

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS



GUÍA DE EVALUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING)
COMO ALTERNATIVA DE EQUIPAMIENTO PARA LA MEDIANA EMPRESA
COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CASO ILUSTRATIVO: LA ADQUISICIÓN DE EQUIPO DE INFORMÁTICA

INFORME FINAL PRESENTADO POR:

JUAN PABLO ALAS ACOSTA
ESTELINA MARICEL CARDONA ROMERO
JOSÉ NAPOLEÓN SÁNCHEZ HERNÁNDEZ

PARA OPTAR AL GRADO DE:

LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

MARZO 2003

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTRO AMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Rectora : Dra. Maria Isabel Rodríguez

Secretaria : Lic. Lidia Magaña Muñoz

Decano Facultad de

Ciencias Económicas : Msc. Roberto Enrique Mena

Asesor : Lic. Francisco Cruz Letona

Tribunal Examinador : Lic. Arístides Campos

Lic. Mario Machón Escoto

Lic. Francisco Cruz Letona

Marzo de 2003

San Salvador,

El Salvador,

Centro América

DEDICATORIA

A DIOS

Infinita gratitud por haberme permitido llegar a finalizar una de mis metas trazadas.

A MIS PADRES

Blanca Estela Acosta de Alas

José Lino Alas Escobar

Brindándoles mi triunfo en recompensa a sus múltiples esfuerzos

A MIS HERMANOS

Cristian Alexander Alas Acosta

José Lino Alas Acosta

Rosa Idalia Alas Acosta

A MI ABUELO

Avelino Acosta

A MI NOVIA

Estelina Maricel Cardona Romero

Por quererme, aconsejarme y ayudarme incondicionalmente.

A MIS AMIGOS

Manuel de Jesús García

David Sánchez

José Napoleón Sánchez Hernández

Por sus consejos y por permitirme compartir sus conocimientos.

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR Y FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS.

Por ser templos forjadores de mi profesión

Juan Pablo Alas Acosta.

DEDICATORIA

A DIOS : Por haberme permitido cumplir una de mis metas.

A MIS PADRES : Vicente Cardona (Q. E. P. D.)
Evila Estelina E. Romero Vda. de Cardona
Por sus consejos, apoyo y esfuerzo; dedicándoles mi triunfo en recompensa a sus múltiples esfuerzos.

A MIS HERMANOS : Próspero Elías, Miriam, Markiovic y Elwin
Por su cariño y por la confianza que depositaron en mi.

A MI FAMILIA : Tíos, Primos y Abuelos
Por su afecto incondicional.

A MI NOVIO : Juan Pablo Alas Acosta
Por su amor, por ayudarme a creer en mí y por hacerme ver positivamente las cosas, independientemente del grado de dificultad que presenten.

A MIS AMIGOS : Gladis, Vilma, Ivette, Cristinita, Mario,
Marvin, Carlos, Gerardo, Balta, Napo, William, Juan
Carlos
Por permitirme compartir aquellos momentos de regocijo y desolación.

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR Y FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS:
Por ser templos forjadores de mi profesión.

Estelina Maricel Cardona Romero

DEDICATORIA

A DIOS

Infinita gratitud por haberme permitido llegar a
finalizar una de mis metas trazadas.

A MIS PADRES

Rosa Emilia Hernández Valle

José Napoleón Sánchez

Brindándoles mí triunfo en recompensa a sus múltiples
esfuerzos

A MIS HERMANAS

Nancy Marcela Sánchez de Hernández

Clarissa Beatriz Sánchez

A MIS ABUELITOS

Victorina Hernández

Antonia Sánchez

Antonio Cruz

A MIS AMIGOS

Santiago Elías Cortez

Manuel de Jesús García

David Sánchez

Juan Pablo Alas Acosta

Estelina Maricel Cardona Romero

Por sus consejos y por permitirme compartir sus conocimientos.

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR Y FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS.

Por ser templos forjadores de mi profesión

José Napoleón Sánchez Hernández.

ÍNDICE

	Página
RESUMEN	i
INTRODUCCIÓN	iii
CAPÍTULO I	
MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL	
1. El Arrendamiento Financiero	1
1.1. Antecedentes	1
1.1.1. Evolución histórica a nivel mundial	1
1.1.2. Arrendamiento financiero en El Salvador	6
1.2. Contrato	8
1.2.1. Definición de Contrato	8
1.2.2. Clasificación de Contrato	8
1.3. Arrendamiento	9
1.3.1. Definición de arrendamiento	9
1.3.2. Tipos de arrendamiento	9
1.3.2.1. Leasing financiero	9
1.3.2.2. Leasing operativo	11
1.3.2.3. Arrendamiento financiero apalancado	12
1.4. Conceptos de arrendamiento financiero (Leasing)	12
1.4.1. Definición descriptiva	12
1.4.2. Conceptos económicos financieros	14
1.4.3. Conceptos Jurídicos	15
1.5. Clasificación del arrendamiento financiero	16
1.6. Aspectos que intervienen en el arrendamiento financiero	17

1.6.1.	Aspectos jurídicos contractuales	17
1.6.1.1.	El contrato de arrendamiento financiero	18
1.6.1.1.1.	Características	18
1.6.1.1.2.	Partes que intervienen en el contrato	19
1.6.1.2.	La compra y venta del bien	21
1.6.1.3.	Arriendo del bien	21
1.6.1.4.	La triple opción del usuario	22
1.6.2.	Aspectos fiscales	26
1.6.2.1.	Aspectos fiscales para la sociedad de leasing	26
1.6.2.1.1.	Impuestos directos	26
1.6.2.1.2.	Impuestos indirectos	29
1.6.2.2.	Aspectos fiscales para el usuario	30
1.6.2.2.1.	Impuestos directos	30
1.6.2.2.2.	Impuestos indirectos	31
1.6.3.	Aspectos económicos	31
1.6.3.1.	Cálculo de la renta	31
1.6.3.2.	Costo del leasing para el Usuario	34
1.6.3.3.	Costo total de la operación	34
1.6.3.4.	El Leasing y la inflación	36
1.6.3.5.	El Leasing y la obsolescencia	36
1.6.4.	Aspectos financieros	38
1.7.	Beneficios del Arrendamiento Financiero	40
1.7.1.	Beneficios Financieros	40
1.7.2.	Beneficios Fiscales	41
1.7.3.	Beneficios Contables	41

2. La Mediana Empresa Comercial	42
2.1. Empresa	42
2.1.1. Definiciones	42
2.1.1.1. Definición legal	42
2.1.1.2. Definiciones doctrinales	42
2.1.2. Características	43
2.1.3. Clasificación	44
2.1.3.1. Actividad o giro	44
2.1.3.2. Constitución patrimonial	47
2.1.3.3. Magnitud de la empresa	47
2.1.3.4. Función económica	49
2.1.4. Fuentes de financiamiento de las empresas	50
2.1.4.1. Fuentes de financiamiento internas	50
2.1.4.2. Fuentes de financiamiento externas	51
2.2. La Mediana Empresa Comercial	56
2.2.1. Concepto	56
2.2.2. Importancia	57
2.2.3. Problemas Financieros que afectan a la mediana empresa comercial	57
3. Evaluación de alternativas de equipamiento	58
3.1. Evaluación de Proyectos	58
3.2. Evaluación Económica.	58
3.2.1. El Valor Presente Neto. (VPN)	59
3.2.2. Tasa Interna de Rendimiento. (TIR)	60

CAPÍTULO II

DIAGNÓSTICO SOBRE EL USO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) COMO ALTERNATIVA DE EQUIPAMIENTO DE LA MEDIANA EMPRESA COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR.

	Página
1. Objetivos de la Investigación	64
1.1. Objetivo General	64
1.2. Objetivos Específicos	64
2. Metodología de la Investigación	65
2.1. Tipo de investigación	65
2.2. Población o universo	65
2.2.1. Mediana empresa comercial del municipio de San Salvador	65
2.2.2. Empresas de Arrendamiento Financiero	65
2.3. Muestreo	66
2.4. Fuentes, Técnicas e Instrumentos para recolectar los datos	66
2.4.1. Investigación de fuente primaria	66
2.4.2. Recopilación de datos secundarios	67
2.5. Diseño de la Muestra	78
3. Diagnóstico del Arrendamiento Financiero	69
3.1. Diagnóstico del conocimiento y uso del Arrendamiento Financiero en la Mediana Empresa Comercial del municipio de San Salvador	69
3.2. Diagnóstico de las Empresas Arrendadoras	70
4. Conclusiones y Recomendaciones	74
4.1. Conclusiones	74
4.2. Recomendaciones	75

CAPÍTULO III

GUÍA DE EVALUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) COMO ALTERNATIVA DE EQUIPAMIENTO PARA LA MEDIANA EMPRESA COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR.

	Página
1. Consideración de Algunos Beneficios del Arrendamiento Financiero.	78
1.1. Arrendamientos a corto plazo.	78
1.2. Obsolescencia.	78
1.3. El mantenimiento está incluido.	79
1.4. Financiamiento íntegro del bien.	79
1.5. Cuotas por arrendamiento son fiscalmente deducibles.	80
2. Finalidad	81
3. Objetivos	81
4. Alcance	82
5. Evaluación del Arrendamiento Financiero considerando pérdidas de los Beneficios Fiscales por depreciación.	83
5.1 Finalidad del Análisis.	83
5.2 Metodología.	84
5.3 Guía para Llenar Formulario (F1) .	84
6 Evaluación del Arrendamiento Financiero Vrs. La adquisición en propiedad del bien mediante Préstamo Bancario.	88
6.1. Finalidad del Análisis.	88

6.2.	Metodología.	88
6.3.	Guía para llenar formulario.(F2)	88
7.	Evaluación de la adquisición del bien en propiedad con recursos propios vrs. arrendamiento financiero.	93
7.1	Finalidad del análisis.	93
7.2	Metodología.	93
7.3	Guía para llenar formulario.(F3)	93
8	Estudio de caso práctico.	97
8.1.	Evaluación del arrendamiento financiero considerando perdidas de los beneficios fiscales por depreciación.	98
8.2.	Evaluación del arrendamiento financiero vrs. la adquisición en propiedad del bien mediante préstamo bancario.	101
8.3.	Evaluación de la adquisición del bien en propiedad con recursos propios vrs. arrendamiento financiero.	105
	Bibliografía	110
	Anexos	

RESUMEN

El problema del equipamiento de la mediana empresa comercial en el municipio de San Salvador, es un problema de falta de recursos financieros propios de las empresas y acceso a fuentes de financiamiento externos que estén de acuerdo a las posibilidades de éstas, para hacer inversiones que permitan a las empresas sistematizar sus procesos y actualizarse de acuerdo a los cambios tecnológicos y de esta forma ser más competitivas, ante una economía globalizada, que requiere que las empresas posean un equipo y tecnología de punta para realizar sus actividades de forma más rápida y eficiente, dando de esta manera un servicio o producto a un menor costo y de mayor calidad.

En nuestro país ya existe el marco regulatorio para el Arrendamiento Financiero el cual fue aprobado el 20 de Junio del 2002, bajo Decreto Legislativo No 884; con el propósito regular las operaciones de Arrendamiento Financiero que se realizan en nuestro país.

En este contexto, el presente trabajo de investigación está dirigido a la mediana empresa comercial, a fin de proponer una guía de evaluación del arrendamiento financiero que permita la consideración de esta forma

de financiamiento para el equipamiento de las mismas, aunque esta guía esté dirigida a la mediana empresa comercial puede ser aplicada por cualquier empresa que desee evaluar el arrendamiento financiero como alternativa para su equipamiento.

En la investigación se pudo determinar que un pequeño sector de la mediana empresa comercial tiene conocimiento sobre el arrendamiento financiero como una alternativa de equipamiento, debido a la reciente aprobación de la Ley del Arrendamiento Financiero, las empresas arrendadoras no han realizado una difusión adecuada que informe a las empresas de los beneficios que esta fuente de financiamiento posee.

El objetivo del trabajo es que la mediana empresa comercial, conozca del arrendamiento financiero y además cuente con una herramienta que le permita evaluar al momento de la toma decisiones de equipamiento, la utilización de esta alternativa para facilitar la obtención de bienes.

Por tanto, se recomienda a la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador, la aplicación de la guía de evaluación para facilitar la decisión de equipamiento, de acuerdo a sus propias condiciones.

INTRODUCCIÓN

La escasez de recursos económicos propios en la mediana empresa comercial las obliga a buscar fuentes de financiamiento externos para reemplazar, mejorar o actualizar su maquinaria y equipo. Por esta razón se considera que es necesario el conocimiento del Leasing como alternativa para el equipamiento de estas empresas.

En el capítulo uno se describe la evolución del Leasing a través del tiempo, y como éste ha venido funcionando no solo en Estados Unidos donde es mas conocido, sino que simultáneamente se ha desarrollado en Europa y en los demás países de América. También se mencionan los conceptos de Leasing tanto doctrinales como legales; así como los de la empresa y su clasificación, además se describe brevemente la evaluación de proyectos.

En el capítulo dos se presentan los resultados de la investigación de campo sobre el conocimiento del Leasing y sus ventajas como fuente de financiamiento, que se realizó en la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador, así como a las empresas arrendadoras.

En el tercer y último capítulo se desarrolla la propuesta de una guía de evaluación del arrendamiento financiero como alternativa de equipamiento para la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador con el objetivo de proporcionar una herramienta para tomar decisiones de equipamiento.

Con todo esto se persigue que la mediana empresa comercial conozca y evalúe el Leasing para la adquisición de activos y presentarlo como una alternativa de financiamiento atractiva para dichas empresas.

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL.

GUÍA DE EVALUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) COMO ALTERNATIVA DE EQUIPAMIENTO PARA LA MEDIANA EMPRESA COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR.

1. El Arrendamiento Financiero

1.1. Antecedentes.

1.1.1. Evolución histórica a nivel mundial¹

La historia y evolución del Leasing en general están estrechamente ligados a los antecedentes históricos de la humanidad, así también, el desarrollo de esta operación en todo el mundo y principalmente en los Estados Unidos de América.

El Leasing de tipo financiero tiene su origen en los Estados Unidos a partir de la creación de la compañía pionera de esta actividad a principio de la década de los cincuenta; la United States Leasing Corporation. Pero existen antecedentes históricos sobre el Leasing operativo, tal es el caso de las empresas Estadounidense que explotaban el ferrocarril, la United States Shoes Machinery, la Bell Telephone System, la IBM, la Rank Xerox, son otros ejemplos de las compañías de

¹ José Manuel de Jesús Álvarez Paíz, Los Beneficios que obtienen las Empresas Mercantiles en la operación de Arrendamiento Financiero, Editorial Color-Forma, Guatemala, 1996, pag. 3-6

Leasing operativo, que practicaron esta fórmula antes de la aparición del Leasing financiero. Por tanto es posible afirmar que el Leasing operativo es anterior al Leasing financiero.

El desarrollo tecnológico y la consecuente necesidad de un equipamiento más frecuente en un contexto de carencia de capitales en las propias empresas por un lado, y de créditos a mediano plazo en el mercado financiero por el otro, parecen haber sido los factores que desencadenaron la aparición de las primeras sociedades de Leasing. Algunas sociedades fueron ideadas en el seno de los departamentos financieros y comerciales de las empresa que trataban de encontrar nuevas alternativas de financiamiento.

Posteriormente, otras empresas de Leasing surgen como filiales de los fabricantes que, de este modo, canalizaban alternativas para financiar sus ventas; otras lo hacen como consecuencia de la participación de entidades bancarias, financieras, compañías de seguros, y otras, en la creación de sociedades dedicadas a la adquisición de bienes de equipo para su posterior arriendo, con lo que quedan definidas las bases de la sociedad de Leasing actual. La primera Sociedad de Leasing aparece en 1952 y hasta principio de la década de los setenta, el número de

empresas en esta actividad había crecido aproximadamente a unas trescientas, de las que se consideraban con mayor auge en el mercado unas 25.

En Europa, el Leasing es utilizado por primera vez en el Reino Unido, a principios de la década de los sesenta, con la creación de la Sociedad Mercantil Credit Company. A pesar de los problemas iniciales para su desarrollo, dadas las diferencias de tipo financiero, fiscal, jurídico y de predisposición ante una nueva fórmula de financiamiento existentes entre el viejo continente y los Estados Unidos. El impulso de la actividad se basó en el papel de los bancos norteamericanos, irrumpiendo en 1967 la política de crédito restrictivo del gobierno laborista, con ello facilitó la expansión del Leasing como instrumento de financiamiento industrial.

En Alemania, la iniciativa la tuvieron los bancos, las primeras sociedades de Leasing aparecen en 1962. En un principio la actividad se desarrolla muy poco prometedora hasta 1968, año en que se introduce el impuesto al valor añadido y se suprimen ciertos impedimentos jurídicos; a pesar de haber un aumento considerable entre 1971 y 1972 por considerar las cuotas de

alquiler como gastos deducibles, el financiamiento por Leasing en este país alcanzó un 1.3% del total de las inversiones anuales en 1973.

En Francia, la empresa pionera en Leasing, Locafrance, nace en 1962. Los bancos y las compañías de seguros son los promotores de la actividad adheriéndoseles posteriormente las constructoras, los fabricantes de maquinarias y herramientas y grupos financieros del exterior. Francia se convierte en uno de los primeros países europeos en establecer una legislación específica de la actividad, con la promulgación de la ley 66-455 con fecha 2 de junio de 1966 relativa a las empresas que practican Leasing. Definiendo en su artículo 1° las operaciones de Leasing de la siguiente forma:

“Las operaciones de Leasing consideradas en la presente ley son las operaciones de arrendamiento de bienes de equipo, de material de utilaje o de bienes inmobiliarios de uso profesional, especialmente comprados con vista a este alquiler por empresas que permanecen propietarias de tales bienes, cuando dichas operaciones, cualquiera que sea su denominación, dan al arrendatario la facultad de adquirir todo o parte de los bienes alquilados por un precio convenido teniendo en cuenta,

al menos en la parte, las entregas efectuadas a título de alquileres ”.

Subsecuentemente a la aplicación de la normativa citada, el Leasing mostró un crecimiento significativo a partir de 1967, pasando de financiar un importe de 750 millones de francos en bienes de equipo a 4,507 millones de francos en 1970.

En Italia, el desarrollo del Leasing se vio obstaculizado jurídica y fiscalmente así como también a causa de la crisis coyuntural de la economía a principios de la década de los setenta. Para el año de 1973 la inversión por Leasing se situaban un 0.6% del total de este país.

La disociación propiedad-uso se conoce desde la antigüedad al preverse la posibilidad del uso de bienes sin poseer la propiedad de los mismos. Este hecho fue arbitrado por el derecho romano con la denominación locatio, la cual resume las bases del alquiler actual: El arrendatario tiene a disposición un bien para utilizarlo con el compromiso de devolverlo a la expiración de un tiempo acordado.

Con el desarrollo industrial y tecnológico se acrecentó más la necesidad de separación entre propiedad y uso con un fin económico según la agudización de tres factores de la actividad económica:

- a) El alto precio de los bienes, en especial de bienes de equipo.
- b) La carencia de recursos para adquisición de dichos bienes.
- c) La conveniencia de renovar los equipos de acuerdo al cambio tecnológico.

Puede afirmarse que la aparición del Leasing como su rápido desarrollo ulterior van estrechamente ligados a la acción conjunta de los factores antes mencionados.

El arrendamiento financiero (Leasing) constituye en la actualidad una nueva fórmula de financiamiento, que juega un papel importante para la solución de la demanda de capital que provoca el desarrollo económico de los países que utilizan esta actividad.

1.1.2. Arrendamiento financiero en El Salvador.

El arrendamiento financiero en nuestro país se dio con la aparición de la COMPAÑÍA ARRENDADORA SALVADOREÑA y que

posteriormente desapareció, le siguieron empresas como FACTO-RENT que con capital nacional y extranjero nace en junio de 1996, formada por la Corporación Banco (El Salvador) y el Grupo Paiz (Guatemala), además existen otras empresas como: FACTO LEASING BANCO, ARRINSA, CITIBANK, DIDEA y LANIER.

El Leasing en nuestro país está en proceso de desarrollo a pesar de ser pocas las empresa que ofrecen este servicio, ya hay muchas empresas por lo general mediana empresa que utilizan el arrendamiento financiero como una fuente de financiamiento para la adquisición de maquinaria y equipo.

El tipo de bienes de capital que se financian en El Salvador a través de Leasing son: Equipo y maquinaria para la construcción de carreteras, equipos de transporte, maquinaria industrial, fotocopiadoras y computadoras.

El Banco Multisectorial de Inversiones (BMI) evaluó a través de consultores extranjeros, la propuesta de un marco legal que regulara las operaciones de Leasing con el propósito de intermediar recursos financieros con las empresas arrendadoras y ofrecer esta alternativa financiera a los empresarios nacionales. Siendo así que la Asamblea Legislativa de la

República de El Salvador aprueba el Decreto No 884, con 44 votos la Ley de Arrendamiento Financiero el 20 de junio del 2002 a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministerio de Economía, publicado en el Diario Oficial, Tomo No. 356, Número 126, de fecha 9 de junio de 2002, (ver ANEXO 9, Ley de Arrendamiento Financiero).

1.2. Contrato

1.2.1. Concepto legal:

“Es una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otra u otras, a recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa.”

1.2.2. Clasificación

El Código Civil consagra en sus artículos del 1310 al 1314 al establecer algunas clasificaciones de los contratos, las cuales son(ver ANEXO 1):

- a. Unilateral y bilateral
- b. Gratuito y oneroso
- c. Conmutativo y aleatorio
- d. Principal y accesorio
- e. Real, solemne y consensual

1.3. Arrendamiento.

1.3.1. Definición de arrendamiento

Según las Normas Internacionales de Contabilidad define arrendamiento en su norma financiera 17 de la siguiente forma: Arrendamiento o alquiler es un acuerdo en que el arrendador conviene con el arrendatario en percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, por cederle el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

El arrendamiento es un contrato en que las dos parte se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

1.3.2. Tipos de arrendamiento

1.3.2.1. Leasing financiero:

El dador debe ser una entidad financiera o una sociedad que tenga por objeto operaciones financieras. En este caso, la entidad o sociedad que actúe como dador deberá adquirir la cosa del fabricante o importador para poder realizar la operación con el tomador.

Es decir que es el practicado por sociedades creadas para tal fin, entidades que compran bienes seleccionados por los usuarios, para luego arrendárselos con opción de compra y cuya finalidad no son las ventas sino la obtención de un beneficio como resultado de la prestación de un servicio financiero. Las Sociedades de Leasing juegan un papel de intermediario financiero entre el usuario y el proveedor de los bienes, facilitando los medios para financiar la adquisición del bien.

1.3.2.2. Leasing operativo:

El dador es directamente el fabricante o importador de la cosa. El tomador no podrá adquirir el bien para uso personal. Deberán estar destinados al equipamiento de industrias, comercios, empresas de servicios, agropecuarias o actividades profesionales.

En otras palabras es el efectuado por fabricantes, distribuidores o importadores, quienes de este modo ofrecen una alternativa de financiamiento al cliente mediante un contrato de arriendo con opción de compra como medio de promoción de sus ventas. Los sujetos que intervienen en la operación son dos, el usuario o tomador (arrendatario) y el proveedor o dador (arrendador). Los bienes objeto de Leasing

Operativo son por lo general, maquinaria, herramientas, automóviles, equipo pesado y otros.

La diferencia esencial entre estos tipos es: la inexistencia de un intermediario financiero en el Leasing Operativo, ya que este es el proveedor el que cumple esta función de forma directa. Por otro lado, el Leasing Financiero es irrevocable para el periodo inicial de arrendamiento, mientras que el Leasing Operativo puede ser rescindido antes de finalizar el plazo inicialmente acordado.

1.3.2.3. Lease Back:

El Lease Back o Lease de Retro, es un tipo de Leasing en el cual el futuro arrendatario o usuario, se desprende de un bien de su propiedad vendiéndolo a una compañía de Leasing que a su vez se lo arrienda en Régimen de Arrendamiento Financiero propiamente dicho. La ventaja financiera que obtiene con el Lease Back es la conversión del bien en recursos disponibles, mediante la reducción del usuario a cambio de aumento de la compañía de Leasing.

1.3.2.4. Arrendamiento Financiero Apalancado:

Es aquel en el que participan necesariamente como mínimo en la formulación de las operaciones tres partes: la compañía Leasing, el usuario y un financiador o en algunos casos más de uno. La compañía de Leasing aporta de un 20 a un 40% de los fondos necesarios para la operación, obteniendo todas las ventajas fiscales. El financiador, con frecuencia un banco o una compañía de seguros aporta el resto sin garantía de la entidad arrendadora, teniendo como contrapartida, derechos preferentes sobre los pagos o sobre el bien arrendado en caso de situaciones conflictivas. La compañía Leasing, asumiendo dicho riesgo, obtiene amplias ventajas fiscales, recuperando ese beneficio en la prestación de servicio al arrendatario.

1.4. Conceptos de Arrendamiento Financiero(Leasing)

1.4.1. Concepto Descriptivo

Una definición adecuada con carácter descriptivo y que encierra todas sus características es la que considera al Arrendamiento Financiero como: Un financiamiento destinado a ofrecer a los industriales y a los comerciantes un medio flexible y nuevo, de disponer de un bien de equipo alquilándolo en vez de comprarlo. Esta operación es realizada por sociedades especializadas que compran el bien siguiendo las instrucciones

del futuro usuario, alquilándose durante un plazo convenido y mediando la percepción de un canon fijado en el contrato y que debe reservar al arrendatario una opción de compra sobre el bien al término del periodo inicial.

Un rasgo de la sociedad de arrendamiento financiero es que ésta no posee el dominio técnico del bien del cual es propietario. Actúa únicamente de agente intermediario e impulsor de un proceso de equipamiento para el usuario-arrendatario. Este último es quien asume todos los riesgos derivados de la relación del contrato: Mantenimiento, seguros, buen uso, incumplimiento de cláusulas del contrato. Circunstancias que diferencian de forma nítida la operación del arrendamiento financiero (Leasing) del alquiler simple (Renting) en el que la empresa arrendadora posee un stock de bienes ya adquiridos y administra con objeto de efectuar operaciones de alquiler puro. Los contratos de esta índole hacen que el arrendador soporta una serie de riesgos que la Sociedad de Leasing no asume dado que el usuario-arrendatario ha recurrido a ella para equiparse utilizando el Leasing como un medio indirecto a tal fin.

Es importante destacar en orden a completar el alcance de la definición descriptiva anteriormente citada, el papel del fabricante o suministrador del bien en el proceso de

interacción de los sujetos que intervienen en la operación del Leasing. No debe olvidarse que el fabricante o proveedor, quien, con frecuencia, inicia o impulsa la toma de contacto entre la sociedad Leasing y el potencial usuario. Hay una estrecha relación entre la sociedad del Leasing y el usuario, no solo durante el proceso de implementación y desarrollo de la operación, sino también después de la compra en el caso de que aquel ejerza su opción.

1.4.2. Conceptos económicos financieros.

“B. Mera. Define el Arrendamiento Financiero como: Un modo de financiar inversiones que permiten a las empresas industriales y comerciales equiparse sin tener que movilizar sus fondos”.²

Según las Normas Internacionales de Contabilidad define arrendamiento financiero en su norma financiera 17 de la siguiente forma: Es un tipo de alquiler en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La titularidad del mismo puede o no ser eventualmente transferida.

² Ibid., pag. 7

1.4.3. Conceptos Jurídicos

“Leloup lo define como el contrato de alquiler de bienes de equipo de una duración determinada, correspondiente a la amortización del bien alquilado, y acompañado de la promesa del arrendador de prorrogar el alquiler por un nuevo periodo de tiempo, tomar de nuevo el material o venderlo al arrendatario, según sea la voluntad de éste al expirar el plazo determinado”.³

El Leasing es un contrato en virtud del cual una de las partes denominada “Empresa de Leasing”, adquiere a solicitud de la otra, denominada “Arrendatario”, bienes de capital para el uso de este último a cambio de pagos que recibirá, por un plazo determinado, pudiendo el arrendatario ejercer al fin del periodo una opción de compra.⁴

Según la ley de arrendamiento financiero en su artículo 2 define el contrato de arrendamiento financiero de la siguiente forma: El contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado

³ Ibid

⁴ Antonio Ortúzar Solar, El contrato de Leasing, Editorial jurídica de Chile, 1990 Pág.70

el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por periodos ulteriores.

1.5. Clasificación del Arrendamiento Financiero.

Se pueden hacer diversas clasificaciones en consideración a determinados aspectos o características de la operación envuelta en el respectivo contrato de Leasing. Estas clasificaciones tienden a indicar la identificación principal del contrato de que se trata y de acuerdo a ello señalamos las siguientes:

- Por su finalidad se puede dividir en Leasing Operativo y en Financiero; esta finalidad históricamente se refiere al objetivo que tiene el propietario de la cosa, atendiendo a si se trata de colocar un bien en el mercado o de permitir su uso mediante el otorgamiento de un financiamiento;
- Por su objeto, en mobiliario e inmobiliario;
- Por el territorio que abarca, en nacional e internacional;
- Por su origen, en directo o en indirecto (Vendor Program);
- Según la duración del contrato de Leasing, en Leasing corto, Leasing mediano y Leasing largo;
- Según la cuantía de la operación, en Pequeño, Mediano y Gran Leasing;

- Las operaciones de Leasing en cuanto a su volumen oscilan entre operaciones sobre bienes mobiliarios a equipamientos industriales complejos;
- Según cláusulas especiales en el contrato, en Con o sin intereses, Múltiple o individual, Con o sin servicio de asistencia, Con o sin seguro a cargo de usuario, Con o sin derecho de renovación.

1.6. Aspectos que intervienen en el Arrendamiento Financiero (Leasing)

1.6..1. Aspectos Jurídicos Contractuales.

Los aspectos contractuales del Leasing se resumen en cuatro operaciones que encierran la formalización de un financiamiento a través del Leasing, siendo éstas el contrato del Leasing, la compra del bien al proveedor, el arriendo del bien y la triple opción del usuario.

En una operación de arrendamiento financiero supone normalmente la existencia de dos contratos: El de compraventa del bien, que se celebra entre la Empresa de Leasing y el proveedor, y el contrato de Leasing propiamente, entre la Empresa y el usuario. Estos dos contratos tienen un origen común que consiste en la solicitud que presenta el cliente a la empresa para que ésta,

luego de ser calificado en términos financieros como lo hace de ordinario un banco con un cliente que concurre a solicitar un crédito, adquiera del proveedor el bien que será posteriormente objeto del contrato referido suelen verse complementados con un tercero que se refiere al destino final del bien, al término del Leasing.

1.6.1.1. El Contrato de Arrendamiento Financiero

El contrato de Leasing es un Contrato Mercantil en que una de las partes mediante precio determinado, se obliga a adquirir un bien y ceder su uso a la otra parte por un periodo establecido, al término del cual ésta deberá devolvérsela o, a su elección comprársela en un precio adicional.

1.6.1.1.1. Características⁵

Las características que encierra un contrato de arrendamiento financiero son las siguientes:

- a) Los compromisos adquiridos tanto por el arrendatario como por la Empresa de Leasing, no podrán ser dejados sin efecto unilateralmente durante la vigencia del contrato. Tampoco podrá ponerse término de mutuo acuerdo sin causa justificada, a menos que se haya

⁵ Antonio Ortúzar Solar, El contrato de Leasing, Editorial jurídica de Chile, 1990, Pág. 71

cumplido un 50% o mas del plazo pactado, salvo que ejerza la opción de compra.

- b) La responsabilidad de la manutención del bien arrendado podrá ser asumida por la Empresa de Leasing, pero no podrá efectuarla directamente.
- c) Los contratos deberán tener una duración mínima de un año.
- d) Los contratos deberán, en general, contener una opción de compra del bien arrendado, salvo que las partes justificadamente acuerden lo contrario.

1.6.1.1.2. Partes que intervienen en el Contrato de Leasing

Los sujetos que intervienen en las etapas de la operación de Leasing o arrendamiento financiero (Ver ANEXO 2) son:

- a. El usuario (arrendatario)
- b. La Sociedad de Leasing (arrendador)
- c. El proveedor

a. El usuario

Puede ser cualquier persona natural o jurídica, tales como individuos o empresas que se dediquen a actividades comerciales, industriales o de servicio. También existen

usuarios de arrendamiento financiero entre los profesionales e instituciones públicas.

b. La Sociedad de Leasing

La Sociedad de Leasing o empresa de arrendamiento financiero, como parte que interviene en la operación, debe entenderse como una entidad financiera con características propias en cuanto a la práctica de esta actividad.

c. El Proveedor

Con relación a los aspectos jurídicos de la operación, el proveedor o suministrador del bien limita su intervención a la relación jurídica que establece con la Empresa de Leasing, la cual se concreta en la compra-venta del bien con destino a la operación de Leasing.

A partir de esta instancia, cumple con la obligación de que todo proveedor o fabricante tiene que entregar el bien al usuario-arrendatario en el plazo previsto y en condiciones de uso adecuadas y convenidas, exigiendo como contrapartida el pago del precio acordado a la compañía de Leasing.

1.6.1.2. La compra y venta del bien

En la operación de Leasing, la compra del bien al proveedor constituye una operación complementaria. Por tal razón, el acto de la compra del bien debe ser contemplada dentro del alcance de la operación del Leasing como tal, la cual lleva consigo el nacimiento de la coexistencia de relaciones jurídicas entre el proveedor y la Sociedad de Leasing en el marco de un contrato de compra-venta y entre la Sociedad de Leasing y el arrendatario en el marco de un contrato de Leasing.

La sociedad arrendadora solo está dispuesta a la adquisición del bien si el arrendatario ha firmado el contrato de arrendamiento, que lo compromete durante un periodo irrevocable, al pago de un alquiler sobre un bien adquirido; una vez satisfecha dicha condición, la Sociedad de Leasing hace efectivo el pedido del bien al proveedor quien acusa recibo del mismo.

1.6.1.3. Arriendo del bien

El arrendatario recibe el bien y el servicio de instalación, directamente del proveedor en el plazo y lugar oportunamente acordados entre éste y la sociedad arrendadora.

Los gastos de entrega, instalación, transporte, riesgos y otros, corren por cuenta del arrendatario.

1.6.1.4. La triple opción del usuario

El arrendatario tiene la facultad de optar entre tres alternativas al término del periodo irrevocable del arrendamiento:

- a) Devolución del bien a su propietario (Sociedad de Leasing)
- b) Compra del bien por un valor residual preestablecido (opción de compra)
- c) Acuerdo de un nuevo contrato del arrendamiento (prórroga)

- a) Devolución del bien a su propietario (Sociedad de leasing)

La elección de la alternativa de la devolución del bien a su propietario conlleva la expiración pura y simple del contrato. El usuario debe devolver el bien en buen estado de funcionamiento, de acuerdo con los términos de lugar y fecha restitución que, por lo general contienen los contratos.

b) Compra del bien por un valor residual preestablecido
(Opción de compra)

La opción de compra, está prevista en el contrato y confiere la facultad unilateralmente al usuario para ejercerla y promover la celebración de un verdadero contrato de compra-venta, cuyos elementos principales (consentimiento, causa, objeto) y condiciones fundamentales están expresadas y predeterminadas en el contrato.

Las condiciones fundamentales destacadas en el contrato de arrendamiento, por un lado, es la determinación del precio de venta del bien, y de otro, el plazo para que el usuario se pronuncie por la opción, generalmente antes de que finalice el periodo de arrendamiento.

c) Acuerdo de un nuevo contrato del arrendamiento (Prórroga)
Permite prorrogar el arrendamiento por otro periodo cuya condición y duración es acordado por las partes antes de la finalización del plazo inicial. El periodo de prórroga, también llamado residual o secundario, es por lo general, anual y renovable a petición del arrendatario. Las condiciones del nuevo arrendamiento comportan jurídicamente, una renovación del contrato primitivo, pues salvo las

cláusulas de índole económica, continúan rigiendo las mismas del antiguo contrato.

Al Leasing se le ha atribuido el carácter de un alquiler con opción de compra dado que es la forma jurídica mas próxima a este tipo de contratos. Desde ese punto de vista no debe confundirse el arriendo-venta con alquiler con opción de compra. El segundo surge de la necesidad de un marco jurídico único para la utilización del arrendamiento como instrumento de financiamiento de bienes de capital. Dado que la figura de arriendo-venta posee una ambigüedad jurídica al confundirse el alquiler y la venta en un mismo entorno contractual, lo cual no es aceptable, los prácticos del derecho incorporan el añadir al alquiler una opción de compra para el arrendamiento.

En el contexto y en la búsqueda de una demarcación jurídica del concepto del Leasing, se señala una serie de elementos distintivos del mismo, los cuales servirán, para profundizar su contraste con otras formas contractuales próximas:

- a. En el Leasing existen dos relaciones jurídicas bilaterales estrechamente ligadas entre si. En primer lugar el contrato de Leasing entre la Sociedad de Leasing y el usuario y en

segundo lugar el contrato de compra-venta entre la Sociedad de Leasing y el proveedor.

- b. El proveedor si bien se sitúa fuera del contrato de Leasing propiamente dicho, posee una importancia tipificadora.
- c. En el Leasing, contrariamente a los contratos de arrendamiento simple, los riesgos técnicos del bien arrendado son asumidos por el usuario.
- d. La triple opción para el usuario a la finalización del contrato de Leasing, raramente se incluye en un contrato de alquiler.
- e. En el Leasing, el usuario no posee la propiedad del bien en virtud del contrato, sino el derecho de uso del mismo.
- f. En consecuencia, la especificidad del Leasing queda contrastada al ser un arrendamiento en su totalidad del bien y deduciendo únicamente el valor de la opción de compra preestablecido durante un periodo de tiempo irrevocable.

Los aspectos descritos anteriormente son atribuidos al Leasing como operación de financiamiento de diversos tipos de bienes para las empresas o personas naturales que, de este modo, acceden al uso de los mismos mediante la intervención de la

Sociedad de Leasing que los adquieren exclusivamente con este propósito.

1.6.2. Aspectos Fiscales

1.6.2.1. Aspectos Fiscales de la Operación para la Sociedad de Leasing

1.6.2.1.1. Impuestos Directos

La incidencia fiscal del Leasing para las sociedades que lo practican en relación a la imposición directa se centra en el Impuesto Sobre la Renta.

Las sociedades dedicadas al Leasing, es decir, los arrendadores fiscalmente hablando, no han encontrado la manera que debería registrar sus ingresos y costos, lo que ha derivado que en general se haya caído en uno de estos tres procedimientos:

✓ El registro de bienes como Activos Fijos

En este procedimiento los bienes se registran como parte de los activos fijos de la Sociedad de Leasing a los que se le aplica las tasas máximas de depreciación establecidas por la Ley del Impuesto Sobre la Renta. En ingresos se registra la cuota facturada al cliente que incluye el abono a

capital y los intereses y gastos principales que son el costo financiero de los recursos utilizados y la depreciación de los bienes. Requiere que al concluir el periodo del contrato y se ejerza la opción de compra, se registre la diferencia entre el valor no depreciado y el valor de la opción de compra como una pérdida de capital, ya que no puede considerarse una pérdida de operación, puesto que el bien que se vendió estaba como Activo Fijo y ninguna empresa tiene dentro del giro normal de operaciones el vender sus Activos Fijos. Cabe recordar que la Ley del Impuesto Sobre la Renta claramente indica que las pérdidas de capital solo pueden compensarse con garantías de capital.

✓ Registro de los bienes como inventario

En este caso se registra como una típica compra-venta financiada. El ingreso se registra al momento de efectuar el contrato. Se registra una cuenta por cobrar y mensualmente se aplica a ingresos la parte correspondiente al financiamiento.

Sin embargo, el seguir este procedimiento crea el problema que la factura que se le emite al cliente tendría que

separar la porción del capital y los intereses, siendo esta última la única que calificaría como gasto deducible.

✓ Registro de bienes en arrendamiento

Hay Sociedades de Leasing que han aceptado el procedimiento que, sin violar las normas contables permite registrar los bienes en una cuenta separada a la que se le denomina Bienes en Arriendo, cada mes se registran en resultados de ingresos el monto de la factura emitida, a este ingreso se le asigna como costo de arrendamiento el equivalente al valor del bien dividido dentro del número de meses del contrato, por lógica el margen financiero de la operación sería la diferencia entre el ingreso y su costo. Dando un beneficio completo al cliente porque puede deducir la totalidad de su factura como gasto mensualmente.

La base sobre la que descansa este procedimiento es que existen Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados que también acepta la Ley del Impuesto Sobre la Renta como el Periodo, Equiparación de Ingresos y gastos y el de Conservatismo.

Independientemente de cual de los tres anteriores procedimientos que manejen las sociedades dedicadas al negocio de Leasing producen rentas gravadas, las cuales están sujetas al Impuesto Sobre la Renta. En tal caso la ley indica que deben de tributar un 25% sobre las rentas netas, en cada periodo fiscal. Todo esto es aplicable si el resultado del periodo fuere de utilidad, generando así, las rentas gravadas. Dicho impuesto debe ser cancelado en pagos a cuenta de forma mensual o en 1.5% de la facturación de cada mes.

1.6.2.1.2. Impuestos Indirectos

Siendo el Impuesto al Valor Agregado (IVA) el tributo básico de imposición indirecto, el análisis de la aplicación de este impuesto en la operación de Leasing, debe tomar en cuenta lo siguiente:

- ✓ La adquisición del bien

Esta tributará sobre el costo de adquisición del bien en un 13% adicional, generando así un Crédito Fiscal.

- ✓ Arrendamiento financiero del bien

La Sociedad de Leasing debe de adherir al valor de cada renta un 13% de IVA, dando lugar a crear un Débito Fiscal.

✓ La opción de compra

Es prácticamente la venta del bien, y a éste debe también adherirse un 13% sobre el valor de la opción de compra.

✓ Regularización del IVA

Esto consiste en que la sociedad arrendadora debe de sacar la diferencia entre el Crédito y Débito Fiscal mensualmente y hacer su declaración respectiva, como lo indica la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

1.6.2.2. Aspectos Fiscales de la Operación para el usuario

1.6.2.2.1. Impuestos Directos

La recuperación fiscal de Leasing para el usuario en el marco de la imposición directa depende de la consideración de las rentas del arrendamiento como gastos deducibles en el régimen fiscal correspondiente en la Ley del Impuesto sobre la Renta, son partidas deducibles para la determinación de los rendimientos sociales netos, los gastos necesarios para su obtención.

También se pueden considerar como gastos deducibles los intereses moratorios y otro tipo de intereses que la Sociedad de Leasing le facture.

1.6.2.2.2. Impuestos Indirectos

Fiscalmente, el Leasing está conceptualizado como prestación de servicios sujeto al Impuesto al Valor Agregado (IVA), gravamen de imposición indirecto. El usuario tributará por el servicio prestado, constituyéndolo las rentas de cada mes hasta la finalización del periodo y la ejecución de la operación de compra generándole un Crédito Fiscal.

1.6.3. Aspectos Económicos

1.6.3.1. Cálculo de la Renta

Los elementos que componen la cuota de alquiler necesarios para su determinación son:

- ✓ Costo de financiamiento
- ✓ Costo del bien
- ✓ Gastos de administración
- ✓ Impuestos
- ✓ Utilidad

Para el cálculo de la cuota de alquiler se deduce del costo del bien el precio de la opción de compra. Este por lo general no supera el 5% de dicho costo y es práctica habitual fijarlo en un valor igual al de una cuota de alquiler. De manera que el usuario, mediante el Leasing, amortiza el costo

del bien íntegramente, cabe señalar que existen operaciones en las cuales se fijan opciones de compra altas.

La Sociedad de Leasing preestablece la opción de compra como el único medio a su disposición para afrontar el riesgo de recuperar, al término del contrato, un bien depreciado o inservible por el uso u obsolescencia en caso de que el arrendatario no prorrogue el contrato o no opte por la compra del bien; sin embargo, en el caso del Leasing Financiero es difícil que el arrendatario no ejerza esta opción ya que al término del contrato ha pagado casi en su totalidad el bien arrendado.

En relación al costo del financiamiento, la Sociedad de Leasing establece un tipo de recargo mensual que, por lo general, variará en función de la cuantía de la operación, el plazo y la forma. Por razones de simplificación en el cálculo, el tipo de recargo puede incluir el costo de financiamiento, el seguro del crédito y la ganancia, aunque existen métodos en los cuales dichos conceptos se consideran desagregados. Así mismo, los tipos pueden ser fijos o variables, lo que permite crear diseños financieros para afrontar la eventual variación de la tasa de interés. Las

rentas del arrendamiento pueden ser lineales o constantes, crecientes o decrecientes a distintas tasas o estacionales.

Para ilustrar este aspecto económico, se ejemplifica el método de aplicación de intereses de forma directa sobre la base de un tipo de recargo horizontal "flat rate", el cual se carga sobre el capital original.

La fórmula para la determinación de la cuota del arrendamiento es la siguiente:

$$R = P \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Donde:

- R : Renta mensual
- P : Valor o costo del bien
- n : Plazo del arrendamiento (meses)
- i : Tasa de interés mensual

A esta fórmula se le puede adicionar el Impuesto al Valor Agregado (IVA) quedando de la siguiente forma:

$$R_t = R(1+t)$$

Donde:

- R_t : Renta con IVA
- R : Renta mensual
- t : Impuesto al Valor Agregado (13%)

1.6.3.2. Costo del Leasing para el Usuario

El costo financiero es una de las desventajas mas corrientes atribuidas al Leasing. Tal apreciación se desprende del examen de los elementos que componen la cuota del alquiler. En ella, no sólo se incluyen los recargos financieros como en cualquier forma de financiamiento, sino que también se incorpora el margen de beneficio de la sociedad arrendadora por la prestación del servicio.

La fijación de los intereses en concepto de carga financiera será, por norma general, inversa a la cuantía de la operación, y dependerá, entre otras consideraciones, de la solvencia económica-financiera del potencial usuario, de la coyuntura económica y del costo del financiamiento de la Sociedad de Leasing.

1.6.3.3. Costo Total de la Operación

El cálculo del costo de la operación en el método expuesto en el apartado anterior puede considerarse incompleto o insuficiente en el marco de un análisis comparativo del Leasing con otras formas de financiamiento. En este sentido, cualquier análisis de esta índole deberá considerar el elemento distintivo fundamental del arrendamiento financiero

respecto de los métodos tradicionales de financiamiento: la ventaja fiscal derivada de considerar a las cuotas de arrendamiento como gastos totalmente deducibles del Impuesto Sobre la Renta.

Los análisis se pueden realizar empleando diversas aproximaciones, las cuales, en su mayoría, se basan en el método de actualización de los flujos de caja. El método que se ilustra tiene en cuenta el Escudo Fiscal, y además, la eventual ejercitación de la opción por parte del arrendatario. Con respecto a esta última, y en base al impuesto mencionado, se deduce del costo del bien para la determinación de la cuota de alquiler. En este caso, dado que el método toma en consideración la ventaja fiscal aludida, se deducirá del valor residual prefijado en el contrato los ahorros de impuestos derivados de la amortización del bien adquirido a dicho precio, actualizados teniendo en cuenta tal amortización.

La formulación del método consta de los siguientes pasos:

- ✓ Cálculo de los alquileres anuales pagados por el usuario durante el plazo del contrato.
- ✓ Se calcula el ahorro del ISR.

- ✓ Se calcula la diferencia entre importes.
- ✓ El costo real de la operación es determinado por el valor actual de las cuotas anuales de arrendamientos deducidos los ahorros de impuestos.

1.6.3.4. El Leasing y la Inflación

La repercusión de la inflación en los contratos de Leasing dependerá de la inclusión de cláusulas de actualización de los arrendamientos. En caso de no mediar estas últimas, el arrendatario saldrá beneficiado al aumentar la tasa de inflación, ya que efectuará el pago de sus obligaciones a la Sociedad de Leasing en una moneda de poder adquisitivo menor, en este caso las rentas del arrendamiento, son inferiores a las que originalmente se pagaban debido al alza en los precios.

1.6.3.5. El Leasing y la Obsolescencia

La obsolescencia "tecnológica" experimentada por un bien, no es consecuencia de la depreciación del mismo por el uso, es originada por cambios de carácter cualitativo que generan una pérdida de valor significativo, debido al avance tecnológico.

El funcionamiento interno de la empresa conlleva una incidencia relevante, la actividad empresarial se desenvuelve en un marco económico donde el aumento de la capacidad productiva, los continuos cambios de la demanda y la creciente necesidad de equipamiento (las depreciaciones son cada vez más rápidas) son factores que afectan el proceso de decisión de las inversiones.

El Leasing "puro" (ofrece la triple opción) constituye un eficaz instrumento para hacer frente al riesgo de obsolescencia tecnológica, su elección como método de financiamiento implica, por un lado, una depreciación acelerada de los bienes arrendados. Por otro lado, la posibilidad de una cláusula de correlación al progreso técnico en el contrato.

En El Salvador no se trabaja el Leasing con una cláusula de correlación al progreso técnico, pero en países como Estados Unidos si la incluyen y ayudan a facilitar la adaptación de la empresa-usuaria al cambio tecnológico mediante la sustitución de bienes arrendados, antes de la finalización del plazo del contrato, por otro moderno. Partiendo de la base de que la rentabilidad de un bien obsoleto es inferior a

la de otra más avanzado y eficiente, el objetivo de un negocio más rentable genera una necesidad creciente de renovación de bienes productivos. El Leasing, como tal, puede afirmarse que contribuye al aumento de los bienes de capital del usuario y lo que es más importante a una renovación más rápida de los mismos.

1.6.4. Aspectos Financieros

La recuperación financiera del Leasing desde el punto de vista del usuario se fundamenta en los siguientes aspectos:

- a) El carácter complementario de la operación como fuente de financiamiento.
- b) La incidencia en el estado de Flujo de Efectivo del arrendatario.
- c) La incidencia en la independencia financiera del arrendatario.

El Leasing permite obtener un Activo Fijo al crédito para su utilización productiva, por lo tanto, no se perciben fondos monetarios en préstamo para la adquisición de dicho bien. Cuando el usuario se encuentra en una situación de agotamiento de sus vías de crédito, no pudiendo sobrepasar más allá de dicho límite su línea de endeudamiento con recursos ajenos; o

decide no emplearlas como medida preventiva y estratégica respecto del futuro cuando aun existen márgenes para el endeudamiento ajeno; o bien los recursos propios son insuficientes.

El Leasing aparece como sistema de financiamiento complementario para realizar inversiones que de otro modo no podrían haberse efectuado, sin afectar la capacidad de endeudamiento existente. En tal sentido, puede afirmarse que el Leasing se configura como instrumento financiero que permite ampliar las posibilidades de endeudamiento del usuario, sin embargo, la efectividad de esta operación está ligada a una buena estrategia y organización financiera.

En cuanto a su incidencia en el Estado de Flujo de Efectivo, el Leasing permite evitar las fluctuaciones que acarrear las formas tradicionales de financiamiento dado, por un lado, no requiere de desembolsos iniciales o anticipos significativos para su formulación y, en segundo lugar, las cuotas del arrendamiento pueden cubrirse perfectamente con los ingresos obtenidos por la utilización productiva del activo fijo en arriendo.

Finalmente el Leasing permite financiar inversiones de equipamiento y reequipamiento sin afectar la autonomía financiera de la empresa usuaria de la operación al evitarse, por ejemplo, la necesidad de ampliar el capital para obtener los fondos necesarios para afrontar dichas inversiones. Por otro lado, la Sociedad de Leasing se limita a actuar como financiador de un activo, cediendo los derechos de uso del mismo, sin interferir en la gestión del arrendamiento.

1.7. Beneficios del Arrendamiento Financiero

El Leasing permite a las empresas equiparse para aumentar la capacidad productiva de las empresas y, consecuentemente, de la rentabilidad global del negocio, utilizando para ello un método que ofrece las siguientes ventajas:

1.7.1. Beneficios Financieros:

- Equipamiento sin movilización de fondos
- Flujo de caja sin fluctuaciones severas
- Financiamiento íntegro del bien (100%)
- Buen control presupuestario
- Flexibilidad
- Autonomía financiera de las empresas arrendatarias
- Protección contra la inflación
- Prevención de la obsolescencia

1.7.2. Beneficios Fiscales:

- Depreciación acelerada
- Gastos deducibles de impuestos sobre la renta

1.7.3. Beneficios Contables:

- El Leasing aumenta la capacidad de endeudamiento de las empresas arrendatarias debido a que no representa una adquisición de activos y por lo tanto tampoco el compromiso de pasivos. Esto permite que las empresas usuarias califiquen para otros financiamientos sin que el Leasing afecte sus Estados Financieros. Esto gracias a que los niveles de endeudamiento o la relación Deuda/Patrimonio no aumenta.
- Mejora los indicadores financieros permitiendo presentar una mayor liquidez aparente ya que decrece el promedio entre la deuda y el valor acreditado y las obligaciones actuales.
- Aumenta el rendimiento de activos ya que al no aparecer reflejados en los Balances, la relación entre la utilidad neta al final del periodo y los activos será mayor.
- Evitan que se debiten los gastos indirectos corporativos a una división o subsidiaria basado en los activos bajo su control.

2. La Mediana Empresa Comercial

2.1. La Empresa

2.1.1. Definiciones

2.1.1.1. Definición Legal

El Código de Comercio en su Libro Tercero Cosas Mercantiles, Título I Empresa Mercantil, Capítulo I La Empresa; en el artículo 553 define a la empresa mercantil como: "Un conjunto coordinado de trabajo, de elementos materiales y de valores incorpóreos, con objeto de ofrecer al público, con propósito de lucro y de manera sistemática, bienes o servicios".

2.1.1.2. Definiciones Doctrinales

Reyes Ponce define a la empresa como:

"Es una entidad económica destinada a producir bienes y servicios, venderlos, satisfacer un mercado y obtener un beneficio".⁶

Guzmán Valdivia I., la define así:

"Es la unidad económica-social en la que el capital, el trabajo y la dirección se coordinan para lograr una

⁶ Reyes Ponce A., Administración de Empresas, Editorial Limusa, México, 1976.

producción que responde a los requerimientos del medio humano en que la propia empresa actúa".⁷

Roland Caude, la define así:

"Conjunto de actividades humanas colectivas, organizadas con el fin de producir bienes o rendir beneficios".⁸

2.1.2. Características⁹

Debido a que no existen dos empresas que posean las mismas características, se tratan de dar características generalizadas:

- a) Es una persona jurídica. Porque es una entidad con derechos y obligaciones establecidas por la Ley.
- b) Es una unidad jurídica. Porque tiene una finalidad lucrativa, o sea que su principal propósito es obtener ganancias.
- c) Ejerce una acción mercantil. Porque compra para producir y produce para vender.
- d) Asume la total responsabilidad del riesgo de pérdida. Esta es una característica muy importante, pues los propietarios son los únicos responsables de la marcha del organismo.

⁷ Guzmán Valdivia I., "La Empresa", en Rodríguez Valencia, Joaquín. Organización Contable y Administrativa de las Empresas, Ediciones Contables y Administrativas, S.A. de C.V., México, 1994, Pág. 2

⁸ Roland Caude, "La Empresa", en Rodríguez Valencia, Joaquín. Organización Contable y Administrativa de las Empresas, Ediciones Contables y Administrativas, S.A. de C.V., México, 1994, Pág. 2

⁹ Ibid, Pág. 3

Puede haber pérdidas o ganancias, éxitos o fracasos; todo ello es bajo responsabilidad de la empresa, que debe afrontar tales contingencias.

2.1.3. Clasificación¹⁰

Existen diversos criterios para llegar a clasificar las empresas, sin embargo, éstas pueden tener diversos nombres de acuerdo a su:

2.1.3.1. Actividad o Giro

De acuerdo a este criterio, las empresas pueden clasificarse con base a la actividad que desarrollen, en:

- Industriales. Son aquéllas cuya actividad básica es la producción de bienes mediante la transformación y/o extracción de materias primas. Las industriales a su vez, pueden llegar a clasificarse en :
 - Extractivas. Son aquéllas que se dedican a la extracción y explotación de los recursos naturales, sin modificar su estado original. Por ejemplo: empresas mineras o pesqueras.
 - Manufactureras. Las que se dedican a adquirir materia prima para someterla a un proceso de transformación; al final del cual se obtendrán un producto con

¹⁰ Ibid., Pág. 3

características y naturaleza diferentes a las originales. Por ejemplo: Empresas de productos alimenticios, de vestido, de refrigeradores, de papel, maquinaria pesada, productos químicos, etc.

- Agropecuarias. Son aquéllas cuya función básica es la explotación de la agricultura y la ganadería. Por ejemplo, empresas pasteurizadoras de leche, cooperativas, etc.
- Comerciales. Son aquel tipo de empresas que se dedican a adquirir cierta clase de bienes o productos, con el objeto de venderlos posteriormente en el mismo estado físico en que fueron adquiridos, aumentando al precio de costo o adquisición, un porcentaje "margen de utilidad". Este tipo de empresas son intermediarias entre el productor y el consumidor. Pueden clasificarse a su vez en:
 - Mayoristas. Son aquéllas que realizan ventas a gran escala a otras empresas (minoristas), que a su vez distribuyen el producto al mercado de consumo.
 - Minoristas o Detallistas. Son aquéllas que venden productos al "menudeo", o en pequeña cantidad, directamente al consumidor.

- Comisionistas. Son aquéllas que se dedican a vender artículos que los fabricantes les dan a consignación percibiendo por ello una comisión.
- De Servicio. Son aquéllas en las que, con el esfuerzo del hombre, producen un servicio para la mayor parte de una colectividad en determinada región, sin que el producto objeto del servicio tenga naturaleza corpórea.

Las empresas de servicio pueden clasificarse en:

- Sin concesión. Son aquéllas que no requieren más que en algunos casos licencia de funcionamiento por parte de las autoridades, por ejemplo: escuelas, universidades, hoteles, empresas de espectáculos, centros deportivos, asesoría, etc.
- Concesionadas por el Estado. Son aquéllas cuya índole es de carácter financiero como por ejemplo compañías de seguros, afianzadoras, casas de bolsa, etc.
- Concesionadas no financieras. Son aquéllas autorizadas por el Estado, pero sus servicios no son de carácter financiero, por ejemplo: empresas de transporte terrestre, empresas para el suministro de gas y gasolina, empresas para el suministro de agua.

2.1.3.2. Constitución Patrimonial

De acuerdo al origen de las aportaciones del capital y del carácter a quien dirijan sus actividades, las empresa pueden clasificarse en:

- Públicas. Son empresas que pertenecen al Estado y su objetivo es satisfacer necesidades de carácter social. Está constituida por capital público perteneciente a la nación; su organización, dirección y demás servicios están a cargo de empleados públicos.
- Privadas. Son aquéllas que están constituidas por capitales particulares, organizadas y dirigidas por sus propietarios y cuya finalidad puede ser lucrativa y mercantil o también no lucrativa.
- Mixtas. En éstas existe la coparticipación del Estado y los particulares para producir bienes o servicios.

2.1.3.3. Magnitud de la Empresa

Uno de los criterios más utilizados para la clasificación de la empresa es éste, en el que, de acuerdo con el tamaño de la empresa se establece que puede ser: Pequeña, mediana y grande; sin embargo, al aplicar este enfoque existe dificultad para determinar límites.

Existen varios criterios para evaluar la magnitud de la empresa, los más usuales son:

- **Criterio de la cantidad de empleados:** La clasificación de la empresa bajo este criterio es efectuada por varios organismos, siendo uno de ellos la Dirección General de Estadísticas y Censos del Ministerio de Economía, quien clasifica a la empresa de la manera siguiente: si el número de empleados es de uno a veinte, la considera empresa pequeña, empresa mediana si el número de empleados oscila entre veintiuno a cincuenta y si dicha cantidad de empleados es superior la clasifica como grande.
- El Banco Multisectorial de Inversiones, clasifica a la empresa como sigue: Microempresa si el número de empleados es desde uno hasta diez, de once hasta cuarenta y nueve empleados la clasifica como pequeña, de cincuenta a ciento noventa y nueve empleados la clasifica como mediana y mas de ciento noventa y nueve empleados la clasifica como grande.
- **Criterio de acuerdo al activo imponible:** La Alcaldía Municipal de San Salvador clasifica a las empresas de acuerdo a su activo imponible de la siguiente manera:

EMPRESA	COMERCIAL	INDUSTRIAL	SERVICIOS	FINANCIERAS
PEQUEÑA	De \$1,142.86 hasta \$137,142.86	De \$1,142.86 hasta \$137,142.86	De \$1,142.86 hasta \$137,142.86	De \$1,142.86 hasta \$137,142.86
MEDIANA	De \$137,142.86 hasta \$571,428.57	De \$137,142.86 hasta \$571,428.57	De \$137,142.86 hasta \$571,428.57	De \$137,142.86 hasta \$571,428.57
GRANDE	De \$571,428.57 en adelante	De \$571,428.57 en adelante	De \$571,428.57 en adelante	De \$571,428.57 en adelante

Fuente: Tarifa de Arbitrios Municipales, Alcaldía Municipal de San Salvador.

La clasificación de empresas por su magnitud es la que mejor conviene bajo el punto de vista de la administración, debido a que tanto la organización administrativa como contable depende de la importancia de cada empresa.

2.1.3.4. Función Económica

Otro criterio para clasificar las empresas, es el económico; pueden ser:

- Primarias. Son aquéllas que se dedican a actividades extractivas o constructivas: empresas mineras, agropecuarias, petrolíferas, etc.
- Secundarias. Son las que se dedican a la transformación de las materias primas: industria papelera, plantas eléctricas, etc.

- De servicios. Son empresas dedicadas a una actividad puramente de servicio, transportes, seguros, hoteles, etc.

2.1.4. Fuentes de Financiamiento de las Empresas

La empresa para llevar a cabo su actividad de producción y distribución de bienes y servicios, necesita disponer de recursos financieros para realizar dicha actividad. Los recursos financieros de acuerdo a su origen se agrupan en dos categorías:

2.1.4.1. Fuentes de Financiamiento Internas.

El financiamiento interno o autofinanciamiento está integrado por aquellos recursos financieros que la empresa genera por si misma sin necesidad de tener que acudir al mercado financiero. Dentro de las fuentes de financiamiento propias o internas se mencionan: las reservas y la reinversión de utilidades.

Las Reservas. Las reservas o retención de beneficios suponen un incremento del neto patrimonial o riqueza de la empresa (autofinanciamiento por enriquecimiento), puesto que siendo estas una separación de utilidades con una finalidad específica, mientras no surja la necesidad de aplicarlas al

destino para el que han sido creadas, constituyen fuentes de financiamiento de indudable valor.

La Reinversión de Utilidades. Si adicionalmente de dejar cierta parte de las utilidades de la empresa como reservas de distinto tipo, se reinvierte la diferencia en las operaciones productivas y de distribución de la empresa, en ese momento se puede afirmar que se está autofinanciando ya que en lugar de distribuir las utilidades restantes se están aplicando a la compra de materia prima que sería cubierta con recursos externos o ajenos a la empresa en base a préstamos.

2.1.4.2. Fuentes de Financiamiento Externas

El financiamiento externo está formado por aquellos recursos financieros que la empresa obtiene del exterior, es decir, los que no genera la misma. El autofinanciamiento resulta normalmente insuficiente para satisfacer las necesidades financieras de las empresas y éstas tienen que acudir al llamado financiamiento externo, bien emitiendo acciones (ampliación de capital), emitiendo obligaciones o acudiendo al mercado de crédito para obtener préstamos a corto, mediano o largo plazo.

Dentro de lo que son las fuentes de financiamiento externo se pueden mencionar:

- El Crédito Comercial. Este va a representar la facilidad que una empresa le brinda a otra de pagar en un periodo de tiempo prudencial bienes y servicios otorgados con anticipación a su pago. No cabe duda que el simple hecho de no tener que pagar de inmediato la mercadería recibida hoy para la venta o la materia prima recibida hoy para la producción va a significar trabajar con capital ajeno, el cual se utiliza para desarrollar la actividad.
- Venta de la Cartera (Factoring). Cuando determinada empresa afronta algún tipo de problema en cuanto a liquidez se refiere, y a su favor tiene alguna cartera o cuentas por cobrar, la puede negociar con alguna institución que la adquiera pagándola de inmediato una cantidad por el derecho a la misma. Normalmente se le conoce a esta operación como descuento de documentos y con regularidad quienes se dedican a negociar este tipo de situaciones son los bancos del sistema.
- Préstamos de accionistas, socios o cualquier tercero. Otra fuente de financiamiento externa son los préstamos que obtiene la empresa de terceras personas, sean éstas socios de la empresa, accionistas de la misma o cualquier

persona o entidad específica. Mediante este sistema el prestamista otorga a la empresa cierta cantidad de dinero, en el entendido de que ésta le reconocerá un interés por el dinero prestado y se lo pagará en un plazo fijado con anticipación.

- Anticipo de Clientes. Algunas industrias trabajan sobre pedidos o lo que es lo mismo por órdenes específicas de fabricación y normalmente solicitan a sus clientes un anticipo para comenzar a realizar el trabajo encomendado; cuando el cliente le anticipa cierta cantidad de dinero por un trabajo que va a recibir en el futuro, está financiando su propio trabajo, por tal razón es otra forma de fuentes de financiamiento externo.
- Préstamos Obtenidos del Sistema Bancario. Una de las principales formas de financiamiento externa para las empresas lo constituye la obtención de préstamos por parte de los bancos del sistema; es frecuente que las empresas acudan a los mencionados bancos a solicitar préstamos para financiar sus operaciones ya sean éstas a corto, mediano o largo plazo, de tal modo que de acuerdo con el tiempo en que estos préstamos se van a cancelar los mismo se clasifican así:

- Préstamos a corto plazo
 - Préstamos a mediano plazo
 - Préstamos a largo plazo
 - Préstamos Fiduciarios
 - Préstamos Hipotecarios
 - Préstamos con Bono de Prenda
 - Préstamos Fiduciarios-Prendarios
 - Préstamos Fiduciarios-Hipotecarios
- Préstamos Obtenidos por Entidades Financieras. Las sociedades financieras orientan sus operaciones al mercado de capitales, cooperando al financiamiento del desarrollo económico mediante créditos e inversiones a largo plazo otorgados con ahorro captados a través de la emisión de títulos y con recursos obtenidos mediante la aplicación de su capital y contratación de empréstitos en el interior o exterior, en este último caso con la autorización previa de la junta monetaria.
- Los préstamos de sociedades financieras son orientadas hacia fines específicos como fomentar el desarrollo comercial, industrial, y agroindustrial y de ahí su importancia en cuanto a la posibilidad de encontrar en este tipo de instituciones la fuente de financiamiento

externa más adecuada para determinada actividad económica.

- Emisión de Obligaciones. Son títulos que incorporan una parte alícuota de un crédito colectivo constituido a cargo de Sociedad Anónima. Son considerados bienes muebles, aún cuando están garantizados con derechos reales sobre inmuebles.

La forma en que las obligaciones pueden ser emitidas son: nominativas, a la orden o al portador, y las mismas tendrán su propio valor nominal, dependiendo del monto de la serie emitida.

- Emisión de Acciones o Ampliación de Capital. Cuando se recurre a este procedimiento para poder financiar una empresa, lo que sucede es que el capital original es modificado para dar paso a un capital mayor el cual podrá ser aportado por los socios ya existentes o por nuevos socios según lo establezcan los socios participantes de la empresa. De esta manera la unidad económica de que se trate ampliará su capital y por consiguiente estará captando recursos financieros que no son generados dentro de la misma empresa o sea que estará obteniendo financiamiento externo.

- Préstamos provenientes del exterior. Otra de las fuentes importantes de financiamiento externo lo constituyen los préstamos provenientes del exterior y los cuales son proporcionados por bancos extranjeros o entidades internacionales a efecto que los recursos obtenidos sean empleados en actividades específicas previamente determinadas.
- Arrendamiento Financiero. Es otra alternativa de financiamiento para las empresas y consiste en conceder un financiamiento para la adquisición de Activos Fijos. Es una fuente de financiamiento nueva y es utilizada para aquellas empresas que desean Equiparse o Reequiparse para explotar su productividad, se financia el 100% del valor del bien y lo más importante es que se considera como un gasto deducible del impuesto sobre la renta.

2.3.La Mediana Empresa Comercial

3.2.1.Concepto

Son aquellas empresas cuya finalidad primordial es ofrecer al público bienes y/o servicios para satisfacer sus necesidades y que su número de empleados oscila desde cincuenta hasta ciento noventa y nueve.

2.2.2. Importancia

Actualmente la mediana empresa comercial desarrolla un papel relevante dentro de la economía salvadoreña, dado que contribuyen al incremento de la comercialización y generación de empleos, lo cual influye directamente en la vida económica y social del pueblo salvadoreño.

Otro elemento que sirve para definir la importancia de la mediana empresa comercial en la economía nacional es su incidencia y accionar sobre distintos factores entre ellos: El número de empresas existentes, cantidad de empleos que generan, impuestos que le proporcionan al Estado, aumento de las exportaciones y mejoramiento de la capacidad adquisitiva de la población.

2.2.3. Problemas Financieros que afectan a la Mediana Empresa Comercial.

Dentro de los problemas financieros que afectan a este tipo de empresas se tienen: la falta de capital que inhibe el rápido desarrollo de éstas y la carencia de garantías bancarias de algunas para ser sujetas de crédito.

4. Evaluación de Alternativas de Equipamiento

3.1. Evaluación de Proyectos

Al hablar de proyectos nos referimos en forma general a "la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema tendente a resolver, entre muchas, una necesidad humana"¹¹

En lo referente a los proyectos de inversión "se describen como un plan que, si se le asigna determinado monto de capital y se le proporcionan insumos de varios tipos, podrá producir un bien o un servicio, útil al ser humano o a la sociedad en general"¹²

Es necesario aclarar que el enfoque dado a los proyectos de inversión varía según el tipo de empresa que los ejecute: en la empresa privada, el enfoque va orientado al lucro o beneficio económico del mismo; por el contrario, en el caso de las entidades públicas su finalidad es garantizar el bienestar común de los miembros de la sociedad.

3.3. Evaluación Económica.

La evaluación económica de los proyectos se hace aplicando una serie de técnicas, ya sean técnicas que tomen en cuenta el valor

¹¹ Baca Urbina, Gabriel "Evaluación de proyectos " 3ª. Edición McGrawHill. 1995. Pág.2.

¹² Op. Cit .6, Pág.2

del dinero en el tiempo, (Valor Presente Neto VPN; Tasa Interna de Rendimiento TIR; análisis de sensibilidad AS; o técnicas que no lo tomen en cuenta (Razones Financieras, Relación Beneficio/costo).

En términos de los resultados obtenidos con la aplicación de dichas técnicas se puede tomar decisiones en cuanto a la viabilidad o factibilidad de un proyecto.

A continuación se presentarán algunos métodos de evaluación económica.

3.2.3. El Valor Presente Neto. (VPN)

Es el valor monetario que resulta de restar la suma de los flujos descontados a la inversión inicial

Su fórmula se expresa de la manera siguiente:

$$VPN = - P + \frac{FNE_1}{(1+i)^1} + \frac{FNE_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{FNE_n}{(1+i)^n}$$

Donde:

VPN = Valor presente neto.

P = Inversión inicial en el momento cero.

FNE = Flujo Neto Efectivo Anual.

i = Tasa de rentabilidad mínima aceptable.

n = Periodo de tiempo considerado para el cálculo.

Para el uso de esta técnica se hace necesario tomar en cuenta las siguientes condiciones:

- Se interpretará fácilmente su resultado en términos monetarios;
- Supone una reinversión total de todas las ganancias anuales;
- Los criterios de evaluación son: si $VPN > 0$, se acepta la inversión; si $VPN < 0$, se rechaza.

3.2.2. Tasa Interna de Rendimiento. (TIR)

Se define como "la tasa de descuento por la cual el VPN es igual a cero".

Se le llama TIR ya que supone que el dinero que se gana año con año se reinvierte en su totalidad.

Su fórmula es la siguiente:

$$P = \frac{FNE_1}{(1+i)^1} + \frac{FNE_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{FNE_n}{(1+i)^n}$$

Donde:

P = Inversión Inicial en el periodo cero.

FNE = Flujo Neto de Efectivo por año

i = Tasa Interna de Retorno

n = Periodo de tiempo considerado para el cálculo.

Tomando en cuenta las conclusiones generales del método de análisis de la TIR podemos decir:

- Para evaluar no se toma en cuenta el capital de trabajo.
- Debe considerarse reevaluación de activos al hacer los cargos de depreciación y amortización.
- Se debe mantener constante el nivel de producción del primer año.

Existen también los métodos de evaluación que no toman en cuenta el valor del dinero en el tiempo sino que lo evalúan de acuerdo a la posición financiera en que se encuentra el objeto de estudio.

De los cuales podemos mencionar los siguientes:

Las razones financieras para su aplicación se dividen en 4 razones básicas:

✓ Razones de liquidez.

Miden la capacidad de las empresas para cumplir con sus obligaciones a corto plazo entre ellas tenemos: Tasa circulante y la tasa de la prueba del ácido.

✓ Tasas de apalancamiento.

Miden el grado en que la empresa se ha financiado por medio de la deuda. Se dividen en: Razón de deuda total a activo total y número de veces que se gana intereses.

✓ Tasa de actividad.

Esta mide la efectividad de la actividad empresarial. Entre ellas tenemos: Período promedio de recolección y rotación de activo total.

✓ Tasa de rentabilidad.

“Es el resultado neto de un gran número de políticas y decisiones. En realidad, las tasas de este tipo revelan que tan efectivamente se administra la empresa.”¹³

Otra técnica utilizada es el análisis de sensibilidad (AS), que indica el procedimiento por medio del cual se puede determinar cuánto se afecta, qué tan sensible es la TIR ante cambios en determinadas variables de las empresas.

Técnica de flujo anual uniforme, esta muestra “que posee los mismos criterios que el VPN o TIR. el Flujo anual uniforme se obtiene descontando todos los flujos de efectivo al presente y analizándolos a lo largo de la planeación”.

La técnica de evaluación por medio de la razón Costo/Beneficio que se utiliza para evaluar las inversiones gubernamentales o de interés social. Tanto los beneficios como los costos no se

¹³ Op.cit. 6, Pàg 255

cuantifican como se hace en un proyecto de inversión privada, sino que se toman en cuenta criterios sociales. Se aplica para evaluar inversiones en escuelas públicas, carreteras etc.

De las técnicas antes descritas para la evaluación económica se aplicarán en el presente estudio aquellas que tomen el valor del dinero en el tiempo, las cuales permitirán establecer la conveniencia o no del arrendamiento financiero para el equipamiento de la mediana empresa comercial.

CAPÍTULO II

DIAGNÓSTICO SOBRE EL USO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) COMO ALTERNATIVA DE EQUIPAMIENTO DE LA MEDIANA EMPRESA COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR.

2. Objetivos de la Investigación

2.4. Objetivo General

Diagnosticar el uso del Arrendamiento Financiero como alternativa de equipamiento de la mediana empresa comercial para la elaboración de la Guía de Evaluación.

2.5. Objetivos Específicos

- ✓ Determinar el grado de conocimiento por parte de la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador sobre el arrendamiento financiero (Leasing) como una alternativa de equipamiento.

- ✓ Determinar el grado de aceptación y uso que tiene el arrendamiento financiero como alternativa de equipamiento en el sector de la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador.

- ✓ Determinar las opciones que ofrecen las empresas arrendadoras para el equipamiento de la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador.

3. Metodología de la Investigación

3.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación utilizado para la realización de este trabajo fue el estudio correlacional que tiene como propósito medir el grado de relación que exista entre dos o más variables.

3.2. Población o universo

Para realizar esta investigación, la población o universo está constituida por:

2.2.1. Mediana empresa comercial del municipio de San Salvador.

Se investigó a la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador para conocer las formas de financiamiento y el conocimiento que tienen sobre el arrendamiento financiero.

2.2.2. Empresas de Arrendamiento Financiero.

Se investigó a las empresas arrendadoras para conocer los requisitos de créditos, administrativos, financieros, etc.

que debe cumplir la mediana empresa comercial para ser sujeta a financiamiento. Además, si poseen líneas de crédito específicas para la mediana empresa comercial.

Muestreo

El tipo de muestreo que se utilizó es el no probabilístico clasificado como intencional o selectivo¹⁴, el cual se utiliza cuando se requiere tener casos que puedan ser representativos de la población estudiada.

2.4.Fuentes, Técnicas e Instrumentos para recolectar los datos

2.4.1. Investigación de fuente primaria

En esta parte se determinó la situación actual y real de la unidad de análisis. Aquí se emplearon las siguientes técnicas: Entrevista y Encuestas; las cuales se explican a continuación:

Entrevista

De las 8 arrendadoras que existen en nuestro país, solamente se tuvo acceso a 3, las cuales fueron Facto Leasing BANCO, World Technology Corporation S. A. de C. V. y Servicios Técnicos Digitales; entrevistándose a gerentes financieros,

¹⁴ Raúl Rojas Soriano, Guía para realizar investigaciones sociales, Plaza Valdés Editores, México, 1996.
Pág. 171

obteniendo de esta manera información objetiva de cuál es la situación del arrendamiento en nuestro país, así como las exigencias legales, fiscales y contables que tienen las empresas de arrendamiento, además de su estructura administrativa (ver ANEXO 10, Guía de entrevistas).

Encuesta

Se encuestó a gerentes financieros o contadores de la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador recolectando de esta manera la información que ayudó a determinar cuál es el grado de conocimiento y uso que estas empresas tienen del arrendamiento financiero.

2.4.2. Recopilación de datos secundarios

Con la finalidad de obtener toda la información complementaria conceptual en la investigación, se realizó la revisión bibliográfica de: libros, tesis, revistas, periódicos, diccionarios y folletos, relacionados con el Arrendamiento Financiero, para la elaboración del marco teórico conceptual y la investigación en general.

2.5. Diseño de la Muestra

Dado que la población a investigar fue de 525 empresas¹⁵, se utilizó la fórmula para universos finitos que se detalla a continuación:

$$n = \frac{\frac{Z^2 q}{E^2 p}}{1 + \frac{1}{N} \left(\frac{Z^2 q}{E^2 p} - 1 \right)}$$

Donde:

p	=	Probabilidad de éxito	=	0.6
q	=	Probabilidad de fracaso	=	0.4
Z	=	Desviación estándar	=	1.96
E	=	Error permisible	=	0.15
N	=	Tamaño de la población	=	525

$$n = \frac{\frac{1.96^2 * 0.4}{0.15^2 * 0.6}}{1 + \frac{1}{525} \left(\frac{1.96^2 * 0.4}{0.15^2 * 0.6} - 1 \right)}$$

$$n = 94$$

¹⁵ Datos proporcionados por Censo Económicos, Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC), Ministerio de Economía, 2002.

3. Diagnóstico del Arrendamiento Financiero

3.1 Diagnóstico del conocimiento y uso del Arrendamiento Financiero en la Mediana Empresa Comercial del municipio de San Salvador

En la investigación se pudo determinar que un 63% no conoce el Arrendamiento financiero, esta situación se debe a que el Leasing en nuestro país no ha tenido una promoción adecuada, se comprobó que las empresas conocen del Leasing porque el proveedor del bien se lo ha comunicado o por alguna empresa que los ha asesorado en alternativas de financiamiento.

Si bien es cierto que el porcentaje de medianas empresas que han hecho uso de Leasing hasta el momento se presenta bajo, se puede decir que es un mercado potencial grande ya que es uno de los sectores económicos que no ha sido muy explotado, y que con una adecuada campaña de educación e información por parte de las empresas Arrendadoras de los beneficios que ofrece el Leasing se puede lograr que tenga una mayor aceptación en la mediana empresa comercial, ya que un buen número de empresas manifestaron su interés en la utilización de esta fuente de financiamiento.

La mayoría de la mediana empresa comercial hace uso de préstamos bancarios para financiar sus inversiones, ya que no conocen otras

fuentes de financiamiento como lo es el Arrendamiento Financiero que les proporciona mayores beneficios y que además le financia el 100% del bien a arrendar. Se encontró que dentro de las necesidades de inversión que tiene la mediana empresa comercial, la adquisición de equipo de informática es la principal con un 45%, seguido del mobiliario y equipo de oficina, y los bienes inmuebles con un 18% cada uno.

Se espera que con la aprobación de la Ley de Arrendamiento Financiero, que regula esta actividad y que define claramente el papel de cada uno de los participantes en el contrato de arrendamiento, ayude a incentivar a los oferentes para despertar el interés de los empresarios en el Arrendamiento Financiero. Sin embargo, las empresas dedicadas a esta actividad se han mantenido de forma pasiva frente a la posibilidad de crecimiento de mercado.

3.2. Diagnóstico de las Empresas Arrendadoras

En nuestro país existen pocas empresas dedicadas al Arrendamiento Financiero, de las cuales se puede mencionar las siguientes: Facto Rent, Facto Leasing BANCO, City Inversiones, ARRINSA, DIDEA, Lanier, World Technology Corporation, S.A. de C.V., Servicios Técnicos Digitales; cabe mencionar que hay empresas que se dedican a arrendar un tipo de bien específico como es el caso de DIDEA que

se especializa en el financiamiento de automóviles, Lanier en fotocopiadoras, World Technology Corporation, S.A. de C.V. y Servicios Técnicos Digitales, ambas en equipo de informática; además de empresas que se dedican a dar arrendamiento de cualquier tipo de bien mueble como lo son Facto Rent, Facto Leasing BANCO y ARRINSA.

Dentro de los requisitos que se deben de llenar para solicitar un Leasing son:

- Estados Financieros de cierre de los últimos dos años
- Estados de resultados con sus anexos
- Balance de comprobación del año en curso
- Declaración de IVA de los últimos 6 meses
- Fotocopia de Escritura de Constitución de la Sociedad
- Punto de Acta de Autorización (si es necesario)
- Fotocopia de NIT e IVA de la empresa
- Fotocopia de DUI y NIT del representante legal
- Solicitud completamente llenada (ver ANEXO 11, Solicitud)

Y para los financiamientos mayores de \$57,142.86, también se debe presentar el dictamen fiscal y las notas auditadas.

En cuanto a los usuarios del Arrendamiento Financiero se puede decir que son en un 90% mediana empresa y que se encuentra distribuida de manera equitativa para cada sector (Comercio, Industria, Servicio). En relación al tipo de bienes que arrendan se pueden mencionar los siguientes: para equipo de informática, mobiliario y equipo de oficina, maquinaria y vehículos.

Los bienes objeto de arrendamiento, son financiados en un 100%, excepto a aquellas empresas que cuando se analiza su situación financiera se determina que no poseen una buena capacidad de pago, por lo cual se les solicita una prima para poder financiar el bien. El monto mínimo de financiamiento mediante Arrendamiento Financiero, oscila entre \$2,857.14 y \$11,428.57, dependiendo de la empresa arrendadora. El límite máximo de arrendamiento para las empresas se establece dependiendo de la capacidad de pago, pero además para las empresas que pertenecen a un conglomerado financiero, se debe tomar en cuenta las limitantes que establece la Ley de Bancos en cuanto al monto máximo que se puede financiar a una empresa o grupos de empresas.

El plazo mínimo que otorgan las empresas arrendadoras es de un año, mientras que el máximo es de tres. Y para determinar la cuota de arrendamiento, se calcula el valor a amortizar durante el

periodo que se va a financiar, agregándole el valor del seguro y mantenimiento (opcionales o por mutuo acuerdo); además se agrega en la cuota inicial el valor de los gastos de otorgamiento -si los hay- siendo éstos: gastos de papelería, gastos notariales y administrativos. También a la última cuota se le agregan los gastos de cierre.

Las empresas arrendadoras consideran que la Ley de Arrendamiento Financiero aprobada por el Decreto Legislativo No 884, el día 20 de junio del año 2002, ha servido para estandarizar los procesos de otorgamiento de Arrendamiento Financiero, además de facilitarle a las empresas arrendadoras la recuperación del bien por incumplimiento de pago. Antes de la entrada en vigencia de la Ley, las arrendadoras recuperaban los bienes forzosamente de aquellas empresas que se encontraban en mora. Con la entrada en vigencia de la Ley se facilita el proceso, ya que le otorga al contrato de arrendamiento fuerza ejecutiva, que se tramitará de acuerdo a la Ley de Procedimientos Mercantiles. Y el arrendador podrá solicitar el secuestro del equipo, el cual deberá ser decretado tres días hábiles siguientes a la presentación de dicha solicitud, lo cual agiliza el proceso de recuperación del bien.

4. Conclusiones y Recomendaciones

4.3. Conclusiones

4.1.1. El Leasing en la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador no es muy conocido como una fuente de financiamiento que les pueda ayudar a equiparse. Las empresas de arrendamiento financiero en nuestro país no han dado una adecuada promoción del servicio que ofrecen, es decir que no hay una campaña educativa para los empresarios en la cual se les de a conocer cuales son los beneficios que esta fuente de financiamiento ofrece y de esta manera poder aumentar su demanda.

4.1.2. La mayoría de la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador, solo hacen uso del financiamiento bancario para poder equiparse, y no de otras fuentes de financiamiento como lo es el Arrendamiento Financiero.

4.1.3. La Ley de Arrendamiento Financiero aprobada por la Asamblea Legislativa en el Decreto No 884 de fecha 20 de junio del año 2002, establece cuál es el papel de las partes que intervienen en el Arrendamiento Financiero,

además de estandarizar los procesos de Arrendamiento y de regular la recuperación del bien, dándole al contrato de Arrendamiento fuerza ejecutiva. A pesar de esto, las arrendadoras consideran que no hay una reglamentación específica para su aplicación.

4.1.4. En nuestro país existe una cultura de apropiación, la cual no permite ver los beneficios de la utilización del bien sin poseer la propiedad del mismo, lo cual se logra a través del Arrendamiento Financiero.

4.4. Recomendaciones

4.2.1. Para que el Arrendamiento Financiero tenga una mayor aceptación entre la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador, las empresas de Arrendamiento Financiero en nuestro país deben de impulsar una campaña de promoción a través de los medios de comunicación sobre los beneficios (fiscales, económicos y financieros-contables) que esta fuente de financiamiento ofrece.

4.2.2. Las empresas de Arrendamiento deben de realizar seminarios dirigidos a los medianos empresarios, para darles a conocer esta fuente de financiamiento.

4.2.3. El Ministerio de Economía debe de elaborar la reglamentación respectiva para una adecuada aplicación de la Ley de Arrendamiento Financiero.

4.2.4. Las Asociaciones Empresariales deben de enfatizar que el beneficio de los bienes radica en el uso y no únicamente en la posesión de éste, para poder de esta manera disminuir la cultura de apropiación.

CAPÍTULO III

GUÍA DE EVALUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING)
COMO ALTERNATIVA DE EQUIPAMIENTO PARA LA MEDIANA EMPRESA
COMERCIAL DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CASO ILUSTRATIVO: LA ADQUISICIÓN DE EQUIPO DE INFORMÁTICA

Cuando se ha decidido adquirir un activo, se deberá responder ¿Cómo se deberá financiar los activos que necesita la empresa?

La adquisición de un bien para una empresa debe ser evaluada, determinando si es más conveniente financiarla mediante el arrendamiento financiero o el préstamo bancario. El conocimiento adecuado de la opción del arrendamiento financiero, es un aspecto básico para decidir si se utiliza o no esta opción para la adquisición del activo a partir de este momento, lo que tiene que decidirse es la forma de financiar dicha adquisición, ya que como se sabe, el arrendamiento financiero forma parte de una de varias opciones que se pueden utilizar para la adquisición de un bien.

Para tomar decisiones sobre la utilización del arrendamiento financiero se necesita contar con las herramientas que permitan, realizar una evaluación adecuada. Es por ello que se propone una guía para la evaluación del arrendamiento financiero, como una

alternativa para el equipamiento de la mediana empresa comercial, con el propósito de que se cuente con una herramienta de análisis que permita utilizar la opción del arrendamiento financiero.

1. Consideración de Algunos Beneficios del Arrendamiento Financiero.

1.1. Arrendamientos a corto plazo.

A la empresa le puede resultar más conveniente arrendar el equipo cuando lo necesita por un corto espacio de tiempo, en lugar de adquirirlo; obviamente este tipo de arrendamiento es siempre un arrendamiento operativo.

1.2. Obsolescencia.

Como ejemplo, los ordenadores se alquilan frecuentemente a corto plazo. Es difícil calcular con que rapidez este tipo de equipo se vuelve obsoleto, pues la tecnología en el campo de la informática está avanzando rápidamente y en cierto modo de forma imprevisible. El arrendamiento, con opción de cancelar, traslada el riesgo de obsolescencia del usuario al arrendador. Normalmente, el arrendador en estos casos es un fabricante de ordenadores o un especialista en el alquiler de equipo de informática, los cuales, saben más que el usuario sobre tales riesgos.

1.3. El mantenimiento está incluido.

En un arrendamiento de servicio completo, el usuario recibe el mantenimiento y otros servicios. Muchos arrendadores están bien provistos para proporcionar un mantenimiento eficiente; sin embargo, hay que tomar en cuenta que estos beneficios se reflejarán en cuotas de arrendamiento más elevadas.

1.4. Financiamiento íntegro del bien.

El uso del arrendamiento preserva el capital de la empresa. Las empresas de arrendamiento proporcionan la financiación del 100% del bien, es por ello, que suelen afirmar que el arrendamiento preserva el capital, permitiendo a la empresa reservar su liquidez para otras cosas.

Pero la empresa también puede preservar su capital recurriendo al endeudamiento. Si se arrendara un bien en lugar de comprarlo, preservaría el valor de éste; también puede comprarlo al contado y endeudarse por el valor del bien ofreciéndolo en garantía. En uno u otro caso se dispondría del bien y en ambos casos se contrae un pasivo.

1.5. Cuotas por arrendamiento son fiscalmente deducibles.

El impacto del arrendamiento, en el ingreso, tiene un efecto positivo ya que las cuotas del arrendamiento son consideradas como un gasto, el cual se deduce del ingreso imponible de la empresa, para el cálculo del impuesto sobre la renta.

De lo anterior se puede concluir que para las empresas el arrendamiento financiero aparece particularmente ventajoso y viable en situaciones como:

- Recursos propios insuficientes que imposibilitan la renovación o adquisición de bienes de capital que ayuden a la expansión y crecimiento de las empresas.
- Bienes de capital cuyas características lo hacen adquirir una obsolescencia repentina debido a los continuos avances científicos. La posibilidad de reequiparse de acuerdo con el ritmo de la innovación tecnológica.
- Negativo aumento de capital frente a una necesidad creciente de inversiones en las empresas.

- Empresas con buenas expectativas de crecimiento y que no tienen los recursos propios para aumentar sus inversiones, el arrendamiento financiero ofrece la posibilidad de aprovechar desde el inicio las condiciones favorables de un mercado potencial.

2. Finalidad

Que la mediana empresa comercial cuente con una herramienta que le facilite tomar decisiones de equipamiento y para poder de esta manera sistematizar sus procesos pudiendo de esta manera ser más competitivo por ofrecer productos o servicios de mejor calidad con menores costos obteniendo una mayor rentabilidad.

3. Objetivos

3.1. Objetivo General.

Dotar de una guía de evaluación del arrendamiento financiero (Leasing) para tomar decisiones de equipamiento en la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador.

3.2. Objetivos Específicos.

B₁. Comparar los beneficios económicos del arrendamiento financiero en relación con el financiamiento bancario para tomar decisiones de equipamiento en la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador.

B₂. Evaluar el arrendamiento financiero desde el punto de vista fiscal para tomar decisiones de equipamiento en la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador.

B₃. Evaluar el arrendamiento financiero desde el punto de vista financiero-contable para tomar decisiones de equipamiento en la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador.

4. Alcance

La mediana empresa comercial del municipio de San Salvador, aunque por su característica puede ser aplicada a cualquier otro tipo de empresa que necesite evaluar la adquisición de equipo utilizando el arrendamiento financiero.

Los datos básicos que se necesitan conocer para la aplicación de esta guía de evaluación del arrendamiento financiero como alternativa de equipamiento son :

Período en el que se evaluará la inversión.

Costo de contado del bien a adquirir.

Monto del crédito.

Pagos de comisiones por el crédito.

Tasa de interés del bien.

Tiempo o vida útil del bien.

Método de depreciación.

Cálculo del escudo fiscal.

Costo de contado del equipo.

Gastos de otorgamiento del arrendamiento.

Pago de cuotas de arrendamiento.

Opción de compra al fin del periodo.

5. Evaluación del Arrendamiento Financiero considerando pérdidas de los Beneficios Fiscales por depreciación.

5.1. Finalidad del Análisis:

Evaluar el arrendamiento financiero considerando una pérdida de beneficios fiscales de la depreciación por no optar por la compra del bien.

5.2. Metodología

Se utiliza la elaboración de flujos de efectivo y cálculo del valor actual neto , los cuales se descuentan a la tasa promedio del sistema financiero nacional. En este formulario (Ver Formulario 1: F1) el costo del equipo se considera un ingreso para la empresa, ya que en el arrendatario usa el equipo como si fuera de su propiedad, aunque la propiedad la conserva el arrendador.

5.3. Guía para Llenar Formulario(F1).

Numeral 1: Aquí se registra el valor del bien por el cual se firma el contrato de arrendamiento financiero.

Numeral 2: Cuando se realiza el contrato de arrendamiento se tiene que realizar un egreso en concepto de gastos iniciales y pago de escrituración del contrato, además gastos administrativos (2% del monto financiado).

Numeral 3: Al final del contrato el arrendatario puede ejercer la opción de compra. Si se ejerce la opción de compra se registraría el valor por el cual se ejercerá la opción de compra.

Numeral 4: Como el bien se está arrendando la empresa no es propietaria del bien, por tanto, se renuncia a una deducción de impuestos por la depreciación. Para esto se determinará la vida útil del bien y el valor residual de éste. Para el cálculo de la cuota de depreciación se utilizará la fórmula siguiente:

$$\text{Tasa de Depreciación} = \frac{\text{Valor del bien} - \text{Valor de salvamento}}{\text{Vida útil}}$$

Numeral 5: El pago de la cuota de arrendamiento se registra como un egreso de efectivo, para el cálculo de la cuota de arrendamiento se utiliza la siguiente fórmula:

$$\text{Cuota de arrendamiento} = \frac{D (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Donde :

D = Deuda

i = interés

n = número de cuotas

Numeral 6: El beneficio fiscal del pago de las cuotas del arrendamiento genera un escudo fiscal de impuesto sobre la renta del 25% de la cuota de arrendamiento.

Para determinar el escudo fiscal que proporciona el pago de cuotas de arrendamiento financiero se usa la siguiente fórmula:

$$\text{Escudo fiscal} = \text{Valor de la cuota de arrendamiento} \times (\text{ISR } 25\%)$$

Numeral 7: El flujo de caja del arrendamiento financiero es la suma de todos los flujos del arrendamiento que resulta de la suma de las línea 1 a 6 (representando ya sea un ingreso o egreso en el flujo de efectivo).

Numeral 8 : El valor actual neto se obtiene descontando los flujos de efectivo a una tasa de descuento determinada. Los criterios de evaluación para el resultado del VAN son: si VAN \geq 0 Se acepta la inversión ; si VAN < 0 se rechaza.

F1
EVALUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
CONSIDERANDO PÉRDIDAS DE BENEFICIOS FISCALES POR DEPRECIACIÓN

	Tiempo (Meses)						
	0	1	2	3	4	5	n
1 Costo del equipo arrendado							
2 Gasto iniciales del arrendamiento							
3 Opción de Compra							
4 Pérdida de beneficios fiscales por depreciación							
5 Pago cuota de arrendamiento							
6 Escudo fiscal por pago de cuota de arrendamiento							
7 Flujo de caja del arrendamiento							
8 Valor actual neto							

6. Evaluación del Arrendamiento Financiero Vrs. La adquisición en propiedad del bien mediante Préstamo Bancario.

6.1. Finalidad del Análisis:

Evaluar la opciones de utilizar el arrendamiento financiero o un préstamo bancario para adquirir en propiedad un bien .

6.2. Metodología.

Elaboración de flujos de efectivo y el cálculo del valor actual neto para cada alternativa. Se utiliza el valor actual neto ya que representa las utilidades o pérdidas de la inversión en el presente, una vez calculado el VAN de cada flujo, se comparan entre si, donde el mayor representa la mejor alternativa de financiamiento.

6.3. Guía para llenar formulario.(F2)

En la primer sección de este formulario se analizaran los movimientos del flujo de efectivo producidos por la realización de un préstamo bancario para la adquisición de un bien.(comprende del numeral 1 al 11) . La sección II se registrarán los movimientos que se producirán si se realiza un arrendamiento financiero (numeral 12 al 18).

I. Costo del financiamiento bancario.

Numeral 1: En esta casilla se registra el monto por el cual se realizará el préstamo bancario.

Numeral 2: Se registra las comisiones y pagos legales que la empresa tiene que cancelar cuando realiza un préstamo una institución financiera (equivalente a un 3% del préstamo) .

Numeral 3: Se registrará la cuota de depreciación considerándola como un egreso, aunque realmente no lo es, solo se utilizará para escudo fiscal.

Numeral 4: Escudo fiscal por depreciación.

$$\text{Escudo fiscal} = \text{Cuota de depreciación} \times 25\% \text{ ISR}$$

Numeral 5: Se registrará el pago de interés por el costo del capital de financiamiento.

Numeral 6: En esta línea se registrará la deducción fiscal del pago de interés.

Numeral 7: Depreciación solo se usa como escudo fiscal, lo sumamos en la línea 5 y lo restamos en esta línea para eliminar su efecto.

Numeral 8: Amortización a capital, es lo que la empresa abona al crédito que ha contraído con la institución financiera.

Numeral 9: Valor de salvamento, es el valor estimado del bien al final de la vida útil.

Numeral 10: Los flujos netos de efectivo asociados con la opción de financiamiento bancario se encuentran sumando las líneas 1 a 9 (representado ya sea un ingreso o egreso en el flujo de efectivo).

Numeral 11: El valor presente de los flujos de efectivo de la línea 10. Cuando se descuentan indicará el valor presente de la opción de financiamiento bancario.

II. Costo de arrendamiento.

Numeral 12: En esta línea se registra el valor del bien por el cual se firma el contrato de arrendamiento financiero.

Numeral 13: Se registra un egreso en concepto de gastos iniciales y pago de escrituración del contrato de arrendamiento.

Numeral 14: El pago de la cuota de arrendamiento se registra en esta línea como un egreso de efectivo.

Numeral 15: Se registra en esta línea el beneficio fiscal del pago de las cuotas del arrendamiento.

Numeral 16: Si la empresa planea ejercer la opción de compra después de que haya expirado el arrendamiento el valor del bien a dicha fecha será reflejado en esta línea.

Numeral 17: los flujos netos de efectivo asociados con la opción del arrendamiento se encuentran sumando las líneas 12 a 16 (representado ya sea un ingreso o egreso en el flujo de efectivo).

Numeral 18: El valor presente de los flujos de efectivo de la línea 17. Cuando se descuentan indicará el valor presente de la opción de arrendamiento.

F2
EVALUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO VRS. PRÉSTAMO BANCARIO

	T i e m p o (Meses)					
	0	1	2	3	4	n
I Costo del préstamo bancario						
1 Monto del préstamo						
2 Comisiones por el préstamo						
3 Depreciación						
4 Escudo fiscal por depreciación						
5 Pago de intereses						
6 Deducción por intereses						
7 Depreciación						
8 Amortización a capital						
9 Valor de salvamento						
10 Flujo neto de efectivo						
11 Valor actual neto de la opción de compra						
II Costo del arrendamiento						
12 Precio del bien arrendado						
13 Gastos iniciales de otorgamiento						
14 Pago de cuotas						
15 Escudo fiscal por cuotas						
16 Opción de compra						
17 Flujo neto de efectivo						
18 Valor actual neto de la opción del arrendamiento						

7. Evaluación de la adquisición del bien en propiedad con recursos propios vrs. arrendamiento financiero.

7.1. Finalidad del análisis:

Evaluar las ventajas de usar recursos propios de la empresa o utilizar el arrendamiento financiero para la adquisición de un bien en propiedad.

7.2. Metodología

Se utiliza la elaboración de flujos de efectivo y cálculo del valor actual neto , donde la ventaja neta para el arrendamiento es la diferencia entre el VAN de adquirir en propiedad el bien y VAN del arrendamiento financiero.

7.3. Guía para llenar formulario. (F3)

En la primer sección de este formulario se analizarán los movimientos del flujo de efectivo producidos por la adquisición de un bien en propiedad con recursos propios. (comprende del numeral 1 al 6). La sección II se registrarán los movimientos que se producirán si se realiza un arrendamiento financiero (numeral 7 al 11) y finalmente en el numeral 12 evaluará las dos alternativas para ver cual es más favorable.

I. Compra del bien

Numeral 1: En esta línea se registra el valor que tendrá que invertir en la compra del bien.

Numeral 2: Si se adquiere la propiedad del equipo se deberá pagar en concepto de mantenimiento.

Numeral 3: El gasto de mantenimiento es fiscalmente deducible. Por lo tanto, produciría un ahorro en impuestos.

Numeral 4: Si la empresa compra el activo podrá depreciar el equipo para propósitos fiscales y así, disminuir su ingreso gravable y sus impuestos. Los ahorros fiscales de cada año serían iguales al cálculo de la depreciación para cada año.

Numeral 5: Los flujos netos de efectivo asociados a la adquisición de la propiedad se encuentran sumando las líneas 1 a 4 (representado ya sea un ingreso o egreso en el flujo de efectivo).

Numeral 6: El valor presente de los flujos de efectivo de la línea 5, cuando se descuentan nos indicará el valor presente de la opción de compra.

II Costo de arrendamiento

Numeral 7: En esta línea se registra el pago de la cuota del arrendamiento financiero.

Numeral 8: Puesto que el pago de arrendamiento es deducible fiscalmente, se obtiene como resultado un ahorro en impuestos.

Numeral 9: Si se planea ejercer la opción de compra será reflejado en esta línea .

Numeral 10: Los flujos netos de efectivo asociados con el arrendamiento se encuentran sumando las líneas 7 a 9 (representado ya sea un ingreso o egreso en el flujo de efectivo).

Numeral 11: El valor presente de los flujos de efectivo de la línea 10.

Numeral 12: La ventaja neta del arrendamiento es simplemente la diferencia entre el valor presente neto de adquirir la propiedad y el valor presente neto del costo del arrendamiento.

F3
COMPRA DEL BIEN VRS. ARRENDAMIENTO FINANCIERO

		T i e m p o (Meses)					
		0	1	2	3	4	n
	I Costo de adquisición de la propiedad						
1	Precio neto de compra						
2	Costo de mantenimiento						
3	Ahorros fiscales del mantenimiento						
4	Ahorros fiscales de depreciación						
5	Flujo neto de efectivo						
6	Valor del costo de la compra						
	II Costo del arrendamiento						
7	Pago del arrendamiento						
8	Ahorro fiscal del pago de la renta						
9	Precio de la opción de compra						
10	Flujo neto de efectivo						
11	Valor presente del costo de la renta						
	III Comparación del costo						
12	Ventaja neta para el arrendamiento	(Valor presente del costo de alquilar - Valor presente del costo de arrendar)					

8. Estudio de caso práctico.

En la actualidad el factor tecnológico para las empresas es un factor determinante en la producción y prestación de servicios que éstas realizan, por lo que es necesario que la mediana empresa cuente con este tipo de recursos, es por eso que se evaluará la adquisición de un equipo de informática, utilizando las diferentes opciones con que cuenta una empresa para su adquisición.

Para lo cual se solicito información sobre un equipo de informática (ver anexo 5, Cotización de equipo de informática), valorado en \$4,440.00 con una vida útil estimada de dos años y con un valor de salvamento al final de su vida útil de 10 por ciento sobre el costo inicial.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
Plazo	24 Meses
Cuota Mensual	\$ 278.32 + IVA
Gastos Iniciales	\$ 88.80 + IVA
Opción de compra	\$ 133.20 + IVA
Tasa de descuento	9 % ¹⁶

¹⁶ Tomado de la Revista Trimestral del BCR, septiembre del 2002

CRÉDITO BANCARIO	
Monto del crédito	\$ 4,440.00
Gastos por comisiones	3 % sobre el monto
Tasa de interés del crédito	10 % anual ¹⁷
Plazo	24 Meses

8.1. Evaluación del arrendamiento financiero considerando pérdidas de los beneficios fiscales por depreciación.

1. Si se realiza la adquisición del equipo de informática por medio de un arrendamiento financiero, no se paga el valor del equipo al inicio, lo que se refleja en el flujo de efectivo como una entrada de efectivo que tendría la empresa de \$4,440.00.
2. Los gastos iniciales para arrendar el equipo de informática equivalen al 2 por ciento del monto costo del mismo \$88.80.
3. Al final del periodo de arrendamiento se puede ejercer la opción de compra, la cual representara un egreso de efectivo que es igual al 3 por ciento del costo del bien a adquirir \$133.20.

¹⁷ Ibid

4. La empresa no es propietaria del equipo y por tanto no puede depreciarlo para efectos fiscales. Por tanto, renuncia a una deducción de impuestos de 25 por ciento sobre la cuota de depreciación.
5. Las cuotas de arrendamiento representa un egreso que realizara la empresa mientras dure el contrato de arrendamiento. (ver anexo 6, Cálculo de la cuota de arrendamiento)
6. Del pago de las cuotas de arrendamiento se obtiene un escudo fiscal por las cuotas de arrendamiento del 25 por ciento .
7. El flujo de caja del arrendamiento es la diferencia de los flujos negativos y positivos de la alternativa del arrendamiento financiero.

El resultado del VAN es de \$ 1,936.08, el $VAN > 0$ significa una rentabilidad económica aceptable para la utilización del arrendamiento financiero en la adquisición del equipo de informática, a pesar de que en este método la empresa no puede usar la depreciación del bien como un escudo fiscal, ya que el bien no es de su propiedad.

- 8.2. Evaluación del arrendamiento financiero vrs. la adquisición en propiedad del bien mediante préstamo bancario.

Costo del Financiamiento Bancario

1. \$4,440.00 es el valor de la inversión que se financiará para la adquisición del equipo de cómputo.
2. Los gastos en concepto de comisiones por el préstamo que asciende a un \$133.20.
3. Depreciación del bien calculada de la siguiente forma :

$$\text{Depreciación} = \frac{\$4,440 - \$444}{24 \text{ meses}} = \$ 166.50 \text{ mensuales}$$

4. Escudo fiscal por cuota de depreciación, es de \$ 41.63.
5. Pago de interés es el costo de capital que se paga a la institución financiera por el crédito y se considera como un egreso de efectivo. (ver anexo 7, Cálculo de amortización del préstamos)
6. Deducción por intereses de 25 por ciento del pago de los mismos.
7. Depreciación \$ 166.50 ya que la depreciación no es una salida efectiva de dinero, se suma y resta para eliminar su efecto.

8. Amortización a capital es el pago directo al saldo del crédito en el flujo es una salida de efectivo. (ver anexo 7, Cálculo de amortización del préstamos)
9. Valor de salvamento es \$ 444.00.
10. Flujo neto de efectivo es la suma algebraica de ingresos y egresos.
11. Valor actual neto de la opción de financiamiento es \$ 2,840.77

Costo del Arrendamiento

12. Precio de compra del bien en \$4440.00.
13. Gastos iniciales de otorgamiento es un 2% del monto del arrendamiento \$ 88.80.
14. Pago de cuotas de arrendamiento. (ver anexo 6, Cálculo cuota de arrendamiento).
15. Escudo fiscal por pago de cuotas 25 por ciento del pago de la cuota de arrendamiento.
16. Opción de compra \$ 133.20.
17. Flujo neto de efectivo la diferencia entre ingresos y egresos de la opción de arrendamiento financiero.
18. Valor actual neto de la opción de arrendamiento financiero \$2,340.12.

Una vez calculado el VAN de cada opción, se comparan las alternativas siendo la más favorable la que tenga el mayor VAN, lo que implica una mayor rentabilidad económica.

VAN préstamo bancario \$ 2,840.77

VAN arrendamiento financiero \$ 2,340.12

Por lo que se puede observar que la mejor alternativa es la de financiamiento con el préstamo bancario.

F2
EVALUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO VRS. PRÉSTAMO BANCARIO .

	Meses							
	0	1	2	21	22	23	24	
I Costo de préstamo								
1 Monto del préstamo	4,440.00							
2 Gastos comisiones por préstamo	(133.20)							
3 Depreciación		(166.50)	(166.50)	(166.50)	(166.50)	(166.50)	(166.50)	
4 Escudo fiscal por depreciación		41.63	41.63	41.63	41.63	41.63	41.63	
5 Pago de intereses		(37.00)	(35.60)	(6.69)	(5.04)	(3.37)	(1.69)	
6 Deducción por intereses		9.25	8.90	1.67	1.26	0.84	0.42	
7 Depreciación		166.50	166.50	166.50	166.50	166.50	166.50	
8 Amortización a capital		(167.88)	(169.28)	(198.19)	(199.85)	(201.51)	(203.19)	
9 Valor de salvamento							444.00	
10 Flujo neto de efectivo	4,306.80	(154.01)	(154.36)	(161.59)	(162.00)	(162.42)	281.16	
11 Valor actual neto de la opción de compra	2,840.77							
II Costo del arrendamiento								
12 Precio de compra del bien	4,440.00							
13 Gastos iniciales de otorgamiento		(88.80)						
14 Pago de cuotas		(278.32)	(278.32)	(278.32)	(278.32)	(278.32)	(278.32)	
15 Escudo fiscal por cuotas		91.78	69.58	69.58	69.58	69.58	102.88	
16 Opción de compra							(133.20)	
17 Flujo neto de efectivo	4,440.00	(275.34)	(208.74)	(208.74)	(208.74)	(208.74)	(308.64)	
18 Valor actual neto de la opción del arrendamiento	2,340.12							

8.3. Evaluación de la adquisición del bien en propiedad con recursos propios vrs. arrendamiento financiero.

I. Costo de Adquisición del Bien en Propiedad

1. Si se adquiere el equipo de informática se tendría que invertir \$4,440.00.
2. Se debería de pagar por mantenimiento al final de cada mes \$75.00.
3. El pago del mantenimiento es fiscalmente deducible. Por tanto, producirá un ahorro de impuestos del 25 por ciento.
4. Si se compra el equipo de informática, se podrá depreciarlo para propósitos fiscales y así disminuir el ingreso gravable por \$41.63.
5. Los flujos netos de efectivo asociados con la opción de adquisición de propiedad se encuentra realizando la suma de los flujos ingresos y egresos de esta alternativa.
6. El valor VAN de la opción de adquisición con recursos propios es de -\$4,581.96.

II. Costo del Arrendamiento

7. El pago mensual se registra como un egreso de efectivo. (ver anexo 6, Cálculo de la cuota de arrendamiento)

8. Puesto que el pago de arrendamiento es deducible fiscalmente, se obtiene como resultado un ahorro en impuesto del 25 por ciento de la cuota de arrendamiento.
9. Si se planea usar el equipo después de que haya expirado el arrendamiento, deberá comprar el equipo en \$ 133.20 al final del periodo de arrendamiento.
10. Los flujos netos de efectivo asociados con el arrendamiento se encuentran sumando los flujos de la opción de arrendamiento financiero.
11. El valor presente del arrendamiento financiero es - \$2,482.08.

Una vez calculado el VAN de cada alternativa se comparan, en el caso de que el VAN sea negativo se valora como la mejor alternativa el que produzca el valor más pequeño.

VAN del arrendamiento financiero -\$ 2,482.08

VAN adquisición recursos propios -\$ 4,581.96

El arrendamiento tiene ventaja sobre la opción de compra con recursos propios, por lo tanto, la utilización de arrendamiento financiero será la mejor alternativa para la adquisición del equipo de informática.

8.4. Análisis Comparativo

Desde el punto de vista financiero, la alternativa más favorable para el equipamiento será aquella que presente una mayor rentabilidad.

En el ejemplo anterior, se puede evaluar la opción del arrendamiento financiero considerando como una pérdida la depreciación del bien por no poseer la propiedad de éste (Formulario 1), el VAN obtenido de \$1,936.08 indica que la alternativa de la utilización del arrendamiento financiero es favorable para la adquisición del equipo de informática.

Luego se evalúa la utilización del crédito y arrendamiento financiero (Formulario 2), siendo el VAN del crédito \$2,840.77 y \$2,340.12 el del arrendamiento, por lo que aparece el crédito bancario como mejor alternativa para este caso.

El resultado que se obtiene cuando se compara la adquisición del bien con recursos propios y arrendamiento financiero (Formulario

3), es una ventaja para el uso del arrendamiento VAN -\$2,099.88 versus la adquisición con fondos propios VAN -\$4,581.96

El arrendamiento financiero presenta como rasgo distintivo, una cantidad de ahorro fiscal más elevado respecto a las otras dos alternativas. En el autofinanciamiento es evidente que el único ahorro fiscal proviene de la depreciación fiscal del bien y el crédito se deriva de la parte correspondiente a los intereses y a la amortización del bien. En el Arrendamiento Financiero, por el contrario, la totalidad de las cuotas de arrendamiento son gastos deducibles con lo que se ahorra el 25 por ciento de las cuotas. Esta ventaja fiscal hace posible la depreciación acelerada del bien arrendado.

BIBLIOGRAFÍA**LIBROS:**

- Baca Urbina, Gabriel. " Evaluación de Proyectos ". 3ª Edición, México, 1995.
- Hernández Sampieri, Roberto; et al, " Metodología de la Investigación ", McGraw-Hill Interamericana Editores, S. A. de C. V. , México, 1998.
- Rojas Soriano, Raúl, " Guía para Realizar Investigaciones Sociales ", Plaza y Valdés Editores, México, 1991
- Álvarez Paiz, José Manuel de Jesús. " Los beneficios que obtienen las empresas mercantiles en la operación de arrendamiento financiero ", Editorial Color-Forma, Guatemala,1996.
- Ortúzar Solar, Antonio. " El Contrato de Leasing ", Editorial Jurídica de Chile, Chile, 1990.
- Reyes Ponce, A. " Administración de Empresa ", Editorial Limusa, México, 1976.
- Rodríguez Valencia, Joaquín. " Organización Contable y Administrativa de las Empresas ", Ediciones Contables y Administrativas, S.A. de C.V., México, 1994.

TESIS:

- Hernández Taura, José Wilfredo; García Fernández, Herman Vladimir y Contreras Romero, Edgardo Orlando. " *El Leasing o Arrendamiento Financiero como alternativa de financiamiento para el desarrollo y competitividad de la Pequeña Empresa Salvadoreña* ", Universidad de El Salvador, Facultad de Ciencias Económicas, MAECE, El Salvador 1999.

LEYES:

- Vásquez López, Luis. " *Constitución, Leyes Civiles y de Familia* ", Editorial Lis, El Salvador, 1998
- " *Ley de Arrendamiento Financiero* ". Diario Oficial, Tomo No 356, número 126, Decreto No 884, 9 de julio de 2002.

CONGRESOS Y CONVENCIONES:

- *XI Congreso Latinoamericano de Leasing*
Federación Latinoamericana de Leasing (FELALEASE)
Guatemala
1996
- *XVI Convención Mundial de Leasing*
" *Leasing, Alternativa Global de Financiamiento* "
Cancún, México
1998

PÁGINAS WEB:

- WWW.monografias.com

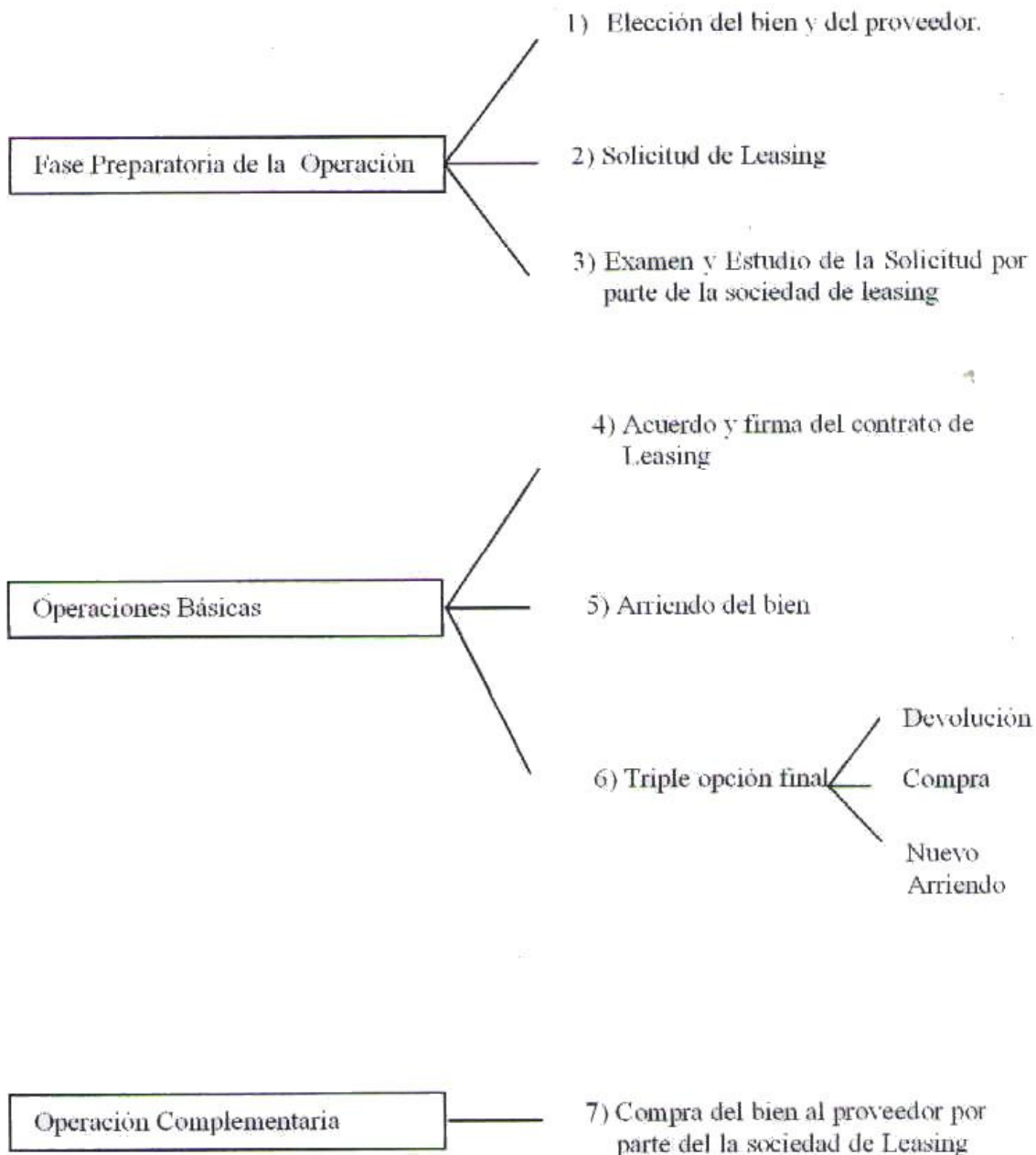
ANEXOS

ANEXO 1

Clasificación de los contratos

Según el Código Civil	
CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES	CONTRATOS GRATUITOS Y ONEROSOS
<p>Según el Art. 1310 del Código Civil, "El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente".</p> <p>La característica principal de los contratos bilaterales es la reciprocidad de las operaciones que de él derivan, dentro de éstas se pueden mencionar el contrato de compraventa.</p>	<p>Según el Art. 1311 del Código Civil, "El contrato es gratuito o de beneficencia, cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro".</p>
CONTRATOS COMUTATIVOS Y ALTERNATIVOS	CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS
<p>El Art. 1312 del Código Civil dice lo siguiente: "El contrato oneroso es comutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio".</p>	<p>El Código Civil define así en su Art. 1313: "El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención; accesorio, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella".</p>
CONTRATOS CONSENSUALES, SOLEMNES Y REALES	
<p>El Art. 1314 del Código Civil establece: "El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne, cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual, cuando se perfecciona por el solo consentimiento".</p>	
Otras clasificaciones	
CONTRATOS PREESTIPULADOS Y CONTRATOS POR ADHESIÓN	CONTRATOS RELATIVOS Y CONTRATOS COLECTIVOS
<p>El contrato preestipulado es aquel en el cual su celebración y elaboración se realiza con una previa discusión entre las partes de todas y cada una de las cláusulas que lo integran, en forma tal que dichas cláusulas fueran elaboradas conjuntamente por los contratantes.</p> <p>Los contratos por adhesión, son llamados así por cuanto uno de los contratantes se limita a prestar su adhesión a las condiciones impuestas por el otro. En otras palabras el contrato por adhesión es un acto jurídico unilateral, en que el único y verdadero agente, generalmente una poderosa empresa, al emitir una "voluntad reglamentaria", impone su decisión a otra persona que, por consiguiente, sólo desempeña un papel pasivo en la operación.</p>	<p>Dentro de esta clasificación es necesario hacer las siguientes consideraciones: Para que un contrato sea definido como relativo o colectivo, poco importa el número de personas que concurren en su formación; tampoco se dice atender para el efecto si el contrato desarrolla intereses de pocas o muchas personas, para comprender esta clasificación, es necesario precisar ante todo el concepto del contrato colectivo.</p> <p>El contrato colectivo fue desarrollado por el derecho contemporáneo como una excepción al principio tradicional latinamericano, que se le enunciaba diciendo que un acto jurídico no aprovecha ni perjudica a los terceros ajenos al mismo (res inter alios acta alios neque nocere prodest). En el contrato colectivo resultan derechos y obligaciones para personas que, ni directamente ni representadas por otras, han intervenido en su celebración.</p>

ANEXO 2
Etapas de la Operación de Arrendamiento Financiero



ANEXO 3
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

ENCUESTA PARA LA MEDIANA EMPRESA COMERCIAL

OBJETIVO: Recopilar información para diagnosticar cuál es la situación actual del Arrendamiento Financiero en la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador y diseñar una guía de evaluación de acuerdo a sus necesidades.

1. Conoce o ha oído mencionar los servicios de Leasing o Arrendamiento Financiero?

SI NO

Si su respuesta es NO pase a la pregunta 11

2. Por cuál de los siguientes medios tuvo conocimiento de la existencia de este tipo de financiamiento?

Prensa

Revistas especializadas

Televisión

Radio

Recomendaciones

Asesorías

Otros _____

3. Como se ha financiado los bienes su empresa ?

Capital Propio

Prestamos bancarios

Arrendamiento financiero

4. Qué ventajas encuentra en el Leasing con respecto al financiamiento normal

a. Plazos de financiamiento

b. Escudo fiscal

c. Protección contra obsolescencia

d. Opción de compra

e. Otras _____

5. Qué desventajas encuentra en el Leasing

a. Falta de propiedad

c. No se refleja en los activos

d. Otros _____

6. Indique cuales de las siguientes empresas conoce o ha oído mencionar que prestan el servicio de Leasing o Arrendamiento Financiero:

Facto Leasing Banco

Facto Rent S. A.

ARRINSA

City Bank

Otras

No sabe

7. Ha utilizado los servicios de Leasing en alguna oportunidad para su empresa?

SI NO

Por qué? _____

Si su respuesta fue NO, pase a la pregunta 11

8. Aproximadamente, cuántas veces ha hecho uso del servicio de Leasing para su empresa

Una vez

Dos veces

Más de dos veces

9. Indique cual ha sido el destino que su empresa le ha dado al servicio de Leasing

- Equipo de Cómputo
- Mobiliario y Equipo de oficina
- Vehículos
- Camiones
- Bienes Inmuebles

10. En términos generales, cual es su grado de satisfacción con el servicio de Leasing

- Muy satisfecho
- Satisfecho
- Poco satisfecho
- Nada satisfecho

11. Cuál es el grado de interés en hacer uso en el futuro del servicio de Leasing

NOTA: Tomando en cuenta que este le proporciona entre otros beneficios, una renta mensual deducible de impuestos, financiamiento total del bien, oportunidad de conservar inalterable su capital de trabajo.

- Muy interesado
- Interesado
- Poco interesado
- Nada interesado

12. Su empresa tiene actualmente necesidades de inversión ?

- SI NO

13. Cuál sería el destino que su empresa le daría al servicio de Leasing

- Equipo de cómputo
- Mobiliario y equipo de oficina
- Vehículos
- Camiones
- Bienes inmuebles

ANEXO 4

TABULACION DE LA ENCUESTA PARA LA MEDIANA EMPRESA COMERCIAL

Pregunta 1.

Conoce o ha oído mencionar los servicios de Leasing o Arrendamiento Financiero?

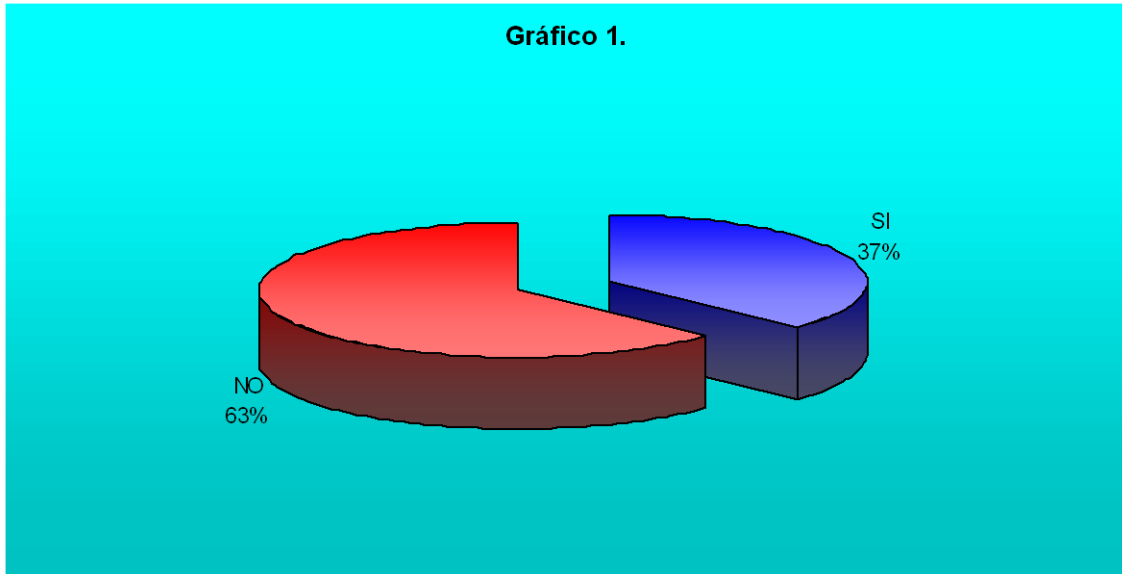
Objetivo: Determinar el grado de conocimiento por parte de la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador sobre el Arrendamiento Financiero o Leasing.

Alternativa	Frecuencia	%
SI	35	37%
NO	59	63%
TOTAL	94	100%

Análisis: Del 100% de los encuestados, el 37% conoce o ha oído mencionar sobre el Arrendamiento Financiero o Leasing; mientras que el 63% dijo que no.

Interpretación: Una amplia mayoría de la mediana empresa comercial del municipio de San Salvador desconoce del Arrendamiento Financiero como alternativa de equipamiento.

Gráfico 1.



Pregunta 2.

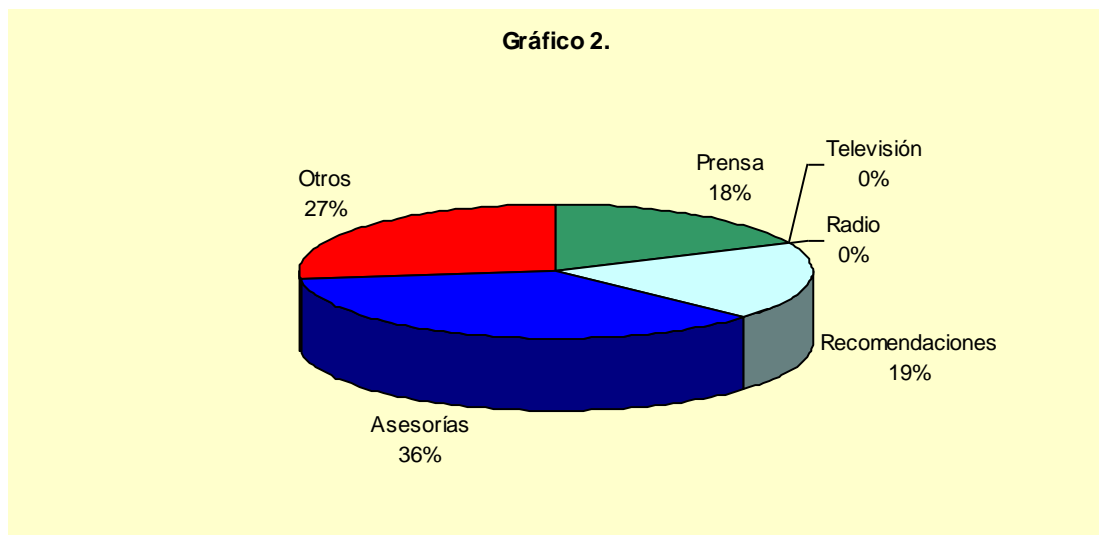
Por cuál de los siguientes medios tuvo conocimiento de la existencia de este tipo de financiamiento?

Objetivo: Conocer los medios por los cuales se informaron de esta alternativa de financiamiento.

Alternativa	Frecuencia	%
Prensa	6	18%
Televisión	0	0%
Radio	0	0%
Recomendaciones	7	19%
Asesorías	13	36%
Otros	9	27%
TOTAL	35	100%

Análisis: Del 100% de encuestados que respondieron que si conocían el Arrendamiento Financiero, el 36% conoció sobre el Arrendamiento Financiero por Asesorías, el 27% lo conoció por otros medios especificando que son los proveedores del bien, el 19% manifestó haber tenido conocimiento del Leasing por recomendaciones de otras personas que conocían o utilizan el Leasing, mientras que un 18% respondió haberlo conocido a través de los periódicos.

Interpretación: Las Asesorías y los Proveedores juegan un papel muy importante para la promoción del Arrendamiento Financiero en la mediana empresa comercial; por otra parte los medios de comunicación escritos y las recomendaciones se encuentran en un segundo plano para dar a conocer el Arrendamiento Financiero.



Pregunta 3.

¿Cómo se ha financiado los bienes su empresa ?

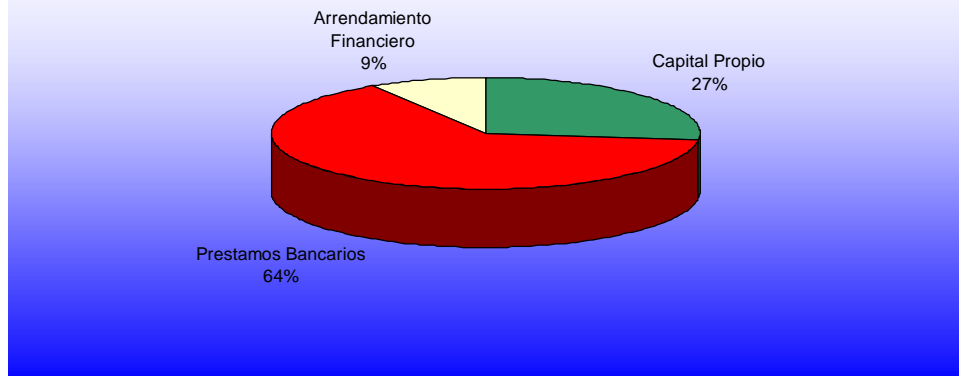
Objetivo: Conocer la forma de financiamiento más utilizada por la mediana empresa comercial para la adquisición de bienes.

Alternativa	Frecuencia	%
Capital Propio	9	27%
Préstamos Bancarios	23	64%
Arrendamiento Financiero	3	9%
TOTAL	35	100%

Análisis: De los 35 que conocen los servicios de Leasing(Pregunta 1), el 64% manifestó que ha financiado sus bienes mediante préstamos bancarios, el 27% contestó haberlo hecho con capital propio, mientras que el 9% con Arrendamiento Financiero.

Interpretación: La mediana empresa comercial financia o adquiere sus bienes en su mayoría a través de préstamos bancarios, una poca cantidad lo hace con capital propio, mientras que una mínima cantidad lo hace mediante Arrendamiento Financiero.

Gráfico 3.



Pregunta 4.

¿Qué ventajas encuentra en el Leasing con respecto al financiamiento normal?

Objetivo: Determinar si la mediana empresa comercial conoce las ventajas del arrendamiento financiero con relación al financiamiento bancario.

Alternativas	Frecuencia	%
Plazos de Financiamiento	16	45%
Escudo Fiscal	4	10%
Protección contra Obsolescencia	12	36%
Opción de compra	3	9%
Otros	0	0%
TOTAL	35	100%

Análisis: De los encuestados, el 45% dijo que una de las ventajas es el plazo de financiamiento, el 36% opinó que es la protección contra la obsolescencia, el 10% es el escudo fiscal, mientras que la opción de compra solo un 9%.

Interpretación: Para la mediana empresa comercial el mayor beneficio que ofrece el Arrendamiento Financiero lo representan los plazos de financiamiento, siguiéndolo la protección contra la obsolescencia, mientras que el escudo fiscal y la opción de compra son ventajas poco trascendentales.



Pregunta 5.

¿Qué desventajas encuentra en el Leasing?

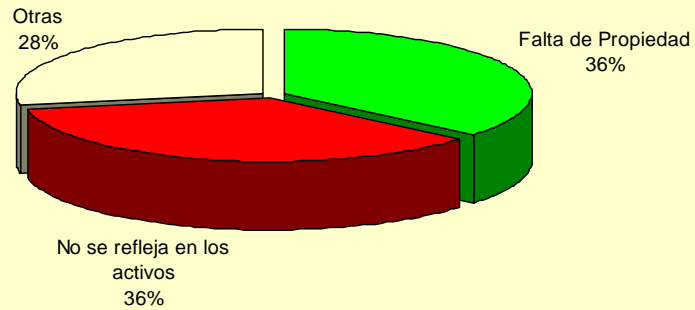
Objetivo: Determinar si la mediana empresa comercial conoce las desventajas del arrendamiento financiero.

Alternativa	Frecuencia	%
Falta de Propiedad	13	36%
No se refleja en los activos	13	36%
Otras	9	28%
TOTAL	35	100%

Análisis: De los encuestados, un 36% respondió que es la falta de propiedad, otro 36% considera que no se refleja en los activos, mientras que un 28% respondió que son otras las desventajas, especificando que son los plazos para finalización de contrato.

Interpretación: Para la mediana empresa comercial encuestados la falta de propiedad y no reflejarlo en los activos son las principales desventajas, ya que se debe de esperar que termine el contrato para ejercer la opción de compra y además el plazo de finalización está sujeto a un tiempo ya establecido.

Gráfico 5.



Pregunta 6.

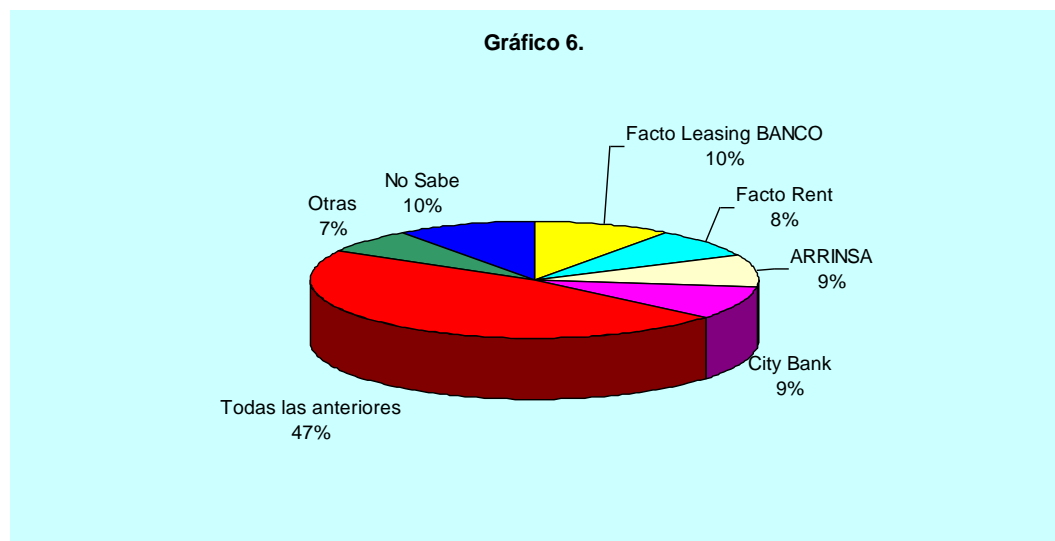
Indique cuáles de las siguientes empresas conoce o ha oído mencionar que prestan el servicio de Leasing o Arrendamiento Financiero.

Objetivos: Investigar qué empresas de Arrendamiento Financiero son más conocidas.

Alternativa	Frecuencia	%
Facto Leasing BANCO	4	10%
Facto Rent	2	8%
ARRINSA	3	9%
City Bank	3	9%
Todas las anteriores	17	47%
Otras	2	7%
No Sabe	4	10%
TOTAL	35	100%

Análisis: De los encuestados, el 47% respondió que conoce todas las anteriores, un 10% conoce solo Facto Leasing BANCO, ARRINSA y City Bank un 9%, y un 10% manifestó no saber de ninguna empresa de arrendamiento.

Interpretación: La mediana empresa comercial tiene en su mayoría conocimiento de las empresas que prestan el servicio de Arrendamiento Financiero.



Pregunta 7.

¿Ha utilizado los servicios de Leasing en alguna oportunidad para su empresa?

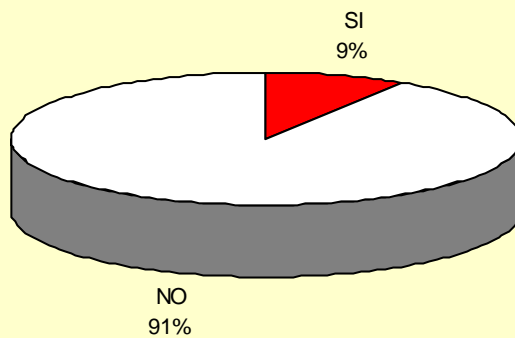
Objetivo: Conocer si la mediana empresa comercial ha utilizado el Arrendamiento Financiero para la adquisición de equipo.

Alternativa	Frecuencia	%
SI	3	9%
NO	32	91%
TOTAL	35	100%

Análisis: De los encuestados, el 9% respondió haber utilizado el Leasing para la adquisición de bienes en su empresa, mientras que el 91% respondió que no.

Interpretación: En su mayoría la mediana empresa comercial no ha utilizado el Arrendamiento Financiero como alternativa de equipamiento y poder de esta manera sistematizar sus procesos.

Gráfico 7.



Pregunta 8.

Aproximadamente, ¿cuántas veces ha hecho uso del servicio de Leasing para su empresa?

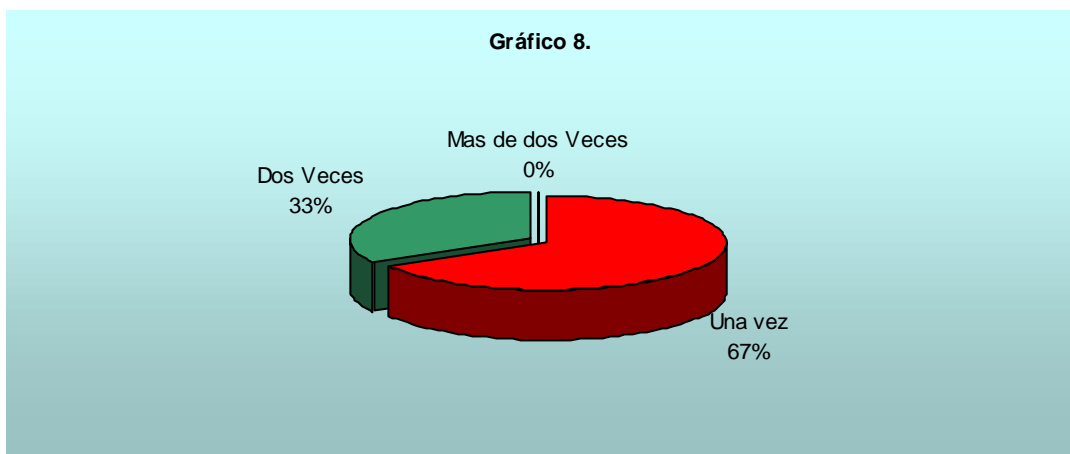
Objetivo: Conocer el grado de utilización del Arrendamiento Financiero por la mediana empresa comercial.

Alternativa	Frecuencia	%
Una vez	2	67%
Dos Veces	1	33%
Mas de dos Veces	0	0%
TOTAL	3	100%

Análisis: De los encuestados que han utilizado el Arrendamiento Financiero, un 67% lo ha utilizado una vez, un 33% dos veces y ninguno más de dos veces.

Interpretación: La mediana empresa comercial ha utilizado en su mayoría una vez el arrendamiento financiero para la adquisición de equipo, además son pocas las que lo han utilizado dos o más

v6



Pregunta 9.

Indique cuál ha sido el destino que su empresa le ha dado al servicio de Leasing ?

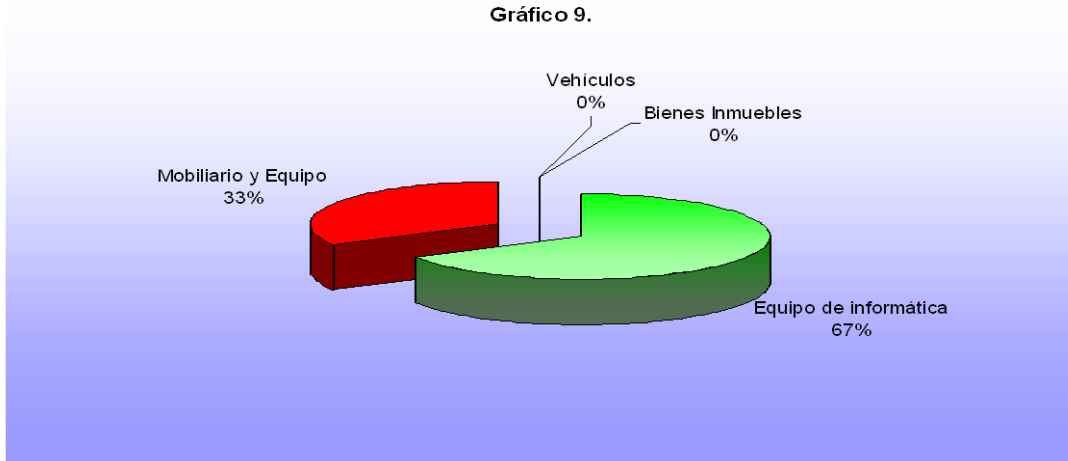
Objetivo: Determinar qué tipo de bienes han sido adquiridos por la mediana empresa comercial utilizando el Arrendamiento Financiero.

Alternativa	Frecuencia	%
Equipo de informática	2	67%
Mobiliario y Equipo	1	33%
Vehículos	0	0%
Bienes Inmuebles	0	0%
TOTAL	3	100%

Análisis: El 67% de los encuestados respondió que se destino el leasing para la obtención del equipo de informática, un 33% para el mobiliario y equipo; por lo que ninguno respondió para la compra de vehículos y de camiones.

Interpretación: Los bienes que más adquiere la mediana empresa comercial utilizando el Arrendamiento Financiero es el equipo de informática, seguido del mobiliario y equipo.

Gráfico 9.



Pregunta 10.

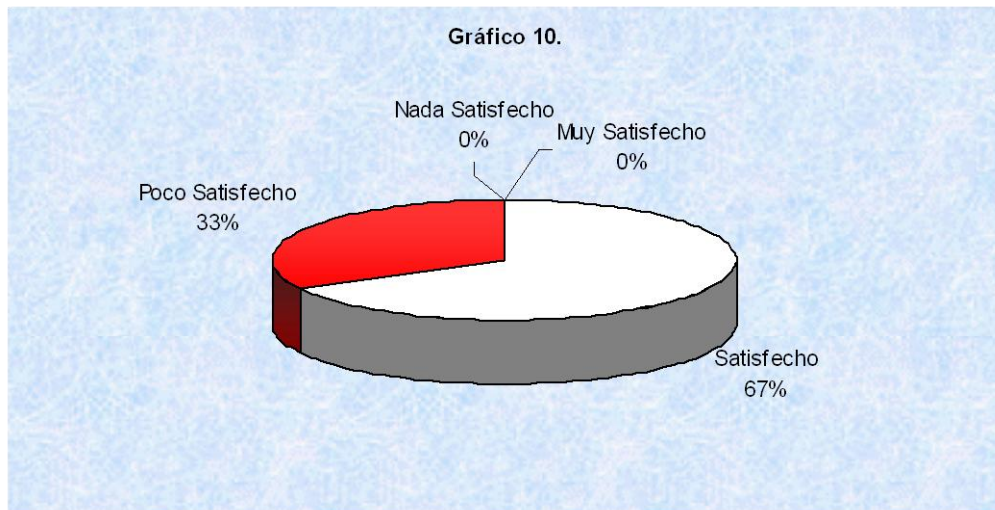
En términos generales, ¿Cuál es su grado de satisfacción con el servicio de Leasing?

Objetivo: Conocer el grado de satisfacción que la mediana empresa comercial ha obtenido al utilizar el Arrendamiento Financiero.

Alternativa	Frecuencia	%
Muy Satisfecho	0	0%
Satisfecho	2	67%
Poco Satisfecho	1	33%
Nada Satisfecho	0	0%
TOTAL	3	100%

Análisis: De los encuestados, el 67% está satisfecho con el Arrendamiento Financiero, un 33% poco satisfecho y ninguno no lo esta.

Interpretación: La mayoría de la mediana empresa comercial está satisfecha con el Arrendamiento Financiero como una alternativa para su equipamiento.



Pregunta 11.

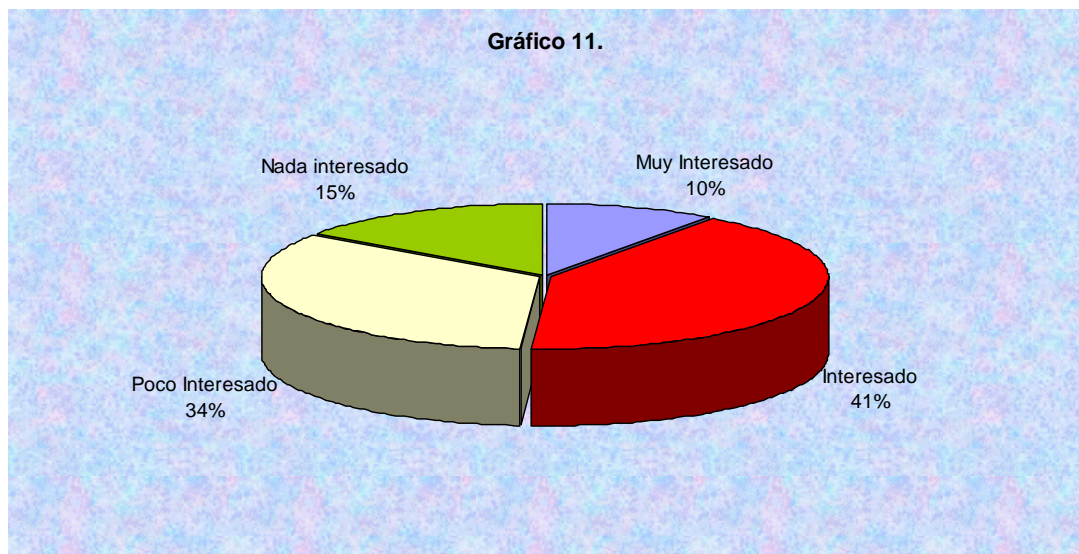
¿Cuál es el grado de interés en hacer uso en el futuro del servicio de Leasing?

Objetivo: Determinar si la mediana empresa comercial considera la aplicación de esta forma de financiamiento en un futuro.

Alternativa	Frecuencia	%
Muy Interesado	9	10%
Interesado	39	41%
Poco Interesado	32	34%
Nada interesado	14	15%
Total	94	100%

Análisis: De los encuestados, el 10% está muy interesado en utilizar el arrendamiento financiero en un futuro, también se puede observar que hay un 41% está interesado en poder utilizarlo, además hay un 34% que está poco interesado y un 15% que no le interesa.

Interpretación: existe interés en la mediana empresa comercial por hacer uso de esta fuente de financiamiento en un futuro para poder de esta manera solucionar sus problemas de equipamiento.



Pregunta 12.

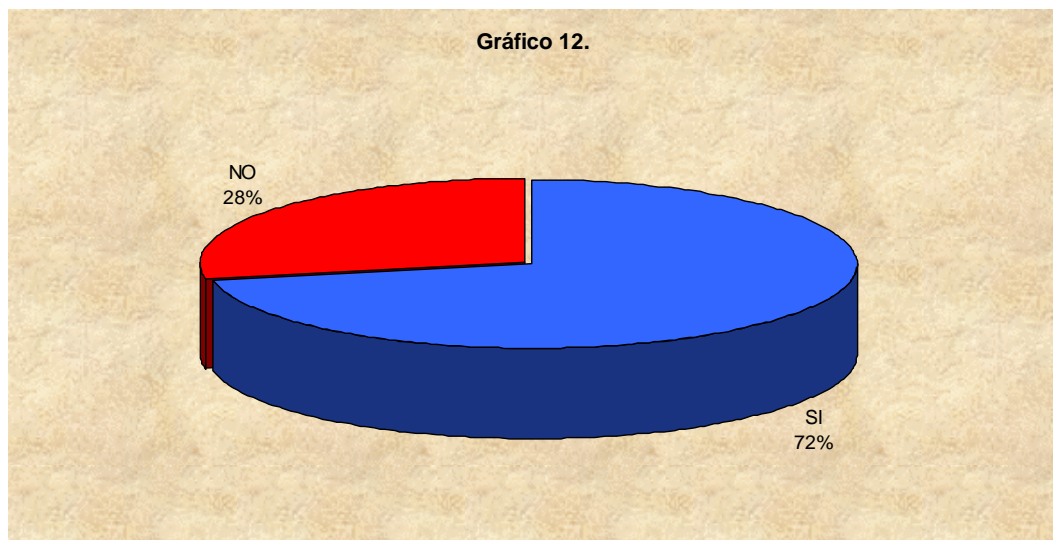
Su empresa tiene actualmente necesidades de inversión ?

Objetivo: Conocer si la mediana empresa comercial tiene necesidades de inversión.

Alternativa	Frecuencia	%
SI	68	72%
NO	26	28%
TOTAL	94	100%

Análisis: el 72% de los encuestados manifiestan tener necesidades de inversión, mientras que un 28% dicen que no.

Interpretación: La mediana empresa comercial tiene en su mayoría necesidades de inversión en equipamiento, necesidad que no alcanza a cubrir por no poder optar a créditos con tasas preferenciales.



Pregunta 13.

¿Cuál sería el destino que su empresa le daría al servicio de Leasing?

Objetivo: Determinar el tipo de bienes para el cual se utilizará el Arrendamiento Financiero.

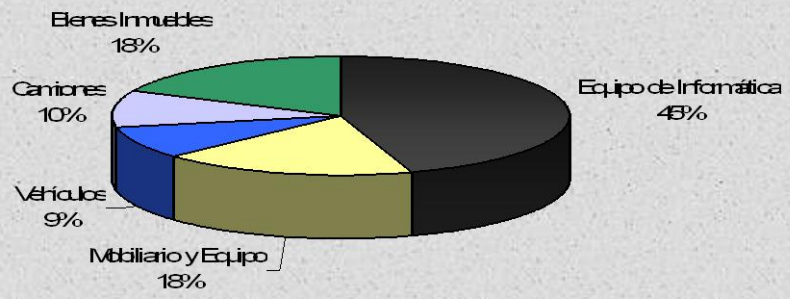
Alternativas	Frecuencia	%
Equipo de Informática	43	45
Mobiliario y Equipo	17	18
Vehículos	8	9%
Camiones	9	10%
Bienes Inmuebles	17	18%
TOTAL	94	100%

Análisis: el 45% de los encuestados le interesa utilizar el Arrendamiento Financiero para adquirir equipo de informática, también hay un 18% que le interesa utilizarlo en mobiliario y Equipo, un 18% en bienes inmuebles, y un 9% y 10% en vehículos y camiones respectivamente.

Interpretación:

La mediana empresa comercial se encuentra interesada en poder utilizar el Arrendamiento Financiero para la adquisición de equipo de informática, además de equipo de oficina y en bienes inmuebles.

Gráfico 13





ANEXO 5

WORLDTEC
Light years ahead

San Salvador, 08 de Noviembre de 2002

Señores
Marcel Cardona
Presente

Por medio de la presente nos place saludarle y a la vez someter a su apreciable consideración nuestra propuesta por el suministro de equipo de informática con las características que se detallan a continuación :

WORLD TECHNOLOGY
CORPORATION, S.A. de C.V.
EL SALVADOR

World Technology Corporation S.A. de C.V.
Residencial Decápolis, Pasaje San José, No.4, San Salvador, El Salvador, Centro América.
Email: worldtecorp@hotmail.com
PBX: (503) 261-2465



WORLDTEC
light years ahead

DETALLE DE EQUIPOS OFERTADOS opción A

CANTIDAD	DESCRIPCION	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
10	COMPUTADORAS DE ESCRITORIO Procesador INTEL CELERON DE 1.0 GHZ Motherboard BIOSTAR 6VLQ Fax Modem 56K, Red 10/100 Mbps, sonido, 2 puertos USB (integrados) Memoria 128 Mb RAM Disco Duro de 30 GB SEAGATE CD-ROM 52x Floppy drive 3 1/2 Teclado Español Ps/2, Mouse ps/2 Mouse Pad, Parlantes Amplificadas Monitor a colores de 14" SVGA Case mini tower ATX	\$ 420.55	\$4205.50
PRECIO TOTAL (INCLUYE IVA)			\$ 4,205.50

DETALLE DE EQUIPOS OFERTADOS

CANTIDAD	DESCRIPCION	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
1	IMPRESOR MARCA: HP MODELO 845C	\$92.92	\$92.92
1	IMPRESOR MARCA: LEXMAR MODELO: Z25	\$71.68	\$71.68
PRECIO TOTAL NO INCLUYE IVA			

WORLD TECHNOLOGY
CORPORATION, S.A. de C.V.
EL SALVADOR

World Technology Corporation S.A. de C.V.
Residencial Decápolis, Pasaje San José, No.4. San Salvador, El Salvador, Centro América.
Email: worldtecorp@hotmail.com
PBX: (503) 261-2465



WORLDTEC
Light years ahead

Señores
COSSAL
Presente

San Salvador, 11 de Noviembre de 2002

Estimada Señorita Cardona:

Atn. Srita. Maricel Cardona

Por medio de la presente nos place saludarle y a la vez someter a su apreciable consideración nuestra propuesta por un Scanner:

DESGLOSE DE LA OFERTA

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	PRECIO UNITARIO	P.TOTAL
1	Scanner Marca : ACER Modelo: 4300 Resolución de 600x1200 DPI Máxima de 1200 DPI 36 BIT COLOR Conexión USB Escaneo pagina completa (A 4 / letter)	\$ 70.00	\$ 70.00

Esperando servirles como ustedes se merecen

Atentamente,


 José Mariano Martínez
 Director de Proyectos

WORLD TECHNOLOGY
CORPORATION, S.A. de C.V.
EL SALVADOR

World Technology Corporation S.A. de C.V.
 Residencial Decápolis, Pasaje San José, No.4, San Salvador, El Salvador, Centro América.
 Email: worldtecorp@hotmail.com
 PBX: (503) 261-2465



WORLDTEC
Light years ahead

CONDICIONES COMERCIALES

GARANTIA

: 12 Meses por desperfectos de fabricación a partir de la entrega definitiva del equipo funcionando, además garantizamos bajo juramento, que los equipos a suministrar serán de tecnología avanzada, con inmejorables resultados de control de calidad de los mismos y que serán totalmente nuevos y sin uso

TIEMPO DE ENTREGA

: 3 Días

FORMA DE PAGO


: 50% Anticipado y 50% Contra entrega

VALIDEZ DE OFERTA

: 10 Días

Esperando servirles como ustedes se merecen

Atentamente,


José Mariano Martínez
Director de Proyectos

**WORLD TECHNOLOGY
CORPORATION, S.A. de C.V.**
EL SALVADOR

World Technology Corporation S.A. de C.V.
Residencial Decápolis, Pasaje San José, No.4, San Salvador, El Salvador, Centro América.
Email: worldtecorp@hotmail.com
PBX: (503) 261-2465

ANEXO 6
CÁLCULO CUOTA DE ARRENDAMIENTO

No	Gastos Apertura	Seguro Mensual	Opción Compra	Renta Mensual	Total	IVA S/Factura	Total Mensual
1	88.80	68.27		210.05	367.12	47.73	414.84
2		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
3		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
4		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
5		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
6		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
7		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
8		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
9		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
10		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
11		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
12		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
13		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
14		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
15		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
16		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
17		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
18		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
19		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
20		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
21		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
22		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
23		68.27		210.05	278.32	36.18	314.50
24		68.27	133.20	210.05	411.52	53.50	465.02

Fuente: Facto Leasing Ban Co

ANEXO 7
CÁLCULO AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMO

No	SALDO	INTERÉS	AMORTIZACIÓN	CUOTA	CAPITAL INSOLUTO
1	4,440.00	36.85	167.95	204.80	4,272.05
2	4,272.05	35.46	169.34	204.80	4,102.71
3	4,102.71	34.05	170.75	204.80	3,931.96
4	3,931.96	32.64	172.17	204.80	3,759.79
5	3,759.79	31.21	173.60	204.80	3,586.20
6	3,586.20	29.77	175.04	204.80	3,411.16
7	3,411.16	28.31	176.49	204.80	3,234.67
8	3,234.67	26.85	177.95	204.80	3,056.72
9	3,056.72	25.37	179.43	204.80	2,877.29
10	2,877.29	23.88	180.92	204.80	2,696.37
11	2,696.37	22.38	182.42	204.80	2,513.95
12	2,513.95	20.87	183.94	204.80	2,330.01
13	2,330.01	19.34	185.46	204.80	2,144.55
14	2,144.55	17.80	187.00	204.80	1,957.55
15	1,957.55	16.25	188.55	204.80	1,768.99
16	1,768.99	14.68	190.12	204.80	1,578.87
17	1,578.87	13.10	191.70	204.80	1,387.18
18	1,387.18	11.51	193.29	204.80	1,193.89
19	1,193.89	9.91	194.89	204.80	999.00
20	999.00	8.29	196.51	204.80	802.49
21	802.49	6.66	198.14	204.80	604.34
22	604.34	5.02	199.79	204.80	404.56
23	404.56	3.36	201.44	204.80	203.12
24	203.12	1.69	203.12	204.80	0.00

Fuente: Facto Leasing Ban Co

ANEXO 8
CONTRATO DE LEASING

[...], de 25 años, Salvadoreña, de este domicilio, actuando en nombre y en representación, en calidad de Presidenta de la Sociedad Anónima de este domicilio, que gira con la denominación de "CAPITAL LEASE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", en este instrumento denominada "LA ARRENDATANTE" y [...], de 45 años, Salvadoreño, del domicilio de Boulevard Altamira No 13, Residencial Villa Galicia, departamento de San Salvador, gestionando en nombre y en representación, en calidad de Propietario, de la sociedad anónima que gira con la denominación de "TEKNO SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que podrá abreviarse "TEKNO, S. A. DE C. V.", en adelante denominada "LA ARRENDATARIA", por el presente documento OTORGAMOS: Que celebramos UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE PLAZO FORZOSO, que se regirá por las siguientes cláusulas: PRIMERA: ACTOS PREVIOS. 1) DE LA SOLICITUD. Manifiesta, [...] que por tener su representada, necesidad e interés en el uso y goce del bien que se describe en esta cláusula, encargó a CAPITAL LEASE, la adquisición del mismo, habiéndolo previamente seleccionado directamente del proveedor, obligándose a celebrar contrato de arrendamiento con CAPITAL LEASE y a recibirlo en tal calidad. CAPITAL LEASE, EN VISTA DE LAS INSTRUCCIONES RECIBIDAS DE LA SOCIEDAD "TEKNO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" adquirió el bien seleccionado. 2) DEL EQUIPO. El bien que ser á arrendado es el siguiente: Un Vehículo Mazda 323 Artist. Este bien, en el

curso de este instrumento, será referido como: "EL BIEN" o "EL EQUIPO". 3) DEL PRECIO FIJADO POR EL PROVEEDOR. Si una vez firmado el presente documento por la arrendataria, se diere el caso de que el proveedor variare las condiciones y el precio tomado de base para el cálculo del precio del presente contrato, se procederá de la manera siguiente: i) Si la arrendataria autorizara, por escrito, cualquier modificación a las condiciones o algún incremento adicional al precio pactado con el proveedor, éste se tendrá por aceptado, variando en consecuencia, el valor del presente contrato; ii) Si la arrendataria no autorizara la modificación o el incremento del precio, el contrato se tendrá automáticamente por resciliado, debiendo la arrendataria cancelar los gastos de otorgamiento de este instrumento, pagar y reembolsar a CAPITAL LEASE, de inmediato, el monto total que ésta hubiere pagado al proveedor, concepto de gastos de adquisición del bien, si fuere el caso. SEGUNDA: DECLARACIÓN DE LA ARRENDATARIA. Continúa manifestando la arrendataria que ella misma seleccionó el bien descrito bajo su responsabilidad, por lo que declara que CAPITAL LEASE no participó, ni seleccionó el bien adquirido ni al proveedor del mismo. Era responsabilidad de la arrendataria asegurarse que el proveedor le entregase el bien en perfecto estado de funcionamiento y bajo las especificaciones convenidas. Declara que fueron por su cuenta todos los actos necesarios para tomar

posesión material del bien, estando facultada para ello por parte de CAPITAL LEASE, por lo que el bien fue entregado directamente del proveedor, aunque dicho bien lo recibió en nombre y por cuenta de la arrendante, la arrendataria se comprometió a cumplir con todas las obligaciones que se originen como consecuencia de este contrato, incluyendo el pago del precio del arriendo mediante las cuotas acordadas, aunque todavía no hubiere recibido del proveedor, el bien arrendado. En consecuencia, la arrendataria libera de toda responsabilidad a CAPITAL LEASE por la demora, atraso o cumplimiento extemporáneo en la entrega del bien por parte del proveedor, y expresamente renuncia a efectuar cualquier clase de reclamo a CAPITAL LEASE por cualquiera de dichas causas o por el hecho que el bien arrendado no fue entregado en perfecto estado de funcionamiento, dejando a salvo sus derechos de efectuar los reclamos correspondientes al proveedor del citado bien, la arrendataria hace constar que fue la única responsable del retiro del bien del poder del proveedor y de su instalación, por lo que libera a CAPITAL LEASE de toda responsabilidad, si el bien no fue retirado del proveedor en forma oportuna, no fue instalado adecuadamente o no funciona perfectamente. TERCERA: DECLARACIÓN DE LA ARRENDANTE. [...], en nombre y en representación de CAPITAL LEASE, manifiesta que con base en lo manifestado por la arrendataria, su representada aceptó efectuar la compra del

bien relacionado, el cual adquirió para darlo a la sociedad "TEKNO SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" en calidad de arrendamiento forzoso en los términos y condiciones que se detallan en las siguientes cláusulas. CUARTA: ARRENDAMIENTO.

1) ENTREGA DEL BIEN. Manifiesta [...], en nombre de CAPITAL LEASE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que por este acto ha dado en arrendamiento con plazo forzoso a la sociedad "TEKNO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" el bien detallado en la cláusula primera de este instrumento. Por su parte, [...] manifiesta, que en nombre de su representada, ha recibido en arrendamiento el bien relacionado, a su entera conformidad. Asimismo, acuerdan que el arrendamiento estará sujeto a los siguientes pactos y condiciones.

2) PLAZO. El plazo forzoso del presente contrato, para ambas partes, es el comprendido desde el 31 de octubre de mil novecientos noventa y nueve hasta el 31 de octubre del dos mil dos. Este plazo forzoso no podrá ser prorrogado y si se devolviese anticipadamente el bien o si se abandonase, la arrendataria deberá pagar las rentas pactadas conforme el plazo forzoso establecido, y en el caso de abandono del equipo, deberá recogerlo del lugar en que lo hubiese dejado y devolverlo inmediatamente de CAPITAL LEASE. Cualquier modificación al presente contrato, deberá ser solicitada por la arrendataria en forma previa y por escrito a CAPITAL LEASE, quien podrá aceptarla, en cuyo caso celebrarán un nuevo

contrato. CAPITAL LEASE se reserva el derecho para aceptar que la arrendataria cancele en forma anticipada las rentas antes del vencimiento del plazo forzoso. 3) PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del arrendamiento es de CIEN MIL COLONES mas los gastos de apertura de la cuenta, seguro mensual, y el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, que será pagado mediante 36 CUOTAS mensuales, fijas, anticipadas y sucesivas pagaderas dentro de los primeros CINCO días calendario de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, así: La arrendataria ha entregado ya la suma de Tres mil setecientos sesenta y siete colones correspondientes a la cuota del mes de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, DOS MIL COLONES de gastos de apertura de la cuenta, y CUATROCIENTOS NOVENTA COLONES de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios correspondientes, ascendiendo el total de lo pagado a SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE COLONES. A partir del mes de diciembre de mil novecientos noventa y nueve la arrendataria pagará 35 CUOTAS mensuales, anticipadas y sucesivas dentro de los primeros cinco días calendario de cada uno del meses comprendidos en el plazo de TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE COLONES cada una, más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, correspondiente; además con la última cuota también pagará la suma de TRES MIL COLONES en concepto de opción

de compra. 4) LUGAR DE PAGO. Todos los pagos deberán ser efectuados en las oficinas de CAPITAL LEASE conocidas para la arrendataria, situadas en la final 41 calle ote. No 105 Primera Planta y a la persona que CAPITAL LEASE le indique para el efecto, por escrito, sin necesidad de cobro ni requerimiento previo alguno, en colones moneda oficial de El Salvador. 5) VARIACIÓN DE LAS RENTAS: Las partes expresamente convienen que las rentas mensuales pendientes de pago, podrán ser variadas, según se establece en este documento. Todas las cuotas serán canceladas por la arrendataria mensualmente y en forma anticipada, dentro de los primeros cinco días calendarios de cada mes de vigencia del plazo del presente contrato. 6) IMPUESTOS, DESTINO, USO, MANTENIMIENTO Y GASTOS DE OPERACIÓN: i) Impuestos: Cualquier clase de impuesto que pese sobre o afecte el bien arrendado, será asumido en forma exclusiva por la arrendataria así como los gastos, impuestos, gestiones, trámites y autorizaciones que sean exigidos por cualquier entidad gubernamental, estatal o municipal, por la operación, uso o traslado del bien arrendado; además, las multas que recargan sobre el mismo, correrán por cuenta de la arrendataria. ii) Destino: Queda convenido que la arrendataria usará el bien dentro del territorio de la República de El Salvador, y el expresado bien permanecerá en: Boulevard Altamira N. 13, Residencial Villa Galicia, departamento de San Salvador,

dirección que también señala para recibir notificaciones. El lugar de permanencia del bien, cuando no esté en uso, no podrá ser cambiado sin la previa autorización escrita de CAPITAL LEASE

iii) Uso del bien: CAPITAL LEASE cede en este acto a la arrendataria y durante la vigencia de este contrato, todos los servicios y garantías que otorguen las casas distribuidoras o proveedoras del bien arrendado, y la arrendataria, se obliga a reclamar dichos derechos, oportunamente al proveedor o distribuidor del bien. La arrendataria deberá observar durante su uso, la capacidad y descripciones técnicas del bien, utilizando mano de obra técnica y capacitada para los servicios de reparación y mantenimiento del bien arrendado siendo bajo su responsabilidad, los gastos que el mismo ocasione. Además, la arrendataria se obliga a mantener en perfecto estado de operación, conservación y mantenimiento el bien arrendado de acuerdo a las recomendaciones y regulaciones que la empresa distribuidora o proveedora indique.

iv) Mantenimiento y gastos: Es convenido que la arrendataria se obliga a contratar y pagar por su cuenta y riesgo todas las operaciones, mano de obra, materiales, accesorios, repuestos y demás gastos inherentes al mantenimiento ordinario y extraordinario del bien. En todo caso, cualquier mejora que se introduzca al mismo, quedará a favor del bien arrendado sin abono a cuota alguna. La arrendataria se obliga a no alterar o modificar el bien que se le arrienda ni

remover o de otra forma alterar cualquier numeración, inscripción, rótulo o insignia del bien arrendado, sin el previo permiso por escrito de CAPITAL LEASE. Además no podrá remover la plaqueta que especifica que el bien es propiedad de CAPITAL LEASE ni, en su caso, las calcomanías descriptivas. 7) RESPONSABILIDAD CON RELACIÓN AL BIEN ARRENDADO. 1) RIESGOS. La arrendataria asume en forma exclusiva, durante la vigencia de este contrato, todo tipo de riesgos, de cualquier naturaleza y de todo origen, incluyendo daños o robo del bien, y los que se corren desde la fabricación y adquisición del bien en caso se haya solicitado especialmente, siendo la única responsabilidad de CAPITAL LEASE, la de pagar el precio del bien en los términos y condiciones que se indican. Además, CAPITAL LEASE no da garantía sobre el bien ni de su fabricación, elaboración, adquisición, ni uso. En consecuencia, la arrendante no tendrá obligación de devolver a la arrendataria los pagos que conforme este contrato hubiere recibido, en caso que el bien se destruya o desaparezca, aún antes de que la arrendataria tome posesión material del mismo, durante o en cualquier otro momento de la relación del presente contrato, quedando vigente el contrato de plazo forzoso y la obligación de pago de las cuotas convenidas a pesar de dichas circunstancias. En todo caso cualquier pago o indemnización que CAPITAL LEASE tuviese que efectuar por cualquier concepto, en relación al bien descrito, le será

reembolsado por la arrendataria dentro de los cinco días siguientes a aquél en que se haya efectuado el pago, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno. 2) DE LA DESTRUCCIÓN Y DAÑOS: A) En caso de destrucción parcial o total del bien arrendado o de daños a terceros, la arrendataria deberá de notificar por escrito a CAPITAL LEASE dentro de las veinticuatro horas hábiles siguientes al momento en que tuvo conocimiento del hecho. En cualquiera de los supuestos descritos, la arrendataria se obliga a cancelar las rentas que se encontraren pendientes hasta el vencimiento del contrato, más el saldo que existiere incluyendo el valor por los daños y perjuicios convenidos, equivalentes al DOS por ciento del valor total del bien. B) En caso que CAPITAL LEASE no sea indemnizada por los daños sufridos en el bien, cuando éste sea susceptible de ser reparado sin menoscabar su funcionamiento, rendimiento y valor comercial, la arrendataria quedará obligada a realizar, por su propia cuenta, dichas reparaciones a su exclusiva costa, y en forma inmediata. C) En el caso que CAPITAL LEASE haya sido indemnizada totalmente por el daño anteriormente relacionado mediante el pago del seguro a su favor o por pago que le hiciera cualquier tercero y estableciera a su plena satisfacción, por medio de inspección y reconocimiento que se haga sobre el bien arrendado, por las personas que designe CAPITAL LEASE, que el mismo fue reparado debidamente, CAPITAL LEASE, reembolsará a la arrendataria los

gastos incurridos, previa deducción de los impuestos, honorarios, gastos y deducibles del seguro que se hubiera pagado a CAPITAL LEASE o que se deban pagar a ésta; si una vez hecha dicha deducción, el saldo de la indemnización es menor al monto total de los gastos incurridos por la arrendataria, CAPITAL LEASE sólo estará obligada a entregar dicho saldo a la arrendataria y ésta asumirá la diferencia entre los gastos en que incurrió y la suma que CAPITAL LEASE le reembolsó. D) La arrendataria se obliga a suscribir y pagar un contrato de seguro sobre el bien arrendado, contra todo riesgo, además del pago del deducible, en su caso, y especialmente sobre los riesgos siguientes: Incendio y/o rayo, explosión, motín, huelga, impacto de proyectiles, terremotos, temblor, erupción volcánica, responsabilidad civil ante terceros, hurto, inundación, caída de árbol, ramas, actos maliciosos, choques eléctricos, aguas lluvias. E) La póliza de seguro no debe tener excepción ni exclusión alguna y debe mantenerse vigente durante todo el tiempo que dure este contrato, a costo exclusivo de la arrendataria y cuyo único beneficiario irrevocable es CAPITAL LEASE. La arrendataria será responsable, aún en los casos de excepción que las aseguradoras pongan en las pólizas de seguros, por riesgos que las referidas aseguradoras se nieguen a cubrir, circunstancias que la arrendataria acepta expresamente, y ratifica que, en todo caso, es la única responsable por todo

tipo y clase de riesgos que sufra el bien arrendado. El monto del seguro deberá cubrir, por lo menos, el costo de adquisición que se arrienda incluyendo gastos, impuestos y cualquier reembolso a realizarse. El valor del deducible es independiente. La arrendataria, bajo ninguna circunstancia y por ninguna razón, podrá hacer reclamación directa a la compañía aseguradora, salvo consentimiento expreso de CAPITAL LEASE; además se obliga a no abusar del seguro que contrate.

8) OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. 1) La arrendataria se obliga a notificar inmediatamente a CAPITAL LEASE cualquier acción que impida o dificulte el uso del bien objeto del arrendamiento y a proteger los intereses de CAPITAL LEASE en el bien arrendado durante todo el plazo del arrendamiento. 2) El bien estará sujeto a las inspecciones periódicas por parte de la o las personas que designe CAPITAL LEASE y para este efecto, la arrendataria prestará toda colaboración que se le requiera. 3) El cumplimiento de las obligaciones de CAPITAL LEASE aquí contenidas será suspendido, si CAPITAL LEAS se ve impedida, imposibilitada y obstaculizada por caso de fuerza mayor o caso fortuito o cualquier otra causa que no esté dentro del solo y exclusivo control de CAPITAL LEASE. 4) La arrendataria no podrá sub-arrendar el bien arrendado sin el previo consentimiento escrito de CAPITAL LEASE; tampoco podrá ceder o gravar sus derechos nacidos del presente contrato, ni introducir mejoras sin el previo consentimiento antes dicho.

5) Las obligaciones contraídas por CAPITAL LEASE mediante este instrumento, están sujetas a la condición suspensiva de que la arrendataria haya cumplido con presentarle toda la documentación descrita en este documento, la cual se obliga a proporcionar, especialmente las pólizas de seguros y endosos irrevocables de los beneficios a favor de CAPITAL LEASE.

QUINTA: DE LA SUSCRIPCIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. La arrendataria se obliga a suscribir y aceptar los títulos de crédito tales como letras de cambio, pagarés u otros similares que CAPITAL LEASE le solicite para representar las rentas adeudadas, en el entendido de que cada título de crédito deberá coincidir exactamente con las cuotas pactadas en este instrumento. Por cada renta representada por un título de crédito, CAPITAL LEASE extenderá a la arrendataria una copia, de tal manera que ésta tenga una constancia de que no se está duplicando el monto de lo adeudado. CAPITAL LEASE podrá utilizar tales títulos a discreción, como fuente alterna de financiamiento. Queda establecido que ni la aceptación de tales letras ni su descuento, significa por sí, el pago de las rentas aquí convenidas con la arrendataria, por lo que en la medida que la arrendataria vaya cumpliendo con el pago de las cuotas, en dicha medida se le devolverán las letras aceptadas o cualquier título de crédito que haya suscrito, extendiéndosele el recibo correspondiente.

SEXTA: ESTADOS FINANCIEROS. La arrendataria acuerda proporcionar o hacer que

le sean proporcionados a CAPITAL LEASE sus estados financieros auditados, cada vez que ésta lo solicite. SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS DE CAPITAL LEASE. Desde ya CAPITAL LEASE queda expresamente autorizada para ceder, gravar o negociar en cualquier forma los derechos que le confiere este contrato, llenando las formalidades legales. OCTAVA: CARGOS POR MORA. Sobre el valor de las rentas no canceladas puntualmente en el tiempo, lugar y forma, la arrendataria pagará a CAPITAL LEASE, el interés moratorio del SEIS por ciento mensual, calculados a partir de la fecha de la mora. En caso de mora o retraso ene. Pago de las cuotas, si la arrendataria efectuare abonos, o pagos a cuenta, la arrendataria autoriza a CAPITAL LEASE para imputarlos o acreditarlos en la forma que mejor le convenga. NOVENA: REAJUSTE DE LA RENTA. Los comparecientes acuerdan que, de acuerdo a las variaciones del mercado financiero, las cuotas mensuales pactadas en este instrumento, podrán ser variadas en cualquier tiempo, en cuyo caso CAPITAL LEASE deberá comunicar la variación a la arrendataria, por escrito, por lo menos con treinta días de anticipación al pago de la cuota que haya sido variada. DÉCIMA: EFECTOS PROCESALES. La arrendataria acepta como buenas, líquidas y exigibles y de plazo vencido las cuentas que, con respecto a este negocio, le presente CAPITAL LEASE, y consten en sus registros contables y como título ejecutivo perfecto e indiscutible el presente documento. DÉCIMA PRIMERA: DOMICILIO Y RENUNCIAS. Ambas partes

contratantes, para los efectos del presente contrato señalan la ciudad de San Salvador como su domicilio especial, a la jurisdicción de cuyos tribunales se someten; la arrendataria señala para recibir notificaciones la dirección siguiente: Boulevard Altamira No 13, Residencial Villa Galicia, obligándose a comunicar por escrito a CAPITAL LEASE, cualquier cambio que de ella hiciere, así como el del lugar en donde se encuentre el bien, en su caso, con un mes de anticipación, en el entendido que, a falta de tal aviso, se tendrá como válidas y legalmente hechas todas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que se le hagan en el lugar indicado. La arrendataria renuncia al derecho de apelar del decreto de embargo, sentencia de remate y cualquier otra providencia alzable que se dictare en el juicio que se promoviere en su contra por incumplimiento del presente contrato, será depositario de los bienes que se embarguen, la persona que CAPITAL LEASE designe; librando a CAPITAL LEASE de la obligación de rendir fianza, para el ejercicio de sus derechos procesales, haciéndose extensiva al depositario que la arrendante designe. DÉCIMA SEGUNDA: INCUMPLIMIENTO. CAPITAL LEASE podrá dar por terminado el presente contrato en cualquiera de los siguientes casos: a) Por incumplimiento de la arrendataria de cualquiera de las obligaciones que contrae

en virtud del presente contrato; b) Por no mantener vigente la póliza del seguro relacionada al contrato de arrendamiento; c) Por falta de pago de la arrendataria de dos mensualidades de la renta pactada, en la fecha, forma y lugares convenidos; d) o si no diere en la forma y tiempo convenidos los avisos a que se obligó en este instrumento, especialmente en cuanto al cambio de dirección donde se encuentre la sede de la arrendataria, y del lugar donde el bien pueda ser encontrado, en su caso. El que CAPITAL LEASE dé por terminado el presente contrato, implicará que CAPITAL LEASE podrá: a) Recoger el bien por cuenta de la arrendataria, y ésta queda en la obligación de devolver el bien objeto del presente contrato, y sin perjuicio de la ejecución, y b) exigir el cumplimiento total del pago de las rentas aún por cumplirse, y las que sean exigibles conforme lo pactado en este instrumento. DÉCIMA TERCERA: GASTOS. Son de cuenta de la arrendataria los gastos que cause este documento, su cancelación, y los de cobranza, sean judiciales o extrajudiciales. En fe de lo cual firmamos el presente contrato en la ciudad de San Salvador, a los 31 días del mes de octubre de dos mil dos.



DIARIO OFICIAL



DIRECTOR: Lic. René O. Santamaría C.

TOMO Nº 356

SAN SALVADOR, MARTES 9 DE JULIO DE 2002

NUMERO 126

SUMARIO

ORGANO LEGISLATIVO

Pág.

DECRETO No. 872.- Reformas a la Ley Especial para Facilitar la Cancelación de las Deudas Agraria y Agropecuaria. 3-4

Contrato de Préstamo suscrito con el Banco Centroamericano de Integración Económica, para la ejecución parcial del Programa Nacional de Carreteras y Decreto Legislativo No. 877, aprobándolo. 5-16

DECRETO No. 884.- Ley de Arrendamiento Financiero. 17-20

ORGANO EJECUTIVO

MINISTERIO DE GOBERNACIÓN RAMO DE GOBERNACION

Estatutos de la Iglesia Centro Cristiano Internacional y Acuerdo Ejecutivo No. 132, aprobándolos y confirmando el carácter de Persona Jurídica. 21-23

MINISTERIOS DE HACIENDA Y DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL

DECRETO No. 66.- Reglamento de Cotizaciones enviadas indebidamente al Sistema de Pensiones Público correspondientes a Trabajadores que deben estar afiliados al Sistema de Ahorro para Pensiones. 24-25

MINISTERIO DE ECONOMÍA

RAMO DE ECONOMÍA

Acuerdos Nos. 309 y 581.- Se conceden beneficios a favor de la Empresa Floreida Enterprises, Sociedad Anónima de Capital Variable; y de la Asociación Cooperativa de Ahorro, Crédito y Consumo Solidarios de Trabajadores de Industrias Similares de Centros Comerciales de Responsabilidad Limitada. 26-27

MINISTERIO DE EDUCACIÓN

Pág.

RAMO DE EDUCACION

Acuerdo No. 15-5213.- Reposición de Título a favor de Dominga Elizabeth Durán Cornejo. 27

Acuerdo No. 15-5621.- Creación, nominación y funcionamiento del Colegio de Informática y Administración Julio Verne. 27-28

Acuerdo No. 15-0704.- Se determina el nombre de Títulos de Graduados del Profesorado de las áreas técnicas. 28

Acuerdos Nos. 15-0682 y 15-0724.- Equivalencias de Estudios. 28

ORGANO JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Acuerdo No. 228-D.- Se autoriza a la Licda. Mirna Ymirá Pérez López, para que ejerza las funciones de Notario, aumentándole en la nómina respectiva. 29

Acuerdos Nos. 318-D, 322-D, 328-D, 351-D y 360-D.- Autorizaciones para el ejercicio de la Abogacía en todos sus Ramos. 29-30

INSTITUCIONES AUTONOMAS

CONSEJO SALVADOREÑO DEL CAFÉ

Acuerdo No. 59.- Registros de ventas al exterior para la cosecha esperada en el año cafetalero 2002/2003. 30

ALCALDÍAS MUNICIPALES

Decreto No. 6.- Reformas al Presupuesto Municipal de Sonsonate. 30-31

Estatutos de la Asociación Comunal Santa Carlos y Acuerdo No. 93.- emitido por la Alcaldía Municipal de San Salvador, aprobándolos y confirmando el carácter de Persona Jurídica. 32-36

DECRETO No. 884

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que de conformidad con el Artículo 101 de la Constitución, corresponde al Estado promover el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción y la productividad y, además, fomentar los diversos sectores de la producción y defender el interés de los consumidores;
- II. Que el desarrollo en la economía nacional, requiere un sistema de financiamiento de bienes que fomente la inversión y sea accesible a las empresas y personas naturales salvadoreñas que lo soliciten y en especial a las medianas y pequeñas empresas;
- III. Que el sistema de arrendamiento financiero constituye, a nivel mundial, un eficiente mecanismo para favorecer la inversión en bienes;
- IV. Que de conformidad al Artículo 103 de la Constitución, se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social, por lo que es conveniente concederle la plena protección al derecho de propiedad que ejerzan los arrendadores como inversionistas en los bienes arrendados, función que se cumple en virtud de la explotación económica que éstas otorgan a los usuarios del sistema.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Economía y los Diputados: Francisco Roberto Lorenzana Durán, Mauricio López Parker, Noé Orlando González, Manuel Enrique Durán, Juan Duch Martínez, Medardo González Trejo, Jorge Alberto Villacorta Muñoz, Norman Noel Quijano González, Juan Miguel Bolaños, Carmen Elena Calderón de Escalón, Walter René Araujo Morales, Carlos Antonio Borja Letona, Renato Antonio Pérez, Roberto José D'auhuissón Munguía, Julio Antonio Gamero Quintanilla, Gerardo Antonio Suvillaga García, Elmer Charlaix, Guillermo A. Gallegos Navarrete, Mario Alberto Tenorio, Vicente Menjivar, José Mauricio Quinteros Cubías, Osmin López Escalante, Nelson Pines, Héctor Nazario Salaverría Mathies, Carlos Mauricio Arias, Jesús Grande, Douglas Alejandro Alas Garofa, William Rizzieri Pichinte, Mariela Peña Pinto, Ernesto Angulo, Donato Eugenio Vaquerano Rivas, Carlos Armando Reyes Ramos, Rafael Edgardo Arévalo Pérez, Salvador Sánchez Cerén, Ileana Argentina Rogel de Rivera, Blanca Flor América Bonilla, Vilma Ceina García de Monterrosa, Walter Eduardo Durán Martínez, Zoila Quijada, Marta Lilibian Coto Vda. de Cuéllar, Elvira Violeta Menjivar Escalante, Nelson Napoleón García Rodríguez, José Ebanán Quintanilla Gómez, José María Portillo, René Oswaldo Martínez, Irma Segunda Amaya Echeverría, Miguel Angel Navarrete Navarrete, Marta Calles de Penado, Carlos Alfredo Castaneda Magaña, Juan Angel Alvarado Alvarez, David Rodríguez Rivera, Manuel Oscar Apurcio Flores, José Manuel Melgar Henríquez, Humberto Centeno Najarro, Manuel Quintanilla, y Silvia Cartagena.

DECRETA, la siguiente:

LEY DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES FUNDAMENTALES****CAPÍTULO PRIMERO
OBJETO Y ALCANCE DE LA LEY****Aplicación**

Art. 1. - La presente Ley se aplicará a los contratos de arrendamiento financiero y a los sujetos que los celebren.
En el texto de esta Ley, el arrendador financiero se denominará "el arrendador" y el arrendatario financiero se denominará "el arrendatario".

No se sujetarán a la presente Ley las operaciones de arrendamiento civil.

**CAPÍTULO SEGUNDO
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SUS PARTES****Características**

Art. 2. - Se entiende por arrendamiento financiero, el contrato mediante el cual el arrendador concede el uso y goce de determinados bienes, muebles e inmuebles, por un plazo de cumplimiento forzoso al arrendatario, obligándose este último a pagar un canon de arrendamiento y otros costos establecidos por el arrendador. Al final del plazo estipulado el arrendatario tendrá la opción de comprar el bien a un precio predefinido, devolverlo o prorrogar el plazo del contrato por períodos ulteriores.

Para efectos de la presente Ley, el objeto del arrendamiento financiero se denominarán "bien" o "bienes".

En la operación de arrendamiento financiero, es el arrendatario quien elige al proveedor y quien selecciona el bien. Por lo tanto, el arrendador no es responsable por los efectos jurídicos favorables o desfavorables de la elección del bien y del proveedor, salvo en los casos en que el arrendador sea el proveedor.

De las partes

Art. 3.- En el contrato de arrendamiento financiero se constituyen las siguientes partes:

Proveedor: La persona natural o jurídica, salvadoreña o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien objeto del contrato. El proveedor puede ser una persona que se dedica habitual o profesionalmente a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente enajena un bien o el mismo arrendador.

Arrendador: La persona natural o jurídica que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios.

Arrendatario: La persona natural o jurídica, nacional o extranjera que al celebrar contrato de arrendamiento financiero, obtiene derecho al uso, goce y explotación económica del bien, en los términos y condiciones contractuales respectivos.

Obligaciones del Proveedor

Art. 4. - Son obligaciones del Proveedor:

- a) Entregar el bien objeto en arrendamiento financiero al arrendatario cuando el arrendador lo autorice;
- b) Asegurar que los bienes por arrendar se encuentren libres de todo gravamen, en buen funcionamiento y sin vicios ocultos;
- c) Responder por los reclamos cubiertos por las garantías de los bienes en arrendamiento;
- d) Cumplir con las leyes de protección al consumidor; y
- e) Otras que se pacten entre las partes.

Obligaciones del Arrendador

Art. 5. - El Arrendador que celebre contrato de arrendamiento financiero queda obligado a:

- a) Pagar al proveedor oportunamente el precio acordado del bien;
- b) Mantener los bienes arrendados, libres de embargos durante la vigencia del contrato, para asegurar la tranquila tenencia, uso y goce del bien por el Arrendatario;
- c) El saneamiento por evicción; y
- d) Las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes y las señaladas en la presente Ley.

El Arrendador, previo acuerdo de las partes, podrá ceder al Arrendatario todos los derechos y acciones que en este sentido tenga contra el Proveedor. En los casos en que el Arrendador sea también Proveedor, le serán aplicables, además, las obligaciones que estipula el Artículo cuarto de la presente Ley.

Obligaciones del Arrendatario

Art. 6. - El Arrendatario se obliga, durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero, a:

- a) Pagar las rentas o cánones en el plazo estipulado en el contrato;
- b) Asumir los riesgos y beneficios asociados con la naturaleza puramente física y económica del bien;
- c) Responder, civil y penalmente, por el uso del bien arrendado;
- d) Respetar el derecho de propiedad de los bienes y hacerlo valer frente a terceros. Por lo tanto, en los eventos de quiebra, concurso de acreedores, o reestructuración forzosa de obligaciones, los bienes en arrendamiento financiero que explote el Arrendatario, no formarán parte de su masa de bienes y estarán excluidos de la misma para los efectos de ley; y
- e) Las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes y las señaladas en la presente ley.

Formalización del contrato

Art. 7. - El contrato de arrendamiento financiero deberá constar por escrito, ya sea en escritura pública o en documento privado autenticado. Para que dicho contrato sea oponible ante terceros, deberá inscribirse en el Registro de Comercio, siendo los costos y derechos que cause dicho registro, por cuenta del Arrendatario, salvo pacto expreso en contrario. La tasa o derecho de inscripción será de veintitrés centavos de dólar por millar hasta un límite máximo de dos mil trescientos dólares.

Prohibiciones

Art. 8. - Los Arrendatarios no podrán transferir ni transmitir los bienes amparados al contrato de arrendamiento financiero, ni perfeccionar garantías reales sobre ellos por obligaciones contraídas, ni incluirlos dentro de la masa de bienes en eventos de insolvencia, quiebra, disolución, liquidación o proceso de reorganización de obligaciones. El Arrendador podrá obtener la indemnización de los perjuicios que le causen dichos actos o acciones de terceros, sin perjuicio de las sanciones penales a que haya lugar.

Rentas y plazos contractuales

Art. 9. - El plazo contractual es un derecho del Arrendador, el cual no podrá ser modificado sin que medie su aceptación y la compensación plena de los perjuicios que le cause dicha modificación. Para todos los efectos legales, se presume que el Arrendador sufre, por causa de la modificación del plazo contractual, perjuicios por valor de las sumas de dinero que hubiere recibido de haberse mantenido en vigencia el contrato, los cuales podrán estimarse contractualmente.

La obligación del Arrendatario a pagar las rentas o cánones derivados de todo contrato de arrendamiento financiero, es incondicional y, por lo tanto,

se hace exigible en todo evento, sea que el Arrendatario esté o no explotando el bien, en razón de que los riesgos de la explotación del bien corren íntegra y exclusivamente por cuenta de éste.

Lo anterior no se aplicará cuando las causas de la no utilización o explotación del bien arrendado sean imputables al Arrendador.

Seguros

Art. 10. - Los partes podrán acordar los riesgos asegurables, conforme a la naturaleza de los bienes. Todos los riesgos asegurados y no asegurados corren por cuenta del Arrendatario.

El beneficiario de la póliza de seguro será el Arrendador; y el Arrendatario será responsable por cualquier deducible o monto que la liquidación no cubra. Cualquier excedente que resultare de una liquidación, después de cubrir todos los costos y gastos del Arrendador así como de las obligaciones del contrato, se reintegrará al Arrendatario.

Tributaciones

Art. 11. - Todos los tributos, impuestos, tasas, multas, sanciones, infracciones o penalizaciones que gravan la tenencia, posesión, explotación o circulación de los bienes dados en arrendamiento serán cubiertos por el Arrendatario.

TÍTULO SEGUNDO

OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CAPÍTULO ÚNICO

OPERACIONES

Operaciones adicionales

Art. 12. - Los Arrendadores podrán realizar, adicionalmente, operaciones de venta y retroarriendo, las que no se considerarán como operaciones de arrendamiento financiero y se regirán por lo establecido en la legislación tributaria.

Principios y normas contables

Art. 13. - Para efectos contables, las operaciones de arrendamiento financiero en El Salvador deberán tomar en cuenta las disposiciones establecidas por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría.

TÍTULO TERCERO

DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

Deducciones del Impuesto sobre la Renta

Art. 14. - Para los Arrendatarios, a efecto del Impuesto sobre la Renta, será deducible de la renta obtenida, el valor de los cánones, cuotas o rentas causadas a su cargo en virtud de contratos de arrendamiento vigentes, sobre bienes destinados directamente a la producción de ingresos gravados con el referido impuesto.

Si los ingresos que se obtienen con la utilización del bien arrendado, son en parte gravados y en parte exentos, sólo será deducible la porción que corresponda a los ingresos gravados.

Depreciaciones

Art. 15. - Para el Arrendador es deducible de la renta obtenida, la depreciación de los bienes de su propiedad, aprovechados por éstas para la generación de las rentas gravadas.

Cuando se trate de edificaciones, la depreciación del bien deberá efectuarse, por parte del Arrendador, en el período de duración del contrato de arrendamiento financiero inmobiliario, el cual para tales efectos no podrá ser menor de siete años. Si la duración del contrato fuere menor a siete años, se aplicará lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Impuesto sobre la Renta.

Una vez ejercida la opción de compra del bien inmueble, el adquirente tendrá derecho a la deducción establecida en el Artículo 30 de la Ley del Impuesto sobre la Renta por la última cuota o canon convenido al ejercer la opción de compra.

En el caso de bienes muebles, el Arrendatario, al adquirir la propiedad de tales bienes, tendrá derecho a la deducción del valor sujeto a depreciación en los términos establecidos en el Artículo 30 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Arrendamiento Internacional

Art. 16. - Los sujetos que efectúen operaciones de arrendamiento internacional se regirán por las disposiciones contenidas en el Código Tributario y en las leyes tributarias respectivas. Los actos que tales entidades realicen estarán sujetos a las regulaciones que dichos cuerpos de ley establecen.

Arrendamiento Inmobiliario

Art. 17. - En las operaciones de arrendamiento inmobiliario, el Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces se causará únicamente al momento de la adquisición del bien por parte de la Arrendadora, constituyendo en todo caso la base imponible, el valor real o comercial del inmueble al momento de dicha adquisición.

Quando el Arrendatario ejerza la opción de compra del bien inmueble no se causará Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces. En las subsecuentes transferencias que ocurran, una vez adquirido el inmueble por parte del Arrendatario, se causará el Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces por cada transferencia que se realice.

TÍTULO CUARTO DISPOSICIONES ESPECIALES

Fuerza Ejecutiva

Art. 18. - En caso de incumplimiento por parte del Arrendatario, los contratos de arrendamiento financiero tendrán fuerza ejecutiva y se tramitarán por el procedimiento ejecutivo establecido en la Ley de Procedimientos Mercantiles.

Con la presentación de la demanda, el Arrendador deberá adjuntar a la misma, una certificación emitida por el Contador de la empresa en la que conste el saldo deudor del Arrendatario.

El Arrendador podrá solicitar la práctica del secuestro del equipo arrendado como medida cautelar, la cual deberá ser decretada dentro de los tres días hábiles siguientes a la presentación de dicha solicitud.

En caso que el Arrendador opte por disponer del bien secuestrado, deberá rendir una fianza equivalente al valor del bien contratado, la que le será devuelta oportunamente.

Inembargabilidad

Art. 19. - Cualquier controversia sobre la pretensión de incorporar a la masa de la quiebra o de la liquidación de un Arrendatario, bienes en arrendamiento, deberá resolverse reconociendo el derecho exclusivo de propiedad del Arrendador y negando toda pretensión a incorporar tales bienes dentro de la masa de la quiebra o liquidación del Arrendatario. Por su parte, el Arrendador en caso de quiebra no podrá incorporar en su masa de bienes aquellos otorgados en arrendamiento.

TÍTULO QUINTO APLICACIÓN SUPLETORIA

Aplicación supletoria

Art. 20. - En todo lo no previsto en la presente ley se aplicarán las normas mercantiles, civiles, tributarias, registrales, catastrales, de protección al consumidor, y del medio ambiente en lo que no se opongan a la presente Ley.

TÍTULO SEXTO DISPOSICIONES FINALES

Aplicación Preferente

Art. 21. - La presente Ley, por su carácter especial, prevalecerá sobre cualquiera otra que la contrarie.

Vigencia

Art. 22. - El presente Decreto entrará en vigencia sesenta días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los veinte días del mes de junio del año dos mil dos.

CIRO CRUZ ZEPEDA PENA,
PRESIDENTE.

WALTER RENE ARAUJO MORALES,
PRIMER VICEPRESIDENTE.

JULIO ANTONIO GAMERO QUINTANILLA,
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

RENE NAPOLEON AGUILUZ CARRANZA,
TERCER VICEPRESIDENTE.

CARMEN ELENA CALDERON DE ESCALON,
PRIMERA SECRETARIA.

JOSE RAFAEL MACHUCA ZELAYA,
SEGUNDO SECRETARIO.

ALFONSO ARISTIDES ALVARENGA,
TERCER SECRETARIO.

WILLIAM RIZZIERY PICHINTE,
CUARTO SECRETARIO.

RUBEN ORELLANA MENDOZA,
QUINTO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintisiete días del mes de junio del año dos mil dos.

PUBLIQUESE.

CARLOS QUINTANILLA SCHMIDT,
Presidente de la República en Funciones.

MIGUEL LACAYO,
Ministro de Economía.

ANEXO 10

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

GUÍA DE ENTREVISTA
PARA EMPRESAS ARRENDADORAS

OBJETIVO: Recopilar información de las empresas arrendadoras acerca de Leasing.

- 1- ¿Cuáles son los requisitos que deben cumplir las empresas para obtener un Leasing?
- 2- ¿Qué sectores de la economía utilizan el Leasing?
- 3- ¿Qué tipos de bienes se dan en Leasing?
- 4- Tienen algunas limitantes las empresas para optar al Leasing?
- 5- Tienen montos máximos para que una empresa pueda obtener Leasing?
- 6- ¿Cómo considera que es la aceptación que ha tenido el Leasing en la mediana empresa comercial?
- 7- ¿Cuál ha sido el desarrollo del Leasing en los últimos cinco años?
- 8- Considera que la normativa de Leasing es la adecuada?



Facto Leasing Ban Co
MIEMBRO DEL GRUPO FINANCIERO Banco

ANEXO 11

Boulevard Tutunichapa, Calle Guadalupe,
Pje. Las Flores, Edif. G.M. San Salvador.
PBX: 210-7000 FAX: 210-7015

PROMOTOR _____

SOLICITUD DE CREDITO PARA EMPRESAS

- Leasing
 Factoraje

MONTO _____ PLAZO: _____ MESES FORMA DE PAGO: _____ DESTINO: _____

GARANTIA OFRECIDA: _____

I.- DATOS DE LA EMPRESA

NOMBRE COMERCIAL DE LA EMPRESA _____
 RAZON SOCIAL _____ N.R.C. _____ N.I.T. _____
 DIRECCION _____ TELEFONO _____
 ACTIVIDAD PRINCIPAL (DE LA EMPRESA) _____ FAX: _____
 FECHA DE CONSTITUCION _____ TIEMPO DE OPERAR EN EL MERCADO _____
 EMPRESAS AFILIADAS _____

II.- REFERENCIAS BANCARIAS

BANCOS DONDE MANEJA CUENTAS	No. DE CUENTA	DEPOSITO/ CUENTA DE AHORRO
_____	_____	_____
_____	_____	_____

CREDITOS PENDIENTES O CANCELADOS	MONTO ORIGINAL	ABONO MENSUAL	SALDO POR PAGAR
BANCOS: _____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

PRINCIPALES PROVEEDORES	DIRECCION	TELEFONO
NOMBRE _____	_____	_____
_____	_____	_____

III.- REFERENCIAS COMERCIALES

Nombre de la Casa Comercial	Telefono	Fecha Otorgado	Fecha Vto.	Monto	Saldo Actual	Fecha Cancelacion
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

IV.- IDENTIFICACION DE BIENES INMUEBLES

IDENTIFICACION LOCALIZACION	REGISTRO	COSTO ORIGINAL	VALOR ACTUAL	HIPOTECA	
				VALOR	SEMESTRE
_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____

V.- DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS _____
 DIRECCION _____ TELEFONO _____
 EDAD _____ ESTADO CIVIL _____ PROFESION _____
 CEDULA DE IDENTIDAD PERSONAL _____ EXTENDIDA EN _____
 NACIONALIDAD _____

DECLARAMOS QUE LA INFORMACION ES VERIDICA Y QUE LA PAPELERIA ADJUNTA SERA PROPIEDAD DE **FACTO LEASING BAN CO**, LOS AUTORIZAMOS A CONFIRMARLA SIN QUE ESTO CONLLEVE NINGUN COMPROMISO.

ADEMAS HAGO CONSTAR QUE **FACTO LEASING BAN CO** NO TENDRA QUE DARMEXPLICACION ALGUNA CON RESPECTO A LOS MOTIVOS DE LA NO APRUJACION, SI ESA FUERE LA RESOLUCION DE LA PRESENTE SOLICITUD.

SAN SALVADOR, _____ DE _____ DE _____

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA/PROPIETARIO

SELLO

CODEUDOR

I.-DATOS PERSONALES

NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS _____	
EDAD _____ SEXO F/M _____ ESTADO CIVIL _____	No DEP _____
NACIONALIDAD _____ PROFESION _____	NUMERO DE CEDULA _____
EXTENDIDA EN _____	NIT _____
DIRECCION RESIDENCIA _____	
TIEMPO DE RESIDIR _____	TELEFONO _____
DIREC. ANTERIOR (SI MENOS DE UN AÑO) _____ TIEMPO _____	
CASA PROPIA _____ ALQUILADA _____ AMORTIZANDOLA _____ OTROS _____	PAGO MENSUAL _____
NOMBRE Y TELEFONO DEL DUEÑO DE SU CASA _____	
VEHICULO PROPIO SI _____ NO _____ AMORTIZANDOLO _____ MARCA MODELO _____	PAGO MENSUAL _____
NOMBRE CONYUGE _____ LUGAR DE TRABAJO _____	
TELEFONO _____ CARGO _____	TIEMPO DE LABORAR _____
INGRESO MENSUAL _____	EGRESO MENSUAL _____

II.-DATOS DE EMPLEO / NEGOCIO

NOMBRE DE LA EMPRESA O NEGOCIO _____		CARGO _____
DIRECCION _____	TELEFONO _____	TIEMPO DE LABORAR _____
LUGAR TRABAJO ANTERIOR (SI MENOS DE UN AÑO) _____		TIEMPO LABORADO _____
INGRESO MENSUAL _____	OTROS INGRESOS _____	TOTAL INGRESOS/MES _____
OTROS INGRESOS PROVENIENTES DE _____		TOTAL EGRESOS/MES _____

III.-REFERENCIAS

BANCO	No. CUENTA	CLASE	TARJETA DE CREDITO	No. CUENTA	TIEMPO DE TENERLA	LIMITE
REFERENCIAS FAMILIARES						
NOMBRE _____			LUGAR DE TRABAJO _____		TELEFONO _____	
REFERENCIAS PERSONALES						
NOMBRE _____			LUGAR DE TRABAJO _____		TELEFONO _____	
COMERCIALES/BANCARIAS						
DONDE HAYA OBTENIDO CREDITO _____		MONTO _____	SALDO _____	PAGO MENSUAL _____	No. CREDITO _____	

IV.-RENTA MENSUAL

INGRESOS:

Salarios _____
Comisiones _____
Otros _____

Total Ingresos _____

EGRESOS:

Vivienda _____
Alimentación _____
Transporte _____
Pago de Deudas _____
Colegios _____
Otros _____
Total Egresos _____
Ingresos - Menos Egresos _____

IDENTIFICACION DE BIENES INMUEBLES

IDENTIFICACION/LOCALIZACION	REGISTRO	COSTO ORIGINAL	VALOR ACTUAL	HIPOTECA	
				VALOR	VENCIMIENTO

PERTENECE ALGUNO DE LOS ACTIVOS ANTERIORES TOTALMENTE O EN PARTE A SU CONYUGE HIJO O CUALQUIER OTRA PERSONA (ESPECIFIQUE) _____

DECLARAMOS QUE LA INFORMACION ANTERIOR ES VERIDICA Y AUTORIZAMOS A CONFIRMARLA SIN QUE ESTO CONLLEVE NINGUN COMPROMISO. LA PAPELERIA ADJUNTA ES PROPIEDAD DE **FACTO LEASING BAN CO.**

ADEMAS HAGO CONSTAR QUE **FACTO LEASING BAN CO.**, NO TENDRA QUE DARMEXPLICACION ALGUNA CON RESPECTO A LOS MOTIVOS DE LA NO APROBACION, SI ESA FUERE LA RESOLUCION DE LA PRESENTE SOLICITUD.

SAN SALVADOR, _____ DE _____ DE _____

FIRMA

COMO SE LEE LA FIRMA