



Universidad de los Andes
Núcleo Universitario Rafael Rangel
Dpto. de Ciencias Económicas, Administrativas y Contables
Área de Finanzas

Finanzas I

Tema 10

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Prof. Angel Alexander Higuerey Gómez

Email: finanzas.a2013@gmail.com


Página web: <http://webdelprofesor.ula.ve/nucleotrujillo/anahigo/index.html>

La Villa Universitaria, mayo, 2013


Arrendamiento

- ▶ “...derecho de utilizar activos fijos específicos, como terrenos y equipos, sin recibir realmente un título de propiedad sobre ellos”
 - ▶ (Gitman;1986; p 591).

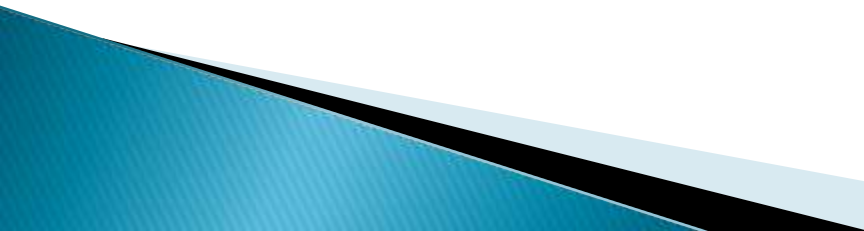
Elementos que intervienen

- ▶ **El arrendatario**
 - ▶ **El activo**
 - ▶ **El arrendador**
 - ▶ **La renta o cuota**
- 

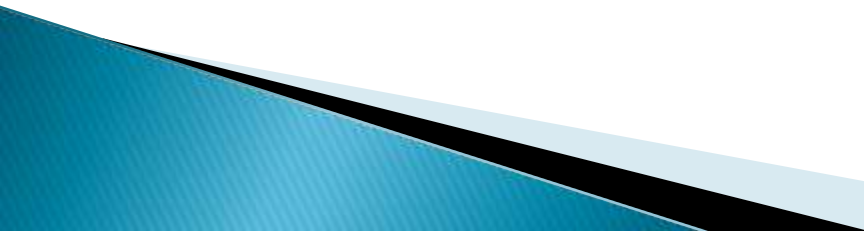
Tipos de Arrendamiento

- ▶ **Arrendamiento de Operación u operativo**
 - ▶ **Arrendamiento Financiero, o de Capital o de pago completo**
- 

Arrendamiento operativo

- ▶ Donde el contrato es por un período muy corto y puede ser cancelable a opción del arrendatario.
 - ▶ El período es siempre menor a cinco (5) años.
 - ▶ Se utilizan casi siempre para computadoras, equipo pesado, automóviles y cajas registradoras.
 - ▶ Son generalmente suscritos por un período menor a la duración del activo.
- 

Arrendamiento Financiero

- ▶ Es por un período largo
 - ▶ La mayoría de las veces igual a la vida útil del equipo
 - ▶ No es cancelable, aún cuando el arrendatario no necesitara el bien o no lo utilizara.
 - ▶ Se utiliza para edificios, terrenos y maquinarias fijas.
- 

Diferencias entre el Arrendamiento Financiero (AF) y el Arrendamiento Operativo (AO)

- ▶ El AF es a un plazo mayor, en comparación con el AO
- ▶ En el AF el pago total al Arrendador incluye rendimiento sobre la inversión, y por lo tanto excede el precio de compra del activo, son mayores que el costo inicial del Activo Arrendado. Mientras que en el AO el pago al Arrendador se realiza en pagos periódicos estos no incluye rendimiento sobre la inversión, por lo tanto, el plazo del Arrendamiento son menores que el costo inicial del Activo Arrendado

Diferencias entre el Arrendamiento Financiero y el Arrendamiento Operativo

- ▶ En el AF el Arrendador retiene el título de propiedad del Activo Arrendado, y el mismo es el que otorga los valores económicos del Activo al Arrendatario. Por su parte en el AO, el Arrendador no retiene el título de propiedad del Activo Arrendado, de esto se encarga es el Arrendatario que es, el que obtiene los títulos económicos
- ▶ En el AF el Arrendatario opta por la opción de compra del Activo a Arrendar. En cambio en el AO el Arrendatario opta por la opción de comprar el Activo Arrendado o regresarlo al Arrendador.

Arrendamiento Financiero

- ▶ *Artículo 120. Se considera arrendamiento financiero la operación mediante la cual una arrendadora financiera adquiere un bien mueble o inmueble conforme a las especificaciones indicadas por el interesado, quien lo recibe para su uso, por un período determinado, a cambio de una contraprestación dineraria que incluye amortización del precio, intereses, comisiones y recargos previstos en el contrato.*
- ▶ *En los contratos respectivos se establecerá que el arrendatario puede optar, durante el transcurso o al vencimiento del mismo, por devolver el bien, sustituirlo por otro, renovar el contrato o adquirir el bien, de acuerdo con las estipulaciones contractuales. Los contratos y operaciones de arrendamiento financiero no se considerarán ventas a plazo, cuando en ellos se obligue a transmitir al arrendatario, en cualquier tiempo, la propiedad del bien arrendado.*
- ▶ *Los intereses estarán incluidos en las contraprestaciones dinerarias de arrendamiento financiero y deberán calcularse tomando en cuenta las amortizaciones del precio pagado por la arrendadora, al adquirir el bien objeto del contrato. En caso de mora en el pago de cuotas de arrendamiento financiero, los intereses moratorios se calcularán sobre el monto que resulte de restar a las respectivas cuotas, los intereses compensatorios, incluidos en las mismas*

Arrendamiento Financiero

- ▶ *Artículo 121. La amortización del precio pagado por la empresa arrendadora al adquirir el bien deberá ser incluida dentro del monto de la contraprestación dineraria que se pagará durante el plazo de arrendamiento por la cesión del uso del bien. El precio de venta, en caso de que se ejerza la opción de compra al vencimiento del contrato, no podrá exceder del valor de rescate, el cual deberá fijarse en el contrato de arrendamiento financiero, si se trata de ejercer opción de compra sobre bienes inmuebles, los derechos de registro del documento de compraventa se calcularán sobre el precio de venta que resulte de los límites establecidos en este Artículo.*
- ▶ *El precio pagado por la adquisición del bien, así como los derechos y obligaciones que corresponden a la arrendadora según el contrato de arrendamiento financiero, constituyen una inversión financiera en cartera de crédito que la arrendadora amortizará, a medida que recupere dicha inversión por vía de contraprestaciones dinerarias.*


Arrendamiento Financiero

- ▶ *Artículo 122. Si la arrendadora financiera solicita judicialmente la resolución del contrato por incumplimiento del arrendatario, de las obligaciones contenidas en el respectivo contrato de arrendamiento, tendrá derecho a que el tribunal, previa solicitud, decrete medida preventiva de secuestro sobre el bien dado en arrendamiento y la designe depositaria judicial del mismo.*
- ▶ *Transcurridos cuarenta y cinco (45) días continuos, después de citado el demandado de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, la arrendadora podrá, con autorización del tribunal que conoce de la causa de resolución del contrato, enajenar el bien objeto del contrato o ceder su uso, salvo acuerdo en contrario de las partes, en el proceso judicial, antes del vencimiento del plazo aquí indicado.*

Opciones a revisar del Arrendamiento

- La forma de adquirir los activos a arrendar
- Las condiciones de mantenimientos
- La Renovabilidad
- Los tipos de arrendadores


Clases de Arrendamiento Financiero

- ▶ Un convenio de venta y arrendamiento simultaneo
 - ▶ Arrendamiento Directo
 - ▶ Arrendamiento Apalancado
- 

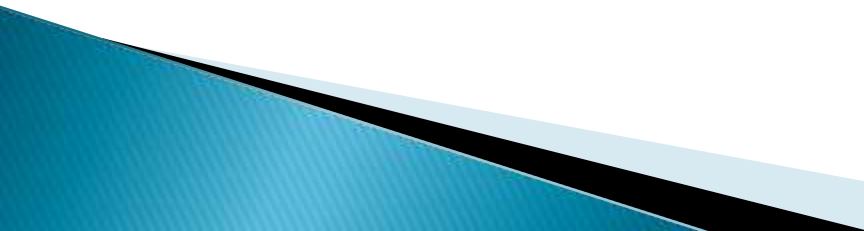
Condiciones de mantenimiento en los Arrendamientos

- ▶ **Arrendamiento bruto.** El arrendador paga los gastos de mantenimiento, impuestos y seguro; casi siempre se da en los arrendamientos operacionales.
- ▶ **Arrendamiento neto.** El arrendatario absorbe los gastos propios del activo, como son impuestos, mantenimiento y seguro


Las renovabilidad en los Arrendamientos

- ▶ Opción a Renovar el contrato
 - ▶ Sin opción de renovar el contrato
- 


Tipos de Arrendadores en los Arrendamientos

- ▶ Cuando el arrendador es el mismo fabricante del activo; que se da en arrendamientos operacionales
 - ▶ Cuando el arrendador es una empresa especializada en el arrendamiento de equipos operativos;
 - ▶ Cuando el arrendador son instituciones financieras que se dedican mas que todo al arrendamiento financiero
- 

Contrato de Arrendamiento

- ▶ El Arrendador (el dueño del bien)
 - ▶ El arrendatario (el que utilizará el bien)
 - ▶ El activo (propiedad del arrendador)
 - ▶ Vigencia del arrendamiento
 - ▶ Motivos de cancelación del contrato
 - ▶ Cuota del arrendamiento
 - ▶ Fechas de pago de las cuotas del arrendamiento
 - ▶ Condiciones de renovación
 - ▶ Cláusulas de compra
 - ▶ Otros gastos y mantenimiento asociados
 - ▶ Consecuencias del no pago de la cuota
 - ▶ Consecuencias del no cumplimiento de las cláusulas
- 

Ventajas y desventajas del arrendamiento

- ▶ Depreciación efectiva de la tierra, ya que se permite deducir de la utilidad la cuota de arrendamiento del bien.
 - ▶ Existe mayor liquidez, ya que le permite a la empresa convertir un activo en efectivo, aumentando así su capital de trabajo.
- 


Ventajas y desventajas del arrendamiento

- ▶ El financiamiento es por el 100% del total del activo, ya que las otras fuentes de financiamiento requiere de un abono o cuota inicial.; pero al decir de Gitman tal ventaja no se garantiza


Puesto que los pagos de arrendamientos normalmente se realizan por adelantado, no existe garantía de que arrendar un activo determinado proporciona mas financiamiento que la solicitud de préstamo; en muchos casos, puede proporcionar menos financiamiento que empréstito

Gitman (1986; p 607)


Ventajas y desventajas del arrendamiento

- ▶ Derechos limitados en caso de quiebra o reestructuración, ya que el derecho máximo de los arrendadores en contra de la corporación es de tres años de pagos de arrendamiento.
 - ▶ Son más convenientes a corto plazo; es decir que resulta más ventajoso que comprar el equipo
- 

Ventajas y desventajas del arrendamiento

- ▶ Le permite a la Empresa evitar el riesgo de la rápida obsolescencia
 - ▶ En el arrendamiento financiero se evaden muchas condiciones restrictivas que normalmente son incluidas como parte de un préstamo a largo plazo.
 - ▶ En un contrato de arrendamiento de servicio completo, el arrendatario recibe el mantenimiento y otros servicios del equipo
 - ▶ Los costos de administración y de consecución del financiamiento a través del arrendamiento son más económicos que los de otra fuente de financiamiento a largo plazo.
- 

Ventajas y desventajas del arrendamiento

- ▶ Se pueden obtener una reducción en los impuestos a pagar, ya que el gasto de arrendamiento es totalmente deducible y en la compra únicamente van a ser deducible los intereses y la depreciación.
 - ▶ Para las empresas pequeñas, les resulta más ventajoso el arrendamiento que la compra del activo, cuando no disponen del capital ni de otra fuente de financiamiento
- 

Decisión de arrendar en comparación con la de comprar.

- ▶ Se trabajará sobre varios supuestos:
 - Como el pago del arrendamiento se hace al inicio del período, para efecto de impuesto será deducible en el año siguiente
 - Tasa a utilizar = Tasa del Préstamo (1 - Tasa de Impuesto)
 - En vista de que el arrendamiento es parecido al préstamo se tomara como tasa de descuento la aplicable al préstamo menos el ahorro en impuesto, es decir:

Decisión de arrendar en comparación con la de comprar.

1	2	3	4	5	6	7
Año	Cuota del Préstamo	Intereses	Depreciación	Cobertura fiscal	Flujo de Salida de efectivo después de impuesto	VA del Flujo de salida de efectivo
0				$=(3+4) * t$	$= 2 - 3$	
1						
N	Valor Residual					(XXX)
			VALOR ACTUAL NETO DEUDA	(VAN _{DEUDA})		XXXX

Decisión de arrendar en comparación con la de comprar.

1	2	3	4	5
Año	Cuota de arrendamiento	Cobertura impuestos	Flujo de efectivo neto	VA de los flujos de salida
0		=2*t	=2-3	
1				
2				
3				
4				
	VALOR ACTUAL NETO ARRENDAMIENTO ($VAN_{\text{ARRENDAMIENTO}}$)			XXXX

Decisión de arrendar en
comparación con la de comprar.

**Si $VAN\ DEUDA < VAN$
 $ARRENDAMIENTO$ entonces se debe
compra el equipo**

**Si $VAN\ DEUDA > VAN$
 $ARRENDAMIENTO$ entonces se debe
hacer el arrendamiento**

**!!! Muchas Gracias
por su
Atención!!!
Vayan con Dios**

