



FACULTAD DE POSTGRADO

TESIS DE POSTGRADO

**PERCEPCIÓN DE LOS CLIENTES DE LA EMPRESA
ADMINISTRADORA DE VALORES E INMUEBLES S.A. (AVISA)
SOBRE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) PARA
BIENES INMUEBLES COMO HERRAMIENTA DE
FINANCIACIÓN**

SUSTENTADO POR:

**GUSTAVO ADOLFO ÁVILA HERNÁNDEZ
MARIO EDUARDO PERDOMO URBINA**

**PREVIA INVESTIDURA AL TÍTULO DE
MÁSTER EN FINANZAS**

TEGUCIGALPA, M.D.C. HONDURAS, C.A.

ABRIL, 2014

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA CENTROAMERICANA
UNITEC**

FACULTAD DE POSTGRADO

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

RECTOR

LUIS ORLANDO ZELAYA MEDRANO

SECRETARIO GENERAL

JOSÉ LÉSTER LÓPEZ PINEL

VICERRECTOR ACADÉMICO

MARLON BREVÉ REYES

VICERRECTORA DE OPERACIONES

ROSALPINA RODRÍGUEZ GUEVARA

DECANA DE LA FACULTAD DE POSTGRADO

DESIREE TEJADA

**PERCEPCIÓN DE LOS CLIENTES DE LA EMPRESA
ADMINISTRADORA DE VALORES E INMUEBLES S.A. (AVISA)
SOBRE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) PARA
BIENES INMUEBLES COMO HERRAMIENTA DE
FINANCIACIÓN**

**TRABAJO PRESENTADO EN CUMPLIMIENTO DE LOS
REQUISITOS EXIGIDOS PARA OPTAR AL TÍTULO DE
MÁSTER EN FINANZAS**

**ASESOR METODOLÓGICO
TEODORO ALEXANDER CABRERA REYES**

**ASESOR TEMÁTICO
JUAN EMILIO AGUIRRE VIDES
JOSÉ ERNESTO LEVA BULNES**

**MIEMBROS DE LA TERNA:
TANIA SAGASTUME
JOSÉ ARNOLDO SERMEÑO
JUAN JACOBO PAREDES HELLER**



FACULTAD DE POSTGRADO

PERCEPCIÓN DE LOS CLIENTES DE LA EMPRESA ADMINISTRADORA DE VALORES E INMUEBLES S.A. (AVISA) SOBRE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) PARA BIENES INMUEBLES COMO HERRAMIENTA DE FINANCIAMIENTO

AUTORES:

Gustavo Adolfo Ávila Hernández y Mario Eduardo Perdomo Urbina

Resumen

La finalidad de la presente investigación es proporcionar una herramienta que permita ofrecer una alternativa de financiamiento para la adquisición de bienes inmuebles, por medio del arrendamiento financiero (leasing). La investigación se desarrolló con el objetivo de contribuir al mejoramiento de la rentabilidad de los activos improductivos, manejados por AVISA. Esta investigación, de tipo descriptivo-explicativo, se desarrolló con un enfoque cualitativo y un método inductivo. Las técnicas utilizadas para la recolección de información fueron la entrevista y la encuesta; empleando en ambos casos el cuestionario como instrumento de investigación. Los resultados de la investigación demostraron que los clientes de AVISA tienen la disponibilidad de adquirir bienes inmuebles mediante el arrendamiento financiero, una vez conocidas sus ventajas, beneficios, aspectos legales, efectos contables, fiscales y financieros. Por lo tanto, se concluyó que la implementación del arrendamiento financiero constituye un instrumento que ayuda a mejorar la rentabilidad de los activos improductivos manejados por AVISA. Así mismo, se recomendó que este instrumento financiero sea ampliamente difundido entre los clientes de AVISA.

Palabras clave: Arrendamiento Financiero, Financiamiento, Implementación, Instrumento Financiero y Rentabilidad.



CUSTOMER PERCEPTION OF THE SECURITIES ADMINISTRATOR AND REAL ESTATE COMPANY S.A. (AVISA) ON LEASING AS A TOOL FOR REAL ESTATE FINANCING

BY:

Gustavo Adolfo Ávila Hernández and Mario Eduardo Perdomo Urbina

Abstract

This research provides a tool for alternative financing for the acquisition of real estate, through financial lease (leasing). The purpose of such is to help improve the profitability of non-performing assets, managed by AVISA. This descriptive-explanatory research envelops a qualitative approach through the inductive method. Data collection included interviews and surveys, in both cases using questionnaires as a tool. Results show that AVISA's customers once knowing the financial and taxation advantages and benefits it brings to them, decide to lease real estate rather than purchasing it. Therefore, the implementation of leasing is a tool that helps to improve the profitability of non-performing assets managed by AVISA. Likewise, it is recommended that this financial instrument is widely distributed among clients of AVISA.

Keywords: Financial Leasing, Financing, Implementation, Financial Instrument and Profitability.

DEDICATORIA

En primer lugar dedico esta tesis de maestría a Dios Todopoderoso, que está a mi lado en cada momento. Gracias a Él todo es posible y con su fortaleza hoy puedo culminar una meta más en mi vida. La dedico especialmente a mis padres y a toda mi familia por su amor, comprensión y apoyo incondicional. A mis compañeros y amigos, junto a quienes emprendí este camino y hoy vemos realizado el fruto de nuestro esfuerzo. A todas las personas que durante mis estudios de postgrado me dieron palabras de ánimo.

Gustavo Adolfo Ávila Hernández

Hoy, como ayer, dedico este trabajo de investigación a nuestro Dios Creador, pues sin Él no somos nada. Lo dedico principalmente a mi esposa por su amor, comprensión y apoyo durante este tiempo de sacrificio para ambos. A los seres que me dieron el don de la vida, mi madre y mi padre; que junto a mis hermanos, me enseñaron a caminar con amor, honradez, justicia, fortaleza y templanza. De igual manera a mis abuelos, que todavía tengo la dicha de tenerlos aquí en la tierra. A mi abuela Teresa, que nos cuida desde el cielo; a mis demás familiares, amistades y compañeros de maestría que han participado de una u otra manera en mi formación profesional. Finalmente a mis suegros por todo su apoyo y porque son un ejemplo a seguir.

Mario Eduardo Perdomo Urbina

AGRADECIMIENTO

Gracias a Dios nuestro Señor Creador, por darnos la oportunidad de culminar una nueva etapa en nuestras vidas, con fortaleza, sabiduría y salud. A nuestra familia, por todo su apoyo y comprensión durante este tiempo de estudio de postgrado y en especial durante la elaboración de la tesis.

A la empresa Administradora de Valores e Inmuebles S.A. por permitirnos hacer el estudio de nuestra investigación. Gracias por toda su colaboración brindada para la elaboración de este trabajo. A los catedráticos de UNITEC, por su importante aporte y participación activa en el desarrollo de esta tesis. Especialmente, agradecemos a nuestro asesor metodológico, Ing. Teodoro Alexander Cabrera Reyes, por toda su dedicación, consejos y asesoramiento.

Agradecemos al Lic. Juan Emilio Aguirre Vides, por su valioso apoyo en la parte contable, fiscal y legal. Al Ing. José Ernesto Leva Bulnes por su orientación metodológica y financiera. A las instituciones para las cuales laboramos, por toda su comprensión y apoyo durante nuestro tiempo de estudio y desarrollo de tesis.

Finalmente agradecemos a la Universidad Tecnológica Centroamericana (UNITEC), por brindarnos la oportunidad de continuar con nuestra formación profesional y académica; gracias por todo su aporte humano y tecnológico. Así mismo, damos gracias a nuestros amigos y compañeros de estudio.

ÍNDICE DE CONTENIDO

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN	1
1.1 INTRODUCCIÓN	1
1.2 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA	2
1.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA.....	4
1.3.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA.....	4
1.3.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	5
1.3.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	6
1.4 OBJETIVOS DEL PROYECTO	6
1.4.1 OBJETIVO GENERAL	6
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	6
1.5 HIPÓTESIS Y/O VARIABLES DE INVESTIGACIÓN	7
1.5.1 HIPÓTESIS.....	7
1.5.2 VARIABLES DE INVESTIGACIÓN	7
1.6 JUSTIFICACIÓN	10
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	11
2.1 ORÍGENES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SITUACIÓN EN EL ÁMBITO INTERNACIONAL	11
2.2 TEORÍAS SOBRE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	11
2.3 ARRENDAMIENTO.....	16
2.3.1 CONCEPTOS DE ARRENDAMIENTO	16
2.3.2 CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS.....	16
2.3.3 TIPOS DE ARRENDAMIENTO.....	17
2.3.4 FIGURAS PARTICIPANTES EN EL ARRENDAMIENTO	17
2.4 ARRENDAMIENTO OPERATIVO.....	18
2.5 ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	18
2.5.1 FUNCIONAMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	19

2.5.2 QUIÉNES PUEDEN HACER ARRENDAMIENTO FINANCIERO	20
2.5.3 BENEFICIOS QUE SE OBTIENEN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	20
2.5.3.1 PARA EL ARRENDADOR	20
2.5.3.2 PARA EL ARRENDATARIO	21
2.5.4 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	22
2.5.4.1 VENTAJAS	22
2.5.4.2 DESVENTAJAS	22
2.6 ASPECTOS CONTABLES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	22
2.6.1 CONTABILIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDATARIO	23
2.6.1.1 RECONOCIMIENTO INICIAL	23
2.6.1.2 MEDICIÓN POSTERIOR	24
2.6.1.3 INFORMACIÓN A REVELAR	25
2.6.2 CONTABILIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDADOR	26
2.6.2.1 RECONOCIMIENTO INICIAL	26
2.6.2.2 MEDICIÓN POSTERIOR	27
2.6.2.3 INFORMACIÓN A REVELAR	29
2.7 ASPECTOS FINANCIEROS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	30
2.8 ASPECTOS FISCALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	32
2.9 ASPECTOS LEGALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	34
2.9.1 DERECHOS Y OBLIGACIONES	34
2.9.2 CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	35
2.10 SITUACIÓN ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA BIENES INMUEBLES EN HONDURAS	36
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN	37
3.1 ENFOQUE Y MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN	37

3.1.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN	37
3.1.2 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	37
3.2 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	39
3.2.1 POBLACIÓN	40
3.2.2 MUESTRA	40
3.2.3 UNIDAD DE ANÁLISIS	40
3.2.4 RESPUESTA	41
3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS APLICADOS	41
3.3.1 INSTRUMENTOS	41
3.3.2 TÉCNICAS	41
3.3.3 PROCEDIMIENTOS	41
3.4 FUENTES DE INFORMACIÓN	42
3.4.1 FUENTES PRIMARIAS.....	42
3.4.2 FUENTES SECUNDARIAS	42
CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y ANÁLISIS.....	43
4.1 VENTAJAS, DESVENTAJAS Y ASPECTOS LEGALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE INFLUYEN EN LA DECISIÓN DE LOS CLIENTES DE AVISA, PARA UTILIZAR ESTA MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO	43
4.1.1 FINANCIAMIENTO MEDIANTE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	45
4.2 BENEFICIOS QUE PRESENTA EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE FINANCIAMIENTO PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS IMPRODUCTIVOS QUE MANEJA AVISA Y QUE HACEN QUE ESOS ACTIVOS SEAN RENTABLES	49
4.3 INFLUENCIA DE LOS EFECTOS CONTABLES, FISCALES Y FINANCIEROS EN LA DECISIÓN DE LOS CLIENTES DE AVISA PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE MEDIANTE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	52
4.3.1 ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.....	52
4.4 ANÁLISIS A LAS PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN	55

4.5 ANÁLISIS FINANCIERO DEL IMPACTO DEL USO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA BIENES INMUEBLES COMPARADO CON EL CRÉDITO TRADICIONAL	56
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	65
5.1 CONCLUSIONES.....	65
5.2 RECOMENDACIONES	65
CAPÍTULO VI: APLICABILIDAD.....	67
6.1 PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) PARA BIENES INMUEBLES.....	67
6.2 CONSIDERACIONES PREVIAS.....	68
6.2.1 ¿PARA QUÉ IMPLEMENTAR?.....	68
6.3 ETAPA DE SOCIALIZACIÓN.....	68
6.4 ETAPA DE DIAGNÓSTICO.....	68
6.5 ETAPA DE IMPLEMENTACIÓN	69
6.6 ETAPA DEL PLAN DE PUBLICIDAD.....	73
BIBLIOGRAFÍA.....	74
ANEXOS.....	77
GLOSARIO.....	104

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1. RELACIÓN LÓGICA ENTRE PREGUNTAS Y VARIABLES DE INVESTIGACIÓN	9
TABLA 2. CONOCIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO POR PARTE DE LOS CLIENTES DE AVISA.	43
TABLA 3. ACTIVOS ADQUIRIDOS MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. ...	44
TABLA 4. PERCEPCIÓN DE LAS VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE ACUERDO A SU IMPORTANCIA	45
TABLA 5. PERCEPCIÓN DE LAS DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE ACUERDO A SU IMPORTANCIA	46
TABLA 6. PERCEPCIÓN DE LOS ASPECTOS LEGALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE ACUERDO A SU IMPORTANCIA	47
TABLA 7. DECISIÓN DE LOS CLIENTES DE AVISA PARA HACER USO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	48
TABLA 8. CONOCIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO POR PARTE DE LOS CLIENTES DE AVISA.....	52
TABLA 9. PERCEPCIÓN DE LOS EFECTOS FISCALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE ACUERDO A SU IMPORTANCIA	53
TABLA 10. PERCEPCIÓN DE LOS EFECTOS FINANCIEROS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE ACUERDO A SU IMPORTANCIA	54
TABLA 11. DISPOSICIÓN DE LOS CLIENTES DE AVISA PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES MEDIANTE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	55
TABLA 12. CUADRO DE AMORTIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ..	58
TABLA 13. TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO BANCARIO.	61
TABLA 14. ANÁLISIS DE FODA	69
TABLA 15. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PARA LA APLICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	70
TABLA 16. PRESUPUESTO PARA LA APLICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	71

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1. MAPA RELACIONAL DE VARIABLES	8
FIGURA 2. DIAGRAMA DE FLUJO DEL DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	39
FIGURA 3. CONOCIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO POR PARTE DE LOS CLIENTES DE AVISA	43
FIGURA 4. ACTIVOS ADQUIRIDOS MEDIANTE ARRENDAMIENTO FINANCIERO..	44
FIGURA 5. PERCEPCIÓN DE LAS VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE ACUERDO A SU IMPORTANCIA	45
FIGURA 6. PERCEPCIÓN DE LAS DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE ACUERDO A SU IMPORTANCIA	46
FIGURA 7. PERCEPCIÓN DE LOS ASPECTOS LEGALES DEL ARRENDAMIENTO DE ACUERDO A SU IMPORTANCIA	47
FIGURA 8. DECISIÓN DE LOS CLIENTES DE AVISA PARA HACER USO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	48
FIGURA 9. CONOCIMIENTO DE LA NORMATIVA CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO POR PARTE DE LOS CLIENTES DE AVISA	52
FIGURA 10. PERCEPCIÓN DE LOS EFECTOS FISCALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE ACUERDO A SU IMPORTANCIA	53
FIGURA 11. PERCEPCIÓN DE LOS EFECTOS FINANCIEROS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE ACUERDO A SU IMPORTANCIA	54
FIGURA 12. DISPONIBILIDAD DE LOS CLIENTES DE AVISA PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES MEDIANTE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	55
FIGURA 13. ETAPAS DE LA PROPUESTA	67

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo principal proporcionar una herramienta que permita ofrecer una alternativa de financiamiento para la adquisición de bienes inmuebles por medio del arrendamiento financiero (leasing).

La globalización ha inducido a que las empresas busquen nuevas alternativas de financiamiento para incrementar sus ingresos y ser más competitivas. Este tema es de mucha importancia, ya que a través de él se demuestra cómo se puede mejorar la posición financiera de una empresa; ofreciendo a sus clientes facilidades de compra a través del arrendamiento financiero (leasing).

La importancia del arrendamiento financiero (leasing) es que facilita el financiamiento de inversiones de carácter permanente durante, un período de tiempo. Esto, sin comprometer fondos en el momento de adquirir el bien.

El primer capítulo, corresponde al planteamiento de la investigación, haciendo una introducción general sobre el trabajo. Se define el problema central del estudio y sus antecedentes. Se formulan las preguntas que se pretenden responder mediante la investigación. También se define el objetivo general y los objetivos específicos, se plantean las hipótesis y variables de investigación; y finalmente se expone la importancia y relevancia de llevar a cabo este estudio.

El segundo capítulo, corresponde al marco teórico. En él se exponen los fundamentos teóricos en los cuales se basa la investigación. Se utilizan citas bibliográficas para referenciar las fuentes de la investigación. En el capítulo tres se expone el enfoque y la metodología de investigación, el diseño de la misma, las técnicas e instrumentos de recolección de datos, y las fuentes de información.

El capítulo cuatro corresponde a los resultados y análisis de la investigación. En esta sección se plasman los resultados de la investigación de acuerdo a las variables planteadas en la misma, y se describe el análisis de los hallazgos más relevantes.

El estudio que se presenta a continuación, fue desarrollado en la empresa Administradora de Valores e Inmuebles S.A. (AVISA), perteneciente al grupo IPM. El estudio pretende dar un aporte a dicha empresa, mejorando la rentabilidad de la cartera de activos improductivos a través del arrendamiento financiero como un instrumento de financiamiento que ayude a agilizar la venta de dichos activos.

1.2 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

Los antecedentes del Arrendamiento Financiero o como es conocido actualmente bajo la palabra "leasing", son tan antiguos como la historia misma. En efecto, sus primeras referencias se remontan al Imperio Romano; cuando la Ley Agraria, propuesta por Tiberio Graco aprobaba la expropiación de los grandes latifundios que se entregaban a los ciudadanos pobres en pequeñas parcelas en arriendo hereditario y sin derecho. Otro ejemplo, son las grandes edificaciones que se efectuaron en el Imperio, donde ciertos equipos eran dados en calidad de renta y sus propietarios figuraban como comerciantes de esa época.

No obstante, paralelamente al pueblo Romano, el pueblo Fenicio había desarrollado la técnica de arrendar o cobrar impuestos por factorías que instalaron a lo largo del Mediterráneo. En la mayoría de los casos lograron rescatar su inversión en poco tiempo y lograron vender las factorías de acuerdo a las circunstancias del demandante. Cabe señalar, que cuando no se cumplía lo anterior, se abandonaban las factorías. A continuar con los antecedentes, se evidencia que el arrendamiento pasa por toda la Edad Antigua, la Edad Media y Renacimiento, hasta llegar a la primera y segunda revolución industrial; cuando se reflejó en los Estados Unidos desde 1872 hasta 1893 en las minerías. En esas minerías ciertos capitalistas arrendaban por períodos eventuales o temporales equipos para la explotación de los minerales.

Al pasar por todo este proceso histórico, llegamos al año crucial cuando el "leasing" toma el aspecto financiero, como lo conocemos hoy en día. En 1950, nace de un industrial zapatero norteamericano la idea de poner en rigor esta nueva fórmula financiera. En efecto, debido a que ese zapatero deseaba incrementar su capacidad productiva y los bancos no le ofrecían más crédito, propuso a uno de sus banqueros,

vender su equipo en funcionamiento para la obtención de un préstamo por dos años; de manera que al término de dicho período el banco pudiera recuperar su dinero, más los intereses respectivos, y el zapatero pudiera aumentar su capacidad productiva y pudiera recuperar nuevamente el equipo. De esta operación, nace la U.S. LEASING CORPORATION, que sigue siendo una de las arrendadoras de importancia en los Estados Unidos. Existe además, la arrendadora del Citigroup en New York y el BANKAMERILEASE, filial del Bank of América, en San Francisco, California.

En Latinoamérica existe la Federación de Empresas de Arrendamiento (FELELEASE), que agrupa diversas empresas con el objetivo de promover la actividad y dar a conocer la experiencia obtenida en diversos países. En Latinoamérica, las transacciones de arrendamiento en los primeros años fueron escasas; sin embargo, la situación mejoró hacia la década de los 80's, cuando Brasil alcanzó su mayor auge. Los primeros en regular las operaciones de leasing fueron Brasil y Ecuador.

En Brasil el contrato de leasing tiene un ordenamiento jurídico en el cual la ley define el leasing o arrendamiento mercantil, como la operación realizada entre dos personas jurídicas que tienen por objeto el arrendamiento de bienes adquiridos a terceros por la arrendadora y que atienden a las especificaciones de ésta.

Ecuador es otro de los países que se preocupó por darle una regulación especial al leasing. De igual manera, en Chile, existe la asociación chilena de empresas de leasing, ésta ha tenido a su cargo la difusión de la importancia económica del leasing y sus bondades en el financiamiento de las empresas en estos últimos años.

En Honduras el arrendamiento financiero comenzó hace más de treinta años con la empresa Arrendamientos y Créditos Atlántida (ACRESA), que forma parte del Grupo Financiero Atlántida y que fue constituida el 28 de febrero de 1978, con la finalidad de brindar servicios de arrendamiento financiero con opción a compra.

El leasing fue anunciado originalmente en Honduras a través del decreto n° 155-95 del 10 de noviembre de 1995, contenido en la ley de instituciones del sistema financiero (LISF). En el artículo 42, literal "t" se establecen las operaciones autorizadas bajo la denominación de "Arrendamiento Financiero". Es así que se faculta a las instituciones

del sistema bancario hondureño para realizar operaciones de leasing o arrendamiento financiero.

En Honduras, el arrendamiento financiero o leasing ha sido normado y regulado por dos resoluciones de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS): la primera, N° 030/15-01-202 y la N° 031/15-01-2002. Sin embargo, Báez, Padgett, & Bográn, (2004) concluyen: “El arrendamiento financiero o leasing sigue siendo un contrato atípico por falta de regulación especial que determine todas sus obligaciones y efectos” (p. 81).

A finales de los años noventa, el arrendamiento financiero o leasing adquiere mayor auge en Honduras como consecuencia de una amplia gama de sociedades financieras existentes en el entorno a inicios de la década de los noventa del siglo pasado. Esas sociedades financieras no eran objeto de encaje; no obstante, a raíz de la ley del sistema financiero las mismas sociedades fueron absorbidas, en la mayoría de los casos, por grupos financieros a los que pertenecían.

De acuerdo a Flores & Flores, (2010):

El arrendamiento financiero o leasing no nace como objeto de reemplazar las clásicas fórmulas de financiamiento, no obstante, proporciona un valioso aporte para hacer frente a los problemas financieros que a veces son difíciles de solucionar a través de los instrumentos de crédito tradicionales, ello aunado a la posibilidad de ir pagando la inversión conforme vaya produciendo el activo.

De igual manera, Cáceres & Molina, (2007) aseveran: “El arrendamiento financiero o leasing, viene a ser una solución a las necesidades de activos, tanto para invertir como para consumo, y posibilita el no tener que recurrir a rigurosos sistemas crediticios”.

1.3 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

1.3.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA

La situación económica del país ha provocado que en la actualidad, las empresas dedicadas al rubro de la administración y arrendamiento de bienes inmuebles vean afectado el desarrollo de su actividad, a tal grado que mantienen una cartera de activos

improductivos, es decir, bienes que no producen ninguna rentabilidad para las empresas.

Dichos activos improductivos generan a las empresas gastos de mantenimiento del bien, sin que los mismos puedan ser recuperados mediante ingresos generados por estos activos; de esta forma, dichos activos constituyen aquella parte que las empresas necesitan poner en operación para que constituyan una unidad generadora de efectivo para las mismas.

Debido a la competencia gerencial de otras empresas dedicadas al mismo rubro, se identifican una diversidad de factores externos tales como: el desarrollo del talento humano, la globalización y los avances tecnológicos. Eso obliga que las empresas adopten nuevas estrategias de financiamiento. En este sentido, el arrendamiento financiero constituye una alternativa de financiamiento tanto para personas naturales como jurídicas. Esto les permite agenciar un bien inmueble mediante un contrato de compra-venta.

Administradora de Valores e Inmuebles S.A. (AVISA), empresa del Grupo IPM y dedicada al rubro de la administración y arrendamiento de bienes inmuebles tanto del Grupo IPM como de personas naturales y jurídicas externas. Actualmente esta empresa realiza su actividad bajo la figura de arrendamiento operativo, contando con una considerable cartera de bienes inmuebles improductivos.

Por ello, la empresa Administradora de Valores e Inmuebles S.A. (AVISA) requiere que dichos activos improductivos generen rentabilidad para la empresa. Mediante el arrendamiento financiero estos activos pueden ser adquiridos por personas naturales y jurídicas, a través de una modalidad de financiamiento que implica muchas ventajas. Lo anterior hace del arrendamiento financiero un servicio único y diferente.

1.3.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Cómo mejorar la rentabilidad de los activos improductivos manejados por la empresa Administradora de Valores e Inmuebles S.A. (AVISA)?

1.3.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

1. ¿De qué manera las ventajas, desventajas y aspectos legales del arrendamiento financiero influyen en la decisión de los clientes de AVISA, para utilizar esta modalidad de financiamiento?
2. ¿Cuáles son los beneficios que presenta el arrendamiento financiero como herramienta de financiamiento para la comercialización de los activos improductivos que maneja la Administradora de Valores e Inmuebles S.A. (AVISA), y qué hace que dichos activos sean rentables?
3. ¿Cómo pueden influir los efectos contables, fiscales y financieros en la decisión de los clientes de AVISA, para adquirir un bien inmueble mediante el arrendamiento financiero?

1.4 OBJETIVOS DEL PROYECTO

A fin de contar con una guía sistemática que dirija las acciones de la presente investigación, se plantean los siguientes objetivos:

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

Contribuir a la mejora de la rentabilidad mediante el arrendamiento financiero para bienes inmuebles como herramienta de financiamiento que ayude a agilizar la venta de los activos improductivos manejados por AVISA.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Identificar los aspectos legales que rigen el arrendamiento financiero para bienes inmuebles, así como sus ventajas y desventajas.
2. Identificar los beneficios que proporciona el arrendamiento financiero, como una herramienta de financiamiento.

3. Determinar los efectos contables, fiscales y financieros que incorpora el arrendamiento financiero para bienes inmuebles.

1.5 HIPÓTESIS Y/O VARIABLES DE INVESTIGACIÓN

1.5.1 HIPÓTESIS

H1. Las ventajas y desventajas del arrendamiento financiero influyen positivamente en la decisión de los clientes de AVISA en utilizar el arrendamiento financiero como una modalidad de financiación; de igual manera influyen sus aspectos legales.

H2. Los beneficios financieros y fiscales que presenta el arrendamiento financiero, hacen que la comercialización de los activos improductivos manejados por AVISA sean rentables, generando ingresos que mejoran sus indicadores financieros.

H3. Los efectos contables contenidos en la NIC 17, efectos fiscales como el escudo fiscal y efectos financieros, hacen que influyan de manera positiva en la decisión de los clientes de AVISA en la adquisición de un bien inmueble mediante el arrendamiento financiero.

1.5.2 VARIABLES DE INVESTIGACIÓN

Una vez definidas las hipótesis de la investigación, se procede a establecer las variables relacionadas con el estudio.

Variable Dependiente (VD):

VD. Arrendamiento financiero para bienes inmuebles.

Variables Independientes (VI):

VI1. Financiamiento mediante el Arrendamiento Financiero.

VI2. Rentabilidad del Arrendamiento financiero de acuerdo a sus beneficios.

VI3. Adquisición de Bienes Inmuebles.

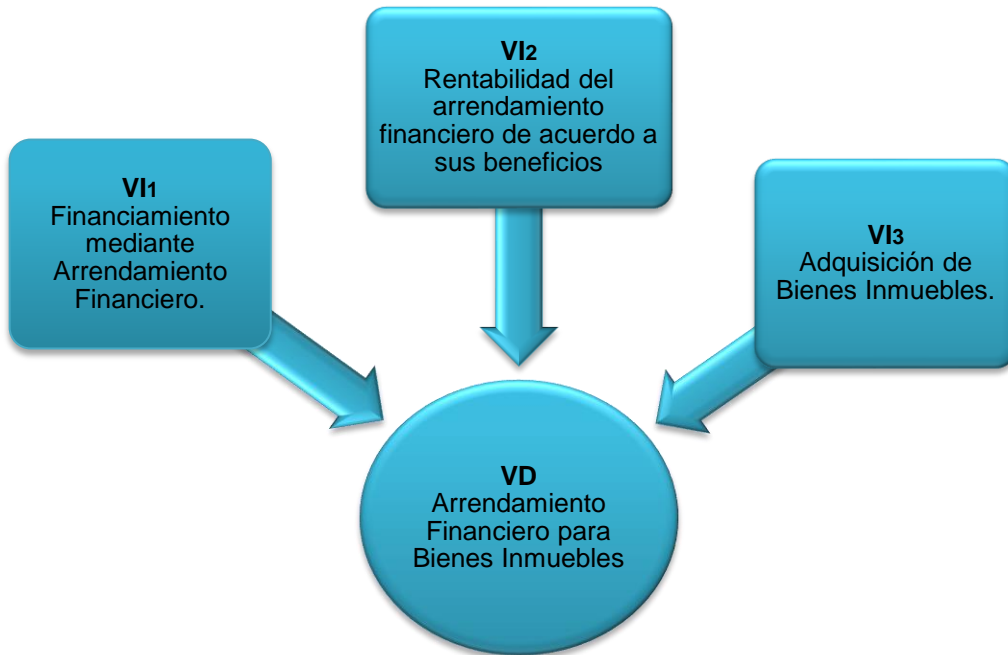


Figura 1. Mapa Relacional de Variables

Tabla 1. Relación lógica entre preguntas y variables de investigación

Preguntas	Variables	Sujetos de Información	Instrumento	Indicadores
¿De qué manera las ventajas, desventajas y aspectos legales del arrendamiento financiero influyen en la decisión de los clientes de AVISA, para utilizar esta modalidad de financiamiento?	V1 Financiamiento mediante el arrendamiento financiero	Clientes Potenciales	Encuesta, Cuestionario	X1. Las rentas son un gasto deducible del ISR. X2. Contrato no Cancelable. X3. Regido por el ISV, ISR.
¿Cuáles son los beneficios que presenta el arrendamiento financiero como herramienta de financiamiento para la comercialización de los activos improductivos que maneja Administradora de Valores e Inmuebles S.A. (AVISA) y qué hace que dichos activos sean rentables?	V2 Rentabilidad del arrendamiento financiero de acuerdo a sus beneficios.	Empresas con experiencia en arrendamiento financiero	Entrevista, Cuestionario	X4. Incremento del Flujo de Caja X5. No Gastos de Mantenimiento X6. Mantiene Propiedad Legal
¿Cómo pueden influir los efectos contables, fiscales y financieros en la decisión de los clientes de AVISA, para adquirir un bien inmueble mediante el arrendamiento financiero?	V3 Adquisición de Bienes Inmuebles	Clientes Potenciales	Encuesta, Cuestionario	X7. Reglas contables clara X8. No gravado de I.SV. X9. No sacrifica el Capital de Trabajo.
				Y1. Decisión de Financiamiento: Sí o No Y2. Rentabilidad Y3. Decisión de adquirir bienes inmuebles: Sí o No

1.6 JUSTIFICACIÓN

La implementación del arrendamiento financiero (Leasing) para bienes inmuebles en la empresa Administradora de Valores e inmuebles S.A. (AVISA) es un tema de mucho interés para efectos de esta investigación, ya que al ser una empresa dedicada al rubro del arrendamiento no cuenta con la figura del leasing; razón por la cual se pretende demostrar que esta modalidad de financiamiento contribuirá a mejorar la rentabilidad de la empresa.

Esta investigación resulta de mucha importancia, ya que actualmente AVISA cuenta con una amplia cartera de activos improductivos, y mediante este estudio se pretende demostrar que dichos bienes pueden ser adquiridos por clientes que estén interesados en esta modalidad de financiamiento, considerando los beneficios que el mismo presenta.

También cabe mencionar, que el arrendamiento financiero (leasing) desde el punto de vista del cliente, tiene su importancia en el hecho que permite el financiamiento de inversiones de carácter permanente durante un periodo de tiempo sin comprometer fondos en el momento de adquirir el bien.

La implementación del arrendamiento financiero, es conveniente para la empresa Administradora de Valores e Inmuebles S.A. (AVISA), ya que este incorpora considerables beneficios, así mismo ayuda a mejorar su liquidez, rentabilidad y posición financiera.

Además, se pretende que esta investigación sirva como marco de referencia para futuras investigaciones que se puedan realizar respecto al tema. De esta manera se contribuye a generar un antecedente en materia de instrumentos de financiamiento.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1 ORÍGENES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y SITUACIÓN EN EL ÁMBITO INTERNACIONAL

Los orígenes del arrendamiento financiero se remontan al año 1952 y su paternidad se le atribuye a D.P. Boothe Jr., quien arrendó equipos para la fabricación de productos para el ejército de los Estados Unidos (zapatos), a cambio de un pago mensual por el uso, y una opción de compra al finalizar el arrendamiento para ser adquirido a un precio que se estableció previamente.

Según Siu, Huerta, & Marquet, (2013) afirman:

Una de las principales fuentes de financiamiento de tipo externo en los Estados Unidos, es el arrendamiento financiero, más del 30% de las inversiones en bienes de capital se han financiado a través de esta figura.

La Asociación Americana de Arrendamiento de equipo indica que cerca del 80% de las empresas de los Estados Unidos utilizan actualmente el arrendamiento financiero, lo cual indica que dicha actividad está por encima de los 100,000 millones de dólares anuales.

En otros países como Canadá y Japón los activos se financian a través del arrendamiento financiero en un 9 y 8% respectivamente. En Japón existen cerca de 600 compañías que conforman la industria arrendadora. En otros países europeos existen importantes empresas de arrendamiento que cuentan con sucursales alrededor del mundo.

2.2 TEORÍAS SOBRE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Según Sada (2001):

El arrendamiento financiero es un crédito que se otorga a una persona física o moral a un plazo forzoso, para la adquisición de un bien tangible, de fácil identificación, y que al llegar al término del contrato (habiendo cumplido con las obligaciones) se ejecute la opción de compra. En otras palabras, es el uso y goce temporal de un bien y su futura propiedad.

El arrendamiento financiero es muy similar a un crédito prendario, otorgado por una institución bancaria. La factura del bien en el caso de arrendamiento se emitirá a nombre de la compañía arrendadora. Al término del contrato, una vez que se ejerza la opción de compra, la compañía arrendadora facturará el bien a quien designe el arrendatario.

Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral; obligándose a esa persona a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales (según se convenga) una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que se mencionan a continuación.

Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

- La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que quedará fijado en el contrato.
- En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establecen en el contrato

Olivera & Olivera, (2008) afirma que el arrendamiento financiero, también conocido como "arrendamiento con opción a compra", es un contrato mercantil que celebra una empresa locadora (arrendadora) para el uso de un bien mueble o inmueble por la arrendataria, a cambio de pagos periódicos que pueden ser por adelantado o al vencimiento; y con opción a favor de la arrendataria para comprar dichos bienes por un valor previamente pactado.

Mediante este contrato de arrendamiento financiero, la empresa arrendadora, banco o sociedad de arrendamiento financiero, adquiere de un tercero determinados bienes que otra empresa ha elegido con anterioridad; habiéndose acordado previamente el precio y la forma de pago. La empresa arrendadora entrega el bien para su uso durante un

tiempo establecido. Ese tiempo se llama período irrevocable, que generalmente coincide con la vida útil probable del activo; siendo todos los gastos, seguros y riesgos por cuenta del arrendatario. Las normas contables del arrendamiento financiero están regidas por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N°17 "Tratamiento Contable de los Contratos de Arrendamiento".

Colona, (2009) señala que: "Un arrendamiento financiero es un compromiso entre el arrendador y el arrendatario, bajo el cual el arrendatario efectúa pagos de arrendamiento durante un período de tiempo específico en contraprestación por la utilización del activo alquilado" (p. 273). El arrendamiento puede ser cancelado solamente si el arrendador y el arrendatario están de acuerdo con la cancelación. Si el activo es equipo, la duración del arrendamiento generalmente será igual a por lo menos la mitad de la vida útil esperada del activo.

Los arrendamientos de bienes raíces a menudo se extienden por veinte o más años, no obstante, pueden abarcar solamente una pequeña fracción de la vida esperada de la estructura. El mantenimiento u otros servicios, usualmente, no son suministrados por el arrendatario bajo un arrendamiento financiero, aunque esto está sujeto al convenio particular. Los activos que comúnmente están sujetos a arrendamiento financiero incluyen: bienes raíces, equipo de oficina, equipo médico, vagones de ferrocarril, aviones y equipo de construcción de automóviles. Si el activo alquilado es propiedad raíz, el arrendador puede ser el poseedor de una sola propiedad o una firma comercial, frecuentemente una compañía de seguros. Un equipo de arrendadores es comúnmente una compañía financiera o de arrendamiento o un banco comercial.

Maldonado, (2006) indica que:

El leasing es un contrato de arrendamiento con opción de compra. Por medio de éste, la compañía de 'leasing' entrega a una persona natural o jurídica la tenencia de un activo productivo para su uso durante un plazo establecido, a cambio de un cánón de arrendamiento periódico. Concluido el plazo del contrato, el arrendatario puede ejecutar una opción de compra y se convierte en el propietario del bien.

Bajo esta modalidad de financiamiento se pueden adquirir básicamente tres tipos de bienes: unidades de transporte, maquinarias y equipos y bienes inmuebles. Si bien, desde el punto de vista financiero las diferencias con un crédito tradicional no parecen sustanciales, la adquisición de un vehículo mediante 'leasing' es una modalidad ideal para personas de altos ingresos que, por factores tributarios y/o de seguridad, necesitan que no figuren bienes en su patrimonio; o para trabajadores independientes que declaran su impuesto a la renta y sus bienes son parte de su actividad.

El 'leasing' es una herramienta que genera crédito tributario al adquirir un vehículo, vivienda, oficinas, bodegas, maquinaria o equipos. Casi todas las personas naturales o jurídicas toman el crédito como una opción de financiamiento y no consideran otras alternativas como el 'leasing'

Gitman, (2006) afirma lo siguiente: “Uno de los principales problemas financieros de la contratación por medio del arrendamiento financiero consiste en la valoración de su costo”. Se trata de un contrato por el cual el arrendatario acepta efectuar una serie de pagos al arrendador, pagos que en total exceden el precio de compra del bien adquirido. De un modo general, los pagos son escalonados en un período equivalente a la vida útil del bien. Durante ese período, llamado período inicial de alquiler, el contrato es irrevocable por las dos partes y el arrendatario está obligado a continuar pagando los alquileres.

El costo es elevado frente a las opciones financieras, los créditos a plazo y la venta a plazos, puesto que ambas tienen un costo similar. Pero al decidir entre leasing o créditos a plazos, intervienen otros factores como los efectos de la depreciación acelerada, oportunidades de préstamos no costosos, rendimientos altos que requiera la sociedad de leasing y bajo riesgo de obsolescencia. Esas variables aumentan el atractivo del préstamo.

Caballero, (2008) indica que: “Una de las principales ventajas que se le señalan al leasing frente a otras formas de financiamiento, es que aumenta la disponibilidad de crédito de la empresa; logrando un efecto positivo sobre la financiación futura”. Esta ventaja se deriva de la técnica contable utilizada; pues como de la sociedad de leasing

no se desprende la propiedad del equipo, no se entraña ningún movimiento en las cuentas del balance de la empresa usuario, a diferencia de otras formas crediticias; pues si un industrial solicita un crédito para adquirir la propiedad de un material, éste se refleja en el balance por un aumento en la partida de activo de inmobilizaciones y de la partida de pasivo de deudas.

De esta manera se ocultan los compromisos financieros de la empresa, por lo que algunos autores afirman que la capacidad de endeudamiento permanece intacta, que el leasing es en cierto modo una especie de crédito no declarado, y que esta neutralidad contable del arrendamiento financiero es una ventaja esencial.

Por otro lado los pagos que realiza el usuario a la sociedad de leasing por ser deducibles de impuestos aparecen como gastos en los estados de ingresos de la empresa y la rentabilidad antes de la amortización es inferior a la que resultaría si la empresa fuera propietaria del equipo.

Ross, Westerfield, & Jaffe, (2005) señalan: “Esta modalidad surgió en los Estados Unidos con las primeras sociedades totalmente desligadas de los fabricantes y distribuidoras, de bienes de equipo”. Sus principales características se pueden sintetizar de la siguiente manera:

- i. En la fase preliminar de la operación, la empresa de leasing, a petición y siguiendo instrucciones de su cliente, compra un bien con miras a alquilarlo inmediatamente;
- ii. La selección del bien y del proveedor del mismo, por parte del futuro usuario, exime de responsabilidad a la compañía del arrendamiento financiero, en cuanto al funcionamiento, adecuación, duración o cualquier defecto del bien;
- iii. El bien así adquirido es entregado directamente por el proveedor al cliente, quien, en consecuencia, corre con el riesgo de cualquier demora o incumplimiento por parte del primero;
- iv. Arrendador y arrendatario financiero suscriben un contrato de arrendamiento a mediano plazo y durante ese tiempo el contrato es irrevocable por cualquiera de las partes;

- v. El cánón de arrendamiento se fija teniendo en cuenta los siguientes factores la recuperación del importe total del bien salvo un valor residual, ó sea, equivale a la recuperación de capital invertido por la sociedad de leasing; la remuneración del capital calculada según interés mensual; los cánones pueden ser fijados a conveniencia del cliente, en forma progresiva de acuerdo con la rentabilidad proyectada del equipo, o a una tasa fija mensual durante toda la duración del contrato;
- vi. Los gastos de reparación, mantenimiento, asistencia técnica, seguros. etc. son a cargo del cliente;
- vii. Al expirar el período irrevocable del contrato, el arrendatario dispone de una triple opción.

2.3 ARRENDAMIENTO

2.3.1 CONCEPTOS DE ARRENDAMIENTO

Un arrendamiento es un convenio contractual celebrado entre un arrendador y un arrendatario. Dicho convenio confiere al arrendatario el derecho de usar bienes específicos (muebles o inmuebles) propiedad del arrendador, durante un período específico y a cambio de pagos en efectivo, estipulados y generalmente periódicos (Kieso & Weygandt, 2003, p. 999).

“Arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo determinado” (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2012, p. 4).

2.3.2 CLASIFICACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS

Un arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

- a. Arrendamiento Operativo
- b. Arrendamiento Financiero.

2.3.3 TIPOS DE ARRENDAMIENTO

A. Según su finalidad

- **Financiero:** Su finalidad es financiar las operaciones de capital, no es revocable y es de larga duración. Reconoce opción de compra para el arrendatario.
- **Operacional:** Su finalidad es arrendar bienes estándar para el funcionamiento u operación del usuario. Si es revocable, no reconoce opción de compra para el arrendatario.

B. Según la naturaleza del bien

- **Mobiliario:** Se trata de bienes muebles. Su duración mínima es de 2 años aunque generalmente dura lo que la vida útil del bien.
- **Inmobiliario:** Se trata de bienes inmuebles, y con ello se reviste de mayor formalidad. En algunos casos se exige una garantía de cumplimiento de la obligación.

C. Según su promoción

- **Directo:** Es aquel en el que participa el Estado a través de la creación de una empresa especializada.
- **Indirecto:** Sólo participan instituciones privadas.

2.3.4 FIGURAS PARTICIPANTES EN EL ARRENDAMIENTO

De acuerdo al concepto de arrendamiento, las figuras participantes son:

- Arrendador:** Es la empresa dedicada a entregar bienes en arrendamiento a uno o más arrendatarios, arrendando los bienes durante un plazo convenido y recibiendo un pago fijado mediante un contrato de arrendamiento. El arrendador transfiere al arrendatario todos los derechos y obligaciones del bien arrendado.
- Arrendatario:** Puede ser cualquier persona natural o jurídica, tales como individuos o empresas que se dediquen a actividades comerciales, industriales o de servicio. Tiene la cesión de todos los derechos y obligaciones del bien arrendado, así como la opción de adquirirlo a un valor residual denominado opción de compra, al cumplirse el plazo del contrato.

2.4 ARRENDAMIENTO OPERATIVO

“Un arrendamiento se clasificará como arrendamiento operativo, si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad” (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2009, p. 115).

Es decir, que el arrendamiento operativo es aquel tipo de contrato, conocido en el entorno hondureño como alquiler o renta de un bien mueble o inmueble, donde, según la naturaleza de dicho contrato, el propietario del bien (arrendador) es el encargado de dar mantenimiento oportuno, así como incurrir por cuenta propia en los demás gastos eventuales. Las ventajas que dicho bien genera son exclusividad del arrendador.

2.5 ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El arrendamiento financiero puede definirse como una operación efectuada por sociedades especializadas que, a petición de sus clientes, compran bienes y equipos y los ponen a disposición de las firmas peticionarias, en forma de arrendamiento, ligado a condiciones especiales y a pagos convenidos. (Gómez, 2005)

En un sentido legal, el arrendamiento financiero:

Es un contrato que celebran dos partes, el arrendatario y el arrendador. El arrendatario está obligado a efectuar pagos periódicos a cambio del derecho de utilizar el activo. El arrendador es el dueño del activo que tiene derecho a los pagos a cambio de arrendar el equipo. (Berk & DeMarzo, 2008, p. 802)

Según el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (2009): “Un arrendamiento se clasificará como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad” (p.115).

De acuerdo al Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (2009): “Si un arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato” (p.115-116). Ejemplo de situaciones que, individualmente o en combinación, normalmente llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero son:

- a. El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario en la finalización de su plazo.
- b. El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, para que al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercerá.
- c. El plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si no se transfiere la propiedad.
- d. Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos sustancialmente la totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- e. Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que sólo el arrendatario puede utilizarlos sin realizar modificaciones importantes.

2.5.1 FUNCIONAMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

De acuerdo las referencias consultadas, se pueden mencionar como funcionalidades del arrendamiento financiero las siguientes:

Arrendamiento es el financiamiento de inversiones en bienes de carácter permanente que pueden contratarse a corto, mediano y largo plazo; evitando la necesidad de comprometer fondos en el momento de adquirir el uso del bien. Para empresas con problemas financieros es una buena forma de hacer uso de equipo nuevo. (Moreno & Rivas, 2003)

El arrendamiento financiero o leasing es un convenio de financiamiento de carácter legal y en virtud del cual una de las partes (la empresa de leasing o arrendadora) se obliga a adquirir y luego da en uso un bien de capital previamente elegido por la otra parte (la empresa usuaria). Eso a cambio del pago de un cánón como contraprestación, durante un determinado plazo contractual que generalmente coincide con la vida útil del bien financiado; el cual puede ejercer la opción de compra, pagando el valor residual pactado, prorrogar o firmar un nuevo contrato, o en su defecto devolver el bien (Rodríguez, 2002).

El arrendamiento financiero es el contrato de financiamiento por el cual un empresario persona natural (arrendatario) toma en locación de una entidad financiera (arrendadora) un bien de capital, previamente adquirido por ésta para tal fin y petición del locatario. El arriendo tiene una duración igual al plazo de vida útil del bien, durante el plazo de la locación, más un interés por el capital adelantado y un beneficio. Esto faculta al locatario para adquirir en propiedad el bien, al término del contrato mediante el pago de un precio denominado valor residual (Farina, 1999).

2.5.2 QUIÉNES PUEDEN HACER ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- a. Empresas grandes, medianas o pequeñas de todos los sectores económicos. (Personas Jurídicas).
- b. Comerciantes Individuales o profesionales que realicen cualquier actividad económica.

2.5.3 BENEFICIOS QUE SE OBTIENEN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.5.3.1 PARA EL ARRENDADOR

- a. Proporciona un medio adicional de servicio, es decir que puede ser una nueva base para expandir su negocio (Raxon, 2008).
- b. El mayor beneficio se encuentra en el singular sistema de garantía, y es que el arrendador conserva la propiedad legal del bien, bajo cuya base él puede recuperar los bienes sin mayores contratiempos en caso de incumplimiento por parte del arrendatario, o cuando éste no ejerza ninguna de las opciones contenidas en el contrato. La propiedad en ningún momento se verá afectada por la quiebra, falta de pago o cualquier otro evento que pueda afectar al arrendatario y sus bienes (Velásquez, 2014).
- c. No es el arrendador, como propietario legal de los bienes objeto de arrendamiento, el encargado de velar por su correcto funcionamiento. Él se limita a velar por que los bienes sean entregados con las características requeridas por el arrendatario (Raxon, 2008).
- d. Incremento en los flujos de caja (Ramírez, 2014).
- e. Incremento de ventas de bienes inmuebles (Raxon, 2008).

2.5.3.2 PARA EL ARRENDATARIO

- a. Aprovechamiento del capital de trabajo (Raxon, 2008) .
- b. Beneficios contables y fiscales, aprovechando el pago realizado por arrendamiento como gasto deducible del impuesto sobre la renta y exento del Impuesto sobre ventas (Ramírez, 2014).
- c. Una alternativa de financiación del 100% del valor del bien.
- d. Mejora la disponibilidad del capital de trabajo.
- e. No afecta el índice de endeudamiento.
- f. No requiere garantías paralelas (Raxon, 2008).
- g. Es un sistema simple y ágil de tramitar.
- h. El arrendatario se ahorra un desembolso sustancial e inmediato de dinero, ya que estos contratos no requieren mínima inicial, sino que se otorgan sobre el monto total del bien a arrendar (Velásquez, 2014).
- i. Si el arrendatario desea quedarse con el bien arrendado con sólo cancelar el valor actual del activo acordado en el contrato, el bien pasa a ser de su propiedad.
- j. El pago efectuado por concepto de intereses y capital es cargado a los resultados del ejercicio del período, lo que tiende a disminuir el gasto por impuesto sobre la renta.
- k. El usuario recibe el financiamiento total de la operación. No se le exige pagos iniciales fuertes (enganche), tampoco se le exige un porcentaje del valor del activo a adquirir. Lo anterior le permite disponer de su capital de trabajo e invertirlo en actividades de mayor productividad (Raxon, 2008).
- l. No se exige garantía alguna, ya que ésta la constituye el mismo bien objeto de arrendamiento. Es decir que la capacidad de endeudamiento de la empresa no se limita, pues permite utilizar otras fuentes de financiamiento dando como garantía sus demás bienes (Velásquez, 2014).
- m. Cuando se compra mediante leasing no se figura en el buró de crédito.
- n. Comprende el anonimato para la empresa o persona natural que no quiera arriesgarse a figurar como dueños del bien (Ramírez, 2014).

2.5.4 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.5.4.1 VENTAJAS

- a. Permite la financiación del costo del bien en un 100%.
- b. La garantía es el mismo bien adquirido (Aguilar & Aguilar, 2006).
- c. El arrendamiento financiero se considera un gasto, por lo tanto reduce la cantidad a pagar del ISR (Ramírez, 2014).
- d. Permite una depreciación acelerada del bien, con la consecuente reducción de la carga fiscal durante el período del contrato (Velásquez, 2014).
- e. Asimismo, permite mantener líneas de crédito disponibles con otras empresas, al no presentar una adquisición de activos fijos y, por lo tanto, tampoco el compromiso de pasivos.
- f. Eficiente en los indicadores financieros.
- g. No descapitaliza (Ramírez, 2014).

2.5.4.2 DESVENTAJAS

- a. No existe una normativa, ya que no está regulado en forma específica por la legislación tributaria hondureña.
- b. La ley del Impuesto Sobre la Renta no contiene cláusulas específicas para el arrendamiento financiero, sino que es por pura interpretación de la misma (Velásquez, 2014).
- c. El contrato que se establece es no cancelable (Aguilar & Aguilar, 2006).
- d. Para el arrendatario, las cuotas de arrendamiento en la mayoría de veces son en forma anticipada (Aguilar & Aguilar, 2006).
- e. Si se quiere aumentar los activos, no se ve reflejado entre los mismos lo que puede considerarse debilitamiento de la empresa (Ramírez, 2014).

2.6 ASPECTOS CONTABLES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Los aspectos contables del arrendamiento financiero, de acuerdo al Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, se rigen por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 17 así:

2.6.1 CONTABILIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDATARIO

2.6.1.1 RECONOCIMIENTO INICIAL

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconocerá en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado; o bien, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2012). Al calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo.

Las transacciones y demás eventos se contabilizarán y presentarán de acuerdo con su fondo económico y realidad financiera, y no solamente en consideración a su forma legal. Mientras la forma legal de un acuerdo de arrendamiento puede significar que el arrendatario no adquiera la titularidad jurídica sobre el bien arrendado, en el caso de un arrendamiento financiero su fondo económico y realidad financiera implican que el arrendatario adquiere los beneficios económicos derivados del uso del activo arrendado durante la mayor parte de su vida económica; contrayendo al hacerlo, como contraprestación por tal derecho, una obligación de pago aproximadamente igual al inicio del arrendamiento, al valor razonable del activo más las cargas financieras correspondientes (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2012).

Si esta operación de arrendamiento no queda reflejada en el estado de situación financiera del arrendatario, los recursos económicos y el nivel de obligaciones de una entidad estarían infravalorados, distorsionando así las ratios financieras. Será apropiado, por tanto, que el arrendamiento financiero se reconozca en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y como una obligación de pagar cuotas de arrendamiento en el futuro. Al comienzo del plazo del arrendamiento, el activo y la obligación de pagar cuotas futuras se reconocerán en el estado de situación

financiera por los mismos importes; excepto si existen costos directos iniciales para el arrendatario, que se añadirán al importe reconocido como activo.

No resultará adecuado presentar las obligaciones relativas a los bienes arrendados, en los estados financieros, como deducciones del valor de los activos correspondientes. En caso de que la entidad realice, en el estado de situación financiera, distinción entre pasivos corrientes y no corrientes, se observará esta misma distinción para las deudas derivadas de los arrendamientos (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2012).

Es frecuente incurrir en ciertos costos directos iniciales al emprender actividades específicas de arrendamiento, tales como los que surgen al negociar y asegurar los acuerdos y contratos correspondientes. Los costos que sean directamente atribuibles a las actividades llevadas a cabo por parte del arrendatario en un arrendamiento financiero, se incluirán como parte del valor del activo reconocido en la transacción.

2.6.1.2 MEDICIÓN POSTERIOR

Cada una de las cuotas del arrendamiento se dividirá en dos partes que representan, respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda viva. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que en cada período se obtenga una tasa de interés constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. Los pagos contingentes se cargarán como gastos en los períodos en los que sean incurridos (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2012).

En la práctica, y con la finalidad de simplificar los cálculos, el arrendatario podrá utilizar algún tipo de aproximación para distribuir las cargas financieras entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento.

El arrendamiento financiero dará lugar tanto a un cargo por depreciación en los activos depreciables, como a un gasto financiero en cada período. La política de depreciación para activos depreciables arrendados será coherente con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean. La depreciación contabilizada se calculará sobre las bases establecidas en la NIC 16 (Propiedades, Planta y Equipo) y en la NIC 38

(Activos Intangibles). Si no existiese certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

El importe depreciable del activo arrendado se distribuirá entre cada uno de los períodos de uso esperado, de acuerdo con una base sistemática coherente con la política de depreciación que el arrendatario haya adoptado con respecto a los demás activos depreciables que posee. En caso de que exista certeza razonable de que el arrendatario obtendrá la propiedad al finalizar el plazo del arrendamiento, el periodo de utilización esperado será la vida útil del activo. En otro caso, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2012).

El arrendamiento financiero dará lugar a un cargo por depreciación y a otro de tipo financiero en cada período, pero la suma de esos importes no será igual a la cuota a pagar en el período. Por tanto, no será adecuado considerar como gasto simplemente la cuota a pagar en el mismo. De acuerdo con lo anterior, es improbable que el activo y el pasivo correspondientes al arrendamiento sigan siendo de igual importe una vez iniciado el arrendamiento.

Para determinar si el activo arrendado ha visto deteriorado su valor, la entidad aplicará la NIC 36 (Deterioro del Valor de los Activos).

2.6.1.3 INFORMACIÓN A REVELAR

Según el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (2012): En los estados financieros se revelará la siguiente información referida a los arrendamientos financieros:

- a. Para cada clase de activos, el importe neto en libros al final del periodo sobre el que se informa.
- b. Una conciliación entre el importe total de los pagos futuros mínimos del arrendamiento al final del período sobre el que se informa, y su valor presente. Además, una entidad revelará el total de pagos del arrendamiento mínimos

futuros al final del período sobre el que se informa, y de su valor presente, para cada uno de los siguientes períodos:

- i. Hasta un año;
 - ii. Entre uno y cinco años;
 - iii. Más de cinco años.
- c. Cuotas contingentes reconocidas como gasto en el período.
- d. El importe total de los pagos futuros mínimos por el subarriendo que se espera recibir, al final del período sobre el que se informa, por los subarriendos operativos no cancelables.
- e. Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:
- i. Las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado;
 - ii. La existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento;
 - iii. Las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

2.6.2 CONTABILIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDADOR

2.6.2.1 RECONOCIMIENTO INICIAL

“Los arrendadores reconocerán en su estado de situación financiera los activos que mantengan en arrendamientos financieros y los presentarán como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento” (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2012).

En una operación de arrendamiento financiero, sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad son transferidos por el arrendador, y por ello, las

sucesivas cuotas a cobrar por el mismo se consideran como reembolsos del principal y remuneración financiera del arrendador por su inversión y servicios.

Es frecuente que el arrendador incurra en ciertos costos directos iniciales, entre los que se incluyen comisiones, honorarios jurídicos y costos internos que son incrementales y directamente atribuibles a la negociación y contratación del arrendamiento. De ellos se excluyen los costos de estructura indirectos, tales como los incurridos por un equipo de ventas y comercialización. En el caso de arrendamientos financieros distintos de aquéllos en los que está implicado un productor o distribuidor que también es arrendador, los costos directos iniciales se incluirán en la medición inicial de los derechos de cobro por el arrendamiento financiero, y disminuirán el importe de los ingresos reconocidos a lo largo del plazo de arrendamiento.

La tasa de interés implícita que el arrendamiento se define de forma que los costos directos iniciales se incluyen automáticamente en los derechos de cobro del arrendamiento financiero; esto es, no hay necesidad de añadirlos de forma independiente. Los costos incurridos por productores o distribuidores, que también son arrendadores, en relación con la negociación y contratación de un arrendamiento, se excluyen de la definición de costos directos iniciales. En consecuencia, éstos se excluirán de la inversión neta del arrendamiento y se reconocerán como gastos cuando se reconozca el beneficio de la venta, lo que para un arrendamiento financiero tiene lugar normalmente al comienzo del plazo de arrendamiento.

2.6.2.2 MEDICIÓN POSTERIOR

“El reconocimiento de los ingresos financieros, se basará en una pauta que refleje, en cada uno de los períodos, una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero” (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2012).

Un arrendador aspira a distribuir el ingreso financiero sobre una base sistemática y racional, a lo largo del plazo del arrendamiento. Esta distribución se basará en una pauta que refleje un rendimiento constante en cada período sobre la inversión neta relacionada con el arrendamiento financiero. Los pagos del arrendamiento relativos a

cada período, una vez excluidos los costos por servicios, se destinarán a cubrir la inversión bruta en el arrendamiento; reduciendo tanto el principal como los ingresos financieros no devengados.

Las estimaciones de los valores residuales no garantizados, utilizados al computar la inversión bruta del arrendador en el arrendamiento, serán objeto de revisiones regulares. Si se hubiera producido una reducción permanente en la estimación del valor residual no garantizado, se procedería a revisar la distribución del ingreso financiero no devengado a lo largo del plazo del arrendamiento; y cualquier reducción, respecto a las cantidades de ingresos ya devengados se reconocerá inmediatamente.

Un activo sometido a un arrendamiento financiero, que haya sido clasificado como mantenido para la venta (o incluido en un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta) de acuerdo con la NIIF 5 (Activos No corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas) se contabilizará según lo establecido en esa NIIF.

Los arrendadores que son también fabricantes o distribuidores reconocerán los resultados derivados de la venta en el período, de acuerdo con las políticas contables utilizadas por la entidad para el resto de las operaciones de venta directa. Si se han aplicado tasas de interés artificialmente bajas, el resultado por la venta se reducirá al que se hubiera obtenido de haber aplicado tasas de interés de mercado. Los costos incurridos por el fabricante o el distribuidor que sea también arrendador, y estén relacionados con la negociación o la contratación del arrendamiento, se reconocerán como un gasto cuando se reconozca el resultado en la venta.

Los fabricantes o distribuidores ofrecen a menudo a sus clientes la posibilidad de comprar o alquilar un activo. El arrendamiento financiero de un activo, cuando el arrendador es también fabricante o distribuidor, dará lugar a dos tipos de resultados:

- a. La pérdida o ganancia equivalente al resultado de la venta directa del activo arrendado, a precios normales de venta; teniendo en cuenta todo tipo de descuentos comerciales y rebajas que sean aplicables;
- b. La ganancia financiera que se obtenga en el transcurso del período del arrendamiento.

“El ingreso de actividades ordinarias por venta registrado al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, por un arrendador que sea fabricante o distribuidor, es igual al valor razonable del activo o, si fuera menor, al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, descontados a una tasa de interés de mercado” (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, 2012). El costo de la venta reconocido al comienzo del plazo del arrendamiento es el costo de la propiedad arrendada o la cantidad por la que estuviese contabilizada si fuera diferente, menos el valor presente del valor residual no garantizado. La diferencia entre el ingreso de actividades ordinarias y el costo de la venta es la ganancia en la venta, que se reconocerá como tal de acuerdo con las políticas seguidas por la entidad para las operaciones de venta directa.

Los fabricantes o distribuidores que son también arrendadores, a veces aplican tasas de interés artificialmente bajas, a fin de atraer a los clientes. El uso de dichas tasas podría significar el reconocimiento, en el momento de la venta, de una porción excesiva del resultado total de la transacción. En el caso de que se empleen tasas de interés artificialmente bajas, el resultado de la venta quedará reducido al que se hubiera obtenido de aplicar una tasa de interés de mercado.

Los costos directos iniciales, en los casos de arrendadores que son fabricantes o distribuidores, se reconocerán como gastos al comienzo del plazo del arrendamiento, puesto que están relacionados principalmente con la obtención de las ganancias del fabricante o distribuidor en la venta.

2.6.2.3 INFORMACIÓN A REVELAR

Según el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, (2012): Los arrendadores revelarán en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:

- a. Una conciliación entre la inversión bruta en el arrendamiento al final del período sobre el que se informa y el valor presente de los pagos mínimos a recibir en esa misma fecha. Además, la entidad revelará, al final del período sobre el que se informa, la inversión bruta en el arrendamiento y el valor presente de los pagos mínimos a recibir en esa misma fecha, para cada uno de los siguientes períodos:

- i. Hasta un año;
 - ii. Entre uno y cinco años;
 - iii. Más de cinco años.
- b. Los ingresos financieros no acumulados (o no devengados);
- c. El importe de los valores residuales no garantizados reconocidos a favor del arrendador;
- d. Las correcciones de valor acumuladas que cubran insolvencias relativas a los pagos mínimos por el arrendamiento pendientes de cobro;
- e. Las cuotas contingentes reconocidas en los ingresos del periodo;
- f. Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos concluidos por el arrendador.

A menudo resulta útil informar, como indicador del crecimiento en la actividad arrendadora, sobre la inversión bruta en arrendamientos financieros conseguida en el periodo, deducidos los correspondientes ingresos financieros no acumulados (o no devengados), a la que se restarán los importes de los contratos de arrendamiento cancelados en ese mismo intervalo de tiempo.

2.7 ASPECTOS FINANCIEROS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Desde el punto de Vista financiero pueden mencionarse los siguientes beneficios del arrendamiento financiero, como opción de financiamiento:

1. Mejora la estructura de capital, ya que no se refleja como pasivo en los estados financieros y además el financiamiento a través del sistema de arrendamiento financiero cubre el 100% del valor del activo, lo que permite al arrendatario utilizar su capital para otros fines comerciales.
2. Se puede diferir el plazo del arrendamiento y no comprometer la liquidez de la empresa.
3. Ayuda a las empresas a diversificar su portafolio de acreedores. También, algunos costos adicionales, como gastos legales y otros, pueden ser capitalizados dentro del arrendamiento financiero y amortizados durante el tiempo de duración del contrato.

4. El arrendamiento financiero tiene beneficios fiscales, por el hecho de que el pago por concepto de arrendamiento es un gasto deducible en su totalidad, a diferencia de un préstamo bancario, en el que sólo se deducen los intereses.
5. Comprende una fuente de crédito alternativo, al crédito tradicional.
6. Por parte del arrendador, existe un incremento en su flujo de efectivo, ya que se asegura un ingreso periódico durante la duración del contrato de arrendamiento financiero.
7. Muestra una mejor posición financiera, ya que no afecta el índice de endeudamiento.

Maldonado, (2006) asegura que:

Desde el punto de vista financiero las diferencias con un crédito tradicional no parecen sustanciales. La adquisición de un activo mediante leasing es una modalidad ideal para personas de altos ingresos que, por factores tributarios y/o de seguridad, necesitan que no figuren bienes en su patrimonio; o para trabajadores independientes que declaran su impuesto a la renta y sus bienes son parte de su actividad. Con relación a otras modalidades de financiamiento, el leasing ofrece una ventaja tributaria mediante la cual el usuario final puede descontar de su ingreso imponible la totalidad de la cuota (capital más intereses) en lugar de hacerlo con los intereses, como es el caso en financiamientos tradicionales.

“El leasing o arrendamiento financiero se consolida como una de las principales alternativas de financiamiento para proyectos de inversión en activos empresariales” (Valencia, 2005). Ya no es más un producto enfocado exclusivamente hacia las grandes y medianas compañías, pues se encuentra en franco proceso de masificación. De hecho, ya tienen acceso al leasing las pequeñas empresas, e incluso las microempresas.

El auge de la industria de arrendamiento financiero no sólo se explica por la mejor percepción que tienen los empresarios del mediano plazo, sino también porque se trata de una de las mejores alternativas que tienen las empresas, debido a los importantes beneficios que esta modalidad genera.

Beltrán, (2004) indica que:

El arrendamiento permite a las Pymes rentar (arrendar) prácticamente cualquier bien (nuevo o usado) que requieran para operar, como ser equipo de transporte, maquinaria industrial y pesada, equipo de cómputo, equipo de comunicaciones y telecomunicaciones, equipo electrónico, mobiliario y equipo de oficina y bienes inmuebles. "A través del arrendamiento, las Pymes pueden adquirir maquinaria nueva o usada para operar, con un contrato que le permite usar el bien pagando una renta periódica, sin afectar el capital de trabajo de las empresas".

A diferencia de los esquemas que ofrece la banca comercial para financiamiento de equipo y maquinaria, las arrendadoras ofrecen planes en los que el plazo depende del bien; por ejemplo, para un equipo de cómputo el plazo adecuado es de 2 años, para equipo de transporte 5 años y para bodegas es de 10 años. Las pequeñas y medianas empresas, muchas de las cuales no han acudido al financiamiento para renovar sus equipos desde hace más de 10 años, pueden encontrar en el arrendamiento una posibilidad para modernizar su infraestructura y volverse más competitivas.

2.8 ASPECTOS FISCALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Desde el punto vista fiscal, en Honduras, los arrendamientos financieros de bienes inmuebles están exentos del Impuesto Sobre Ventas, y así lo ratifica el Artículo 18 literal "d" de la Ley de Ordenamiento de la Finanzas Públicas, Control de las Exoneraciones y Medidas Anti-evasión:

Artículo 18: Reformar el literal d) del artículo 15 de la Ley del Impuesto Sobre Ventas, contenido en el Decreto Ley 24 del 20 de diciembre de 1963 y sus reformas, el que en adelante se debe leer así:

Artículo 15: Están exentos...

- d) Los siguientes servicios: energía eléctrica; agua potable y alcantarillados; servicios de construcción; honorarios profesionales obtenidos por personas naturales; de enseñanza; de hospitalización y transporte en ambulancias; de laboratorios clínicos y de análisis clínico humano; servicios radiológicos y demás

servicios médicos; de diagnóstico y quirúrgicos, exceptuando los servicios de de tratamiento de belleza estética como ser: spa, liposucción con láser y similares; transporte terrestre de pasajeros; servicios bancarios y financieros; excepto el arrendamiento de bienes muebles con opción de compra, los relacionados primas de seguros de personas y los reaseguros en general. Quedan sujetos a este impuesto, la venta de servicios de alimentos preparados para consumo dentro o fuera del local. (Honduras, 2014, p. 7)

El artículo anterior, indica claramente que sólo el arrendamiento financiero de bienes muebles está sujeto al pago del Impuesto sobre ventas; constituyendo el arrendamiento de bienes inmuebles un beneficio fiscal en materia de pago del impuesto antes mencionado.

De igual manera, los pagos efectuados por el arrendatario por concepto del arrendamiento financiero son registrados dentro de su contabilidad como un gasto del período. Según el artículo 11 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta inciso a), este gasto es deducible de dicho impuesto para el período que corresponda. Dicho artículo se lee literalmente así

Artículo 11: La renta neta gravable de la empresa mercantil es determinada deduciendo de su renta bruta el importe de los gastos ordinarios y necesarios en la generación de la renta gravable del período contributivo, debidamente comprobados y pagados o incurridos tales como:

- a) “Sueldos razonables, jornales, gastos de propaganda comercial, uso de materiales, reparación y mantenimiento de maquinaria o equipos y el importe de cualquier otro gasto normal, propio del negocio (Honduras, 1963a).

El artículo anterior establece que los pagos en concepto de arrendamiento constituyen un beneficio por escudo fiscal al momento del cálculo del Impuesto Sobre la Renta.

2.9 ASPECTOS LEGALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En Honduras el arrendamiento financiero no tiene una normativa específica que lo regule, por lo que desde el punto de vista legal, el arrendamiento financiero está vinculado con las siguientes leyes, normas, resoluciones y regulaciones:

A. Ley del Impuesto Sobre Ventas:

De acuerdo al artículo 15 (Están exentos del pago del ISV) de esta ley, en su inciso “d”, hace mención que sólo el arrendamiento financiero de bienes muebles con opción de compra está gravado con dicho impuesto (Honduras, 1963b).

B. Ley del Impuesto Sobre la Renta:

Las rentas o pagos mensuales que se realizan por concepto de arrendamiento financiero son considerados como gastos, por lo tanto, dichos pagos son deducibles del Impuesto Sobre la Renta.

C. Dictamen 1358-R de solicitud O-864-S de la Dirección Ejecutiva de Ingresos (DEI):

“Las empresas arrendadoras están facultadas por la DEI para depreciar los bienes aceleradamente, de acuerdo al plazo del contrato, independientemente de lo que determine la ley en base a los diferentes tipos de equipo”

D. Regulaciones de la Comisión Nacional de Banca y Seguros (CNBS):

- a. Resolución N° 030/15-01-2002
- b. Resolución N° 031/15-01-2002
- c. Resolución N° 143/23-01-2014

2.9.1 DERECHOS Y OBLIGACIONES

En cualquier contrato que pertenezca a la categoría de cambio, el leasing es generador de derechos y obligaciones para las partes contractuales. Es decir, se vuelve una relación de reciprocidad donde la obligación de uno será el derecho de la otra y a la inversa. Si ésto es así, entonces se atenderá primero las obligaciones de las empresas de leasing.

2.9.2 CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

El contrato de arrendamiento, por tratarse de un instrumento jurídico, cumple con ciertas características jurídicas, las cuales se mencionan a continuación:

a. Bilateral:

En derecho se aplica a los contratos en que ambas partes quedan obligadas a dar, hacer o no hacer alguna cosa, que compensa la prestación de la otra parte con mayor o menor igualdad; como la compra venta (cosa y precio), en la permuta (cosa por cosa distinta), en la sociedad (aportación contra eventual ganancia), etc. (Cabanellas, 2008, p. 50).

b. Consensual:

“Lo que es válido con el sólo consentimiento de las partes” (Machado, 1996, p. 76).

c. Formalista:

“Acto de carácter formal, celebrado entre ambas partes” (Moore, 1991, p. 433).

d. Principal:

No depende de otro contrato, si no que posee autonomía propia.

e. Oneroso:

“Acto jurídico gravoso que supone algún gravamen o intercambio de prestaciones recíprocas” (Machado, 1996, p. 241).

f. Atípico.

“Contrato atípico es aquel que surge de la libre iniciativa de los particulares, en desarrollo de la autonomía de la voluntad y que no están regulados en forma específica por la ley” (Cabanellas, 2008, p. 43).

g. Mercantil.

Es mercantil, porque la celebración del contrato es de carácter comercial y el mismo está regulado por el código de comercio de Honduras, según lo estipula el artículo 4 literal II de dicho código (Honduras, 1950).

2.10 SITUACIÓN ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA BIENES INMUEBLES EN HONDURAS

El arrendamiento financiero para bienes inmuebles es una figura poco utilizada en Honduras, incluso por las empresas dedicadas a las actividades de arrendamiento financiero. En su mayoría, las empresas que realizan el arrendamiento financiero en nuestro país sólo lo hacen para maquinaria y equipo; argumentando que el arrendamiento de bienes inmuebles requiere de un mayor plazo de financiamiento y su actividad sólo es realizada a corto y mediano plazo (Velásquez, 2014).

En ese sentido, el aporte mediante el presente trabajo, teniendo como problema de investigación la falta de rentabilidad de los activos improductivos de la empresa Administradora de Valores e Inmuebles S.A. (AVISA), consiste en determinar la viabilidad del arrendamiento financiero como opción de financiamiento para clientes potenciales, interesados en adquirir los bienes administrados por dicha empresa.

Actualmente, los clientes de AVISA muestran interés en la adquisición de los bienes administrados por dicha empresa, sin embargo, la difícil situación económica hace que pierdan el interés en su compra; considerando la disponibilidad del efectivo. Mediante el arrendamiento financiero para bienes inmuebles, conociendo sus beneficios, ventajas, efectos fiscales y financieros, se pretende que la adquisición de bienes inmuebles mediante esta opción de financiamiento tenga un nivel de aceptación satisfactorio por parte de los clientes.

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

3.1 ENFOQUE Y MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

3.1.1 ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación se desarrolló mediante un enfoque cualitativo, ya que mediante este enfoque se dio respuesta a las preguntas de investigación planteadas. Previo a la revisión de la bibliografía se obtuvieron los datos que se convirtieron en información para la medición de las variables, de acuerdo a los indicadores establecidos.

3.1.2 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Como parte de la metodología de investigación se utilizó el método inductivo, ya que por medio del mismo y en consideración a su utilidad y sus generalidades, se definió el arrendamiento financiero como una opción viable de financiamiento para los clientes de la empresa Administradora de Valores e Inmuebles, S.A. (AVISA), para la adquisición de los bienes inmuebles manejados por dicha empresa.

Este estudio es de tipo descriptivo-explicativo ya que describe el arrendamiento financiero como una opción de financiamiento que permite evaluar los beneficios que genera esta herramienta financiera. Explica sus ventajas y desventajas; y al mismo tiempo expone el tratamiento contable que, de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 17 debe darse al arrendamiento financiero. También se manifiestan sus efectos legales, fiscales y financieros.

El estudio del arrendamiento financiero, se realizó de la siguiente manera:

1. Identificación, revisión y selección de las diferentes fuentes de investigación (primarias y secundarias).
2. De acuerdo a la bibliografía consultada, se definió con claridad el problema a investigar, así como sus objetivos, preguntas, hipótesis y variables de investigación.

3. Aplicación de la información seleccionada al problema de investigación (marco teórico), el cual comprende una síntesis de los principales hallazgos, que sustentan teóricamente la investigación.
4. De acuerdo al tipo de investigación, se seleccionó el enfoque, así como el método utilizado y el tipo de investigación correspondiente.
5. Una vez planteadas las preguntas de investigación, se definió con claridad el diseño de la investigación. Se identificó la población a investigar, se seleccionó la muestra y las unidades de análisis.
6. Ya definido el diseño de la investigación se procedió a establecer las técnicas e instrumentos de investigación, y se determinó aplicar la entrevista guiada y la encuesta seleccionada, utilizando el cuestionario como instrumento para ambos casos.
7. Una vez recolectada la información requerida, se realizó el análisis e interpretación de los datos con el propósito de dar respuestas a las preguntas de investigación.
8. De acuerdo a los datos obtenidos en la investigación, se establecieron las conclusiones y recomendaciones.

3.2 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

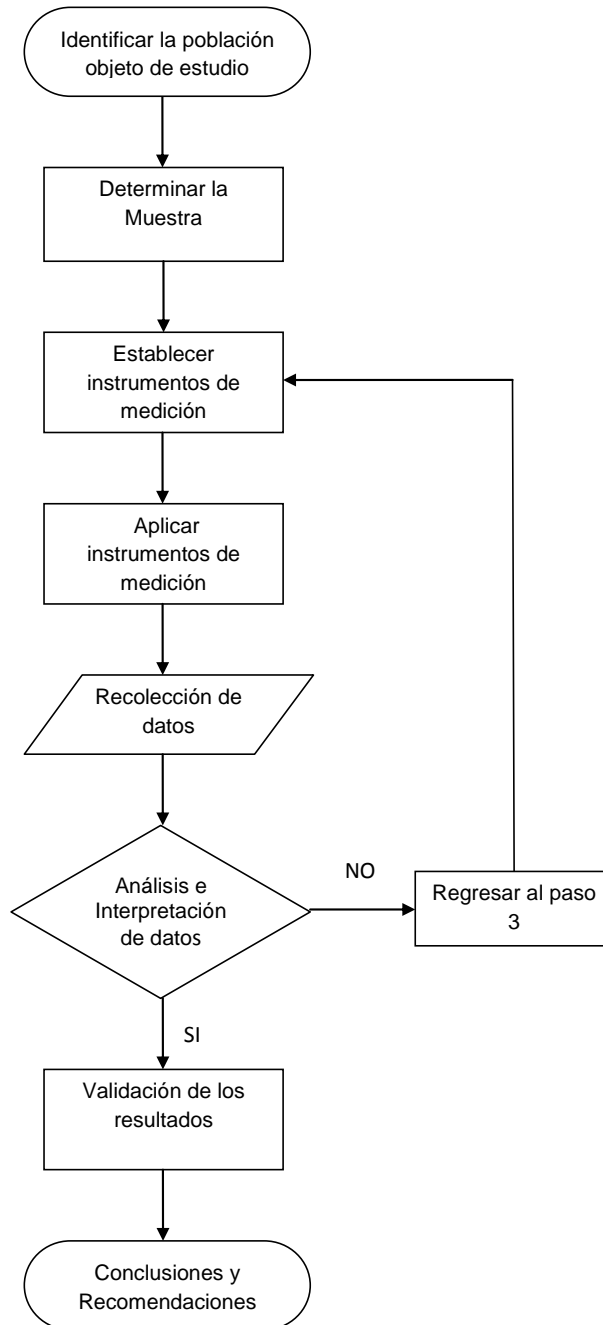


Figura 2. Diagrama de Flujo del Diseño de la Investigación.

3.2.1 POBLACIÓN

La población se investigó de acuerdo a los sujetos de la información. Estos sujetos fueron:

- Los clientes de la Administradora de Valores e Inmuebles S.A. (AVISA).
- Empresas Arrendadoras de Tegucigalpa.

3.2.2 MUESTRA

Para efectos de la investigación, se utilizó una muestra no probabilística: “Subgrupo de la población en la que la elección de los elementos no depende de la probabilidad sino de las características de la investigación” (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010, p. 176).

Como la investigación se basa en los datos obtenidos de los clientes potenciales de AVISA, y dicha empresa tiene en la actualidad una cartera de 137 clientes, se decidió elegir a 17 clientes como muestra. Los criterios a considerar en la selección de la muestra fueron:

1. Clientes más grandes que actualmente tiene AVISA, de acuerdo al monto arrendado mediante arrendamiento operativo.
2. Clientes con un tiempo igual o superior a los 2 años de arrendar con AVISA.
3. Clientes del sector privado.
4. Clientes extranjeros que operan con franquicia en el país.

De igual manera se identificó 2 de las empresas con mayor experiencia en la actividad de arrendamiento financiero, siendo éstas: Arrendamientos y Créditos Atlántida S.A. (ACRESA) y ARREND Honduras.

3.2.3 UNIDAD DE ANÁLISIS

Para efectos de la investigación, las unidades de análisis fueron:

- Clientes Potenciales de Administradora de Valores e Inmuebles S.A. (AVISA).

- Empresas Arrendadoras con mejor trayectoria en la actividad del arrendamiento financiero.

3.2.4 RESPUESTA

La respuesta se determinó en el caso de los clientes potenciales de AVISA, en atención a la relación con el bien arrendado, en atención a la antigüedad del cliente y considerando el un buen récord en el pago del bien arrendado. En el caso de las empresas arrendadoras, la respuesta se determinará tomando como base la experiencia, solidez y por ser las empresas más destacadas en el rubro al que se dedican.

3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS APLICADOS

3.3.1 INSTRUMENTOS

Para el desarrollo de la investigación, en ambos casos se utilizó como instrumento el cuestionario, éste instrumento está enfocado hacia la recolección de información, de acuerdo a los indicadores planteados en el presente estudio.

3.3.2 TÉCNICAS

- Encuesta: Aplicada a los clientes de Administradora de Valores e Inmuebles S.A.
- Entrevista: Se realizó a las empresas dedicadas a la actividad del arrendamiento financiero.

3.3.3 PROCEDIMIENTOS

En el caso de los clientes de AVISA, se utilizó un cuestionario con preguntas de carácter cerrado; considerando el tiempo del cual disponen los encuestados para responder las preguntas planteadas. Para las empresas Arrendadoras, se realizó un cuestionario con preguntas de carácter abierto, las cuales fueron abordadas mediante una entrevista realizada con previa concertación.

3.4 FUENTES DE INFORMACIÓN

3.4.1 FUENTES PRIMARIAS

Las fuentes primarias constituyen la revisión de la bibliografía consultada en:

- Informes
- Libros
- Tesis
- Folletos
- Revistas
- Cualquier otro tipo de información escrita.

3.4.2 FUENTES SECUNDARIAS

Las fuentes secundarias constituyen la información encontrada en:

- Sitios web
- Consultas a profesionales de la contaduría y personas involucradas en la actividad del arrendamiento financiero.

CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y ANÁLISIS

4.1 VENTAJAS, DESVENTAJAS Y ASPECTOS LEGALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE INFLUYEN EN LA DECISIÓN DE LOS CLIENTES DE AVISA, PARA UTILIZAR ESTA MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO

Para determinar en forma general el conocimiento que los clientes de AVISA tienen con respecto al arrendamiento financiero, se formularon 2 preguntas, cuyos resultados se detallan a continuación:

Tabla 2. Conocimiento del arrendamiento financiero por parte de los clientes de AVISA.

Respuesta	Cantidad	%
SÍ	11	69%
NO	4	31%
Total	16	100%

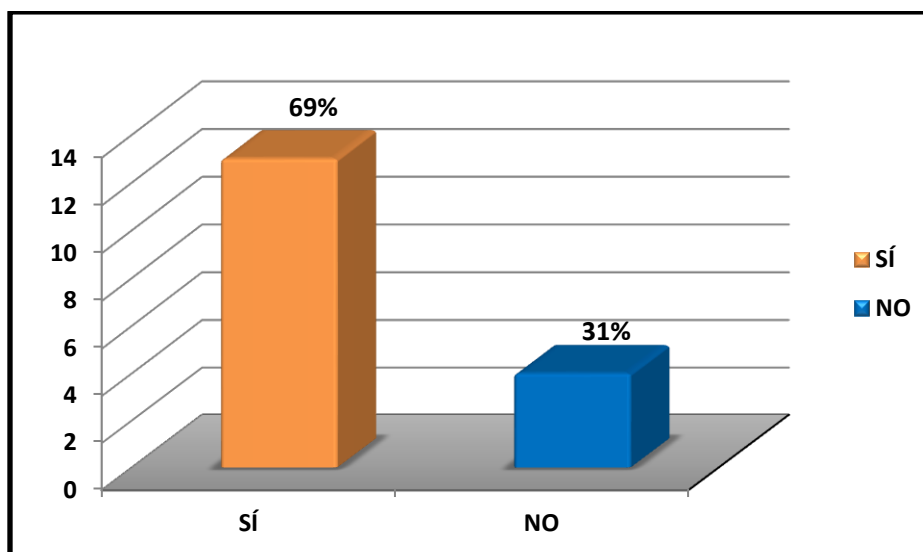


Figura 3. Conocimiento del arrendamiento financiero por parte de los clientes de AVISA

Del conjunto de empresas encuestadas, que contestaron si tienen o no conocimiento sobre lo que es el arrendamiento financiero, se observa que el 69% de éstas sí tienen conocimiento sobre dicho tema. El 31% restante, no conocen de qué se trata el arrendamiento financiero.

Tabla 3. Activos adquiridos mediante arrendamiento financiero.

Activos	Cantidad	%
Maquinaria	1	5%
Equipo informático	2	11%
Equipo de oficina	6	32%
Bienes inmuebles	5	26%
Otros	5	26%
Total	19	100%

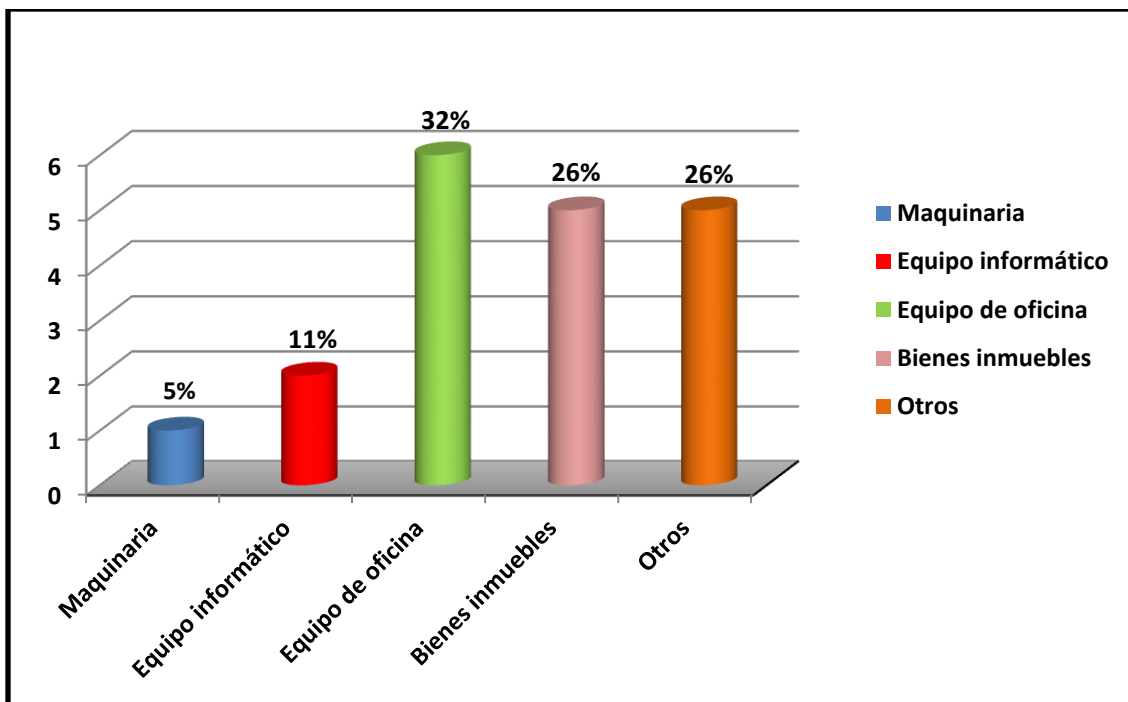


Figura 4. Activos adquiridos mediante arrendamiento financiero.

Del total de las empresas encuestadas, que respondieron afirmativamente sobre tener conocimiento del arrendamiento financiero y haberlo utilizado, el 32% lo han hecho mediante la adquisición de equipo de oficina, el 26% con bienes inmuebles y otros activos, el 11% con equipo informático y el 5% restante con maquinaria.

4.1.1 FINANCIAMIENTO MEDIANTE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Para determinar la decisión de los clientes de AVISA sobre hacer uso del arrendamiento financiero para bienes inmuebles, como opción de financiamiento y tomando en cuenta las ventajas, desventajas y aspectos legales; se formularon las preguntas correspondientes, cuyos resultados son los siguientes:

Tabla 4. Percepción de las ventajas del arrendamiento financiero de acuerdo a su importancia

Ventajas	Cantidad	%
Pago 100% deducible del impuesto sobre la renta	4	23%
No requiere inversión inicial	7	41%
Se financia el 100 % del activo	3	18%
Se permite una depreciación acelerada	2	12%
La garantía es el mismo bien adquirido	1	6%
Total	17	100%

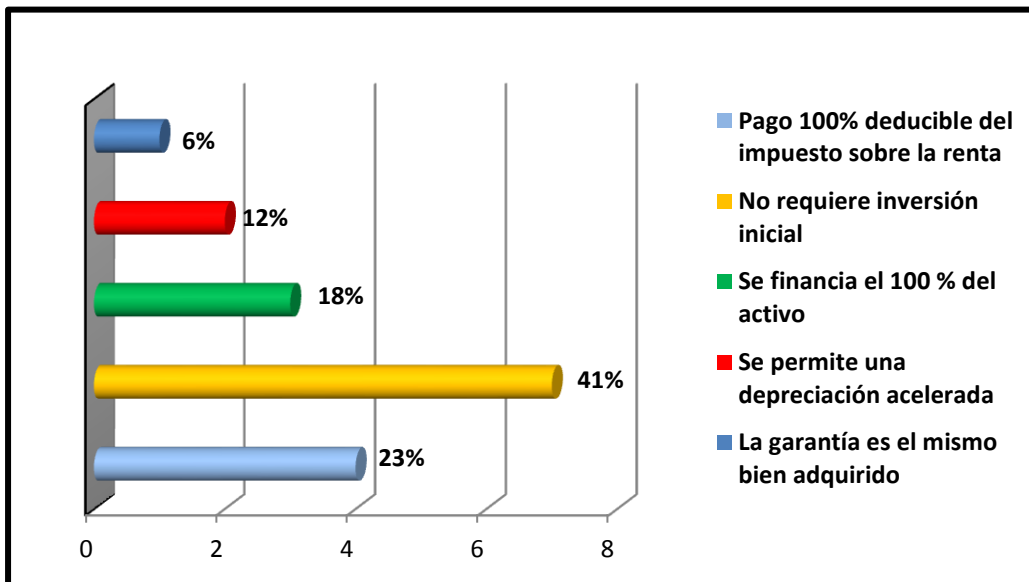


Figura 5. Percepción de las ventajas del arrendamiento financiero de acuerdo a su importancia

En lo referente a las ventajas del arrendamiento financiero, el 41% de los encuestados dio mayor importancia a que no se requiere una inversión inicial para la adquisición de un bien. En segundo lugar, el 23% consideró a que los pagos son deducibles totalmente

del Impuesto sobre la renta. En tercer lugar, el 18% estimó la financiación del total del activo. El 12% favoreció la depreciación acelerada del activo. Por último y en menor escala, el 6% de los encuestados consideró el hecho de que la garantía del arrendamiento financiero es el mismo bien adquirido.

Tabla 5. Percepción de las desventajas del arrendamiento financiero de acuerdo a su importancia

Desventajas	Cantidad	%
Contrato no cancelable	7	41%
No existe una normativa que lo regule	4	24%
La ley del ISR no contiene cláusulas específicas	0	0%
Algunas veces las cuotas son anticipadas	6	35%
Total	17	100%

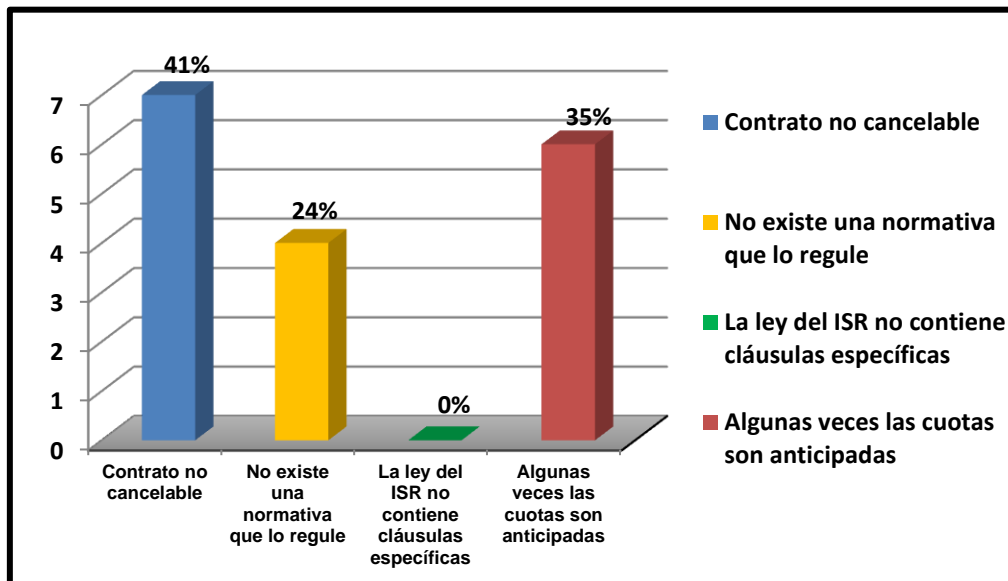


Figura 6. Percepción de las desventajas del arrendamiento financiero de acuerdo a su importancia

Respecto a las desventajas del arrendamiento financiero, los resultados muestran, que el 41% de los encuestados da mayor importancia al hecho de que el contrato de arrendamiento financiero es no cancelable. El 35% de los encuestados favorecen el hecho de que algunas veces las cuotas son anticipadas. El 24% señaló que el arrendamiento financiero no tiene una normativa específica que lo regule. El hecho de

que la Ley de Impuesto Sobre la Renta no contiene cláusulas específicas para el arrendamiento financiero, no fue estimado por los encuestados (0%).

Tabla 6. Percepción de los aspectos legales del arrendamiento financiero de acuerdo a su importancia

Aspectos Legales	Cantidad	%
Ley de Impuesto sobre Venta; no paga impuesto	6	35%
Ley de Impuesto sobre la Renta; pagos deducidos del impuesto.	6	35%
Dirección Ejecutiva de Ingresos (DEI); depreciación acelerada	2	12%
Regulado por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS)	3	18%
Total	17	100%

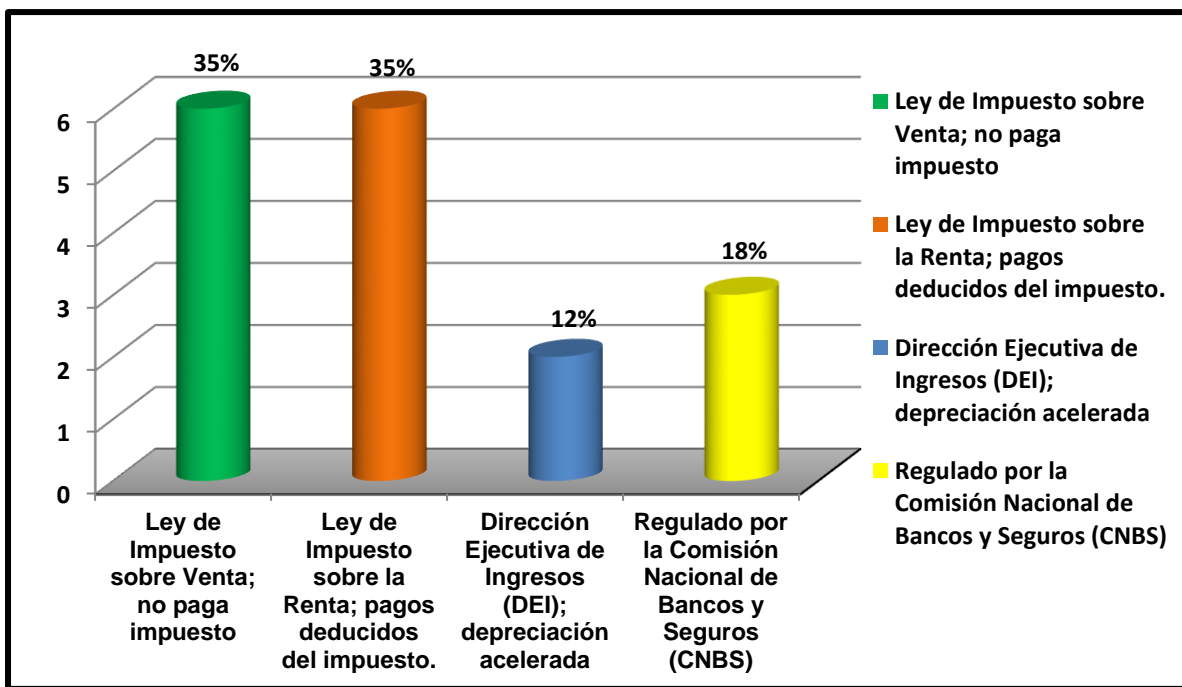


Figura 7. Percepción de los aspectos legales del arrendamiento de acuerdo a su importancia

En alusión a los aspectos legales que rigen el arrendamiento financiero, los resultado evidencian que el 35% de los encuestados dieron mayor prioridad al hecho de que el arrendamiento financiero está exento del impuesto sobre ventas y que sus pagos son deducidos del impuesto sobre la renta. El 18% consideró la regulación de la Comisión

Nacional de Bancos y Seguros; y el 12% opinó a favor de que la Dirección Ejecutiva de Ingresos permite una depreciación acelerada del activo.

Tabla 7. Decisión de los clientes de AVISA para hacer uso del arrendamiento financiero

Respuesta	Cantidad	%
SÍ	14	82%
NO	3	18%
Total	17	100%

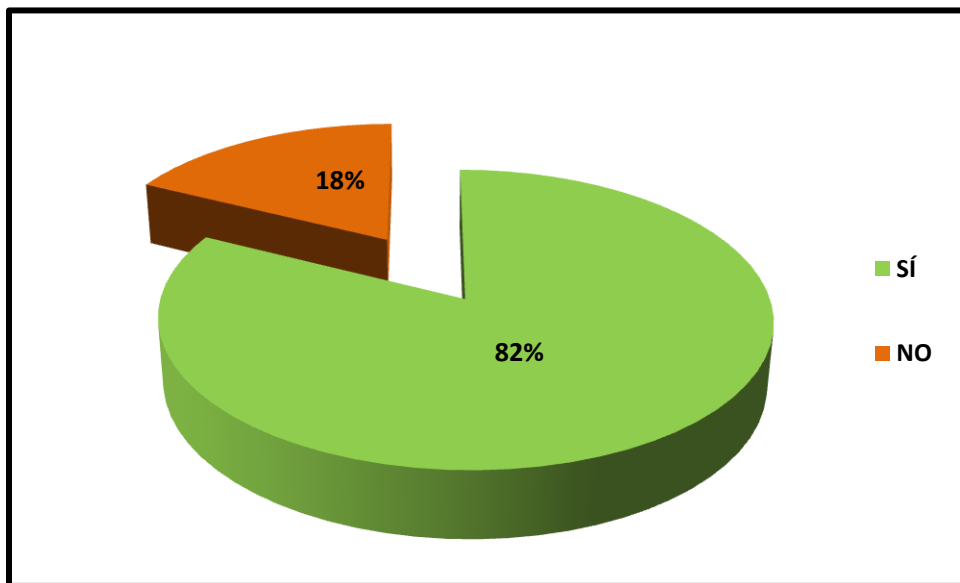


Figura 8. Decisión de los clientes de AVISA para hacer uso del arrendamiento financiero

Al medir esta variable; considerando las ventajas, desventajas y aspectos legales del arrendamiento financiero, el 82% de los encuestados respondió estar dispuesto a hacer uso del arrendamiento financiero. El 18% no está dispuesto a hacer uso del mismo. Lo anterior evidencia que al implementar el arrendamiento financiero, la empresa AVISA mejorará su rentabilidad; puesto que, los clientes están dispuestos a hacer uso del arrendamiento financiero, porque éste implica muchas ventajas, sus desventajas son mínimas y su aspecto legal hace que sea una forma segura de financiamiento.

4.2 BENEFICIOS QUE PRESENTA EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE FINANCIAMIENTO PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS ACTIVOS IMPRODUCTIVOS QUE MANEJA AVISA Y QUE HACEN QUE ESOS ACTIVOS SEAN RENTABLES

4.2.1 RENTABILIDAD DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE ACUERDO A SUS BENEFICIOS

Para determinar la rentabilidad de la aplicación del arrendamiento financiero en AVISA, de acuerdo a los beneficios que presenta; se entrevistó a dos de las empresas arrendadoras que operan en Honduras y que tienen mayor experiencia en la actividad del arrendamiento financiero. Para efectuar dichas entrevistas se formularon las preguntas correspondientes y sus resultados son los siguientes:

1. Situación actual de la aplicación del arrendamiento financiero para bienes inmuebles en Honduras

Según la empresa ARREND Honduras, en nuestro país no se arrienda bienes inmuebles y gran parte de la sociedad hondureña en general desconoce los beneficios que genera la figura del arrendamiento financiero. Es por ello que según la opinión de la empresa antes mencionada, una de las limitantes del mismo es cómo reflejarlo en los estados financieros de una empresa que aplica esta modalidad de financiamiento. En la actualidad, hay Bancos en Honduras que aplican el leasing pero solo para cartera de clientes VIP.

De igual manera, también ACRESA opina que el arrendamiento financiero para bienes inmuebles en Honduras es una figura poco utilizada, la mayoría de empresas dedicadas a este rubro sólo lo hacen para bienes muebles; ya que para este tipo de activos el plazo es de corto o mediano plazo y para bienes inmuebles se requiere de un plazo más largo.

De acuerdo a la opinión de las dos empresas arrendadoras con mayor experiencia en la actividad del arrendamiento financiero, se puede apreciar claramente que el arrendamiento financiero para bienes inmuebles ha sido poco utilizado en Honduras.

Eso demuestra que con el financiamiento de bienes inmuebles a través del arrendamiento financiero se ampliará el uso de servicios financieros.

2. Beneficios que tendrá AVISA al utilizar la figura de arrendamiento financiero para la comercialización de bienes inmuebles

De acuerdo a la empresa ARREND Honduras, dentro de los beneficios que ofrece el arrendamiento financiero, se pueden mencionar los beneficios fiscales a nivel del impuesto sobre la renta y la exención del impuesto sobre ventas. Otro beneficio es el anonimato para empresarios y políticos, ya que no quieren arriesgarse para figurar como dueños del bien. A nivel jurídico el arrendamiento financiero da mayor seguridad para poder agenciarse de un bien. También, cuando alguien compra mediante el leasing éste no se refleja en el buró de crédito.

Según ACRESA, basándose en su experiencia en la actividad arrendadora, hace mención que con el arrendamiento financiero la empresa arrendadora puede dar la opción de venderlo por un valor residual. AVISA puede vender sus bienes al final de un contrato y no estar cargándolos para que se vuelvan improductivos.

De acuerdo a los resultados, cabe destacar que las empresas arrendadoras dan mayor importancia a los beneficios fiscales del arrendamiento financiero. De igual forma lo perciben los clientes de AVISA. También es necesario resaltar el hecho de que al término del contrato el activo es vendido por un monto final denominado valor residual. Dichos beneficios están directamente relacionados con la aceptación de los clientes para comprar un bien inmueble financiado mediante el leasing o arrendamiento financiero.

3. Considera que el arrendamiento financiero es mejor opción que los financiamientos tradicionales

De acuerdo a la empresa ARREND Honduras, el arrendamiento financiero sí constituye una mejor opción de financiamiento en relación al crédito tradicional, ya que presenta muchas ventajas para la empresa nivel contable, fiscal y financiero.

También ACRESA, afirma que el arrendamiento financiero, sí es una mejor opción de financiamiento que el crédito tradicional, ya que le permite a las empresas agenciarse de un bien que necesita sin comprometer su índice de endeudamiento. Además, las tasas de interés son muy competitivas con relación a los préstamos otorgados en las instituciones del sistema financiero nacional; que por lo general, esas tasas son inferiores.

De acuerdo a las empresas arrendadoras, el arrendamiento financiero constituye una mejor opción que el crédito tradicional; pues ofrece muchas ventajas desde el punto de vista contable, fiscal y financiero. Además, permite a las empresas obtener un bien a tasas de interés bajas. También, los clientes de AVISA han mostrado una buena aceptación para hacer uso de esta herramienta financiera para la adquisición de bienes inmuebles.

4. Recomendarían a AVISA, aplicar el arrendamiento financiero como un instrumento de financiamiento.

ARREND Honduras, basada en su experiencia en la actividad arrendadora, sí recomienda a AVISA aplicar el arrendamiento financiero. Además, hace mención que algunos bancos lo están aplicando en Honduras, tal es el caso de FICOHSA y BAC; ya que es una figura que puede ayudar a adquirir bienes en forma eficiente.

Según la experiencia que tiene ACRESA, sí recomienda aplicar el arrendamiento financiero, ya que este le permitirá a AVISA ampliar más la cartera de servicios financieros. También afirma que las empresas de nuestro entorno no lo conocen muy bien o simplemente no lo entienden. Ésto tiene muchas ventajas para las empresas y les permitirá crecer más.

De acuerdo a la experiencia de las empresas arrendadoras, sí se recomienda que AVISA aplique el arrendamiento financiero en la comercialización de los bienes inmuebles que administra; ya que presenta muchos beneficios y los clientes han demostrado aceptación para hacer uso de esta modalidad de financiamiento.

4.3 INFLUENCIA DE LOS EFECTOS CONTABLES, FISCALES Y FINANCIEROS EN LA DECISIÓN DE LOS CLIENTES DE AVISA PARA ADQUIRIR UN BIEN INMUEBLE MEDIANTE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

4.3.1 ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

Para determinar la decisión de los clientes de AVISA, en cuanto a la adquisición de bienes inmuebles mediante el arrendamiento financiero; y considerando los efectos contables, fiscales y financieros, se formularon las preguntas correspondientes, cuyos resultados son los siguientes:

Tabla 8. Conocimiento de la normativa contable del arrendamiento financiero por parte de los clientes de AVISA

Respuesta	Cantidad	%
Sí	8	47%
No	9	53%
Total	17	100%

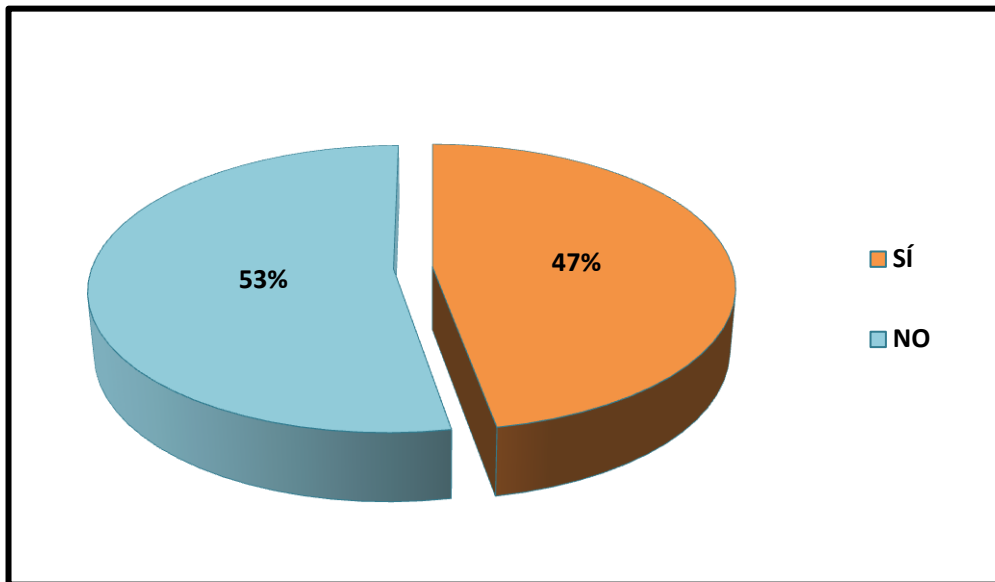


Figura 9. Conocimiento de la normativa contable del arrendamiento financiero por parte de los clientes de AVISA

Respecto al conocimiento de la normativa contable del arrendamiento financiero por parte de los clientes de AVISA, se puede observar que un 53% respondió que no tiene

conocimiento de la normativa, mientras que un 47% sí conoce la legislación acerca del arrendamiento financiero.

Tabla 9. Percepción de los efectos fiscales del arrendamiento financiero de acuerdo a su importancia

Efectos Fiscales	Cantidad	%
Exento del Impuesto Sobre Ventas	6	35%
Sus pagos constituyen un escudo fiscal	11	65%
Total	17	100%

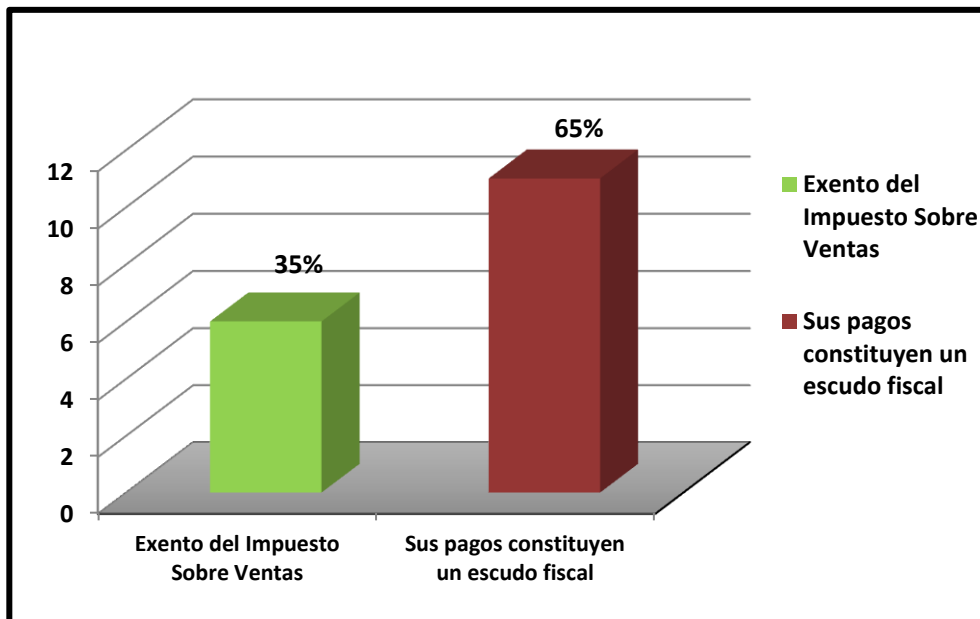


Figura 10. Percepción de los efectos fiscales del arrendamiento financiero de acuerdo a su importancia

En atención a los aspectos fiscales del arrendamiento financiero, el 65% de los clientes de AVISA considera que los pagos constituyen un escudo fiscal. El 35% de los clientes consideran como una segunda opción, el hecho de que el leasing está exento del impuesto sobre ventas.

Tabla 10. Percepción de los efectos financieros del arrendamiento financiero de acuerdo a su importancia

Efectos Financieros	Cantidad	%
Se financia el 100% del activo	6	35%
No sacrifica el capital de trabajo	6	35%
Difiere el plazo y no compromete la liquidez	0	0%
Fuente de crédito alternativo al crédito tradicional	5	30%
No afecta el índice de endeudamiento	0	0%
Total	17	100%

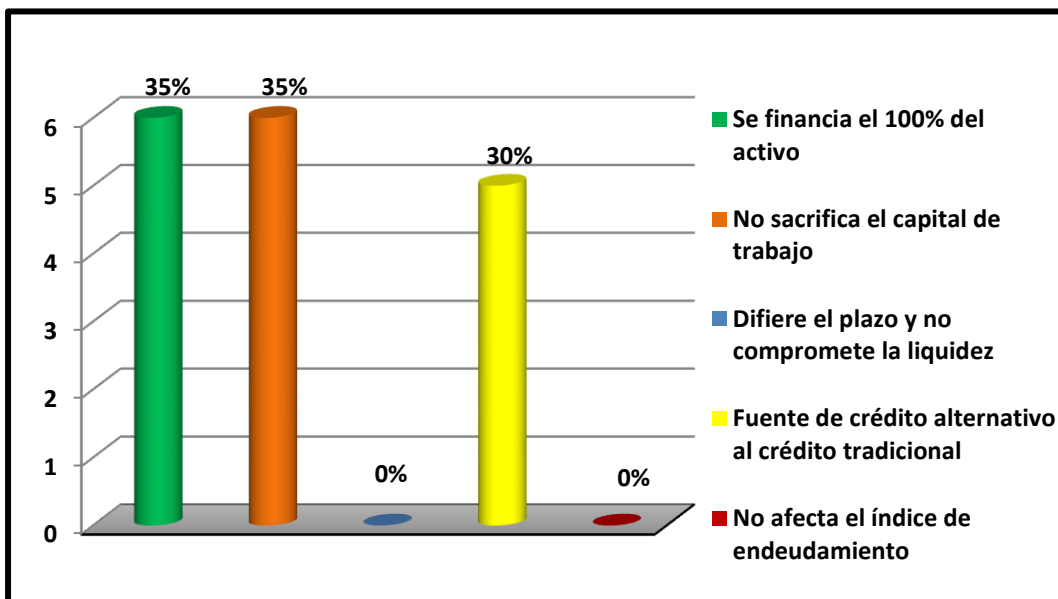


Figura 11. Percepción de los efectos financieros del arrendamiento financiero de acuerdo a su importancia

Dentro de los aspectos financieros que contempla el leasing, el 35% de los clientes indicó que se financia el 100 por ciento de un activo. Otro 35% consideró el no sacrificio del capital de trabajo. Por otro lado, el 30% de los encuestados aprobaron que el arrendamiento financiero sea una fuente alternativa de crédito; lo que vendría a sustituir el crédito tradicional. Y por último, los encuestados no comparten que el arrendamiento financiero difiere el plazo y no compromete la liquidez. Tampoco comparten la posibilidad de que el arrendamiento financiero no afecta el índice de endeudamiento.

Tabla 11. Disposición de los clientes de AVISA para adquirir bienes inmuebles mediante el arrendamiento financiero

Respuesta	Cantidad	%
Sí	14	82%
No	3	18%
Total	17	100%

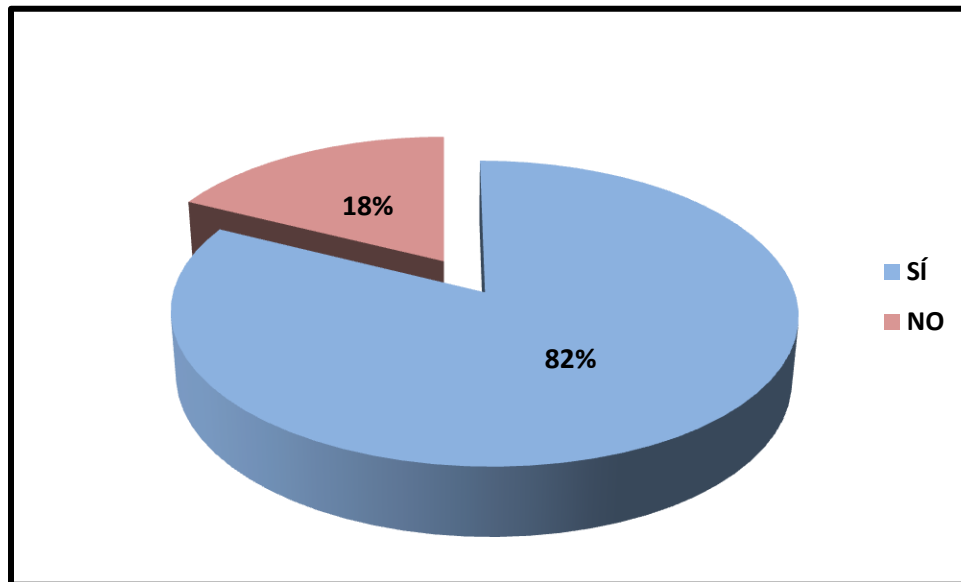


Figura 12. Disponibilidad de los clientes de AVISA para adquirir bienes inmuebles mediante el arrendamiento financiero

Para finalizar la encuesta se consultó a los encuestados sobre la decisión de adquirir bienes inmuebles; tomando en cuenta los efectos contables, fiscales y financieros del arrendamiento financiero. A eso, el 82% respondió que si estarían dispuestos a adquirir un bien inmueble con el leasing o arrendamiento financiero. El 18% respondió que no lo utilizaría. De esta manera y en base a los resultados obtenidos, se evidencia que la empresa AVISA puede mejorar la rentabilidad de los activos improductivos al aplicar el arrendamiento financiero o leasing.

4.4 ANÁLISIS A LAS PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

En lo referente a la primera pregunta de investigación planteada; el financiamiento mediante el arrendamiento financiero; considerando sus ventajas y desventajas e

identificando sus aspectos legales, el 82% de los clientes de Administradora de Valores e Inmuebles S.A. (AVISA) se mostró en disposición de hacer uso de esta herramienta de financiamiento. En la mayoría de los casos, no conocían a profundidad todas las bondades que esta forma de financiamiento ofrece a las empresas. Una vez conociéndolas, las expectativas de los clientes sobre optar a esta forma de financiamiento son mayores.

En la segunda pregunta planteada en la investigación; la rentabilidad del arrendamiento financiero, de acuerdo a sus beneficios; las dos empresas encuestadas destacan mucho los importantes beneficios que este instrumento de financiamiento incorpora, a tal grado que la aplicación del arrendamiento financiero constituye un instrumento muy rentable para la empresa que lo aplica. Prueba de ello es la sólida y efectiva participación de estas empresas en la actividad del arrendamiento financiero.

Finalmente, en la tercera pregunta de investigación planteada; la adquisición de bienes inmuebles, considerando la influencia de los efectos contables, fiscales y financieros; el 82% de los clientes de la Administradora de Valores e Inmuebles S.A. (AVISA) se mostró en disposición de adquirir bienes inmuebles mediante el arrendamiento financiero porque sus efectos influyen positivamente en las operaciones de la empresa, trayendo a la misma importantes beneficios en el desarrollo de sus operaciones.

4.5 ANÁLISIS FINANCIERO DEL IMPACTO DEL USO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA BIENES INMUEBLES COMPARADO CON EL CRÉDITO TRADICIONAL

Como ya se ha mencionado, el arrendamiento financiero es un instrumento de financiación que genera un escudo fiscal. El empleo apropiado de esta herramienta proporciona una disminución en la base imponible y por lo tanto permitirá al arrendatario un importante ahorro en el pago de impuestos.

Es necesario hacer énfasis que una empresa que tenga problemas de liquidez y necesidad de crecimiento deba ver al arrendamiento financiero como una herramienta

de financiamiento. Pero se debe considerar que este no es solo un instrumento de financiamiento sino también una figura para la creación de escudo fiscal.

La empresa que tenga a bien utilizar esta forma de financiamiento deberá determinar su nivel de liquidez al incorporar el arrendamiento financiero, para ello se deberá valer de una comparación que se realice entre los ingresos y gastos mediante un flujo de caja, esto se realizará con el objetivo de determinar la capacidad de pago que tendría la empresa.

En mención a lo anterior, se debe realizar un flujo de caja en el que se consideren información histórica y estimaciones hechas a la empresa. Una vez proyectado el flujo de caja se puede ver si es posible acceder al arrendamiento financiero y así determinar la capacidad de desembolsar mensualmente el pago del mismo.

El arrendamiento financiero genera dos tipos de gastos: financiero (intereses) y depreciación, generando una reducción en la base imponible para el cálculo del impuesto sobre la renta y por lo tanto crea un escudo fiscal. Mientras que en un Préstamo bancario se produce una reducción de la base imponible solo mediante gastos financieros (interés).

Financiamiento Mediante Arrendamiento Financiero

Valor del Activo: 3, 000,000.00

Opción de Compra: 100,000.00

Tiempo: 120 Meses

Tasa: 15% Anual = 1.25% Mensual

Valor a Financiar: $3, 000,000.00 - 100,000.00 = 2, 900,000.00$

Valor de los pagos mensuales: L 46,787.14

Tabla 12. Cuadro de Amortización del Arrendamiento Financiero

Periodo	Pago Mensual	Intereses	Abono a Capital	Saldo Insoluto
0				2,900,000.00
1	46,787.14	36,250.00	10,537.14	2,889,462.86
2	46,787.14	36,118.29	10,668.85	2,878,794.01
3	46,787.14	35,984.93	10,802.21	2,867,991.80
4	46,787.14	35,849.90	10,937.24	2,857,054.56
5	46,787.14	35,713.18	11,073.96	2,845,980.60
6	46,787.14	35,574.76	11,212.38	2,834,768.22
7	46,787.14	35,434.60	11,352.53	2,823,415.69
8	46,787.14	35,292.70	11,494.44	2,811,921.25
9	46,787.14	35,149.02	11,638.12	2,800,283.12
10	46,787.14	35,003.54	11,783.60	2,788,499.53
11	46,787.14	34,856.24	11,930.89	2,776,568.63
12	46,787.14	34,707.11	12,080.03	2,764,488.60
13	46,787.14	34,556.11	12,231.03	2,752,257.57
14	46,787.14	34,403.22	12,383.92	2,739,873.65
15	46,787.14	34,248.42	12,538.72	2,727,334.94
16	46,787.14	34,091.69	12,695.45	2,714,639.49
17	46,787.14	33,932.99	12,854.14	2,701,785.34
18	46,787.14	33,772.32	13,014.82	2,688,770.52
19	46,787.14	33,609.63	13,177.51	2,675,593.02
20	46,787.14	33,444.91	13,342.22	2,662,250.79
21	46,787.14	33,278.13	13,509.00	2,648,741.79
22	46,787.14	33,109.27	13,677.87	2,635,063.92
23	46,787.14	32,938.30	13,848.84	2,621,215.09
24	46,787.14	32,765.19	14,021.95	2,607,193.14
25	46,787.14	32,589.91	14,197.22	2,592,995.91
26	46,787.14	32,412.45	14,374.69	2,578,621.22
27	46,787.14	32,232.77	14,554.37	2,564,066.85
28	46,787.14	32,050.84	14,736.30	2,549,330.55
29	46,787.14	31,866.63	14,920.51	2,534,410.04
30	46,787.14	31,680.13	15,107.01	2,519,303.03
31	46,787.14	31,491.29	15,295.85	2,504,007.18
32	46,787.14	31,300.09	15,487.05	2,488,520.14
33	46,787.14	31,106.50	15,680.64	2,472,839.50
34	46,787.14	30,910.49	15,876.64	2,456,962.86
35	46,787.14	30,712.04	16,075.10	2,440,887.75
36	46,787.14	30,511.10	16,276.04	2,424,611.71
37	46,787.14	30,307.65	16,479.49	2,408,132.22
38	46,787.14	30,101.65	16,685.48	2,391,446.74
39	46,787.14	29,893.08	16,894.05	2,374,552.68
40	46,787.14	29,681.91	17,105.23	2,357,447.45

41	46,787.14	29,468.09	17,319.04	2,340,128.41
42	46,787.14	29,251.61	17,535.53	2,322,592.88
43	46,787.14	29,032.41	17,754.73	2,304,838.15
44	46,787.14	28,810.48	17,976.66	2,286,861.49
45	46,787.14	28,585.77	18,201.37	2,268,660.12
46	46,787.14	28,358.25	18,428.89	2,250,231.24
47	46,787.14	28,127.89	18,659.25	2,231,571.99
48	46,787.14	27,894.65	18,892.49	2,212,679.50
49	46,787.14	27,658.49	19,128.64	2,193,550.86
50	46,787.14	27,419.39	19,367.75	2,174,183.11
51	46,787.14	27,177.29	19,609.85	2,154,573.26
52	46,787.14	26,932.17	19,854.97	2,134,718.28
53	46,787.14	26,683.98	20,103.16	2,114,615.13
54	46,787.14	26,432.69	20,354.45	2,094,260.68
55	46,787.14	26,178.26	20,608.88	2,073,651.80
56	46,787.14	25,920.65	20,866.49	2,052,785.31
57	46,787.14	25,659.82	21,127.32	2,031,657.99
58	46,787.14	25,395.72	21,391.41	2,010,266.57
59	46,787.14	25,128.33	21,658.81	1,988,607.77
60	46,787.14	24,857.60	21,929.54	1,966,678.23
61	46,787.14	24,583.48	22,203.66	1,944,474.57
62	46,787.14	24,305.93	22,481.21	1,921,993.36
63	46,787.14	24,024.92	22,762.22	1,899,231.14
64	46,787.14	23,740.39	23,046.75	1,876,184.39
65	46,787.14	23,452.30	23,334.83	1,852,849.56
66	46,787.14	23,160.62	23,626.52	1,829,223.04
67	46,787.14	22,865.29	23,921.85	1,805,301.19
68	46,787.14	22,566.26	24,220.87	1,781,080.32
69	46,787.14	22,263.50	24,523.63	1,756,556.69
70	46,787.14	21,956.96	24,830.18	1,731,726.51
71	46,787.14	21,646.58	25,140.56	1,706,585.95
72	46,787.14	21,332.32	25,454.81	1,681,131.14
73	46,787.14	21,014.14	25,773.00	1,655,358.14
74	46,787.14	20,691.98	26,095.16	1,629,262.98
75	46,787.14	20,365.79	26,421.35	1,602,841.63
76	46,787.14	20,035.52	26,751.62	1,576,090.01
77	46,787.14	19,701.13	27,086.01	1,549,004.00
78	46,787.14	19,362.55	27,424.59	1,521,579.41
79	46,787.14	19,019.74	27,767.39	1,493,812.02
80	46,787.14	18,672.65	28,114.49	1,465,697.53

81	46,787.14	18,321.22	28,465.92	1,437,231.61
82	46,787.14	17,965.40	28,821.74	1,408,409.87
83	46,787.14	17,605.12	29,182.01	1,379,227.86
84	46,787.14	17,240.35	29,546.79	1,349,681.07
85	46,787.14	16,871.01	29,916.12	1,319,764.94
86	46,787.14	16,497.06	30,290.08	1,289,474.87
87	46,787.14	16,118.44	30,668.70	1,258,806.16
88	46,787.14	15,735.08	31,052.06	1,227,754.10
89	46,787.14	15,346.93	31,440.21	1,196,313.89
90	46,787.14	14,953.92	31,833.21	1,164,480.68
91	46,787.14	14,556.01	32,231.13	1,132,249.55
92	46,787.14	14,153.12	32,634.02	1,099,615.53
93	46,787.14	13,745.19	33,041.94	1,066,573.59
94	46,787.14	13,332.17	33,454.97	1,033,118.62
95	46,787.14	12,913.98	33,873.15	999,245.47
96	46,787.14	12,490.57	34,296.57	964,948.90
97	46,787.14	12,061.86	34,725.28	930,223.62
98	46,787.14	11,627.80	35,159.34	895,064.28
99	46,787.14	11,188.30	35,598.83	859,465.44
100	46,787.14	10,743.32	36,043.82	823,421.62
101	46,787.14	10,292.77	36,494.37	786,927.26
102	46,787.14	9,836.59	36,950.55	749,976.71
103	46,787.14	9,374.71	37,412.43	712,564.28
104	46,787.14	8,907.05	37,880.08	674,684.20
105	46,787.14	8,433.55	38,353.59	636,330.61
106	46,787.14	7,954.13	38,833.00	597,497.61
107	46,787.14	7,468.72	39,318.42	558,179.19
108	46,787.14	6,977.24	39,809.90	518,369.29
109	46,787.14	6,479.62	40,307.52	478,061.77
110	46,787.14	5,975.77	40,811.37	437,250.41
111	46,787.14	5,465.63	41,321.51	395,928.90
112	46,787.14	4,949.11	41,838.03	354,090.87
113	46,787.14	4,426.14	42,361.00	311,729.87
114	46,787.14	3,896.62	42,890.51	268,839.36
115	46,787.14	3,360.49	43,426.65	225,412.71
116	46,787.14	2,817.66	43,969.48	181,443.23
117	46,787.14	2,268.04	44,519.10	136,924.14
118	46,787.14	1,711.55	45,075.59	91,848.55
119	46,787.14	1,148.11	45,639.03	46,209.52
120	46,787.14	577.62	46,209.52	-

2,714,456.51 2,900,000.00

Opción de Compra

100,000.00

2,714,456.51 3,000,000.00

Financiamiento Mediante Crédito Tradicional

Valor Préstamo: 3, 000,000.00

Tiempo: 120 Meses

Tasa: 15% Anual = 1.25% Mensual

Valor de los pagos mensuales: L 48,400.49

Tabla 13. Tabla de Amortización del Préstamo Bancario.

Periodo	Pago Mensual	Intereses	Abono a Capital	Saldo Insoluto
0				3,000,000.00
1	48,400.49	37,500.00	10,900.49	2,989,099.51
2	48,400.49	37,363.74	11,036.74	2,978,062.77
3	48,400.49	37,225.78	11,174.70	2,966,888.07
4	48,400.49	37,086.10	11,314.39	2,955,573.68
5	48,400.49	36,944.67	11,455.82	2,944,117.86
6	48,400.49	36,801.47	11,599.01	2,932,518.85
7	48,400.49	36,656.49	11,744.00	2,920,774.85
8	48,400.49	36,509.69	11,890.80	2,908,884.05
9	48,400.49	36,361.05	12,039.44	2,896,844.61
10	48,400.49	36,210.56	12,189.93	2,884,654.68
11	48,400.49	36,058.18	12,342.30	2,872,312.38
12	48,400.49	35,903.90	12,496.58	2,859,815.80
13	48,400.49	35,747.70	12,652.79	2,847,163.01
14	48,400.49	35,589.54	12,810.95	2,834,352.06
15	48,400.49	35,429.40	12,971.09	2,821,380.97
16	48,400.49	35,267.26	13,133.22	2,808,247.75
17	48,400.49	35,103.10	13,297.39	2,794,950.36
18	48,400.49	34,936.88	13,463.61	2,781,486.75
19	48,400.49	34,768.58	13,631.90	2,767,854.84
20	48,400.49	34,598.19	13,802.30	2,754,052.54
21	48,400.49	34,425.66	13,974.83	2,740,077.71
22	48,400.49	34,250.97	14,149.52	2,725,928.20
23	48,400.49	34,074.10	14,326.38	2,711,601.81
24	48,400.49	33,895.02	14,505.46	2,697,096.35
25	48,400.49	33,713.70	14,686.78	2,682,409.57
26	48,400.49	33,530.12	14,870.37	2,667,539.20
27	48,400.49	33,344.24	15,056.25	2,652,482.95
28	48,400.49	33,156.04	15,244.45	2,637,238.50
29	48,400.49	32,965.48	15,435.01	2,621,803.49
30	48,400.49	32,772.54	15,627.94	2,606,175.55
31	48,400.49	32,577.19	15,823.29	2,590,352.26
32	48,400.49	32,379.40	16,021.08	2,574,331.17

33	48,400.49	32,179.14	16,221.35	2,558,109.83
34	48,400.49	31,976.37	16,424.11	2,541,685.71
35	48,400.49	31,771.07	16,629.42	2,525,056.30
36	48,400.49	31,563.20	16,837.28	2,508,219.01
37	48,400.49	31,352.74	17,047.75	2,491,171.26
38	48,400.49	31,139.64	17,260.85	2,473,910.42
39	48,400.49	30,923.88	17,476.61	2,456,433.81
40	48,400.49	30,705.42	17,695.06	2,438,738.75
41	48,400.49	30,484.23	17,916.25	2,420,822.49
42	48,400.49	30,260.28	18,140.21	2,402,682.29
43	48,400.49	30,033.53	18,366.96	2,384,315.33
44	48,400.49	29,803.94	18,596.55	2,365,718.78
45	48,400.49	29,571.48	18,829.00	2,346,889.78
46	48,400.49	29,336.12	19,064.36	2,327,825.42
47	48,400.49	29,097.82	19,302.67	2,308,522.75
48	48,400.49	28,856.53	19,543.95	2,288,978.79
49	48,400.49	28,612.23	19,788.25	2,269,190.54
50	48,400.49	28,364.88	20,035.61	2,249,154.94
51	48,400.49	28,114.44	20,286.05	2,228,868.89
52	48,400.49	27,860.86	20,539.63	2,208,329.26
53	48,400.49	27,604.12	20,796.37	2,187,532.89
54	48,400.49	27,344.16	21,056.33	2,166,476.56
55	48,400.49	27,080.96	21,319.53	2,145,157.03
56	48,400.49	26,814.46	21,586.02	2,123,571.01
57	48,400.49	26,544.64	21,855.85	2,101,715.16
58	48,400.49	26,271.44	22,129.05	2,079,586.11
59	48,400.49	25,994.83	22,405.66	2,057,180.45
60	48,400.49	25,714.76	22,685.73	2,034,494.72
61	48,400.49	25,431.18	22,969.30	2,011,525.42
62	48,400.49	25,144.07	23,256.42	1,988,269.00
63	48,400.49	24,853.36	23,547.12	1,964,721.87
64	48,400.49	24,559.02	23,841.46	1,940,880.41
65	48,400.49	24,261.01	24,139.48	1,916,740.93
66	48,400.49	23,959.26	24,441.23	1,892,299.70
67	48,400.49	23,653.75	24,746.74	1,867,552.96
68	48,400.49	23,344.41	25,056.08	1,842,496.88
69	48,400.49	23,031.21	25,369.28	1,817,127.61
70	48,400.49	22,714.10	25,686.39	1,791,441.22
71	48,400.49	22,393.02	26,007.47	1,765,433.74
72	48,400.49	22,067.92	26,332.57	1,739,101.18
73	48,400.49	21,738.76	26,661.72	1,712,439.46
74	48,400.49	21,405.49	26,994.99	1,685,444.46
75	48,400.49	21,068.06	27,332.43	1,658,112.03

76	48,400.49	20,726.40	27,674.09	1,630,437.94
77	48,400.49	20,380.47	28,020.01	1,602,417.93
78	48,400.49	20,030.22	28,370.26	1,574,047.67
79	48,400.49	19,675.60	28,724.89	1,545,322.78
80	48,400.49	19,316.53	29,083.95	1,516,238.83
81	48,400.49	18,952.99	29,447.50	1,486,791.32
82	48,400.49	18,584.89	29,815.60	1,456,975.73
83	48,400.49	18,212.20	30,188.29	1,426,787.44
84	48,400.49	17,834.84	30,565.64	1,396,221.79
85	48,400.49	17,452.77	30,947.71	1,365,274.08
86	48,400.49	17,065.93	31,334.56	1,333,939.52
87	48,400.49	16,674.24	31,726.24	1,302,213.27
88	48,400.49	16,277.67	32,122.82	1,270,090.45
89	48,400.49	15,876.13	32,524.36	1,237,566.10
90	48,400.49	15,469.58	32,930.91	1,204,635.19
91	48,400.49	15,057.94	33,342.55	1,171,292.64
92	48,400.49	14,641.16	33,759.33	1,137,533.31
93	48,400.49	14,219.17	34,181.32	1,103,351.99
94	48,400.49	13,791.90	34,608.59	1,068,743.40
95	48,400.49	13,359.29	35,041.19	1,033,702.21
96	48,400.49	12,921.28	35,479.21	998,223.00
97	48,400.49	12,477.79	35,922.70	962,300.30
98	48,400.49	12,028.75	36,371.73	925,928.56
99	48,400.49	11,574.11	36,826.38	889,102.18
100	48,400.49	11,113.78	37,286.71	851,815.47
101	48,400.49	10,647.69	37,752.79	814,062.68
102	48,400.49	10,175.78	38,224.70	775,837.98
103	48,400.49	9,697.97	38,702.51	737,135.46
104	48,400.49	9,214.19	39,186.29	697,949.17
105	48,400.49	8,724.36	39,676.12	658,273.05
106	48,400.49	8,228.41	40,172.07	618,100.97
107	48,400.49	7,726.26	40,674.22	577,426.75
108	48,400.49	7,217.83	41,182.65	536,244.10
109	48,400.49	6,703.05	41,697.44	494,546.66
110	48,400.49	6,181.83	42,218.65	452,328.01
111	48,400.49	5,654.10	42,746.39	409,581.62
112	48,400.49	5,119.77	43,280.72	366,300.90
113	48,400.49	4,578.76	43,821.73	322,479.18
114	48,400.49	4,030.99	44,369.50	278,109.68
115	48,400.49	3,476.37	44,924.12	233,185.56

116	48,400.49	2,914.82	45,485.67	187,699.90
117	48,400.49	2,346.25	46,054.24	141,645.66
118	48,400.49	1,770.57	46,629.92	95,015.74
119	48,400.49	1,187.70	47,212.79	47,802.95
120	48,400.49	597.54	47,802.95	0.00
		2,808,058.45	3,000,000.00	

Comparación del gasto Financiero efectuado mediante ambas alternativas de financiamiento.

Gasto Financiero mediante Leasing L 2, 714,456.51

Gasto Financiero Mediante Préstamo L 2, 808,058.45

Ahorro para el Cliente 93,601.95

En lo referente al ejemplo planteado, al utilizar el leasing como herramienta de financiamiento comparado con el crédito tradicional (préstamo bancario), se puede observar que se genera un impacto positivo, produciendo un ahorro de noventa y tres mil seiscientos un lempiras con 95/100 (L 93,601.95) por concepto de costo de financiamiento (intereses), representando un 3% en relación a los intereses generados mediante el préstamo bancario.

Lo anterior respalda lo planteado en el trabajo de investigación, en referencia a que el financiamiento mediante el leasing, resulta una mejor alternativa para el cliente en comparación con el crédito tradicional.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

1. Al considerar las ventajas y desventajas del arrendamiento financiero (Leasing), se evidencia que es una forma viable de financiamiento. Los aspectos legales que respaldan esta modalidad de financiamiento, lo convierten en una forma segura de financiar las operaciones de las empresas. Es por ello que los clientes de AVISA han considerado hacer uso de esta herramienta de financiamiento.
2. La implementación del arrendamiento financiero constituye un instrumento de financiamiento que genera rentabilidad para la empresa, de acuerdo a los beneficios que dicho instrumento incorpora. De tal manera, que al aplicar AVISA el arrendamiento financiero asegura que sus activos improductivos se conviertan en bienes que generen un ingreso económico considerable para la empresa. Esto mejorará sus indicadores financieros, lo cual se resume en rentabilidad.
3. La importancia que se ha dado a los efectos contables, fiscales y financieros que incorpora el arrendamiento financiero, hace que influya de forma positiva en la decisión de los clientes de AVISA para la adquisición de bienes inmuebles. Esos clientes consideran el arrendamiento financiero como una buena opción para agenciarse de un activo que sea propiedad de la empresa en una fecha futura.

5.2 RECOMENDACIONES

1. El arrendamiento financiero para bienes inmuebles es una modalidad de financiamiento que tiene que ser más ampliamente difundida por la empresa Administradora de Valores e Inmuebles S.A. Debe explicarse detalladamente a los clientes cuáles son las ventajas, desventajas y aspectos legales que rigen esta modalidad de financiamiento; ya que algunas empresas no conocen el término o simplemente no lo manejan.
2. La empresa Administradora de Valores e Inmuebles S.A., debe aplicar el arrendamiento financiero como una estrategia financiera para que su cartera de activos improductivos se vuelvan rentables para la empresa; ya que los

beneficios que este instrumento financiero incorpora garantizan la rentabilidad de dichos activos.

3. La empresa Administradora de Valores e Inmuebles S.A. debe dar publicidad a la adquisición de bienes inmuebles mediante el arrendamiento financiero. Esto dará mayor apertura a este instrumento de financiamiento; a fin de ofrecerlo a más empresas. De esta manera, también se difundirán los importantes beneficios que generan sus efectos contables, fiscales y financieros.

CAPÍTULO VI: APLICABILIDAD

6.1 PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (LEASING) PARA BIENES INMUEBLES



Figura 13. Etapas de la Propuesta

6.2 CONSIDERACIONES PREVIAS

6.2.1 ¿PARA QUÉ IMPLEMENTAR?

Con esta propuesta se pretende contribuir a mejorar la rentabilidad mediante el arrendamiento financiero de bienes inmuebles. Esta herramienta de financiamiento ayudará a agilizar la venta de los activos improductivos manejados por AVISA. Este plan provee herramientas para definir una amplia gama de alternativas que incrementarán la rentabilidad de la empresa, bajo el concepto de arrendamiento financiero.

Hay que tomar en cuenta que no es sólo implantar un plan de acción, si no que se requiere el compromiso toda la empresa; para dar el seguimiento necesario a cada uno de las fases establecidas, con el fin de lograr los resultados esperados.

6.3 ETAPA DE SOCIALIZACIÓN

Este plan debe empezar a desarrollarse con la alta gerencia. Es en esta instancia donde se debe socializar esta propuesta de implementación del arrendamiento financiero. En esta etapa se dan a conocer los principales hallazgos de este estudio, que ha dado resultados satisfactorios por parte de los clientes de AVISA.

6.4 ETAPA DE DIAGNÓSTICO

Esta etapa consiste en analizar qué factores; tanto internos como externos, de situaciones pasadas, presentes o futuras, son una herramienta fundamental en el diagnóstico para el desarrollo de estrategias. Así mismo, este tipo de análisis permitirá tener una visión general de aquellas circunstancias que no pueden ser provocadas ni controladas por la empresa; pero que, sin embargo, al identificarlas como oportunidades podrán ser potencializadas; y en caso de encontrar la existencia de amenazas será posible disminuir su impacto en la empresa.

Tabla 14. Análisis de FODA

<p style="text-align: center;">Fortalezas</p> <ul style="list-style-type: none">• Posicionada en el mercado por ser una empresa seria.• Buena relación con los clientes.• Existe una amplia cartera de activos para ser financiados.	<p style="text-align: center;">Oportunidades</p> <ul style="list-style-type: none">• Figura financiera atractiva para los clientes.• Clientes interesados en invertir en la adquisición de bienes inmuebles.• Atraer nuevos clientes.
<p style="text-align: center;">Debilidades</p> <ul style="list-style-type: none">• Falta de experiencia en la actividad del arrendamiento financiero.• La actividad del arrendamiento financiero para bienes inmuebles es a largo plazo.	<p style="text-align: center;">Amenazas</p> <ul style="list-style-type: none">• Competencia: existen empresas con una larga y sólida experiencia en la actividad del arrendamiento financiero.

6.5 ETAPA DE IMPLEMENTACIÓN

Una vez analizados los factores internos y externos, se procede a la etapa de implementación del arrendamiento financiero como figura financiera para que los clientes de AVISA puedan adquirir bienes inmuebles. En etapa se requiere la participación activa de todas las áreas de la empresa, donde se definen lo siguiente:

- Aspectos legales que rigen el contrato de arrendamiento.
- Tasas de interés a las cuales se financiarán los bienes inmuebles.
- Tiempo de duración del contrato de arrendamiento, de acuerdo al tipo de activo: terreno o edificio.

Tabla 15. Cronograma de Actividades para la Aplicación del Arrendamiento Financiero

Etapas de la Propuesta	Actividades/Programa de Acción	Responsable	Plazo	Inicio	% semanal de cumplimiento																
					S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8									
Socialización	Reunión con la Junta de Vigilancia de AVISA.	Gustavo Ávila, Mario Perdomo	2 semanas	5 de mayo de 2014	50%	50%															
	Presentación de la Propuesta de Aplicación del Arrendamiento financiero.																				
	Dar a conocer los hallazgos de la investigación realizada.																				
Diagnóstico	Determinar las fortalezas y debilidades de la empresa.	Gustavo Ávila, Mario Perdomo, Administración de AVISA	1 semana	12 de mayo de 2014		100%															
	Identificar las oportunidades y amenazas que puede enfrentar AVISA.																				
Implementación	Capacitar al Departamento de Contabilidad.	Jefe de Operaciones	1 semana	19 de mayo de 2012			100%														
	Establecer la parte legal del arrendamiento financiero.	Jefe de Activos	4 semanas																		
	Determinar las condiciones físicas de los activos a ofrecer en arrendamiento financiero.	Jefe de Mantenimiento	5 semanas																		
Plan de Publicidad	Convocar a una reunión informativa a los clientes de AVISA.	Área de Ventas	2 semanas	9 de junio de 2014							50%	50%									
	Informar sobre la nueva modalidad de financiamiento de bienes inmuebles implementada.	Área de Ventas Jefe de Operaciones Jefe de Activos	1 semana	23 de junio de 2014																	100%
	Dar a conocer el catálogo de activos disponibles para ser financiados mediante arrendamiento financiero.	Jefe de Activos	1 semana																		

Tabla 16. Presupuesto para la Aplicación del Arrendamiento Financiero

Etapas de la Propuesta	Actividades/Programa de Acción	Costo por actividad (En lempiras)	Costo por etapa (En lempiras)
Socialización	Reunión con la Junta de Vigilancia de AVISA.	L. 1,500.00	L. 1,500.00
	Presentación de la Propuesta de Aplicación del Arrendamiento financiero.	-	
	Dar a conocer los hallazgos de la investigación realizada.	-	
Diagnóstico	Determinar la fortalezas y debilidades de la empresa.	L. 500.00	L. 1,000.00
	Identificar las oportunidades y amenazas que puede enfrentar AVISA.	500.00	
Implementación	Capacitación al departamento de contabilidad.	L. 15,000.00	L. 22,000.00
	Establecer la parte legal del arrendamiento financiero.	2,000.00	
	Determinar las condiciones físicas de los activos a ofrecer en arrendamiento financiero.	5,000.00	
Plan de Publicidad	Convocar a una reunión informativa a los clientes de AVISA.	L. -	L. 20,000.00
	Informar sobre la nueva modalidad de financiamiento de bienes inmuebles implementada.	20,000.00	
	Dar a conocer el catálogo de activos disponibles para ser financiados mediante arrendamiento financiero.	-	
COSTO TOTAL			L. 44,500.00

Tratamiento Contable del Arrendamiento Financiero por parte de AVISA

Valor del Activo: 3,000,000.00

Opción de Compra: 100,000.00

Tiempo: 120 Meses

Tasa: 15% Anual = 1.25% Mensual

Valor de los pagos mensuales: L 46,787.14

Reconocimiento Inicial

	Pad. # 1		
<u>Arrendamientos por Cobrar</u>		3,000,000.00	
<u>Bienes en Arrendamiento</u>			3,000,000.00

Medición Posterior

-	Pad. # 2		
<u>Bancos</u>		46,787.14	
-	<u>Ingresos Financieros</u>		36,250.00
	<u>Arrendamientos por Cobrar</u>		10,537.14

Ejercer la Opción de Compra

	Pad. # X		
<u>Bancos</u>		100,000.00	
<u>Arrendamientos por Cobrar</u>			100,000.00

6.6 ETAPA DEL PLAN DE PUBLICIDAD

Con el propósito de dar a conocer ampliamente esta modalidad de financiamiento a los clientes de AVISA, la etapa del plan de publicidad consiste en la promoción de los activos que serán financiados mediante el arrendamiento financiero. Para ello, se deben considerar los siguientes aspectos:

- Orientar e informar debidamente a los clientes sobre esta modalidad de financiamiento.
- Dar a conocer las ventajas que implica esta forma de financiamiento.
- Revelar las desventajas que conlleva el arrendamiento financiero.
- Señalar los aspectos legales que rigen el arrendamiento financiero.
- Manifiestar los importantes beneficios fiscales para las empresas que financian la adquisición de activos mediante esta modalidad de financiamiento.
- Comunicar los beneficios financieros que esta opción de financiamiento produce en las empresas que hacen uso de él.

BIBLIOGRAFÍA

1. Aguilar, M., & Aguilar, M. (2006). *Guía para la Utilización del Arrendamiento Financiero Leasing* (Tesis Inédita). Universidad Dr. José Matías Delgado, San Salvador, El Salvador.
2. Báez, K., Padgett, J., & Bográn, M. (2004). *Leasing a la Luz del Derecho Hondureño* (Tesis Inédita). Universidad Tecnológica Centroamericana, Tegucigalpa, Honduras.
3. Beltrán, V. (2004, June 7). Desatacan Ventajas del Arrendamiento. Retrieved from <http://search.proquest.com/docview/307377760?accountid=35325>
4. Berk, J., & DeMarzo, P. (2008). *Finanzas Corporativas*. México: Pearson Education.
5. Caballero, B. (2008). *Leasing: Aspectos Financieros, Tributarios y Contables*. Lima: Editorial Tinoco S.A.
6. Cabanellas, G. (2008). *Diccionario Jurídico Elemental*. Buenos Aires, Argentina: Heliasta.
7. Cáceres, D., & Molina, L. (2007). *El Arrendamiento Operativo y Financiero como Apoyo a las Actividades Empresariales Hondureñas* (Tesis Inédita). Universidad Tecnológica Centroamericana, Tegucigalpa, Honduras.
8. Colona, C. (2009). *Leasing-Arrendamiento Financiero*. Lima.
9. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. (2009). *Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)*. Londres, Inglaterra: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

10. Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. (2012). *Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)*. Londres, Inglaterra: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
11. Farina, J. (1999). *Contratos Comerciales Modernos*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea.
12. Flores, I., & Flores, L. (2010). *El Arrendamiento Financiero como una forma de Financiamiento Alternativo Empresarial* (Tesis Inédita). Universidad Tecnológica Centroamericana, Tegucigalpa, Honduras.
13. Gitman, J. (2006). *Fundamentos de Administración Financiera*. México: Harper & Row Latinoamérica.
14. Gómez, O. (2005). Leasing o Arrendamiento Financiero. *Revista Académica Contribuciones a La Economía*.
15. Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. México, D.F.: MacGrawHill/Interamericana Editores S.A. de C.V.
16. Honduras. Código de Comercio. , Pub. L. No. 73-50 (1950).
17. Honduras. Ley del Impuesto Sobre la Renta. , Pub. L. No. 24 (1963).
18. Honduras. Ley del Impuesto Sobre Ventas. , Pub. L. No. 24 (1963).
19. Honduras. Ley de Ordenamiento de las Finanzas Públicas, Control de las Exoneraciones y Medidas Anti-evasión. , Diario Oficial la Gaceta (2014).
20. Kieso, D., & Weygandt, J. (2003). *Contabilidad Intermedia*. México: Limusa S.A. de C.V.
21. Machado, C. (1996). *Diccionario Jurídico Polilingüe*. México: Ediciones la Roca.

22. Maldonado, C. (2006, May 28). El Leasing genera Crédito Tributario. *Noticias Financieras*. Retrieved from <http://search.proquest.com/docview/466799774?accountid=35325>
23. Moore, T. (1991). *Diccionario Jurídico Espasa*. España: Espasa Calpes S.A.
24. Moreno, J., & Rivas, S. (2003). *La Administración Financiera del Capital de Trabajo* (Segunda Ed.). México: Compañía Editorial Continental.
25. Olivera, M., & Olivera, A. (2008). *Manual Financiero-Compendio Teórico Práctico*. Lima: Estudio Caballero Bustamante.
26. Raxon, M. (2008). *Arrendamiento Financiero (Leasing)* (Tesis Inédita). Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala.
27. Rodríguez, M. (2002). *El Régimen Tributario del Leasing*. Madrid, España: Marcial Pons.
28. Ross, S., Westerfield, R., & Jaffe, J. (2005). *Finanzas Corporativas*. México: IRWIN.
29. Sada, P. (2001, April 20). Más allá del Dinero/El Arrendamiento. *El Norte*. Retrieved from <http://search.proquest.com/docview/315842960?accountid=35325>
30. Siu, C., Huerta, E., & Marquet, L. (2013). *Arrendamiento Financiero, Estudio Contable, Fiscal y Financiero*. Instituto Mexicano de Contadores.
31. Valencia, A. (2005, July 27). Gran Dinamismo del Negocio de Inversión en Bienes Raíces. *Economista*. Retrieved from <http://search.proquest.com/docview/336418162?accountid=35325>
32. Velásquez, C. (febrero de 2014). Gerente de Mercadeo, Arrendamientos y Créditos Atlántida (ACRESA).

ANEXOS

ANEXO 1

CUESTIONARIO DE LA ENCUESTA REALIZADA A LOS CLIENTES DE AVISA

Somos alumnos de la Maestría en Finanzas de la Universidad Tecnológica Centroamericana "UNITEC". La siguiente encuesta está dirigida a obtener la percepción de los clientes de AVISA con respecto al arrendamiento financiero para bienes inmuebles.

Nombre de la Empresa _____

Encargado _____

1. ¿Conoce usted de qué se trata el arrendamiento financiero?

SÍ _____

NO _____ ¿Por qué?

2. Si su respuesta es afirmativa, ¿Qué tipo de activos ha adquirido mediante arrendamiento financiero?

ACTIVOS	OPCIÓN
Maquinaria	
Equipo informático	
Equipo de Oficina	
Bienes Inmuebles	
Otros	

3. El Arrendamiento financiero de bienes inmuebles comprende las siguientes ventajas, seleccione en orden ascendente (enumerando del 1 al 5) las opciones que son o serían mejores para su empresa.

VENTAJAS	OPCIÓN
Pago 100% deducible del impuesto sobre la renta	
No requiere inversión inicial	
Se financia el 100 % del activo	
Se permite una depreciación acelerada	
La garantía es el mismo bien adquirido	

4. Considerando las siguientes desventajas del Arrendamiento financiero de bienes inmuebles, seleccione en orden ascendente (enumerando del 1 al 4) las opciones que considere de mayor importancia.

DESVENTAJAS	OPCIÓN
Contrato no cancelable	
No existe una normativa que lo regule	
La ley del ISR no contiene cláusulas específicas	
Algunas veces las cuotas son anticipadas	

5. ¿Cuáles de los siguientes aspectos legales del Arrendamiento financiero, considera de mayor importancia para efectos de regulación del arrendamiento financiero? Enumerando del 1 al 4.

ASPECTOS LEGALES	OPCIÓN
Ley de Impuesto sobre Venta; no paga impuesto	
Ley de Impuesto sobre la Renta; pagos deducidos del impuesto.	
Dirección Ejecutiva de Ingresos, DEI, depreciación acelerada	
Regulado por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS)	

6. Al considerar las ventajas, desventajas y aspectos legales que rigen el arrendamiento financiero, ¿Usted estaría dispuesto a hacer uso del arrendamiento financiero?

SÍ_____

NO_____

7. Existen unas reglas contables claras que rigen el tratamiento contable del arrendamiento financiero, ¿Usted tiene conocimiento de esa normativa, que está regulada por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) # 17?

SÍ_____

NO_____ ¿Por qué?

8. Del arrendamiento financiero se destacan los siguientes aspectos fiscales; enumérelos en orden ascendente, de acuerdo a la importancia que usted considere:

EFFECTOS FISCALES	OPCIÓN
Exento del Impuesto sobre Ventas	
Sus pagos constituyen un escudo fiscal	

9. Del arrendamiento financiero se destacan los siguientes aspectos financieros; enumérelos en orden ascendente, de acuerdo a la importancia que usted considere:

EFFECTOS FINANCIEROS	OPCIÓN
Se financia el 100% del activo	
No sacrifica el Capital de Trabajo	
Difiere el plazo y no compromete la liquidez	
Fuente de crédito alternativo al crédito tradicional	
No afecta el índice de endeudamiento	

10. Al considerar los efectos contables, financieros y fiscales, ¿Usted estaría dispuesto a adquirir un bien inmueble mediante arrendamiento financiero?

SI_____

NO_____ ¿Por qué?

ANEXO 2

CUESTIONARIO DE LA ENTREVISTA REALIZADA A EMPRESAS ARRENDADORAS

Somos alumnos de la Maestría en Finanzas de la Universidad Tecnológica Centroamericana “UNITEC”. La siguiente entrevista tiene como objetivo obtener la opinión de una empresa con experiencia en el tema de “Arrendamiento Financiero”. De antemano agradecemos su disponibilidad en responder las siguientes preguntas:

Nombre de la Empresa _____

Encargado _____

1. De acuerdo a su experiencia como empresa arrendadora, que nos puede decir sobre la situación actual, en cuanto a la aplicación del arrendamiento financiero para bienes inmuebles en Honduras.
2. Según su experiencia, qué beneficios tendría AVISA al utilizar la figura de arrendamiento financiero para la comercialización de bienes inmuebles.
3. ¿Cuáles son las ventajas y desventajas del arrendamiento financiero, según su opinión?
4. ¿Considera que el arrendamiento financiero es mejor opción que los financiamientos tradicionales?
5. ¿Recomendaría aplicar el arrendamiento financiero como un instrumento de financiamiento?

ANEXO 3

LISTADO DE EMPRESAS ENCUESTADAS

N°	Nombre de la Empresa	Ubicación
1	DIROSA	Tegucigalpa
2	City Bank Honduras	Tegucigalpa
3	Correduría de Seguros Copa	Tegucigalpa
4	Mexichen Amanco Honduras	Tegucigalpa
5	Link Telecom	Tegucigalpa
6	Walt Mart	Tegucigalpa
7	Teletecno	Tegucigalpa
8	Creative Production	Tegucigalpa
9	Mediprosesos de Honduras	Tegucigalpa
10	Centro de Ecología Marina de Utila	Tegucigalpa
11	Global Skin de Honduras	Tegucigalpa
12	Seguridad Corporativa SECORP	Tegucigalpa
13	Diseños Textiles	Tegucigalpa
14	Grupo Corinza Aguazul	Tegucigalpa
15	Cash Logistic	Tegucigalpa
16	Distribuidora Comercial Americana	Tegucigalpa
17	Honducasas	Tegucigalpa

ANEXO 4

RESOLUCIÓN No.030/15-01-2002 COMISIÓN NACIONAL DE BANCOS Y SEGUROS

16 de enero de 2002

SISTEMA FINANCIERO, ASEGURADOR Y

SOCIEDADES ARRENDADORAS

Toda la República

CIRCULAR CNBS No.004/2002

Estimados señores:

Nos permitimos transcribir a ustedes, la Resolución aprobada por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, que literalmente dice:

“RESOLUCIÓN No.030/15-01-2002.- La Comisión Nacional de Bancos y Seguros,

CONSIDERANDO: Que de conformidad con el Artículo 3, literal ch), de la Ley de Instituciones del Sistema Financiero, forman parte de dichas instituciones, además de las enumeradas en los literales a), b) y c) del citado Artículo, cualquiera otras que se dediquen en forma habitual y sistemática a la intermediación financiera y que, por lo tanto, realicen operaciones de préstamo o inversión con recursos obtenidos del público en forma de depósitos, bonos, títulos, préstamos y otras obligaciones, y que sean calificadas como tales por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros.

CONSIDERANDO: Que corresponde a la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, por medio de las Superintendencias, ejercer la supervisión, vigilancia y control de las instituciones bancarias públicas y privadas, aseguradoras, sociedades financieras, asociaciones de ahorro y préstamo, almacenes generales de depósito, bolsas de valores, puestos o casas de bolsa, casas de cambio, fondos de pensiones e institutos de previsión, administradoras públicas y privadas de pensiones y jubilaciones y cualesquiera que cumplan funciones

análogas a las anteriores.

CONSIDERANDO: Que el segundo párrafo del Artículo 3 de la citada Ley de Instituciones del Sistema Financiero declara la intermediación financiera como una actividad de interés público, y en consecuencia resulta necesario promover la salvaguardia de las inversiones que el público efectúa en las empresas que profesionalmente se dedican a dichas actividades, para lo cual, la Comisión Nacional de Bancos y Seguros debe establecer los requisitos y reglas que deben cumplir las sociedades mercantiles que para financiar sus actividades, utilizan recursos del público.

POR TANTO: En uso de sus atribuciones y con fundamento en los Artículos 6 y 13 de su Ley Orgánica; 253 de la Ley de Mercado de Valores; y, 1, 2, 3 y 4 de la Ley de Instituciones del Sistema Financiero; en sesión del 15 de enero de 2002, resuelve:

1. Calificar como Instituciones del Sistema Financiero a las sociedades mercantiles que con recursos del público se dediquen a celebrar contratos de arrendamiento financiero, entendido como tal, el contrato mercantil que tiene por objeto dar en arrendamiento bienes en general adquiridos a terceros por dichas empresas, a solicitud expresa y para el uso del arrendatario, mediante el pago de una renta o cuotas periódicas y con opción a favor del arrendatario a comprar dichos bienes por un valor pactado.
2. Las sociedades a que se refiere el numeral anterior estarán sujetas a las disposiciones de la Ley de Instituciones del Sistema Financiero, y en lo que fuere aplicable, a lo preceptuado en las leyes de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros y del Banco Central de Honduras, así como la Ley Monet y los Reglamentos y Resoluciones emitidas por la Comisión y el Banco Central de Honduras. En lo no previsto en las leyes, reglamentos y resoluciones mencionadas, se estará a lo dispuesto en el Código de Comercio, y en su defecto, por las demás leyes vigentes en la República.
3. Asimismo, tales sociedades se organizarán y operarán de conformidad con las

disposiciones de la Ley de Instituciones del Sistema Financiero, y el Código de Comercio en lo aplicable. Sus actividades, quedarán sujetas a la supervisión, vigilancia y control de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros.

4. Las actividades de arrendamiento financiero desarrolladas con recursos captados del público, sólo podrán ser efectuadas por bancos, sociedades financieras autorizadas y sociedades mercantiles organizadas para tal efecto conforme a la presente Resolución. Estas últimas deberán constituirse como sociedades anónimas de capital fijo; su finalidad exclusiva, será el arrendamiento financiero, y sólo podrán operar con la previa autorización del Banco Central de Honduras.
5. Las personas naturales y jurídicas que a la entrada en vigencia de la presente Resolución se dediquen a la actividad de arrendamiento financiero utilizando recursos captados del público para el financiamiento de sus operaciones, deberán presentar su solicitud para ajustarse a la presente Resolución, en un plazo máximo de noventa días contados a partir de la fecha de la presente Resolución. Quienes decidan no ajustarse a las presentes disposiciones, deberán de cesar de inmediato sus captaciones del público debiendo presentar a esta Comisión dentro del mismo plazo de noventa días antes referido un plan de devolución de dichas captaciones el que será compatible con los plazos de las operaciones activos y el mismo no podrá exceder de dos años.
6. En caso de incumplimiento a lo prescrito en el numeral anterior, las personas naturales y jurídicas quedan sujetas a las disposiciones emitidas en materia de intermediación financiera irregular contenidas en el Capítulo IX del Título Segundo de la Ley de Instituciones del Sistema Financiero.
7. Se derogan las disposiciones emitidas en materia de arrendamiento financiero que se opongan a la presente Resolución.
8. La presente Resolución es de ejecución inmediata.”

JORGE ANTONIO CASTELLANOS

Presidente

JOSE O. MORENO GUARDADO

Secretario

ANEXO 5

RESOLUCIÓN No.031/15-01-2002 COMISIÓN NACIONAL DE BANCOS Y SEGUROS

16 de enero de 2002

SISTEMA FINANCIERO, ASEGURADOR Y SOCIEDADES ARRENDADORAS

Toda la República

CIRCULAR CNBS No.005/2002

Estimados señores:

Nos permitimos transcribir a ustedes, la Resolución aprobada por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, que literalmente dice:

“RESOLUCIÓN No.031/15-01-2002.- La Comisión Nacional de Bancos y Seguros,

CONSIDERANDO: Que el Artículo 53 de la Ley de Instituciones del Sistema Financiero establece las operaciones permitidas a las sociedades financieras.

CONSIDERANDO: Que además de las operaciones financieras precisadas en los literales a), b), c), ch) y e) del citado Artículo, en su literal d) estipula que estas sociedades conforme su naturaleza podrán realizar otras operaciones que determine la Comisión, sujetas dichas operaciones a los montos, plazos mínimos y demás condiciones que fije el Órgano Supervisor.

CONSIDERANDO: Que el arrendamiento financiero constituye una modalidad operativa útil para apoyar a las actividades económicas y productivas.

POR TANTO: En uso de sus atribuciones y con fundamento en lo prescrito en los Artículos 6 y 13 de la Ley de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros; y, 53 de la Ley de Instituciones del Sistema Financiero; en sesión del 15 de enero de 2002, resuelve:

1. Facultar a las Sociedades Financieras autorizadas a efectuar operaciones de arrendamiento financiero, entendido como tal, el contrato mercantil que tiene por

objeto dar en arrendamiento bienes en general adquiridos a terceros por una entidad del sistema financiero autorizado, mediante el pago de una renta o cuotas periódicas y con opción a favor del arrendatario de comprar dichos bienes por un valor pactado.

2. Las operaciones a que se refiere el numeral anterior estarán sujetas a las disposiciones y normas de carácter general que sobre esta materia emita la Comisión para asegurar que las operaciones activas y pasivas guarden entre sí la correspondencia.
3. La presente Resolución es de ejecución inmediata.”

JORGE ANTONIO CASTELLANOS

Presidente

JOSE O. MORENO GUARDADO

Secretario

ANEXO 6

RESOLUCIÓN No.143/23-01-2014 COMISIÓN NACIONAL DE BANCOS Y SEGUROS

28 de enero de 2014

SISTEMA BANCARIO COMERCIAL,

SOCIEDADES FINANCIERAS, y,

ORGANIZACIONES PRIVADAS DE DESARROLLO FINANCIERAS

Toda la República

CIRCULAR CNBS No.009/2014

Señores:

El infrascrito Secretario General de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, transcribe a ustedes la Resolución GE No.143/23-01-2014 de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, que literalmente dice:

“RESOLUCIÓN GE No.143/23-01-2014.- La Comisión Nacional de Bancos y Seguros,

CONSIDERANDO (1): Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 13 numeral 2) de la Ley de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros, corresponde a este Ente Supervisor dictar las normas prudenciales que se requieran para la revisión, verificación, control, vigilancia y fiscalización de las Instituciones Supervisadas, para lo cual se basará en la legislación vigente y en los acuerdos y prácticas internacionales.

CONSIDERANDO (2): Que el Artículo 46, numeral 23) de la Ley del Sistema Financiero faculta a las entidades bancarias para realizar operaciones de arrendamiento financiero.

CONSIDERANDO (3): Que las Organizaciones Privadas de Desarrollo Financieras podrán celebrar contratos de arrendamiento financiero con sus prestatarios para facilitar la adquisición de activos fijos requeridos por la micro y pequeña empresa, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 38 numeral 5) de la Ley Reguladora de las Organizaciones Privadas de Desarrollo que se Dedican a Actividades Financieras.

CONSIDERANDO (4): Que la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS) mediante Resolución 031/15-01-2002 facultó a las Sociedades Financieras autorizadas a efectuar operaciones de arrendamiento financiero.

CONSIDERANDO (5): Que el arrendamiento financiero es un producto especializado por lo que es necesario la emisión de normativa prudencial en materia de arrendamiento financiero, a fin de establecer lineamientos generales, precisos y acordes con la realidad del entorno en el que operan las instituciones financieras.

POR TANTO: Con fundamento en los artículos 13 numerales 1) y 2) de la Ley de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros; 46 numeral 23) de la Ley del Sistema Financiero; 38 numeral 5) de la Ley Reguladora de las Organizaciones Privadas de Desarrollo que se Dedican a Actividades Financieras; y, Resolución 031/15-01-2002; en sesión del 23 de enero de 2014;

RESUELVE:

1. Aprobar las siguientes:

NORMAS SOBRE OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto y Ámbito de Aplicación

Las presentes normas tienen por objeto regular las operaciones de arrendamiento financiero realizadas por las instituciones bancarias, sociedades financieras y organizaciones privadas de desarrollo financieras, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 46, numeral 23) de la Ley del Sistema Financiero, 38 numeral 5) de la Ley Reguladora de las Organizaciones Privadas de Desarrollo que se Dedican a Actividades Financieras; y la Resolución No.031/15-01-2002.

Adicionalmente, podrán realizar operaciones de Arrendamiento Financiero aquellas instituciones facultadas por Ley.

Artículo 2. Definiciones

Para fines de aplicación de las presentes normas, se entenderán como tales, los siguientes conceptos:

- a) **Arrendamiento Financiero:** Servicio financiero consistente en la adquisición de determinados activos muebles o inmuebles conforme a las especificaciones indicadas por el arrendatario, para conceder su uso, goce o explotación económica a otra persona natural o jurídica, por un plazo determinado y a cambio del pago de una cantidad de dinero que incluye amortización del costo de adquisición, intereses, comisiones y recargos previstos, documentado en un contrato a cuyo vencimiento, el arrendador otorga al arrendatario, la posibilidad de ejercer una de varias opciones alternativas con respecto a los activos arrendados, por un precio residual libremente acordado entre las partes. El arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.
- b) **Arrendador:** Institución bancaria, sociedad financiera u organización privada de desarrollo financiera que entrega bienes en arrendamiento financiero a uno o más arrendatarios consignados en el contrato.
- c) **Arrendatario:** Persona natural o jurídica, nacional o extranjera que al celebrar un contrato de arrendamiento financiero, obtiene derecho al uso, goce o explotación económica del activo arrendado, en los términos y condiciones contractuales respectivas.
- d) **Bien Arrendado:** Activos adquiridos por las instituciones bancarias, sociedades financieras y organizaciones privadas de desarrollo financieras a solicitud de los clientes, cedidos a éstos para su uso y goce por un plazo establecido, bajo un contrato de arrendamiento financiero.
- e) **Comisión:** La Comisión Nacional de Bancos y Seguros.
- f) **Opción del Arrendatario:** Las opciones a disposición de los arrendatarios a la finalización del plazo del contrato de arrendamiento financiero, pueden consistir en la adquisición del bien arrendado a un precio inferior a su costo de adquisición, arrendarlo pagando un precio determinado, devolverlo o renovar el contrato.

- g) Operaciones de Retro-Arrendamiento:** Contrato de Arrendamiento Financiero en el cual el proveedor de los bienes arrendados, es el mismo Arrendatario.
- h) Proveedor:** Persona natural o jurídica, hondureña o extranjera que transfiere al arrendador la propiedad del bien objeto de compra. El proveedor puede ser una persona que se dedica a la venta de bienes, o una persona que ocasionalmente enajena un bien o el mismo arrendador.
- i) Renta o Canon:** Pago periódico, anticipado o vencido, que se compromete a realizar el Arrendatario por un plazo determinado, a cambio del uso o goce de los bienes arrendados que pone a su disposición el Arrendador a través de un contrato de arrendamiento financiero, determinándose su destino específico, sin apartarse de la naturaleza del contrato. La suma pagada no será considerada como un pago anticipado de la opción de adquisición.

CAPITULO II

Del Contrato y las Operaciones de Arrendamiento Financiero

Artículo 3. Operaciones de Arrendamiento Financiero

Se entenderá como operaciones de arrendamiento financiero aquellas mediante las cuales la institución bancaria, sociedad financiera u organización privada de desarrollo financieras como Arrendador se obliga a adquirir determinados activos y a conceder su uso, goce o explotación económica, a un plazo determinado, a una persona natural o jurídica, obligándose ésta a pagar como una contraprestación que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, los cargos financieros y demás costos y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones establecidas en el Artículo 10 de las presentes Normas. 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.

Artículo 4. Otras Operaciones Relacionadas a los Contratos de Arrendamiento

El Arrendador que desee ofrecer facilidades financieras a través de contratos de arrendamiento, podrá realizar las siguientes operaciones para atender sus obligaciones bajo los contratos de arrendamiento suscritos:

1. Adquirir bienes de un Proveedor, para darlos en arrendamiento financiero;
2. Adquirir bienes del futuro Arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero;
3. Emitir obligaciones y demás títulos de crédito, en serie, para su colocación entre el público inversionista, con el propósito especial de financiar el cumplimiento de sus obligaciones bajo los contratos de arrendamiento que hayan suscrito, cumpliendo lo dispuesto en el marco legal y regulatorio emitido en materia de Mercado de Valores; y,
4. Afectar en fideicomiso irrevocable, con una institución bancaria, los títulos de crédito y los derechos provenientes de los contratos de arrendamiento financiero a efecto de garantizar el pago de las emisiones a que se refiere el numeral 3 de este Artículo.

Artículo 5. Contrato de Arrendamiento

Los contratos de arrendamiento que suscriban el Arrendador con los Arrendatarios, deberán ajustarse a las definiciones generales de lo que se denomina Arrendamiento Financiero, para lo cual deberán contemplar los siguientes elementos:

1. Nombre, razón o denominación social, domicilio y demás generales de las partes;
2. Fecha y lugar de celebración del contrato;
3. Período de vigencia del contrato;
4. La tasa de interés del contrato y la forma para determinarla;
5. Los términos, formas y condiciones de pago de las cuotas;
6. Comisiones y cargos a cobrar, en caso aplique;
7. El contrato deberá efectuarse sobre bienes adquiridos a solicitud del cliente;
8. Especificaciones y características de los bienes objeto de arrendamiento;
9. Los compromisos adquiridos tanto por el Arrendatario como por el Arrendador, no podrán ser modificados unilateralmente durante la vigencia del contrato;

10. Condiciones bajo las cuales se puede rescindir el contrato de arrendamiento;
11. La opción a ejercer por el Arrendatario a la terminación del contrato; y,
12. La opción de compra, la que deberá ser de un valor significativamente inferior al valor económico estimado del bien a la fecha en que puede ser ejercida.

Cualquier modificación al contrato de arrendamiento deberá ser realizado por mutuo acuerdo de las partes, y dichas modificaciones deberán estar siempre sujetas a lo dispuesto en las presentes Normas.

Artículo 6. De las Partes que Intervienen en el Contrato y sus Funciones

En el contrato de arrendamiento financiero se constituyen las siguientes partes: el Arrendador, propietario del activo objeto del arrendamiento, y el Arrendatario.

El Arrendatario deberá seleccionar al Proveedor, fabricante o constructor y autorizará los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán.

El Arrendador no será responsable por errores u omisiones en la descripción de los bienes objeto del arrendamiento contenidos en el pedido u orden de compra. La firma del Arrendatario en cualquiera de estos documentos certifica su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones preestablecidas.

Artículo 7. Obligaciones del Proveedor de los Bienes

Son obligaciones del Proveedor:

1. Entregar el bien objeto en arrendamiento financiero al Arrendatario cuando el Arrendador lo autorice;
2. Asegurar que los bienes por arrendar se encuentren libres de todo gravamen, en buen funcionamiento y sin vicios ocultos;
3. Responder por los reclamos cubiertos por las garantías de los bienes en arrendamiento;
4. Cumplir con la Ley de Protección al Consumidor; y,
5. Otras que se pacten libremente entre las partes.

Artículo 8. Obligaciones del Arrendador

El Arrendador que celebre contratos de arrendamiento financiero queda obligado a:

1. Pagar al proveedor oportunamente el precio acordado del bien;
2. Mantener los bienes arrendados, libres de embargos durante la vigencia del contrato, para asegurar la tenencia, uso y goce del bien por el Arrendatario;
3. Verificar el correcto aseguramiento de los bienes;
4. El saneamiento por evicción; y,
5. Las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes y las señaladas en las presentes Normas.

El Arrendador 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 el Proveedor, le serán aplicables, además, las obligaciones que estipula el Artículo 7 de las presentes Normas.

Artículo 9. Obligaciones del Arrendatario

Durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero, el Arrendatario tendrá las siguientes obligaciones:

1. Seleccionar al proveedor y aprobar por escrito los términos, condiciones y especificaciones del bien;
2. Recibir el bien del proveedor dentro de los plazos y condiciones previstas;
3. Pagar las rentas o cánones en el plazo estipulado en el contrato de conformidad a las formas de pago acordadas;
4. Asumir los riesgos y beneficios asociados con la naturaleza puramente física y económica del bien;
5. Utilizar el bien conforme la naturaleza o destino pactado en el contrato;
6. Conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda; a dar el mantenimiento necesario para este propósito y; consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como a adquirir las refacciones e implementos necesarios, según se convenga en el contrato;
7. Facilitar la inspección del bien por parte del Arrendador, cuando éste lo requiera;

8. Informar al Arrendador sobre cualquier deterioro o daño relevante sufrido por el bien objeto del arrendamiento;
9. Responder civil y penalmente, por el uso del bien arrendado;
10. En caso de no ejercer la opción de compra, o por resolución anticipada del contrato, deberá restituir el bien al Arrendador en buen estado de funcionamiento;
11. Contratar un seguro de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 12 de las presentes Normas, y pagar puntualmente la prima anual del seguro del bien arrendando;
12. Respetar el derecho de propiedad de los bienes y hacerlo valer frente a terceros. En los casos de quiebra, concurso de acreedores o reestructuración forzosa de obligaciones, los activos en arrendamiento financiero no formarán parte de la masa de bienes del Arrendatario, y estarán excluidos de la misma para todos los efectos; y,
13. Las demás obligaciones estipuladas libremente entre las partes.

Artículo 10. Opciones a Ejercer por el Arrendatario a la Terminación del Contrato.

Al vencimiento del contrato de arrendamiento una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones derivadas del mismo, el Arrendatario podrá ejercer alguna de las siguientes opciones:

- a) La compra de los activos a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de ejercer la opción de compra, conforme a las bases que se establezcan libremente en el contrato; y,
- b) A prorrogar el plazo para continuar con el uso, goce o explotación económica del activo, pagando por arrendamiento rentas que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

CAPITULO III

Cobertura de Riesgos

Artículo 11. Medidas para la Mitigación del Riesgo

Los contratos de arrendamiento y los derechos derivados de los mismos, deberán ser inscritos a favor del Arrendador en el Registro Público de Garantías Mobiliarias, así como las cesiones y afectaciones que efectúe, dicha inscripción deberá realizarse de conformidad a lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias. Los costos relacionados con dicho registro deberán ser asumidos por el Arrendatario.

Los Arrendatarios no podrán ceder su derecho de tenencia, uso, goce o explotación económica sobre los bienes sin la autorización expresa del Arrendador, ni transferir o transmitir los bienes amparados en el 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 procesos de reorganización de obligaciones. En caso de contravenir esta disposición, el Arrendatario quedará sujeto al pago de una indemnización por los daños o perjuicios que causen dichos actos o acciones al Arrendador o a terceros, sin perjuicio de las acciones penales que haya lugar.

Artículo 12. Seguros y Garantías

En los contratos de arrendamiento financiero deberá establecerse la obligación de contar con un seguro o garantía que cubra, en los términos que se convengan, por lo menos, los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas de los propios activos, con motivo de su posesión y uso, pérdida parcial o total de los mismos, aunque ésta se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito; y en general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes dados en arrendamiento financiero, así como las responsabilidades civiles de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que puedan causar daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades.

En los contratos de seguro y/o garantía, deberá señalarse como primer beneficiario al Arrendador, a fin de que, en primer lugar, con el importe de las indemnizaciones se cubran a ésta los saldos pendientes de la obligación concertada, o las responsabilidades a que queda obligada como propietaria de los bienes. Si el importe de las indemnizaciones pagadas no cubre dichos saldos o responsabilidades, el

Arrendatario deberá quedar obligado al pago de los faltantes, condiciones que deberán quedar establecidas en el contrato respectivo.

Los costos relacionados con las pólizas de seguros sobre los contratos de arrendamiento financiero, deberán ser asumidos por el Arrendatario y estar vigentes durante todo el plazo establecido para el arrendamiento.

El Arrendador podrá suscribir a nombre del Arrendatario dicha póliza de seguro, siempre que cuente con autorización previa de éste, y su costo sea a precios competitivos de mercado. Lo anterior sin perjuicio del derecho que tendrá el Arrendatario de suscribir la póliza de seguro directamente con cualquiera de las compañías de seguros autorizadas para operar en Honduras, debiendo presentar al Arrendador dicha póliza debidamente endosada. En este último caso, la póliza contratada por el Arrendatario deberá reunir los requisitos mínimos que el Arrendador establezca al respecto. El Arrendatario deberá presentar la renovación de la póliza debidamente endosada, treinta días (30) antes de su vencimiento, de no hacerlo, el Arrendador tendrá la facultad de suscribir la póliza de seguros a nombre del Arrendatario, siempre y cuando esta disposición esté estipulada en los contratos correspondientes.

CAPITULO IV

Contratos de Retro-Arrendamiento

Artículo 13. Valuación de los Bienes para Operaciones de Retro-Arrendamiento

Cuando un Arrendador suscriba contratos de retro-arrendamiento, previo a adquirir los bienes que le serán entregados en arriendo, deberá contar con una valuación de dichos bienes efectuada por profesionales en la materia, inscritos en el Registro de Valuadores de Activos Muebles, Inmuebles, Otros Activos y Garantías de Crédito de las Instituciones Supervisadas de la Comisión. Esta valuación deberá realizarse sobre la base de criterios estrictamente técnicos que permitan determinar su valor comercial prescindiendo de consideraciones relativas a los flujos del negocio del Arrendatario y en observancia a los demás criterios y disposiciones establecidas en el Reglamento Sobre Valuación de Activos emitido por la Comisión.

En la valuación, deberá quedar constancia, entre otros, sobre el estado en que se encuentra el activo, vida útil estimada, grado o riesgo de obsolescencia tecnológica, facilidades o dificultades para su mantenimiento futuro si se trata o no de una marca conocida en el mercado, y si existen o no representantes en Honduras que provean repuestos y servicios técnicos para una eventual venta posterior.

El valor de los activos usados que se deben considerar para efectuar operaciones de retro-arriendo, no podrá ser superior al valor de tasación del correspondiente activo, menos una deducción que deberá aplicar el propio Arrendador para cubrir el menor valor por conceptos tales como depreciación u obsolescencia esperada, otros riesgos de fluctuación de precios y gastos estimados de rescate.

CAPITULO V

Tratamiento Contable y Estadístico

Artículo 14. Tratamiento Contable de los Saldos a favor de las Instituciones originado por los Contratos de Arrendamiento

Para efectos contables y estadísticos, los contratos de arrendamiento financiero se agruparán en los siguientes grupos:

- 1. Contratos de consumo:** Corresponderá a los contratos con personas naturales que se limiten al arrendamiento de bienes, tales como automóviles, computadores personales, equipos de comunicación, etc. Se excluyen los contratos sobre bienes de capital, entendiéndose por tales aquellos que se destinen a la producción o a la prestación de algún servicio, cualquiera sea su valor.
- 2. Contratos de vivienda:** Comprenderá los contratos celebrados sobre bienes inmuebles de vivienda de uso familiar.
- 3. Contratos comerciales:** Corresponderá a todos los contratos suscritos con personas naturales o jurídicas, que no cumplan las condiciones señaladas en los numerales anteriores.

Las operaciones derivadas de los contratos de arrendamiento se contabilizarán según lo dispuesto en la Resolución No.751/26-06-2007 emitida por la Comisión el 26 de junio

de 2007, y posteriormente, de acuerdo al Manual Contable basado en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que emita la Comisión.

Artículo 15. Remisión de Información

El Arrendador deberá informar a la Central de Información Crediticia (CIC) de la Comisión y a los burós privados de crédito, las obligaciones de pago pactadas en los contratos de arrendamiento, dentro de los plazos y en la forma establecida en las Normas para la Gestión de Información Crediticia aprobadas por la Comisión.

Por otra parte, al margen de la información que la Comisión pueda solicitar para otros efectos, las tasas implícitas en las cuotas de arrendamiento que se utilizan para propósitos financiero-contables no se incluirán en la información relativa a las tasas de interés para la determinación de la tasa de interés corriente y máxima convencional, puesto que no corresponden a tasas pactadas en una operación de crédito de dinero.

En materia de transparencia de información, el Arrendador deberá reportar a la Comisión la información descrita en los cuadros del Anexo No. 1 de las presentes Normas, en el plazo establecido en el Artículo 13 de las Normas Complementarias para el Fortalecimiento de Transparencia, la Cultura Financiera y Atención al Usuario Financiero en las Instituciones Supervisadas aprobadas por la Comisión. El envío de la información será a partir del 30 de junio del 2014.

CAPITULO VI

Operaciones Permitidas, Prohibiciones y Límites

Artículo 16. Operaciones Permitidas

Los contratos de arrendamiento financiero sólo podrán pactarse con personas nacionales o extranjeras domiciliadas en Honduras y sobre bienes registrados dentro del territorio nacional.

El Arrendador podrá realizar operaciones de venta con los bienes arrendados recuperados, las que no se considerarán como operaciones de arrendamiento financiero, ni les serán aplicables las disposiciones vigentes para la venta de activos

eventuales, y se regirán por lo establecido en la legislación y otras disposiciones legales vigentes.

El Arrendador podrá también ceder, transferir o adquirir contratos de arrendamiento financiero que cumplan las condiciones y se sujeten a los límites señalados en estas Normas.

Cuando se trate de la adquisición de algún contrato o cartera de contratos a personas jurídicas diferentes a una entidad sujeta a la supervisión de la Comisión, el Arrendador deberá contar con un informe previo de sus auditores externos, acerca de la calidad e integridad de el o los contratos, que justifique su precio y certifique el cumplimiento de los requisitos establecidos en estas Normas, incluida su clasificación.

Artículo 17. Operaciones Prohibidas

Los activos para arrendamiento se adquirirán siempre a solicitud de los clientes, no pudiendo el Arrendador mantener inventarios para operaciones futuras.

El Arrendador no podrá contar con instalaciones ni prestar directamente servicios para el mantenimiento y reparación de los bienes que arrienden. En caso de que empresas del mismo grupo financiero brinden dichos servicios, estos deberán ser contratados bajo precios y condiciones competitivos prevalecientes en el mercado.

Artículo 18. Límites

Los activos fijos que adquiera el Arrendador a solicitud de un cliente con el cual se suscribirá un contrato de arrendamiento, no se tomarán en cuenta para calcular el límite establecido en el Artículo 48, numeral 7) de la Ley del Sistema Financiero.

El importe máximo de las responsabilidades a favor de un Arrendador, y a cargo de una sola persona o grupo de personas que, por nexos patrimoniales o de responsabilidad, constituyan riesgos comunes, estará en función del valor en libros de los bienes arrendados más el importe de compra de los nuevos bienes a arrendar, y no excederá de los límites establecidos en el Artículo 48, numeral 9) de la Ley del Sistema Financiero.

CAPITULO VII

Bienes Recuperados

Artículo 19. Tratamiento de los Bienes Recibidos

Si por recuperación o por cualquier otra causa, el Arrendador reciba bienes arrendados, deberá proceder a su venta, la que deberá realizarse en el plazo de un año, si se trata de bienes muebles, o de dos años si son inmuebles.

Cuando se trate de bienes recuperados por incumplimiento de los arrendatarios, podrán ser dados en arrendamiento financiero a terceros, si las circunstancias lo permiten. En caso contrario, se procederá en los términos del párrafo anterior.

Si los activos recuperados no se logren dar en arrendamiento financiero a terceros o venderse, se deberán contabilizar de acuerdo a los lineamientos contables actualmente vigentes, y posteriormente, de acuerdo a los que emita la Comisión relacionados a la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

CAPITULO VIII

Transparencia en la Información al Cliente y Tratamiento de Contratos con Partes Relacionadas

Artículo 20. Transparencia

El Arrendador que suscriba contratos de arrendamiento financiero, deberá informar claramente a sus clientes los siguientes aspectos de la operación:

- a) Monto, forma y periodicidad del pago de las rentas, gastos, y accesorios;
- b) Monto y detalle de cualquier cargo financiero, si lo hubiera;
- c) El derecho que tiene a liquidar anticipadamente la operación y las condiciones para ello;
- d) Intereses, incluidos los moratorios, forma de calcularlos y el tipo de tasa, en su caso, tasa de descuento; condiciones que deberán estar contempladas en el contrato que se suscriba. De utilizarse una tasa variable, deberá informársele sobre la regla de ajuste de la tasa, la cual no podrá depender de decisiones unilaterales del Arrendador, sino de las variaciones que registre una tasa de interés representativa del costo de la operación al cliente, la cual deberá ser

fácilmente verificable por éste. Lo anterior, sin perjuicio de las demás disposiciones vigentes sobre transparencia y atención al usuario financiero emitidas por la Comisión.

Artículo 21. Contratos de Arrendamiento suscritos con Partes Relacionadas

El Arrendador, únicamente podrá suscribir contratos de arrendamiento financiero con partes relacionadas cuando los activos objeto de arrendamiento sean inherentes al giro del Arrendatario, salvo que se trate de contratos que correspondan a cartera de consumo o de vivienda. El importe máximo de las responsabilidades a favor de un Arrendador que constituya parte relacionada, estará en función del valor libros de los bienes arrendados más el importe de compra de los nuevos bienes a arrendar. Estas operaciones estarán sujetas al límite establecido en el Artículo 63 de la Ley del Sistema Financiero y deberán ser previamente autorizadas por el Banco Central de Honduras (BCH).

CAPITULO IX

Disposiciones Finales

Artículo 22. Sanciones

La contravención o incumplimiento al contenido de las presentes Normas, dará lugar a la imposición de las sanciones que correspondan según la gravedad de la falta, de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento de Sanciones vigente emitido por la Comisión.

Artículo 23. Casos no Previstos

Los casos no previstos en las presentes Normas serán resueltas por la Comisión mediante Resolución.

Artículo 24. Plazo de Adecuación

Las disposiciones contenidas en las presentes Normas, aplicarán a todas los nuevos contratos de arrendamiento financiero realizados por el Arrendador; para lo cual tendrán un plazo de adecuación de noventa (90) días calendario, a efecto de dar cumplimiento a dichas disposiciones.

Artículo 25. Vigencia.

Las presentes Normas entrarán en vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

2. Comunicar la presente Resolución al sistema bancario comercial, las sociedades financieras y las organizaciones privadas de desarrollo financieras, para los efectos legales que correspondan.
3. La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su Publicación en el Diario Oficial La Gaceta. F) **VILMA C. MORALES M.**, Presidenta, **CARLOS ROBERTO ORTEGA MEDINA**, Secretario General”.

El presente ejemplar es una impresión de documento firmado electrónicamente de conformidad a la normativa vigente sobre Infraestructura de Firma Electrónica de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros.

Y para los fines correspondientes se extiende la presente en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, en la misma fecha de su firma electrónica cuyos efectos jurídicos se encuentran consignados en el Artículo 51, párrafo primero de la Ley del Sistema Financiero.

CARLOS ROBERTO ORTEGA MEDINA

Secretario General

GLOSARIO

ACRESA: El nombre de Arrendamientos y Créditos Atlántida S.A., se sustenta en la filosofía de coexistencia y complementariedad de dos técnicas financieras importantes como lo son el arrendamiento (Leasing) y el crédito, que utilizadas en forma conjunta y adecuada garantizan el crecimiento y progreso económico de las empresas. Forma parte del Grupo Financiero Atlántida y estamos bajo la supervisión y vigilancia de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros.

Activos Improductivos: Son todos aquellos bienes muebles e inmuebles no explotados, no útiles o inservibles que no están siendo utilizados o que su utilización no está destinada al desarrollo del objeto social de la empresa, o que no están generando liquidez a la misma.

Activos Intangibles: Los activos intangibles pueden ser: las marcas, la identidad corporativa, la comunicación institucional, la imagen, el reconocimiento de los stakeholders y la reputación de una organización; el conocimiento comercial, operativo, científico o tecnológico, la propiedad intelectual, patentes y derechos de comercialización; las licencias, concesiones y derechos de autor; la cartera de clientes y la forma de relacionarse con ellos, entre otros.

Amortización: La amortización es un término económico y contable, referido al proceso de distribución en el tiempo de un valor duradero. Adicionalmente, se utiliza como sinónimo de depreciación en cualquiera de sus métodos.

Arrendador: Un arrendador es la persona que se encarga de ceder a otra persona el uso de una cosa, ya sea una vivienda, un terreno o un inmueble; donde el tiempo y el dinero son determinados.

Arrendamiento Financiero: El arrendamiento financiero es un contrato mediante el cual, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a un arrendatario. Esto a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado. Al término del plazo el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado, pagando un precio determinado, también puede devolverlo o renovar el contrato.

Arrendamiento Operativo: El arrendamiento operativo, es un contrato mediante el cual el propietario de un activo transfiere el derecho de uso a otra persona a cambio del pago de un cánón periódico. Este es un arrendamiento común y corriente, en el cual no se incluye una opción de compra al finalizar el contrato de arrendamiento; como sí se hace en el contrato de arrendamiento financiero.

Arrendatario: El arrendatario es quien adquiere el uso de una cosa por un período de tiempo determinado, a cambio del abono de un precio cierto. Cuando lo que se arrienda es una vivienda también se le denomina "inquilino".

Arriendo: Ceder o adquirir el uso o aprovechamiento de bienes y servicios, a cambio de un precio y de su devolución en perfecto estado, tras la extinción del contrato de arrendamiento.

AVISA: Administradora de Valores e Inmuebles Sociedad Anónima, empresa del Grupo IPM encargada de la venta y administración de bienes inmuebles.

Bienes Inmuebles: Los bienes inmuebles son aquellos bienes que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc. Se conoce, principalmente, los bienes inmuebles de carácter inmobiliario; es decir, pisos, casas, garajes u otros ejemplos similares. Los bienes inmuebles tienen tal consideración frente a los bienes muebles, los cuales se pueden desplazar o ser trasladados.

Capital de Trabajo: El capital de trabajo (también denominado capital corriente, capital circulante, capital de rotación, fondo de rotación), es el excedente de los activos de corto plazo sobre los pasivos de corto plazo. Es una medida de la capacidad que tiene una empresa para continuar con el normal desarrollo de sus actividades en el corto plazo.

Cargas Financieras: Gastos que deben ser satisfechos por el cliente. Son originados en operaciones de crédito, pero no constituyen una remuneración a las instituciones financieras, tales como los impuestos y corretaje de intermediarios.

CNBS: La Comisión Nacional de Bancos y Seguros es la institución que por mandato constitucional tiene la responsabilidad de velar por la estabilidad y solvencia de los sistemas financieros y demás supervisados, su regulación, supervisión y control. Vigila que se respeten los derechos de los usuarios financieros y contribuyen a promover la inclusión financiera con el sistema de prevención y detección del lavado de activos y financiamiento al terrorismo, a fin de salvaguardar el interés público.

Contraprestación: La Contraprestación es un término genérico que corresponde con el efectivo o los activos a entregar por parte del deudor al acreedor en una operación financiera. El acreedor realiza en su momento la prestación pactada contractualmente, y el deudor se compromete a realizar la contraprestación en tiempo y forma acordados.

Crédito Prendario: El crédito prendario es el préstamo que se concede contra una garantía que es una prenda o cosa de valor mueble.

Cuotas Contingentes: Parte de los pagos por arrendamiento cuyo importe no es fijo, sino que se basa en un factor diferente al mero paso del tiempo (por ejemplo, un tanto por ciento de las ventas, valores de utilización, índices de precios, tasas de intereses de mercado, etc.).

Depreciación Acelerada: Es aquel método de depreciación según el cual el costo del activo se cancela más rápidamente que de acuerdo con el método de línea recta.

Escudo Fiscal: El escudo fiscal es la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales. Esta definición de escudo fiscal no debe confundirse con el término "paraíso fiscal", ya que éste hace referencia a un territorio con una baja (o nula) tributación.

FELELEASE: La Federación Latinoamericana de Leasing, es una Asociación Civil, sin fines lucrativos, que congrega a las Asociaciones y compañías de Leasing de América Latina. Constituida el 2 de mayo de 1985, en Brasil; tiene la finalidad de tratar asuntos de interés común del sector de Leasing en Latinoamérica.

Flujos de Caja: El flujo de caja es la acumulación neta de activos líquidos en un período determinado y, por lo tanto, constituye un indicador importante de la liquidez de una empresa.

Infravalorados: Cuando se valora un bien mueble o inmueble en menos de lo que merece o vale.

Inversión Bruta: Inversión total de la economía en un período de tiempo dado que comprende la inversión neta y la necesaria para cubrir la depreciación del capital.

Leasing: Es una palabra en idioma inglés que significa "arriendo" y sirve para denominar a una operación de financiamiento de máquinas, viviendas u otros bienes. Ésta consiste en un contrato de arriendo de equipos mobiliarios (por ejemplo, vehículos) e inmobiliarios (por ejemplo, oficinas) por parte de una empresa especializada, la que de inmediato se lo arrienda a un cliente que se compromete a comprar lo que haya arrendado en la fecha de término del contrato.

NIC: Las Normas Internacionales de Contabilidad NIC o IFRS (International Financial Reporting Standards) son un conjunto de estándares creados en Londres por el IASB. Establecen la información que debe presentarse en los estados financieros y la forma en que esa información debe aparecer en dichos estados. Las NIC no son leyes físicas o naturales que esperaban su descubrimiento, sino más bien normas que el hombre, de acuerdo con sus experiencias comerciales, y creyendo que son verdad, ha considerado de importancia en la presentación de la información financiera.

Ratios Financieros: Los Ratios financieros (también llamados razones financieras o indicadores financieros) son coeficientes o razones que proporcionan unidades contables y financieras de medida y comparación. A través de esas unidades, la relación (por división) entre sí de dos datos financieros directos permite analizar el estado actual o pasado de una organización, en función de niveles óptimos definidos para ella.

Renta Neta Gravable: Renta neta es el resultante de la sumatoria de todas las rentas gravadas menos los gastos necesarios para obtenerlas y las deducciones admitidas por la ley.

Rentabilidad: La rentabilidad es la capacidad de producir o generar un beneficio adicional sobre la inversión o esfuerzo realizado.

U.S. Leasing Corporation: Fue la primera empresa en aplicar el concepto de leasing en los Estados Unidos de Norte América, expandiéndose posteriormente a Europa.

Valor Presente: Valor Presente es el valor actual de un Capital que no es inmediatamente exigible. Es la suma que, colocada a interés compuesto hasta su vencimiento, se convierte en una cantidad igual a aquella de la época de pago. Comúnmente se conoce como “El valor del dinero en función del tiempo”.

Valor Residual: Es el valor final de un activo, una vez que haya perdido su valor, tras haber sido utilizado durante unos años de vida determinados.