

Republica Bolivariana de Venezuela.

Ministerio de Educación Superior.

Instituto Universitario de Tecnología de Maracaibo.

Maracaibo, Edo Zulia.

.

Nombre:

CI 18573513.

951 Adm.

Maracaibo, 20 de Noviembre de 2006.

ESQUEMA

- 1.- Concepto de Arrendamiento.
- 2.- Característica de los Arrendamientos.
- 3.- Tipos de Arrendamientos (Explique).
- 4.- Marco legal de los Arrendamientos.
- 5.- Asientos Contables de los Arrendamientos.

DESARROLLO

1.- Concepto de Arrendamiento.

Es un convenio que confiere el derecho de usar un bien por un período determinado. El arrendamiento típico es celebrado entre dos partes: el propietario (arrendador) y la parte que contrata el uso del bien (arrendatario). Por ventajas de origen impositivo, de flujos de efectivo, y de otro tipo, los arrendamientos han adquirido importancia como alternativas a la compra de bienes cuando la empresa (arrendataria) necesita obtener los bienes para operaciones.

Los arrendamientos incluyen contratos que, aunque nominalmente no se les conoce como contratos de arrendamiento, también posee la característica de transferir el derecho a usar un bien (por ejemplo los contratos de abastecimiento de calor a instalaciones), y convenios que transfieren este derecho aun cuando el contratante puede comprometerse a prestar importantes servicios en relación con la operación o mantenimientos de los activos.

2.- Característica de los Arrendamientos.

- Los bienes se compran para ser arrendados, según lo solicitado por el arrendatario.
- Durante el lapso de vigencia del contrato, es responsabilidad del arrendatario mantener el bien

arrendado y estar al día con el pago de las pólizas de seguro.

- La duración del alquiler debe ser igual o menor a la vida útil estimada del bien.
- El monto del alquiler se fija para amortizar el valor del bien alquilado durante el período de uso determinado en el contrato.
- El contrato le permite al arrendatario, la adquisición del bien al final del período de arriendo mediante el pago de un valor de rescate que corresponde al valor residual del bien.
- Debe estar relacionado a equipos o bienes de producción, que el arrendatario utilizará para fines productivos o profesionales.

3.- Tipos de Arrendamientos (Explique).

Arrendamiento Financiero Mobiliario: Un empresario contacta al distribuidor de los equipos que requiere, y una vez elegidos, habla con el Banco, quien a través de un contrato de arrendamiento adquiere el bien, y se lo arrienda para su uso durante un plazo determinado que está directamente relacionado a la duración económica de los bienes. Una vez transcurrido el lapso de tiempo estipulado en el contrato, el cliente ejerce la opción de compra con lo cual adquiere su el bien.

Arrendamiento Financiero Inmobiliario: Es igual al anterior, con la diferencia que el bien adquirido es un inmueble que será destinado a la producción o uso profesional: Edificios, galpones, locales comerciales o de oficina. El plazo de este tipo de operación, es por lo general, más largo que el mobiliario, por los montos que implica y por el impacto de las cuotas en el flujo de caja de las empresas.

Sale And Lease Back: Consiste en que el cliente vende un bien mueble o inmueble al banco, para que éste a su vez, se lo arriende por un período determinado, para al final, retornar la propiedad al cliente, mediante el uso de la opción de compra. Esta operación tiene como intención, satisfacer requerimientos de capital de trabajo.

Ventajas del leasing o arrendamiento financiero para el cliente:

Financiero:

- –No afecta el Balance General: los bienes son propiedad del banco y por lo tanto no aparecen en el activo del cliente, así como tampoco aparece en el pasivo el monto adeudado por el contrato de arrendamiento. Afecta el Estado de Ganancias y Pérdidas, pues aquí deben aparecer los pagos realizados por concepto de cánones de alquiler.
- –Apoya los indicadores financieros de Solvencia, Endeudamiento, Rendimiento sobre patrimonio y Rendimiento sobre activos.
- –Permite depreciaciones aceleradas cuando el plazo del contrato es menor a la vida útil del objeto.

Fiscal:

- –El 100% del cánón de arrendamiento es un gasto deducible del Impuesto Sobre La Renta.
- Flujo de caja:
- –Permite a la empresa adquirir los bienes productivos que necesita, sin que tenga que desviar fondos importantes, preservando su capital de trabajo a través del manejo organizado del flujo de efectivo. Además de proveerla de capital de trabajo, en los casos de operaciones de Sale And Lease Back.

Además:

- –El bien producto del contrato se paga con su uso.
- –El arrendatario puede aprovechar las oportunidades del precio de contado.
- –Permite la adquisición de bienes importantes en relación al tamaño de la empresa en los plazos más

convenientes.

- –Permite pagos programados de acuerdo a la capacidad o estacionalidad del flujo de caja del arrendatario.
- –El leasing permite obtener financiamiento por el 100% del valor del bien a ser adquirido.

Otra observación importante, es que aunque el bien adquirido mediante esta modalidad es propiedad del banco, y por lo tanto, es la garantía primaria, se deben solicitar tantas garantías adicionales como difícil sea vender el bien para cobrar el crédito fallido.

Por ejemplo, si en un arrendamiento financiero para vehículos, el cliente no cancela, vender el bien debería ser sumamente fácil para cancelar la operación. Pero si se tratase de una maquinaria cuya utilidad es solamente para la empresa –por ser muy especializada– la reventa del equipo puede ser complicada o imposible, por lo que en este caso se deberían agregar todas aquellas garantías que permitan recuperar el crédito independientemente de la venta o no del equipo.

4.– Marco legal de los Arrendamientos.

El arrendamiento financiero es una de las formas de adquirir bienes, por lo general activos fijos, que se encuentra regulada por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, por considerar que se trata de operaciones financieras.

Dicha Ley define al contrato de arrendamiento financiero como aquél por el cual 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 ésta 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 a adoptar al vencimiento del contrato 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.

A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía realizando, conforme a las bases que se establezcan en el contrato, o

A participar con la arrendadora financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero.

Esta Ley, además prevé la posibilidad de que el bien sea entregado directamente al arrendatario por el proveedor; fabricante o constructor; asimismo, establece las obligaciones y responsabilidades de las partes (Arrendador y arrendatario) y señala diversos aspectos de control.

5.– Asientos Contables de los Arrendamientos.