y, a su vez, tiene derecho al usufructo del activo durante ese mismo período.

Sin embargo, el papel del arrendador ha cambiado, este adquiere el activo de acuerdo con los términos del arrendamiento y financia la adquisición en parte mediante una inversión de capital de, digamos, 20% (de aquí el nombre de participante de capital), y el 80% restante es proporcionado por un prestatario o prestatarios de largo plazo. El préstamo suele asegurarse con una hipoteca sobre el activo, lo mismo que por la asignación del arrendamiento y los pagos del mismo.

3.4 VENTAJAS DEL LEASING

La literatura publicitaria, promovida por las empresas autorizadas a operar en Leasing, ofrece con frecuencia presuntas ventajas que al final resultan ilusorias. Sin embargo, muchas son las ventajas que el Leasing en realidad, brinda a las empresas necesitadas de capitales para adquirir modernos bienes de capital que les permita obtener una mayor productividad, intentando, en efecto, ingresar a competir con sus productos en el mercado nacional o internacional.

3.4.1 VENTAJAS PARA LA EMPRESA USUARIA

- a. Financiamiento del cien por ciento de la inversión: generalmente cuando una empresa obtiene un crédito, sea de una entidad bancaria o financiera para la compra de un bien, éste, en el mejor de los casos, alcanza a cubrir a lo mucho el 80% del valor total del bien dando lugar que el 20% o 30% restante sea cubierto con recursos propios de la empresa.

El Leasing no presenta estos inconvenientes, pues la empresa usuaria con este sistema puede obtener el uso del bien que necesita sin necesidad de disponer del capital requerido para la adquisición. Además, una vez instalado y en funcionamiento, el mismo bien será que se autofinancie con los ingresos que se obtenga de su utilización.

- b. Flexibilidad:** como bien se ha dicho, esta ventaja le permite a la empresa usuaria, más que cualquier otra forma financiera, adaptarse a la vida económica del bien, en el sentido de que ella. Al establecer el plazo duración del contrato, intentará utilizar el bien dado en Leasing solamente en el período en que éste ofrezca una productividad más elevada.

La flexibilidad en el Leasing es tal que éste. Comúnmente, es descrito como un medio de financiación individualizado o personalizado, es una «financiación a medida».

- c. Protege contra la inflación:** el Leasing es una manera de protegerse contra la inflación en cuanto que el uso del bien se obtiene inmediatamente a cambio del pago de unos cánones fijados en el momento de la firma del contrato e inamovibles durante el plazo contractual, lo que se traduce en unos costes fijos que serán satisfechos con ganancias futuras y en términos monetarios fijos cuyo costo real va descendiendo con los años, siempre que las cuotas no estén indexadas.

- d. Elimina el riesgo de obsolescencia:** la transferencia del riesgo de obsolescencia a la empresa de Leasing fue en sus inicios efectivamente una ventaja; pero ella, posteriormente, fue diluyéndose debido a que el Leasing se mostraba irrevocable durante el plazo contractual inicial, independientemente a que el bien siga siendo útil o no a la empresa usuaria.

Ahora el Leasing, echando mano a su reconocida flexibilidad y adaptabilidad a las condiciones cambiantes del mercado, ha reivindicado para sí esta ventaja. En efecto, las empresas de Leasing, actualmente, para seguir brindando a sus clientes una «financiación a medida», incluyen dentro de las cláusulas generales una denominada «Cláusula de corrección al progreso», que permite a la usuaria sustituir el bien antes de la expiración del plazo contractual, por otros más modernos.

- e. Celeridad:** ordinariamente se dice que las operaciones de crédito se caracterizan por una evidente lentitud y por estar sometidas, la mayoría de veces a determinadas normas preestablecidas que tienden a garantizar el futuro préstamo, exigiendo entonces avales bancarios, fianzas, hipotecas y, en ciertas oportunidades, se exige una determinada cantidad de recursos propios en la futura prestataria, todo lo cual ocasiona un retraso en la operación y, además, la convierte en excesivamente onerosa, no sólo por los gastos que la obtención de estas garantías implica, sino también por la limitación de sus posibilidades de obtención de nuevos créditos.

La práctica comercial del Leasing nos enseña, en cambio, que una de las principales ventajas es, precisamente, su rapidez con la que se evalúan o aprueban las operaciones, lo que nos lleva a suponer un ahorro de tiempo y costos que, algunas veces, la usuaria no valora.

Esta rapidez quizás tenga una razón suficiente: la propiedad del bien, que como sabemos, pertenece a la empresa de Leasing.

- f. Los cánones son gasto deducible, uno de los principales atractivos tributarios que ofrece el Leasing respecto a las cuotas periódicas de pago. Es considerarlas como gasto de explotación y, en efecto, deducibles para fines de la determinación de la renta imponible. Esta circunstancia facilita un proceso de amortización acelerada y, al mismo tiempo, una disminución de las obligaciones impositivas al afectar la base imponible del impuesto a la Renta.

El hecho de cargar los cánones de Leasing a cuenta de gastos deducibles para efectos impositivos, traslada a la usuaria el beneficio tributario de una depreciación acelerada sobre los bienes dados en Leasing.

El Leasing, pues, no es una deuda, aun cuando si un gasto operacional, lo que genera una mayor solidez del balance al permanecer inalterados los índices financieros de endeudamiento y liquidez.

De esta forma, se obtiene un régimen impositivo más ventajoso que si hubiera comprado el equipo a crédito, en cuyo caso solamente podría deducir los intereses y los gastos.

- g. Evita los impuestos a la evaluación de activos fijos, a la capitalización del excedente de revaluación y, posteriormente al patrimonio, si los hubiere, mientras dure el plazo contractual inicial, el bien no es de propiedad de la usuaria, si no de la empresa de Leasing.
- h. Al comprar los bienes al contado, la empresa de Leasing generalmente obtiene mejores condiciones de las que podría conseguir una empresa usuaria por su propia cuenta.
- i. No permiten perderse los regímenes especiales de tributación que pudiera favorecer a las empresas usuarias, en el caso de bienes importados para ser otorgados en Leasing.

- j. Simplifica los procesos administrativos contables, al evitar a la empresa el cálculo de la depreciación y la evaluación de activos fijos.

3.4.2 VENTAJAS PARA LA EMPRESA DE LEASING

La principal ventaja que tiene la empresa de Leasing es, pues, el propio Leasing como actividad constitutiva de empresas, es decir, como medio de financiamiento alternativo a los tradicionales.

Puntualizando un tanto, debemos decir que una de las mayores ventajas de este medio financiero para la empresa de Leasing es el peculiar sistema de garantía que le acompaña: la propiedad del bien, que en todo caso pertenece a la empresa de Leasing, y que esta puede recuperar en caso de incumplimiento de la usuaria o cuando el plazo contractual termina sin haberse ejercitado las opciones correspondientes. Esta propiedad no se verá afectada, tampoco, por procesos concursales o por cualquier otro evento que pueda afectar a la usuaria o a sus bienes.

Otra de las ventajas que se le reconoce a la empresa de Leasing está en relación con las cláusulas generales que contiene el contrato, las cuales tienden a garantizar los derechos de la financiera, en desmedro de los de la usuaria. Entre ellas, mención aparte tienen las «cláusulas de exoneración de responsabilidad» en lo que se refiere a la entrega y buen funcionamiento del bien. Lo que ha hecho decir a cuesta que la sociedad de Leasing no asume ninguna de las cargas ni de los riesgos que permiten atribuir a quién los soporta en condición de propietario.

3.4.3 VENTAJAS PARA LA EMPRESA PROVEEDORA

Las ventajas que ofrece el Leasing a las empresas proveedoras son fundamentalmente dos: primera, brindarle una fórmula adicional de financiación a sus ventas; y segunda, permitirle el cobro al contado del precio de los bienes.

El proveedor encuentra, entonces, en el Leasing una alternativa adicional, para incrementar el volumen de sus ventas y ampliar el mercado de sus productos. Esta consiste fundamentalmente en ofrecer a sus clientes o potenciales clientes, junto a la venta al contado o a plazos, un canal de financiamiento interesante el Leasing.

El fabricante o proveedor cobra al contado el bien o bienes que vende a la empresa de Leasing, rompiendo así el círculo vicioso de tipo financiero en que se encuentra encerrado el binomio comprador - vendedor, el cual radica en que el comprador pide plazos cada día más largos y el vendedor no tiene capacidad financiera para otorgárselos.

3.5 DESVENTAJAS DEL LEASING

3.5.1 PARA LA EMPRESA USUARIA

- a.** Desde la óptica de la usuaria se ha considerado el costo financiero como uno de los mayores inconvenientes del Leasing en comparación con otras formas de financiamiento.

Este elevado costo del Leasing, pasa a segundo plano cuando se le presentan al empresario ocasiones que no debe dejar pasar, momentos en los cuales su intervención es de imperiosa necesidad, lo único que importa es que los ingresos sean superiores a los gastos y que la empresa progrese, con esta mentalidad es como debe considerarse la relativa carestía del Leasing.

- b.** El carácter irresoluble que tiene el contrato de Leasing, que implica para ambas partes un compromiso definitivo durante un determinado período, en el cual la usuaria está obligada al pago del canon pactado con independencia de las dificultades financieras por las que atraviese, la obsolescencia del bien o que éste haya dejado de utilizarse por cualquier razón.

- c.** En el caso de bienes sujetos a rápido cambio tecnológico, la usuaria corre el riesgo que el bien se tome obsoleto antes del plazo estipulado, perdiendo, en efecto, la oportunidad de renovar sus activos oportunamente. Esta, sin embargo, puede ser superada incluyendo en el contrato la «cláusula de corrección al progreso».

- d.** Las cláusulas penales previstas para el caso que la usuaria incumpla alguna de sus obligaciones establecidas en el contrato, particularmente el pago de los cánones.

- e.** En general, todo el conjunto de obligaciones a que la usuaria esta sometida por el hecho de firmar el contrato, que no tienen contrapartida con sus derechos, dando la impresión que las partes no contratan en una posición de igualdad.

3.5.2 PARA LA EMPRESA DE LEASING

- a. Los riesgos derivados de la declaratoria de insolvencia de la empresa usuaria, que plantea el problema no sólo de la recuperación de los bienes, sino también del futuro de ellos, en caso de disolución del contrato por esta causa.

- b. La refinanciación de las deudas acumuladas de la usuaria, que suele ser difícil y costosa en muchos casos.

- c. La de no existir prácticamente un desembolso inicial; aunque, algunas empresas nacionales, cuando el Leasing es de bienes de consumo duradero, han resuelto el problema exigiendo un depósito en garantía de un 30%, el cual al final puede servir para ejercitar la opción de compra o, en su defecto, para garantizar el Leasing de otros bienes.

3.6 REGULACIÓN DEL LEASING EN NICARAGUA

No existe en nuestra legislación una normativa específica que regule el contrato de Leasing, es por tanto un contrato atípico, pero jurídicamente posible gracias al principio de la autonomía de la voluntad que rige nuestro sistema de contratación en donde las partes pueden determinar su contenido y efecto siempre que no sean contrarios a la ley, moral y orden público.

Al no tener el contrato de Leasing una regulación propia se rige por las normas generales que les son aplicables del contrato de arrendamiento, compraventa, etc.

Como hemos visto no hay normas propias que regulen el Leasing como contrato, pero si existe una normativa dictada por La Superintendencia de Bancos que regula la constitución y funcionamiento de las empresas que se constituyen con el objeto de realizar operaciones de Leasing y que se llama:

“NORMATIVA PARA LA CONSTITUCION Y SUPERVISIÓN DE LAS ENTIDADES DE LEASING O ARRENDAMINETO FINANCIERO”, publicada en La Gaceta número 199 del 22 de octubre de 1997. (Ver anexo No.1)

3.7 EMPRESAS QUE OFERTAN SERVICIOS DE LEASING EN NICARAGUA.

3.7.1 FINARCA

En el año 1997 inicia operaciones como empresa de arrendamiento financiero con la autorización y bajo la supervisión de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras (SIBOIF), siendo la primera empresa de arrendamiento en Nicaragua, adquiriendo el liderazgo en este nuevo concepto de financiamiento.

En 1999, se suscribe a un contrato de inversión y financiamiento con la Corporación Financiera Internacional (IFC) y el Fondo Noruego de Inversiones para países en desarrollo (NORFUND), el cual se convirtió en socio.

Con el apoyo de la Corporación Financiera Internacional (IFC), desarrolla una alianza estratégica con SULEASING, una de las principales compañías de arrendamiento financiero de Sur América.

A finales del 2000 la Superintendencia de Bancos le autorizó convertirse en Sociedad Financiera, brindando servicios adicionales tales como: Prestamos para capital de trabajo, préstamos personales o de consumo, financiamiento para vivienda, cuentas de ahorro, certificados de depósito a plazo, líneas de crédito, garantías bancarias, cartas de crédito y demás servicios.

En Noviembre del 2002, FINARCA forma parte de la Alianza Centroamericana de Arrendadoras (ACAA), la cual tiene el objetivo de facilitar a los inversionistas nacionales y extranjeros consolidar sus negocios en el área Centroamericana.

Además de FINARCA, las empresas que conformaron la alianza son: Arrinsa de El Salvador, Arrendadora Interfin de Costa Rica, Comercial Administradora (Casa) de Guatemala y Leasing Popular de Santo Domingo.

En el año 2003 Corporación Interfin, el banco privado más grande y prestigioso de Costa Rica, adquiere el 25% de participación del capital de FINARCA. Hoy en día cuenta con el apoyo financiero de Financiera Nicaragüense del Capital (FNI), Fondo Noruego de Inversiones para países en desarrollo (NORFUND), Corporación Financiera de Holanda (FMO) Corporación Interfin, Corporación Financiera Internacional (IFC), Banco Internacional de Costa Rica (BICSA) y Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE).

En el año 2005 Corporación Interfin adquiere el 51% de participación del capital de FINARCA. El banco canadiense Scotiabank, uno de los más grandes de Norte América y con mayor presencia internacional (52 países), compra en su totalidad al banco Interfin. Consecuentemente, FINARCA pasa a formar parte del grupo y en Marzo del 2008 es adquirido en un 100% por Scotiabank

3.7.2 NIMAC

Cuando hace sentido rentar un equipo en vez de comprarlo, Nicaragua Machinery Company le ofrece una solución oportuna y ágil para mantener o incrementar la productividad de sus proyectos. Cuenta con una extensa flota de renta de equipos pesados y livianos.

Su flota de renta cuenta con equipos de marcas reconocidas a nivel mundial como Caterpillar, Mitsubishi, Cat, Wacker International y Sullair.

Tiene un programa de Leasing (Renta con Opción de Compra) que se adapta a diversas necesidades para brindar los máximos beneficios financieros para su empresa.

Los empleados trabajan con los mismos distribuidores Caterpillar antes mencionados. Se ocupan de satisfacer las necesidades en cuanto a equipo y ofrecen planes de financiamiento muy favorables para las empresas.

Su misión es ayudar a sus clientes a través de la excelencia en sus servicios financieros.

Aunque los términos pueden variar, los parámetros que se enumeran a continuación son típicos de sus prácticas en la concesión de financiamientos.

- Financiamiento de hasta 85% del valor de la factura CIF.
- Plazo de repago de hasta cinco años.
- Intereses a tasas fija o variable basada en LIBOR más un diferencial. Las tasas varían de acuerdo con las condiciones del mercado, el riesgo país, el riesgo crediticio y el término del contrato.
- Condiciones de pago mensuales o trimestrales.
- Seguro contra todo riesgo sobre el equipo financiado.
- Prenda en primer grado sobre el equipo financiado, pueden requerirse garantías adicionales o personales.

3.7.3 BANCENTRO

Leasing BANCENTRO, es hoy en día el único servicio de arrendamiento que cuenta con el respaldo financiero, operativo y de mercadeo de una institución bancaria, poniendo a la cabeza a esta institución sobre sus competidores.

Con una inversión inicial bien baja y con el mismo bien funcionando como garantía, Leasing BANCENTRO es un poderoso instrumento financiero al alcance de clientes personales y empresariales.

La adquisición de estos bienes se realiza por medio de un contrato de arriendo o alquiler con opción a compra, donde hay un acuerdo entre el arrendador o dueño del bien, en este caso BANCENTRO, y el arrendatario, el cliente que alquila el bien.

Leasing BANCENTRO es una buena opción para adquirir equipos agrícolas, médicos, tecnológicos e industriales, aprovechando la facilidad de renovar los equipos con la frecuencia que garantiza estar siempre en el primer lugar de la tecnología. Además se puede adquirir vehículos livianos o pesados, de forma individual o en flotillas.

Entre las principales ventajas de este sistema de financiamiento están los beneficios fiscales que se obtienen, ya que el pago del canon para efectos de la contabilidad del arrendatario es un gasto el cual se reduce de los ingresos a la hora de pagar impuestos. Otro beneficio fiscal, es el ahorro del impuesto sobre activos, ya que el bien en uso es propiedad del banco, por lo que la empresa arrendataria no debe pagar nada por este concepto.

Dos de los principales beneficios financieros para una empresa son, primero, el no tener que comprometer su capital y segundo, evita incrementar su endeudamiento con créditos para la adquisición de uno o varios bienes, permitiéndole usar estos recursos en el desarrollo del negocio, como por ejemplo ampliación de líneas de productos, abastecimiento de materias primas, promociones de ventas, construcción de almacenes, puntos de venta, etc.

Leasing BANCENTRO, incluye un atractivo paquete de seguros y descuentos que recibe el arrendatario al darle mantenimiento a cualquiera de los bienes adquiridos, aprovechando al mismo tiempo un plazo largo de financiamiento con cánones fijos.

El mínimo para obtener un financiamiento Leasing es de 5 mil dólares. Para tener acceso los clientes pueden presentarse a cualquiera de las 46 sucursales de BANCENTRO, ya que este es un servicio que se ofrece en todo el territorio nacional y que cuenta con más de 35 convenios con diferentes casas comerciales que ofrecen una amplia gama de productos.

3.7.4 BAC

La Red Financiera BAC, le ofrece soluciones de arrendamiento operativo para vehículos nuevos de carga, flotillas de transporte y para ejecutivos.

El Leasing operativo es una solución financiera que le permite disponer de bienes necesarios para el desarrollo de su empresa, al mismo tiempo que disfruta de beneficios.

Beneficios:

- Ventaja fiscal sobre el crédito.
- No le afecta la razón de endeudamiento de la empresa.
- Mejora el índice de rotación de activos.
- Le permite trasladar el riesgo de obsolescencia a la arrendadora.
- Si usted trabaja en una empresa estatal o internacional, le simplifica el proceso de autorización de la renovación de activos.
- Al estrenar automóvil cada dos o tres años, olvídense de los molestos gastos de reparaciones.
- Usted conserva el capital de trabajo.
- El depósito de garantía es reembolsable.
- El seguro es bonificable.

Requisitos:

- Completar el formulario respectivo.
- Estados financieros de los dos últimos períodos fiscales y corte reciente.
- Copia de las dos últimas declaraciones de renta.
- Personería Jurídica.
- Fotocopia de la Cédula del representante.
- Cotización del activo.

Para facilitar la comprensión de la terminología empleada en este trabajo se ha elaborado un pequeño glosario de términos. (Ver Anexo No. 2)

IV. DISEÑO METODOLÓGICO

4.1 TIPO DE ESTUDIO

El trabajo realizado es de tipo descriptivo, porque en él se describen los diversos tipos de servicios de Leasing que se ofrecen actualmente por compañías comerciales y de servicios en Nicaragua y es de corte transversal, porque está delimitado en el período Octubre 2008 – Marzo 2009.

4.2 UNIVERSO Y MUESTRA

Para la realización de nuestro estudio se tomó en cuenta a las empresas comerciales y de servicios que ofrecen servicios de Leasing en Nicaragua: FINARCA, BANCENTRO, BAC y NIMAC. Debido a que el universo es pequeño se tomó éste como muestra.

4.3 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

Variable	Dimensiones	Indicador
Servicios de Leasing en Nicaragua	Clases de servicios de Leasing	Por su finalidad
		Por la naturaleza del bien
	Características	Por su carácter
		Período de arrendamiento
		Partes contractuales
		Calidad del bien
		Función del contrato
	Comparación de las características	Plazos
		Tasas
		Tipo de servicio
		Calidad del bien
	Ventajas y desventajas	Empresa arrendataria
		Empresa arrendadora

4.4 FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes Primarias: entrevista estructurada que se realizó en las empresas que ofrecen servicios de Leasing en Nicaragua.

Fuentes Secundarias: referencias bibliográficas, monografías, Internet.

4.5 MÉTODO PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS Y ANÁLISIS DE RESULTADOS.

Entrevista estructurada que se realizó en las empresas que ofrecen servicios de Leasing las cuales son: FINARCA, BANCENTRO, NIMAC, BAC, donde se obtuvo información sobre los tipos de servicios que se ofrecen, las características de los servicios, y las ventajas y desventajas de los servicios. (Ver Anexo No. 3).

En la realización de este estudio se utilizó el programa Microsoft Word 2007 para el procesamiento de la información y elaboración del informe final, para crear el simulador de Rentas de Leasing se utilizo Microsoft Excel 2007, y para la presentación del trabajo monográfico se utilizará Microsoft Power Point. 2007.

V. ANALISIS DE LOS RESULTADOS

De acuerdo a la entrevista aplicada a las empresas que ofrecen servicios de Leasing en Nicaragua, hemos obtenido la información que se detalla en las siguientes tablas:

Tabla 1. Tipos de Leasing

EMPRESA	TIPOS DE LEASING
FINARCA	Leasing Financiero
BANCENTRO	Leasing Operativo y Financiero
NIMAC	Leasing Operativo y Financiero
BAC	Leasing Operativo

En esta tabla podemos observar que NIMAC y BANCENTRO ofrecen Leasing Operativo y Financiero, en tanto que FINARCA solamente ofrece Leasing Financiero y BAC sólo ofrece servicios de Leasing Operativo.

Tabla 2. Tipos de Bienes

EMPRESA	TIPOS DE BIENES
FINARCA	Mobiliario e Inmobiliario
BANCENTRO	Mobiliario
NIMAC	Mobiliario
BAC	Mobiliario

En el estudio se encontró que FINARCA ofrece vehículos, maquinas industriales, mobiliario de oficina y también ofrece en Leasing propiedades inmuebles, de aquí que decimos que los bienes que ofrece son mobiliarios e inmobiliarios, en cambio en BANCENTRO sólo se ofrecen bienes de tipo mobiliarios, NIMAC ofrece todo en quipos para la construcción y automotriz, y BAC ofrece todo en vehículos de carga y flotillas de transporte.

Tabla 3. Calidad de los Bienes

EMPRESA	CALIDAD DE LOS BIENES
FINARCA	Nuevos
BANCENTRO	Nuevos
NIMAC	Nuevos y usados
BAC	Nuevos y usados

En relación a la calidad de los bienes BANCENTRO y FINARCA sólo ofrecen bienes nuevos porque dicen que sus clientes casi siempre ejercen la opción de compra y cuando no los bienes son vendidos entre sus empleados, en tanto NIMAC y BAC dicen que sus bienes pueden ser nuevos o usados.

Tabla 4. Plazos de Arrendamiento

EMPRESA	PLAZOS
FINARCA	Hasta 60 meses
BANCENTRO	Hasta 60 meses
NIMAC	Hasta 36 meses
BAC	Hasta 36 meses

En la tabla anterior podemos observar que FINARCA y BANCENTRO tienen plazos de hasta 60 meses de arrendamiento, mientras que NIMAC y BAC solamente ofrecen hasta 36 meses, estos últimos aducen que el plazo es reducido porque sus servicios son en esencia operativos y sus clientes prefieren tener los bienes por cortos períodos, para así mantener actualizados sus activos.

Tabla 5. Tasas de Interés

EMPRESA	TASAS DE INTERES
FINARCA	15 %
BANCENTRO	No contesto
NIMAC	15 % + 1 % de seguro
BAC	No contesto

En esta tabla vemos que tanto FINARCA como NIMAC usan tasas del mercado sólo que en el caso de la última en esta tasa cobra un poco más por el costo del seguro, también podemos observar que BANCENTRO y BAC no quisieron dar esta información.

Tabla 6. Cobertura de las Empresas

EMPRESA	COBERTURA
FINARCA	Managua
BANCENTRO	Nacional
NIMAC	Managua
BAC	Nacional

En esta tabla observamos que brindan cobertura de servicios de Leasing a nivel del departamento de Managua FINARCA y NIMAC, sólo BANCENTRO y BAC brindan los servicios a nivel nacional, esto se explica porque ellos tienen sucursales bancarias en todo el territorio nacional lo que les permite mayor difusión de este servicio innovador.

TABLA 7. BIENES MÁS SUJETOS A ARRENDAMIENTOS

EMPRESA	BIENES
FINARCA	Vehículos, maquinaria industrial, mobiliario de oficina, etc.
BANCENTRO	Todo excepto inmuebles.
NIMAC	Todo en la línea de construcción y automotriz.
BAC	Vehículos de carga y flotillas para transporte.

En esta tabla podemos apreciar que los bienes más demandados en el mercado son los de tipo mobiliario, en especial los vehículos que son usados en el comercio, como son los de transporte, los cuales pueden generar muchas ganancias con una buena administración.

TABLA 8. DURACION DEL CONTRATO

EMPRESA	Duración
FINARCA	Vida útil del bien
BANCENTRO	Vida útil del bien
NIMAC	Parte de la vida del bien
BAC	Parte de la vida del bien

En esta tabla vemos que FINARCA y BANCENTRO ofrecen los servicios de Leasing por toda la vida útil, mientras que NIMAC y BAC lo ofrecen por una parte de la vida útil, evidenciando una vez más que sus servicios son meramente operativos.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS SERVICIOS DE LEASING

En el estudio encontramos que NIMAC y BANCENTRO ofrecen servicios de Leasing Operativo y Leasing Financiero, lo cual les da un poco de ventaja en comparación con las otras empresas que sólo ofrecen un tipo de servicio como FINARCA que sólo ofrece servicio de Leasing Financiero o BAC que sólo ofrece servicio de Leasing Operativo.

En relación a la calidad de los bienes BANCENTRO y FINARCA sólo ofrecen bienes nuevos por ser su negocio el Leasing Financiero, en tanto que Leasing BAC y NIMAC dicen que sus equipos pueden ser nuevos tanto como usados.

Con relación a los bienes antes mencionados, sólo FINARCA dice que sus clientes siempre adquieren los bienes arrendados, mientras que las demás los venden o subastan como equipo usado o lo pueden arrendar por un menor precio como BAC.

En relación a la duración del contrato todas las compañías concordaron en que usan períodos cortos no más de 60 meses y en el caso de Leasing operativo como el de NIMAC el período es de 36 meses equivalente a tres años.

En el estudio se encontró que las compañías utilizan las tasas de interés del mercado, sólo en el caso de Leasing BANCENTRO dicen que ellos no utilizan tasas en sus cálculos, pero sabemos que esto en realidad no es cierto porque sino, no se podría calcular la amortización del bien, en cuanto a las tasas de interés moratorio, Leasing BANCENTRO y BAC no quisieron especificar, en tanto en NIMAC dicen que utilizan la tasa del tres por ciento mensual y en FINARCA fueron un poco más duros en esto porque estos cobran el cincuenta por ciento sobre cuotas vencidas.

Encontramos que dos de las compañías (FINARCA y BANCENTRO) piden depósitos en garantía que oscilan entre el 15 y 30 % del valor del bien, lo que no sucede con las otras dos compañías (BAC y NIMAC), pues estas sólo piden la primera cuota o pago inicial para poder otorgar el bien en arrendamiento.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS SERVICIOS DE LEASING EN NICARAGUA

VENTAJAS

- La empresa arrendataria es propietaria del bien hasta que se ejerza la opción de compra, lo cual hace que este exenta del IR por no tener la propiedad del bien.
- Es de fácil acceso, pues se puede obtener el uso del bien que se necesita sin necesidad de disponer de un capital que respalde la inversión, porque el mismo bien sirve como garantía.
- Permite a la empresa arrendataria disponer del uso del bien durante el tiempo que le resulte más productivo.
- Permite a la empresa arrendataria mantener los bienes actualizados, pudiendo devolver el bien y adquirir otro más sofisticado.
- El proceso de arrendamiento se efectúa con mayor rapidez que otras formas de financiamiento, dado que los requisitos son mínimos lo que conlleva a un ahorro de tiempo.

DESVENTAJAS

- El costo del financiamiento para la arrendataria es elevado dado que en un período determinado se debe amortizar el valor del bien, sumado a esto el costo del seguro.
- La empresa arrendataria está obligada a cumplir el período de arrendamiento pactado, por el carácter de irresoluble del contrato, es decir no se puede cancelar de manera anticipado.
- La empresa arrendadora corre el riesgo que la arrendataria se declare insolvente y tenga que cancelar el contrato, y recuperar sólo el bien.
- La empresa arrendadora asume los gastos de depreciación del bien, cuando es un Leasing operativo.

APLICACIÓN DEL SIMULADOR DE RENTAS DE LEASING EN MS EXCEL

El simulador de rentas de Leasing que creamos en Microsoft Excel nos permite escoger si calcular Leasing Financiero o Leasing operativo.



El simulador de rentas de Leasing, mediante las herramientas de Excel, permite calcular de forma automática el valor de la cuota a pagar, valor residual o de rescate, la carga financiera total del período de arrendamiento y el costo total del arrendamiento.

En siguiente ejemplo de Leasing Financiero, se puede ver una renta de 1.692,51 pagadera de forma trimestral con un interés por período de 3,75% y un valor residual de 1.250,00. Así mismo podemos ver en pantalla, si lo deseamos con sólo presionar un botón, el cuadro donde nos aparece el detalle de las cuotas, sus intereses, etc.

SIMULADOR DE LEASING FINANCIERO

DATOS DE ENTRADA

VALOR DEL BIEN: 25.000,00

VIDA UTIL DEL BIEN: 5 AÑOS

INTERES NOMINAL ANUAL: 15,00%

INTERES POR PERIODO: 3,75%

IMPUESTO DE LEY: 15,00%

RENTA DE LEASING: TRIMESTRAL

VALOR RESIDUAL: % DEL VALOR

DATOS DE SALIDA

RENTA A PAGAR: 1.692,51

VALOR RESIDUAL: 1.250,00

CARGA FINANCIERA: 10.100,12

VALOR A RECUPERAR: 23.750,00

ARRENDAMIENTO TOTAL: 33.850,12

CALCULAR
LIMPIAR
INICIO

VER CUADRO DE CUOTAS

En este cuadro podemos observar que hay veinte cuotas con rentas de 1.692,51 y una cuota adicional de 1.250,00 que cubre el valor residual u opción de compra, también podemos observar que el interés se paga a partir de la segunda cuota esto es porque las cuotas se pagan de forma anticipada.

CUADRO DE RENTAS DE LEASING							
CUOTA	RENTA	IMPUESTO	TOTAL	INTERES	AMORTIZACION	PENDIENTE	CAPITAL AMORTIZADO
1	1.692,51	253,88	1.946,38		1.692,51	23.307,49	1.692,51
2	1.692,51	253,88	1.946,38	874,03	818,47	22.489,02	2.510,98
3	1.692,51	253,88	1.946,38	843,34	849,17	21.639,85	3.360,15
4	1.692,51	253,88	1.946,38	811,49	881,01	20.758,84	4.241,16
5	1.692,51	253,88	1.946,38	778,46	914,05	19.844,79	5.155,21
6	1.692,51	253,88	1.946,38	744,18	948,33	18.896,46	6.103,54
7	1.692,51	253,88	1.946,38	708,62	983,89	17.912,58	7.087,42
8	1.692,51	253,88	1.946,38	671,72	1.020,78	16.891,79	8.108,21
9	1.692,51	253,88	1.946,38	633,44	1.059,06	15.832,73	9.167,27
10	1.692,51	253,88	1.946,38	593,73	1.098,78	14.733,95	10.266,05
11	1.692,51	253,88	1.946,38	552,52	1.139,98	13.593,97	11.406,03
12	1.692,51	253,88	1.946,38	509,77	1.182,73	12.411,24	12.588,76
13	1.692,51	253,88	1.946,38	465,42	1.227,08	11.184,15	13.815,85
14	1.692,51	253,88	1.946,38	419,41	1.273,10	9.911,05	15.088,95
15	1.692,51	253,88	1.946,38	371,66	1.320,84	8.590,21	16.409,79
16	1.692,51	253,88	1.946,38	322,13	1.370,37	7.219,84	17.780,16
17	1.692,51	253,88	1.946,38	270,74	1.421,76	5.798,07	19.201,93
18	1.692,51	253,88	1.946,38	217,43	1.475,08	4.323,00	20.677,00
19	1.692,51	253,88	1.946,38	162,11	1.530,39	2.792,60	22.207,40
20	1.692,51	253,88	1.946,38	104,72	1.587,78	1.204,82	23.795,18
21	1.250,00	187,50	1.437,50	45,18	1.204,82	0,00	25.000,00

En el siguiente ejemplo de Leasing Operativo, podemos observar que la vida útil del bien es de 7 años, pero sólo es arrendado por un período de 3 años, también podemos ver que el arrendatario paga una tasa de 1% sobre la renta en concepto de mantenimiento y seguro del bien arrendado, también podemos observar que la carga financiera es muy grande esto se debe a que el interés que se paga es mayor durante los primeros años más cuando el bien es nuevo.

SIMULADOR DE LEASING OPERATIVO

DATOS DE ENTRADA

VALOR DEL BIEN

VIDA UTIL DEL BIEN

PERODO DE LEASING

INTERES NOMINAL ANUAL

INTERES POR PERIODO

MANTENIMIENTO Y SEGURO

IMPUESTO DE LEY

RENTA DE LEASING

DATOS DE SALIDA

RENTA A PAGAR

CARGA FINANCIERA

VALOR RECUPERADO

ARRENDAMIENTO TOTAL

VALOR DE REARRIENDO

En este cuadro podemos observar que sólo aparecen las cuotas que hacen referencia al período de arrendamiento, también podemos ver que el interés es proporcional a la parte pendiente de amortizar, al igual lo pendiente por amortizar al momento de la última cuota es equivalente al valor de re arriendo.

CUADRO DE RENTAS DE LEASING								
CUOTA	RENTA	SEGURO	IMPUESTO	TOTAL	INTERES	AMORTIZACION	PENDIENTE	CAPITAL AMORTIZADO
1	2.809,42	28,09	425,63	3.263,14		2.809,42	47.190,58	2.809,42
2	2.809,42	28,09	425,63	3.263,14	1.769,65	1.039,77	46.150,81	3.849,19
3	2.809,42	28,09	425,63	3.263,14	1.730,66	1.078,76	45.072,05	4.927,95
4	2.809,42	28,09	425,63	3.263,14	1.690,20	1.119,22	43.952,84	6.047,16
5	2.809,42	28,09	425,63	3.263,14	1.648,23	1.161,19	42.791,65	7.208,35
6	2.809,42	28,09	425,63	3.263,14	1.604,69	1.204,73	41.586,92	8.413,08
7	2.809,42	28,09	425,63	3.263,14	1.559,51	1.249,91	40.337,01	9.662,99
8	2.809,42	28,09	425,63	3.263,14	1.512,64	1.296,78	39.040,23	10.959,77
9	2.809,42	28,09	425,63	3.263,14	1.464,01	1.345,41	37.694,83	12.305,17
10	2.809,42	28,09	425,63	3.263,14	1.413,56	1.395,86	36.298,96	13.701,04
11	2.809,42	28,09	425,63	3.263,14	1.361,21	1.448,21	34.850,76	15.149,24
12	2.809,42	28,09	425,63	3.263,14	1.306,90	1.502,51	33.348,24	16.651,76

Para conocer más a cerca de la creación de simulador de rentas de Leasing en Microsoft Excel. (Ver Anexo No. 4)

VI. CONCLUSIONES

- Los servicios de Leasing en Nicaragua, a pesar de tener más de una década siguen siendo una figura novedosa, en comparación con otras formas de financiamiento, y en nuestro país todavía se encuentran en desarrollo por tal razón se ofrecen sólo dos tipos de Leasing: el Operativo y el Financiero los que a su vez pueden ser por la naturaleza del bien: Mobiliario e Inmobiliario.
- En el estudio se encontró que en Nicaragua hay cuatro empresas que ofrecen servicios de Leasing: FINARCA ofrece vehículos, maquinas industriales, mobiliario de oficina y también ofrece en Leasing propiedades inmuebles, de aquí que decimos que los bienes que ofrece son mobiliarios e inmobiliarios, en cambio en BANCENTRO sólo se ofrecen bienes de tipo mobiliarios, NIMAC ofrece todo en equipos para la construcción y automotriz, y BAC ofrece todo en vehículos de carga y flotillas de transporte.
- En el estudio se encontró que las empresas utilizan las tasas de interés del mercado, alrededor del quince por ciento, en cuanto a las tasas de interés moratorio; BANCENTRO y BAC no quisieron responder, en tanto en NIMAC dicen que utilizan la tasa del tres por ciento mensual y en FINARCA fueron un poco más duros porque ellos cobran el cincuenta por ciento de interés sobre las cuotas vencidas.
- En relación a la duración del contrato todas las empresas concordaron en que usan períodos cortos no más de 60 meses y en el caso de NIMAC el período es de 36 meses equivalente a tres años, porque los bienes que ofrecen en Leasing, (equipos para la construcción), son de finalidad meramente operativa .
- El Leasing constituye una alternativa de financiamiento con muchas ventajas para las pequeñas y medianas empresas entre las cuales destacan: es de fácil acceso ya que para la obtención de bienes no se necesita de una inversión inicial, ni de un capital de respaldo ya que el mismo bien sirve de garantía, los bienes son exentos del IR, permite mantener los bienes actualizados ya que al final del período puede devolver los bienes y pedir unos nuevos en Leasing, o puede comprar el bien a un valor determinado para así poseer sus propios bienes.
- Entre las desventajas del Leasing destacan: el costo de las cuotas a pagar por la arrendataria es elevado, ya que en un período determinado se debe amortizar el valor del bien sumado a esto el costo del seguro, el riesgo de insolvencia del arrendatario puede obligar a la empresa arrendadora a cancelar el contrato, los gastos de mantenimiento y depreciación del bien los tiene que asumir la empresa arrendadora cuando es Leasing Operativo.

VII. RECOMENDACIONES

Recomendamos a las empresas que ofrecen servicios de Leasing en Nicaragua promover más estos servicios a través de los medios de comunicación, porque son poco conocidos por las pequeñas y medianas empresas las cuales son el motor de la economía nacional, por lo que con una mayor publicidad se puede fortalecer el uso de este medio de financiamiento lo cual traerá consigo un mayor desarrollo a la economía del país.

Recomendamos a las empresas que ofertan los servicios de Leasing en Nicaragua, ofrecer en Leasing bienes de tipo inmuebles (casa para habitación), ya que este en comparación a otras alternativas de financiamiento es una opción más atractiva para la solución de problemas de vivienda en los sectores de menores recursos de la sociedad, ya que el Leasing frente al crédito hipotecario es más ágil, flexible, permite un financiamiento del 100% sin necesidad de fiador, así mismo permite amortizar el inmueble en plazos más reales.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

- Acuña Morales, Ivania Guadalupe, Arrendamiento financiero o Leasing, Tesis de Licenciatura en Derecho, UNAN-LEON, 1998.
- Barbieri, Pablo C., Contratos de empresa, Editorial Universidad. Buenos Aires 1998.
- Castillo Flores, Rolando Domínguez, Jorge L., Contratos Leasing y Factoring en Nicaragua y su aplicación en la década de los noventas. Tesis de Licenciatura en Derecho. UCA, Managua 1999.
- La gaceta diario oficial, Normativa para la constitución y supervisión de las entidades de Leasing o arriendo financiero. Número 199, 22 de octubre del 1997.
- La gaceta, diario oficial, Acuerdo ministerial 33-99. Número 157, 18 de agosto de 1999.
- Navas Mendoza, Lylliam Azucena. Curso básico de derecho mercantil. Editorial BITECSA. Managua, 2002.
- Piura López, Julio. Introducción a la metodología de la investigación científica Primera edición, Editorial PAVSA. Managua, 2006
- Tijerino Santeliz, Alvaro Isaac. Contrato de Leasing financiero en Nicaragua Tesis para optar al título de Licenciado en Derecho, UNAN- León 2008
- Trelles Araujo, Gustavo. Derecho Comercial, El Leasing. Obtenido el 26/10/08.
<http://www.monografias.com/trabajos12/elleasin/elleasin.shtml?monosearch>
- Van Horne, James C. Administración financiera. Décima edición, Editorial Pearson Educación, México 1997

IX. ANEXOS

ANEXO No. 1

“NORMATIVA PARA LA CONSTITUCION Y SUPERVISION DE LAS ENTIDADES DE LEASING O ARRENDAMINETO FINANCIERO”, publicada en La Gaceta número 199 del 22 de octubre de 1997.

Los considerando de esta normativa expresan lo siguiente:

I

Que La Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras como Entidad autónoma del Estado, además de estar facultado por su Ley creadora para autoriza y supervisar a las entidades que intermedian recursos del publico vía captación de ahorros, también lo está, respecto de aquellas entidades que sin ser mencionadas expresamente en el artículo 2 de Ley 125 Operen con bienes y dinero del público y desarrollen operaciones de naturaleza financiera.

II

Que dado el desarrollo del mercado financiero en el país, sectores empresariales han manifestado su interés en constituir y operar empresas de arrendamiento financiero, conocido internacionalmente como “Leasing Financiero”.

III

Que no obstante que el Arrendamiento Financiero, es una figura atípica en la legislación nacional y en la mayoría de las legislaciones Latinoamericanas, dada su naturaleza financiera, y el rol que desarrolla en los sistemas como instancia crediticia, son objeto de autorización y regulación por parte del Estado.

IV

Que en concordancia con el criterio imperante en la mayoría de las legislaciones, La Superintendencia de Bancos, conforme a la facultad expresa que le otorga el Art.2 de la Ley 125 de su creación considera que las operaciones de Arrendamiento Financiero, ejecutadas en forma masiva y consuetudinaria, debe ser objeto de autorización y regulación.

Que se opera con dinero del público, no solamente cuando se recibe en concepto de depósito, si no también, también cuando se recibe en base a determinada relación contractual.

¿Qué se califica como Instituciones Financieras?, ¿Qué se entiende como Arrendamiento Financiero?

El Art.1 de la normativa califica como Instituciones Financieras a las sociedades que de manera sistemática ejecuten operaciones de Arrendamiento Financiero y consecuentemente estarán sujetas a la autorización, supervisión, vigilancia y fiscalización de la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras. Este mismo artículo da un concepto legal de lo que se entiende por operación de Leasing de la siguiente manera:

“Entiéndase como operación de Arrendamiento Financiero (Leasing), la entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, por el arrendador a solicitud del arrendatario, financiando su uso y goce a cambio del pago de cánones que recibirá el primero, durante un plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer al final del arrendamiento una opción de compra, con base a un valor previamente definido”.

Capital Social

Artículo 2. El capital mínimo con el que deberán iniciar operaciones las Sociedades de Arrendamiento Financiero será la suma de cuatro millones cuatrocientos mil córdobas.

Forma de constitución

Artículo 3. Las empresas de Arrendamiento Financiero deberán constituirse como sociedades anónimas y satisfacer los requisitos establecidos para las sociedades financieras en relación con el número de accionistas y demás condiciones.

Operaciones

Artículo 4. Las Sociedades de Arrendamiento Financiero estarán autorizadas para realizar las siguientes operaciones:

Operaciones Activas

- a. Celebrar contratos de Arrendamiento Financiero a nivel nacional.
- b. Participar en operaciones de Arrendamiento o Leasing Internacional tanto de importaciones como de exportaciones.
- c. Actuar como Corredores en operaciones de Leasing Internacional.
- d. Efectuar la revisión de documentos referentes a la celebración de contratos de Leasing y atender gestiones de cobro de la cartera provenientes de esos contratos.
- e. Participar en operaciones de Leasing sindicado con compañías de Leasing nacionales o extranjeras.
- f. Recibir de las sociedades de Leasing extranjeras bienes en Leasing para ser entregados en sub-lease a personas domiciliadas o residentes en Nicaragua.
- g. Adquirir activos para darlos en arrendamiento previamente convenido con el arrendatario.
- h. Invertir sus recursos líquidos en Instituciones Financieras o en valores aceptables para la inversión del capital y Reservas de Compañías de Seguros.
- i. Efectuar otras operaciones necesarias para la consecución de sus fines, requiriendo la autorización de La Superintendencia cuando se trate de operaciones no indicadas expresamente.

Operaciones pasivas (Recursos)

Además de los recursos provenientes de su capital y reservas de capital, las sociedades de Arrendamiento Financiero podrán obtener recursos mediante las siguientes operaciones pasivas:

- a. Negociación de Líneas de Crédito y Préstamos específicos con Bancos y otras Instituciones de Crédito Nacionales y Extranjeras.
- b. Negociación de Líneas de Crédito con Agencias de Crédito al Exportador.
- c. Crédito directo del suplidor de los bienes.
- d. Oferta pública de Valores de acuerdo con los procedimientos establecidos por las Leyes, Reglamentos y Normativas aplicables para esta clase de operaciones.

Otras disposiciones aplicables

Artículo 5. Sin perjuicio de las normas que específicamente establezca la Superintendencia para las operaciones de las sociedades de Arrendamiento Financiero, les serán aplicables las disposiciones establecidas para las sociedades financieras relativas a límites individuales por operación, clasificación de cartera, relación de endeudamiento, adecuación de capital y otras que atendiendo a la naturaleza de estas sociedades, les serán aplicables.

Procedimiento a seguir

Artículo 6. Para la autorización de la constitución e inicio de operaciones de las sociedades de Arrendamiento Financiero, se procederá de acuerdo con el procedimiento establecido por la Ley General de Bancos, la Ley No 125 y su Reglamento, para las Instituciones Bancarias.

Caracteres estructurales del Leasing

El contrato de Arrendamiento Financiero es:

- a. Mercantil; como “alquiler verificado con propósito de especulación comercial”, por estar regulado en una ley de naturaleza mercantil, que señala que este contrato debe celebrarse por una organización auxiliar de crédito y por las personas que en él intervienen que, casi siempre, son comerciantes. El carácter mercantil de esta operación ha sido confirmado por una ejecutoria de la Suprema Corte de Justicia.
- b. Formal o con forma impuesta por la ley pues debe constar por escrito y ratificarse ante notario o corredor.

- c. De adhesión en la generalidad de casos, en tanto que la arrendadora financiera impone las condiciones del contrato y arrendataria sólo se adhiere.
- d. Bilateral, pues produce derechos y obligaciones para las dos partes.
- e. Oneroso, ya que los provechos y gravámenes son recíprocos.
- f. En casi todos los casos será conmutativo, sólo eventualmente puede ser aleatorio si el precio con las tasas de interés pactadas, tiene importantes variaciones en relación a las tasas del mercado durante toda la vigencia del contrato y esto pueda significar una ganancia para una parte y pérdida para la otra, por la misma causa.
- g. Es un contrato de tracto sucesivo y de largo plazo, ya que sus cumplimientos prolonga en el tiempo.
- h. Es principal, en cuanto su existencia no depende de otro contrato u obligación preexistente, es decir tiene existencia autónoma por sí mismo.
- i. En lo que se refiere a la opción (que en parte de este contrato, no un acto distinto), es preparatorio de otro contrato definido con el que se da cumplimiento a la opción elegida por la arrendataria.
- j. Es traslativo de uso para la arrendataria que tiene el uso y goce del bien.
- k. El contrato no es traslativo de dominio para la arrendadora financiera, pues la adquisición del bien no se da por el arrendamiento financiero sino por un contrato previo y distinto. No es traslativo para la arrendataria al momento de la celebración de éste. Si la arrendataria ejercita la opción de adquirir el bien, la transmisión del mismo se produce como efecto de otro acto jurídico posterior al Arrendamiento Financiero (una compra venta, por ejemplo).
- l. Es un contrato atípico, a pesar de tener un nombre específico "Arrendamiento Financiero", no está regulado en nuestra legislación y se desarrolla dentro del marco de la autonomía de la voluntad y de la libertad contractual. Esta característica no es general ya que en algunas legislaciones como la mexicana está regulado, estableciendo derechos y obligaciones entre las partes.

Razones del arrendatario para preferir el Leasing

a) Consideraciones contables

El arrendamiento no se registra en los estados de cuenta, por tanto:

- No afecta el índice de solvencia.
- Aumenta el rendimiento sobre los activos.
- Aumentan las bonificaciones basadas en el rendimiento de activos.

b) Consideraciones fiscales

El canon de arrendamiento se conceptualiza como un gasto, por tanto es totalmente deducible del **I.R.**

c) Consideraciones financieras

- Fuente adicional de capitalización que permite no afectar el capital operativo.
- Forma de financiación menos restrictiva que el arrendatario puede manejar a largo plazo para renovar y modernizar sus equipos de forma constante, manteniéndose actualizado tecnológicamente.
- Diversificación de fuentes de financiamiento. El arrendamiento constituye un instrumento financiero adicional, que complementa las líneas adicionales de crédito bancario, sin exigir saldos o negocios compensatorios.
- Las tasas de interés implícitas en una operación de arrendamiento son competitivas con las del sistema financiero. Adicionalmente el arrendatario tiene la opción de periodicidad de pago de sus rentas.

d) Consideraciones legales

Ante cualquier eventualidad de conflictos legales, los activos arrendados no son objeto de embargo, puesto que pertenecen a la arrendadora.

e) El servicio

- Atención personalizada.
- Equipo humano capacitado para brindar asesoría al usuario en cuanto al diseño del mejor plan que le convenga.
- Tiempo mínimo para la aprobación del crédito.
- Opciones de estructura de pago flexible.

ANEXO NO. 2

GLOSARIO

ACTIVO: Total de lo que posee un establecimiento comercial, industrial u otro tipo de actividad económica. Circulante, diferido, fijo.

ACTIVO FIJO: Activo.

ADUANA: Administración que percibe los derechos sobre las mercancías importadas o exportadas. Oficina de dicha administración. Oficina de control aduanero: aéreo, marítimo y terrestre. Administración estatal.

AMORTIZACION: Que puede amortizarse: renta amortizable, empréstito amortizable. Acción de amortizar o redimir: amortización de una deuda. Pagar el capital. O un préstamo: recuperar los fondos invertidos. Desvalorizar periódicamente los bienes por uso.

AMORTIZAR: Redimir el capital de una deuda. Recuperar los fondos invertidos en alguna empresa.

APALANCAMIENTO: La proporción de la deuda de interés sobre el capital de los accionista mas la deuda (patrimonio).

ARREDATARIO: Que toma en arrendamiento alguna cosa.

ARRENDADOR: Persona que da en arrendamiento alguna cosa. Arrendatario.

ARRENDAMIENTO: Acción de arrendar y precio en que se arrienda (alquiler). Arrendar: ceder a alguien durante cierto tiempo una cosa mediante pago de una renta. Persona arrendataria que toma en arrendamiento una cosa: compañía arrendataria: arrendar local para bodega. Arrendar local para oficina.

BALANCE: Documento que demuestra el estado del caudal de un establecimiento comercial e industrial, a de cualquier índole en una fecha determinada. Balance general.

BIENES DE CAPITAL: Caudal que posee una persona, un negocio privado o estatal. Fondo que dispone una persona, una empresa o el estado para las actividades económicas.

BIENES INMUEBLES: Bienes raíces.

BIENES MUEBLES: Los que pueden trasladarse de una parte a otra.

CANON: Nombre que se da a distintas prestaciones pecuniarias. Regla o precepto.

CELERIDAD: Rapidez, velocidad.

CESION DE PROPIEDAD: Transmisión a otro de la propiedad o derecho del que se es propietario o titular.

CONTRAPRESTACION: En los negocios bilaterales, prestaciones en que se obligan recíprocamente las partes.

CONTRATO: Pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.

CONTRATO ATIPICO: Los contratos atípicos son aquellos nacidos a la vida jurídica motivados por la libertad de contratación y que no están regulados expresa, completa y unitariamente en la ley.

CREDITO: Reputación de solvencia. Plazo para el pago de fecha determinada del crédito. Abrir crédito a una persona y autorizarle a cobrar cierta cantidad con algún fin. Organismo o entidad solvente, digna de crédito. Ahorro, descargue.

DEPRECIACION: Disminución del valor de precio. Sinónimo de abaratamiento de los activos fijos. Disminución en el valor de un activo debido al uso.

DESGRAVACION: Acción y efecto de desgravar. Rebajar los derechos arancelarios o los impuestos sobre determinados objetos.

DISOLVER: Separar, desunir aquello que estaba unido de cualquier modo. Deshacer, destruir, aniquilar.

DIVISAS: Derecho sobre otro país que se conserva en forma de moneda o bonos que rinden intereses. Reserva de oro o divisas.

EGRESOS: Salida, partida de descargo. Gasto.

ESCUDO FISCAL: El escudo fiscal se refiere al beneficio tributario que se obtiene por el hecho de asumir pasivos, cuyo costo son los intereses que son deducibles desde el punto de vista fiscal abaratando el costo de la deuda y por ende el costo de capital ponderado de la empresa.

ESPECULACION COMERCIAL: Operación por la que se compran o venden mercaderías, valores o efectos públicos para volver a comprarlos o venderlos en un futuro próximo, cuando los precios hayan bajado o subido respectivamente. El objetivo de la operación es la obtención de beneficio con base en las diferencias de precios.

EXPORTACION: Acción y efecto de exportar. Conjunto de mercaderías que se exportan.

FIANZA: Obligación subsidiaria que se constituye para el cumplimiento de una obligación principal. También se da este nombre al objeto o dinero que el contratante da como garantía del cumplimiento de su obligación.

FINANCIAMIENTO: Aprovechamiento de dinero cuando y donde se requiere. El financiamiento puede ser de corto plazo (por lo regular hasta un año) como mediano plazo (en general, de más de un año hasta cinco años) y de largo plazo.

GASTO FISCAL: Gasto total que realizan todas las instituciones incluidas dentro del sector fiscal entre las cuales se encuentran, el gobierno General, los ministerios y todas aquellas entidades que producen bienes y servicios públicos. Lo característico de estas instituciones o agencias del gobierno es que sus gastos corrientes y de operación son financiados con fondos del presupuesto general de la Nación. El gasto fiscal se divide en gastos corrientes, que incluyen principalmente el pago de remuneraciones fiscales y la compra de bienes y servicios de consumo de uso habitual; y en gastos de capital, que incluye las compras de bienes de capital y algunos bienes de consumo (durables) por parte del fisco. La finalidad del gasto fiscal es proveer de bienes y servicios públicos y mejorar las condiciones de vida de los sectores más pobres de la sociedad.

GRAVACIONES: Constitución de cargas o gravamen sobre algo (gravar un inmueble con una hipoteca). Establecer tributos (gravar los productos de lujo).

GRAVAMEN: Impuesto, carga, tributo o contribución.

HIPOTECA: Acuerdo legal, por medio del cual se cede la propiedad de activo como garantía de un préstamo que se anula cuando la deuda se salda.

IMPORTACION: Conjunto de bienes y servicios adquiridos en el extranjero por particulares, empresas o instituciones públicas de un país.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA: Impuesto que grava ingresos. Se grava el ingreso total de los individuos que provienen de sus empleos o de inversión durante el año fiscal. (No incluye transferencia, impuesto sobre transferencia de capital; las ganancias de capital se gravan por separado).

INDUSTRIA: Profesión, oficio ejercer una industria. Conjunto de las operaciones que concurren a la transformación de la materia prima y la producción de la riqueza: la industria del hierro, la industria agrícola. Fabrica. Conjunto de industrias, la industria de baterías nacionales.

INFLACION: Proceso de aumento de precios constantes, que resulta en un poder de compra decreciente de una suma nominal de dinero determinada.

INGRESOS: En términos generales, el ingreso es el flujo de dinero o bienes que persigue un individuo, un grupo de individuo, una empresa o la economía a través de un período específico. Se puede originar por la venta de servicios productivo (como el caso de sueldo, intereses, ganancias, ingresos, rentas, ingresos nacionales) puede representar una donación.

INSOLVENCIA: Imposibilidad de hacer frente a las obligaciones contraídas. Quiebre.

LEASING: Término inglés utilizado para designar el sistema de arrendamiento de bienes o equipo. Una vez formalizado el contrato de alquiler con la empresa arrendataria, las compañías financieras especializadas ceden los bienes, generalmente maquinarias costosas.

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 ha adquirido para el efecto 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.

LEASING OPERATIVO: 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.

LEGISLACION: Conjunto o cuerpo de leyes por las cuales se gobierna un Estado, o una materia determinada. Ciencia de las leyes.

LOCACION: Acción de arrendar una cosa.

NORMATIVA: Que sirve de norma.

OBSOLENCIA: Decremento en una propiedad ocasionada solamente por cambios en la demanda. Algunas causas de las obsolescencias son: cambio en la estética. Cambios en las artes industriales, tales como nuevos inventos y nuevos procesos, promulgación de leyes. Cambio en la demanda de los consumidores. Desaparición de mercado, cambio en la tecnología.

PARAISO FISCAL: El territorio o Estado que se caracteriza por una escasa o nula tributación a que someten a determinada clase de transacciones, ventas a determinadas personas o entidades que allí encuentran su cobertura o amparo.

PASIVO: Deuda, lo que debemos, por hospicio de deuda activa.

PRAXIS: Significa originalmente la acción de llevar a cabo algo. En una acepción más general, significa práctica, actividad práctica o el conjunto de actividades prácticas que realiza el ser humano.

PRENDA: Bien mueble que entrega el deudor al acreedor en garantía del cumplimiento de una obligación principal.

PROCESOS CONCURSALES: Los procesos concursales se orientan hacia la

protección de la organización empresarial y, a través de ella, hacia el mantenimiento del empleo y la salvaguarda del sistema crediticio.

PROVEEDOR: Persona encargada de abastecer de lo necesario un ejército, armada, comunidad. Proveedor de productos básicos.

RECESION: Depresión.

REFINANCIACION: Es la sustitución de un crédito o préstamo por uno nuevo cuando el primero vence. La refinanciación se puede hacer para aprovechar condiciones mejores del mercado. Es el acto mediante el cual, al finalizar el plazo de una financiación, si existen montos sin pagar, se vuelve a financiar la deuda en un nuevo plazo.

RIESGOS FINANCIEROS: También conocido como riesgo de crédito o de insolvencia. Hace referencia a las incertidumbres en operaciones financieras derivadas de la volatilidad de los mercados financieros y de crédito.

Por ejemplo a la incertidumbre asociada al rendimiento de la inversión debida a la posibilidad de que la empresa no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras (pago de los intereses, amortización de las deudas). Es decir, el riesgo financiero es debido a un único factor: las obligaciones financieras fijas en las que se incurre.

TASA DE INTESES: Precio que se paga por una cantidad de dinero que ha sido prestada para un período determinada. La tasa de interés puede definirse como la diferencia entre la cantidad prestada y lo que debe ser pagado después de un cierto período, expresada como una proporción de la suma prestada.

VALOR RESIDUAL: (Valor de Salvamento). Aquella parte del costo de un activo que se espera recuperar mediante venta o permuta del bien al fin de su vida útil. Monto del capital nominal de un bono aún no amortizado.

VIDA UTIL: Es la duración estimada que un objeto puede tener cumpliendo correctamente con la función para la cual ha sido creado.

ANEXO NO. 3

Entrevista

Fecha: _____

Nombre de la empresa: _____

Nombre del entrevistado: _____

Puesto que ocupa: _____

1. ¿Cuánto tiempo tiene de ofrecer los servicios de Leasing?
2. ¿Qué tipo de servicios de Leasing ofrece su empresa?
3. ¿En los servicios de Leasing, brinda mantenimiento y asistencia técnica a los bienes arrendados?
4. ¿Su empresa asume los gastos de seguro del bien arrendado?
5. ¿Los bienes otorgados en arrendamiento son propios de su empresa o los adquiere con otros proveedores?
6. ¿Qué sector de la economía es el más frecuente en contratar sus servicios de arrendamiento?
7. ¿Cuáles son los bienes sujetos a arrendamiento más frecuente en su empresa?
8. ¿Ofrecen Leasing inmobiliario en su empresa?
9. ¿Qué tipos de bienes otorgan en arrendamiento inmobiliario?
10. ¿Los bienes arrendados pueden ser nuevos o también usados?
11. ¿Los bienes otorgados en arrendamiento son por toda la vida útil del bien o pueden ser por un período más corto?
12. ¿Su contrato de arrendamiento tiene opción de compra al final del período establecido?

13. ¿Al final del período establecido en arrendamiento se puede optar por seguir arrendando a un menor precio o sólo especifica la opción de compra en su empresa?
14. ¿Para los bienes otorgados en arrendamiento, es necesario un desembolso inicial (deposito en garantía), además del canon establecido para celebrarse el contrato?
15. ¿En los contratos de Leasing ofrecen a la empresa usuaria la clausula de corrección al progreso (renovación del activo)?
16. ¿Cuál es el monto mínimo para obtener el servicio de Leasing?
17. ¿Los servicios de Leasing son otorgados a nivel nacional, o solamente en el departamento de Managua?
18. ¿Qué plazos de tiempo aplica a los diferentes servicios de Leasing que ofrece?
19. ¿Qué tasas de interés aplica a los diferentes servicios de Leasing que ofrece?
20. ¿Cuáles son las principales ventajas de adquirir un bien en Leasing en su empresa?
21. ¿Su empresa ofrece servicio de Leasing internacional?
22. ¿Ofrece servicios de Leasing de exportación?
23. ¿Ofrece servicios de Leasing de importación?
24. ¿Por qué causas o razón la empresa puede disolver el contrato de arrendamiento?
25. ¿Qué beneficios ha traído para su empresa la incursión en este negocio?

ANEXO No. 4

FUNCIONES Y HERRAMIENTAS DE MICROSOFT EXCEL USADAS PARA CREAR EL SIMULADOR DE RENTAS DE LEASING

Definición de Función:

Las funciones son fórmulas predefinidas que ejecutan cálculos utilizando valores específicos, denominados argumentos, en un orden determinado.

Funciones Lógicas:

Función SI

Descripción:

Devuelve un valor si la condición especificada es VERDADERO y otro valor si dicho argumento es FALSO.

Sintaxis:

SI(prueba_lógica;valor_si_verdadero;valor_si_falso)

Prueba_lógica: es cualquier valor o expresión que pueda evaluarse como VERDADERO o FALSO. Por ejemplo, A10=100 es una expresión lógica; si el valor de la celda A10 es igual a 100, la expresión se evalúa como VERDADERO. De lo contrario, se evaluará como FALSO. Este argumento puede utilizar cualquier operador de comparación.

Valor_si_verdadero: es el valor que se devuelve si el argumento prueba_lógica es VERDADERO. Por ejemplo, si este argumento es la cadena de texto "Dentro de presupuesto" y el argumento prueba_lógica se evalúa como VERDADERO, la función SI muestra el texto "Dentro de presupuesto". Si el argumento prueba_lógica es VERDADERO y el argumento valor_si_verdadero está en blanco, este argumento devuelve 0 (cero). Para mostrar la palabra VERDADERO, utilice el valor lógico VERDADERO para este argumento. Valor_si_verdadero puede ser otra fórmula.

Valor_si_falso: es el valor que se devuelve si el argumento prueba_lógica es FALSO. Por ejemplo, si este argumento es la cadena de texto "Presupuesto excedido" y el argumento prueba_lógica se evalúa como FALSO, la función SI muestra el texto "Presupuesto excedido". Si el argumento prueba_lógica es FALSO y se omite valor_si_falso, (es decir, después de valor_si_verdadero no hay ninguna coma), se devuelve el valor lógico FALSO. Si prueba_lógica es FALSO y valor_si_falso está en blanco (es decir, después de valor_si_verdadero hay una coma seguida por el paréntesis de cierre), se devuelve el valor 0 (cero). Valor_si_falso puede ser otra fórmula.

Observaciones

Es posible anidar hasta 64 funciones SI como argumentos valor_si_verdadero y valor_si_falso para crear pruebas más complicadas.

Cuando los argumentos valor_si_verdadero y valor_si_falso se evalúan, la función SI devuelve el valor devuelto por la ejecución de las instrucciones.

Microsoft Excel proporciona funciones adicionales que se pueden utilizar para analizar los datos en función de una condición. Por ejemplo, para contar el número de veces que una cadena de texto o un número aparecen dentro de un rango de celdas, utilice las funciones de hoja de cálculo CONTAR.SI. Para calcular una suma basándose en una cadena de texto o un número de un rango, utilice las funciones SUMAR.SI.

Función Y

Descripción

Devuelve VERDADERO si todos los argumentos se evalúan como VERDADERO; devuelve FALSO si uno o más argumentos se evalúan como FALSO.

Un uso común de la función **Y** es expandir la utilidad de otras funciones que realizan pruebas lógicas. Por ejemplo, la función **SI** realiza una prueba lógica y, luego, devuelve un valor si la prueba se evalúa como VERDADERO y otro valor si la prueba se evalúa como FALSO. Con la función **Y** como argumento **prueba lógica** de la función **SI**, puede probar varias condiciones diferentes en lugar de sólo una.

Sintaxis

Y(valor_lógico1; [valor_lógico2];...)

La sintaxis de la función **Y** tiene los siguientes argumentos:

valor_lógico1 Obligatorio. La primera condición que desea probar se puede evaluar como VERDADERO o FALSO.

valor_lógico2,... Opcional. Las condiciones adicionales que desea probar se pueden evaluar como VERDADERO o FALSO, hasta un máximo de 255 condiciones.

Observaciones

Los argumentos deben evaluarse como valores lógicos, como VERDADERO o FALSO, o bien deben ser matrices o referencias que contengan valores lógicos.

Si un argumento de matriz o de referencia contiene texto o celdas vacías, esos valores se pasarán por alto.

Si el rango especificado no contiene valores lógicos, la función **Y** devuelve el valor.

Función O

Descripción

Devolverá VERDADERO si alguno de los argumentos es VERDADERO; devolverá FALSO si todos los argumentos son FALSO.

Sintaxis

O(valor_lógico1;valor_lógico2; ...)

Valor_lógico1, Valor_lógico2, ... son de 1 a 255 condiciones que se desea comprobar y que pueden tener el resultado de VERDADERO o FALSO.

Observaciones

Los argumentos deben evaluarse como valores lógicos, como VERDADERO O FALSO, o bien en matrices o referencias que contengan valores lógicos.

Si un argumento matricial o de referencia contiene texto o celdas vacías, dichos valores se pasarán por alto.

Si el rango especificado no contiene valores lógicos, la función **O** devuelve el valor de error #¡VALOR!.

Puede utilizar la fórmula de matriz **O** para comprobar si un valor aparece en una matriz. Para especificar una fórmula de matriz, presione CTRL+MAYÚS+ENTRAR.

OTRAS FUNCIONES USADAS

Función EXTRAE

Descripción

EXTRAE devuelve un número específico de caracteres de una cadena de texto, comenzando en la posición que especifique y en función del número de caracteres que especifique, y siempre cuenta cada carácter como 1.

Sintaxis

EXTRAE(texto;posición_inicial;núm_de_caracteres)

Texto Cadena de texto que contiene los caracteres que se desea extraer.

Posición_inicial Posición del primer carácter que se desea extraer del texto. La posición_inicial del primer carácter de texto es 1, y así sucesivamente.

Núm_de_caracteres Especifica el número de caracteres que se desea que EXTRAE devuelva del argumento texto.

Observaciones

Si posición_inicial es mayor que la longitud de texto, EXTRAE devuelve "" (texto vacío).

Si posición_inicial es menor que la longitud de texto, pero posición_inicial más núm_de_caracteres excede la longitud de texto, EXTRAE devuelve los caracteres hasta el final de texto.

Si posición_inicial es menor que 1, EXTRAE devuelve el valor de error #¡VALOR!.

Si núm_de_caracteres es negativo, EXTRAE devuelve el valor de error #¡VALOR!

Función SUMA

Descripción

Suma todos los números de un rango.

Sintaxis

SUMA(número1;número2; ...)

Número1; número2;... son de 1 a 255 argumentos cuyo valor total o suma desea obtener.

Observaciones

Se tienen en cuenta los números, valores lógicos y representaciones textuales de números que se escriban directamente en la lista de argumentos.

Si un argumento es una matriz o una referencia, sólo se considerarán los números de esa matriz o referencia. Se pasarán por alto las celdas vacías, los valores lógicos o el texto contenidos en la matriz o en la referencia.

FUNCION PAGO

Descripción

Calcula el pago de un préstamo basándose en pagos constantes y en una tasa de interés constante.

Sintaxis

PAGO(tasa;nper;va;vf;tipo)

Tasa es el tipo de interés del préstamo.

Nper es el número total de pagos del préstamo.

Va es el valor actual, o la cantidad total de una serie de futuros pagos. También se conoce como valor bursátil.

Vf es el valor futuro o un saldo en efectivo que se desea lograr después de efectuar el último pago. Si el argumento vf se omite, se supone que el valor es 0 (es decir, el valor futuro de un préstamo es 0).

Tipo es el número 0 (cero) o 1, e indica cuándo vencen los pagos.

Defina tipo como	Si los pagos vencen
0 u omitido	Al final del período
1	Al inicio del período

Observaciones

El pago devuelto por PAGO incluye el capital y el interés, pero no incluye impuestos, pagos en reserva ni los gastos que algunas veces se asocian con los préstamos.

Mantenga uniformidad en el uso de las unidades con las que especifica los argumentos tasa y nper. Si realiza pagos mensuales de un préstamo de cuatro años con una tasa de interés anual del 12 por ciento, use 12%/12 para el argumento tasa y 4*12 para el argumento nper.

FUNCION PAGOINT

Descripción

Devuelve el interés pagado en un período específico por una inversión basándose en pagos periódicos constantes y en una tasa de interés constante.

Sintaxis

PAGOINT(tasa;período;nper;va;vf;tipo)

Tasa es la tasa de interés por período.

Período es el período para el que se desea calcular el interés y que debe estar entre 1 y el argumento nper.

Nper es el número total de períodos de pago en una anualidad.

Va es el valor actual o la suma total de una serie de futuros pagos.

Vf es el valor futuro o un saldo en efectivo que se desea lograr después de efectuar el último pago. Si el argumento vf se omite, se supone que el valor es 0 (por ejemplo, el valor futuro de un préstamo es 0).

Tipo es el número 0 ó 1 e indica cuándo vencen los pagos. Si tipo se omite, se calculará como 0.

Defina tipo como	Si los pagos vencen
0	Al final del período
1	Al inicio del período

CUADRO DE CONTROLES

Es una de las barras de herramientas que Microsoft Excel posee y una de las opciones con las que se puede llegar a crear verdaderas aplicaciones en Microsoft Excel.

Los controles que posee esta barra de herramientas son conocidos como *Control ActiveX* y son los siguientes:

1.  **Modo Diseño**
Nos permite darle el formato deseado al control ActiveX.
2.  **Propiedades**
Ventana que nos permite realizar a nuestro control ActiveX los cambios de acuerdo a nuestras necesidades.
3.  **Ver Código**
Nos permite trabajar nuestro control ActiveX desde el editor de Visual Basic.
4.  **Casilla de verificación**
Opción que puede activarse o desactivarse. Puede tener activada más de una casilla de verificación a la vez en una hoja.
5.  **Cuadro de texto:**
Cuadro en el que puede escribirse texto.
6.  **Botón de comando:**
Botón que inicia una acción cuando se hace clic en él.
7.  **Botón de opción:**
Botón que se usa para seleccionar una opción de un grupo de opciones.
8.  **Cuadro de lista:**
Cuadro que contiene una lista de elementos.
9.  **Cuadro combinado:**
Cuadro de texto que contiene un cuadro de lista desplegable. Puede seleccionar una opción de la lista o escribir una entrada propia en el cuadro.
10.  **Botón de alternar:**
Botón que permanece presionado al hacer clic en él y que se libera cuando se vuelve a hacer clic.
11.  **Control de número:**
Botón que puede adjuntarse a una celda o a un cuadro de texto. Para aumentar un valor, haga clic en la flecha arriba; para disminuir un valor, haga clic en la flecha abajo.

12.  **Barra de desplazamiento:**

Control que se desplaza a través de un rango de valores cuando se hace clic en las flechas de desplazamiento o cuando se arrastra un cuadro de desplazamiento. Puede desplazarse por una página de valores haciendo clic entre el cuadro de desplazamiento y una flecha de desplazamiento.

13.  **Etiqueta:**

Texto agregado a una hoja de cálculo o formulario para proporcionar información sobre un control, de una hoja de cálculo o de un formulario.

14.  **Imagen:**

Control que incrusta una imagen en un formulario.

15.  **Más controles:**

Lista de los controles ActiveX adicionales.

ALGORITMO DEL SIMULADOR DE RENTAS DE LEASING EN EXCEL

