

UNIVERSIDAD DE VALPARAISO  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS  
ESCUELA DE AUDITORIA

LEASING  
UNA ALTERNATIVA DE FINANCIAMIENTO  
Y DE INVERSION

MEMORIA PARA OPTAR AL TITULO  
DE CONTADOR AUDITOR Y GRADO  
ACADEMICO DE LICENCIADO EN  
AUDITORIA

Profesor Guía: Sr. SERGIO BECERRA MOYA.

Carolina Reyes Donoso

Valparaíso - 1998



**UNIVERSIDAD DE VALPARAISO**

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS

**ESCUELA DE AUDITORIA**

**LEASING**  
**UNA ALTERNATIVA DE FINANCIAMIENTO**  
**Y DE INVERSION**

**Memoria para optar al Título  
de Contador Auditor y Grado  
Académico de Licenciado en  
Auditoría.**

**Profesor guía:  
Sr. Sergio Becerra Moya.**

**CAROLINA REYES DONOSO**

**Valparaíso, 1998.**

# **INDICE**

## **CAPITULO I**

### **NOCIONES Y CONCEPTO GENERALES DEL LEASING**

1.1. Definición y descripción general del Leasing .....	1
1.2. Historia del Leasing .....	9
1.3. Operación de leasing .....	12

## **CAPITULO II**

### **MARCO LEGAL DEL LEASING**

2.1. Características del Contrato de Leasing .....	18
2.2. Efectos del Contrato de Leasing .....	19

## **CAPITULO III**

### **ALTERNATIVA DE FINANCIAMIENTO E INVERSION**

3.1. Leasing como fuente de financiamiento .....	27
3.2. Ventajas y desventajas del Leasing .....	32
3.3. Evaluación del Leasing .....	36

## **CAPITULO IV**

### **ASPECTOS CONTABLES DEL LEASING**

4.1. Criterios sobre tratamiento contable del leasing .....	43
4.2. Consideraciones para análisis contable .....	44
4.3. Normas contables del Leasing Financiero .....	46
4.4. Normas contables del Leasing Operativo .....	51
4.5. Contabilidad del Leasing Financiero .....	52

**CAPITULO V**  
**ASPECTOS TRIBUTARIOS DEL LEASING**

<b>5.1. Normas impositivas .....</b>	<b>64</b>
<b>5.2. IVA .....</b>	<b>65</b>
<b>5.3. Impuesto a la Renta .....</b>	<b>67</b>
<b>5.4. Jurisprudencia Administrativa del Sil .....</b>	<b>71</b>

**CAPITULO VI**  
**LEASING HABITACIONAL**

<b>6.1. Concepto y definición .....</b>	<b>78</b>
<b>6.2. Entidades participantes del Leasing Habitacional .....</b>	<b>79</b>
<b>6.3. Operación del Leasing Habitacional .....</b>	<b>80</b>
<b>6.4. Ley N°19.281 del Leasing Habitacional .....</b>	<b>83</b>
<b>6.5. Preguntas y respuestas del Leasing Habitacional .....</b>	<b>89</b>

## INTRODUCCION

El leasing, como fuente financiera, ha sido el que más rápidamente se ha desarrollado durante los últimos años en la mayoría de los países industrializados del mundo y ello debido al gran desarrollo económico de hoy en día, que a la vez trae consigo, una exigencia en la función financiera.

Es así como el leasing ha resultado ser una herramienta financiera que ha hecho frente a las exigencias de este mundo moderno muy cambiante de alta competencia y de un avance tecnológico muy acelerado y uno de sus atractivos principales es la alternativa de equiparse sin grandes inmobilizaciones de capital, permitiendo la liberación de recursos hacia otras actividades de la empresa, y otro atractivo son sus ventajas tributarias, tanto para empresarios como para profesionales y usuarios particulares.

Ahora bien, uno de los objetivos principales al desarrollar este tema, es obtener un conocimiento general de todos los aspectos más importantes que abarca esta operación y así a partir de este conocimiento básico, lograr tener la capacidad como para hacer frente a cualquier estudio específico del leasing que en algún momento dado se pueda requerir.

La estructura de este trabajo que se muestra en las siguientes páginas en forma sencilla pero no por eso menos ambiciosa, abarca los aspectos financieros, contables, tributarios y legales del leasing a través de seis capítulos. El primero trata sobre definición y nociones generales del leasing ; el segundo se refiere a aspectos legales ; el tercero, como alternativa de financiamiento e inversión ; el cuarto abarca aspectos contables ; el quinto analiza sus aspectos tributarios y en el último tratamos el leasing habitacional por el interés que presenta.

# CAPITULO I

## **NOCIONES Y CONCEPTOS GENERALES DEL LEASING**

### **1.1. Definición y descripción general del Leasing**

### **1.2. Historia del Leasing**

### **1.3. Operación del Leasing**

## **1.1. DEFINICION Y DESCRIPCION GENERAL DEL LEASING**

### **Concepto**

La operación de leasing consiste en un sistema de financiación de carácter complementario y alternativo, mediante el cual un potencial usuario (empresas, profesionales, etc.) puede disponer de un bien determinado alquilándolo en vez de comprarlo.

Se trata de una operación a corto, medio o largo plazo que se practica entre una sociedad financiera especializada, llamada leasing, con un futuro usuario. Esta sociedad de leasing compra el bien al proveedor en forma directa, siguiendo las instrucciones de su cliente, proporcionándole la utilización del bien por un período irrevocable mediante la percepción de un canon de arrendamiento y la inclusión de una opción de compra, (renovación del uso del bien, devolución u otra opción) en favor del arrendatario al término del contrato.

El rasgo financiero de la operación de leasing se desprende de la función mediadora ejercida por la sociedad de leasing entre el potencial usuario del bien y el poseedor del mismo, es decir, el proveedor.

Cabe destacar que el título de propiedad del bien, permanece en manos del comprador y financiador del mismo, es decir, la sociedad de leasing, durante la vigencia del contrato celebrado entre ésta y el usuario.

La esencia y atractivo del leasing se sintetizan en el principio que proclama que es preferible destinar el capital de una empresa industrial o comercial al desarrollo de su actividad a invertirlo en bienes de equipo; en

efecto, es el uso de un bien de equipo y no su propiedad lo que produce beneficios.

Esto significa que el bien, se paga con su propia productividad, permitiendo un mayor desarrollo del capital de trabajo y potencial económico y comercial de las empresas.

## Definición

El leasing ha sido definido de variadas maneras, pero ninguna de ellas llena el vacío conceptual de esta figura financiera debido a su complejidad y flexibilidad.

Para el logro de un conocimiento más amplio del leasing se señalarán las siguientes definiciones :

a) Circular n° 2392 del 9 de septiembre de 1988, de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

" El leasing es un contrato en virtud del cual una de las partes, denominada empresa de leasing, adquiere a solicitud de la otra, denominada arrendatario, bienes de capital para el uso de este último, a cambio de pagos que recibirá, por un plazo determinado, pudiendo el arrendatario ejercer al fin del período una opción de compra ".

b) Darlo Bruognago : " Il leasing : definizione e sviluppo" , Seminario Leasing. Diciembre 1969. Roberto Freeman, en "Leasing", pág. 19.

" El leasing, en sentido práctico, puede definirse como un método de obtener el uso de un bien, por toda o parte de su duración, sin tener su propiedad ".

" Un contrato mediante el cual el propietario de bienes de cualquier tipo ( maquinaria, equipos, instalaciones, vehículos, inmuebles), como arrendador, concede su tenencia y disfrute a un usuario llamado arrendatario (conduttore), por un período de tiempo preestablecido y contra el pago de un canon determinado".

c) Manual De Consultas Tributarias, Ediciones Técnicas tributarias Limitadas, pag. 2025.

" El leasing tiene como significado la adquisición del uso de un bien , con el compromiso contractual de efectuar una serie de pagos periódicos al arrendador, que es el dueño del bien. Esta operación se instrumenta mediante un contrato de alquiler con un período mínimo de vigencia , y que contiene generalmente, una opción de compra y/o de renovación".

d) Paul Bibot: Trois années de leasing, en el " Suplemento Agéfi", Brusellas, 26 de octubre de 1964: pág. 77.

" El leasing es una operación de financiación a medio o largo plazo, practicada por una sociedad financiera, y que tiene como soporte jurídico un contrato de alquiler de cosas ".

e) F. Warnant: Leasing breekt door in Europa, en "Economisch en Social Tijdschrift", 1964, núm.3: pág. 260 a 266.

" El leasing es una operación financiera efectuada por sociedades especializadas, que a petición de sus clientes compran bienes de equipo y los ponen a disposición de las firmas peticionarias en forma de arrendamiento ligado a condiciones especiales ".

f) Sergio Alvarez H : Revista Gestión de Finanzas y Mercado de Capitales. Vol. nº3 año 1978 : pág. 59.

" El leasing es aquella operación mediante la cual un empresario que necesita adquirir bienes de capital (equipo), acude a un fabricante o vendedor con el que acuerda características técnicas, precio, etc., pero realizando la contratación no con el vendedor sino directamente con una empresa de leasing, que compra los bienes elegidos por el empresario arrendándoselos durante un periodo establecido previamente entre ambas partes, mediante el pago de un canon mensual con la particularidad de que, al finalizar dicho periodo, el empresario tiene las tres opciones siguientes :

- Adquirir el equipo mediante el pago de un valor residual también acordado con anterioridad.
- Devolver el equipo a la sociedad de leasing.
- Hacer una nueva operación de leasing cuyo importe sería el citado valor residual ".

g) Ortúzar Solar, Antonio: "El Contrato de leasing", Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1990, pág. 22.

" El contrato en cuya virtud una empresa de leasing da en arrendamiento un bien determinado que ha elegido un usuario y que ésta adquiere para tal propósito, obligándose el arrendatario a pagar un canon periódico, por un tiempo determinado e irrevocable, en que ha asumido el arrendatario todos los riesgos y gastos de conservación de la cosa durante la vigencia del contrato y estándole permitido a su finalización optar por su adquisición a un precio determinado, renovar el contrato en las condiciones que se acordaren o restituir el bien ".

De las definiciones citadas vemos que todas abarcan características diferentes del leasing de las cuales podemos concluir lo siguiente:

a) Se dice que el leasing es un contrato de arrendamiento . A mi parecer éste es un punto que debe quedar

muy claro. Ya que no es "arrendamiento" ni "arriendo con opción de compra" como suele confundirse.

Para una mayor comprensión señalaré las principales diferencias entre "renting" o alquiler puro, con "leasing" :

- Las *sociedades de leasing* no poseen el "dominio técnico", es decir, no prestan servicios de asistencia técnica, pues su actividad se limita a la cuestión "financiera" traspasando todos los riesgos del uso (mantenimiento, seguros, buen uso, incumplimiento de cláusulas del contrato, etc.), al usuario o arrendatario ; en cambio en el *renting*, la sociedad arrendadora es quien se preocupa de toda asistencia técnica que requiera el bien dado en alquiler.

- Por lo general la *sociedad de leasing* no logra un grado excesivo de especialización ; no así en las *sociedades de arrendamiento* ya que están ligadas a un tipo de bienes específicos (automóviles, computadores, etc.) , es por ello que las sociedades de *renting* poseen un stock para abastecer a sus clientes, mientras que las sociedades de *leasing* adquieren los bienes que han sido previamente escogidos y especificados por los usuarios.

- El *leasing* al término del primer periodo, ofrece al usuario una triple opción ; en cambio el *renting* simplemente caduca, a menos que se convierta en prórroga.

b) En cuanto a que es "arrendamiento con opción de compra", esta confusión se debe a que existen dos tipos de contrato por *leasing* : el operativo y financiero. La opción de compra la da el *leasing financiero* no así el operativo que no contempla necesariamente tal opción.

c) También se debe destacar que el *leasing* no es un "contrato de arrendamiento" sino que la formalidad de esta operación se lleva a cabo a través de un contrato especial, con características propias y que presenta una mayor similitud al contrato de arrendamiento.

d) Son pocas las definiciones que señalan al *leasing* como una "operación de financiación" y ninguna por así decirlo como financiamiento-inversión ya que el *Leasing* es ambas cosas.

e) La mayoría de las definiciones circunscriben al *leasing* a operaciones que tienen por objeto bienes de equipo de capital (como por ejemplo equipos de transporte, industriales y de movimientos de tierra, equipos forestales y agrícolas, equipamiento de uso profesional, etc.).

El leasing es una herramienta que tiene como mercado objetivo el financiamiento de bienes de capital, luego esté dirigido principalmente a nivel de "empresas" ya sean privadas o públicas. Por lo cual su comportamiento y evolución está relacionado con la inversión y crecimiento que presenta la economía.

f) El leasing proporciona el uso de los bienes y no confiere su dominio. Para ello el usuario debe acceder a la opción que el contrato ofrece a su término.

## **Tipos de Leasing**

Se pueden distinguir dos grandes clases de leasing; el "operativo" y el "financiero". A partir de estos dos tipos básicos o fundamentales de leasing, la clasificación puede ser ampliada en base a distintos aspectos de la propia operación.

A continuación describiremos los distintos tipos de leasing:

### **a) Leasing operativo:**

Consiste en el "arrendamiento de bienes" directamente por la empresa productora, distribuidora o importadora de los mismos. Su finalidad económica esencial es la de colocar los bienes en el mercado.

#### Características del leasing operativo:

- El soporte de los riesgos de la operación (mantenimiento, seguros, reparaciones, etc.), es preponderantemente de cargo del arrendador.
- El contrato de arriendo es rescindible, es decir, ambas partes pueden ponerle término anticipadamente, mediante previo aviso.
- Es un contrato generalmente a corto plazo
- Este tipo de contratos generalmente no conlleva opción de compra. Es decir, la transferencia de la propiedad del bien no está en la intención de los contratantes.
- Usualmente se requiere que un mismo bien sea entregado en varios contratos sucesivos antes de que se agote su correspondiente vida útil.

## **b) Leasing financiero:**

Consiste en que el requeriente de un bien , solicita a la sociedad de leasing que adquiera dicho bien del fabricante o proveedor y que posteriormente le ceda su uso bajo forma de arrendamiento con opción de compra.

Su finalidad económica esencial es otorgar financiamiento.

### Características de leasing financiero:

- El arrendador es siempre una empresa financiera especializada (sociedad de leasing) que juega un papel de intermediario financiero entre el usuario y el suministrador de bienes, facilitando los medios necesarios para financiar la adquisición del bien, y no asume generalmente otras obligaciones emanadas de esta operación.
- Este contrato es irrevocable para el periodo inicial de arrendamiento, que está dado generalmente por la vida útil del bien.
- Los riesgos de propiedad, los asume el arrendatario o usuario; es él quien toma la responsabilidad de conservar el bien, salvo que las partes acuerden lo contrario.
- Al término del contrato, el usuario tiene una triple opción, a saber:
  - Devolver el bien, a la sociedad de leasing.
  - Renovar el contrato, cuyo importe de la operación sería el valor residual fijado inicialmente.
  - Adquirir el bien, mediante pago de un valor residual, acordado en contrato.
- Se transfiere la propiedad del bien al término del contrato, al hacer efectiva la opción de compra.
- El contrato cubre una parte significativa de la vida útil del bien.

Las principales diferencias entre el *leasing operativo* y *financiero* son :

- La diferencia esencial entre estas dos operaciones, es la inexistencia de un intermediario financiero en el leasing operativo, ya que en éste es el propio proveedor el que cumple esta función de forma directa.

- En el leasing financiero todas las obligaciones y riesgos de esta operación son asumidas generalmente por el usuario, no así en el operativo.
- El leasing operativo no conlleva una opción de compra al término del contrato; no así en el leasing financiero, el cual contempla tal opción.
- El leasing financiero es irrevocable, por el contrario el operativo puede ser rescindido en cualquier momento por ambas partes.

Ya analizado estos dos tipos básicos de leasing extenderemos esta clasificación como sigue :

**c) Según los bienes objeto de leasing :**

\*Leasing mobiliario: bienes de equipo, vehículos, o bienes de consumo.

\*Leasing inmobiliario: son bienes inmuebles, tales como; casa habitación, edificios, terrenos para construir un inmueble, etc..

**d) Según el procedimiento :**

\*Leasing directo: el arrendatario recurre directamente a la sociedad de leasing para obtener la financiación del bien.

\*Leasing indirecto: el proveedor o suministrador del bien promueve la intermediación de la sociedad de leasing para financiar sus ventas.

**e) Según duración :**

\* Leasing de corto plazo

\* Leasing de mediano plazo

\* Leasing de largo plazo

Por lo general el leasing operativo es de corto plazo y el leasing financiero es de medio o largo plazo.

**f) Según cuantía de la operación :**

\* Pequeño leasing

\* Medio o

\* Gran leasing

Las operaciones de leasing en cuanto a su volumen oscilan entre operaciones sobre bienes de consumo a equipamientos industriales complejos.

**g) Según las cláusulas especiales del contrato :**

\* Con o sin interés

\* Múltiple o individual

\* Con o sin servicio de asistencia

\* Con o sin seguro a cargo del usuario

\* Con o sin derecho a renovación

**h) Lease - Back :**

El lease - back es una fórmula de leasing en el cual el futuro arrendatario, un empresario o usuario, se desprende de un bien de su propiedad vendiéndolo a una sociedad de leasing que a su vez ésta se lo arrienda en régimen de leasing propiamente dicho.

La ventaja financiera que se obtiene con esta operación es la conversión del inmovilizado (activos fijos) en recursos disponibles (efectivo), solucionando con ello problemas de liquidez y sin interrumpir el ciclo productivo.

**i) Leasing de Intermediación :**

La sociedad de leasing actúa como intermediaria entre el usuario, por lo que no asume responsabilidad alguna en la planificación. La prestación de sus servicios consiste sólo en poner de acuerdo al proveedor con el usuario a cambio de una comisión, es decir, solo actúa como agente de leasing.

## **D) Leasing de mantenimiento :**

La sociedad de leasing es quien se hace cargo de la asistencia técnica y servicios de conservación y reparación del material o bienes entregados en arrendamiento.

Este tipo de leasing tiene mayor importancia en el leasing operativo, precisamente por los bienes objeto del contrato y por las características del mismo.

## **1.2. HISTORIA DEL LEASING**

Si bien pueden encontrarse algunas referencias o semejanzas con lo que entendemos actualmente por leasing, lo cierto es que , es sólo a partir de este siglo cuando se conforma tal cual lo conocemos.

En efecto, en 1945 la " United States Shoes Machinery Corporation " decidió entregar en arrendamiento sus máquinas a los comerciantes de zapatos. La característica básica de este arrendamiento era que " United States Shoes " mantenía la propiedad de sus máquinas. Además, el arrendatario podía obtener un nuevo equipo, suscribiendo un contrato nuevo si el material quedaba anticuado o si el primer contrato había finalizado. Se puede decir que aquí se trató de un leasing operativo proyectando esta figura a nuestra realidad cotidiana.

Posteriormente, el empresario norteamericano D.P.Boothe, en 1952, llevó a cabo un arrendamiento de bienes que le permitió cumplir con un suministro al ejército de los Estados Unidos, sin recurrir al crédito comercial bancario, logrando financiar la adquisición de la maquinaria. Al obtener resultados satisfactorios, creó la empresa " U.S. Leasing ", con un capital de 20.000 dólares, que más tarde aumentó a 500.000 dólares, gracias a un préstamo del Bank of America, comenzando a financiar el arrendamiento de equipos.

Posteriormente fundó la " Boothe Leasing Corporation ", que se convirtió en la segunda empresa del rubro en los Estados Unidos, con 2.700 clientes y 68 millones de dólares en contratos, en el año 1961.

La operación de leasing tuvo una rápida acogida por los bancos norteamericanos y fue considerada por los empresarios como un excelente medio para usar los modernos bienes de equipo, dissociando la vida económica del bien de su vida física. En la actualidad las empresas de leasing de los Estados Unidos han expandido sus actividades a Europa, mediante filiales o participaciones en sociedades nacionales.

En Francia, el desarrollo del sistema se inicia en la década del 60 con la creación de la sociedad de "crédit-bail", denominada "Locafrance", con participación del Banco de Indochina. En el año 1966 se dictó en Francia la Ley N°6-455, que fue complementada posteriormente mediante una serie de reglamentaciones y

decretos, que dieron a las empresas de leasing, el carácter de establecimientos financieros.

En Gran Bretaña (1960), se constituyó la sociedad de leasing afiliado a United States Leasing Corporation y más tarde "Mercantile Leasing Company" entró a funcionar en combinación con el grupo Inglés "Mercantile Credit Company". En otros países de Europa y Asia surgieron asimismo empresas de leasing tales como "Bail Corporation" en Italia, la "Deutsche Leasing" en Alemania Federal (1962), la "Orient Leasing" en Japón (1962), la "Locabail S.A." en Bélgica (1963), y en España (1965). En América Latina el leasing se implementa en la década de los 70.

Se afirma que desde su creación y con mayor énfasis en la década de los 80, conocida como la década de la internacionalización del leasing, este instrumento ha emergido como la fuente de financiamiento de bienes de capital más grande y de más rápido crecimiento en todos los países desarrollados y con economías en expansión.

Esta moderna técnica financiera ha logrado consolidarse en la década de los 80, exhibiendo volúmenes de inversiones cada vez más significativos, como Estados Unidos de Norteamérica que tuvo la mayor participación en el mercado global de las inversiones via leasing, con un volumen que representa, en promedio, el 65% sobre el total, con un ritmo de crecimiento anual superior al 13%, con excepción del año 1982, en que la economía mundial experimentó una fuerte calda.

Durante este periodo Japón incrementó su participación, del 10 al 12,5% sobre el monto de inversiones totales, habiendo obtenido, además, las más altas tasas de expansión anual, mientras que Europa, aunque a un ritmo menor, también alcanzó positivas tasas de crecimiento.

En general, podemos sostener que el crecimiento de las inversiones via leasing a nivel mundial ha sido sostenido, habiendo alcanzado durante el periodo 1978-1982 una tasa promedio de 11% anual, lo que denota su consolidación.

## **Desarrollo en Chile**

En nuestro país el leasing se ha implantado y desarrollado con relativa facilidad. En Chile y en todos los países en que se ha desarrollado este sistema no ha existido una normativa legal especial, debiendo ampararse en la figura de arrendamiento o renting.

La primera empresa de leasing en nuestro país nace por iniciativa del Banco de Chile y la empresa española "Leasing Bancaya", filial del Banco de Vizcaya, quienes crean en 1977 el "Leasing Andino S.A."

Entre 1977-1981, corresponde a la etapa inicial del leasing financiero, en la que participaron especialmente sociedades ligadas a capitales extranjeros, caracterizándose porque las inversiones vigentes via leasing lograron un crecimiento superior al 50% anual.

En el periodo de recesión 1982-1984, se acumularon grandes desequilibrios macroeconómicos, originados fundamentalmente por el sobreendeudamiento externo. Esto obliga a Chile llevar a cabo un fuerte programa de ajuste en la economía.

Es así que durante este período, las inversiones vigentes via leasing decrecieron desde 1982, llegando en 1984 a - 30,0% como consecuencia de las medidas de ajuste, situación que obligó a controlar el gasto e importaciones, lo que explica el estancamiento y decaimiento, de la industria de leasing en este periodo recesivo.

A partir de 1985 se inicia un nuevo ciclo económico de crecimiento, basado en una estrategia exportadora, que parte por reconocer que Chile tiene un mercado interno reducido, por lo que tiene que aprovechar sus ventajas comparativas, optimizando el uso de sus recursos, promoviendo la competencia y fomentando la innovación tecnológica.

Después de la fase de recuperación, basada en la utilización de la capacidad instalada ociosa, la economía enfrentó el desafío de elevar el nivel de inversión para asegurar su crecimiento.

Durante 1985-1990, las inversiones via leasing financiero en este período tuvieron un crecimiento sostenido y la industria del leasing contó con un mayor número de empresas.

Actualmente, la industria del leasing está entrando a una etapa de madurez, reflejada en las menores tasas de crecimiento que se registran en el sector. En 1995 la industria creció un 19,6% real mientras que durante 1994 la variación anual fue de un 23,5% .

Al cierre de junio de 1996 el stock de la industria se ha incrementado en un 4,3% real respecto de diciembre de 1995 y en comparación a igual semestre del año anterior ha crecido en un 14,8% real. Esta tasa decreciente confirma la desaceleración que la industria de leasing enfrenta durante el año 1996, resultado del proceso de ajuste en la economía y el cual se ha trasladado a una cierta baja en las inversiones en bienes de capital, ya sea por renovación del parque industrial o nuevas inversiones.

Al comparar la industria de leasing con el sector bancario, se observa que la tasa de crecimiento del 4,3% registrada por el leasing durante el primer semestre de 1996, es ligeramente superior a la variación real de las colocaciones del sistema bancario que crecieron un 3,6% en igual período. En términos de utilidades, la industria de leasing continúa presentando tasas de rentabilidad interesantes sobre capital, con un 19,6% anualizado a junio de 1996.

El principal mercado del leasing en Chile se extiende hoy en día a todo tipo de empresas, además de personas naturales. Estas últimas utilizan el leasing para financiar vehículos, principalmente automóviles, equipos de computación y equipamiento de uso profesional. Las pequeñas y medianas empresas financian vehículos de trabajo, transporte de carga y pasajeros, maquinarias de movimiento de tierras, equipos industriales, oficinas y locales comerciales. Las grandes empresas utilizan el leasing para flotas de vehículos, plantas industriales, barcos y otros. Prácticamente todos los sectores económicos operan con el leasing como fuente de financiamiento, en especial el sector servicio a empresas y comercio (28% de la cartera), seguido de los sectores industria y manufacturas (19,1%) y transporte y telecomunicaciones (17,9%).

A nivel de concentración por cartera de bienes, los bienes raíces representan el principal rubro con 24,9% de la industria. Durante el primer semestre de 1996 se registra un incremento del 16% real en el monto del stock de contratos vigentes en comparación a diciembre de 1995, tasa que se eleva al 32% real al analizar la variación de los últimos 12 meses (junio 96/ junio 95).

### 1.3. OPERACIÓN DEL LEASING

#### Sujetos de la Operación

Los sujetos intervinientes en la operación de leasing son :

- El usuario (arrendatario)
- La sociedad de leasing (arrendador)
- El proveedor.

- El usuario : puede ser cualquier sujeto natural o jurídico, tales como individuos o empresas que se dediquen a actividades comerciales, industriales o de servicios. También existen usuarios del leasing entre las profesiones liberales y los establecimientos públicos.

- La sociedad de leasing : la sociedad de leasing, como parte interviniente de la operación, debe entenderse como una entidad financiera con especificidad propia en cuanto a la práctica de esta actividad.

Las sociedades de leasing constituyen en sí entidades de financiación no bancaria que ofrecen un método de financiamiento complementario y alternativo destinado a la obtención de bienes de equipo en general o bienes inmuebles.

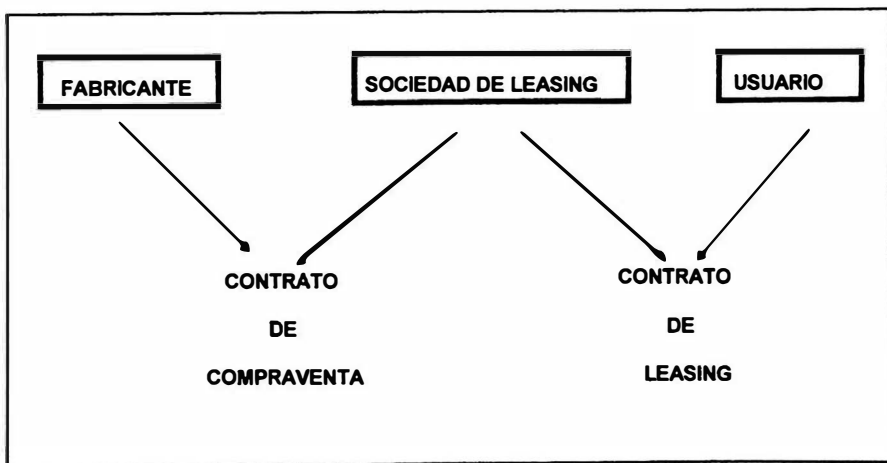
Los principales accionistas de estas sociedades son los Bancos, las compañías de seguros, etc. y en algunos casos entidades financieras, compañías independientes o asociadas, y sociedades de leasing extranjeras.

Sus sistemas de financiación se fundamentan en la estrecha relación que mantienen con otras instituciones financieras y se sustentan, por tanto, casi íntegramente en recursos ajenos a través de diversos canales: créditos bancarios, descuentos bancarios, créditos de entidades no bancarias, emisión de bonos y obligaciones, etc..

- **Proveedor:** su intervención se limita a la relación jurídica que establece con la sociedad de leasing, la cual se concreta en el contrato de compra-venta del bien con destino a la operación de leasing. A partir de esta instancia, cumple con la obligación que todo proveedor o fabricante tiene en este sentido, es decir, la entrega del bien al usuario, en el plazo previsto y en las condiciones de uso adecuadas y convenientes, exigiendo como contrapartida el pago del precio acordado a la sociedad de leasing.

Cabe destacar que esto no ocurre con el leasing operativo ya que el proveedor tiene una relación directa en esta operación, aquí las partes intervinientes son solamente proveedor - usuario, no existiendo un intermediario financiero.

En síntesis, en esta operación participan tres sujetos, que permiten distinguir un par de relaciones, contrato compra-venta y contrato de leasing. Esquemáticamente tenemos:



## **Etapas de la operación**

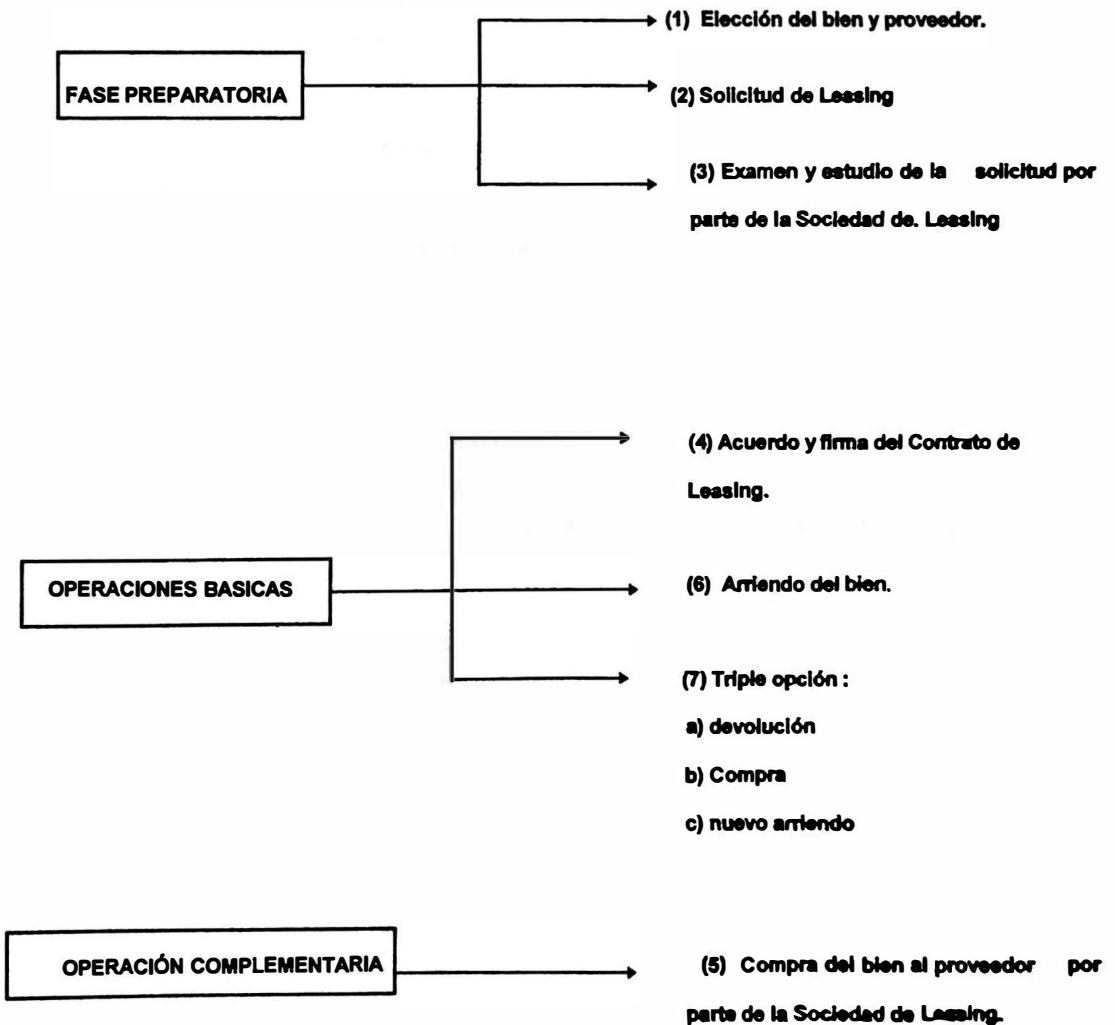
El proceso de la operación de leasing podemos describirlo en tres etapas como sigue :

- Fase Preparatoria
- Operaciones Básicas
- Operación Complementaria

Los diferentes niveles de cada una de las etapas se muestran en el esquema siguiente :

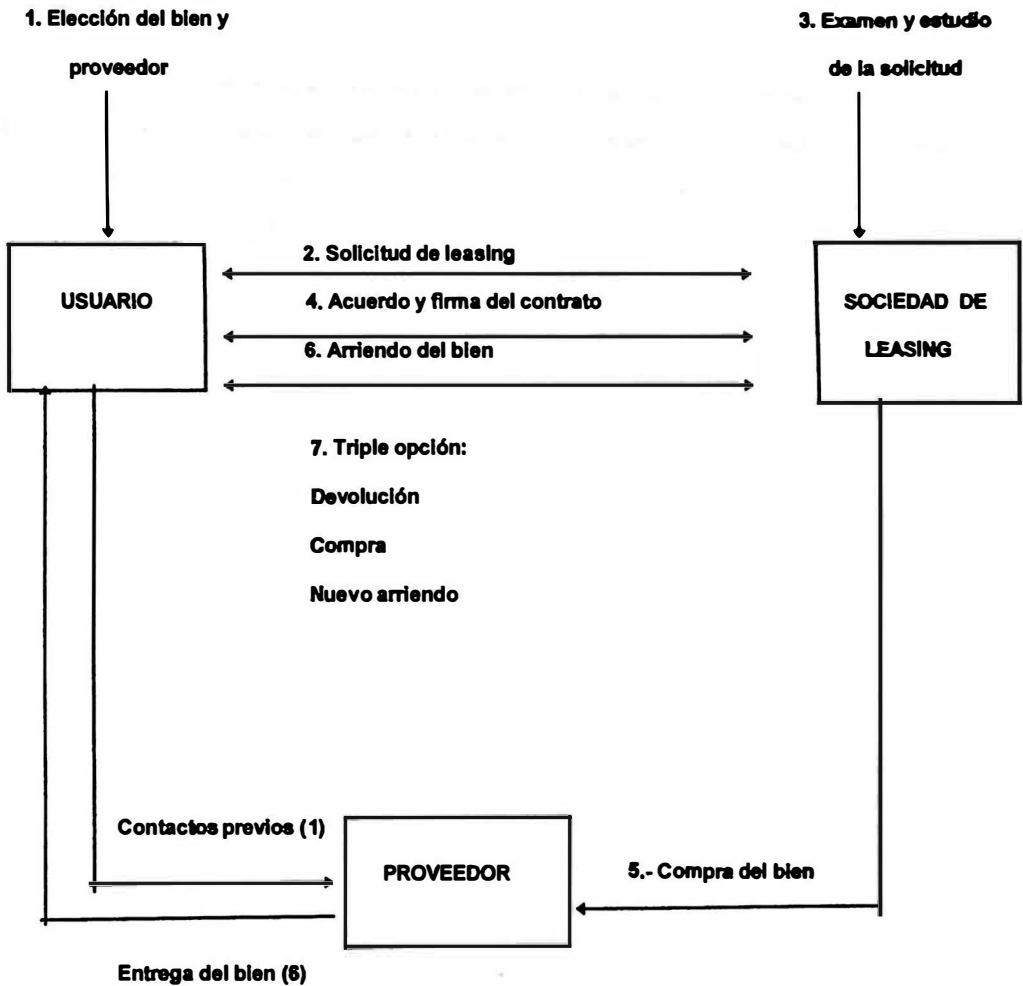
### **ETAPAS DE LA OPERACIÓN**

### **DEL LEASING FINANCIERO**



## ESQUEMA DE LA OPERACION

### DEL LEASING FINANCIERO



## **Bienes Objeto de Leasing**

A pesar de haber dado ya algunos ejemplos de leasing financiero, daremos a conocer ~~detalladamente~~ los bienes que pueden ser objeto de esta operación, a saber son los siguientes :

- Bienes de equipo en general
  - Vehículos
  - Bienes de consumo duradero
  - Bienes inmuebles
- **Bienes de equipo** : posee un alcance muy amplio debido a la diversidad de esta clase de bienes, los cuales tienen un campo de aplicación que se extiende a todos los sectores de la actividad económica. Su especificidad radica en que son utilizados para el equipamiento profesional de las empresas, es decir, son bienes cuyo destino, directa o indirectamente, es la propia actividad de los mismos.

Entre los principales tipos de bienes con estas características ofrecidos en leasing podemos señalar :

- Maquinaria para el sector agrario, minería, siderurgia, imprenta, etc. .
- Máquinas y herramientas de todo tipo.
- Material rodante ferroviario.
- Barcos y aviones.
- Vehículos industriales y comerciales
- Equipos de telecomunicaciones.
- Equipos médicos para hospitales y odontología.
- Fotocopiadoras y muebles de oficina.
- Equipos informáticos y material afín
- Equipos para hostelería y restaurantes.
- Maquinaria para la construcción (grúas, andamios etc.)

- Contenedores, etc. .

- **Vehículos** : Se entenderá como leasing de bienes de equipo o de consumo según el criterio que se adopte en relación a la forma de utilización, es decir, como un bien para uso profesional o como un bien de consumo duradero. La extensión de los contratos por lo general oscilan entre dos y cuatro años para el caso de uso profesional, pudiéndose extender hasta diez años para algún tipo de vehículo pesado.

- **Bienes de consumo duradero** : ( ordenadores, televisores, etc.), muy común en los países anglosajones, es generalmente suscrito por individuos privados con duraciones que oscilan entre uno y cuatro años según los casos.

- **Bienes Inmuebles** : los principales tipos de bienes inmobiliarios ofrecidos en leasing son :

- Edificios y locales

- Naves Industriales

- Oficinas y despachos profesionales

- Consultorios clínicos

- Fábricas

- Inmuebles a construir ( la sociedad de leasing adquiere el solar y contrata la edificación del inmueble, por lo que el contrato incluye la ejecución de obra), etcétera.

## CAPITULO II

### CONTRATO DE LEASING

#### 2.1. Características del Contrato

#### 2.2. Efectos del Contrato

#### 2.1. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO

El contrato de leasing presenta los siguientes atributos :

- **Traslativo de uso** : no se transfiere la propiedad del bien sino el uso. Existiendo una eventual transferencia al final del contrato.
- **Innominado** : las operaciones de leasing no tienen hasta ahora legislación propia o específica . Estos contratos se rigen por normas generales que sobre el particular contiene el Código Civil.
- **Consensual** : se perfecciona por el simple consentimiento de las partes .
- **Es bilateral** : da lugar a la reciprocidad de obligaciones y derechos para las partes contratantes.
- **Es oneroso** : implica el intercambio de una prestación en base a un precio . La sociedad de leasing adquiere y concede el uso de los bienes a cambio de una cantidad convenida con el usuario y por la eventual transferencia final del bien .
- **Es conmutativo** : ambas partes son conscientes de las obligaciones a realizar y de las prestaciones a efectuar , las cuales se estiman proporcionales a los beneficios derivados del contrato .
- **Es principal** : porque subsiste por si mismo sin necesidad de otra convención .
- **Es de tracto sucesivo** : pues las prestaciones de las partes se cumplen periódicamente a través del tiempo,

especialmente el pago por parte del arrendatario - usuario .

- **Es de adhesión** : debido a que las cláusulas del contrato y demás estipulaciones son establecidas y preparadas por la sociedad de leasing a las que el usuario se adhiere . El futuro usuario no puede hacer otra cosa que aceptarlas o rechazarlas, salvo en casos muy excepcionales en que se acepten algunas modificaciones .

## 2.2. EFECTOS DEL CONTRATO

La operación de leasing se perfecciona a través del contrato firmado por las partes, de ahí la gran importancia que se le atribuye a este instrumento, cuyas cláusulas dan cuenta del tipo de negociación y de las obligaciones y derechos de la *sociedad de leasing* y del *usuario*.

### a) Obligaciones de la Sociedad de Leasing

Estas obligaciones se pueden resumir en las tres siguientes :

- Obligación de comprar el bien solicitado por el cliente
- Obligación de ceder el uso y goce del bien
- Obligación de respetar la opción del usuario
  
- **Obligación de comprar el bien** : el acto de la compra del bien, operación que debe ser contemplada fuera del alcance de la operación de leasing como tal, queda jurídicamente delimitado a partir de la conclusión del contrato, la cual lleva consigo el nacimiento de la coexistencia de relaciones jurídicas entre el proveedor y la sociedad de leasing en el marco de un "contrato de compra-venta" y entre la sociedad de leasing y arrendatario en el marco de un "contrato de leasing" .

En esta operación se conviene que el bien comprado por la sociedad de leasing sea entregado por el fabricante o proveedor directamente al usuario.

- **Ceder uso y goce del bien** : esta se trata de una obligación esencial y característica del leasing, que lo distingue de otras operaciones. En efecto, el usuario persigue como finalidad disponer del uso del bien para cumplir una necesidad económica, que pueda satisfacerse sin ser el dueño del mismo.

Esta obligación tiene como contrapartida, la del usuario, de pagar una renta por la cesión del uso del

bien, lo que visto desde el ángulo de la sociedad de leasing, comporta un derecho a cobrar dicha renta. La cesión del uso del bien por la sociedad de leasing al usuario ha sido asimilada, a un arrendamiento, debido a la carencia de una normativa sistemática en la materia.

Las obligaciones propias del arrendamiento consisten, según el artículo 1924 del Código Civil, en entregar al arrendatario la cosa arrendada, en mantenerla en estado de servir para el fin al cual ha sido arrendada y en librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. Estas obligaciones que debe cumplirlas el arrendador, sufren modificaciones jurídicas considerables en el leasing.

- **Obligación de respetar la opción del usuario** : es de la esencia de la operación de leasing que al término de la cesión del uso del bien, el usuario pueda optar por una entre varias alternativas, que la empresa de leasing está obligada a respetar. Las alternativas son las siguientes :

- restituir el bien objeto del uso
- convenir una nueva cesión del uso bajo otras condiciones, o
- adquirir el bien por un precio predeterminado al convenirse la operación.

El problema fundamental que se presenta es determinar de dónde emana la obligación de la empresa de leasing de respetar la opción de compra del usuario y cual es su fundamento jurídico.

La opción del usuario de adquirir el bien debe ser estipulada en el documento que se suscribe al momento de convenir la operación, facultándolo para aceptar o rechazar la oferta respectiva, dentro de un plazo determinado, una vez expirado el tiempo que duró la cesión del uso del mismo. Se trata de una estipulación contractual que contiene la opción irrevocable en favor del usuario, que unida a la cesión del uso permite cumplir la finalidad que las partes persiguen con la operación. La opción debe convenirse en términos que la empresa de leasing quede comprometida a esperar la aceptación o el rechazo en el plazo que se establezca. De esta suerte, la opción es irrevocable por cuanto es preciso que ella se mantenga para que sea admitida o desechada, en la época estipulada, al término de la cesión del uso del bien.

Cuando el usuario elige la alternativa de comprar el bien, la empresa contrae la obligación de venderlo en las condiciones pactadas, y ante su incumplimiento, el usuario puede exigir el cumplimiento forzado o la resolución del contrato, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

## b) Derechos de la sociedad de leasing

Entre estos derechos se pueden mencionar :

- Reclamar el pago de las rentas
- Exigir garantías al usuario
- Inspección del material
- Resolución o cumplimiento con indemnización de perjuicios

- **Reclamar el pago de las rentas :** la sociedad de leasing posee sólo atribuciones financieras, por lo que la ejecución de este derecho tendrá especial importancia para ella.

Las rentas representan para la sociedad financiera la recuperación de la inversión efectuada en la operación y un razonable margen de utilidad por su gestión de financiación.

Para facilitar el cobro de las rentas, y sin que ello implique novación, la sociedad de leasing exigirá al usuario la aceptación de tantas letras cuantos sean los pagos periódicos.

- **Exigir garantías al usuario :** el leasing deja el bien, en dominio, a la sociedad financiera, por lo que ésta será su principal garantía. Por lo general, las sociedades de leasing no exigen garantías y esta falta de caución, la divulgan en su publicidad. Sin embargo, en algunos casos se exige una fianza o depósito mínimo correspondiente a dos o tres meses de renta. Las garantías que pueda exigir al usuario van destinadas a su solvencia para el pago de las rentas, ya que con respecto al bien le bastará con verificar su estado.

- **Inspección del material :** la sociedad de leasing traspasa al usuario todos los derechos de uso y goce, pero se reserva, la facultad de inspeccionar el material y el cumplimiento de aquellas obligaciones que son del usuario. Como se deja de ver, este derecho tiene especial importancia para la sociedad financiera. A modo de ejemplo podemos citar el derecho de vigilar el estado mecánico de la maquinaria. En el contrato se establecerán las personas habilitadas para la inspección, días y horas, etc. .

- **Resolución o cumplimiento con indemnización de perjuicios :** como contrato bilateral el leasing lleva envuelto la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, pudiendo el otro contratante, a su arbitrio, pedir la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios, todo ello en virtud de lo dispuesto por el art. 1489 del Código Civil. La indemnización comprenderá tanto el daño emergente como el lucro cesante.

Las partes pueden, en la forma de un pacto comisorio, pactar libremente una condición resolutoria en los casos que estimen. Sin embargo, no es prudente una resolución en el caso de retardo en el pago de las

rentas (salvo reteracción), siendo conveniente la inclusión de cláusulas penales, estipulando la pena por el simple retardo. En este caso, según el art. 1642 del Código citado, el deudor debe pagar la pena sin que pueda alegar que el incumplimiento o retraso no ha inferido perjuicio al acreedor.

### c) Derechos del usuario

Según el Manual de Consultas Tributarias n°160, los derechos que se atribuyen al usuario o arrendatario son los siguientes :

- El uso y goce del bien
  
- Ejercer su derecho de opción
  
- El uso y goce del bien : este es el derecho principal para el usuario y representa la razón misma de por qué el usuario recurrió a esta fuente financiera.
  
- Ejercer su derecho de opción : el contrato de leasing entrega al usuario al final del período irrevocable una triple opción, de las cuales elegirá la que más le convenga. Estas tres alternativas son :
  - 1.- Perseverar en el contrato : al término del primer período el usuario puede considerar que el uso del bien le sigue siendo favorable y por otro lado no desea realizar mayores gastos en su compra, ni tampoco deshacerse de él. En este caso, puede optar por una nueva operación de leasing cuyo valor será el valor de la opción de compra prefijado.
  - 2.- Comprar el bien : esta alternativa es generalmente la más conveniente para el usuario, ya que su precio es relativamente más bajo que su valor de mercado, producto de las amortizaciones periódicas pagadas por el usuario.
  - 3.- La restitución del bien : por último, el usuario tiene la posibilidad de optar por la devolución del bien al término del período irrevocable.

### d) Obligaciones del usuario

Las obligaciones del tomador son las siguientes :

- Usar debidamente el bien

- Pagar las rentas
- Mantenimiento y reparación de los equipos o bienes
- Colocar placas distintivas
- Contratar seguros
- Restituir el bien

- **Usar debidamente el bien** : el leasing otorga al usuario el derecho de utilizar el bien de equipo, pero este uso debe efectuarse con el debido cuidado y responsabilidad. Este uso responsable del bien se refiere a aspectos tales como a las personas que podrán manipular los equipos; que el local sea el adecuado; el número de horas de uso, y la condición de que el usuario no puede ceder el uso del bien sin autorización expresa del propietario (la sociedad de leasing).

- **Pagar las rentas** : esta es la obligación principal que debe cumplir el usuario. La renta del leasing está compuesta de los siguientes ítem :

1.- La amortización del costo del equipo;

2.- Los intereses y demás cargos financieros;

3.- La utilidad de la sociedad de leasing, representada por la tasa de interés involucrada en la operación.

- **Mantenimiento y reparación de los equipos o bienes** : la sociedad de leasing en su calidad de entidad financiera no se ocupa de los aspectos técnicos de los bienes y, por lo tanto, estas obligaciones las transfiere al usuario.

En todo caso, la sociedad de leasing debe proporcionar al usuario la garantía del proveedor.

- **Colocar placas distintivas** : es obligación del usuario colocar sobre el material una placa indicativa que señale que éste es de propiedad de la sociedad financiera. Si el usuario no lo hiciera, la sociedad de leasing puede hacerlo y cargar los correspondientes gastos a las rentas del usuario.

- **Contratar seguros** : según las estipulaciones del contrato de leasing, es el usuario el obligado a contratar los seguros que cubran riesgos tales como incendio, robo, etc. .

- **Restituir el bien** : el usuario tiene una triple opción, y una de ellas es la devolución del bien una vez

transcurrido el período irrevocable, y siempre que no opte por un nuevo contrato de leasing o la compra del bien por su valor residual.

La sociedad de leasing podrá iniciar acciones en contra del usuario por considerar que el bien está en peores condiciones que lo debido según su uso normal, pero deberá probar tal situación.

## **Situaciones Especiales**

Hasta aquí hemos analizado los efectos del contrato de leasing, sin considerar situaciones especiales que puedan interrumpir su cabal cumplimiento durante el período irrevocable; a continuación se analizará este tipo de situaciones.

**a) Quiebra del usuario :** en el contrato de leasing, es el usuario quien asume el grueso de las obligaciones contractuales, ya que es el beneficiario de la asistencia financiera y el responsable de su amortización periódica. En otras palabras, el usuario es el deudor de la mayoría de las prestaciones, y la entidad financiera el principal acreedor.

A continuación se analizará la incidencia de la quiebra en el contrato de leasing.

**1.- Prestaciones recíprocas cumplidas :** cuando la quiebra del usuario se produce después de que las prestaciones correspondientes a ambas partes se encuentren cumplidas; es decir, una vez que el usuario haya optado por la compra o devolución del bien objeto del contrato, el contrato queda totalmente finiquitado para ambas partes.

Pero podrían existir otras prestaciones pendientes de cumplimiento como ser la transferencia definitiva del bien que debe tramitar la entidad financiera en favor del usuario fallido, en este caso, es el Síndico de Quiebras quien actuará en representación del usuario.

**2.- Prestaciones recíprocas no cumplidas :** existirán prestaciones pendientes para ambas partes, en los siguientes casos :

- Cuando la quiebra del usuario se produce durante la vigencia del período irrevocable del contrato;
- Cuando el usuario ha ejercitado la opción de compra, pero tiene pendiente el pago correspondiente al valor de la opción de compra.

En estos casos, el usuario fallido es representado por el Síndico que tenga a cargo la quiebra, y todas

las prestaciones pendientes en favor de la sociedad de leasing se ceñirán a lo que establezca el respectivo contrato y a lo establecido en la "Ley de Quiebras", (Ley 18.175, D.O. 28-10-82).

**b) Quiebra de la sociedad de leasing :** en el caso que sea la sociedad de leasing la afectada por quiebra, será el Síndico encargado de su administración el que la reemplazará y responderá ante el usuario en los términos señalados en el contrato y teniendo en cuenta las disposiciones de la Ley de Quiebras.

Obviamente que al producirse la quiebra de la sociedad de leasing, surgirán terceros, que también tienen intereses comprometidos en la sociedad de leasing, especialmente los acreedores.

Ambos involucrados (usuarios y proveedores), pretenderán ejercer sus derechos excluyentes entre sí :

- Los arrendatarios exigirán el cumplimiento de los respectivos contratos: la opción de compra.
- Los acreedores exigirán que los bienes de la fallida sean realizados para pagarse con su producido; entre esos bienes es evidente que se encuentran aquellos entregados en arrendamiento, sobre los cuales la sociedad de leasing pactó una opción de compra en favor del usuario, pero mantiene la propiedad de ellos.

La solución definitiva a este conflicto dependerá de la situación en que se encuentren los contratos; de los acuerdos de la junta de acreedores y lo que disponga el correspondiente Síndico.

Desde un punto de vista comercial, es indispensable que los acreedores, al efectuar transacciones con la sociedad de leasing, no solo consideren el valor de los bienes entregados en arrendamiento, sino que también los flujos obtenidos por dichos arrendamientos.

**c) Devolución anticipada :** el contrato de leasing contempla un período irrevocable, durante el cual el usuario debe dar fiel cumplimiento al pago de las rentas y a las demás obligaciones contraídas. En iguales términos, la sociedad de leasing también tiene obligaciones que cumplir durante dicho período.

Si por falta de cumplimiento del usuario, éste debe restituir el bien en forma anticipada, la obligación del pago de las rentas permanece inalterable. Esto es así debido a que la sociedad de leasing es una entidad de financiamiento y como tal su objetivo primordial es lograr la amortización del crédito y percibir los correspondientes intereses.

La restitución del bien a la sociedad de leasing a cambio de no seguir pagando las rentas crea un problema adicional al arrendador puesto que es necesario la liquidación de dicho bien para poder recuperar el todo o parte del crédito comprometido.

A la vez, si bien es cierto que la devolución del bien no soluciona el problema principal que es el cobro de las rentas, no se puede olvidar que los equipos arrendados son la mejor garantía en favor de la entidad financiera, cuando la situación así lo aconseje.

## **CAPITULO III**

### **ALTERNATIVA DE FINANCIAMIENTO E INVERSION**

#### **3.1. El leasing como fuente de financiamiento**

#### **3.2. Ventajas y desventajas del leasing**

#### **3.3. Evaluacion del leasing**

### **3.1. EL LEASING COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO**

El leasing en tanto y cuanto operación de financiación, constituye una forma de crédito, es decir, implica una relación negociadora por la cual una de las partes es "acreedor" (entidad de leasing) de unos fondos aportados, que deberán ser devueltos en base a una obligación de pago diferida (cuotas de arrendamiento) por la otra parte, el "deudor" (arrendatario).

A partir de esta configuración básica, el leasing puede ser considerado como una operación crediticia de financiación, asimilable a cualquiera otra como el préstamo bancario, crédito hipotecario, crédito puro, etc. .

El leasing como operación de crédito posee una serie de atributos distintivos que lo diferencian de otras figuras y al mismo tiempo le otorgan sustantividad propia, estos son los siguientes :

- La adquisición del bien objeto de la operación (previamente seleccionado por el futuro usuario) es efectuado por la "sociedad de leasing" que paga al contado el valor del mismo al suministrador o proveedor.
- El usuario dispone del bien en carácter de arrendatario, lo que implica la existencia de una cesión del derecho de disfrute del mismo por parte de su propietario (sociedad de leasing).

- La operación de crédito se plasma en un "contrato de arrendamiento" que compromete al deudor (arrendatario) al pago de un canon de alquiler determinado y cuyo acreedor es la sociedad de leasing (arrendador).
- El "contrato de arrendamiento" incorpora una opción de compra en favor del usuario-arrendatario del bien.

Además se deben considerar los siguientes rasgos fundamentales del leasing que completarán lo anterior como fórmula de financiación :

- La garantía principal para la "sociedad de leasing" es la posesión del título de propiedad del bien arrendado, la cual se mantiene en manos de la sociedad durante todo el período bajo contrato.

Esto permite y facilita que la operación pueda formalizarse sin la exigencia de excesivas garantías prendarias con lo que, al margen de diferenciarla respecto de otras fórmulas de financiación, contribuye a que las empresas, los profesionales o los usuarios particulares recurran a ella como "fuente de financiación" de sus inversiones.

- Se caracteriza por ser un producto financiero flexible y hasta cierto punto sencillo mediante el cual es posible lograr una singular adecuación operativa a las necesidades de la empresa o profesional usuario. Se lo conoce como la financiación hecha a medida desde que se crean "fórmulas específicas" según las condiciones económico - financieras del demandante del servicio, cualidad ésta poco común en otras alternativas de financiación.

- La sustentación de la operación en un contrato de arrendamiento cuya duración es, por lo general inferior a la vida útil del bien arrendado, facilita desde el punto de vista del usuario, la depreciación acelerada del mismo que en ciertos casos, más allá de las ventajas impositivas, actúa favorablemente sobre la "rotación de los bienes productivos" y, consecuentemente, sobre el avance tecnológico.

- El leasing constituye actualmente una fuente de financiación alternativa a las formas clásicas de crédito. Ha dejado de ser una fórmula marginal (en razón de su costo financiero más elevado) de carácter predominantemente complementario que el empresario tenía a su disposición y se ha transformado en una alternativa más de financiamiento para una amplia gama de inversiones.

## Otros Aspectos Financieros Respecto del Leasing

### Cuota de Alquiler

El costo financiero es una de los inconvenientes mas corrientes atribuidos al leasing, tal apreciación se desprende del examen de los elementos que componen la cuota de alquiler. Pues en ella, no sólo se incluyen los

recargos financieros como en cualquier fórmula de financiación, sino que también se incorpora el margen de beneficio de la sociedad arrendadora por la prestación del servicio.

Para un mejor enfoque, de esta materia daremos a conocer cuales son los principales "componentes de la cuota de alquiler" sin perjuicio de que se deben considerar otros factores tales como la rapidez de ejecución, simplicidad en los procedimientos, exención de aportes de capital inicial, etc. .

La cuota de leasing esta compuesta por :

1.- El costo de adquisición del bien. La sociedad financiera de leasing realiza por su cuenta todos los gastos inherentes a la operación de compra del bien.

Dentro de este costo no sólo se incluye el valor de venta del bien mismo, sino otros tales como impuestos, revisiones técnicas, transportes, trámites de importación, pago de derechos aduaneros, etc. .

2.- El costo de financiación de la operación de leasing. Esto es , toda vez que la sociedad de leasing recurra al crédito de alguna institución, especialmente bancaria. En consecuencia, se deberán incluir los intereses del crédito, las comisiones y toda otra carga financiera.

3.- Gastos de administración. Como la sociedad financiera o de leasing tiene una forma operativa similar a la de una Institución bancaria, se deberán considerar gastos tales como ; revisiones de títulos, estudios de las solicitudes de leasing en cuanto a su factibilidad, análisis de los estados de situaciones presentados por los futuros usuarios, informes especializados en los casos que ello sea menester, etc. .

4.- El seguro del crédito, en todos aquellos casos en que la sociedad de leasing financie la operación con recursos que sean propios. Ello es necesario por cuanto los contratos de leasing envuelven, normalmente, grandes sumas de dinero.

5.- El beneficio o utilidad de la sociedad de leasing. Esta deberá obtener una razonable ganancia por su gestión de financiación, la cual hará repercutir en el costo de la renta. Esta utilidad debe cubrir los gastos generales y específicos que van involucrados en la operación de leasing.

De éste costo del leasing debe deducirse el llamado "valor residual" del bien, es decir, el valor que tendrá el equipo una vez que se haya amortizado durante el periodo irrevocable del contrato, toda vez que la propiedad del bien siga siendo de la sociedad de leasing, salvo que el usuario opte, al término de dicho periodo, por adquirir el mismo por su precio de residuo.

Este valor residual es fijado por las sociedades de leasing, en la práctica, en sumas que equivalen al 5% del total de la operación, o bien, es considerado como una cuota más. El precio de la opción de compra debe guardar cierta proporcionalidad con el verdadero valor comercial del bien al momento de efectuarse dicha opción.

La mayor o menor carestía del leasing debe ponderarse adecuadamente en cada caso específico y considerando además la "rapidez de ejecución, simplicidad y flexibilidad" y ventajas impositivas que confieren al leasing cualidades que compensan su alto precio de costos en relación con el crédito bancario. Cabe destacar que en nuestro país el costo del leasing "no es" significativamente superior al resto del sistema financiero.

Las rentas o cuotas de alquiler del leasing suelen ser constantes, es decir, se mantienen fijas desde la primera hasta la última comprendidas en el periodo irrevocable. Pero también se pueden presentar en forma regresiva o progresiva dependiendo de diversos factores o circunstancias.

Se pueden establecer en forma regresiva si se considera que un "bien nuevo" va a rendir o tener una mayor productividad que uno usado. En este evento, el usuario obtendrá un aprovechamiento máximo de los bienes de equipo y al disminuir con el tiempo el potencial de los mismos se estima lógico reducir el monto de las rentas. Por otro lado un bien de equipo nuevo no demandará gastos mayores de conservación, ni pérdidas de tiempo en su reparación.

Incluso, durante un tiempo considerable el usuario se verá relevado de efectuar tales gastos, toda vez que el proveedor garantizará el bien y que dentro de dicha garantía se incluyan no sólo los gastos por reparaciones sino también los que se refieran al mantenimiento de los equipos.

Las rentas se pueden fijar en forma progresiva en el tiempo, es decir, que sus valores sean crecientes por espacios mensuales, bimestrales, semestrales, etc., de tiempo. Para una mayor claridad se dará el siguiente ejemplo.

"Se supone que es una empresa de instalación reciente, que no dispone de una clientela formada; donde más que seguridad en el mercado existe confianza en sus ejecutivos. Esta recurre a una sociedad de leasing a fin de obtener el equipamiento necesario para su desarrollo comercial. Esta empresa requerirá un determinado periodo de afianzamiento de sus actividades, donde su productividad no será del 100%".

En este caso, entonces, la flexibilidad del leasing permitirá que las cuotas o rentas otorguen el desahogo inicial necesario para que la empresa adquiera la fuerza, confianza y solidez que son de desear.

Lo mismo ocurre con respecto a ciertos materiales o equipos que exigen un cierto periodo de tiempo para ser utilizados completamente en su cabal capacidad productiva. Tal sería el caso, por ejemplo de un moderno computador, que requiere procesamiento de datos, programación, preparación de técnicos expertos, etc. .

## **Inflación y Obsolescencia**

Toda operación de leasing se encuentra influida por dos factores económicos externos a ella, nos referimos a la inflación y obsolescencia.

**La Inflación.** En términos simples, puede decirse que consiste en el **precio** del dinero, determinado su costo por las fluctuaciones de oferta y demanda. La inflación reduce a ritmo creciente el poder adquisitivo de las rentas monetarias favoreciendo a los deudores, quienes podrán pagar o cumplir sus compromisos con moneda **enviciada** o depreciada.

En el caso del leasing, esta injusta situación favorecería al usuario, que es quien viene obligado al pago de las rentas, en perjuicio de la sociedad de leasing, que estaría recibiendo, por concepto de pago de rentas, cuotas menores que las realmente pactadas.

Es por ello, que en los contratos de leasing existen cláusulas de reajustabilidad, cuando las cuotas no se han fijado en base a algún método que lleve implícita la misma, como por ejemplo que el contrato se pacte en "dólares".

El índice más usado en nuestro país es la U.F.; pero las partes podrán establecer convencionalmente, cualquier cláusula de reajustabilidad de las rentas (I.P.C., el Índice de precios mayoristas, el defactor del PNB., o bien indicadores específicos de producción o de beneficios, precios de productos y servicios determinados, etc. o indicadores monetarios como el tipo de cambio).

La aplicación de tales índices variará según características operativas de los contratos de leasing.

**La Obsolescencia.** Actualmente, los bienes de equipo se deprecian rápidamente porque se crean o inventan otros más modernos y eficientes de forma continua. La **obsolescencia "tecnológica"** experimentada por un bien no es, por tanto, consecuencia de la depreciación o el deterioro del mismo por el uso, sino que es provocada por cambio de carácter cualitativo que generan una **pérdida de valor del material debido al "avance tecnológico"**.

Desde el punto de vista del funcionamiento interno de las empresas, esta circunstancia conlleva una incidencia relevante ; la actividad empresarial se desenvuelve en un marco económico donde el aumento de la capacidad productiva, los continuos cambios de la demanda y, consecuentemente, la creciente necesidad de reequipamiento (las amortizaciones son cada vez más rápidas) todos estos son factores que, afectan el **proceso de decisión de las inversiones.**

En este contexto el **leasing financiero** constituye un eficaz instrumento para hacer frente al riesgo de obsolescencia "tecnológica" o "repentina". Su elección como **fuentes de financiamiento** implica, por un lado, una

depreciación acelerada de los bienes arrendados y por otra, la posibilidad de una cláusula de correlación al progreso técnico en el contrato, lo que facilite la adaptación de la empresa-usuario al cambio tecnológico mediante la sustitución del bien arrendado (antes de la finalización del periodo inicial de arrendamiento), por otro más moderno.

Partiendo de la base de que la rentabilidad de un bien obsoleto es inferior a la de otro más avanzado y eficiente, el objetivo de un negocio más rentable genera una necesidad creciente de renovación de los bienes productivos.

El leasing financiero, como tal, puede afirmarse que contribuye al aumento de los bienes de capital en la empresa y, lo que es más importante, a una renovación más rápida de los mismos.

De todo lo anteriormente expuesto, podemos deducir que el "leasing" es, efectivamente, un constante estímulo a la renovación tecnológica, pudiendo considerarse como una adecuada fuente de financiamiento que permite la difusión del progreso técnico y científico, dado su carácter amortiguador del riesgo de obsolescencia.

### **3.2. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL LEASING**

#### **Ventajas para el usuario o arrendatario**

- **Flexibilidad** : La operación de leasing puede adaptarse plenamente a las exigencias de la "planificación de la producción".

Permite financiar bienes de equipo de una forma "rápida y sencilla", que son asimilables a las necesidades productivas de un periodo determinado que, por lo general, se pretenderá que sea el que ofrezca la productividad más elevada.

Su flexibilidad se refleja también, al facilitar la "adaptación de los plazos y modalidades de los contratos" a las características del usuario.

Es tal su flexibilidad que ha sido descrito como "un método de financiamiento individualizado o personalizado", siendo denominado también como "financiación media".

A esta adaptabilidad inherente de la operación, tanto en el plano productivo como en lo contractual, se agrega "lo sencillo y rápido" que resulta la tramitación y formalización de la misma.

- **Reequipamiento sin Inmovilización de fondos.** El leasing, libera recursos, al trasladar fondos del activo fijo, que son de baja rotación, al fondo circulante, que tiene mayor rotación.

El leasing permite a la empresa arrendataria tener una opción para diversificar los destinos de los recursos no inmovilizados hacia otras utilidades como la estrategia de ventas, o bien hacia aspectos de política productiva, etc. .

La empresa arrendataria adquiere, de este modo, una mayor flexibilidad y por tanto, adaptabilidad ante las condiciones cambiantes del mercado y, subsecuentemente, puede mejorar la rentabilidad global del negocio.

- **Financiación íntegra (100%) de los bienes :** Estrictamente, el leasing no financia el 100% del bien, pues requiere de algunos desembolsos previos por parte del usuario (gastos de documentación, de letras, etc.), pero que resultan exiguos comparados con otras fórmulas de financiación que requieren de un 20% al 30% del valor del bien.

Luego el leasing posee una ventaja ante otras formas de financiación donde los desembolsos iniciales son realmente importantes, y esto puede ser determinante en relación a la toma de decisión sobre la fórmula de financiación más adecuada en un determinado momento.

También, la posibilidad de financiamiento sin adelantos ni depósitos, ni incluso, grandes garantías facilita una capacidad de maniobra más ágil ante las cambiantes expectativas sobre el mercado.

- **No exige garantía al usuario :** El leasing, no requiere garantía, pues la propiedad del bien corresponde a la sociedad de leasing. Sin embargo, esta garantía que le ofrece la propiedad opera sólo respecto del dominio del bien y no en cuanto a los pagos de las rentas. Por ello, en la mayor parte de los casos se exige una fianza o depósito correspondiente a dos o tres meses de renta.

En todo caso, esta exigencia es bastante menor y casi ínfima, en relación con otros medios de financiación, por lo que es, efectivamente, una ventaja más del leasing.

- **Depreciación acelerada y ahorro de impuestos :** La cuota de alquiler tributariamente se acepta como gasto deducible en la determinación de la Renta Líquida Imponible, lo que implica que hay una disminución de las obligaciones impositivas para el arrendatario.

Los plazos de duración del contrato son siempre inferiores a los períodos de amortización fiscal del bien, por lo que con el leasing, lo que se hace es una "depreciación acelerada", significando un estímulo a la renovación tecnológica.

Es por esta razón que se lo considera como un eficiente instrumento financiero para hacer frente al riesgo de obsolescencia o envejecimiento prematuro de los bienes contratados, lo que puede definirse como una mayor adaptabilidad de la empresa usuaria a los cambios tecnológicos.

En este contexto, la sustitución del bien, es posible, mediante la inclusión de la correspondiente cláusula, también conocida como "cláusula de correlación al progreso". Ahora, si esto no fuera posible, el usuario asume este riesgo íntegramente, el cual, no obstante, queda atenuado por el hecho antes mencionado de la menor duración de los contratos de leasing respecto de la vida útil del bien arrendado.

- **Buen control presupuestario** : El leasing permite a la empresa arrendataria un control del presupuesto muy preciso dado que las cuotas de alquiler están preestablecidas conjuntamente con la posibilidad de tener de la misma forma a los gastos de reparación y mantenimiento si se los incorpora en el contrato. De este modo, es posible implementar las previsiones presupuestarias de producción de una manera ajustada y periódica.

- **Autonomía Financiera del Arrendatario**: Cuando una empresa recurre al crédito, muchas veces es necesario una ampliación de capital para equilibrar el "aumento del inmovilizado" financiado por dicho crédito. Y este aumento, para la pequeña y mediana empresa puede ser difícil, por no decir casi imposible, sino es al precio de la cesión de una parte de su "Independencia" provocada por la introducción de nuevos accionistas o inversionistas .

Las empresas de estas dimensiones preferirán, por lo general, mantener su "Independencia financiera" por lo que éste es un aspecto a ser considerado en la evaluación de las ventajas del leasing como "fuente de financiación".

La sociedad de leasing sólo interviene para hacer posible la financiación de un bien de equipo sin ceder el derecho de propiedad de éste al usuario-arrendatario. La gestión empresarial de éste no se ve afectada de ningún modo por la operación.

La posibilidad de ampliar la capacidad productiva del negocio sin perder autonomía financiera, constituye una cualidad destacable del leasing.

#### **Desventajas para el Usuario - Arrendatario**

- **Mayor costo en comparación con otras fórmulas de financiación :** El costo financiero del leasing ha sido tradicionalmente considerado como el principal inconveniente para el demandante o usuario del servicio financiero.

Actualmente, se puede afirmar que la operación de leasing se ha transformado en una fórmula alternativa con costos realmente competitivos en algunas áreas de financiación.

La carestía de esta operación es debido a que las sociedades de leasing obtienen sus recursos de fuentes bancarias con lo que el servicio financiero incluye una carga financiera dual : el costo del dinero para la entidad de leasing y el costo financiero por aplazamiento aplicados por la misma. En este sentido la tasa de financiación para la entidad de leasing juega un papel relevante en la determinación de los intereses de estas operaciones y por lo tanto en su costo.

Ahora bien, la carestía relativa del leasing deberá entenderse en el marco de referencia de una mentalidad empresarial que aprecie que, lo que importa en una operación comercial es obtener ingresos superiores a los gastos y permitir que la empresa progrese.

### **Ventajas de la Sociedad de Leasing**

Las principales ventajas para la sociedad de leasing son :

- La garantía que representa "la propiedad del bien objeto de leasing", cualidad específica de la operación como método de financiación.
- La sociedad de leasing se exime por lo general de la responsabilidad por la elección, entrega e instalación del bien, así como de los gastos de conservación, mantenimiento y aseguramiento del mismo.

Actualmente existen varias sociedades de leasing que ofrecen operaciones con servicios de administración y mantenimiento de los bienes en arriendo, repercutiendo los costos de los mismos en las cuotas de alquiler.

### **Desventajas de la Sociedad de Leasing**

- La recuperación del bien arrendado en caso de litigio o quiebra del arrendatario puede ser problemática debido a una legislación deficiente o incompleta relativa al leasing en tanto relación negocial.

- Los problemas del proceso de financiación de las entidades de leasing, al no ser consideradas aún como sociedades de crédito, lo que las deja fuera del ámbito del control y vigilancia operativa directa sobre las Instituciones de crédito que llevan las autoridades monetarias.
- En ocasiones, un costo financiero elevado de sus operaciones activas respecto de otras fórmulas de financiamiento.

### 3.3. EVALUACION DEL CONTRATO DE LEASING

La evaluación del leasing debe comenzar sólo "después que la empresa ha decidido previamente que la adquisición del bien es deseable". A partir de ese momento, lo que tiene que decidirse es la forma de financiar dicha adquisición ya que, como sabemos, existen diversos sistemas para tal fin y entre los cuales se encuentra el leasing. De este modo, se establece una demarcación entre el proceso de "análisis de la inversión", es decir, la decisión de inversión, y el ámbito del estudio comparativo de las diversas "fórmulas de financiación" que afectarán la decisión de financiación.

La complejidad del proceso decisorio de la inversión y de la forma de financiación no siempre determinan la necesidad de obtener resultados cuantitativos para fundamentar dicho proceso a través de la comparación. Existen aspectos de carácter cualitativo difícilmente cuantificables, que no se incluyen en los distintos métodos existentes y que, sin duda, pueden incidir sobre las hipótesis (arbitrarias) de trabajo seleccionadas, y por lo tanto, sobre la decisión última de la forma de financiamiento a adoptar. Entre los métodos que generalmente se utilizan para la toma de decisiones de financiarse vía leasing, encontramos los siguientes :

- Método de valor actual
- Método de costo efectivo
- Método de Bower, Herringer y Williamson.

Los tres métodos se basan en comparar el método del contrato de leasing versus la compra del bien mediante deuda o autofinanciamiento.

A continuación se entregará un ejemplo a través del método del valor actual, destinado a proporcionar un marco de análisis numérico para la decisión de financiamiento de leasing con otras fórmulas (autofinanciamiento y crédito).

## **Método del valor actual**

Este método consiste en comparar los "valores actuales" de los "flujos de fondos" (flujos netos de caja) obtenidos para cada una de las alternativas de financiamiento y como solución, será aquella alternativa que tenga el menor valor actual.

### **Planteamiento del caso :**

- Valor del bien : \$ 1.000.000
- Vida útil : 5 años
- Tasa Impositiva : 15%
- Valor residual : el 20% del valor de compra

### **- Autofinanciamiento :**

- \* Los fondos propios para la adquisición del bien son resultado de una ampliación de capital a tal efecto.
- \* No se consideran gastos de ampliación.
- \* Rentabilidad de la empresa : 11%
- \* Por compra al contado el proveedor ofrece un 10% de descuento del precio de la máquina.

### **- Crédito :**

- \* Importe del préstamo igual al coste del bien : \$ 1.000.000
- \* Préstamo a 5 años plazo, cuotas vencidas.
- \* Tasa de interés bancario : 8% real anual.

### **- Leasing :**

- \* Importe a financiar : \$ 1.000.000
- \* Tipo de recargo anual : 9%
- \* Sistema de amortización del crédito: mensual de rentas vencidas a cinco años.

## **DESARROLLO**

Primero que nada, vemos que en este tipo de problemas hay tres tipos de tasas de interés :

- La tasa de interés bancario : 8%
- La tasa de rentabilidad de la firma de leasing : 9%
- La tasa de costo promedio ponderado de capital de la empresa : 11%

Y para la aplicación de este método, que se hará a través de Tablas para cada una de las alternativas, es necesario realizar cálculos concernientes a la cuota de leasing, cuota de préstamo y depreciación. Y también para poder efectuar la comparación entre las alternativas, todos estos cálculos deben ser anuales.

### Cuota leasing

La fórmula para su determinación es la siguiente (cuota anual) :

$$\text{Cuota} = \frac{\text{Inversión}}{1 + \text{Valor Actual Anualidad } \$1, \text{ a } n-1 \text{ periodos a tasa } i}$$

Explicaciones de la fórmula :

- En el numerador , se anota el valor de la máquina.
- En el denominador, el 1 se debe a que el contrato estipula cuotas anticipadas, lo que implica que la primera cuota al ser cancelada en el momento cero queda automáticamente actualizada y esto es lo que representa el 1 en el denominador. Y el valor que sigue después del 1 y que se desarrollará mas adelante se explica como sigue ; debido a que la primera cuota está ya actualizada se entiende que debe actualizarse solo 4, es decir, el valor resultante de 3,239719876 corresponde al factor de actualización para las cuotas restantes, a 4 periodos, a la tasa de actualización del 9% , (tasa del leasing).
- Debido a que el activo tiene un valor residual del 20% de su valor, la sociedad de leasing debería restar ese valor al momento de calcular las cuotas, puesto que se supone que será su propietario quien obtenga el beneficio de la venta del bien al fin de su vida útil. El propietario es la sociedad de leasing, la cual debería deducir el valor en comento, descontando a su propia tasa de rentabilidad. ( luego en el numerador, restaremos a la inversión el valor residual).

Haciendo los cálculos respectivos, la cuota anual de leasing resulta ser :

$$\text{Cuota (L)} = \frac{\$ 1.000.000 - [ \$ 200.000 / (1 + 0,09)^5 ]}{1 + 3,239719876} = \$ 205.205,473$$

Para efectos de simplificar todo lo que sea cálculo se muestra como se obtuvo el factor 3,2397 que se explicó anteriormente :

$$\text{Factor} = 1 / (1 + 0,09)^1 + 1 / (1 + 0,09)^2 + \dots + 1 / (1 + 0,09)^4 = 3,239719876$$

Luego se calculará la cuota anual del préstamo bancario usando el mismo esquema anterior:

$$\text{Cuota (P)} = \frac{\text{Inversión}}{\text{Valor Actual Anualidad a 5 años, a tasa 8\%}}$$

$$\text{Cuota (P)} = \frac{\$ 1.000.000}{3,992710038} = \$ 250.456,4546$$

Para finalizar con la fase de cálculo de cuotas, ahora determinaremos la correspondiente a la depreciación con el mismo criterio.

Cabe recordar que el bien tiene un valor residual del 20%, el cual se descuenta a partir del precio de compra, y la tasa es del 11%, costo promedio ponderado de capital de la empresa. El raciocinio aplicado para descontar el valor residual de la máquina, se debe a que el valor residual es un beneficio que obtendrá el dueño del activo ( la empresa en este caso), la cual debería obtener una rentabilidad mínima igual al costo de sus fondos en cualquier decisión de inversión. La cuota de depreciación es, por tanto :

$$\text{Cuota (D)} = \frac{\$ 1.000.000 - [\$ 200.000 / (1 + 0,11)^5]}{5 \text{ años}} = \$ 176.261,9469$$

En el caso de autofinanciamiento se debe calcular la depreciación mediante método lineal mas simple, es decir, sin actualizar el valor residual de la máquina a los efectos de determinar el cargo anual por este concepto. Debemos recordar que el proveedor ofrece un 10% de descuento por compra al contado.

$$\text{Cuota (D)} = \frac{\$ 900.000 - \$ 200.000}{5 \text{ años}} = \$ 140.000$$

Una vez realizado los cálculos de las cuotas se aplicará el método del valor actual desarrollado a través de Tablas en las que se muestran las alternativas de financiamiento.

Aquí hay que hacer algunos alcances sobre la construcción de las Tablas :

- En cuanto al "préstamo", se debe construir primero una Tabla de Amortización, debido a que cuando pagamos cada una de las cinco cuotas anuales al Banco, en verdad estamos pagando capital e intereses. Bien sabemos que cada uno de estos dos componentes tienen muy distinta implicancia tributaria. Los intereses comprendidos en

cada cuota pagada constituyen gastos y por ende, van al Estado de Ingresos y Egresos. Y la parte de esa cuota que sirve para rebajar el monto del préstamo es un abono a capital y no constituye gasto. De ahí la necesidad de separar ambos componentes.

- En cuanto a la Tabla del leasing, debido a que la primera cuota del leasing se paga por anticipado, resulta que en el momento cero, no se produce gasto, puesto que no se ha cumplido el principio de realizado, pues esta cuota se realiza en el momento 1, ocasión en que se paga la cuota 2. Lo que produce un gasto válido a los efectos tributarios de la cuota 5, lo que se ve reflejado en la cifra final de la Tabla del leasing en donde se produce un desembolso de caja negativo, lo que equivale a una especie de ingreso de caja.

## ANALISIS

En este método se elige el que tenga el total valor actual menor.

La decisión a tomar según cálculos numéricos es obvia, es decir, financiarse por vía leasing, ya que resulta mas barata.

Se debe hacer el alcance a esta decisión de que en estos cálculos no se han considerado todos los posibles factores de cada situación particular, esto para efectos de simplificar el caso y entender la operatoria de evaluación a través del método del valor actual. Es así como se pueden considerar otros tipos de gastos como por ejemplo el gasto de mantención cuando se es propietario de la máquina, éste va a Resultado y siendo un gasto deducible de la base imponible tributariamente, implicaría un ahorro de impuesto que debería, por lo tanto, incluirse en las Tablas respectivas. (autofinanciamiento y crédito).

También pueden aparecer situaciones en que el Banco no financie el precio total del bien, lo que implicaría para el empresario o usuario un desembolso en efectivo en el momento del pago de la primera cuota o en el momento cero si el pago es anticipado.

En cuanto a financiamiento via leasing puede que se pacte en el contrato cuotas vencidas, lo que implica que en el momento 1 se paga la primera cuota para la confección de la Tabla. También las cuotas pueden ser crecientes o decrecientes adecuándose a las condiciones de tesorería del arrendatario-usuario.

Como también puede ocurrir que las tasas de interés del leasing sean variables y no fijas como en el presente caso, esto permite crear diseños financieros para afrontar la eventual variación de la tasa de interés, dado a la economía de hoy en día que es totalmente cambiante.

Otro aspecto que es necesario mencionar es la duración de los contratos de leasing, pues como ya se sabe su duración es siempre menor a la vida útil del bien, (generalmente 3 años a 5 años, con excepción del leasing de

bienes inmuebles que son a más de 10 años), en este caso para efectos de simplificar la operación se consideró años de vida útil igual a años de duración del contrato de leasing.

Esta metodología que si bien tiene la ventaja de considerar el valor del dinero en el tiempo y la simplicidad de operación, presenta como principal desventaja las tasas a considerar en su aplicación.

Luego la decisión última dependerá de las circunstancias especiales de cada caso y de los factores cualitativos que se tomen en consideración

### **Método del costo efectivo**

Este método consiste en lograr calcular la tasa de interés efectiva. Se parte del supuesto que el plan de pagos del préstamo tiene la misma forma que el plan de pagos del leasing (para comparación leasing-préstamo), para así evitar la desviación producida por las distintas modalidades de pago.

Luego, este método en la alternativa leasing, tomamos el "valor del Activo" ( precio de compra ajustado ) y lo llevamos después de impuesto (tasa 15%).

Luego, hay que encontrar la tasa que iguala actualizadamente el Flujo Neto ( egresos después de impuesto ) con el Valor del Activo después de impuesto.

Dicho de otro modo, consiste en encontrar la tasa que iguala el "valor al contado ajustado" con el "flujo futuro de fondos" después de impuesto, producto de la operación de arrendamiento.

La ventaja de este método es que considera cada opción por separado y en función de los aspectos propios a cada alternativa de financiamiento.

La decisión a tomar se verá en aquella alternativa de financiamiento que tenga la **tasa menor**.

### **Método de Bower, Herringer, y Williamson**

Este método separa lo que es "financiero" de lo "operativo".

Toma el flujo de "rentas del leasing" y lo actualiza a la tasa del préstamo, luego toma las "cuotas del préstamo" y las actualiza a la tasa del préstamo.(en el ejemplo esta tasa es del 8%).

Luego tenemos un Flujo Neto actualizado de leasing y un Flujo Neto actualizado de préstamo, la "diferencia" es la desventaja financiera del leasing.

Tomamos el ahorro de impuesto del leasing y le restamos el ahorro de impuesto del préstamo, se toman en valores absolutos, y se proceden a actualizar, y se suman lo que nos dará una ventaja operativa del leasing.

Si la "desventaja financiera del leasing" es mayor que la "ventaja operativa del leasing" versus la compra con préstamo, entonces, conviene la compra con préstamo.

Por el contrario, si la "desventaja financiera del leasing" es menor que su "ventaja operativa", entonces, conviene el contrato leasing .

## TABLA DE AMORTIZACIÓN

PER.	CUOTA A	DEUDA INICIAL B	INTERES $C = B \times 8\%$	ABONO A CAPITAL $D = A - C$	SALDO INSOLUTO $E = B - D$
1	250,456	1,000,000	80,000	170,456	829,544
2	250,456	829,544	66,364	184,092	645,452
3	250,456	645,451	51,636	198,820	446,631
4	250,456	446,630	35,730	214,726	231,904
5	250,456	231,904	18,552	231,904	0

## PRESTAMO

PER. (n)	INTERES A	DEPREC. B	AHORRO IMPUESTO $C = (A+B) \times 15\%$	CUOTA D	FLUJO NETA $E = D - C$	VALOR ACTUAL $n$ $E / (1+0.08)$
1	80,000	176,262	38,439	250,456	212,017	196,312
2	66,364	176,262	36,394	250,456	214,062	183,524
3	51,636	176,262	34,185	250,456	216,271	171,683
4	35,730	176,262	31,799	250,456	218,657	160,720
5	18,552	176,262	29,222	250,456	221,234	150,568
<b>TOTAL VALOR ACTUAL</b>						<b>862,806</b>

## LEASING

PER. (n)	RENTA A	AHORRO IMPUESTO $B = A \times 15\%$	FLUJO NETO $C = A - B$	VALOR ACTUAL $n$ $C / (1+0.09)$
0	205,205	0	205,205	205,205
1	205,205	30,781	174,424	160,023
2	205,205	30,781	174,424	146,810
3	205,205	30,781	174,424	134,688
4	205,205	30,781	174,424	123,567
5	0	30,781	(30,781)	(20,005)
<b>TOTAL VALOR ACTUAL</b>				<b>750,288</b>

## AUTOFINANCIAMIENTO

PER. (n)	COMPRA	DEPREC. A	AHORRO IMPUESTO $B = A \times 15\%$	FLUJO NETO C	VALOR ACTUAL $n$ $C / (1+0.11)$
0	900,000	0	0	900,000	900,000
1	0	140,000	21,000	(21,000)	(18,919)
2	0	140,000	21,000	(21,000)	(17,044)
3	0	140,000	21,000	(21,000)	(15,355)
4	0	140,000	21,000	(21,000)	(13,833)
5	0	140,000	21,000	(21,000)	(12,462)
<b>TOTAL VALOR ACTUAL</b>					<b>822,386</b>

## **CAPITULO IV**

### **ASPECTOS CONTABLES DEL LEASING**

**4.1. Criterios sobre tratamiento contable del Leasing**

**4.2. Consideraciones para análisis contable**

**4.3. Normas contables del Leasing Financiero**

**4.4. Normas contables del Leasing Operativo**

**4.5. Contabilidad del Leasing Financiero**

#### **4.1. CRITERIOS SOBRE TRATAMIENTO CONTABLE DEL LEASING**

Internacionalmente se puede decir, que existen dos corrientes opuestas entre sí, para la contabilización de las operaciones leasing así como de su presentación en los estados financieros, y específicamente en el leasing financiero, y estas son la Estadounidense y la Francesa.

La posición Estadounidense sostiene que las operaciones de leasing financiero deben ser contabilizadas por el arrendatario, como la adquisición de un bien del activo fijo.

En cambio la posición Francesa, sostiene que como el bien es de propiedad de la sociedad de Leasing, debe figurar en los activos de ésta, y el arrendatario debe imputar directamente a resultado el valor del servicio.

Estas divergencias, tendrían su origen en aspectos histórico - jurídicos acerca de la generación de normas legales.

En Estados Unidos el Leasing financiero es asociado a operaciones de venta a plazo, fundamentalmente una venta con pago diferido del precio, transfiriéndose la propiedad del bien, al arrendatario, al momento de contratar.

Los Franceses sostienen que el Leasing financiero se asimila a la forma de arrendamiento, sin que se produzca transferencia de propiedad.

En Chile, las normas de contabilización Estadounidense denominadas FASB N°3 han servido de inspiración al boletín técnico n°22, del Colegio de Contadores de Chile, el cual tiene carácter de obligatorio desde enero de 1984 en nuestro país.

Este boletín n°22, describe al Leasing operativo y financiero y establece normas de contabilidad tanto para el arrendatario como para el arrendador.

#### **4.2. CONSIDERACIONES PARA ANALISIS CONTABLE**

Para el desarrollo del tratamiento contable del Leasing, es conveniente destacar los siguientes puntos :

- Existen dos tipos de contrato de arrendamiento, que son : el Leasing financiero y el Leasing operativo, luego el análisis contable es en base a estos dos tipos de Leasing.
- El análisis contable del Leasing, será enfocado desde el punto de vista del "arrendador" (sociedad de Leasing), y desde el punto de vista del "arrendatario" (usuario).
- Debido a que en nuestro país, la naturaleza jurídica de las Sociedades de Leasing, son de responsabilidad limitada o de sociedades anónimas cerradas no están sujetas al control de ningún organismo fiscalizador especial, en consecuencia no existen normas específicas para la preparación de sus estados financieros. Y sólo les son aplicables para la preparación de sus EE.FF., los "Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados" y las normas de carácter específico que emite el Colegio de Contadores de Chile. A excepción de las que sean sociedades anónimas abiertas que son controladas por la Superintendencia de Valores y Seguros, y las filiales de Bancos, están sujetas al control y a las normas que dicta la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

- Las entidades que tienen la calidad de "arrendatario" (usuario), en la operación de Leasing, pueden ser de cualquier naturaleza jurídica (empresario individual, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad anónima cerrada o abierta, bancos, compañías de seguros, administradoras de fondos de pensiones, etc.).

El control que entidades fiscalizadoras puedan ejercer sobre estas empresas depende de su naturaleza jurídica, así tenemos que :

El empresario individual y las sociedades de responsabilidad limitada, no tienen ningún tipo de fiscalización especial, sólo el que pueda efectuar el Servicio de Impuestos Internos en sus aspectos tributarios ; las sociedades anónimas cerradas son fiscalizadas por la Superintendencia de Valores y Seguros, sólo cuando emiten bonos y se inscriben en el Registro de Valores ; las sociedades anónimas abiertas y las compañías de seguros son fiscalizadas por la Superintendencia de Valores y Seguros ; los bancos y financieras son fiscalizadas por la Superintendencia de Bancos y las Administradoras de Fondos de Pensiones tienen la tuición de la Superintendencia de A.F.P.

- En cuanto a las normas contables del Leasing existentes en nuestro país actualmente son las siguientes :

a.- Boletines técnicos nº 22 y 24 del Colegio de Contadores de Chile, específicamente el Boletín nº 22 que contiene la contabilización de operaciones de Leasing y fue emitido el 11 de enero de 1983.

La aplicación de las normas de estos boletines es obligatoria para toda entidad cualquiera que sea su naturaleza jurídica. En los cuales se dictan normas tanto para el arrendador como también para el arrendatario, haciendo distinción entre el Leasing operativo y el financiero.

Las normas de estos boletines, apuntan a la "contabilización del Leasing" desde el punto de vista financiero, atendiendo al espíritu económico de la transacción, es decir, lo central en estas normas es lo "financiero - contable".

Estas normas se basan en el principio del "contenido de fondo sobre la forma" que señala que "la contabilidad pone énfasis en el contenido económico de los eventos, aun cuando la legislación puede requerir un tratamiento diferente". Es en virtud de este principio que el arrendatario, aun cuando no tiene la propiedad del bien, lo contabiliza como un activo y reconoce como pasivo el "valor nominal" de las cuotas que se ha comprometido a pagar.

b.- Normas que imparte la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, a través de las circulares nº 2.178 de Bancos y nº 603 de Financieras, del 16 de mayo de 1986. Y la circular nº 18 que imparte normas para empresas de leasing filiales de Bancos, de agosto de 1992.

Estas circulares ( N°s. 2.178 y 603 ) están dadas para las empresas bancarias e instituciones financieras en calidad de " arrendatarias " (usuarios).

La Ley General de Bancos, no permite a estas empresas actuar como entidades de Leasing, es decir, como arrendadoras, pero si lo pueden hacer las filiales de éstas.

En consecuencia, estas entidades no se rigen por lo dispuesto en el Boletín n° 22 del Colegio de Contadores de Chile, ya que se deben regir por normas de carácter reglamentario emitidas por la Superintendencia.

#### **4.3. NORMAS CONTABLES DEL LEASING FINANCIERO**

Como ya se ha mencionado anteriormente, las normas contables se encuentran en Boletín Técnico n°22 del Colegio de Contadores, y es en base a este boletín, que se desarrollará la contabilización de la Operación de Leasing.

Para ello, se hará una síntesis de las normas contables presentadas en este boletín, describiendo los principales hechos económicos de una operación de Leasing financiero y un caso práctico basado también en el ejercicio que presenta el boletín.

##### **Normas Contables del Arrendatario**

1.- Para reflejar el espíritu económico de la transacción, el arrendatario deberá contabilizar el contrato de Leasing Financiero en forma similar a la adquisición de un bien del activo fijo el cual pasa a formar parte de su patrimonio financiero.

El "valor actual" del contrato se determina descontando el valor de las cuotas periódicas y de la opción de compra a la tasa de interés que se considerase apropiada de acuerdo a las normas establecidas en el boletín n° 22.

Si el "valor actual" del contrato determinado, "excede" el precio contado del bien objeto del contrato, se debe considerar este último como valor actual para efectos de su contabilización.

**2.- Por el Contrato**

a) El arrendatario contabilizará el "valor actual del contrato", en una cuenta del activo fijo bajo el nombre de "Activos en Leasing", indicando en una nota explicativa a los estados financieros, las características más relevantes de dicho contrato.

b) El "valor nominal del contrato" debe contabilizarse como pasivo exigible, y se presentará como de corto o largo plazo según vencimiento de las cuotas respectivas. Nosotros denominaremos esta cuenta "Acreedores por Leasing" que en el boletín aparece como "obligaciones por leasing".

c) La diferencia entre "valor nominal y valor actual del contrato" se contabilizará con cargo a la cuenta de activo denominada "Intereses diferidos por Leasing" y se presentará como una deducción del pasivo "Acreedores por Leasing", separando entre corto y largo plazo según corresponda.

**Asiento Contable. (operaciones letras a, b, c.)**

"Activos en Leasing" .....XXX  
"Intereses diferidos por Leasing" ..... XXX  
"Acreedores por Leasing" .....XXX

**3.- Al vencimiento de cada cuota.**

a) Amortización de la cuenta "Intereses diferidos por Leasing": El arrendatario deberá traspasar con cargo a resultados la proporción de "Intereses diferidos por Leasing" devengados a la fecha de vencimiento de las cuotas (según tabla de amortización).

Asimismo, a la fecha de cierre de los estados financieros, deberán reconocerse con cargo a resultados los intereses devengados entre el último vencimiento y la fecha de cierre de dicho ejercicio.

**Asiento Contable .**

"Intereses devengados" (gastos financieros) ..... XXX  
"Intereses diferidos por Leasing" ..... XXX

**b) Registro del pago, al vencimiento de las cuotas :**

**Asiento Contable.**

"Acreedores por Leasing" ..... XXX  
"Banco" .....XXX

**c) Reajustes y diferencias de cambio :** Las diferencias de cambio que se devenguen con el vencimiento de las correspondientes cuotas deben ser reconocidas con cargo a resultados.

**Asiento Contable.**

"Corrección monetaria" (reajustes) ..... XXX  
"Acreedores por Leasing" ..... XXX

**4.- Corrección monetaria y depreciación.**

A los activos en Leasing, debe aplicárseles la corrección monetaria financiera según lo establecido en los boletines técnicos n° 3 y 13 del Colegio de Contadores, y también aplicar la depreciación en función de su vida útil estimada.

**Asientos Contables.**

"Activos en Leasing" ..... XXX  
"Corrección monetaria" ..... XXX  
  
"Depreciación activos en Leasing" ..... XXX  
"Depreciación acumulada activos en Leasing" ..... XXX

**5.- Registro del Impuesto diferido**

Debido a las diferencias que surgen entre el cargo financiero (depreciación mas intereses) y el cargo tributario (cuotas de arrendamiento) se deberán contabilizar los impuestos diferidos en conformidad con el Boletín Técnico n° 7, actualmente reemplazado por el Boletín n° 60.

**Asiento Contable.**

"Gasto tributario" ..... XXX  
"Impuesto diferido por pagar" ..... XXX

**Normas Contables del Arrendador**

1.- El arrendador (sociedad de leasing) deberá contabilizar el contrato de Leasing Financiero en forma similar a una venta de un bien del activo fijo, indicando en una nota explicativa a los estados financieros, las características más relevantes del contrato.

2.- El arrendador determinará el "valor actual" descontando el valor de las cuotas periódicas y de la opción de compra a la tasa de interés que se considere apropiada en las circunstancias y según las normas contables que señala el Boletín n° 22 del Colegio de Contadores de Chile.

3.- El Boletín n° 22 hace una distinción entre arrendadores que son fabricantes o distribuidores y los que no lo son, luego tenemos :

**4.- Arrendador que no es fabricante**

a) El arrendador (sociedad de Leasing) que no sea fabricante ni distribuidor, deberá contabilizar la adquisición del bien solicitado por su cliente, cargándola a la cuenta de "Activos para Leasing".

**Asiento Contable.**

"Activos para Leasing" ..... XXX  
"Banco" ..... XXX

b) A la firma del contrato : El arrendador debe contabilizar el valor nominal del contrato, en una cuenta de activos denominada "Deudores por Leasing", abonando la cuenta de activo correspondiente al bien entregado en Leasing, por el valor que tenga en libros.

El saldo de esta operación se abona a la cuenta de pasivo transitorio "Intereses Diferidos por Percibir".

**Asiento Contable.**

"Deudores por Leasing" ..... XXX  
"Activos para Leasing" ..... XXX  
"Intereses diferidos por percibir" .....XXX

c) Resultado de esta operación : si el valor actual del contrato fuese inferior al valor de libros del bien, debe contabilizar esta diferencia con cargo a resultado en la cuenta "Pérdidas por Financiamiento".

**Asiento Contable.**

"Pérdida por financiamiento" ..... XXX  
"Intereses diferidos por percibir" ..... XXX

**5.- Arrendador fabricante**

Debe contabilizar el valor nominal del contrato, en la cuenta de activo "Deudores por Leasing" con abono a la cuenta de activos correspondiente al bien, por el valor neto en libros, reconociendo de inmediato los "Intereses diferidos" y la "Utilidad o Pérdida", generadas en la operación.

**Asiento Contable.**

"Deudores por Leasing" ..... XXX  
"Activos para Leasing" ..... XXX  
"Intereses ganados" ..... XXX  
"Utilidad por financiamiento" .....XXX

o bien,

"Deudores por Leasing" ..... XXX  
"Pérdida por financiamiento" ..... XXX  
"Activos para Leasing" ..... XXX  
"Intereses ganados" ..... XXX

Luego, las operaciones que siguen son :

**6.- Al vencimiento de cada cuota**

a) **Amortización:** El arrendador debe traspasar a resultados la proporción de "Intereses diferidos por percibir" devengados a la fecha.

Como también a la fecha de preparación de los Estados Financieros, se deben reconocer los intereses devengados entre el último vencimiento de la cuota y la fecha de cierre del ejercicio.

**Asiento Contable.**

"Intereses diferidos por percibir" ..... XXX  
"Intereses ganados" ..... XXX

b) **Cobro de las rentas:** Al vencimiento de las cuotas, el arrendador debe efectuar el abono correspondiente a la cuenta "Deudores por Leasing".

**Asiento Contable.**

"Banco o Caja" ..... XXX  
"Deudores por Leasing" ..... XXX

**7.- Registro del Impuesto Diferido**

Debido a las diferencias entre el abono financiero a resultados (intereses devengados) y el abono tributario (cuotas de arriendo) se deben establecer los impuestos diferidos, según normas del Boletín Técnico n° 7, actualmente reemplazado por Boletín n° 60.

**4.4. NORMAS CONTABLES DEL LEASING OPERATIVO**

El Boletín Técnico n° 22, establece que las transacciones de leasing operativo, deberán contabilizarse en forma similar a un "Contrato normal de arrendamiento".

## **Normas del Arrendatario**

El arrendatario debe contabilizar los arrendos devengados, en una cuenta de "Resultados operacionales" (pérdida), indicando en una nota explicativa de los Estados Financieros los aspectos más relevantes del contrato.

- Cuando corresponda, se debe activar como gasto diferido, los arrendos pagados anticipadamente y amortizarlos.

## **Normas del Arrendador**

- El arrendador contabiliza en una cuenta de resultados operacionales (ganancia), los arrendos devengados indicando en una nota explicativa de los Estados Financieros los aspectos más relevantes del contrato.

- Cuando corresponda, el arrendador contabilizará como pasivo transitorio, en una cuenta de "Ingresos diferidos", los arrendos recibidos anticipadamente y traspasarlos a resultados a medida que se devenguen.

## **4.5. CONTABILIDAD DEL LEASING FINANCIERO**

El Boletín Técnico N°22, entrega un ejercicio de leasing y basado en él se desarrollará el presente caso en el que se identificará el tipo de leasing, la solución contable del arrendatario y arrendador, además de los cálculos de tasa de interés, valor actual y cuadros de amortización.

### **CASO PRACTICO**

#### **Antecedentes Generales :**

Con fecha 18 de noviembre de 1996 el arrendador sociedad de leasing, ( no fabrica ni distribuye bienes), suscribe un contrato de leasing con el arrendatario por 5 años, para una máquina textil.

El contrato establece las siguientes condiciones :

- 1.- La sociedad de leasing adquirirá para sí una máquina textil, para entregarla en arriendo al usuario.
- 2.- Tasa de interés explícita : 7% anual
- 3.- Duración del contrato : 60 meses (5 años)
- 4.- Forma de pago : 60 cuotas mensuales de US\$20 c/u, cancelándose la primera a la firma del contrato.
- 5.- Al término del contrato, es decir, un mes después de cancelada la última cuota, el arrendatario tiene la opción de devolver el bien, renovar el contrato acordando nuevas condiciones o adquirir el bien. Para esta última alternativa, se fija un precio equivalente a US\$ 20
- 6.- Los gastos de mantención y conservación de la máquina serán por cuenta del arrendatario, así como cualquier impuesto, tasa, derecho o gravamen.
- 7.- El arrendador (sociedad de leasing) se desliga de toda responsabilidad relacionada con el funcionamiento de la máquina. Los reclamos deberá dirigírtos el arrendatario directamente al fabricante de la misma.
- 8.- El arrendatario asume todos los riesgos de daños y pérdida del bien.
- 9.- Otros antecedentes de esta operación :
  - La sociedad de leasing adquiere la máquina al contado en : \$ 370.000
  - Vida útil económica de la máquina : 10 años
  - Franquicia tributaria por depreciación acelerada es de : 3 años
  - Valor residual : \$ 0
  - Tipo de cambio : 18/11/96 es de \$ 400  
18/12/96 es de \$ 405  
31/12/96 es de \$ 408
  - Variación IPC : Octubre 100

Noviembre 102

Diciembre 103

- Tasa promedio de interés de mercado para préstamos en dólares a largo plazo es de : 12,7% anual .

## DESARROLLO

### 1.- Clasificación del contrato.

De acuerdo a los términos del contrato descrito anteriormente, este cumple con los requisitos que señala el Boletín N°22, clasificándose como "Leasing Financiero". (párrafos 6.b), 6.c), y 7.a), b), c), del Boletín N°22 ).

### 2.- Cálculos previos para la contabilización del arrendatario.

Según párrafo 8 del Boletín N°22, esta operación de leasing financiero debe registrarse como la adquisición de un bien del activo fijo.

Esto nos lleva a determinar el "valor actual" del contrato según lo dispuesto en el párrafo 10 del Boletín N°22.

a) En el presente contrato, la tasa de interés explícita del 7% anual difiere significativamente de la tasa promedio de interés de mercado, vigente a la fecha de la firma del contrato que es del 12,7% anual. Con lo cual deberá utilizarse esta última tasa según las normas del Boletín N°22.

b) Debido a que las cuotas son mensuales, deberá calcularse la tasa de interés mensual , a través de la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa mensual} = (1 + \text{tasa anual})^{1/n} - 1$$

n = periodo de capitalización que es de 12 meses

$$\text{Tasa mensual} = (1 + 12,7\%)^{1/12} - 1 = 1\%$$

c) Cálculo de Valor Actual del contrato : Para ello debe sumarse a la "cuota contado" el valor ~~descontado~~ de las cuotas mensuales y de la opción de compra.

$$\text{Valor descontado de cuotas mensuales} = \text{cuota mensual} \times \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

Cuota mensual = US\$ 20

i = 1% = 0,01

n = 60 (corresponde a 59 cuotas mas opción de compra)

$$\text{V.D.C.M.} = 20 \times \frac{(1+0,01)^{60} - 1}{0,01(1+0,01)^{60}}$$

V.D.C.M. = US\$ 899,1007681

V.D.C.M. = US\$ 899,10

Por lo tanto, el valor actual del contrato será :

Valor Actual = valor descontado cuotas mensuales mas cuota contado

Valor Actual = US\$ 899,10 + US\$ 20

Valor Actual = US\$ 919,10

### 3.- Contabilización del Arrendatario

- Contabilización del contrato de leasing financiero : incluyendo cuota contado, una vez determinado el valor actual (según párrafos 9,11 y 12 del Boletín N°22).

18/11/98	Activos en Leasing	367.640	
	Intereses Diferidos por Leasing	120.360	
	Acreeedores por Leasing		480.000
	Banco		8.000

Los importes del asiento antes señalado se obtuvieron como sigue:

**"Activos en leasing" : valor actual del contrato por el tipo de cambio vigente a la fecha del contrato.**

$$\text{"Activos en leasing"} = \text{US\$ } 919,10 \times \$ 400 = \$ 367.640$$

**"Intereses diferidos por leasing" : valor nominal total - valor actual**

$$= (\text{US\$ } 1200 + \text{US\$ } 20) - \text{US\$ } 919,10 = \text{US\$ } 300,9$$

$$= \text{US\$ } 300,9 \times \$ 400 = \$ 120.360$$

**Valor nominal total = 60 cuotas + cuota de opción de compra**

**"Acreedores por leasing" (Incluye opción de compra) : 59 cuotas + opción = 60 cuotas c/u de US\$ 20**

$$= \text{US\$ } 1200 \times \$ 400 = \$ 480.000$$

**"Banco" : cuota contado = US\$ 20 x \$ 400 = \$ 8.000**

**- Reajustes y diferencias de cambio :**

18/12/96	Intereses diferidos por leasing	1.505	
	Corrección monetaria		1.505

Estas cifras corresponden al interés, calculado en asiento anterior, por el tipo de cambio :

$$\text{US\$ } 300,9 \times (\$ 405 - \$ 400) = \$ 1505$$

18/12/96	Corrección monetaria	6.000	
	Acreedores por leasing		6.000

Corresponde a cálculo hecho en primer asiento de "acreedores", y por el tipo de cambio a la fecha :

$$\text{US\$ } 1.200 \times (\$ 405 - \$ 400) = \$ 6.000$$

**- Al vencimiento de cada cuota:**

Se contabilizan el pago, e interés a resultado. (según párrafo 13 del Boletín N°22).

18/12/96	Acreedoras por leasing	8.100	
	Banco		8.100

Pago de primera cuota, US\$ 20 x \$ 405 = \$ 8.100

18/12/96	Gastos financieros	3.641	
	Intereses diferidos por leasing		3.641

Registro de intereses devengados en el período de la primera cuota. Según cuadro de amortización :

US\$ 8,99 x \$ 405 = \$ 3.641

Al vencimiento de las cuotas siguientes se deberá proceder en forma similar.

- Al cierre del ejercicio :

- Diferencias de cambio :

31/12/96	Intereses diferidos por leasing	876	
	Corrección monetaria		876

(Interés total - interés ya pagado) x Tipo de cambio  
 (US\$ 300,9 - US\$ 8,99) x (\$ 408 - \$ 405) = \$ 876

31/12/96	Corrección monetaria	3.540	
	Acreedores por leasing		3.540

(US\$ 1.200 - US\$ 20) x (\$ 408 - \$ 405) = \$ 3.540

- Amortización : ( según párrafo 13 del Boletín N°22 ). Reconocimiento de intereses devengados entre el último vencimiento y la fecha de cierre de los estados financieros.

31/12/96	Gastos financieros	1.449	
	Intereses diferidos por leasing		1.449

$$\frac{\text{US\$ } 8,88 \times \$408}{30 \text{ días}} \times 12 \text{ días} = \$ 1.449$$

Estas cifras corresponden a la proporción de interés del 2º período, es decir, del 18 dic. al 31 de dic., tomado el mes de 30 días.

- Corrección monetaria financiera y depreciación: (según párrafo 14 del Boletín.)

31/12/96	Activos en leasing	7.353	
	Corrección monetaria		7.353

$$\text{Variación IPC} = 102/100 = 2\% \times \$ 367.640 = \$ 7.353$$

31/12/96	Depreciación activos en leasing.	3.125	
	Depreciación acum. activos leasing.		3.125

Depreciación del período = valor reajustado/ años de vida útil

$$\frac{367.640 + 7.353}{10 \text{ años}} = \frac{374.993}{120 \text{ meses}} \times 1 \text{ mes} = \$ 3.125$$

- Determinación del impuesto diferido:

**Gasto tributario:** corresponde a cuotas del período

$$\text{Cuota n}^\circ 1 = \text{US\$ } 20 \times \$ 405 = \$ 8.100$$

$$\text{Cuota n}^\circ 2 = \frac{\text{US\$ } 20 \times \$ 408}{30 \text{ días}} \times 12 = \$ 3.264$$

$$\text{Total gasto tributario} = \$ 11.364$$

**Gasto financiero:** corresponde a intereses + depreciación

$$\text{Depreciación del período} = \frac{\$ 367.640}{10 \text{ años}} = \frac{\$ 367.640}{120 \text{ meses}} \times 1 \text{ mes} = \$ 3.064$$

Intereses del período (1º y proporción del 2º):

$$\text{US\$ } 8,99 \times \$ 405 = \$ 3.641$$

$$\frac{\text{US\$ } 8,88 \times \$ 408}{30 \text{ días}} \times 12 = \$ 1.449$$

$$\text{Total de Intereses} = \$ 5.090$$

**Total gasto Financiero = \$ 3.084 + \$ 5.090 = \$ 8.154**

Luego :	gasto tributario	\$ 11.384
	gasto financiero	\$ 8.154
	Diferencia temporal	<u>\$ 3.210</u>

**Impuesto Diferido : \$ 3.210 x 15% = \$ 482**

31/12/96	Gasto tributario	482
	Impuesto diferido por pagar	482

#### **4.- Contabilización del Arrendador**

- **Compra :** Contabilización de la adquisición de la maquinaria de la sociedad de leasing.

18/11/96	Activos para leasing	370.000
	Bancos	370.000

- **Contrato de leasing :** A la firma del contrato, se registra como una venta de activo fijo, y los cálculos de valor actual y tasa de interés son semejantes a los realizados para el arrendatario.

18/11/96	Banco	8.000
	Deudores por leasing	480.000
	Activos para leasing	370.000
	Intereses dif. por percibir	118.000

**"Banco" = US\$ 20 x \$ 400 = \$ 8.000**

**"Deudores por leasing" (V.N.) = 60 cuotas c/u x US\$ 20 = US\$ 1.200**  
**= US\$ 1.200 x \$ 400 = \$ 480.000**

**"Activos para leasing" = valor de adquisición = \$ 370.000**

**"Intereses diferidos por percibir" = V. Nominal Total - V. adquisición**  
**= [ (1.200 + 20) x \$400 ] - \$370.000**  
**= \$ 118.000**

- Como en este ejemplo el valor actual es inferior a valor libros del bien, debe realizarse el siguiente asiento :

18/11/98	Pérdida por financiamiento	2.360	
	Intereses dif. por percibir		2.360

Corresponde a diferencia entre (\$ 370.000 - \$ 367.640), es decir , entre valor libros y valor actual.

- Reajustes y diferencias de cambio al vencimiento de primera cuota :

18/12/98	Deudores por leasing	6.000	
	Corrección monetaria		6.000

US\$ 1.200 x (\$ 405 - \$ 400)

18/12/98	Corrección monetaria	1.475	
	Intereses dif. por percibir		1.475

[\$ 118.000 = US\$ 295 ]

US\$ 295 x (\$ 405 - \$ 400) = \$ 1.475

- Al vencimiento de la cuota:

18/12/98	Banco	8.100	
	Deudores por leasing		8.100

US\$ 20 x \$405 = \$ 8.100

Para registrar cobro de primera cuota

18/12/98	Intereses diferidos por percibir	3.641	
	Intereses ganados		3.641

US\$ 8,99 x \$ 405 = \$ 3.641

Interés según tabla de amortización.

- Al cierre del ejercicio :

- Ajustes del tipo de cambio.

31/12/96	Corrección monetaria	858	
	Intereses dif. por percibir		858

$(US\$ 295 - US\$ 8,99) \times (\$ 408 - \$ 405) = \$ 858$

Corresponde a Interés total menos Interés ya percibido y por el tipo de cambio a la fecha de cierre del ejercicio.

31/12/96	Deudores por leasing	3.540	
	Corrección monetaria		3.540

$(US\$ 1.200 - US\$ 20) \times (\$ 408 - \$ 405) = \$ 3.540$

Corresponde a valor nominal menos cuota ya percibida y por el tipo de cambio vigente a la fecha de cierre del ejercicio.

- Amortización :

31/12/96	Intereses dif. por percibir	1.449	
	Intereses devengados		1.449

$\frac{US\$ 8,88 \times \$ 408}{30 \text{ días}} \times 12 \text{ días} = \$ 1.449$

Registro del interés del 2º periodo según tabla de amortización entre la fecha de la última cuota y la de cierre del ejercicio.

- El arrendador (sociedad de leasing) no registra ningún asiento por corrección monetaria financiera ni por depreciación, ya que desde el punto de "vista financiero", "no" tiene activo fijo por bienes entregados en leasing.

Sólo para efectos tributarios se debe considerar la corrección monetaria y la depreciación.



**Impuesto Diferido = \$ 1.644 x 15% = \$ 246,6**

**Asiento contable :**

<b>31/12/96</b>	<b>Gasto tributario</b>	<b>247</b>	
	<b>Impuesto dif. por pagar</b>		<b>247</b>

## TABLA DE AMORTIZACION

Periodo	Capital Insoluto Inicial	Cuota De Interés	Amortización Capital	Total	Capital Insoluto Final
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$
1	899.10	8.99	11.01	20	888.09
2	888.09	8.88	11.12	20	876.97
3	876.97	8.77	11.23	20	865.74
4	865.74	8.66	11.34	20	854.40
5	854.40	8.54	11.46	20	842.94
6	842.94	8.43	11.57	20	831.37
7	831.37	8.31	11.69	20	819.69
8	819.69	8.20	11.80	20	807.88
9	807.88	8.08	11.92	20	795.96
10	795.96	7.96	12.04	20	783.92
11	783.92	7.84	12.16	20	771.76
12	771.76	7.72	12.28	20	759.48
13	759.48	7.59	12.41	20	747.07
14	747.07	7.47	12.53	20	734.54
15	734.54	7.35	12.65	20	721.89
16	721.89	7.22	12.78	20	709.11
17	709.11	7.09	12.91	20	696.20
18	696.20	6.96	13.04	20	683.16
19	683.16	6.83	13.17	20	669.99
20	669.99	6.70	13.30	20	656.69
21	656.69	6.57	13.43	20	643.26
22	643.26	6.43	13.57	20	629.69
23	629.69	6.30	13.70	20	615.99
24	615.99	6.16	13.84	20	602.15
25	602.15	6.02	13.98	20	588.17
26	588.17	5.88	14.12	20	574.05
27	574.05	5.74	14.26	20	559.79
28	559.79	5.60	14.40	20	545.39
29	545.39	5.45	14.55	20	530.84
30	530.84	5.31	14.69	20	516.15
31	516.15	5.16	14.84	20	501.31
32	501.31	5.01	14.99	20	486.33
33	486.33	4.86	15.14	20	471.19
34	471.19	4.71	15.29	20	455.90
35	455.90	4.56	15.44	20	440.46
36	440.46	4.40	15.60	20	424.87
37	424.87	4.25	15.75	20	409.12
38	409.12	4.09	15.91	20	393.21
39	393.21	3.93	16.07	20	377.14
40	377.14	3.77	16.23	20	360.91
41	360.91	3.61	16.39	20	344.52
42	344.52	3.45	16.55	20	327.96
43	327.96	3.28	16.72	20	311.24
44	311.24	3.11	16.89	20	294.36
45	294.36	2.94	17.06	20	277.30
46	277.30	2.77	17.23	20	260.07
47	260.07	2.60	17.40	20	242.67
48	242.67	2.43	17.57	20	225.10
49	225.10	2.25	17.75	20	207.35
50	207.35	2.07	17.93	20	189.42
51	189.42	1.89	18.11	20	171.32
52	171.32	1.71	18.29	20	153.03
53	153.03	1.53	18.47	20	134.56
54	134.56	1.35	18.65	20	115.91
55	115.91	1.16	18.84	20	97.07
56	97.07	0.97	19.03	20	78.04
57	78.04	0.78	19.22	20	58.82
58	58.82	0.59	19.41	20	39.41
59	39.41	0.39	19.61	20	19.80
60	19.80	0.20	19.80	20	(0.00)

## **CAPITULO V**

### **ASPECTOS TRIBUTARIOS DEL LEASING**

#### **5.1. Normas Impositivas**

#### **5.2. Impuesto al Valor Agregado**

#### **5.3. Impuesto a la Renta**

#### **5.4. Jurisprudencia Administrativa del SII**

#### **5.1. NORMAS IMPOSITIVAS**

En nuestro país no existe una ley impositiva específica para esta operación de Leasing, por lo cual se debe regir por la legislación tributaria general.

Las fuentes existentes en nuestro país para la legislación impositiva son las siguientes :

- Código Tributario. Decreto ley N° 830 de 1974
- Ley de la Renta. Decreto ley N° 824 de 1974
- Ley de I.V.A. Decreto ley N° 825 de 1974

El Código Tributario, es de carácter normativo y regulador para todos los hechos gravados, establecidos en las leyes, entre los que se encuentran las operaciones de Leasing y para las personas que los realizan en este caso sociedades de Leasing y los usuarios.

La Ley de la Renta, grava entre otras, Rentas y contribuyentes de la industria y del comercio, las que les son aplicables a la operación de Leasing.

La ley de IVA, es un tributo que grava las ventas y servicios, afectando a quienes actúan en estas dos operaciones, es decir, al comprador y vendedor que en el sistema de Leasing serían el arrendatario o usuario y el arrendador.

## **5.2. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

Según la legislación impositiva y específicamente la ley de IVA, las operaciones de Leasing financiero u operativo, son "servicios de arrendamiento".

Y como tal, el Leasing constituye un "hecho gravado básico" de IVA, según lo dispuesto en el artículo 2º, números 2 y 4 del D.L. N°825.

Se debe señalar que de acuerdo al artículo 12º, letra E, número 11 del D.L. 825, se encuentra exento de este impuesto el arrendamiento de inmuebles.

### **I.V.A. en las Sociedades de Leasing (arrendador)**

La Sociedad de Leasing debe facturar la renta periódica, recargando el Impuesto al Valor Agregado, en todos los contratos relacionados con bienes corporales muebles (artículo 8º letra g de IVA. ).

La compra de los bienes, por parte de la Sociedad de Leasing está gravada con IVA y se puede compensar el crédito respectivo con los débitos producidos por transferencia del bien u otras ventas o servicios.

Al término de la operación de Leasing y ejercida la opción de compra por el usuario, esta transferencia no está afectada a IVA, por tratarse de una venta no habitual de la Sociedad de Leasing.

### **I.V.A. del arrendatario**

El arrendatario de bienes en Leasing puede emplear como crédito fiscal el IVA. pagado en las rentas periódicas y compensarlo con el débito de las operaciones de su giro, según normas de los artículos 23 y 25 de la ley de I.V.A.

Los arrendatarios de bienes en Leasing que no tengan la calidad de comerciantes o no sean generadores de I.V.A., asumen como parte del costo de arrendamiento el I.V.A. pagado.

Los usuarios que incurren en gastos de arriendo e I.V.A., por Leasing, considerados como gastos no necesarios para producir la Renta según ley de la Renta, como por ejemplo arriendo de automóviles, en este caso no se acepta el crédito fiscal por este gasto, y pasa a constituir un gasto financiero.

Según el artículo 27 bis del D.L. N° 825, el arrendatario que hubiese importado un bien de capital destinado al Activo Fijo, puede recuperar el I.V.A. pagado, imputándolo al débito fiscal producido por las operaciones de su giro o cuando se produzcan remanentes de crédito fiscal, durante seis periodos consecutivos. Este remanente lo puede imputar a cualquier clase de impuestos fiscales y a los tributos que se perciban por intermedio de las aduanas, u optar a que le sea reembolsado por la Tesorería General de la República.

### **I.V.A. en Leasing Inmobiliario**

Cuando la operación de Leasing tiene por objeto un bien inmueble, impositivamente se distinguen las siguientes situaciones.

- Cuando las Sociedades de Leasing compran bienes raíces a sociedades inmobiliarias o a personas o empresas no calificadas como constructoras, la compra no está afectada a I.V.A. en consecuencia no hay crédito fiscal que recuperar.
- Por el contrario si la compra se hace a una sociedad constructora, ésta si está afectada a I.V.A. y la sociedad de Leasing soportará el pago de I.V.A. de la compra. Pero el crédito fiscal que se genera lo puede recuperar contra el débito correspondiente siempre y cuando al ceder el bien raíz al usuario lo entrega provisto de instalaciones para una actividad industrial o comercial o entregue amoblado dicho bien.
- Cesión del bien raíz al usuario, si la sociedad de Leasing no lo entrega provisto de instalaciones ni amoblado. La sociedad de Leasing queda autorizada para cargar a Resultados el valor del impuesto pagado, (por la compra del bien raíz a una constructora) como pérdida, o sea, gasto tributario necesario para producir la Renta.
- Los usuarios que paguen I.V.A. por contratos de Leasing inmobiliarios suscritos, éste es un crédito fiscal y en consecuencia es deducible del débito fiscal de sus propias operaciones.

- Al término del contrato de Leasing Inmobiliario y ejercida la opción de compra por el usuario, esta transferencia esté exenta de I.V.A. ya que la sociedad de Leasing no es una empresa constructora.

### **5.3. IMPUESTO A LA RENTA**

Las incidencias tributarias serán analizadas en relación con las disposiciones de la Ley de la Renta, y en especial con lo que concierne al tratamiento del Capital Propio y a la Renta Líquida Imponible de Primera Categoría, haciendo distinción entre el Leasing Operativo y el Leasing Financiero.

#### **Impuesto a la Renta en Leasing Operativo**

Desde el punto de vista tributario en las operaciones de "Leasing operativo", la situación es muy simple, porque son plenamente concordantes las normas financiero - contables con las normas tributarias de la Ley de la Renta.

El Leasing operativo, para efectos de la Ley de la Renta es considerado un arrendamiento en donde la sociedad de Leasing es arrendador y el usuario es el arrendatario.

Esta actividad es tipificada como de prestación de servicios luego ambos (arrendador y arrendatario) tributan de acuerdo al Párrafo 1º del Título de la Ley de la Renta ( 1º Categoría ).

Para la "Sociedad de Leasing" las cuotas de arrendamiento percibidas o devengadas constituyen Ingresos brutos para determinación de la Renta Líquida Imponible, según artículo 29 de la Ley de la Renta.

También constituyen ingresos financieros que se abonan a cuentas de resultado para la determinación del Resultado Contable.

Debido a esta concordancia entre normas tributarias y contables no es necesario efectuar ajustes adicionales o extracontables.

Para el "arrendatario", con calidad de empresas, las cuotas de arrendamiento pagadas o adeudadas constituyen gastos necesarios y como tal se deben deducir en la determinación de la Renta Líquida Imponible (art. 31).

De igual forma, financieramente se contabiliza con cargo a gastos, para obtener el Resultado Contable. Nuevamente, no es necesario realizar ajustes extracontables.

### **Impuesto a la Renta en Leasing Financiero**

Las incidencias tributarias serán analizadas desde el punto de vista del Capital Propio y de la Renta Líquida Imponible de 1º Categoría.

Como las normas tributarias difieren (Ley de la Renta) de las normas contables (boletín nº 22 C.de C.), produciendo diferencias, es necesario realizar ajustes extracontables.

#### **"Ajustes del Arrendador (Sociedad de Leasing)"**

La Sociedad de Leasing (arrendador), para efectos de la Ley de la Renta, tiene el carácter de arrendadora, es decir, esta operación constituye un servicio y no una venta, como lo consideran las normas contables, produciéndose diferencias que deberán ajustarse como sigue :

- 1.- Los bienes dados en arrendamiento deben formar parte del Capital Propio Tributario de la Sociedad de Leasing, a través de un ajuste extracontable, es decir, se deben incorporar al valor de costo corregido, dado que no están registrados en la contabilidad de la sociedad.
- 2.- El saldo de la cuenta "Deudores por Leasing" al cierre de cada período debe ser excluido del "Capital Propio", ya que tributariamente no se considera transferido el bien.

En su reemplazo se considera formando parte del Capital Propio el valor de los bienes entregados en arriendo. Este valor, es el valor de compra, más la corrección monetaria y menos las depreciaciones acumuladas al cierre de cada período.

- 3.- El saldo de la cuenta "Intereses Diferidos por Percibir" tributariamente se debe considerar "pasivo no exigible" puesto que su deducción del Capital propio ya se materializó al excluir del Capital Propio la cuenta "Deudores por Leasing".

El reconocimiento en resultados de los "Ingresos" (Intereses ganados) debe excluirse (deducirse extracontablemente) de la Renta Líquida Imponible, puesto que el ingreso tributario es equivalente al importe total de cada renta (Cuota = Cuota de Capital + Cuota Interés).

4.- El "Resultado en la venta" contabilizado bajo las cuentas "Pérdidas por financiamiento" o "Utilidad por financiamiento" debe excluirse extracontablemente en la Renta Líquida Imponible (se debe revertir) puesto que desde el punto de vista tributario la venta aún no se ha producido.

5.- La "corrección monetaria" extracontable del bien, debe "agregarse" a la Renta Líquida Imponible, debido a que su valor de costo más actualización monetaria forman parte del Capital Propio.

6.- Los reajustes y diferencias de cambio de la cuenta "Deudores por leasing" que fueron contabilizados con abono a Resultados, también constituyen Ingresos brutos de acuerdo al artículo 29 de la Ley de la Renta, por ello no se requiere de ningún ajuste extracontable a la Renta Líquida Imponible.

7.- La sociedad de Leasing, tiene derecho a rebajar de la Renta Líquida Imponible la depreciación normal o acelerada de acuerdo a las normas del artículo 31 N° 5 de la Ley de la Renta.

De igual forma se debe rebajar del Capital Propio la depreciación que año a año se haya acumulada extracontablemente.

8.- Al final del período del contrato de Leasing y ejercida la opción de compra por el usuario, la sociedad de Leasing debe ajustar extracontablemente en la Renta Líquida Imponible el Resultado tributario originado en la enajenación (pérdida o utilidad).

Este Resultado de la enajenación se debe comparar entre el valor de venta (valor de opción de compra) y el valor neto (costo de compra actualizado menos depreciación acumulada extracontable).

#### **"Ajustes del Arrendatario" (usuario)**

1.- Los bienes que el usuario tiene contabilizados como "Activos en Leasing", debe deducirlos del Capital Propio, ya que desde el punto de vista legal no es propietario de dichos bienes.

Los "Intereses Diferidos por Leasing" representan los intereses futuros por pagar y se deben rebajar del Capital Propio.

"Acreedores por Leasing" esta cuenta tributariamente se considera un pasivo no exigible, y su valor se excluye del Capital Propio al rebajar de éste, la cuenta de "Activos en Leasing".

Estas deducciones al Capital propio tributario se deben a que contablemente el arrendatario registra esta operación financieramente como una compra a diferencia del tratamiento tributario que no lo es.

2.- Los cargos a Resultado en la cuenta "gastos financieros", efectuados para amortizar la cuenta "Intereses diferidos por Leasing" deben ser ajustados (agregados) a la Renta Líquida Imponible considerando que el "gasto tributario" es equivalente al monto total de cada cuota (  $Renta = Cuota de Capital + Intereses$  ), de acuerdo al artículo 31 de la Ley de la Renta.

3.- Los Abonos y Cargos que se efectúen por corrección monetaria deben ser ajustados a la Renta Líquida (excluyéndolos), debido a que dichos bienes no son de propiedad del usuario.

4.- Los cargos a resultado contabilizados por concepto de depreciación, se agregan en la determinación de la Renta Líquida Imponible debido a que tributariamente la depreciación la efectúa el propietario de los bienes.

5.- Una vez finalizado el contrato y efectuada la opción de compra por el usuario, éste se convierte en propietario. Y a contar de esta fecha los cargos por concepto de depreciación, son aceptados como tal de acuerdo al artículo 31 n° 5 de la Ley de la Renta siempre y cuando se efectúen en función de la vida útil restante del bien.

Como también a esta fecha, procede considerar a los bienes formando parte del Capital Propio tributario para los efectos del artículo 41 de la Ley de la Renta.

El valor de compra del bien, corresponderá al valor de opción de compra estipulado en el contrato de Leasing.

### **Beneficios Tributarios Especiales**

La Ley N° 18.985 de junio de 1990 y posteriormente la Ley N° 19.247 del 15 de septiembre de 1993, introdujeron modificaciones a la Ley de la Renta, creando un incentivo a las inversiones en Activos Fijos.

Estos beneficios pueden ser adoptados por el arrendatario o usuario de bienes del Activo Fijo bajo un contrato de Leasing.

Este beneficio consiste en un crédito contra el impuesto de Primera Categoría, equivalente al 4% del monto de los activos fijos nuevos o terminados de construir durante el ejercicio y éste se calcula sobre el monto total del Contrato de Leasing (artículo 33 bis de la Ley de la Renta).

#### **5.4. JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA DEL SII.**

El Servicio de Impuestos Internos es una entidad fiscalizadora en materias tributarias, para ello existen oficios y circulares de jurisprudencia administrativa que dicta el Servicio.

A continuación se transcribirán los textos, es decir, oficios sobre Impuesto a la Renta e Impuesto al Valor Agregado en una Operación de Leasing dado el interés que ellos puedan tener para este capítulo.

#### **Sobre Impuesto a la Renta**

##### **1. Rentas de arrendamiento y los desembolsos efectuados por concepto de mantenimiento de un bien corporal mueble, según contrato de Leasing, constituyen gastos deducibles del ejercicio en que ello ocurra.**

Las rentas de arrendamiento y los desembolsos efectuados por concepto de mantenimiento de un bien corporal mueble, según contrato de Leasing, constituyen para el arrendatario gastos deducibles en el ejercicio en que ello ocurra, siempre que tales gastos sean necesarios, tanto por su naturaleza como por su cuantía para producir la renta.

Lo expuesto, por cuanto el tipo de convención denominado contrato de Leasing tiene como característica esencial la "opción de compra", la que constituye una promesa unilateral que obliga sólo al arrendador, cuando el arrendatario hace uso de la opción o alternativa de comprar o no comprar el o los bienes materia del contrato de arrendamiento.

Vencido el plazo de arrendamiento pactado, si el arrendatario opta por la adquisición del bien, éste pasa a incrementar su activo inmovilizado como cualquier otro bien y, en su calidad de bien adquirido usado y conforme al estado en que se encuentre, su valor de adquisición queda sujeto a las depreciaciones de acuerdo al artículo 31º, Nº 5, de la Ley de la Renta.

**Oficio Nº 6.365, de 07-09-1979**

**Subdirección de Operaciones**

**2. Tratamiento tributario de las cantidades que se paguen, se abonen en cuenta o se pongan a disposición de una empresa extranjera de "Leasing".**

Las cantidades que se paguen, se abonen en cuenta o se pongan a disposición de una empresa extranjera de "Leasing", sin domicilio ni residencia en Chile, por concepto de contratos de leasing sobre bienes situados en Chile, constituyen rentas de arrendamiento de bienes muebles y, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de la Renta, como la fuente de la renta se encuentra en el país, están afectas al Impuesto de Primera Categoría por corresponder a una actividad clasificada en el N° 3 del artículo 20 de la ley del ramo, y al Impuesto Adicional del inciso primero del artículo 60 de la misma ley.

Ahora bien, los arrendatarios de bienes de propiedad de empresas extranjeras de "Leasing" están obligados a retener el Impuesto Adicional, con una tasa provisional del 20 %, conforme señala el artículo 74, N° 4 de la Ley de la Renta, la que debe aplicarse sobre el valor del arrendamiento pactado, sin deducción alguna. Las cantidades retenidas provisionalmente se dan de abono a los impuestos de 1° categoría y Adicional del inciso primero del art. 60 citados, que gravan definitivamente a las rentas de arrendamiento.

Por su parte, las referidas rentas de arrendamiento constituyen para el arrendatario gastos necesarios para producir la renta durante el ejercicio comercial correspondiente y son por lo tanto, susceptibles de rebajarse de la renta bruta, para los efectos de la determinación de la renta líquida imponible de Primera Categoría, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Ley de la Renta.

Además, las rentas de arrendamiento deben tributar con el Impuesto al Valor Agregado, conforme a lo dispuesto en el artículo 8°, letra g), del D.L. N° 825, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

**Oficio N° 3.198, de 29-08-1985.**

**Subdirección Normativa**

**Departamento de Impuestos Directos**

**3. Contratos de leasing sobre bienes situados en Chile que se paguen a una empresa extranjera son rentas de fuente chilena afectas a Impuestos de Primera Categoría y adicional.**

Las rentas derivadas de estas operaciones que provengan de bienes situados en Chile o de actividades desarrolladas en el país, cualquiera que sea el domicilio o residencia del contribuyente, se encuentran afectas a los Impuestos de Primera Categoría y Adicional de la Ley de la Renta, establecidos en los artículos 20, N° 3 y 60,

Inciso primero, respectivamente. Todo ello, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de la Renta, en el cual se establece que para los efectos de determinar si una renta es de fuente chilena debe atenderse a su origen, considerando la situación de los bienes y el lugar en que se desarrollan las actividades.

Al efecto, en la presente situación, la renta proviene del arrendamiento de un bien corporal mueble con opción para el usuario chileno, para adquirirlo o para restituirlo al arrendador, al final de un período determinado que se conviene, si no le interesa comprarlo. Dicha renta se genera a medida que se produce el goce de la cosa arrendada, naciendo así el derecho para el arrendador sobre el precio o valor por el goce del bien concedido.

**Oficio N° 3.198, de 29-08-1985**

**Subdirección Normativa**

**Departamento Impuestos Directos**

#### **4. Tipo de convención denominado contrato de leasing o arrendamiento con opción de compra.**

El tipo de convención denominado contrato de "leasing" es jurídicamente un contrato de arrendamiento de bienes que tiene como característica la "opción de compra", y puede también recaer en bienes intangibles o incorpóreos, siempre que concurren los elementos esenciales de este contrato.

Sobre el particular, cabe tener presente que el contrato de leasing como tal, dentro del ordenamiento jurídico chileno, no está expresamente definido ni se han establecido normas que lo regulen. En la práctica, este tipo de contratos se ha asimilado al contrato de arrendamiento en razón a que la empresa de leasing actúa como arrendadora al entregar a la contraparte por el plazo pactado el uso y goce de un bien, la que paga por dicho uso y goce una renta determinada. Al final del período de arrendamiento, el arrendatario tiene la opción de adquirir dichos bienes, conjuntamente con el pago de la última cuota, o bien, restituirlos al arrendador si no se interesa en comprarlos.

En efecto, el leasing es jurídicamente un contrato de arrendamiento de bienes, ya que concurren en él las condiciones señaladas en el artículo 1915 del Código Civil ; vale decir, la obligación de una de las partes a conceder el goce de una cosa y la consiguiente obligación de la otra de pagar por dicho goce un precio determinado. Por su parte, el artículo 1916 del mismo cuerpo legal establece que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar.

Ahora bien, los ingresos derivados de los contratos de leasing deben computarse en el ejercicio en que las cuotas respectivas se devenguen, es decir, en las fechas que han sido fijadas en el contrato para el cumplimiento de la obligación por parte del deudor; sin perjuicio de que, en caso que las cuotas sean pagadas anticipadamente, o bien, cuando se hagan exigibles de conformidad a lo estipulado en el contrato respectivo, se consideren como ingreso bruto al momento de su cancelación.

Por otra parte, aquellas cuotas que al 31 de diciembre de cada año estén vencidas, deben considerarse como ingresos del ejercicio aun cuando no se hayan cancelado efectivamente, toda vez que el acreedor ha adquirido un derecho que constituye un crédito en su favor.

En cambio, aquellas cuotas que en definitiva no se cancelan, ya sea por incumplimiento total o rescisión del contrato de leasing, podrán ser castigadas en los términos señalados en el N° 4 del artículo 31 de la Ley de la Renta.

Lo anterior, en atención a que el artículo 29 de la Ley de la Renta dispone que para los efectos de determinar la base imponible de la Primera Categoría, dentro de la cual se clasifican las rentas derivadas de los contratos de leasing, deben considerarse todos los ingresos provenientes de la explotación de bienes y actividades incluidas en dicha categoría, con excepción de aquellos a que se refiere el artículo 17 de la misma ley. Para estos efectos, expresa la misma norma, el monto a que asciende la suma de los ingresos mencionados será incluido en los ingresos brutos del año en que ellos sean devengados o, en su defecto, del año en que sean percibidos por el contribuyente.

**Oficio N° 3.067, de 08-09-1988**

**Subdirección Normativa**

**Departamento de Impuestos Directos**

## **Sobre Impuesto al Valor Agregado**

### **1. Concepto del tipo de convención denominado contrato de "leasing"**

El tipo de convención denominado contrato de leasing tiene como principal característica que el arrendador compra bienes de capital a indicación y bajo la responsabilidad del futuro arrendatario, quien mediante una cláusula especial insertada en estos contratos se obliga a recibirlos en arrendamiento y a pagar una renta determinada por un periodo que se conviene, teniendo opción, al final de ese periodo, para adquirir estos bienes o para restituirlos al

arrendador si no le interesa comprarlos.

De acuerdo con lo expuesto, se desprende que la referida convención es jurídicamente un contrato de arrendamiento de un bien corporal mueble, toda vez que en la especie concurren los elementos esenciales de este tipo de convención y, durante su vigencia, la especie permanece en dominio del arrendador en su activo inmovilizado.

Atendido a que, durante la vigencia del contrato, las rentas de arrendamiento se devengan mes a mes, a medida que el arrendatario permanezca en el goce de la cosa, estas rentas deben tributar con el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), conforme a lo dispuesto en el artículo 8º, letra g), del D.L. N° 825, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en vigencia.

**Oficio N° 7.950, de 21-12-1978**

**Subdirección de Operaciones**

**Departamento de Compraventas**

**2. Transferencia de bus efectuada por una empresa de "leasing", adquirido para destinario al arrendamiento a un empresario de locomoción colectiva, se encuentra gravada con I.V.A. cuando este último efectúa su opción de compra.**

La transferencia de un bus efectuada por una empresa de leasing que lo adquirió a un importador o armador nacional, para destinario al arrendamiento a un empresario de locomoción colectiva, cuando este último ejerce su opción de compra, se encuentra gravada con el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), por cuanto dicho vehículo no ha perdido su condición de "nuevo" por el hecho de ser objeto de un contrato de leasing.

Lo expuesto, atendido a que la venta del bus del arrendatario cuando éste ejerce la opción de compra no se encuentra amparada por la exención del I.V.A. que contempla el artículo 41, inciso final, del D.L. N° 825, en vigencia, dado que en la especie no se trata de la transferencia de un vehículo motorizado usado cuyo destino natural sea el transporte público de pasajeros, sino de la venta de un vehículo que tiene la condición de nuevo en los términos del artículo 64 del D.S. N° 55, de 1977, reglamento del D.L. N° 825.

En efecto, el vehículo de que se trata no puede estimarse que ha salido del circuito importador, fabricante o armador, distribuidor, concesionario, subdistribuidor o comerciante habitual del ramo, ya que de conformidad al artículo 2º, N° 3, del D.L. N° 825, y artículos 2º, letra l), y 4º del reglamento de la ley, la empresa de leasing tendrá la calidad de vendedor habitual de los referidos vehículos a los arrendatarios que opten por adquirirlos, quienes en definitiva serán realmente los usuarios de los mismos.

La circunstancia de que la empresa a que se alude adquiriera los buses para darlos en leasing no significa que para los efectos de la aplicación de I.V.A. tenga la calidad de usuario de ellos, puesto que el destino de estos vehículos es el transporte público de pasajeros, uso que en definitiva se lo dará el adquirente, empresario de locomoción colectiva, quien de acuerdo a la naturaleza de este tipo de contratos podrá llegar a ser dueño de la máquina si opta por adquirirla, alternativa implícita en la convención y que demuestra que la empresa de leasing debe considerarse como vendedor habitual de estos bienes.

**Oficio N° 9.460, de 21-12-1979**

**Subdirección de Operaciones**

**Departamento de Compraventas**

**3. El pago de la cuota final de un contrato de leasing, mediante el cual se ejerce la opción de compra del bien, conforma un hecho gravado con el I.V.A.**

El pago de la cuota final de un contrato de "leasing", mediante el cual se ejerce la opción de compra del bien materia del referido contrato, conforma un hecho gravado con el I.V.A., puesto que en si constituye la venta de dicha especie realizada por un vendedor habitual de bienes corporales muebles.

En efecto, la circunstancia de que en el desempeño de la actividad de la empresa aludida se encuentra la posibilidad de vender esos bienes en las condiciones de uso normales, dado el tiempo transcurrido desde el comienzo del "leasing", permite concluir que en el acto existe habitualidad aun tratándose de especies usadas.

Por los mismos motivos de habitualidad en las ventas de bienes corporales muebles usados, se encuentran afectas al I.V.A. las operaciones que realice dicha empresa y que recaigan tanto en especies devueltas por los contratantes del "leasing", como recuperadas por término anticipado del contrato respectivo.

En cambio, tratándose de vehículos motorizados opera lo dispuesto en el artículo 41, inciso 4, del D.L. N° 825, sobre Impuestos a las Ventas y Servicios, que declara afectas al I.V.A. las ventas de vehículos motorizados derivadas del ejercicio por el comprador de la opción de compra de la especie.

Lo expuesto, atendido a que dichos vehículos conservan su calidad de nuevos, en tanto no hayan sido transferidos al usuario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 64 del reglamento de la ley del ramo. Por el mismo motivo quedan afectas al I.V.A. las ventas de los referidos bienes cuya tenencia hayan recuperado, por cualquier razón, las empresas de "leasing" propietarias de los vehículos de que se trata.

**Oficio N° 2.732, de 19-08-1982**

**Subdirección Normativa**

**Departamento de Impuestos Indirectos**

**4. Venta de vehículos motorizados nuevos, celebrada con ocasión de un contrato de leasing, se encuentra afecta a I.V.A.**

La venta de vehículos motorizados, celebrada con ocasión de un contrato de leasing, se encuentra gravada con el impuesto al Valor Agregado, cuando el leasing ha recaído sobre un vehículo nuevo.

Lo expuesto, en razón de que el inciso cuarto, del artículo 41, del D.L. N° 825, grava expresamente las ventas de vehículos motorizados derivados del ejercicio por el comprador de la opción de compra contenida en un contrato de arrendamiento con opción de compra de un vehículo nuevo.

Además, si la convención que se comenta recae sobre vehículos motorizados terrestres de la producción nacional, quedará afecta al impuesto adicional establecido en el artículo 43 bis del D.L. N°825.

Por el contrario, cuando el contrato de leasing en referencia recae en un vehículo usado, la venta posterior se encuentra gravada solamente con el tributo de 0,5 %, contemplado en el inciso primero del artículo 41 del D.L. N° 825, sin perjuicio del impuesto municipal que corresponda.

**Oficio N° 1.893, de 29-05-1985**

**Subdirección Normativa**

**Departamento Impuestos Indirectos**

## **CAPITULO VI**

### **LEASING HABITACIONAL**

#### **6.1. Concepto y definición**

#### **6.2. Entidades participantes del Leasing Habitacional**

#### **6.3. Operación de Leasing Habitacional**

#### **6.4. Ley N° 19.281 de Leasing**

#### **6.5. Preguntas y Respuestas del Leasing Habitacional**

#### **6.1. CONCEPTO Y DEFINICION**

Hasta hace muy poco tiempo no existían en el régimen jurídico nacional, en términos generales, normas especiales que reglamentasen el contrato de leasing inmobiliario y que fuesen diferentes de aquellas que se aplican a los bienes muebles.

Sin embargo, la situación cambia a contar del 27 de diciembre de 1993, fecha en que fue publicada la Ley N° 19.281 que establece normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa o Leasing Habitacional, que además se rige por las disposiciones generales del Código Civil que reglan el contrato de arrendamiento y por el principio de autonomía de la voluntad que permite que las partes estipulen las normas que juzguen convenientes a sus intereses, respetándose solamente las restricciones legales que limitan tal autonomía.

A grandes rasgos, el interesado arrendará la vivienda a una sociedad inmobiliaria, y paralelamente irá formando un ahorro en una cuenta individual, lo cual, sumado a los intereses ganados, le permitirá hacerse propietario al término del plazo pactado.

Este sistema esta orientado a cualquier persona, resultando especialmente atractivo y útil para el segmento compuesto por :

- Familias de clase media que viven como arrendatarios y tienen dificultades para formar simultáneamente, un ahorro previo para comprar, ya que tienen otros gastos importantes en educación, salud, vestuario, etc. .
- Trabajadores por cuenta propia y pequeños empresarios, con flujos irregulares de ingreso, pero que no son sujetos de crédito por la dificultad de acreditarlos.

## **Definición**

El Leasing Habitacional es un sistema de adquisición a largo plazo de una vivienda, nueva o usada o en construcción , mediante el pago mensual de un aporte.

Una fracción de este aporte se utiliza para pagar el arriendo y la otra para acumular fondos suficientes para cancelar el precio pactado de la vivienda.

## **6.2. ENTIDADES PARTICIPANTES DEL LEASING HABITACIONAL**

Existen tres entidades principales que permiten el funcionamiento de este sistema, además del interesado en la adquisición de una vivienda, estas son; las Sociedades Inmobiliarias, las Instituciones Financieras y las Sociedades Administradoras de Fondos.

También participan en el leasing habitacional las Compañías de Seguros y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través del SERVIU esta entidad solo participa en el sistema cuando se opta al subsidio habitacional.

A continuación daremos una breve descripción de cada una de ellas :

- **Sociedades Inmobiliarias** : son sociedades anónimas propietarias de las viviendas, que celebran el contrato de arriendo con opción de compra, con el interesado en adquirir una vivienda vía leasing habitacional.
- **Instituciones Financieras** : son administradoras de cuentas de ahorros para el arrendamiento de viviendas (ACAVI), y están autorizadas por Ley las siguientes instituciones; los Bancos, las Financieras y las

Cajas de Compensación Familiar. Su función es abrir y mantener cuentas de ahorro para el leasing habitacional y con este aporte de los arrendatarios o futuros compradores, pagar a la Inmobiliaria el valor de los arriendos, y el saldo del aporte, transferirlo a las Administradoras de Fondos.

- **Administradoras de Fondos para la Vivienda (A.F.V.):** son entes que tienen como único objetivo "invertir" los fondos que le son traspasados por las Instituciones Financieras (ACAVI), en instrumentos previamente determinados en el mercado de capitales.
- **Arrendatario promitente comprador :** son personas naturales con capacidad de efectuar un aporte metódico destinado al pago del arriendo de la vivienda y acumular el ahorro necesario para enterar el precio de venta.
- **Compañías de Seguros :** son entidades que otorgan las pólizas de seguros de incendio ,desgravamen, terremoto, cesantía y otras que las partes acuerden en el contrato.
- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo ( MINVU ) :** Institución que otorga los Subsidios a través del SERVIU y reglamenta el sistema.

### **6.3. OPERACION DEL LEASING HABITACIONAL**

El interesado en adquirir una vivienda a través del sistema de leasing habitacional debe realizar las siguientes operaciones :

- Arrendar una vivienda a una "Sociedad Inmobiliaria", firmando un contrato de arriendo con opción de compra .
- Debe abrir una "cuenta de ahorro para la vivienda" en Bancos, Financieras o Cajas de Compensación Familiar (ACAVI), suscribiendo un contrato de Ahorro Metódico y opcionalmente un contrato de Ahorro Voluntario.

Deberá depositar mensualmente en esta cuenta su aporte el cual incluye : el canon de arriendo pactado con la Sociedad Inmobiliaria, más una cantidad de dinero que se capitalizará hasta constituir el precio de la vivienda pactado en el contrato.

Además de este aporte los interesados podrán voluntariamente hacer ahorros adicionales, si desean

comprar la vivienda antes del plazo pactado y dejar de esa manera de pagar arriendo.

Luego de realizadas estas dos operaciones principales por el interesado, sigue operando el sistema de leasing habitacional como sigue :

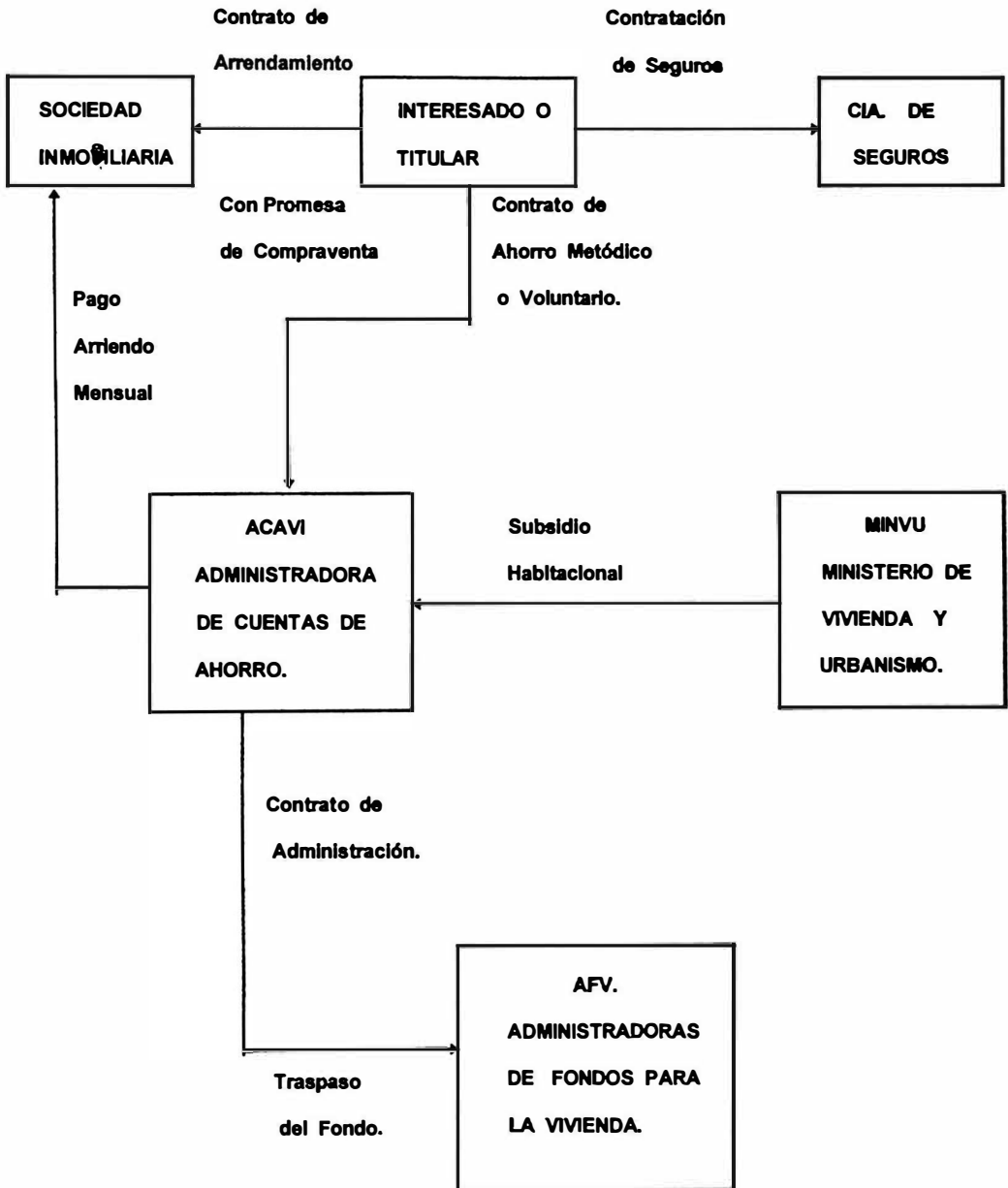
Las sociedades administradoras de cuentas de ahorro (ACAVI), con el aporte mensual realizado por el interesado, deber pagar a la Sociedad Inmobiliaria el canon de arriendo y el saldo de este aporte deberán ~~traspasarlo~~ a las Sociedades Administradoras de Fondos para la Vivienda (AFV), para la inversión de estos fondos. Para ello ambas sociedades deben suscribir un contrato de Administración.

En general de esta manera opera el leasing habitacional, pero además el interesado puede optar por el subsidio habitacional que otorga el Estado.

Si opta, por esta última alternativa deberá llenar una solicitud de inscripción al subsidio leasing en el SERVIU.

- Además de estas operaciones el interesado debe contratar seguro de incendio y de desgravamen si es menor de 65 años. El seguro puede ser realizado por la Sociedad Inmobiliaria con cargo y cuenta del arrendatario.

**ESQUEMA DE OPERACIÓN**  
**DEL LEASING**  
**HABITACIONAL**



#### **6.4. LEY N° 19.281 DE LEASING HABITACIONAL**

Esta ley establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (Contrato de Leasing Habitacional). En este punto daremos a conocer solo aspectos que son de mayor relevancia, en los seis títulos que a continuación se describirán :

##### **TITULO I : DE LAS CUENTAS DE AHORRO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA.**

- Se autoriza a los Bancos, Sociedades Financieras y Cajas de Compensación de Asignación Familiar, es decir, las "instituciones", para abrir y mantener cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, con el objeto de recibir en ellas el ahorro metódico y voluntario que efectúen en ellas sus titulares, a fin de pagar las rentas de arrendamiento y acumular fondos suficientes para financiar la compra de viviendas arrendadas en el plazo convenido entre las partes.
- Los titulares de estas cuentas solo podrán ser personas naturales las cuales podrán abrir y mantener cuentas en cualquiera de las instituciones mencionadas anteriormente
- Con cargo a los recursos aportados mensualmente en la cuenta, las instituciones (ACAVI) pagarán la renta de arrendamiento al arrendador prominente vendedor (Sociedad Inmobiliaria) y descontarán su comisión. El saldo de dicho aporte constituirá el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida celebrar. Con dichos recursos las instituciones constituirán uno o más Fondos, que se denominarán "Fondo para la Vivienda". Las instituciones (ACAVI) deberán encargar la administración del Fondo a una sociedad anónima Administradora de Fondos para la Vivienda, para lo cual celebrarán con ella el correspondiente Contrato de Administración.
- El Contrato de Ahorro Metódico se celebrará entre el interesado y la Institución elegida por éste (ACAVI), y con una Sociedad Inmobiliaria el Contrato de Arrendamiento con Promesa de Compraventa de una vivienda.
- Se entiende por "aporte" los depósitos metódicos en dinero que se hagan en la cuenta, de acuerdo con los términos del contrato de ahorro metódico, con el fin de pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos para el pago del precio de la vivienda.
- Las instituciones podrán obtener una retribución establecida sobre la base de comisiones de cargo de los titulares de las cuentas, las que serán deducidas de los saldos acumulados en éstas.

- Para abrir la cuenta de ahorro para la vivienda, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con promesa de compraventa.
- El aporte también podrá enterarse directamente en la Sociedad Inmobiliaria y la parte del aporte que exceda de la renta de arrendamiento se abonará al precio de la compraventa prometida, en la forma pactada en el Contrato.
- Los fondos existentes en las cuentas o enterados en la Sociedad Inmobiliaria, según sea el caso, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna.

**TITULO II : DE LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS PROPIETARIAS DE LAS VIVIENDAS QUE PODRAN DARSE EN ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA.**

- Son Sociedades Inmobiliarias todas aquellas que tengan como objeto la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa.
- Estas sociedades deberán constituirse como Sociedades Anónimas.
- Autorízase a las Cajas de Compensación de Asignación Familiar, a los Bancos, a las Sociedades Financieras y a las Cooperativas Abiertas de vivienda, para prestar servicios de administración en relación con los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que celebren conforme a la ley.

**TITULO III : DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA.**

- Los titulares de cuentas de ahorro podrán celebrar "contratos de arrendamiento de vivienda" con promesa de compraventa con las Sociedades Inmobiliarias. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas o usadas o en construcción.

Podrán también celebrar este tipo de contratos los titulares de cuentas, sobre viviendas de las cuales sean propietarios y que sean vendidas a una Sociedad Inmobiliaria, celebrando el contrato de arrendamiento por la o las respectivas viviendas.

- En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un "contrato de promesa de arrendamiento" con promesa de compraventa, siempre que cuenten con el respectivo permiso de construcción, que el terreno en que estuvieren emplazadas está debidamente urbanizado o su urbanización

haya sido garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del DFL N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- Los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa deberán celebrarse por escritura pública e inscribirse en el registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.
- En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, con Subsidio habitacional, deber fijarse un plazo no superior a veinte años para la celebración del contrato de compraventa prometido.
- El arrendatario promitente comprador y la Sociedad Inmobiliaria podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, debiendo en los contratos con subsidio habitacional, mantenerse invariable la fecha convenida para la celebración del contrato de compraventa prometido.
- Cuando el aporte se entere directamente a la Sociedad inmobiliaria, el contrato de arrendamiento deberá contener, como parte integrante del mismo, una tabla de desarrollo, que establezca, para cada período de pago del aporte, la parte de éste destinada al pago de la renta de arrendamiento y la parte destinada al pago parcial del precio prometido, y el saldo insoluto del precio, resultante después del pago del aporte en el respectivo período.
- En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se debe incluir la opción del arrendatario promitente comprador de prepagar en cualquier época, total o parcialmente, el precio de la compraventa prometida.
- Celebrado el contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa o el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución. Celebrado el contrato de compraventa y pagado el precio, cesará esta prohibición por el solo ministerio de la ley.
- El promitente comprador podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación a la Sociedad Inmobiliaria, la que no podrá denegarse sin causa justificada, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.
- El contrato de arrendamiento de la vivienda y la correspondiente promesa de compraventa a que se refiere esta ley terminarán anticipadamente, y se resolverán, respectivamente, por las siguientes causales :

1.- Por el no pago de los aportes que se mencionan en el artículo 37 de esta ley.

- 2.- Por daños graves causados a la vivienda por acto o culpa del arrendatario.
- 3.- Por cambio de destino de la vivienda arrendada.
- 4.- Por incumplimiento de las obligaciones requeridas a los herederos o cónyuge del arrendatario.
- 5.- Por quiebra del arrendatario promitente comprador.
- 6.- Por incumplimiento de las obligaciones del arrendador promitente vendedor.

- Según artículo 37 de esta ley el arrendatario puede voluntariamente, imputar a los fondos existentes en su cuenta de ahorro el pago de los aportes, las rentas de arrendamiento, las primas del seguro de desgravamen o las comisiones cuando, por razones personales, lo requiera, una vez que haya hecho aportes al menos por cinco años.

#### **TITULO IV : DE LOS SEGUROS Y DEL FONDO DE GARANTIA.**

- En los contratos de arrendamiento debe establecerse la obligación para el arrendatario promitente comprador de contratar :

- Seguro de incendio y,
- Seguro de desgravamen.

Y la obligación del arrendador promitente vendedor de ofrecer alternativas de primas al arrendatario.

Las primas de estos seguros serán de cargo del arrendatario promitente comprador. Estos seguros pueden ser contratados por la Sociedad Inmobiliaria, por cuenta y cargo del arrendatario cuando este no contratase los seguros.

- En caso de cesión del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, deberá contratarse un nuevo seguro de desgravamen por el cesionario.

- La Sociedad Inmobiliaria podrá contratar a petición del arrendatario y por cuenta y cargo de éste, un seguro de desempleo o de pérdida de la fuente de ingreso, que cubrirá el riesgo del no pago del aporte convenido.

- Podrá la Sociedad Inmobiliaria exigir a aquellos trabajadores que tengan la calidad de independientes, la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte.

**TITULO V : DEL SUBSIDIO HABITACIONAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA.**

- El titular de la cuenta de ahorro para la vivienda, que no posea otra vivienda, podrá postular al subsidio habitacional que, para estos efectos otorgará el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (MINVU), cuyo objeto será complementar el aporte y el ahorro voluntario acumulados por dicho titular para contribuir a pagar la renta y el precio de compraventa de la vivienda.
- El SERVIU respectivo depositará el valor correspondiente en la cuenta del beneficiario o en su caso en la Inmobiliaria según corresponda. El subsidio, expresado en UF, se pagará fraccionado en cuotas periódicas, iguales y sucesivas con un máximo de hasta 240 cuotas.
- El monto del subsidio en valor actual neto, que puede solicitar el postulante corresponderá al señalado en las siguientes tablas, expresados en UF, atendiendo a la región de emplazamiento de la vivienda, o a si está ubicada en zona de renovación urbana :

a) Todas las regiones excepto las señaladas en la letra (b):

TRAMO PRECIO VIVIENDA	SUBSIDIO
Hasta 500 UF	130 UF
Más de 500 y hasta 1.000 UF	110 UF
Más de 1.000 y hasta 1.500 UF	90 UF

b) Regiones XI, XII y Provincia de Palena X región :

TRAMO PRECIO VIVIENDA	SUBSIDIO
Hasta 600 UF	150 UF
Más de 600 y hasta 1.100 UF	130 UF
Más de 1.100 y hasta 1.600 UF	110 UF

**c) Zonas de renovación urbana :**

<b>TRAMO PRECIO VIVIENDA</b>	<b>SUBSIDIO</b>
Hasta 1.500 UF	200 UF

**TITULO VI : DE LOS FONDOS PARA LA VIVIENDA Y DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS.**

- El Fondo para la Vivienda es un patrimonio constituido con los fondos disponibles de los recursos depositados en las cuentas de ahorro, para su inversión en valores, correspondiendo su administración a una sociedad anónima llamada Administradora de Fondos para la Vivienda (AFV).
- La administración del fondo será ejercida por estas sociedades cuyo objeto exclusivo sea tal administración.
- Las cajas de compensación, los bancos, las sociedades financieras podrán constituir sociedades filiales como administradoras de fondos para la vivienda, previa autorización de respectivos organismos fiscalizadores.
- Las operaciones relativas al patrimonio de la sociedad administradora se contabilizarán separadamente de las del Fondo.
- Las inversiones de los Fondos se sujetarán a las siguientes disposiciones :
  - 1.- La inversión en instrumentos o valores emitidos o garantizados por una misma entidad, no podrá exceder del 5% del activo del Fondo.
  - 2.- La inversión del Fondo en instrumentos emitidos o garantizados por entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial no podrá representar más del 15% del activo del Fondo.
  - 3.- La inversión en acciones de sociedades anónimas no podrá exceder del 40% del activo del Fondo. La inversión en cuotas de fondos de inversión y en cuotas de fondos mutuos, conjuntamente, no podrá exceder del 15% del activo del Fondo.
  - 4.- La inversión en títulos de emisores extranjeros no podrá exceder del 30% del activo del Fondo.
  - 5.- El Fondo no podrá poseer más del 10% de las acciones suscritas y pagadas por una misma sociedad o de las cuotas de un mismo fondo de inversión o fondo mutuo.

6.- El Fondo no podrá invertir en instrumentos emitidos o garantizados por la administradora o personas relacionadas a ella, ni en valores emitidos por una administradora de fondos de terceros autorizada por ley.

7.- La suma de las operaciones para cobertura de riesgo financiero efectuadas con recursos del Fondo, no podrá exceder el valor de la inversión mantenida por el Fondo en el instrumento objeto de la cobertura.

## 6.5. PREGUNTAS Y RESPUESTAS DEL SISTEMA DE LEASING HABITACIONAL

¿ Quiénes pueden acogerse a las normas de la Ley N° 19.281 ?

- Personas naturales que sean titulares de las cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.
- Titulares de las cuentas que siendo propietarios de la vivienda se la ceden en venta a una sociedad inmobiliaria, celebrando con ésta un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.
- Titulares de cuentas de ahorro para la vivienda que tengan el carácter de postulantes al subsidio habitacional.
- Personas naturales que no sean titulares de una cuenta de ahorro, en cuyo caso el aporte deberá enterarse directamente en la sociedad inmobiliaria.

¿ Qué es un contrato de ahorro metódico ?

Es un contrato celebrado entre el interesado, y una institución elegida por él, que la Ley autoriza ( Bancos, Financieras y Cajas de Compensación ).

- Titular de la cuenta : persona natural dueña de la cuenta de ahorro para el leasing habitacional, en la que deberá hacer su aporte mensual.
- Cuenta : cuenta de ahorro en que se depositan los aportes correspondientes al ahorro metódico o voluntario, los que voluntariamente el titular deposite, y los que correspondan al fondo de garantía, al subsidio habitacional, a primas de seguros, a impuestos, a gastos por reparación y otras sumas que sean de cargo del titular.

¿ Cuándo deberá celebrarse el contrato de compraventa ?

El contrato de compraventa se celebrará en los siguientes casos:

- Cuando el saldo de la cuenta en la institución o el total de los ahorros sea igual al precio de venta estipulado en el contrato de arrendamiento.
- Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido y se entere el precio de compraventa.
- Cuando opera el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

¿ Se puede optar al subsidio habitacional ?

El titular de la cuenta puede optar al subsidio habitacional cumpliendo con los requisitos exigidos en el reglamento.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo otorgará subsidios de leasing habitacional para viviendas de un valor máximo de 1.500 UF con excepción de las regiones XI, XII y Provincia de Palena X región que es hasta 1.600 UF. Este subsidio se concretará en cuotas que serán depositadas al beneficiario en su cuenta individual y cuyo monto depende del valor de la vivienda.

¿ Cuántas cuentas de ahorro se pueden mantener ?

El titular de la cuenta de ahorro puede abrir y mantener las cuentas que desee en cualquiera de las instituciones autorizadas por Ley.

¿ Qué sucede si la vivienda elegida no satisface las expectativas del titular de la cuenta ?

En este caso se transfiere el contrato y se firma uno nuevo con la Sociedad inmobiliaria y la Institución que elija el titular de la cuenta.

¿ Hay seguros comprometidos en el sistema de leasing habitacional ?

En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa es obligación para el arrendatario contratar seguro de incendio y de desgravamen, cuyas primas serán de su propio cargo .

No es obligación el seguro de desgravamen para varones mayores de 65 años y para mujeres mayores de 70 años.

¿ El contrato de arrendamiento puede continuar con los herederos del promitente comprador ?

Si el seguro de desgravamen no fuera contratado o no operase, los herederos podrán continuar con el contrato en los términos pactados por el titular, siguiendo con el depósito de los aportes convenidos.

¿ Una persona que esta arrendando actualmente, puede comprar la misma vivienda a través de este sistema ?

Lo puede hacer, siempre que el propietario venda la vivienda a una Sociedad Inmobiliaria.

¿ Cuáles son los plazos mínimos y máximos para comprar por leasing habitacional ?

Los plazos deberán acordarse libremente entre el interesado y la sociedad inmobiliaria. Sólo en las operaciones con subsidio habitacional el plazo se limita a 20 años máximo.

¿Cuál es el valor máximo de la vivienda que se puede adquirir a través del sistema leasing ?

No hay tope máximo en el valor de la vivienda si se adquiere sin subsidio habitacional.

¿ En la compraventa por leasing, hay que pagar un pie ?

Legalmente no se requiere cuota al contado. Sin embargo, dependerá de las características de cada interesado (ingreso, propiedad de otros bienes, deudas vigentes, historial de cumplimiento como arrendatario y como deudor), si las sociedades operadoras del sistema estarán dispuestas a otorgarle el contrato de arriendo con promesa de compraventa sin ningún pago o si le exigen algún pago inicial.

¿ Qué sucede cuando una persona quiere salirse de este sistema ?

La ley considera el traspaso de derechos. Para esta cesión, el arrendatario debe encontrar otra persona que desee continuar con dicho contrato de arriendo, vendiéndole sus derechos, lo que incluye los fondos de la cuenta individual.

¿ Qué ocurre si la persona quiere cambiar su vivienda ?

En este caso el interesado puede :

- Vender su contrato a otra persona, recuperando así el ahorro que ya tenía acumulado en su cuenta individual para el pago del precio de la vivienda.
- Convenir con la sociedad inmobiliaria la sustitución de la vivienda arrendada por otra.
- Convenir con la sociedad inmobiliaria la opción de sub-arrendar la vivienda.

¿ Qué sucede cuando la persona no puede cumplir con su aporte mensual ?

El arrendatario que haya hecho aportes al menos por cinco años, la ley le otorga el derecho de imputar a los fondos existentes en su cuenta el pago de los aportes, a fin de mantener la normalidad del contrato. Puede hacerlo hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión.

¿ En caso de vender el contrato, que pasa con el subsidio ganado para comprar la vivienda ?

La venta del contrato podrá incluir las cuotas pendientes del subsidio ganado, siempre que el comprador de estos derechos sea una persona que cumpla los requisitos para obtener un subsidio habitacional, y no lo haya obtenido con anterioridad.

El interesado que vende también tendrá la opción de aplicar las cuotas pendientes del subsidio a otro contrato de leasing habitacional, que él mismo celebre, inmediatamente o en el futuro.

## CONCLUSIONES

En el presente trabajo, el tratamiento y estudio del leasing se ha centrado en la operación de tipo financiero, cuyo propósito consiste en financiar la inversión de un activo determinado.

Mediante esta fórmula, el potencial usuario-arrendatario elige y selecciona el bien que necesita para su actividad, estableciendo en una primera fase, una relación no contractual con el proveedor en cuanto a las especificaciones; modelo, condiciones de entrega, instalación, precio del bien, etc.. Subsecuentemente, aparece la figura de la entidad de leasing (arrendador) como financiador de la operación, proporcionando los fondos necesarios para la compra del bien, y negociando con el futuro usuario, en contrapartida, un contrato de arrendamiento, que genera la obligación de un pago mensual de renta al usuario a lo largo de un plazo determinado y teniendo una triple opción al término del contrato; devolución, renovación del contrato o compra del bien.

Quiero destacar que en este trabajo, el leasing se presenta como una más de las tantas alternativas de financiamientos existentes actualmente, es decir, no es la mejor ni la peor, sino que es una fuente de financiamiento alternativa.

Se han destacado sus atributos principales diferenciándolo de las otras fuentes de financiamiento existentes, no como una panacea en cuanto a financiamiento sino que al tener un conocimiento general de sus cualidades financieras esto nos permita llevar a cabo una adecuada evaluación y así tomar la decisión de financiamiento mas conveniente y según cada caso particular.

El leasing puede ser asimilable a una operación de crédito, pero posee una serie de atributos distintivos que lo diferencian de otras figuras y al mismo tiempo le otorgan sustantividad propia, entre estas tenemos:

- La adquisición del bien objeto de la operación (previamente seleccionado por el futuro usuario) es efectuada por la sociedad de leasing que paga al contado el valor del mismo al proveedor o suministrador.
- El usuario dispone del bien en carácter de arrendatario, lo que implica la existencia de una cesión del derecho de disfrute del mismo por parte de su propietario (sociedad de leasing).
- El leasing se plasma en un contrato de arrendamiento, que compromete al deudor (arrendatario) al pago de un canon de alquiler determinado y cuyo acreedor es la sociedad de leasing (arrendador).

- El contrato de arrendamiento incorpora una opción de compra en favor del usuario-arrendatario del bien.

Además se agregan los siguientes rasgos fundamentales que complementan un cuadro descriptivo como fórmula de financiación :

- La garantía principal para la sociedad de leasing es la posesión del " título de propiedad del bien ", que se mantiene durante todo el periodo bajo contrato. Esto permite y facilita que la operación de leasing pueda formalizarse sin la exigencia de excesivas garantías prendarias.
- Se caracteriza por ser un producto financiero flexible y hasta cierto punto sencillo mediante el cual es posible lograr una singular adecuación operativa a las necesidades de la empresa o profesional usuario.
- La sustentación de la operación en un contrato de arrendamiento cuya duración es, por lo general, inferior a la vida útil del bien ; esto facilita desde el punto de vista del usuario, la depreciación acelerada del mismo y que actúa favorablemente sobre la rotación de los bienes productivos y consecuentemente sobre el avance tecnológico.
- Por último, el leasing constituye actualmente una fórmula de financiación alternativa a las formas clásicas de crédito. Ha dejado de ser una fórmula marginal, en razón de su costo financiero más elevado, de carácter predominantemente complementario que el empresario tenía a su disposición y se ha transformado en una alternativa más de financiamiento para una amplia gama de inversiones.

Las ventajas fundamentales del leasing como fuente de financiación e inversión son las siguientes:

- Permite el ahorro impositivo, pues la totalidad de las cuotas de arrendamiento del leasing son consideradas gastos desde el punto de vista tributario, y este es uno de sus atractivos principales, para elegirlo como fórmula de financiación.
- Permite la financiación al 100% del costo del bien de inversión.
- Permite mantener líneas de crédito disponibles y no absorbe recursos de capital circulante al no inmovilizar fondos en activos fijos.
- Permite optimizar la gestión de tesorería dado que por un lado, puede implementarse de una manera flexible acorde con las necesidades del usuario, y por otro lado, facilita la conexión directa entre

rendimientos obtenidos de la utilización productiva del bien y el costo de financiación del mismo, lo que verifica el principio de que "a partir de los beneficios obtenidos de la utilización del bien se paga dicho bien".

- Permite mantener la autonomía financiera de la empresa usuaria al evitar entre otras cosas, la ampliación de capital.

Ahora bien, teniendo en cuenta el ámbito de aplicación del leasing, las ventajas impositivas y la flexibilidad de diseño operativo como fuente de financiación, parece ser una fórmula especialmente atractiva para las pequeñas y medianas empresas, los profesionales y los usuarios particulares que necesitan bienes productivos para su actividad, sin perjuicio de su empleo como instrumento de financiación por parte de las grandes empresas.

También, el leasing se configura como una fórmula especialmente conveniente para empresas que presentan las siguientes condiciones:

- Empresas con recursos propios insuficientes que ven, de este modo, frenadas sus iniciativas de renovación y/o equipamiento imprescindibles para su expansión y crecimiento.
- Empresas en proceso de expansión con sus líneas de crédito agotadas pero que ostentan una buena gestión empresarial que les permite afrontar financieramente un arrendamiento.
- Empresas de reciente creación con buenas expectativas de demanda potencial.
- Profesionales que inician su actividad y que por lo general, carecen de los recursos propios necesarios para financiar las inversiones iniciales en equipamiento.

El leasing en nuestro país ha tenido un rápido crecimiento desde que se implanta y el panorama de esta industria es que esta entrando en una etapa de madurez, reflejada en las menores tasas de crecimiento que se registran en los últimos años. Pero también esta desaceleración se debe al proceso de ajuste de nuestra economía actual y que ha incidido en una baja en las inversiones de capital. Pero esta industria del leasing posee un potencial de crecimiento y recuperación rápida que muchos sectores de la economía quisieran para sí.

El mercado del leasing en nuestro país en términos operacionales ofrece ventajas operativas, pues "en general" hoy en día las empresas de leasing se preocupan de ser eficientes en la velocidad de aprobación de las operaciones, así como en el proceso de compra de los bienes involucrados, realizando incluso todas las

gestiones de importación, desde la apertura de las cartas de crédito hasta la entrega física de los equipos en las bodegas de sus clientes. Se contrata además durante todo el período del contrato los seguros de los bienes y en el caso de inmuebles se efectúan los estudios de títulos y todo los trámites relacionados con la compra venta e inscripción de los inmuebles.

Y en general, en el tema inmobiliario, las empresas de leasing están enfocadas a las propiedades industriales, de oficinas y muy selectivamente de viviendas con leasing habitacional.

Esto se debe a que las grandes ventajas en el rubro inmobiliario son de carácter tributario, esto al poder llevar a gasto todos los costos de construcción y compra de terrenos o inmuebles ya hechos, para empresas y profesionales, cuestión que no sucede con las personas naturales en el producto habitacional.

En cuanto a su registro contable, el leasing en Chile se rige por las normas dictadas por el Colegio de Contadores de Chile a través de los Boletines nº 22 y 24. Con excepción de Bancos e Instituciones Financieras o filiales de Bancos que se rigen por las normas contables dictadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Según la normativa del Boletín nº22, el leasing financiero, en el caso del arrendatario se debe contabilizar esta operación, como una adquisición, es decir, como una compra de activo fijo. En cambio, la sociedad de leasing, registrará la operación como una venta de activos fijos.

Por último, dejo constancia que se ha tratado este tema en forma integral, dando una visión general en todo lo concerniente al leasing, quedando fuera del alcance de esta tesis aspectos específicos.

## **BIBLIOGRAFIA**

- 1.- AFIICH : "Manual de Consultas tributarias", Edic. Técnicas Tributarias, N°160,1991, Santiago.
- 2.- FREEMAN C. Roberto : "Leasing", Ediar Ediciones Ltda. , 1990, Santiago.
- 3.- SEGURADO LL. Juan L. : "Todo Sobre Leasing", Editorial De Vecchi,S.A.,1989,Barcelona.
- 4.- SANDOVAL L. Ricardo : "Operación de Leasing", Editorial Jurídica de Chile,1992, Santiago.
- 5.- BOSCH B. Julio, VARGAS V. Luis : "Contabilidad Intermedia", SOELCO Ltda., 1992, Santiago.
- 6.- RAMOS A. Ramón, TORRES S. Gabriel : "Leasing Operativo y Financiero", Editorial Jurídica Cono Sur Ltda. , 1993.
- 7.- ORTUZAR S. Antonio : "Contrato de Leasing", Editorial Jurídica de Chile, 1988.
- 8.- Ley de Impuesto a la Renta : "D.L. N°824, de 1974"
- 9.- Ley de Impuesto al Valor Agregado : "D.L. N°825, de 1974"
- 10.- Ley de Leasing Habitacional : "Ley N°19.281, de 1993"
- 11.- Colegio de Contadores de Chile : "Boletines Técnicos", N°s. : 1, 22 , 24 y 60.
- 12.- Suplemento Especial del Leasing, Diario Estrategia, octubre de 1996.
- 13.- ARAYA G. Victor : "Leasing Arrendamiento Financiero", Memoria de Titulación, , U. de Valparaíso, 1993.
- 14.- Apuntes varios de Finanzas, 5º año, Escuela de Auditoría, U. de Valparaíso, 1995.

## ANEXO

### CONTRATO REAL DE LEASING

LAS IDENTIDADES DE LOS ENTES Y PERSONAS INVOLUCRADAS HAN SIDO ADULTERADAS PARA SU PROTECCION.

**JUAN ENRIQUE FISCHER VAYAR**

REPERTORIO N°. 2047.-

#### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

/CON/

PROSEL S.A.

En Valparaíso, República de Chile, a VEINTIOCHO DE FEBRERO de mil novecientos noventa y cinco, ante mí, **NORA HOMAECHEA SOLER**, Abogado, Notario Público de esta ciudad, con Oficio en Calle Prat número seiscientos cincuenta y dos, Suplente del Titular don **JUAN FISCHER VAYAR**, según el Decreto Judicial Protocolizado, comparecen: **BANCREDI LEASING S.A.**, rol único tributario número noventa y siete millones seiscientos cincuenta y siete mil guión dos, con domicilio en la ciudad de Santiago, calle Agustinas número mil trescientos cuarenta y dos, entpiso, en adelante también e indistintamente "la arrendadora", representada por doña **PILAR ARRIAGADA CASTILLO**, chilena, soltera, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número siete millones ciento cincuenta y nueve mil ciento setenta y uno guión siete, con domicilio en la ciudad de Valparaíso calle Condell número ochocientos veinte, por una parte y por la otra, **PROSEL S.A.**, rol único tributario número noventa y seis millones seiscientos noventa y nueve mil setecientos cuarenta guión tres, en adelante también e indistintamente "la arrendataria", representada según se acreditará por don **DAVID FEDERIC ELTON HEAVEY**, chileno, casado, contador, cédula nacional de identidad número seis millones trescientos seis mil cuatrocientos ochenta y siete guión uno, ambos con domicilio en Puerto Fernández sin número, Quemchi, los comparecientes mayores de edad quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen que han convenido en la celebración de un contrato de arrendamiento de bien mueble, el que se regirá por las estipulaciones contenidas en el presente instrumento y en subsidio por las pertinentes del Código Civil, en cuanto le sean aplicadas. **PRIMERO: Descripción de los bienes arrendados.** Uno ) Por instrucciones de la arrendataria y con el preciso y exclusivo objeto de dárselos en arrendamiento, conforme a las estipulaciones contenidas en las cláusulas que siguen, **BANCREDI LEASING S.A.** procederá a adquirir para sí a los proveedores que a continuación se indican, en adelante también e indistintamente "el proveedor", los siguientes bienes muebles : a ) Yale Chile Ltda.: una Grúa Horquilla marca Yale, modelo ERPS guión cero tres cero TF, serie número N siete cero uno seis seis cero, año mil novecientos noventa y cuatro; y b ) Mindugar S.A., un Conjunto de Sistemas de Estanterías Metálicas Stock Rack. Dichos bienes se individualizan en el Anexo que se protocoliza al final de los Registros de esta Notaría

bajo el número dos mil cuarenta y siete. **Dos)** Cualquier modificación en relación con la especificación de los bienes arrendados, de su proveedor o de cualquier otra deberá ser aceptada expresamente y por escrito por **BANCREDI LEASING S.A.** **SEGUNDO: Arrendamiento.** Uno) Por el presente instrumento **BANCREDI LEASING S. A.** da en arrendamiento a **PROSEL S.A.** los bienes individualizados en la cláusula precedente. La arrendataria acepta para sí los bienes arrendados y declara que los destinará a la explotación de sus propias actividades comerciales. **TERCERO : Entrega.** Uno) La entrega de los bienes arrendados fue efectuada por los proveedores en Puerto Fernández sin número, Comuna de Quemchi, Provincia de Chiloé, guarneciéndose éstos en las dependencias de la arrendataria. **CUARTO : Renta de arrendamiento.** Uno ) Las rentas mensuales de arrendamiento son las sumas equivalentes en pesos, moneda corriente nacional de curso legal, que a continuación se indican: a) una primera renta de arrendamiento por la suma equivalente en pesos de **trece mil quinientos cincuenta y uno coma sesenta y siete** dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que la arrendataria paga a la arrendadora en este acto, declarando ésta recibirla a su entera y total satisfacción: b) **treinta y cinco** siguientes rentas de arrendamiento por la suma equivalente en pesos de **mil ochocientos cincuenta y ocho coma cuarenta y ocho** dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, las que serán pagadas por la arrendataria todos los días **treinta** de cada mes, a contar del día **treinta de Marzo de mil novecientos noventa y cinco**, a excepción de los meses de **Febrero** de cada año, en que se pagará el último día de cada mes. **Tres )** Todos y cada uno de los pagos de las rentas de arrendamiento se adicionarán con el impuesto al valor agregado, en su tasa actual del dieciocho por ciento o con la que estuviere vigente al momento del pago efectivo. **Cuatro )** Los pagos se efectuarán por el equivalente en pesos, moneda corriente de curso legal, según el valor de tipo de cambio para el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, denominado dólar observado, publicado por el Banco Central de Chile , vigente para el día del pago efectivo. Si dejare de informarse dicho tipo de cambio, se aplicará el tipo de cambio vendedor certificado por el Banco de Crédito e Inversiones, Casa Matriz. Si existiere más de un tipo de cambio vendedor a la época de efectuarse la certificación, se estará al valor del tipo de cambio aplicable a los pagos en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica que **BANCREDI LEASING S.A.** deba efectuar para servir sus obligaciones en dicha moneda, certificado asimismo por el Banco de Crédito e Inversiones, y si existiere más de uno aplicable a estos pagos, se estará a aquel que señale **BANCREDI LEASING S.A.** El certificado emitido por el Banco se entenderá formar parte integrante de la presente escritura pública, para todos los efectos a que hubiere lugar. **QUINTO : Duración del contrato.** El presente contrato tendrá una duración de **treinta y seis** meses, contados desde esta fecha. No obstante lo anterior la arrendataria podrá adquirir los bienes arrendados, pudiendo terminar, por lo tanto, el contrato de arrendamiento anticipadamente, a partir del **décimo tercer** mes de vigencia del mismo, en cuyo caso el precio de la compraventa será el equivalente a la suma del precio indicado en la cláusula octava, más las reventas de arrendamiento pendientes de vencimiento , más los correspondientes derechos de aduana, respecto del bien individualizado en la letra a) de la cláusula primera y más las cuotas pendientes del **Crédito Fiscal**, respecto a los bienes individualizados en la letra b) de la cláusula primera. A las dichas cantidades se descontará una tasa del **siete por ciento**, considerando la fecha de pago efectivo y la inicialmente pactada para sus vencimientos. **SEXTO: Seguro de los bienes arrendados .** Uno) Durante todo el periodo de vigencia del arrendamiento y hasta la devolución del bien arrendado o hasta la transferencia del mismo a la arrendataria, según el caso, el bien individualizado en la letra a ) de la cláusula primera deberá mantenerse asegurado por la arrendataria contra todo riesgo normal y asegurable que pudiera afectarles, incluyendo la siguiente cobertura: **Equipo Móvil Contratista:** Ella deberá comprender “daños propios según condiciones de la póliza de equipo móvil contratista, que cubre riesgos tales como: incendio, rayo, colisión, volcamiento, corrimientos de tierra, descarrilamiento, explosión daños en faena de lecho de ríos, portuarias y/o subterráneas, riesgos de la naturaleza, sismo, robo, hurto, accidentes que ocurran en el montaje y desmontaje dentro del terreno de la obra o mientras viajan por sus propios medios o sean transportados desde un sitio de operaciones a otro, riesgos políticos, gastos de salvamento y daños a terceros”. El

costo de dichos seguros será de cargo de exclusivo de la arrendataria y serán tomados a favor de BANCREDI LEASING S.A. , debiendo enviarle oportunamente las pólizas correspondientes y los comprobantes de pago de las primas. El valor de lo asegurado será el valor comercial de los bienes arrendados, que las partes estiman en la actualidad en suma equivalente a mil ciento y tres unidades de fomento. Para la cobertura por responsabilidad civil se contrata por mil unidades de fomento. La diferencia que se produzca será de cargo de la arrendataria, la que deberá pagar a BANCREDI LEASING S.A. dentro del plazo de cinco días desde el pago hecho por la compañía aseguradora. Si la arrendataria no tomare o no renovare oportunamente los seguros o no pagare las primas, BANCREDI LEASING S.A. queda desde ya facultada para hacerlo por su cuenta, debiendo reembolsarle todos los gastos en que hubiere incurrido, bastando un simple requerimiento por escrito en tal sentido. Dos ) Durante todo el período de vigencia del arrendamiento y hasta la devolución de los bienes arrendados o hasta la transferencia de los mismos a la arrendataria, según el caso, los bienes individualizados en la letra b) de la cláusula primera deberán mantenerse asegurados por la arrendataria contra todo riesgo normal y asegurable que pudiera afectarles, incluyendo la siguiente cobertura : INCENDIO: Ella comprenderá "incendio ordinario más los adicionales de daños materiales causados por aeronaves, vehículos motorizados, rotura de cañerías o desbordamiento de estanques matrices, huelga o desorden popular, viento, filtración de lluvias, inundación y desbordamiento de cauces, salida de mar, avalanchas, aluviones, deslizamiento de tierra, sismo, explosión, peso de nieve o hielo; remoción de escombros, choque o colisión con objeto fijo o flotante, incluyendo naves, colapsos de edificios, honorarios profesionales en caso de siniestro, incendio y explosión a consecuencia directa de huelga, desorden popular o actos terroristas. El costo de dichos seguros será de cargo exclusivo de la arrendataria y serán tomados a favor de BANCREDI LEASING S.A. , debiendo enviársele oportunamente las pólizas correspondientes y los comprobantes de pago de las primas. El valor de lo asegurado será el valor comercial de los bienes arrendados, que las partes estiman en la actualidad en la suma equivalente a mil trescientas treinta y una unidad de fomento. La diferencia que se produzca será de cargo de la arrendataria, la que deberá pagar a BANCREDI LEASING S.A. dentro del plazo de cinco días desde el pago hecho por la compañía aseguradora. Si la arrendataria no tomare o no renovare oportunamente los seguros o no pagare las primas, BANCREDI LEASING S.A. queda desde ya facultado para hacerlo por su cuenta, debiendo reembolsarle todos los gastos en que hubiere incurrido, bastando un simple requerimiento por escrito en tal sentido. Tres ) La arrendataria deberá respetar todas las cláusulas y condiciones de las pólizas de seguro contratadas, cuidando de evitar que pueda producirse su resolución o caducidad. Cuatro ) Si los seguros fueron contratados con franquicia o deducible, los perjuicios que por dicha causa no indemnice la aseguradora, serán cubiertos por la arrendataria. Cinco ) La arrendataria deberá informar de inmediato a BANCREDI LEASING S.A. , dentro de plazo de cinco días, el siniestro que hubiere afectado a los bienes arrendados, indicando su fecha, lugar y circunstancia, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. Seis ) La rehabilitación de todos los seguros después de ocurrido un siniestro será de cargo y costo exclusivo de la arrendataria. Siete ) Si el siniestro fuere total y sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, la indemnización que pague el asegurador a BANCREDI LEASING S.A. será destinada al pago de las cantidades vencidas y/o pendiente de vencimiento a esa fecha que la arrendataria debe efectuar una vez ocurrido el siniestro y hasta el término del contrato, más el precio de venta de los bienes arrendados establecidos en la cláusula octava, mas los correspondientes derechos de aduana respecto de los bienes individualizados en la letra a) de la cláusula primera y más las cuotas pendientes de Crédito Fiscal, respecto de los bienes individualizados de la letra b) de la cláusula primera. Si no hubiere indemnización, o su valor no alcanzare a cubrir el monto total de lo que la arrendataria deba pagar, deberá enterar de contado la diferencia a BANCREDI LEASING S.A. en caso contrario el exceso pertenecerá a la arrendataria. Ocho ) Si el siniestro fuere parcial y por cualquier causa el asegurador no pagare la indemnización, o la que pagare fuere insuficiente para reparar íntegramente los bienes arrendados, la arrendataria deberá asumir de su cargo el valor de la reparación no cubierto por el seguro. Con todo, en caso de

sinistro parcial, BANCREDI LEASING S.A. sólo entregara la indemnización pagada por el asegurador una vez que el o los bienes siniestrados hayan sido íntegramente reparados. Nueve ) Igualmente , si el asegurador no pagare la indemnización para reparar el daño causado en la persona o propiedad de un tercero, por cualquier causa, o si la que pagare fuere insuficiente, la arrendataria deberá pagar a BANCREDI LEASING S.A. cualquier suma que hubiere debido desembolsar, a su requerimiento. **SEPTIMO** : Consentimiento previo de la arrendadora. La arrendataria requerirá del consentimiento previo y por escrito de BANCREDI LEASING S.A. para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con los bienes arrendados : a ) Introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase en su estructura o funcionamiento, y. b) Subarrendar, constituir cualquier derecho sobre los bienes arrendados en favor de terceros y ceder los derechos que para ella emanan del presente contrato. **OCTAVO: Opciones al término del arrendamiento.** Uno ) El presente contrato finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula quinta, si necesidad de requerimiento previo alguno. Dos ) Al término del arrendamiento la arrendataria podrá optar por algunas de las siguientes alternativas: a ) Devolver los bienes arrendados a la arrendadora; b ) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento; o bien, c ) Comprar los bienes arrendados. Tres ) Si la arrendataria decidiera hacer uso de la primera opción, deberá entregar, dentro de los cinco días hábiles siguiente al vencimiento del plazo de la duración del contrato, los bienes en el lugar que le indique BANCREDI LEASING S.A. , en perfecto estado de manutención y funcionamiento, sin mas desgaste que el normal de su propio uso , con la totalidad de los derechos de aduana diferidos pagados, respecto de los bienes individualizados en la letra a) de la cláusula primera y con las cuotas pendientes de Crédito Fiscal pagadas, respecto de los bienes individualizados en la letra b) de la cláusula primera. Todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución de los bienes será de cargo exclusivo de la arrendataria. En caso de mora o simple retardo en la restitución, la arrendataria deberá pagar a BANCREDI LEASING S.A. , a título de indemnización moratoria por los perjuicios, evaluados anticipadamente por las partes, una suma equivalente a un seis por ciento de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso. Cuatro ) si la arrendataria opta por la celebración de un nuevo contrato, de acuerdo con lo indicado en la letra b ) , éste se regirá por la estipulación que oportunamente acuerde con BANCREDI LEASING S.A.. A falta de acuerdo, deberá restituir los bienes arrendados en los términos expresados precedentemente. Será requisito para el ejercicio de esta opción por parte de la arrendataria haber dado íntegro y oportuno cumplimiento a sus obligaciones emanadas del contrato que termina y , en especial, que se encuentren totalmente pagados los derechos de aduana diferidos, respecto del bien individualizado en la letra a ) de la cláusula primera y totalmente pagadas las cuotas pendientes del Crédito Fiscal, respecto a los bienes individualizados en la letra b ) de la cláusula primera. Cinco ) En el evento que la arrendataria ejerza la opción indicada en la letra c ), para cuyo efecto BANCREDI LEASING S.A. le formula en este acto una oferta irrevocable, el precio de la compraventa será una cantidad equivalente a la última renta estipulada en la cláusula cuarta, pagadero de contado, dentro de los cinco días siguientes al vencimiento del plazo de duración del arrendamiento. En caso de aceptación de la oferta, la venta se perfeccionará mediante la entrega o el otorgamiento y suscripción de un instrumento privado o público, a opción de BANCREDI LEASING S.A. , dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes contado desde la fecha en que se hubiere efectuado el pago del precio. La oferta caducará si la arrendataria incurre en cualquier incumplimiento de las obligaciones que le corresponden en virtud del presente contrato de arrendamiento o de cualquier otro que suscriba o haya suscrito con BANCREDI LEASING S.A.. Los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen con motivo de la compraventa y de transferencia del dominio a la arrendataria, serán de su cargo y costo exclusivo. Seis ) La arrendataria deberá comunicar por escrito a BANCREDI LEASING S.A. la opción que hubiere decidido ejercer, dentro de los treinta últimos días de vigencia del contrato de arrendamiento. Si omitiere la comunicación se entenderá que ha optado por la alternativa indicada en la letra a ). Con todo, la aceptación expresa de la oferta de venta se entenderá hecha bajo la condición que la arrendataria haya cumplido en forma y plazo sus obligaciones. **NOVENO: Garantía.** Uno ) Habiendo sido

seleccionados libremente por la arrendataria tanto los bienes arrendados como su proveedor y siendo éstos adquiridos por BANCREDI LEASING S.A. , conforme a las instrucciones de la arrendataria y con el único y exclusivo objeto de entregárselos en arrendamiento, aquella declara: ( I ) Que BANCREDI LEASING S.A. sólo garantiza a la arrendataria que los bienes que solicite del proveedor se conformen a las descripciones y especificaciones señaladas en las instrucciones que se ha entregado: ( II ) Que BANCREDI LEASING S.A. no garantiza y en consecuencia, no responderá a la arrendataria por las faltas en las entregas en que incurra el proveedor, por defecto de calidad, de fabricación o de funcionamiento por ineptitud de los bienes para el objeto a que están destinados, según su naturaleza o a aquel particular que determine la arrendataria, por fallas en los resultados o rendimiento, por falta de repuestos, accesorios o elementos o fallas en el servicio técnico o por cualquier otro hecho que pudiera eventualmente afectar a los bienes arrendados. Dos ) La arrendataria renuncia a efectuar a BANCREDI LEASING S.A. cualquier reclamación por algunos de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponde y a excepcionarse del cumplimiento de sus obligaciones emanadas del contrato fundada en los mismos hechos. Cualquier reclamación deberá ser formulada directamente por la arrendataria al proveedor de los bienes arrendados. Tres ) Con el objeto que la arrendataria pueda ejercer sus derechos contra el proveedor o fabricante, la arrendadora le cede, sin ulterior responsabilidad, cuantos derechos le corresponden para exigir al fabricante o proveedor el cumplimiento de la garantía y/o servicio de mantenimiento adecuados, subrogando la arrendataria a BANCREDI LEASING S.A. para éstos efectos. **DECIMO: Mantenimiento y conservación de los bienes arrendados y otras obligaciones de la arrendataria.** Uno ) La arrendataria deberá utilizar los bienes de acuerdo a las aptitudes de los mismos. cumpliendo estrictamente las disposiciones de las autoridades pertinentes y las reglas generales relativas al uso, conservación, transporte o destino de ellos impartidas por el fabricante o proveedor. Dos ) La arrendataria deberá mantener, de su cargo y costo, los bienes en perfecto estado de funcionamiento, efectuando las reparaciones que fueren necesarias, debiendo reemplazar los repuestos y accesorios, realizar las inspecciones y ordenar los servicios, elementos y repuestos recomendados o autorizados por el fabricante o proveedor. La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenimiento que efectúe, ni por los repuestos, accesorios y cualquier otro elemento que reemplace o incorpore a los bienes arrendados. Tres ) Las mejoras de cualquier naturaleza que la arrendataria introduzca a los bienes arrendados pertenecerán a BANCREDI LEASING S.A. desde el momento de su incorporación y sin derecho a reembolso de su valor a la arrendataria y no podrán ser retirados ni separados al término del arrendamiento, salvo en cuanto hubieren sido expresamente autorizados por escrito por la arrendadora y su retiro no causare detrimento de los bienes arrendados. Cuatro ) BANCREDI LEASING S.A. no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos que por efectos del uso y goce de los bienes arrendados y de su funcionamiento, puedan causarse en la persona o bienes de la arrendataria, de sus dependientes o familiares o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente a la arrendataria, la que deberá reembolsar a BANCREDI LEASING S.A. cualquier suma que deba pagar en virtud de la responsabilidad legal solidaria que le afecta. Cinco ) La arrendataria deberá informar a BANCREDI LEASING S.A. sus estados financieros al treinta y uno de Diciembre de cada año, mientras se encuentre vigente el presente contrato. Dicha información deberá ser proporcionada a más tardar dentro del mes de Abril siguiente a dicha fecha. Sin perjuicio de lo anterior, BANCREDI LEASING S.A. podrá requerir a la arrendataria información adicional, en cualquier momento de la duración del contrato, en cuyo caso ella deberá ser entregada dentro de los quince días siguientes efectuado el requerimiento. **DÉCIMO PRIMERO: Dominio de los bienes arrendados.** Uno ) La arrendataria reconoce que el dominio de los bienes arrendados pertenece a BANCREDI LEASING S.A. y, por lo tanto, se compromete a no ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio o que tienda a su enajenación, transferencia o gravamen o que tenga por resultado uno cualquiera de estos actos. Dos ) Si la arrendataria tuviere conocimiento de hechos o acciones mediante las cuales se impugnare o desconociere el título de dominio de BANCREDI LEASING S.A. o derivaren o

podieren derivar en situaciones que amenacen o turben el ejercicio de su derecho, deberá ponerlo en su conocimiento de inmediato y ejercitar de su propio cargo cuantas acciones, excepciones o reclamaciones fueren necesarias, ante cualquier autoridad administrativa, política o judicial que corresponda, para acreditar el dominio de la arrendadora sobre los bienes arrendados. **Tres )** Con el objeto de prevenir cualquiera de las situaciones indicadas, la arrendadora estará facultada para adherir a los bienes placas, etiquetas u otras marcas que indiquen que ellos es de propiedad de BANCREDI LEASING S.A. , sin que la arrendataria pueda retirarlos bajo ninguna circunstancia. **Cuatro )** La arrendataria permitirá el acceso al arrendador sus agentes o dependientes dentro de su horario de funcionamiento para que inspeccionen los bienes y el lugar en que se encuentren, siempre con aviso previo dado con una anticipación razonable. **DÉCIMO SEGUNDO: Riesgo de destrucción, pérdida y deterioro.** **Uno )** Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro de los bienes arrendados, sea total o parcial o cualquiera sea su causa, sea que se trate de caso fortuito o fuerza mayor, de hecho o culpa de la arrendataria, de sus dependientes o de terceros, incluido el proveedor o fabricante, son asumidos y serán soportados por la arrendataria. **Dos )** En mérito de lo anterior, si por efectos de un siniestro se destruyeren totalmente los bienes arrendados y como consecuencia de ello el contrato de arrendamiento celebrado a su respecto terminare, la arrendataria deberá continuar pagando al arrendador las mismas cantidades estipuladas en la cláusula cuarta y en las mismas oportunidades allí señaladas, hasta el termino estipulado para el arrendamiento, **como también las cuotas de derechos de aduana diferidos**, respecto del bien individualizado en la letra a) de la cláusula primera **como así también las cuotas del Crédito Fiscal**, respecto de los bienes individualizados en la letra b) de la cláusula primera, sin perjuicio que, si el siniestro se encontrare cubierto por un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula sexta. **Tres )** Si el siniestro que afectare a los bienes arrendados produjere su pérdida parcial, el contrato de arrendamiento continuará plenamente vigente y la arrendataria deberá pagar la renta de arrendamiento pactada, sin rebaja de ninguna especie, sin perjuicio asimismo que, se aplique lo dispuesto en la cláusula sexta. **Cuatro )** Si parte de los bienes sufriera una pérdida parcial y parte una pérdida total o sólo una parte de ellos sufre una pérdida total o parcial, se aplicarán las reglas precedentes considerando aquellos bienes afectados por el siniestro, según corresponda, continuando plenamente vigente el contrato respecto a los restantes. **DÉCIMO TERCERO: Incumplimiento de la arrendataria.** **Uno )** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del presente contrato corresponden a la arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de una cualquiera de las rentas de arrendamiento pactadas en la cláusula cuarta, facultará a BANCREDI LEASING S.A. para ejercer, a su opinión uno cualquiera de los siguientes derechos: a) A dar por terminado ipso-facto el contrato, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna y, por lo tanto, a exigir la inmediata devolución de los bienes arrendados, **con la totalidad de los derechos de aduana diferidos pagados**, respecto del bien individualizado en la letra a) de la cláusula primera **y con las cuotas pendientes del Crédito Fiscal pagadas**, respecto de los bienes individualizados en la letra b) de la cláusula primera, retirándolos del lugar en que se encuentren para trasladarlos al lugar de su elección, renunciando desde ya la arrendataria a oponerse de cualquier forma, a exigir el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas, y en concepto de cláusula penal por los perjuicios evaluados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, un treinta por ciento de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento; o bien, b ) A exigir el pago de todas las rentas de arrendamiento vencidas y sin necesidad de trámite ni declaración alguna, el de todas las rentas de arrendamiento sucesivas hasta el termino del arrendamiento, las que se entenderán devengadas por todo el periodo correspondiente y vencidas por ese solo hecho, **como también las cuotas de derechos de aduana diferidos**, respecto de los bienes individualizados en la letra a ) de la cláusula primera **y también las cuotas del Crédito Fiscal**, respecto de los bienes individualizados en la letra b ) de la cláusula primera. En este caso y solo si todas las rentas con sus intereses moratorios fueren pagadas y la arrendataria no adeudara suma alguna a BANCREDI LEASING S.A. , conservará su derecho a ejercer una de las opciones pactadas en la cláusula octava, en los términos, plazos y condiciones allí señaladas. **Dos )** Lo estipulado en

esta cláusula es sin perjuicio del derecho de BANCREDI LEASING S.A. a cobrar intereses moratorios, en los términos establecidos en la cláusula décimoquinta. **DÉCIMO CUARTO: Caducidad del plazo.** Uno ) Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, en caso que se solicite la quiebra de la arrendataria, incluso por ella misma o si ella o mas acreedores formulen proposiciones de convenio judicial o extrajudicial, la arrendadora podrá optar por declarar la caducidad del plazo de vigencia del presente contrato y exigir, en consecuencia, la devolución de los bienes arrendados con la totalidad de los derechos de aduana diferidos pagados, respecto del bien individualizado en la letra a ) de la cláusula primera y con las cuotas pendientes del Crédito Fiscal pagadas, respecto de los bienes individualizados en la letra b ) de la cláusula primera, o exigir el pago anticipado de las rentas sucesivas de arrendamiento, en los mismos términos indicados en las letras a ) y b ) de dicha cláusula. Dos ) BANCREDI LEASING S.A. podrá ejercer una de las opciones indicadas sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, bastando que dirija una comunicación mediante carta certificada a la arrendataria comunicándole su decisión. **DECIMO QUINTO: Intereses moratorios.** Uno) Cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho a BANCREDI LEASING S.A. para cobrar a la arrendataria el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda, si éste no se hubiere pactado a su respecto, el que se determinará aplicando la variación que hubiere experimentado la unidad de fomento entre la fecha en que el pago debió efectuarse y la fecha en que se haga efectivo o en su reemplazo, el Índice de Precios al Consumidor, en la misma forma indicada en la cláusula cuarta. Dos) Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que BANCREDI LEASING S.A. realice por cuenta de la arrendataria. **DECIMO SEXTO: Cesión de contrato.** Uno) La arrendadora se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar las rentas de arrendamiento pactadas en la cláusula cuarta y/o los demás derechos que para ella emanan del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien para designar un diputado para su cobro. Dos) En este acto, la arrendataria, representada en la forma ya indicada en la comparecencia, otorga mandato especial, irrevocable y gratuito a don Luis Acosta Carmona para que en su nombre y representación sea notificado de la constitución de prendas mercantiles que recaigan sobre los créditos que del presente instrumento emanan en favor de la arrendadora, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo dos mil trescientos ochenta y nueve del Código Civil. El mandatario estará obligado a informar a la arrendataria, por medio de carta certificada, la constitución de dichas garantías dentro del más breve plazo posible, debiendo a la vez entregar copia de dicha carta al acreedor prendario, en el plazo que se convenga en el contrato a que acceda la garantía. La cuenta de la gestión se entenderá rendida a satisfacción de la mandante con el despacho de la carta indicada. **DECIMO SEPTIMO: Crédito Fiscal.** Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, en conformidad a lo dispuesto en el artículo once de la Ley número dieciocho mil seiscientos treinta y cuatro y considerando que el Conjunto de Sistemas de Estanterías Metálicas, individualizado en la letra b) de la cláusula primera, objeto del presente contrato de arrendamiento, tienen el carácter de bien de capital de aquél que en su primera transferencia dan derecho al comprador al beneficio de crédito fiscal, BANCREDI LEASING S.A., en uso de dicha prerrogativa gestionará ante el Servicio de Aduanas, Servicio de Tesorerías y cualquier otro organismo o entidad, el referido beneficio. Para tal efecto, tanto el proveedor como "PROSEL S.A.", se obligan a prestar toda la cooperación, remitir todos los antecedentes y firmar todos los documentos a que hubiere lugar con motivo de la gestión o trámite señalado ante los organismos citados. Al efecto, vienen en otorgar mandato irrevocable a BANCREDI LEASING S.A., para que, actuando por medio de sus representantes, solicite la autorización necesaria a fin de que se conceda el beneficio y en definitiva "PROSEL S.A." asuma la obligación de restituir al Fisco dicho crédito en los términos señalados en el artículo dieciséis de la Ley número dieciocho mil seiscientos treinta y cuatro. Una vez obtenido dicho beneficio y girado al efecto el correspondiente cheque o documento pertinente por la Tesorería General de la República, BANCREDI LEASING S.A. procederá a imputarlo a prorrata de todas las rentas del período. **DECIMO OCTAVO: Derechos de Aduana diferidos.** Uno) Por

resolución número mil trescientos treinta y dos de Veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco, la Dirección Regional de Aduanas, Quinta Región, autorizó a BANCREDI LEASING S.A. para arrendar con opción de compra a el bien objeto de este contrato individualizado en la letra a) de la cláusula primera, asumiendo la arrendataria la responsabilidad de pagar el saldo insoluto de la deuda originada por la importación del bien arrendado. Dos) En virtud de lo anterior, PROSEL S.A. adquiere en esta acto la obligación de pagar el saldo insoluto de los señalados gravámenes aduaneros de la siguiente forma: el equivalente a novecientos ochenta y siete coma cincuenta y dos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica el de veintiocho de diciembre del año mil novecientos noventa y siete; el equivalente a mil ciento cuarenta y dos como noventa y tres dólares de los Estados Unidos de Norteamérica el veintiocho de diciembre del año mil novecientos noventa y nueve; el equivalente a mil doscientos noventa y ocho coma treinta y dos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica el veintiocho de diciembre del año dos mil uno. Tres) BANCREDI LEASING S.A. representada en la forma señalada en la comparecencia, en cumplimiento de lo señalado en la resolución ya individualizada, renuncia expresamente al beneficio del castigo de la deuda, en relación al bien de capital importado. **DECIMO NOVENO: Gastos e impuestos.** Serán de cargo de la arrendataria los gastos, derechos e impuestos derivados de la celebración del presente contrato de arrendamiento, incluidos aquellos que graven o afecten a los documentos que deban suscribirse o aceptarse, así como también los que tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para ella emanen del mismo, incluidas las costas procesales y personales. **VIGESIMO: Domicilio.** Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad y dentro de la comuna de Santiago, sometiéndose a la competencia de sus tribunales. **RESOLUCION NUMERO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS.** "Dirección Regional de Aduanas. Quinta Región. Departamento de Control. Unidad de Pago Diferido. Resolución número mil trescientos treinta y dos. Valparaíso, veintiocho de Febrero de mil novecientos noventa y cinco. ochocientos treinta y nueve/noventa y cinco. Vistos: La resolución número tres mil novecientos ochenta de fecha nueve de Septiembre de mil novecientos ochenta y siete, de la D.N.A., la que establece las normas para la aplicación de la Ley número dieciocho mil seiscientos treinta y cuatro/ochenta y siete y el Informe legal número cero veinte del veintuno de Abril de mil novecientos ochenta y ocho, del Departamento Legal de la D.N.A.. La Solicitud de antecedentes presentados por FELIPE SEGOVIA SOLAR, en representación de YALE CHILE LTDA. mediante la cual solicita enajenación del Bien Capital importado por YALE CHILE LTDA. rol único tributario número ochenta y dos millones novecientos cuarenta mil trescientos guión cuatro mediante Declaración de Importación ciento diecisiete mil ochocientos setenta y uno guión dos de fecha veintiocho de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro de la Aduana de Valparaíso a BANCREDI LEASING S.A. quién a su vez procederá a entregarlo en arrendamiento con opción de compra a PROSEL S.A.. Teniendo presente: las facultades que me confieren los artículos décimo quinto y décimo séptimo del DFL número trescientos veintinueve de mil novecientos setenta y nueve y el artículo vigésimo sexto de la Ley número dieciocho mil seiscientos treinta y cuatro de mil novecientos ochenta y siete, dicto la siguiente: Resolución: Uno) Autorízase la venta del bien de capital acogido a la Ley dieciocho mil seiscientos treinta y cuatro, importado por YALE CHILE LTDA. rol único tributario número ochenta y dos millones novecientos cuarenta mil trescientos guión cuatro mediante Declaración de Importación ciento diecisiete mil ochocientos setenta y uno guión uno de veintiocho de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro de la Aduana de Valparaíso a BANCREDI LEASING S.A. rol único tributario número noventa y siete millones seiscientos noventa y nueve mil setecientos cuarenta guión dos quien lo entregará en arrendamiento con opción de compra a PROSEL S.A..- Dos) PROSEL S.A. rol único tributario número noventa y seis millones seiscientos noventa y nueve mil setecientos cuarenta guión tres asume la obligación de pagar el saldo insoluto de la deuda originada por la importación del referido bien. Tres) Al veintisiete de Febrero de mil novecientos noventa y cinco las cuotas pendientes son las siguientes: Monto a Pagar Dólares: novecientos ochenta y siete coma cincuenta y dos dólares. Fecha Vencimiento: veintiocho de Diciembre de mil novecientos noventa y siete. Monto a Pagar Dólares: mil ciento

cuarenta y dos coma noventa y tres. Fecha Vencimiento: veintiocho de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve. Monto a Pagar Dólares: mil doscientos noventa y ocho coma treinta y dos. Fecha Vencimiento: veintiocho de Diciembre del dos mil uno. Cuatro) Una vez notificada la presente Resolución, se deberá enviar copia de la Escritura Pública, en que conste el contrato de compraventa y arrendamiento y en ella transcribirse el texto de la resolución mencionada, dejando expresa constancia que el arrendador renuncia al beneficio del castigo de la deuda diferida. Cinco) Reemplácese el G.C.P. F guión catorce número ciento diecisiete mil ochocientos setenta y uno guión uno de veintiocho de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro de la Aduana de Valparaíso y emítase un nuevo G.C.P. F guión diecinueve, conforme a lo señalado en el Cap. Cuarto del Manual de Pago. Resolución válida hasta el veintiocho de Abril de mil novecientos noventa y cinco. La escritura pública deberá ser suscrita antes de la fecha de vencimiento de la presente resolución. Anótese y comuníquese.- Pablo Frugone Gaete.- Director Regional de Aduanas, Quinta Región. Hay firma.- Conforme.- PERSONERIAS: Uno) La personería de doña **Pilar Arriagada Castillo**, para representar a **BANCREDI LEASING S.A.**, consta de escritura pública de delegación de facultades de fecha veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y cinco, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hugo Pinto Pousa. Dos) La personería de don **David Federic Elton Heavey** para representar a **PROSEL S.A.**, consta de Sesión de Directorio de fecha seis de Junio de mil novecientos noventa y cuatro, reducida a escritura pública con fecha quince de Junio del mismo año, otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Juan Enrique Fische Váyar. Documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes y del Notario que autoriza. Conforme. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes conjuntamente con el Notario que autoriza. Se da copia.

SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO

**JUAN ENRIQUE FISCHER VAYAR**

REPERTORIO N°. 2046.-

PROMESA DE COMPRAVENTA

SALMONES SEDNA S.A.

-Y-

SALMONES ACUAR LIMITADA

-A-

BANCREDI LEASING S.A.

En Valparaíso, República de Chile, a veintiocho de febrero de mil novecientos y cinco, ante mí, **NORA HORMAECHEA SOLER**, abogado, Notario Público de esta ciudad, con oficio en Calle Prat número seiscientos cincuenta y dos, suplente del Titular don **JUAN ENRIQUE FISCHER VAYAR**, según Decreto Judicial Protocolizado, comparecen: **BANCREDI LEASING S.A.**, Rol Unico Tributario número noventa y siete millones seiscientos cincuenta y siete mil guión dos, con domicilio en la ciudad de Santiago, Calle Agustinas número mil trescientos cuarenta y dos, entpiso, en adelante también e indistintamente "la prominente vendedora", representada por doña **PILAR ARRIAGADA CASTILLO**, chilena, soltera, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad y rut. número siete millones ciento cincuenta y nueve mil ciento setenta y uno guión siete, con domicilio en la ciudad de Valparaíso calle Condell número ochocientos veinte, por una parte y por la otra, **SALMONES SEDNA S.A.**, Rut. número noventa y seis millones quinientos dos mil ciento ochenta guión ocho, representada según se acreditará por don **DAVID FEDERIC ELTON HEAVEY**, chileno, casado, contador, cédula nacional de identidad y rut. número seis millones trescientos seis mil cuatrocientos ochenta y siete guión cinco, ambos con domicilio en calle Libertad número novecientos dieciocho, segundo piso, Vifta del Mar, y **SALMONES ACUAR LIMITADA**, Rut. número setenta y nueve millones quinientos diecisiete mil cuatrocientos diez guión siete, representada por don **FRANCISCO JAVIER ETCHEGARAY DOMÍNGUEZ**, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad y rut. número cuatro millones quinientos veintiún mil quinientos setenta y cinco guión M, ambos con domicilio en calle Amunategui número setenta y uno, segundo piso, Santiago,

estas dos últimas sociedades también e indistintamente en adelante denominadas “ las prominentes compradoras”, todos los comparecientes mayores de edad quienes han acreditado las identidades con las cédulas antes citadas y exponen que han convenido el siguiente contrato de promesa de compraventa: **PRIMERO** : BANCREDI LEASING S.A. es dueño de los siguientes bienes muebles: una Grúa Horquilla marca Yale, modelo ERPS guión cero tres cero TF, serie número N siete cero uno seis seis cero, año mil novecientos noventa y cuatro y un Conjunto de Sistemas de Estanterías Metálicas Stock Rack. Asimismo, BANCREDI LEASING S.A. dio en arrendamiento a PROSEL S.A. , los bienes indicados, según consta de escritura pública de esta misma fecha y Notaría. **SEGUNDO**: Por el presente instrumento, BANCREDI LEASING S.A. , debidamente representada, promete vender, ceder y transferir, a SALMONES SEDNA S.A. Y a SALMONES ACUAR LIMITADA, quienes prometen comprar y adquirir para sí, en los porcentajes que éstos acuerden y a falta de acuerdo uno de ellos, a elección de BANCREDI LEASING S.A. , los bienes individualizados en la cláusula precedente, sujeto a las siguientes condiciones: a) en caso de mora o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del contrato de arrendamiento referido en la cláusula primera de este instrumento , por parte de la arrendataria PROSEL S.A.; b) en el evento que la arrendataria antes citada, habiendo cumplido a cabalidad sus obligaciones y expirado el contrato de arrendamiento ya referido, no hiciera uso de la opción de compra señalada en la cláusula octava del citado contrato de arrendamiento. **TERCERO** : El precio de la compraventa será el equivalente a la suma de las rentas de arrendamiento vencidas e impagas, más el interés máximo convencional permitido por la Ley, más las rentas de arrendamiento pendientes, más el valor de la opción de compra. mas los derechos de aduana diferidos y las cuotas del crédito fiscal que se adeudaren, según el referido contrato de arrendamiento, precio que las prominentes compradoras pagarán al contado, dentro del plazo de treinta días contados desde la fecha de la declaración del término del contrato por incumplimiento, notificada por carta certificada ; y/o el mismo plazo contado desde la fecha de vencimiento del plazo del aludido contrato. **CUARTO** : La venta se hará ad corpus, es decir, como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentren los bienes vendidos al momento de la venta, con todos sus usos, costumbres y derechos, libre de todo litigio, prohibición, embargo y gravamen, respondiendo la vendedora del saneamiento en conformidad a la ley. Se deja constancia que los bienes que se venderán no adeudan suma alguna por concepto de impuestos. **QUINTO** : La entrega material de los bienes objeto de la promesa de compraventa que da cuenta el presente instrumento público, se entenderá efectuada a la fecha del pago del precio, a entera satisfacción de las prominentes compradoras. **SEXTO** : Los derechos notariales, impuestos, gastos de inscripción, subinscripciones, anotaciones marginales, certificados y demás que se devenguen con motivo de esta escritura serán de cargo de las prominentes compradoras. **SEPTIMO** : Por esta mismo instrumento, Salmones Sedna S.A. y Salmones Acuar Limitada, ambas sociedades ya individualizados y representadas por sus respectivos mandatarios comparecientes, se otorgan mutua y recíprocamente mandato especial para que una en nombre y representación de la otra suscriba y firme el contrato de compraventa definitivo que corresponda una vez cumplida la o las condiciones señaladas en la cláusula segunda de este instrumento, con facultades suficientes para firmar instrumentos públicos o privados, adquirir y aceptar el bien o bienes objeto de la compraventa, pagar el precio de la compraventa, recibir los bienes vendidos, otorgar recibos y finiquitos, renunciar acciones y derechos, pagar multas e intereses, pudiendo fijar y determinar todas las demás condiciones y modalidades del contrato de compraventa. Asimismo, se otorgan mutuamente mandato judicial para representarse el uno al otro, con todas y cada una de las facultades indicadas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil. El presente mandato tendrá el carácter de irrevocable mientras se encuentren pendientes la o las condiciones pactadas en la presente promesa de Compraventa. **OCTAVO** :En el evento de que cumplidas las condiciones y/o el plazo señalado en la cláusula tercera de este instrumento, las prominentes compradoras y/o la prominente vendedora no dieren cumplimiento a sus obligaciones de comprar y/o vender, pagar el precio correspondiente o transferir el dominio, la incumplidora pagará a la cumplidora una multa e indemnización compensatoria, equivalente al cien por ciento del precio convenido en esta

promesa. en que las partes han avaluado anticipadamente el perjuicio. **NOVENO** : Para todos los efectos legales que deriven del presente contrato las partes fijan su domicilio en Santiago y se someten a la competencias de sus tribunales. **DECIMO** : Se faculta al portador de copia autorizada del presente contrato para requerir de los Registros pertinentes las inscripciones, subinscripciones, anotaciones marginales, certificados y en general cualquier otra actuación que fuere necesaria practicar y que deriven de este contrato. **PERSONERIAS** : (Uno) La personería de doña **Pilar Arriagada Castillo** para representar a **BANCREDI LEASING S.A.**, consta de la escritura pública de delegación de facultades otorgada con fecha veinticuatro de Enero de mil novecientos noventa y cinco, en la Notaría de Santiago de don **Hugo Pinto Pousa**. (Dos) La personaría de don **David Federic Elton Heavey**, para representar a **SALMONES SEDNA S.A.**, consta de escritura pública de fecha trece de Diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don **Raúl Tampier Vásquez** . (Tres) La personería de don **Francisco Javier Etchegaray Dominguez** para representar a **SALMONES ACUAR LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha trece de Diciembre de mil novecientos noventa y tres , otorgada en la Notaría de Santiago de don **Jaime Moragas Orrego**.

SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO

**JUAN ENRIQUE FISCHÉ VAYAR**

REPERTORIO N°. 2045.-

ANEXO DE PRIORIDAD

BANCREDI LEASING S.A.

- CON -

PROSEL S.A.

En Valparaíso, República de Chile, a VEINTIOCHO DE FEBRERO de mil novecientos noventa y cinco, ante mí, NORA HORMAECHA SOLER, Abogado, Notario Público de esta ciudad, con Oficio en Calle Prat número seiscientos cincuenta y dos, Suplente del Titular don JUAN ENRIQUE FISCHÉ VAYAR, según Decreto Judicial Protocolizado, comparecen: BANCREDI LEASING S.A., rol único tributario número noventa y siete millones seiscientos cincuenta y siete mil guión dos, con domicilio en la ciudad de Santiago, calle Agustinas número mil trescientos cuarenta dos, entpiso, en adelante también e indistintamente “la arrendadora”, representada por doña PILAR ARRIAGADA CASTILLO, chilena, soltera, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número siete millones ciento cincuenta y nueve mil ciento setenta y uno guión siete, con domicilio en la ciudad de Valparaíso calle Condell número ochocientos veinte, por una parte y por la otra, PROSEL S.A., rol único tributario número noventa y seis millones seiscientos noventa y nueve mil setecientos cuarenta guión tres, en adelante también e indistintamente “la arrendataria”, representada según se acreditará por don DAVID FEDERIC ELTON HEAVEY, chileno, casado, contador, cédula nacional de identidad número seis millones trescientos seis mil cuatrocientos ochenta y siete guión uno, ambos con domicilio en Puerto Fernández sin número, Quemchi, los comparecientes mayores de edad quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: PRIMERO: Por escritura pública de esta fecha otorgada en esta Notaría, las partes han celebrado un contrato de arrendamiento con los proveedores que a continuación se indican, sobre los siguientes bienes muebles: a) YALE CHILE LTDA.: Una Grúa Horquilla marca Yale, modelo ERPS guión cero tres cero TF, serie número N siete cero uno seis seis cero, año mil novecientos noventa y cuatro; y b) MINDUGAR S.A.: Un Conjunto de Sistemas de Estanterías Metálicas Strock Rach. Dichos bienes se individualizaron en Anexo que se protocolizó conjuntamente con el contrato de arrendamiento. (Uno) Las rentas mensuales de arrendamiento que se han pactado son las sumas que a continuación se indican: a) Una primera renta de arrendamiento por la suma equivalente en pesos de trece mil

quinientos cincuenta y un coma sesenta y siete dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, más el Impuesto al Valor Agregado, que la arrendataria pagó a la arrendadora al suscribir el contrato de arrendamiento; b) treinta y cinco siguientes rentas de arrendamiento, cada una por la suma equivalente en pesos de mil ochocientos cincuenta y ocho coma cuarenta y ocho dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, más el Impuesto al Valor Agregado, las que serán pagadas por la arrendataria todos los días treinta de cada mes, a contar del día treinta de Marzo de mil novecientos noventa y cinco, a excepción de los meses de Febrero de cada año, en que se pagará el último día hábil del mes. Los señalados bienes serán adquiridos por BANCREDI LEASING S.A. a los proveedores indicados precedentemente, por instrucciones y a solicitud de PROSEL S.A., quién ha seleccionado libremente los bienes y con el exclusivo objeto de entregárselos en arrendamiento. **SEGUNDO:** En este acto, la arrendataria declara tener cabal conocimiento de las especificaciones, calidad, rendimiento y demás características propias de los bienes que han seleccionado, así como la calidad de su servicio técnico. Declara asimismo que ha seleccionado los bienes arrendados en conocimiento de su aptitud para el objeto a que están destinados, según su propia naturaleza y el uso particular que les dará. **TERCERO:** Las rentas indicadas en la cláusula primera han sido calculadas considerando que el Conjunto de Sistemas de Estanterías Metálicas Stoch Rack será adquirido por BANCREDI LEASING S.A. por un precio de quince millones cuatrocientos cuarenta mil cuarenta y cuatro pesos considerando una paridad de cuatrocientos once coma cincuenta pesos por dólar de los Estados Unidos de Norteamérica. **CUARTO:** Si al momento de pagar a cada proveedor el valor del bien arrendado, hubiere diferencias respecto de la paridad antes indicada, BANCREDI LEASING S.A. estará facultado para modificar la renta de arrendamiento correspondiente al mes siguiente de efectuada la revisión, lo que se comunicará a la arrendataria dentro de los cinco días de efectuada la revisión. Si hubiere incremento en la renta, ésta será pagada por la arrendataria al contado, dentro del plazo de cinco días contados desde que BANCREDI LEASING S.A. le informe su monto. **QUINTO:** Asimismo, las partes convienen en que si entre la fecha del contrato de arrendamiento y aquella en que BANCREDI LEASING S.A. deba pagar el impuesto al valor agregado y los demás impuestos y derechos que correspondan por la adquisición de los bienes arrendados, éstos variaren, serán de cargo de la arrendataria los aumentos o nuevos impuestos y se beneficiará de las disminuciones, pudiendo optar entre pagar los aumentos o recibir la diferencia por las disminuciones al contado o dentro del plazo del contrato, conjuntamente con las rentas pactadas. **SEXTO:** Las partes declaran que la presente escritura pública forma parte integrante del contrato de arrendamiento suscrito entre ellas por escritura pública de esta misma fecha y en esta misma Notaría. **PERSONERIAS:** Uno) La personería de dona Pilar Arriagada Castillo, consta de escritura pública de delegación de facultades de fecha veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y cinco, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hugo Pinto Pousa. Dos) La personería de don David Federic Elton Heavey para representar a PROSEL S.A., consta de Sesión de Directorio de fecha seis de Junio de mil novecientos noventa y cuatro, reducida a escritura pública con fecha quince de Junio del mismo año, otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Juan Enrique Fische Váyar. Documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes y del Notario que autoriza. Conforme. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes conjuntamente con el Notario que autoriza. Se da copia.