

**INSTITUTO PROFESIONAL
LIBERTADOR DE LOS ANDES**

A 3158
SE 483 C
1993

**EL CONTRATO DE LEASING
UN ENFOQUE TEORICO Y PRACTICO**

51816

R. 139.

**MEMORIA PARA OPTAR AL TITULO DE
CONTADOR AUDITOR**

Leasing
Aprendizaje
Instituciones
Financiamiento.

PROFESOR GUIA: SR. JAVIER RIVERA ARAYA

ROLANDO SEREY GONZALEZ

LOS ANDES-CHILE

1993

A G R A D E C I M I E N T O S

Agradezco en primer lugar a Dios, por haberme dado la perseverancia y tenacidad necesarias para sacar adelante esta Memoria.

Agradezco a todas aquellas personas, que de una u otra forma colaboraron conmigo, para terminar el presente Trabajo.

Hago presente los más sinceros agradecimientos a mi Familia y en forma muy especial, a mi Profesor Guía Señor Javier Rivera Araya, quien me instó desde los inicios de mi Memoria, a fin de que yo diera lo mejor de mí y de ese modo, llegar al ansiado fin de un arduo trabajo.

I N D I C E

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
<u>PRIMERA PARTE</u>	
AGRADECIMIENTOS.....	01
INDICE.....	02
INTRODUCCION.....	06
<u>CAPITULO I ASPECTOS GENERALES</u>	
1.- Concepto de Leasing.....	08
2.- Características.....	08
3.- El Leasing en Chile.....	09
4.- Tipos de Leasing.....	11
4.1.- Leasing Financiero.....	12
4.2.- Leasing Operativo.....	13
4.3.- Lease Back.....	15
4.4.- Leasing Directo.....	15
4.5.- Leasing Indirecto.....	16
4.6.- Master Lease.....	16
5.- Los Bienes Objeto de Leasing.....	16
6.- Análisis del Contrato Desde el Punto de Vista del Arrendador (Sociedad de Leasing).	17
6.1.- Empresa de Leasing.....	17
6.2.- Ventajas del Contrato para el Arrendador.....	20
6.3.- Desventajas del Contrato para el Arrendador.....	20
7.- Análisis del Contrato Desde el Punto de Vista del Arrendatario.	21
7.1.- Empresas que Utilizan el Leasing.....	21
7.2.- Ventajas para el Arrendatario.....	22
7.3.- Desventajas para el Arrendatario.....	23
<u>CAPITULO II ASPECTOS JURIDICOS</u>	
1.- El Leasing Desde el Punto de Vista Jurídico.....	24
2.- Definición Legal del Leasing.....	25
2.1.- Características del Contrato.....	25
2.2.- Las Partes que Intervienen en el Contrato.....	26

3.- Formalidades.....	27
4.- Cláusulas esenciales del Contrato de Leasing.....	28
5.- Efectos del Contrato.....	28
5.1.- Derechos de la Sociedad de Leasing.....	29
5.1.1.- Solicitar el pago de las Rentas.....	29
5.1.2.- Exigir garantías al Usuario.....	29
5.1.3.- Poner término al contrato en caso.....	29
de incumplimiento.	
5.2.- Derechos del Arrendatario.....	30
5.2.1.- El Uso y Goce del Bien.....	30
5.2.2.- Ejercer su Derecho de Opción.....	30
5.3.- Obligaciones de la Sociedad de Leasing.....	31
5.3.1.- Adquirir el Bien Solicitado.....	31
por el Cliente.	
5.3.2.- Pagar el Precio al Proveedor.....	31
5.3.3.- Proporcionar Garantías.....	31
5.3.4.- Recibir el Bien.....	32
5.3.5.- Transferir el Bien.....	32
5.4.- Obligaciones del Arrendatario.....	32
5.4.1.- Pagar las Rentas.....	32
5.4.2.- Usar Debidamente el Bien.....	32
5.4.3.- Mantenición y reparación del bien.....	33
objeto de Leasing.	
5.4.4.- Contratar Seguros.....	33
6.- Normas que regulan las Operaciones de Leasing.....	33

CAPITULO III ANALISIS DEL CONTRATO DESDE

EL PUNTO DE VISTA FINANCIERO

1.- ARRENDADOR.....	35
1.1.- El Financiamiento de la Empresa de Leasing.....	35
1.2.- Apalancamiento.....	36
1.3.- Riesgo del Financiamiento.....	37
2.- ARRENDATARIO.....	38

2.1.- El Financiamiento.....	38
2.2.- Efectos del Leasing en el Capital de Trabajo.....	38
2.3.- Efectos de Liquidez.....	39
2.4.- Comparación Financiera.....	40

CAPITULO IV TRATAMIENTO CONTABLE

1.- Normas Contables para Operaciones de Leasing.....	44
2.- Aspectos Contables.....	45
3.- Contabilización del Arrendatario.....	46
3.1.- Contabilización Leasing Financiero.....	46
3.1.1.- Asientos Contables.....	51
3.2.- Contabilización Leasing Operativo.....	52
3.2.1.- Asientos Contables.....	52
4.- Contabilización del Arrendador.....	53
4.1.- Contabilización Leasing Financiero.....	53
4.1.1.- Asientos Contables.....	59
4.2.- Contabilización Leasing Operativo.....	60
4.2.1.- Asientos Contables.....	60
5.- Clasificación de las Cuentas.....	61

CAPITULO V ANALISIS DEL CONTRATO DESDE

EL PUNTO DE VISTA ECONOMICO

I.- Arrendador.....	63
1.- Cálculo de las Rentas o Cuotas de Leasing.....	63
1.2.- Incidencia de la inflación en la Fijación de las Rentas.....	65
2.- Relación Costo-Ingreso.....	65
3.- Amortización.....	66
4.- Obsolescencia.....	68

II.- Arrendatario.....	69
1.- La Cuota de Leasing.....	69
2.- Relación Costo-Ingreso.....	70
3.- Obsolescencia.....	71

CAPITULO VI ASPECTOS TRIBUTARIOS

I.- Arrendador (Soc. de Leasing).....	72
1.- Impuesto a la Renta y Capital Propio.....	72
1.1.- Tratamiento Tributario.....	73
1.1.1.- Deudores por Leasing.....	73
1.1.2.- Intereses Diferidos por Percibir.....	73
1.1.3.- Resultado en la Venta.....	74
1.1.4.- Corrección Monetaria.....	74
1.1.5.- Depreciación.....	75
1.1.6.- Término del Contrato.....	76
2.- Impuesto al Valor Agregado en Contratos de Leasing.....	76
II.- Arrendatario.....	78
1.- Tratamiento Tributario.....	78
1.1.- Activos Físicos por Leasing.....	78
1.2.- Obligaciones por Leasing.....	78
1.3.- Reajustes.....	78
1.4.- Intereses.....	79
1.5.- Corrección Monetaria.....	79
1.6.- Depreciación.....	80
1.7.- Término del Contrato.....	80
2.- Impuesto al Valor Agregado.....	80

SEGUNDA PARTE

Ejercicio Práctico.....	81
CONCLUSION.....	97
BIBLIOGRAFIA.....	100

I N T R O D U C C I O N

Invertir en una decisión que significa un compromiso durante un periodo de tiempo; y de cuyos resultados depende que las Empresas accedan a un nivel superior, que se traduzca en una mayor posición frente a la competencia, un mayor nivel de utilidades o el cumplimiento de los objetivos fijados por la Dirección de la Empresa.

El Leasing como canal de financiamiento para inversiones, ha venido ganando un amplio reconocimiento y legitimidad en la estructura productiva chilena, particularmente en los segmentos de la Mediana y Gran Empresa. Este proceso se encuentra en pleno desarrollo y lo más probable es que se intensifique en el futuro. Las Empresas de hecho, están enfrentando imperativos ineludibles de inversión, no sólo para expandirse sino también para mejorar niveles de productividad.

No cabe duda que en este desafío el Leasing tiene mucho que aportar.

Las Empresas de Leasing financian: Bienes de transporte, equipos de movimiento de carga, en general, elementos computacionales, inmuebles para oficinas e Industrias, vehículos, viviendas. Es decir, prácticamente no existe ninguna área de la producción y los servicios con que no trabajen.

Los orígenes del leasing se remontan al siglo pasado, cuando los fabricantes de vagones y locomotoras de Estados Unidos lo utilizaron por primera vez, facilitando el desarrollo de los grandes Ferrocarriles Americanos.

Posteriormente en 1920, la Bell Telephone System, alquiló sus teléfonos en lugar de venderlos, lo que fue imitado por la IBM, dando origen así al Leasing Industrial, que actualmente se conoce como Leasing Operativo.

En la década del 50 aparecieron en el mercado norteamericano las Sociedades de Leasing independiente de las Empresas Industriales, surgiendo así la United States Leasing Corporation, pero su insuficiente capital frente a la creciente cifra de negocios llevó a su principal Accionista a fundar la Boothe Leasing Corporation; dando inicio así a una nueva forma de Arrendamiento, el Leasing Financiero.

Después de 1963 los Bancos e Instituciones Financieras comenzaron a actuar como intermediarias.

En nuestro país la primera Empresa de Leasing comenzó a operar a principios del año 1978, cuando la tasa de interés para los Créditos Bancarios eran excesivamente altas. Razón que motivó a los Empresarios Chilenos a adoptar esta modalidad.

En la actualidad el Leasing constituye una importante alternativa para adquirir bienes.

El Leasing proporciona al Usuario, la posibilidad de obtener en forma simultánea el Activo que necesita y su financiamiento.

C A P I T U L O I ASPECTOS GENERALES.

1.- CONCEPTO DE LEASING:

Es una forma de financiamiento para las Empresas, a través del cual pueden equiparse, renovar su tecnología, financiar proyectos, o bien, obtener capital de trabajo con sus propios Activos. Se manifiesta por medio de un Contrato de Arrendamiento, mediante el cual una persona natural o jurídica llamada Arrendador, traspasa a otra llamada Arrendatario, el derecho de uso y goce de un bien, a cambio de pagos periódicos denominados cuotas, durante un periodo determinado, a cuyo término el Arrendatario tiene la opción de adquirirlo para sí mismo, renovar el Contrato o devolver el bien al Arrendador.

2.- CARACTERISTICAS:

Como se podrá apreciar, el Leasing es una de las más modernas técnicas de financiamiento, ya que proporciona a la Empresa una nueva herramienta para obtener ventajas derivadas del uso de los Bienes de Capital, sin necesidad de ser dueño de éstos. De hecho, ningún bien o equipo produce beneficios por la simple razón de poseerlo, sino, por la ventaja derivada de su utilización. Esta realidad se ve claramente reflejada en el Leasing, que permite su expresión financiera por la disociación "Uso-Propiedad" y que hoy en día se presenta como una real necesidad debido entre otras, a las siguientes razones:

- a) El alto costo de los Bienes de Capital.
- b) Escasez de recursos para adquirir la propiedad de ellos.
- c) La conveniencia de sustituir los Bienes obsoletos por equipos modernos, que satisfagan mejor tales necesidades.

3.- EL LEASING EN CHILE:

En Chile la Industria del Leasing comenzó en 1978, sin embargo, la recesión de 1982 detuvo su crecimiento, periodo en el cual las inversiones de capital físico cayeron fuertemente hasta 1985. Sin embargo, el cambio estructural de la economía permitió el desarrollo de sectores intensivos, en demanda de Bienes de Capital, que han ayudado a la generación de divisas y a la sustitución de Importaciones. Asimismo, durante los últimos años el país ha aumentado la tasa de inversión del 15% al 20%, generando una mayor demanda de financiamiento a mediano y largo plazo que la Banca Comercial no cubría completamente, ya que está orientada principalmente a financiar Capital de Trabajo y Comercio Exterior.

Por lo anterior, a partir de 1986 ha habido un continuo crecimiento en la Industria del Leasing, acelerándose a partir de 1988, cuando la Autoridad Económica modificó la Ley de Bancos, permitiéndoles a éstos crear Sociedades Filiales que presten servicios financieros y complementen su giro, como es el caso del Leasing.

Las principales Compañías de Leasing son: Leasing Andino S.A., Santiago Leasing S.A., Santander Leasing S.A., CITI Leasing, Republic Leasing, Manufacturers Hanover, Bice Leasing, Security Pacific Leasing S.A. y Banestado S.A.

Se visualiza un resurgimiento de la Industria del Leasing, principalmente debido a:

- a) El parque de equipos y maquinarias, se encuentra sobreutilizado, existiendo obsolescencia tecnológica en la Industria Nacional. Además los ciclos de renovación tecnológica son cada vez más cortos, especialmente en la Industria de la Informática.
- b) El incremento en las tasas de inversión, requisito para sostener las tasas de crecimiento requeridas por el F.M.I. y la Autoridad Económica y el dinamismo de los sectores Exportadores y de sustitución de Importaciones, los cuales demandan Bienes de Capital.
- c) El Leasing es una importante alternativa de financiamiento a largo plazo para la inversión, ya que el sistema financiero tradicional está orientado principalmente a operar a corto plazo.
- d) Las restricciones de Crédito Externo de la Banca Internacional, significará que el crecimiento deberá ser financiado en parte por recursos locales, dentro del cual las Compañías de Leasing participarán activamente.
- e) Acceso por parte de las Empresas de Leasing a nuevas fuentes de financiamiento, en mejores condiciones de plazo y tasas de interés (emisión de Bonos, financiamiento vía CORFO BID III-Banco Mundial).

El desafío que enfrenta actualmente la Economía Chilena, es mantener una tasa de crecimiento que le permita al país un desarrollo equilibrado a mediano plazo. Es indudable que este desafío pondrá a prueba la capacidad del mercado financiero, para canalizar los flujos de capital a

actividades productivas, optimizando el proceso de asignación de recursos.

Las Empresas de Leasing pueden aumentar su capacidad de ahorro interno y externo, pues son una fuente emisora de Bonos de creciente importancia futura, ya que representan un uso productivo y de riesgo controlado de los recursos que deben invertir a largo plazo, como son los Fondos de Pensiones o las Pólizas de Seguros de Vida, para el caso de las Compañías de Seguros. Tanto así, que los Bonos emitidos por las Empresas de Leasing fueron autorizados a ser adquiridos por las A.F.P., a partir de 1987.

En este mismo orden de cosas el programa CORFO-BID III permite que por primera vez, las Compañías de Leasing tengan la oportunidad de acceder a fondos, a través de un sistema de Licitación, las cuales comenzaron a operar en junio de 1990.

Por lo anterior cabe destacar, que la Industria de Leasing en Chile enfrenta el desafío de ser un intermediario válido para recibir y canalizar recursos internos y externos de mediano y largo plazo.

4.- TIPOS DE LEASING:

En la práctica se distinguen 2 tipos de operaciones de Leasing:

- Leasing Financiero.
- Leasing Operativo.

4.1 Leasing Financiero:

Es un Contrato por el cual la Empresa de Leasing (Arrendador), adquiere un Bien de Capital determinado, el cual es traspasado al Usuario (Arrendatario) en la forma de Arrendamiento, quien a su vez, se compromete a efectuar una serie de pagos, a cambio del uso de dicho bien. Al final del periodo inicialmente acordado, el Arrendatario se adjudica el bien pagando la Opción de Compra. Este tipo de Leasing constituye una fuente de financiamiento externo de mediano y largo plazo que tiene la Empresa, ya que financia la totalidad del costo del bien, sin utilizar financiamiento adicional.

La Empresa de Leasing actúa como una Institución Financiera, los gastos de riesgo, mantención, seguro u otros gastos, son de cargo del Arrendatario. Los Gastos originados por el Contrato, como por ejemplo los gastos de Notaría, algunas Empresas de Leasing se lo asignan en el valor de las cuotas. Otras Empresas de Leasing no lo asignan en el valor de las cuotas y el Arrendatario debe cancelar al momento de firmar el Contrato.

Características del Contrato de Leasing Financiero:

- a) Se transfiere la propiedad del bien al Arrendatario al término del Contrato.
- b) El pago de la Opción de Compra al final del Contrato, es significativamente inferior al valor de mercado del bien que tendría en ese momento.
- c) El Valor Actual de las cuotas de Arrendamiento,

corresponde a una proporción significativa del valor de mercado del bien al inicio del Contrato (90% o más).

- d) El Contrato cubre una parte significativa de la vida útil del bien (75% o más).

4.2 Leasing Operativo:

Es un Contrato mediante el cual una persona natural o jurídica, denominada Arrendador, cede a otra denominada Arrendatario, el uso y goce de un determinado bien a cambio del pago de cuotas periódicas durante la tenencia de éste.

El plazo del Contrato puede ser fijo irrevocable o indefinido revocable, después de un cierto periodo o determinadas condiciones.

En este caso, las Compañías de Leasing compran el equipo y lo Arriendan al Arrendatario, pero a una tasa y plazos que no cubren el costo del equipo, el interés y la utilidad del Arrendador.

Este tipo de Leasing es más bien de corto plazo, los que hacen uso de este tipo de Leasing, lo hacen porque ellos tienen programado el tiempo que lo van a usar, no tienen la intención de comprar, sino Arrendar un tiempo definido.

Las cuotas de Arrendamiento deben cubrir además de la amortización del capital, los gastos que pueda tener el bien durante la vida del Contrato, así como la garantía de su buen funcionamiento, ya que el servicio de mantenimiento es de cargo del Arrendador. El Arrendador soporta los riesgos técnicos, financieros y de

obsolescencia del bien.

De las definiciones dadas de ambos tipos de Leasing, se puede determinar que las características del Leasing Financiero son muy distintas a las del Operacional; éstas están contrastadas en el siguiente cuadro:

LEASING OPERACIONAL LEASING FINANCIERO

ARRENDADOR	Fabricantes, Distribuidores o Importadores y Compañías de Leasing.	Empresas Financieras Filiales de Bancos o Independientes.
CARACTER DEL CONTRATO	Revocable por el Arrendatario con previo aviso.	Irrevocable por ambas partes.
ELECCION DEL BIEN	Por el Arrendatario entre los que tenga el Arrendador.	Por el Arrendatario entre cualquier fabricante.
AMORTIZACION DEL BIEN	En varios Contratos con uno o varios Arrendatarios.	En un solo Contrato.
TIPO DE BIEN	Bien estándar de uso común con mercado secundario.	Bienes específicos de mercado restringido.
CONSERVACION Y MANTENCION DEL BIEN	Por cuenta del Arrendador o quien éste designe.	Por cuenta del Arrendatario.
OBSOLESCENCIA	Lo soporta el Arrendador.	Lo soporta el Arrendatario.
FINALIDAD	Ofrecer un servicio.	Ofrecer una técnica de financiamiento.
RIESGO PARA EL ARRENDADOR	Riesgos técnicos y financieros.	Riesgos financieros.
RIESGO PARA EL ARRENDATARIO	Ninguno.	Riesgos técnicos.
PROPIEDAD	Siempre del Arrendador.	Periodo Leasing: Arrendador. Término Leasing: Arrendatario.

Existen otros tipos de Leasing (Lease Back, Directo o Indirecto; Master Lease), pero éstos son más bien características o cláusulas que forman parte de los Contratos de Leasing Financiero u Operativo.

4.3 Lease Back:

Es una modalidad de financiamiento, se materializa mediante la previa adquisición de un bien de capital de naturaleza mueble o inmueble, que realiza la entidad prestamista a una determinada Empresa vendedora, para luego y en forma simultánea facilitarle el uso y explotación de ese mismo bien.

El Contrato tiene las mismas características de un Leasing Financiero, con la diferencia de que el Proveedor de los bienes objeto del Contrato, es el mismo Arrendatario. Estas operaciones se hacen con el fin de otorgar una mayor liquidez a la Empresa, ya que sólo se produce un cambio en la propiedad del bien, sin modificar la realidad de su uso.

Las operaciones de Lease Back, las solicitan Empresas con problemas de liquidez y que por lo tanto, tienen una capacidad de negociación restringida.

4.4 Leasing Directo:

En este tipo de Contrato, es la Sociedad de Leasing la que actúa como Arrendadora, la cual a su vez adquiere el bien con el objeto de transferir su uso a un Usuario. Es decir, la negociación se realiza entre la

Empresa de Leasing y el futuro Arrendatario. La Empresa de Leasing es quien de acuerdo a las indicaciones del futuro Arrendatario, la que compra el bien y lo traspasa mediante un Contrato de Arrendamiento.

4.5 Leasing Indirecto:

En este tipo de Contrato, es la propia Empresa Fabricante o Proveedor, que actúa como Arrendadora del bien. Es decir, en este caso no actúan ningún intermediario financiero. Sus características corresponden a un típico Contrato Operativo.

4.6 Master Lease:

Es un Contrato de Leasing por el cual el Arrendatario, puede asegurarse de obtener una serie de bienes dentro de un determinado plazo, evitando negociaciones repetidas para cada uno de los bienes.

Esta modalidad es similar a las Líneas de Crédito de las Instituciones Financieras. El Arrendador puede realizar todas las operaciones de Leasing que su capacidad de endeudamiento le permita.

5.- BIENES OBJETO DE LEASING:

Pueden ser todos aquellos bienes que tengan capacidad de auto-financiarse (bienes de producción) y no de consumo y que sean comerciales. (no estén destinados al uso o servicio público).

Una clasificación bastante usual, es la de bienes muebles e inmuebles en este caso, para uso de una actividad

productiva o profesional. En resumen cualquier bien que cumpla con los propósitos económicos implícitos en la operación, puede ser objeto de Contrato, existiendo un riesgo variable que depende de la naturaleza del bien.

6.- ANALISIS DEL CONTRATO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDADOR (SOCIEDAD DE LEASING):

Para el Arrendador, el leasing es una operación financiera cuya función es la de prestar servicios, equivalentes al financiamiento de la compra de maquinarias, equipos e instalaciones, para actividades destinadas a la producción de bienes y servicios.

El financiamiento vía Leasing, no difiere sustancialmente de otros tipos de Crédito, por lo que el Arrendador deberá considerar para su aprobación, los mismos principios que se utilizan para tomar decisiones crediticias en las Instituciones Financieras, como son: Calidad moral del solicitante, situación económica-financiera, riesgos operacionales del negocio, estabilidad de los flujos de pago, garantía ofrecida, calidad de la administración, etc.

6.1 Empresa de Leasing:

Son aquellas Entidades dedicadas al Arrendamiento de bienes de capital, es decir, bienes destinados al uso Industrial, Comercial, Agrícola, etc. Las Empresas que se dedican a esta actividad, en la que prevalece el aspecto financiero sobre otros aspectos de su gestión, son consideradas como Sociedades Financieras. Esto es válido para las Entidades que se dedican al

Leasing Financiero, ya que en este caso la Empresa financia la compra de un bien para un tercero que es el Usuario. No ocurre lo mismo en el caso del Leasing Operativo donde el propio Proveedor actúa como Arrendador, es decir, como un prestador de servicios.

Las Empresas de Leasing no se contraponen con las demás Instituciones Financieras, siendo consideradas como complemento dentro del mercado financiero.

El crecimiento del Leasing en los últimos años, ha motivado a las Instituciones Bancarias a incursionar en esta actividad, en calidad de Accionistas, creando Sociedades Filiales de Leasing, cuya función es la de prestar servicios equivalentes al financiamiento de la compra de maquinaria, equipos e instalaciones para desarrollar actividades destinadas a la producción de bienes y servicios.

La Ley 18.707 publicada en el Diario Oficial el 19 de mayo de 1988, estableció que las Sociedades Filiales que complementan el Giro Bancario, quedan bajo la fiscalización y regularización exclusiva de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras; la que tiene la facultad para impartir normas e instrucciones, con el objetivo de que las Filiales de Leasing celebre Contratos que no desvirtúen sus objetivos, esto es, la prestación de servicios financieros.

La mayoría de las Empresas de Leasing que existen en nuestro país, se han formado como Sociedades de Responsabilidad Limitada, o bien, como Sociedades Anónimas Cerradas.

El Artículo 29 de la Ley 18.046 de fecha 22 de octubre de 1981, señala que las Sociedades Anónimas pueden ser Abiertas o Cerradas. La importancia de esta clasificación radica en que sólo las Sociedades Anónimas Abiertas están sometidas a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros. En consecuencia, tanto las Sociedades Anónimas Cerradas y las Sociedades de Responsabilidad Limitada, no están sujetas a ninguna fiscalización especial, sino, sólo a la que efectúa el Servicio de Impuestos Internos en relación al cumplimiento de las obligaciones Tributarias. Esta falta de control sobre algunas Empresas que se dedican al Leasing, ha dificultado el desarrollo de este medio de financiamiento en nuestro país.

Las Empresas de Leasing como cualquier otra Empresa, requieren obtener financiamiento para el desarrollo de sus operaciones y éste puede ser a través de su Capital Propio o de Créditos.

Los métodos que utilizan las Empresas de Leasing, para otorgar Créditos son similares a los que tienen los Bancos Comerciales, pero dado el nivel de especificación alcanzado en el financiamiento, se genera una evaluación del riesgo, de conformidad a pautas conocidas, lo cual permite resolver las operaciones al más breve plazo. Esto concuerda con las necesidades de los Usuarios de contar con decisiones inmediatas, para el equipamiento de nuevas tecnologías. Las Empresas de Leasing están especializadas en riesgos de mediano y largo plazo, propios del sector financiero.

6.2 Ventajas del Contrato para el Arrendador

(Sociedad de Leasing):

- La Sociedad de Leasing, normalmente opera con una tasa de rentabilidad mayor que el promedio de las Instituciones Financieras (el Valor Actual neto de los flujos de Arrendamiento, es mayor a los que existirían por servicio financiero de un Crédito).

- En caso de incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, la operación de cobro de las rentas, basado en la liquidación del bien, es menos complejo que la recuperación de un Crédito, por medio de la liquidación de una Garantía prendaria.

- El bien le pertenece a la Sociedad de Leasing, para todos los efectos legales del Contrato, la que tiene la obligación de venderlo sólo al final del Contrato de Arrendamiento y habiéndose cancelado la totalidad de las rentas que se estipulan en el mismo.

- A pesar de que el bien le pertenece a la Sociedad de Leasing, dado que el goce del bien es del Arrendatario, éste se obliga a mantener la calidad del mismo y asume la responsabilidad por riesgos. El Arrendador además, exige que los bienes estén debidamente asegurados.

6.3 Desventajas para el Arrendador (Sociedad de Leasing):

- Los menores Impuestos que benefician al Usuario, pasan a ser de cargo del Arrendador.

- El refinanciamiento suele presentar problemas y resulta costoso.
- En la mayoría de los países, no existe una adecuada Legislación para las Empresas de Leasing.

7.- DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDATARIO:

El Leasing representa una modalidad de financiamiento para el Arrendatario, ya que le permite adquirir equipos y bienes sin que se materialice en forma inmediata la compra del mismo. Lo anterior obedece a necesidades del Arrendatario de amortizar de acuerdo a sus requerimientos particulares, los bienes que necesite.

7.1 Empresas que Utilizan el Leasing:

El Leasing se presenta particularmente conveniente, para las Empresas de reciente creación, las cuales no poseen al comienzo los medios que les permita llevar a cabo sus proyectos. También recurren al Leasing las Empresas en marcha, que necesitan renovar sus equipos y están en el límite de su capacidad de endeudamiento o cuya liquidez les impide adquirir las maquinarias y equipos para su desarrollo.

Es recomendable el Leasing para aquellas Empresas sanas y bien dirigidas, que deben realizar inversiones frecuentes y crecientes, pero que no desean aumentar su capital. Asimismo, es útil a las Empresas que buscan optimizar los recursos financieros disponibles. En aquellos casos en que el mercado ofrece una oportunidad que merece ser aprovechada de inmediato,

necesitándose para ello la compra de máquinas o equipos con urgencia, el Leasing es la solución. Cuando el mercado es amplio existe un exceso de demanda y la capacidad instalada es insuficiente, podría la Empresa ampliar su capacidad para cubrir la demanda insatisfecha a través del Leasing.

La alternativa que ofrece esta modalidad, es la de permitir a las Empresas que poseen una fuerte estructura inmovilizada, ya que su crecimiento y desarrollo está limitado por falta de recursos, disponer del capital de trabajo necesario, para impulsar su producción y consecuentemente sus beneficios.

7.2 Ventajas para el Arrendatario:

- Permite la financiación de hasta el 100% del valor del bien.
- Permite como concepto, no tener endeudamiento financiero, aunque existen compromisos regulares de Arrendamiento.
- Existe mayor flexibilidad de plazos, de los que normalmente brindan las Instituciones Financieras para este tipo de financiamiento.
- No existen costos por constitución de prendas, ni Impuestos a los Pagares.
- Permite manejar el impacto Tributario, ya que un Contrato de Arrendamiento se hace normalmente en plazos menores que la depreciación legal (aumento de gastos) y no se aumentan las ganancias por revalorizaciones del Activo Fijo por Corrección Monetaria. Al reflejar menores utilidades contables existe una menor carga Tributaria.

- Deja libres los recursos para inversiones más productivas.
- Elimina el riesgo de la obsolescencia, fomentando la renovación técnica.

7.3 Desventajas para el Arrendatario:

- Suele ser más caro que otras formas de financiamiento.
- No da el prestigio de ser Propietario.

CAPITULO II

ASPECTOS JURIDICOS

1.- EL LEASING DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO.

La normativa legal sobre Leasing es prácticamente inexistente en la mayoría de los países del mundo.

En Chile el Leasing no está expresamente definido dentro del ordenamiento jurídico, por lo tanto, las operaciones de Leasing se han ajustado a diversas figuras preexistentes (Contrato de Arrendamiento de cosas, Contrato o Cláusula de opción), los cuales son modificados por las partes basándose en el principio de la autonomía de la voluntad y a la libertad de Contratación que existe en el Derecho Privado.

En virtud de este principio, las partes pueden celebrar cualquier Contrato o Convención, con tal de no afectar derechos de terceros, la moral, la Ley, el orden público y las buenas costumbres.

Este es un principio bastante amplio, que otorga a las partes libertad de Contratación, sin que sea necesario un texto expreso que regule el acto, pues la convención es Ley para ellos. La Ley sólo señala algunas limitaciones que más bien son protección de carácter general, establecidas en beneficio de la Sociedad.

Dado que en la actualidad no existe una normativa Legal especial, los Contratos de Leasing se han asimilado y calificado como un "Arrendamiento con Opción de Compra".

La palabra Opción da a entender "la facultad concedida a determinada persona, por un cierto tiempo, de una

determinada prestación o de ejecutar un determinado derecho con preferencia a otro".

2.- DEFINICION LEGAL DEL LEASING.

El Leasing es un Contrato Bilateral en el cual una parte (Arrendador), según las especificaciones de la otra (Arrendatario) conviene simultáneamente un acuerdo de Compraventa, en virtud del cual adquiere un bien a un tercero (Proveedor) y un acuerdo garantizando el Arrendatario el derecho a uso del bien a cambio de un pago (renta de Arrendamiento).

El Contrato se perfecciona a través de una Escritura Pública, la que registra las condiciones en que la Empresa de Leasing entrega con Arrendamiento el bien; incluye las características del bien, los plazos, las rentas, indica quien toma los seguros, como se ejerce la Opción de Compra, considera cláusulas de morosidad, las garantías y todas las materias que definan la relación entre el Arrendador y el Arrendatario.

2.1 Características del Contrato:

- El Arrendatario especifica el bien y seleccionan al Proveedor a su propio arbitrio.
- El bien es adquirido por el Arrendador en vista únicamente del Contrato de Leasing.
- El Arrendatario debe mantener el bien en estado de funcionamiento, para cuyo efecto debe realizar a su cargo las mantenciones y servicios necesarios.

- El Arrendador puede cobrar los desembolsos en que haya incurrido por la compra del bien a título de indemnización, aunque la entrega no se haya verificado en definitiva.
- El Contrato no puede ser rescindido en el sentido que bajo ninguna circunstancia, el Arrendatario deja de pagar la renta.
- La obligación principal del Arrendador es otorgar el derecho a uso del bien y respetar el derecho de Opción de Compra al final del Contrato.

2.2 Las Partes que Intervienen en un Contrato:

Se pueden distinguir claramente como partes o sujetos del Contrato de Leasing, la Empresa de Leasing y el Usuario o Arrendatario. Se debe destacar que hay quienes precisan; aunque forman una opinión minoritaria en la doctrina, que este Contrato estaría formado por una tercera parte representada por el Proveedor de la Empresa de Leasing, basándose en los estrechos vínculos que surgen entre el Arrendatario y el Proveedor y que derivan del hecho de que algunas de las partes o ambas exijan garantías de servicio, mantención, etc., y éstas sean incorporadas al Contrato.

Esto último puede inducir a pensar, que este Contrato sería tripartita, pero si se mira desde otro punto de vista, quienes efectivamente intervienen en la celebración del Contrato son la Empresa de Leasing y el Usuario, la participación del Proveedor es eventual, marginal e irrelevante para la existencia del Contrato.

3.- FORMALIDADES.

Como se ha señalado las Sociedades de Leasing financian todo tipo de equipos para los sectores productivos y servicios.

El bien objeto de Leasing es seleccionado por el Arrendatario a su entera libertad. Firmado el Contrato, el bien es adquirido por la Sociedad de Leasing, al que pertenece hasta el fin del Contrato.

Mediante el derecho de Opción, el bien pasa a propiedad del Arrendatario. En el Contrato queda establecido que el Arrendatario es el responsable de la mantención del equipo.

Si el equipo sale defectuoso, rige la garantía del fabricante a través de los canales normales de asistencia técnica; si no le gusta al Arrendatario, este problema no es de la Sociedad de Leasing, ya que por Contrato se establece que el Arrendador compra el equipo en forma exclusiva para ser entregado al Arrendatario, quien lo ha seleccionado previamente; éste debe ser recibido conforme por el Arrendatario antes de que la Sociedad de Leasing lo pague.

El Contrato puede firmarse en cualquier parte, ante Notario, pero mientras no se estipule otra cosa se hace preferentemente en la Casa Matriz de la Empresa de Leasing.

El Contrato puede ser en Unidades de Fomento o en Dólares, dependiendo por el lado del Arrendatario de la naturaleza de sus ingresos y en el lado de la Empresa de Leasing, de los recursos disponibles.

4.- CLAUSULAS ESENCIALES DEL CONTRATO DE LEASING.

Las cláusulas mínimas que debe contener un Contrato de Leasing sea Financiero u Operativo son:

- En cuanto al bien Arrendado; el Contrato debe describir específicamente el bien o maquinaria que el Arrendatario solicita a la Sociedad de Leasing, que lo adquiere para que ésta a su vez, se lo dé en Arrendamiento.
- En lo que se refiere a la responsabilidad del Arrendatario; el Contrato debe establecer en forma explícita, que el Arrendatario asume los riesgos por fallas de fabricación u otras anomalías del bien que él ha seleccionado para que se le Arriende.
- En cuanto a su duración y renta del Arrendamiento; el Contrato debe indicar expresamente el plazo de Arrendamiento (irrevocable) y la renta mensual correspondiente, reafirmandose que este Arrendamiento es a todo evento.
- Propiedad del bien Arrendado; el Contrato debe ratificar que el bien Arrendado es propiedad exclusiva de la Sociedad de Leasing y que el Arrendatario no puede en consecuencia, cederlo, prestarlo, subarrendarlo ni modificarlo.

5.- EFECTOS DEL CONTRATO.

El Leasing es un Contrato Bilateral, es decir, siempre intervienen dos partes. Los derechos de una de las partes emanan de las obligaciones de la otra y viceversa.

5.1 Derechos de la Sociedad de Leasing:

Se pueden mencionar los siguientes derechos:

5.1.1 Solicitar el Pago de las Rentas:

La percepción de las rentas es de vital importancia para las Sociedades de Leasing. Estas rentas representan la recuperación de la inversión efectuada, más el margen de utilidad por su gestión.

5.1.2 Exigir Garantías al Usuario:

Las garantías son el respaldo adicional al Contrato, recordando que el bien dado en Leasing pertenece a la Empresa de Leasing. Pueden ser avales, prendas, hipotecas, depósitos, endoso de Contratos, por mencionar las más frecuentes.

5.1.3 Poner Término al Contrato en Caso de Incumplimiento:

En caso que el Arrendatario no cumpla con lo pactado en el Contrato, la Sociedad de Leasing podrá poner término al Contrato, con indemnización de perjuicios. En este caso la Empresa de Leasing puede retirar el equipo, el que puede venderlo recuperando lo invertido; si no alcanza para cubrir la inversión cabe seguir las acciones legales correspondientes, las que contemplan cláusulas de aceleración de las rentas no devengadas y multas.

5.2 Derechos del Arrendatario:

Los derechos del Arrendatario son los siguientes:

5.2.1 El Uso y Goce del Bien:

Es el principal derecho que tiene el Arrendatario y constituye la razón misma de por qué el Usuario recurrió a esta fuente de financiamiento.

5.2.2 Ejercer su Derecho de Opción:

El Contrato de Leasing proporciona al Arrendatario, al final del periodo una triple Opción, de las cuales él elegirá la que más le convenga:

a) Perseverar en el Contrato:

Al término del primer periodo el Usuario puede considerar que el uso del bien le sigue siendo favorable y 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.

b) Comprar el Bien:

Esta es la alternativa más conveniente para el Arrendatario, ya que su precio es relativamente más bajo que su valor de mercado, producto de las amortizaciones periódicas pagadas por el Usuario.

c) La Restitución del Bien:

El Usuario tiene la posibilidad de optar por la devolución del bien al término del periodo irrevocable.

5.3 Obligaciones de la Sociedad de Leasing:

Se pueden mencionar las siguientes obligaciones:

5.3.1 Adquirir el Bien Solicitado por el Cliente:

La Sociedad de Leasing se obliga a adquirir el bien solicitado por el Cliente, siguiendo las instrucciones técnicas del Usuario y ante el Proveedor que se hubiere designado.

5.3.2 Pagar el Precio al Proveedor:

El pago deberá efectuarse en los términos fijados en el Contrato de Venta, el cual es un Contrato independiente al que se celebra posteriormente entre la Sociedad de Leasing y el Arrendatario.

5.3.3 Proporcionar Garantías:

La Sociedad de Leasing debe poner a disposición del Arrendatario, el uso de garantías de fábrica y servicios de mantenimiento correspondiente al bien contratado, e interceder ante el Proveedor por los reclamos que puede hacer el Usuario.

5.3.4 Recibir el Bien:

En caso que el Arrendador no haga uso de la Opción de Compra al final del periodo irrevocable del Contrato, la Sociedad Arrendadora tiene la obligación de recibir el bien.

5.3.5 Transferir el Bien:

En caso que el Arrendador haga uso de la Opción de Compra al final del periodo irrevocable del Contrato, la Sociedad de Leasing tiene la obligación de transferir el bien, efectuando los actos, trámites y diligencias correspondientes a dicha transferencia.

5.4 Obligaciones del Arrendatario:

Las obligaciones del Usuario son las siguientes:

5.4.1 Pagar las Rentas:

Esta es la obligación principal del Arrendatario, el cual se compromete por medio de la aceptación de Letras a pagar las rentas.

5.4.2 Usar Debidamente el Bien:

El Usuario deberá utilizar con el debido cuidado y responsabilidad el bien objeto de Leasing y, no podrá ceder su uso sin la autorización expresa del Propietario (Sociedad de Leasing).

5.4.3 Mantenimiento y Reparación del Bien Objeto de Leasing:

Como se ha señalado anteriormente, en el Contrato queda establecido que el Arrendatario es el responsable de la mantención del equipo.

En todo caso, la Sociedad de Leasing debe proporcionar al Arrendatario la garantía del Proveedor.

5.4.4 Contratar Seguros:

Según las estipulaciones del Contrato de Leasing, el Arrendatario queda obligado a contratar los seguros que cubran riesgos tales como incendio, robo, etc.

6.- NORMAS QUE REGULAN LAS OPERACIONES DE LEASING.

- a) Los compromisos adquiridos tanto por el Arrendatario como por la Empresa de Leasing, no podrán ser dejados sin efecto unilateralmente durante la vigencia del Contrato. Tampoco podrá ponerse término de mutuo acuerdo sin causa justificada, a menos que se haya cumplido un 50% o más del plazo pactado, salvo que se ejerza la Opción de Compra.
- b) Los Contratos deberán tener una duración mínima de un año.
- c) Los Contratos deberán, en general, contener una Opción de Compra del bien Arrendado, salvo que las partes justificadamente acuerden lo contrario.
- d) Las Empresas de Leasing podrán mantener obligaciones de dinero para con terceros, hasta por el equivalente a 20

veces su capital pagado y reservas. Por obligaciones de dinero se entenderá, para estos efectos, la suma del Pasivo Circulante más el Pasivo a Largo Plazo de la Empresa.

- e) El saldo de las obligaciones derivadas de los Contratos que una Sociedad de Leasing celebre con una misma persona, no podrá exceder del equivalente al 75% del capital pagado y reservas de la Sociedad.
Para determinar el límite que puede alcanzar un Contrato se considerarán como uno solo aquellos que formen parte de un mismo proyecto o negocio, aunque correspondan a personas distintas.
- f) Referente a la entrega del bien Arrendado, el Contrato de Arrendamiento normalmente se firma antes de la entrega del bien y es válido desde el momento de su firma, aún cuando las rentas de Arrendamiento sólo empiezan a correr después del día de la entrega, el cual se designa como día inicial.
- g) El pago de la renta; éste puede ser bimestral, trimestral o incluso semestral, pero en la práctica se devenga mensualmente.
- h) Acerca de los Impuestos gastados; se estipula que todos los Impuestos presentes y futuros, relativos directa o indirectamente a la tenencia del bien Arrendado, que no se relacionen con la renta del Arrendador, serán de cargo del Arrendatario.

CAPITULO III ANALISIS DEL CONTRATO DE LEASING DESDE EL PUNTO DE VISTA FINANCIERO.

1.- ARRENDADOR.

1.1 El Financiamiento de la Empresa de Leasing:

Para poder operar y cumplir con los objetivos propuestos, las Empresas de Leasing deben financiarse a través de los distintos medios de financiamiento que le ofrece el mercado:

a) Recursos Propios:

La primera alternativa, es que la Empresa de Leasing recurra a sus propios medios, es decir, obtenga el financiamiento que necesita a través de su Capital y Reservas.

b) Créditos:

Esta alternativa permite a la Empresa de Leasing obtener a través de Instituciones Financieras, Descuentos Bancarios, Créditos Bancarios y Créditos Externos.

El financiamiento BID-CORFO o BIRF-CORFO, constituye una importante fuente de recursos para las Empresas de Leasing, las que asumen el riesgo frente a CORFO como tomadores del Crédito, la única obligación que se deriva es que sean utilizados en

el sector productivo (incluido el turismo) y que las Empresas favorecidas no tengan Créditos impagos con CORFO. En el resto, es decisión de la Empresa de Leasing, destinar dichos fondos al financiamiento de los equipos para un determinado Contrato.

c) Emisiones:

Esta alternativa considera la emisión de Bonos, Certificados de Leasing Inmobiliario, u otras obligaciones que permitan a la Empresa de Leasing obtener el financiamiento necesario para el desarrollo de las operaciones.

De la simple observación de estas alternativas de financiamiento cabe destacar la importancia que representa para la Empresa de Leasing la estrecha relación de la misma con una o más Instituciones Financieras.

Un aspecto importante a tener presente, es el relacionado con la proporcionalidad de los recursos propios respecto a los ajenos, ya que dicha proporcionalidad juega un papel relevante en la financiación de la Empresa de Leasing.

1.2 Apalancamiento:

La situación de Leasing Apalancado se da en aquellos casos en que los recursos necesarios para una operación proceden de terceros.

Las Empresas de Leasing deben interpretar adecuadamente la relación de financiamiento e inversión para no cometer errores, ya que puede ocurrir que los flujos de Caja resultantes de una operación de Leasing Apalancado sean equivalentes a los ingresos y desembolsos realizados.

Una Operación de Leasing Apalancado será favorable siempre que el rendimiento sobre la Operación exceda al costo del financiamiento.

1.3 Riesgo del Financiamiento:

El Leasing es una forma de capitalización, en consecuencia conlleva un esfuerzo de inversión, que la Empresa de Leasing debe tener en cuenta para que el Arrendatario procure no distraer los recursos que el bien genera en otros objetivos especialmente no productivos; este comentario da la razón a la entidad Arrendadora para pedir un mayor aporte y procurar un plazo prudente. Ambos factores contribuyen a disminuir el riesgo asociado a la operación, además, las Operaciones de Leasing deben basarse en una estimación de la generación de fondos del Arrendatario, que demuestre que es compatible con la obligación que contrae tanto por la operación, como sus restantes obligaciones financieras.

2.- ARRENDATARIO.

2.1 El Financiamiento:

El Leasing debe ser considerado como equivalente al financiamiento de Pasivo. Se incurre en obligaciones fijas, hacia un Acreedor, el Arrendador y deben cumplirse estas obligaciones o perderse los servicios del Activo-Arendado.

Esta fórmula de financiamiento ofrece la gran ventaja de su carácter complementario respecto de otras fuentes de financiamiento, lo que supone para la Empresa Usuaria una ampliación, de hecho, en sus Líneas de Crédito.

El Leasing ofrece al Arrendatario la posibilidad de financiamiento de determinadas inversiones cuando las vías de acceso al Crédito las tiene prácticamente agotadas o bien dejar intactas esas vías de acceso al Crédito, en caso de no tenerlas agotadas por si necesita utilizarlas en un futuro inmediato en otro tipo de inversiones.

2.2 Efectos del Leasing en el Capital de Trabajo:

El Leasing proporciona al Arrendatario una máxima conservación de su Capital de Trabajo, ya que la adquisición de bienes y equipos por la vía del Leasing requiere de menos gastos en relación a cualquiera otra forma de financiamiento. Además las rentas de Arrendamiento son distribuidas normalmente a largo plazo, por lo que el Capital de Trabajo puede disponerse

en la forma más eficiente para el giro de la Empresa. Si se compara los beneficios derivados de la conservación de éste con sus costos de mantención, se concluye que la alternativa del Leasing genera ahorro y produce economías reales.

2.3 Efectos de Liquidez:

El Leasing permite obtener una curva de liquidez empresarial más estabilizada y sin las fluctuaciones características que se producen en otros métodos alternativos de financiamiento.

Normalmente, el costo de la cuota o Arriendo de un bien objeto de Leasing en un periodo determinado a costo marginal, se puede cubrir con el ingreso marginal obtenido por medio del mismo.

En este sentido cabe señalar que el Leasing se justifica, desde el punto de vista estrictamente financiero, ya que los pagos por Arriendo se cursan con los fondos generados por la Operación de Leasing. Además los pagos están más diluidos en el tiempo, tendiendo a dividirse gradualmente con los ingresos creados por la misma inversión.

Este mayor equilibrio permite a las Empresas evitar desfases de Tesorería y valorar con mayor claridad los flujos de Caja relacionados con cada uno de los programas de inversión.

2.4 Comparación Financiera:

Las Empresas deben elegir entre series alternativas de flujos de fondos, al evaluar su equipamiento, ya sea por compra o vía Leasing. Dentro del sistema normal de análisis de inversión, estas decisiones se optimizan.

Para efectuar tal análisis se definen los siguientes parámetros:

- Vc : Costo neto después de Impuestos de la compra.
- Vl : Costo neto después de Impuestos del Leasing.
- C : Costo de inversión o precio contado del Activo.
- L : Cuota de Leasing.
- Rn : Valor residual de los bienes en el periodo n (opción de compra).
- n : Periodo o plazo.
- $B(n,R)$: Valor presente de una (unidad) en "n" periodos a una tasa de interés R,
- R : Tasa de interés del Crédito después de Impuestos (tasa de descuento).
- VPD : Valor presente de la deducción por depreciación por cada US\$ o UF de inversión, a tasa de interés R.

Tc : Tasa impositiva relevante para la Empresa.

El costo neto después de Impuestos de compra (Crédito) es:

$$1.- Vc = C - (VPD) Tc . C - Rn(1 + R)^n$$

El costo neto de la alternativa Leasing es:

$$2.- Vl = l(1 - tc) . B(n,R)$$

Ejemplo:

Una Empresa evalúa la adquisición de 2 telares circulares, a un precio de US\$100.000.- el costo de cada alternativa se determina aplicando las fórmulas definidas:

$$C = US\$100.000.-$$

Periodo Depreciación: 6 años,
US\$16.667.-/año (100.000.-: 6).

Tc : 10% anual (0,10).

R : Para una tasa de interés antes de Impuesto de 15% anual, el valor R es $(1 - 0,10) \times 15\%$, equivalente al 13,5% anual o 1,06% mensual.

La tasa equivalente mensual se obtiene igualando la tasa:

$$(1 + i)^{12} = (1 + i)^1$$

$$(1 + i)^{12} = (1 + 0,135)^1$$

$$i = (1 + 0,135)^{1/12} - 1$$

$$i = 1,06$$

l = US\$ 4.584 al mes.

Determinada con una tasa de interés de 15% anual equivalente al 1,17% en 24 meses.

La tasa equivalente a 24 meses se obtiene:

$$(1 + i)^{24} = (1 + 0,15)^2$$
$$i = (1,15)^{2/24} - 1$$
$$i = 0,117$$

La cuota de Leasing se obtiene:

$$L = \frac{C}{\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}} + 1$$
$$L = \frac{100.000.-}{\frac{1 - (1 + 0,0117)^{-24}}{0,0117}} + 1$$

$$L = 4.584.-$$

$$R_{15} = \text{US\$}4.584.- (1 + 0,0106)^{-25}$$
$$= \text{US\$}3.521.-$$

VPD: Valor presente de 1/6 a tasa R=13,5% anual en 6 años es igual a 0,6571.

Donde:

$$\text{VPD} = 1/6 * \frac{(1 + 0,135)^6 - 1}{i * (1 + 0,135)^6}$$

$$VPD = 0,1666 * \frac{1,1378398}{0,288608}$$

$$VPD = 0,6571$$

$$B(24, 1,06) = 21,09$$

Donde:

$$B(n, R) = 1 * \frac{(1 + 0,0106)^{24} - 1}{0,0106(1 + 0,0106)^{24}}$$

$$B(n, R) = 1 * \frac{0,2879620}{0,013652397}$$

$$B(n, R) = 21,09$$

El costo de la compra está dado por:

$$Vc = 100.000 - (0,6571 \times 0,10)100.000 - 3521$$

$$Vc = \text{US\$}89.908.-$$

El costo del Leasing está dado por:

$$VL = 4.584(1 - 0,10)21,09$$

$$VL = \text{US\$}87.009.-$$

ALTERNATIVA	COSTO NETO	AHORRO NETO
LEASING	87.009.-	2.899.-
COMPRA (CREDITO)	89.908.-	-----

De este ejemplo se desprende que, a igualdad de tasas implícitas, se produce un ahorro neto del Leasing de \$2.899.-

CAPITULO IV TRATAMIENTO CONTABLE.

1.- NORMAS CONTABLES PARA OPERACIONES DE LEASING:

Las Normas Contables existentes en la actualidad son las siguientes:

a) Boletines Técnicos N°22 y N°24 del Colegio de Contadores.

Estos Boletines son de aplicación obligatoria para todas las entidades, cualquiera sea su naturaleza Jurídica y en ellos se dictan Normas, tanto para las entidades que actúan en calidad de Sociedades de Leasing (Arrendador), como también para aquellas que actúan en calidad de Usuarios (Arrendatarios).

b) Circulares de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras:

- Bancos N°2178 - Financieras N°603, de fecha 16 de mayo de 1986.

Esta Circular está dada para las Empresas Bancarias e Instituciones Financieras en calidad de Arrendatarias (Usuarios).

- Bancos N°2392 - Sociedades Filiales N°2, de fecha 9 de septiembre de 1988.

Esta Circular establece las Normas que regulan las Operaciones de Leasing de Filiales Bancarias.

El Boletín Técnico N°22 establece las diferencias

así como su contabilización, entre Leasing Financiero y Leasing Operativo.

2.- ASPECTOS CONTABLES.

LEASING FINANCIERO		LEASING OPERATIVO
SI	¿El Arriendo transfiere la propiedad al término del Contrato?	NO
SI	¿Existe una Opción de Compra inferior al precio que podría resultar de una operación entre partes no relacionadas?	NO
SI	¿El plazo del Contrato es igual o mayor al 75% de la vida económica del bien?	NO
SI	¿El valor presente de los pagos del Leasing es igual o excede el 90% del valor del mercado del bien al inicio del Contrato?	NO

Adicional a las condiciones señaladas en el cuadro anterior, pueden existir Contratos que contengan características que si bien individualmente considerados no son Leasing Financiero, en un contexto general "pueden requerir su contabilización como tal". Algunas características son:

- El riesgo de propiedad (mantenimiento, seguros, obsolescencia técnica, reparaciones, Impuestos) lo asume el Arrendatario.

- El Arrendador compra el bien a petición expresa (especificaciones) del Arrendatario.

- La proporción del Valor Actual de las rentas respecto al Valor de Mercado del bien al inicio del Contrato, es superior a la proporción de vida útil del bien, cubierta por el Contrato.

3.- CONTABILIZACION DEL ARRENDATARIO.

3.1 Contabilización Leasing Financiero:

Valor Actual: Es la suma de los flujos futuros, descontados a una tasa de interés relevante para tales operaciones, o sea, cuánto vale la suma de los flujos futuros hoy.

En la contabilización del Arrendatario, el Valor Actual más la Opción de Compra, deberá Contabilizarla con el nombre de Activos en Leasing, esto es debido a que el financiamiento es tratado como un Préstamo o un Crédito para adquirir el bien; y el espíritu económico es dejar reflejado el Valor Actual del bien, o sea, el valor que cuesta en el mercado si lo comprara al contado.

La tasa de descuento a ser utilizada será la tasa explícita del Contrato, a menos que difiera

significativamente de la tasa promedio de mercado, vigente a la fecha de la firma del Contrato, para colocaciones a largo plazo en condiciones similares, a los del Contrato de Leasing (plazos y monedas o unidad crediticia-peso, dólares, Unidad de Fomento, etc.), en cuyo caso deberá utilizarse la tasa promedio de mercado.

Porque cuando la tasa de interés es significativamente inferior a la tasa promedio de mercado, el Valor Actual estará sobrevaluado, o sea, el valor del bien estará sobrevaluado. En caso contrario, si la tasa de interés es significativamente mayor a la tasa promedio de mercado, el Valor Actual del bien estará subvaluado, o sea, el bien tendrá un menor valor que el de mercado.

La labor de los Boletines que tratan el tema de Leasing, es entregar normas que permitan reflejar en la mejor forma posible la valuación con la realidad.

Cuando no hay una tasa explícita en el Contrato, se deberá utilizar la tasa implícita del mismo, calculada considerando el precio contado del bien objeto del Contrato.

Cuando el Contrato no expresa la tasa de interés, se deberá tomar el precio de mercado del bien a la fecha del Contrato, se tomará el número y el valor de cada cuota, más la Opción de Compra para determinar la tasa implícita.

Se puede dar el caso que se desconozca dicho precio al contado, o que la tasa implícita determinada sea significativamente inferior a la tasa promedio de mercado, vigente a la fecha de la firma del Contrato

para colocaciones a largo plazo, en condiciones similares a las del Contrato de Leasing. En estos dos casos se toma la tasa de interés promedio de mercado vigente a la fecha de la firma del Contrato; y las cuotas se descuentan a la tasa promedio de mercado, para sacar el Valor Actual que se cargará a la cuenta de Activo Leasing.

En la realidad la tasa de interés, viene expresada en el Contrato, la que se toma como tasa de descuento para descontar los flujos futuros.

Valor Nominal: Es la suma de todas las cuotas más la Opción de Compra.

VN: Número cuotas multiplicado por el valor de la cuota + Opción de Compra.

VN: $n \times \$p + \text{Opción.}$

El Valor Nominal deberá contabilizarse como Pasivo Exigible, en el largo y corto plazo según corresponda el vencimiento de las cuotas respectivas.

Intereses Diferidos por Leasing: Es el costo financiero del Contrato. Son gastos que se activan pero que se van devengando con el transcurrir del tiempo hasta quedar saldada la cuenta.

Es la diferencia entre el Valor Nominal del Contrato y el Valor Actual del mismo.

Intereses Diferidos por Leasing: VN - VA.

Esta cuenta deberá devengarse al vencimiento de cada cuota y traspasarse proporcionalmente al resultado sobre la base del saldo insoluto. Asimismo, a la fecha de preparación de los Estados Financieros, deberán reconocerse los intereses devengados entre el último vencimiento y la fecha de cierre de dichos Estados Financieros.

El saldo insoluto es el saldo total que no se ha cancelado.

Ejemplo:

VA = Opción de Compra = 1.118,8 U.M.

La Opción de Compra = 25 U.M.

La tasa de interés mensual = 0,011.

Número de cuotas = 60.

Valor de la Cuota = 25 U.M.

TABLA DE AMORTIZACION:

PERIODO	CAPITAL INSOLUTO INICIAL	CUOTA DE INTERES	AMORTIZACION DE CAPITAL	VALOR CUOTA	CAPITAL INSOLUTO FINAL
	a	b	c	d	e
1	1.093,8	12,03	12,97	25	1.080,83

a) $1.118,8 - 25 = 1.093,8$

Porque la primera cuota es pagada al momento de firmar el Contrato, por lo tanto, no tiene que aplicarse la tasa de interés.

b) $1.093,8 * 0,011 = 12,03$

Es el capital insoluto inicial por la tasa de interés, valor que se debe amortizar como intereses diferidos por Leasing.

c) Como se paga una cuota igual a 25 U.M., la diferencia que se produce entre el pago de la cuota y el interés diferido por Leasing, es la amortización de capital.

$25 - 12,03 = 12,97.$

d) Es el pago periódico de la cuota de Leasing = 25 U.M.

e) El capital insoluto final es el capital insoluto inicial menos la amortización de capital.

$1.093,8 - 12,97 = 1.080,83.$

Para el periodo 2:

PERIODO	CAPITAL INSOLUTO INICIAL	CUOTA INTERES	AMORTIZACION DE CAPITAL	VALOR CUOTA	CAPITAL INSOLUTO FINAL
	a	b	c	d	e
1	1.093,80	12,03	12,97	25	1.080,83
2	1.080,83	11,88	13,12	25	1.067,71
3	1.067,71				

a) El capital insoluto final es capital insoluto inicial para el otro periodo subsiguiente (1.080,83).

b) $1.080,83 * 0,011 = 11,88.$

- c) 25 - 11,88 = 13,12.
- d) 25 U.M.
- e) 1.080,83 - 13,12 = 1.067,71.

Para los demás periodos restantes se utiliza el mismo procedimiento que se aplicò en el periodo 2.

A los Activos en Leasing deberá aplicarse la Corrección Monetaria Financiera y la Depreciación en función de su vida útil estimada.

3.1.1 Asientos Contables:

Los Asientos que a continuación se presentan, son los utilizados por el Arrendatario, para registrar contablemente las Operaciones de Leasing Financiero:

a) INICIO DEL ARRIENDO

----- X ----- X -----		
ACTIVO EN LEASING	XX	
INTERESES DIFERIDOS POR LEASING	XX	
OBLIGACIONES POR LEASING		XX

Contabilización Bien Adquirido po Leasing.

b) PAGO DEL ARRIENDO

----- X ----- X -----		
OBLIGACIONES POR LEASING	XX	
GASTOS FINANCIEROS	XX	
BANCO		XX
INTERESES DIFERIDOS POR LEASING		XX

Cancelación Cuota de Leasing.

c) USO DE LA PROPIEDAD

----- X ----- X -----		
DEPRECIACION ACTIVOS EN LEASING	XX	
DEPRECIACION ACUMULADA ACTIVOS LEASING		XX

Contabilización Depreciación de Activos en Leasing.

3.2 Contabilización Leasing Operativo:

Las Operaciones de Leasing Operativo deberán ser contabilizadas por el Arrendatario en forma similar a un Contrato normal de Arrendamiento.

Los Arriendos devengados deberá contabilizarlos en una cuenta de Resultados Operacionales, añadiendo una nota explicativa a los Estados Financieros en la cual indicará las características y condiciones relevantes del Contrato de Leasing. Además cuando corresponda deberá Activar como Gasto Diferido los Arriendos pagados anticipadamente y amortizar los mismos a medida que se devengan.

3.2.1 Asientos Contables:

a) INICIO DEL ARRIENDO

----- X ----- X -----
NO SE RECONOCE.

b) PAGO DEL ARRIENDO

----- X ----- X -----
ARRIENDOS PAGADOS XX
BANCO XX

Cancelación Cuota de Arriendo de Bienes.

c) USO DE LA PROPIEDAD

----- X ----- X -----
NO SE RECONOCE

4.- CONTABILIZACION DEL ARRENDADOR.

4.1 Contabilización Leasing Financiero:

La contabilización del Arrendador de Leasing Financiero, es tratado como una venta de Activo Fijo.

Se distinguen dos situaciones de los Arrendadores.

- a) Los Arrendadores no son ni Fabricantes ni Distribuidores.
- b) Los Arrendadores son Fabricantes o Distribuidores.

El Arrendador determinará el Valor Actual del Contrato, descontado el valor de las cuotas periódicas y de la Opción de Compra a la tasa de interés que se considere apropiado en las circunstancias, según se señala a continuación:

a) No son Fabricantes ni Distribuidores:

1a) Si existe una tasa de interés explícita en el Contrato; y si dicha tasa es relevante para colocaciones a largo plazo, en condiciones similares a las del Contrato en Leasing, se utilizará la tasa relevante.

2a) Si existe una tasa de interés explícita, pero dicha tasa es significativamente inferior a la tasa promedio de mercado, vigente a la fecha de la firma de Contrato, para colocaciones a largo plazo en condiciones similares a las del Contrato Leasing, se utiliza la tasa promedio de mercado.

3a) Si no existe una tasa de interés explícita, el Arrendador deberá considerar el costo de adquisición del bien objeto, tomar el valor de las cuotas periódicas y la Opción de Compra e iterar hasta igualar el costo de adquisición, que es en definitiva buscar la tasa implícita.

b) Son Fabricantes o Distribuidores:

1b) Si existe una tasa de interés explícita en el Contrato y dicha tasa es relevante para colocaciones a largo plazo, en condiciones similares a las del Contrato en Leasing, se utiliza la tasa relevante.

2b) Si existe una tasa de interés explícita, pero dicha tasa es significativamente inferior, para colocaciones a largo plazo en condiciones similares a los del Contrato en Leasing, deberá utilizarse la tasa promedio de mercado para colocaciones a largo plazo en condiciones similares.

3b) En ausencia de una tasa de interés explícita en el Contrato, deberá utilizar la tasa implícita en el mismo, considerando el precio de venta al contado. En este caso se debe iterar tomando el valor de las cuotas periódicas y la Opción de Compra hasta llegar al Valor Actual, igual al precio de venta al contado del bien objeto.

Si dicha tasa implícita es significativamente inferior a la tasa promedio de mercado, vigente a

la fecha del Contrato, deberá utilizarse la tasa promedio de mercado.

En la realidad la tasa de interés viene expresada en el Contrato; y los costos del bien son conocidos, ya que éstos son los que determinan las Operaciones de Leasing Financiero.

En la práctica la determinación de la tasa de interés de las Empresas que se dedican al Leasing Financiero, es la ponderación que se hace de la tasa de costo de capital, la cual se calcula, considerando las distintas fuentes de captación de recursos que son:

- a) Línea de Crédito Bancario.
- b) Emisión de Bonos o emisión de deuda para captar recursos.
- c) Otra fuente de licitación de recursos vía CORFO, que son aquellos préstamos del Banco Mundial y el BID.

La tasa de costo de capital es la que se pondera por cada una de las tasas que componen la deuda, la cual se le agrega el spread que la Empresa de Leasing determina conveniente. El costo de capital más el spread, es la tasa piso para hacer las colocaciones, de esta tasa los Ejecutivos Comerciales comienzan a negociar.

La negociación dependerá de la capacidad de cada uno de los Ejecutivos, tanto del Ejecutivo Comercial como del Representante de la Empresa Cliente. Cabe destacar que los

Ejecutivos Comerciales ya poseen una base sobre la cual van a negociar. El Ejecutivo nunca va a negociar bajo la tasa de piso, el Representante de la Empresa Cliente, lo menos que puede llegar es la tasa piso.

a) Arrendador que no es Fabricante ni Distribuidor:

El Arrendador deberá contabilizar el Valor Nominal del Contrato, en una Cuenta de Activo denominada Deudores por Leasing. Esta cuenta se clasificará a corto y largo plazo, según el vencimiento de las cuotas respectivas.

Valor Nominal (VN) = Deudores por Leasing.

Valor Nominal (VN) = Número de cuotas multiplicado por el valor de cuota.

Deberá abonarse la cuenta de Activo correspondiente al bien entregado en Leasing, por el valor que tenga el mismo en Libro.

La diferencia entre el Valor Nominal y el Valor que tenga el mismo en el Libro, será una cuenta del Pasivo Transitorio denominada "Intereses Diferidos por Percibir".

Interés Diferido por Percibir = Valor Nominal menos
Valor Libro.

No obstante lo anterior, si el valor actual del Contrato fuese inferior al valor libro del bien entregado en Leasing, deberá contabilizarse esta

diferencia con cargo a una cuenta de Resultado denominada "Pérdidas por Financiamiento".

$$\begin{aligned} \text{Pérdida por Financiamiento} &= \text{Valor Actual} \\ &\quad \text{Menos} \\ &\quad \text{Valor Libro} \end{aligned}$$

$$\text{Pérdidas por Financiamiento} = \text{VA} < \text{valor Libro.}$$

En la realidad las Empresas de Leasing obtienen pérdida por financiamiento, esto se debe a que las Empresas se dedican solamente a financiar la compra de bienes, sin obtener beneficios por venta.

b) Arrendador que es Fabricante o Distribuidor:

El Arrendador deberá contabilizar el Valor Nominal del Contrato, a una cuenta de Activo denominada "Deudores por Leasing". Esta cuenta se clasificará a corto o largo plazo, según el vencimiento de las cuotas respectivas.

$$\text{Valor Nominal (VN)} = \text{Deudores por Leasing.}$$

$$\text{Valor Nominal (VN)} = \text{Número de cuotas multiplicado por el valor de cuota.}$$

Se deberá abonar la cuenta de Activo, correspondiente al bien entregado en Leasing con el valor neto en libros del mismo, reconociendo los intereses diferidos y la utilidad o pérdida generadas en la Operación.

La diferencia entre el Valor Nominal del Contrato y el Valor Actual del mismo, representa los intereses diferidos por percibir.

$$\begin{aligned} \text{Interés Diferido por Percibir} &= \text{Valor Nominal} \\ &\quad \text{Menos Valor} \\ &\quad \text{Actual.} \end{aligned}$$
$$\text{Interés Diferido por Percibir} = \text{VN} - \text{VA.}$$

La diferencia entre el mencionado Valor Actual del Contrato y el Valor Neto del Libro del bien entregado en Leasing, representa la utilidad o pérdida bruta generada por la Operación de venta del Activo, la que deberá incluirse en los resultados operacionales.

$$\text{Utilidad} = \text{VA} < \text{Valor Neto del Libro.}$$
$$\text{Pérdida} = \text{VA} > \text{Valor Neto del Libro.}$$

El Arrendador ya sea Fabricante o Distribuidor, o el caso contrario (no es Fabricante ni Distribuidor). El saldo de la cuenta de Pasivos Transitorios "Intereses Diferidos por Percibir" deberán presentarse como una deducción del Activo por Leasing. Al vencimiento de cada cuota el Arrendador deberá traspasar a resultados la proporción de "Intereses Diferidos por Percibir", devengados a esa fecha, determinados a base del saldo insoluto. Asimismo, a la fecha de preparación de los Estados Financieros entre el

último vencimiento y la fecha de cierre de dichos Estados Financieros.

Los intereses Diferidos por percibir determinados a base del saldo insoluto, son los mismos procedimientos que se aplican para determinar los Intereses Diferidos por Leasing.

4.1.1 Asientos Contables

Los siguientes Asientos, son utilizados por el Arrendador (Sociedad de Leasing), para registrar las Operaciones de Leasing Financiero:

a) ADQUISICION DEL ACTIVO

----- X ----- X -----		
ACTIVOS PARA LEASING	XX	
BANCO		XX

Compra de Activos para Leasing.

b) INICIO DEL ARRIENDO

----- X ----- X -----		
DEUDORES POR LEASING	XX	
ACTIVOS PARA LEASING		XX
INTERESES DIFERIDOS POR PERCIBIR		XX

Contabilización Bienes Entregados en Arriendo.

c) PAGO DEL LEASING

----- X ----- X -----		
BANCO	XX	
INTERESES DIFERIDOS POR PERCIBIR	XX	
DEUDORES POR LEASING		XX
INTERESES GANADOS		XX

Contabilización Ingreso Cuota Leasing.

d) USO DEL ACTIVO

----- X ----- X -----		
NO SE RECONOCE		

4.2 Contabilización Leasing Operativo:

El Arrendador deberá contabilizar en una cuenta de resultado, los Arriendos devengados, añadiendo una nota explicativa a los Estados Financieros, en la cual indicará las características y condiciones relevantes del Contrato respectivo. Cuando corresponda deberá contabilizar como Pasivo Transitorio, en una cuenta de Ingresos Diferidos, los Arriendos recibidos anticipadamente y traspasar los mismos resultados operacionales a medida que se devengan.

4.2.1 Asientos Contables:

a) ADQUISICION DEL ACTIVO

----- X ----- X -----		
ACTIVO FIJO	XX	
BANCO		XX

Compra de Activo.

b) INICIO DEL ARRIENDO

----- X ----- X -----		
NO SE RECONOCE		

c) PAGOS DEL LEASING

----- X ----- X -----		
BANCO	XX	
INGRESO POR ARRIENDO		XX

Cuotas de Arriendo.

d) USO DEL ACTIVO

----- X ----- X -----		
DEPRECIACION	XX	
DEPRECIACION ACUMULADA		XX

Depreciación del Ejercicio.

5.- CLASIFICACION DE LAS CUENTAS:

La presentación de las Cuentas en el Balance General es la siguiente:

Arrendatario: Como se ha señalado en el punto 3.1.1, las Cuentas utilizadas para registrar Contablemente las operaciones de Leasing Financiero son:

- a) Activos en Leasing.
- b) Obligaciones por Leasing.
- c) Intereses Diferidos por Leasing.

De acuerdo a la Circular N°239 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la clasificación y presentación de estas Cuentas es la siguiente:

- a) Activos en Leasing: Esta Cuenta deberá clasificarse dentro del Activo Fijo, en el rubro "Otros Activos", indicando expresamente en una nota explicativa, la forma de valorización y las características más relevantes del Contrato.
- b) Obligaciones por Leasing: Esta Cuenta deberá clasificarse dentro del Pasivo Exigible y debe presentarse a corto o largo plazo según sea el vencimiento de las cuotas.
- c) Intereses Diferidos por Leasing: Esta Cuenta de Activo Diferido deberá clasificarse como una deducción del Pasivo Exigible detallado en la anterior letra b), separando lo de corto y largo plazo según corresponda.

Arrendador: Las Cuentas utilizadas por el Arrendador para registrar Contablemente las operaciones de Leasing, de

acuerdo a lo señalado en el punto 4.2.1 de este Capítulo, son las siguientes:

- a) Activos para Leasing.
- b) Deudores por Leasing.
- c) Intereses Diferidos por Percibir.

La presentación de estas Cuentas en el Balance General es:

- a) Activos para Leasing: Esta Cuenta debe ser clasificada dentro del Activo Circulante, ya que representa los bienes que serán entregados en Leasing.
- b) Deudores por Leasing: Esta Cuenta deberá presentarse conformando el Activo de la Empresa y se clasificará a corto o largo plazo, según sea el vencimiento de las respectivas cuotas.
- c) Intereses Diferidos por Percibir: El saldo de esta Cuenta de Pasivo Transitorio, deberá presentarse como deducción de la Cuenta Deudores por Leasing, separando lo que corresponde a corto y largo plazo.

CAPITULO V

ANALISIS DEL CONTRATO DESDE EL PUNTO DE VISTA
ECONOMICO.

I.- ARRENDADOR.

1.- Cálculo de las Rentas o Cuotas de Leasing:

Para determinar el valor de las rentas periódicas que debe pagar el Usuario, la Sociedad de Leasing debe tener presente los componentes de la misma, éstos son:

- Costo del Bien.
- Costo del Financiamiento.
- Seguros de Créditos.

El "Costo del Bien", debe recoger el importe total neto, es decir, precio de compra más otros costos (Aduanas, Transportes, etc.) menos, los descuentos obtenidos por la Sociedad de Leasing, al comprar el bien.

El "Costo de Financiamiento" debe abarcar además de los intereses, cualquier otra carga financiera (Comisiones, Timbres, etc.).

En cuanto al "Seguro de Crédito", hay que tener presente que la Empresa de Leasing puede hacer de autoaseguradora (lo que en la práctica es bastante frecuente) corriendo la misma con el riesgo de incobrables.

Para la determinación de la renta periódica, es necesario estipular en el mismo Contrato los siguientes antecedentes:

- a) Valor Actual de la Operación a financiar (Va).
- b) Valor de la Opción de Compra (Vo).
- c) Tiempo por el cual el Contrato permanece vigente (n).
- d) Tasa de interés, que representa el beneficio que percibe la Sociedad de Leasing (i).
- e) Renta o cuota periódica que el Usuario debe pagar al Arrendador, la cual incluye una porción para amortizar la deuda más un interés por financiamiento (R).

El cálculo de la renta se determina en base a interés compuesto, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

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

De esta fórmula, se obtiene la cuota o renta, se determina como sigue:

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

Ejemplo:

Supongamos que:

- VA = \$1.000.000.-
- i = 2% mensual.
- n = 24 meses.
- R = ?

Desarrollo:

$$R = 1.000.000 \frac{0,02 (1 + 0,02)^{24}}{(1 + 0,02)^{n - 1}}$$

$$R = 52.871.-$$

1.2 Incidencia de la Inflación en la Fijación de las Rentas:

Para obviar el problema de la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, la Sociedad de Leasing debe fijar las rentas en base a una Unidad Monetaria, que posea su propia mecánica de reajuste, generalmente son utilizadas para este efecto la Unidad de Fomento (UF), o bien, el Dólar, este último cuando el bien ha sido importado.

2.- Relación Costo-Ingreso:

A través del análisis de la cuota, se pueden ir delimitando una serie de ingresos y de costos para la Empresa de Leasing.

La Empresa de Leasing por medio del cobro de cuotas está recuperando una serie de desembolsos efectuados por ella, más la obtención de un margen de beneficio.

La cuota está compuesta por:

- Costo del bien.
- Costo de Financiación.
- Beneficio.

Respecto del "Costo del Bien", se debe tener presente que al Arrendatario hay que transferirle el costo total neto, por lo que la Empresa de Leasing se limita a recuperar su inversión. No obstante, no hay que olvidar que, a veces, las Empresas de Leasing no transfieren determinados descuentos (como puede ser el de pronto pago) a favor del Arrendatario, quedando como beneficio de las mismas.

En cuanto al "Costo del Financiamiento", la Empresa de Leasing se limita a su recuperación pues ésta debe cancelar intereses por los Créditos Externos.

El beneficio para la Empresa de Leasing se obtiene una vez que se han deducido todos los costos operacionales, comisiones, intereses, etc.

3.- Amortización:

La Sociedad de Leasing deberá negociar la amortización del bien con la mayor regularidad posible y deberá poner especial énfasis en la generación de ingresos del Arrendatario.

Al respecto se pueden distinguir tres tipos de amortizaciones, las que dependen exclusivamente de los ingresos del Arrendatario, éstas son:

- Rentas mensuales.
- Rentas Trimestrales o Semestrales.
- Rentas Anuales.

Rentas Mensuales: Se exigirán para todas aquellas personas que perciban ingresos regulares mensuales y que su tipo de actividad no esté afectada por ciclos de temporada. La Sociedad de Leasing no considerará las variaciones significativas que provengan del crecimiento normal de la Empresa Usuaria y los que se deriven de los efectos inflacionarios.

Rentas Trimestrales o Semestrales: La Empresa de Leasing debe considerar esta opción cuando los ingresos del Usuario estén determinados por negocios estacionales, por lo que las rentas deberán ajustarse a los periodos de mayores ingresos. Para estos efectos se considerarán como variaciones significativas las que se pueden demostrar en forma histórica, por dos ejercicios continuados y cuando los ingresos menores de cierta parte del ejercicio, correspondan a un 50% de los ingresos mayores. En estos casos se le debe solicitar al Arrendatario un aporte inicial equivalente a la pérdida del valor estimado del bien, el que se calculará de acuerdo al monto del Contrato (Valor Actual), plazo del mismo y periodo hasta el primer pago de acuerdo a la siguiente expresión matemática:

$$\begin{array}{l} \text{APORTE} \\ \text{INICIAL} \\ \text{ARRENDATARIO} \end{array} = \frac{\text{MONTO CONTRATO}}{\text{PLAZO CONTRATO}} \times \begin{array}{l} \text{PERIODO HASTA PAGO} \\ \text{DE LA PRIMERA} \\ \text{RENTA} \end{array}$$

Rentas Anuales: La Sociedad de Leasing considerará esta Opción, sólo cuando la actividad del Arrendatario sea la Agricultura, cuya fuente de ingresos principal, (superior a un 50%) provenga de cultivos anuales. En estos casos la Sociedad de Leasing le solicitará al

Arrendatario un aporte inicial equivalente a la pérdida del valor del bien, el que se calculará de acuerdo al monto del Contrato (Valor Actual), plazo del mismo y periodo hasta el primer pago, de acuerdo a la siguiente expresión matemática:

$$\begin{array}{l} \text{APORTE} \\ \text{INICIAL} \\ \text{ARRENDATARIO} \end{array} = \frac{\text{MONTO CONTRATO}}{\text{PLAZO CONTRATO}} \times \frac{\text{PERIODO HASTA PAGO}}{\text{DE LA PRIMERA RENTA}}$$

De estos tres tipos de amortizaciones la más común y utilizada es la renta mensual.

4.- La Obsolescencia:

En relación con la obsolescencia, cabe destacar dos tipos: Graduales y Repentinas:

La Obsolescencia Gradual; es la causada por el progreso normal de la Industria, la inadecuación, cambios en la demanda de los productos o alguna otra causa semejante, mientras que la Obsolescencia Repentina; es la ocasionada por algún invento, por la suspensión rápida e imprevista de la demanda o por alguna otra causa que sea una mera contingencia (Ej.: Tecnología).

La Sociedad de Leasing reconoce la existencia de este riesgo, por lo que consecuentemente incluirá en su cuota de Arriendo un cargo por Obsolescencia y por otros riesgos derivados de la propiedad.

Se debe tener presente que la Sociedad de Leasing

puede diluir o diversificar dicho riesgo entre muchos Contratos de Leasing sobre bienes de distinta naturaleza. Bajo este aspecto la Sociedad de Leasing actúa como una especie de Empresa Aseguradora del riesgo de Obsolescencia.

II.- ARRENDATARIO.

1.- La Cuota de Leasing:

La cuota de Leasing cancelada por el Arrendatario cubre dos conceptos, ellos son:

- Una porción para amortizar el Crédito, denominada "Cuota Capital".
- Otra porción que representa el interés por la Operación, denominada "Cuota Interés".

Al analizar el contenido del primer pago que realiza el Arrendatario, se puede observar que la suma que ella incluye por concepto de interés es equivalente a la tasa de interés sobre el total del Crédito, puesto que a esa fecha la operación no ha tenido ninguna amortización. A medida que el Arrendatario vaya amortizando el Crédito, el monto que la respectiva renta incluye por concepto de interés irá disminuyendo en tanto que la cuota relativa al capital irá en aumento, pero los dos conceptos siempre sumarán el valor de la renta que previamente se haya determinado de común acuerdo entre la Sociedad de Leasing y el Arrendatario.

2.- Relación Costo-Ingreso:

El Arrendatario debe cubrir los siguientes costos que están incluidos en la cuota que cobra la Sociedad de Leasing:

El Costo del Bien: que ha sido financiado por la Sociedad de Leasing. Este valor puede variar de acuerdo con el comprador, es decir, es muy probable que el precio del bien que ofrece el Proveedor sea diferente para cada uno de los interesados, es decir, Arrendador y Arrendatario.

Si el precio es conocido por estos últimos, ambos pueden calcular, ya sea, el rendimiento de su inversión o el costo de la financiación, dependiendo de quien haga el análisis. Cualquier descuento que consiga el comprador, incide directamente en la cuota a pagar.

El Costo del Financiamiento: Es decir, el costo alternativo que representa para la Empresa de Leasing utilizar sus recursos en determinada compra, así como también, cualquier otro tipo de gasto financiero en que debe incurrir el Arrendador para financiar la operación.

Gastos de Administración: Estos desembolsos están referidos al esfuerzo administrativo que debe realizar la Sociedad de Leasing al asignar sus recursos para llevar a cabo la operación y su posterior administración.

Los Impuestos: Aquellos que debe solventar el Arrendador en el momento de comprar (I.V.A). Todo esto referido a la inmovilización de fondos por el periodo en

que no se hace efectiva la compensación con el Débito Fiscal y en caso de tratarse de una importación, el de aquellos derechos y gastos de desaduanamiento necesarios, para internar el equipo o bien al país. En general, también el I.V.A. al cual está afecto todo Arrendamiento.

Utilidad: Que es el fin último que persigue la Empresa. Los beneficios para el Arrendatario se producen desde el momento en que se comienzan a generar los ingresos por el bien adquirido.

La adquisición de bienes y equipos por medio del Leasing produce menos gastos para el Arrendatario que otras formas de financiamiento, además, se debe considerar que el costo del Arrendamiento es distribuido generalmente a largo plazo por lo que el Arrendatario puede disponer de todos sus recursos en la forma más eficiente para su giro.

- 3.- La Obsolescencia: Cuando la Empresa ha celebrado un Contrato de Leasing, resulta fácil y económico reemplazar el bien antes de que se torne ineficiente y poco rentable o que éste quede obsoleto. En cambio si la Empresa decide comprar el bien, los fondos para su reemplazo deben generarse de una Provisión para Depreciación. A menudo sucede que el periodo de vida económica de un bien difiere del Tributario, lo que hace necesario reemplazar los equipos con antelación, al término de su vida útil (Obsolescencia).

CAPITULO VI ASPECTOS TRIBUTARIOS.

I.- ARRENDADOR (SOC. DE LEASING)

Los aspectos Tributarios desde el punto de vista del Arrendador serán analizados en relación con las disposiciones de la Ley de la Renta D.L. Nº824 de 1974), en lo concerniente al tratamiento del capital propio y a la Renta Líquida Imponible de Primera Categoría y al D.L. Nº825 referente al Impuesto al Valor Agregado.

1.- Impuesto a la Renta y Capital Propio:

- a) La Sociedad de Leasing, para los efectos de la Ley de la Renta, tiene el carácter de Arrendadora es decir, su actividad es la prestación de servicios y como tal debe Tributar de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 20º Nº3, el cual señala "la Renta efectiva obtenida por las Empresas individuales o Sociedades provenientes del Comercio, Industria, explotación de Riquezas del Mar y demás actividades extractivas, Compañías Aéreas y de Seguros, Bancos, Asociaciones de Ahorro y Préstamos, Sociedades de Inversión o Capitalización, Empresas Financieras y otras actividades análogas, Constructoras, Periodísticas, Publicitarias, Radiodifusión, Televisión, Procesamiento Automático de Datos y Telecomunicaciones; estarán afectas a Impuesto de Primera Categoría sobre Rentas efectivas con una tasa del 15%".

- b) Tributariamente, la Operación de Leasing constituye un servicio y no una venta, por esta razón, los bienes dados en Arrendamiento deben ser considerados formando parte del Capital Propio Tributario de la Empresa, lo cual se logra mediante un ajuste extracontable, dado que no están registrados en la Contabilidad.

1.1 Tratamiento Tributario:

Análisis de las Cuentas Contables descritas en el Capítulo IV:

1.1.1 Deudores por Leasing: Esta Cuenta debe ser excluida del Capital Propio, ya que en su reemplazo se consideran los bienes dados en Arrendamiento.

1.1.2 Intereses Diferidos por Percibir: Esta Cuenta constituye un Pasivo Transitorio, el cual debe ser reconocido como resultado conjuntamente con el vencimiento de las correspondientes cuotas o rentas.

Se debe efectuar lo siguiente:

- El saldo de la Cuenta de Pasivo Transitorio que aparece en el Balance, debe ser considerada Pasivo no Exigible, puesto que es un complemento de la Cuenta "Deudores por Leasing", la cual

corresponde rebajar del Capital Propio, según lo expuesto en el punto 1.1.1.

- Los intereses diferidos por percibir que han sido reconocidos como resultado, deben ser ajustados en forma extracontable en la renta líquida imponible, puesto que para la Ley de la Renta el ingreso afecto a Impuesto es el importe total de cada cuota según su vencimiento.

1.1.3 Resultado en la Venta: El Contrato de Leasing Financiero, desde el punto de vista de las Normas Contables, constituye una venta y como tal produce un resultado propio de dicha operación. Este resultado contabilizado, debe ser reversado en la renta líquida imponible de Primera Categoría, puesto que desde el punto de vista Tributario la venta aún no se ha tipificado.

1.1.4 Corrección Monetaria: Dado que desde el punto de vista Tributario, el bien es considerado formando parte del Capital Propio según lo expuesto en la letra b), también procede efectuar un ajuste (agregado) a la Renta Líquida Imponible de Primera Categoría. Además, los respectivos bienes deben ser considerados dentro del Capital Propio Tributario a su valor de costo más su reajuste.

1.1.5 Depreciación: La Sociedad de Leasing, en calidad de propietaria de los bienes, tiene derecho a rebajar de la Renta Líquida Imponible, la correspondiente cuota de depreciación, según lo establece el Artículo 319 N°5 de la Ley de la Renta "Podrá rebajarse al Impuesto una cuota anual de depreciación por los bienes físicos del activo inmovilizado a contar de su utilización en la Empresa , calculada sobre el valor neto de los bienes a la fecha del Balance respectivo, una vez efectuada la revalorización obligatoria que dispone el Artículo N°41 (Corrección Monetaria).

El porcentaje o cuota correspondiente al periodo de depreciación dirá relación con los años de vida útil que mediante normas generales fija la dirección y operará sobre el valor neto total del bien. No obstante, el Contribuyente, podrá aplicar una depreciación acelerada, entendiéndose por tal, aquella que resulte de fijar a los bienes físicos del Activo inmovilizado adquirido, nuevos o internados, una vida útil equivalente a un tercio de la fijada por la Dirección o Dirección Regional. Los Contribuyentes podrán en cualquiera oportunidad abandonar el regimen de depreciación

acelerada, volviendo definitivamente al regimen normal de depreciación...".

Al realizar esta rebaja se deberá realizar una deducción extracontable. En igual forma se debe rebajar del Capital Propio la depreciación que año a año se haya acumulado en forma extracontable.

1.6 Término del Contrato:

Una vez concluido el periodo irrevocable del Contrato y habiendo el Usuario hecho efectiva la Opción de Compra, la Sociedad Arrendadora ajustará en forma extracontable en la Renta Líquida Imponible de Primera Categoría, el resultado Tributario (utilidad o pérdida) originado en dicha enajenación.

2.- Impuesto al Valor Agregado en Contratos de Leasing:

Desde el punto de vista de la Legislación Tributaria, las operaciones de Leasing, sean de Leasing Financiero u Operacional, son simplemente un servicio de Arrendamiento. Como se ha señalado este servicio de Arrendamiento es una actividad clasificada en el Artículo 202 N°3 de la Ley de la Renta.

Las Rentas percibidas por la Sociedad de Leasing constituyen un "Hecho Gravado Básico" de I.V.A. según lo establecido en el Artículo 20 N°2 y N°4 del D.L. N°825 de 1974.

"Para los efectos de esta Ley, salvo que la naturaleza del texto implique otro significado, se entenderá:

Por "Servicio", la acción o prestación que una persona realiza para otra y por la cual percibe un interés, prima, comisión o cualquiera otra forma de remuneración, siempre que provenga del ejercicio de las actividades comprendidas en los N°3 y N°4 del Artículo 200, de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Por "Prestador de Servicios", cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las Comunidades y las Sociedades de hecho, que preste servicios en forma habitual o esporádica.

El Artículo 120 letra e), N°11 del D.L. N°825, establece que el Arrendamiento de inmuebles se encuentra exento de este Impuesto. Por lo tanto, el Arrendador deberá Facturar recargando el Impuesto al Valor Agregado en todos los Contratos relacionados con bienes corporales muebles.

Para determinar la base imponible se tomará el valor de cada Renta, es decir, la cuota capital más la cuota interés. El Impuesto se devengará al momento de la emisión de la correspondiente Factura, o bien, cuando se percibe la renta. Se debe considerar que la Empresa Arrendadora no podrá postergar la emisión de la Factura más allá de la percepción de la Renta. Cuando la Empresa Arrendadora celebre Contrato de Leasing con bienes inmuebles, deberá emitir la correspondiente Factura al momento de recibir la Renta.

II.- ARRENDATARIO:

Al igual que en el caso de la Sociedad Arrendadora, los aspectos Tributarios serán analizados desde el punto de vista del D.L. 824 en lo referente a Capital Propio y Renta Líquida Imponible y el D.L. 825 referente al Impuesto al Valor Agregado.

1.- Tratamiento Tributario:

Por la contabilización del Contrato señalada en Capítulo IV, Tributariamente procede lo siguiente:

1.1 Activos Físicos por Leasing:

Al calcular el Capital Propio Tributario, el Usuario debe rebajar esta Cuenta, puesto que desde el punto de vista legal, el bien no es de su propiedad.

1.2 Obligaciones por Leasing:

Esta Cuenta que figura en el Pasivo del Balance debe ser considerada como Pasivo no exigible.

1.3 Reajustes:

El cargo o gasto efectuado por los reajustes pagados que corresponde a las cuotas o rentas vencidas, también constituyen un gasto necesario en los términos señalados en el Artículo 31º N°8 de la

Ley de la Renta, el cual señala "Procederá la deducción de los siguientes gastos, en cuanto se relacionen con el giro del negocio;

Los reajustes y diferencias de cambio provenientes de Créditos y Préstamos destinados al giro del negocio o Empresa incluso los originados en la adquisición de bienes del Activo inmovilizado y realizable".

Por esta razón no es necesario ningún ajuste adicional en la Renta Líquida Imponible de Primera Categoría.

1.4 Intereses:

Desde el punto de vista Tributario, el cargo o gasto correspondiente a los intereses devengados, debe ser ajustado en la Renta Líquida de Primera Categoría, puesto que lo que la Ley de la Renta acepta como gasto es el total de cada renta devengada, es decir:

$$\text{CUOTA CAPITAL} + \text{CUOTA INTERES} = \text{GASTO.}$$

1.5 Corrección Monetaria:

Se ha señalado que desde el punto de vista legal, el Arrendatario no es el dueño del bien por, tal motivo los Activos que la Empresa Arrendataria adquiera mediante esta modalidad (Leasing) deben ser rebajadas en el cálculo del Capital Propio Tributario. En el caso de la corrección monetaria, el abono o resultado debe ser deducido en forma

extracontable de la Renta Líquida Imponible de Primera Categoría.

1.6 Depreciación:

Como el Usuario no es el Propietario del bien, el cargo que se produzca a resultado por concepto de depreciación debe ser agregado en forma extracontable a la Renta Líquida de Primera Categoría.

1.7 Término del Contrato:

Al terminar el Contrato y siempre que la Opción de Compra se haga efectiva, el Usuario se transforma en el propietario legal del bien y a partir de esa fecha los cargos o gastos contabilizados por concepto de depreciación serán aceptados como tal de acuerdo al Artículo N°31 N°5 de la Ley de la Renta , siempre y cuando se realicen en función de la vida útil restante de ellos. También a partir de esa misma fecha en que se hace efectiva la Opción de Compra, se procede a considerar a tales bienes formando parte del Capital Propio Tributario para los efectos de la corrección monetaria.

2.- Impuesto al Valor Agregado:

El Impuesto al Valor Agregado que el Arrendador recargó al Arrendatario, puede ser recuperado por este último en calidad de Crédito Fiscal, de acuerdo a los Artículos N°23 y 25 del D.L. 825.

SEGUNDA PARTE

EJERCICIO PRACTICO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LEASING XX S.A.

EMPRESA YY S.A.

En Santiago de Chile, a dos de enero de mil novecientos noventa y tres, ante mí Gonzalo Torres Mery, Abogado, Notario Público de la primera Notaría de Santiago, con oficio en calle Estado número ochenta y nueve, suplente del titular don Pedro Flores Prado, según consta del Decreto Judicial protocolizado con el número treinta y dos al final de los registros del presente mes anotado en el repertorio, el dos de enero de mil novecientos noventa y tres, con el número dos, comparecen: Don Fernando Fuenzalida Hernández, chileno, casado, Ingeniero Industrial, cédula nacional de identidad número ocho millones ochocientos quince mil novecientos veintidos guión nueve, en representación de LEASING XX S.A., domiciliado en Avenida Simón Bolívar número 385 piso quince, por una parte y como Arrendadora; y por la otra como Arrendataria "EMPRESA YY S.A.", representada por don Fabián Garey, chileno, casado, factor de comercio, cédula de identidad número ocho millones trescientos ochenta y dos mil cuatrocientos siete guión ocho, domiciliado en Santiago, Freire número doscientos uno, todos mayores de edad que acreditan su identidad con las cédulas referidas y exponen que han convenido en la celebración de un Contrato de Arrendamiento sujeto a las siguientes disposiciones: PRIMERO: LEASING XX S.A., por las instrucciones del Arrendatario, adquirió para sí el siguiente bien: Máquina Textil mod. mil doscientos ochenta y seis guión treinta. SEGUNDO: Por el presente instrumento, el Arrendador da en Arriendo al Arrendatario los bienes descritos en la cláusula primera, quien los toma para

destinarlos a sus propias actividades comerciales. TERCERO: Los bienes fueron entregados al Arrendatario en Freire, doscientos uno, a su entera conformidad. CUARTO: El presente Contrato tendrá un plazo fijo de vigencia de 5 años, contado desde el 2 de enero de 1993. QUINTO: El Arrendatario pagará por concepto de precio de Arrendamiento 60 cuotas sucesivas equivalentes a mil dólares, que se pagarán todos los días dos de cada mes a partir del dos de enero de mil novecientos noventa y tres. SEXTO: Habiendo sido seleccionado libremente por el Arrendatario tanto los bienes como su Proveedor y siendo adquiridos éstos por Leasing XX S.A., por instrucciones del Arrendatario y con el único objeto de entregárselo en Arrendamiento, a aquel declara que exime al Arrendador de toda responsabilidad por la falta de entrega oportuna, por defecto de fabricación o de funcionamiento o por ineptitud de los bienes para el objeto a que están destinados. Cualquier reclamación en este sentido será formulada directamente al Proveedor. Con tal finalidad el Arrendador cede al Arrendatario cuanto derecho le corresponde para exigir al fabricante o proveedor el cumplimiento de la garantía y/o los servicios de mantención adeudados, subrogando el Arrendatario a LEASING XX S.A., para estos efectos. SEPTIMO: El Arrendatario deberá mantener los bienes en perfecto estado de funcionamiento, efectuando las reparaciones que fueran necesarias, debiendo reemplazar los repuestos y accesorios a su propio cargo, realizar las inspecciones necesarias y ordenar los servicios de mantención adecuados para ellos, utilizando en todo caso los servicios, elementos y repuestos recomendados o autorizados por el fabricante o proveedor. El Arrendatario no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los repuestos, accesorios y cualquier otro elemento que reemplace o incorpore a los bienes Arrendados los que

pertenecerán a LEASING XX S.A., desde el momento de su incorporación y no podrán ser retirados al término del Arriendo.

OCTAVO: Sin el consentimiento escrito de LEASING XX S.A., el Arrendatario no podrá hacer modificaciones o alteraciones a los bienes, ni introducirle cambios en su funcionamiento.

NOVENO: Sin el consentimiento escrito del Arrendador, el Arrendatario no podrá mantener los bienes en un inmueble de propiedad de terceros. En el evento que el Arrendatario solicite este consentimiento, deberá entregar al Arrendador una declaración del dueño del inmueble reconociendo el dominio de LEASING XX S.A. sobre los bienes y comprometiéndose a no ejercer ningún tipo de derecho sobre ellos.

DECIMO: El Arrendador estará facultado para adherir a los bienes placas, etiquetas u otras marcas que indiquen que ellos son de propiedad de LEASING XX S.A. y el Arrendatario no podrá retirarlos bajo ninguna circunstancia. El Arrendatario 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. El Arrendatario se obliga a permitir el acceso al Arrendador, sus agentes o dependientes a cualquier hora razonable, para que inspeccione los bienes y el lugar en que se encuentren ubicados.

UNDECIMO: El Arrendatario reconoce que el dominio de los bienes pertenece a LEASING XX S.A. y, por lo tanto, se compromete a no transferirlos, venderlos, enajenarlos ni ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio. El Arrendatario no podrá subarrendar ni constituir ningún derecho sobre los bienes en favor de terceros. Los bienes serán utilizados por el Arrendatario bien personalmente, bien mediante sus empleados, en cuanto actúen en funciones de dependencia laboral. Si se impugnare o desconociere el título de dominio de LEASING XX S.A., el Arrendatario deberá darle aviso inmediato, debiendo ejercitar a su propio cargo

cuantas acciones, excepciones o reclamaciones fueren necesarias para acreditar el dominio de los bienes por parte del Arrendador.

DUODECIMO: El Arrendatario asume y soporta los riesgos de pérdida o daño de los bienes, cualquiera que sea la causa a que responda y sin limitación alguna, incluido el caso fortuito y aún cuando ellos provengan de defectos de fabricación o funcionamiento de los mismos. El Arrendatario asume también los riesgos por cualquier accidente producido por la posesión, utilización u operación de los bienes Arrendados que ocasione daños en las personas o en los bienes de terceros, los que serán de su entera responsabilidad. Los bienes Arrendados serán asegurados, por el Arrendatario a favor de LEASING XX S.A. obligándose a mantener dicho seguro por toda la vigencia del Contrato. DECIMOTERCERO: En caso de siniestro, daño o pérdida de los bienes, cualquiera sea su causa y su gravedad el Arrendatario deberá informar a LEASING XX S.A. sin demora del accidente sobrevenido, indicando su fecha, lugar y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. Si el siniestro fuere parcial, el Arrendatario continuará pagando las cuotas estipuladas en la cláusula quinta, sin descuento alguno. Si el siniestro fuere total, el Arrendatario deberá continuar pagando al Arrendador las mismas cantidades estipuladas en la cláusula quinta y en las mismas oportunidades allí señaladas, hasta la fecha en que el asegurador pague a LEASING XX S.A., la correspondiente indemnización. Producido dicho pago el Arrendatario podrá optar, dentro de un plazo de treinta días a que LEASING XX S.A. le ceda la correspondiente indemnización. El precio de la cesión será igual a la suma de las siguientes cantidades: Lo pagado del párrafo anterior, el equivalente a las cuotas pendientes de vencimiento hasta el término inicialmente pactado y el precio indicado en la cláusula decimoquinta. Si el Arrendatario no optare por la señalada cesión

dentro del plazo indicado, LEASING XX S.A. le restituirá, sin intereses las cantidades pagadas en virtud del párrafo tercero de la presente cláusula, previa deducción de toda cantidad que el Arrendatario le adeude, por cualquier concepto. DECIMOCUARTO: Atendido que las partes han acordado las coberturas y montos que se contratarán con la compañía aseguradora, si la indemnización que ésta pague por un siniestro cualquiera, total o parcial, fuere insuficiente para reparar íntegramente o sustituir los bienes Arrendados, el Arrendatario deberá hacerlo a sus expensas, en cuyo caso continuarán aplicándose las normas del presente Contrato, o completar al Arrendador una indemnización equivalente a las cuotas pendientes de pago más el precio indicado en la cláusula decimoquinta. Si la cobertura del seguro de responsabilidad civil fuere insuficiente para pagar las indemnizaciones que procedan, el Arrendatario se obliga a enterar la diferencia hasta completar el total resarcimiento de los perjuicios establecidos por sentencia judicial. DECIMOQUINTO: El presente Contrato finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula cuarta, sin necesidad de requerimiento previo alguno. Al término del plazo, el Arrendatario hubiera cumplido con todas las obligaciones que para él emanan del presente Contrato, podrá optar por alguna de las siguientes alternativas: a) Devolver el material al Arrendador, b) celebrar un nuevo Contrato de Arrendamiento, o c) adquirir los bienes Arrendados. Si el Arrendatario decidiere hacer uso de la primera opción deberá entregar los bienes en el lugar que le indique LEASING XX S.A., en perfecto estado de mantención y funcionamiento, sin más desgaste que el normal de su propio uso. En el caso de querer celebrar un nuevo Contrato, éste se regirá por las estipulaciones que oportunamente se acuerden entre las partes. En el tercer evento, el precio de la compraventa será la treinta y seis ava cuota, más el Impuesto al valor agregado y cualquier otro Impuesto que corresponda y su pago

se hará al contado, dentro de los cinco días siguientes al término del Arrendamiento. El Arrendatario deberá comunicar su decisión a LEASING XX S.A., dentro de los últimos treinta días de vigencia del Contrato. Sin previo requerimiento de LEASING XX S.A., no lo hiciera, se entenderá que ha optado por la alternativa indicada en la letra a), por lo que deberá restituir los bienes en la forma y condiciones que se señalan en esta cláusula para ese supuesto.

DECIMOSEXTO: El cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el Arrendatario en el presente Contrato y especialmente la falta de pago oportuno de una cualquiera de las cuotas pactadas en la cláusula quinta, facultara a LEASING XX S.A., para ejercer, a su opción, uno cualquiera de los siguientes derechos: a) dar por terminado ipso-facto el Contrato sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna y por lo tanto exigir la inmediata devolución de los bienes Arrendados, el pago de la totalidad de las cuotas vencidas y en concepto de cláusula penal, un veinticinco por ciento de las cuotas que se encontraban pendientes de vencimiento a la fecha del incumplimiento, o bien; b) exigir de inmediato y sin sujeción a trámite ni declaración alguna el pago de todas las cuotas vencidas y el pago anticipado de todas las cuotas pendientes de vencimiento hasta la terminación del Contrato, todas las cuales se considerarán de plazo vencido. En el caso de la alternativa indicada en la letra a), el Arrendador estará facultado para entrar a los lugares en que se encontraren los bienes a fin de hacerse cargo de los mismos y retirarlos, sin autorización judicial ni intervención de autoridad alguna, ya que el Arrendatario le presta desde ya su autorización para tal efecto, en términos irrevocables. En el segundo caso, si todas las cuotas fueren pagadas, el Arrendatario conservará su derecho a ejercer una de las opciones pactadas en la cláusula decimoquinta, en los mismos términos, plazos y

condiciones allí señaladas. DECIMOSEPTIMO: En caso que se solicite la quiebra del Arrendatario o si éste propusiera convenios preventivos, el Arrendador podrá optar por declarar la caducidad del presente Contrato y exigir la devolución de los bienes, efectuando su retiro, o por exigir el pago anticipado de todas las cuotas pactadas en la cláusula quinta, sin necesidad de declaración judicial alguna, bastando una comunicación en tal sentido dirigida al Arrendatario por carta certificada. DECIMOCTAVO: Cualquier pago que el Arrendatario realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente Contrato, dará derecho a LEASING XX S.A. para cobrar el interés máximo que la Ley permite estipular, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo. Igual regla se aplicará al reembolso y a cualquier gasto que LEASING XX S.A. deba realizar por cuenta del Arrendatario. DECIMONOVENO: El Arrendador se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar las cuotas pactadas en la cláusula quinta y/o los demás derechos que para él emanan del presente Contrato, ya sea en su dominio o garantía, o bien para designar un diputado para su cobro. Las partes convienen expresamente que, en virtud del derecho que se le otorga en la presente cláusula, LEASING XX S.A. prendare a favor de un tercero los créditos que en virtud de este Contrato tiene en contra del Arrendatario, será notificación suficiente para éste el aviso que se enviare por carta certificada. Sin perjuicio de lo anterior LEASING XX S.A. se obliga a no gravar ni enajenar el bien objeto del presente Contrato durante la vigencia del mismo. VIGESIMO: Serán de cargo del Arrendador los gastos, derechos e Impuestos de celebración del presente Contrato. Los demás gastos e Impuestos que tengan su origen en el Contrato serán de cargo del Arrendatario así como también los que tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para él emanan del mismo, incluidas las costas procesales y personales. VIGESIMOPRIMERO:

Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y dentro de la Comuna de Santiago, sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales. La personería de don Fernando Fuenzalida Hernández por LEASING XX S.A., consta de la Escritura Pública de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y tres en la Notaría de Santiago de don Pedro Flores Prado. La personería de don Fabián Garey M. por "EMPRESA YY" consta de Escritura Pública de fecha dos de enero de mil novecientos noventa y tres. Estas Escrituras no se insertan por ser conocidas de las partes y a petición de ellas. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Se da copia. Doy fe.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERISTICAS DEL CONTRATO

- 1.- Tipo de Contrato: Leasing Financiero.
- 2.- El Arrendador adquirirá para sí una máquina textil, para entregarla en Arriendo.
- 3.- Duración del Contrato: 60 meses.
- 4.- Tasa de interés (explícita): 10% anual.
- 5.- Forma de pago convenida: 60 cuotas mensuales de US\$1.000.- c/u, cancelándose la primera a la firma del Contrato.
- 6.- Valor de la Opción de Compra US\$1.000.-
- 7.- Los gastos de mantención y conservación de la máquina, serán por cuenta del Arrendatario, así como cualquier Impuesto, derecho o gravamen.

OTROS ANTECEDENTES RELACIONADOS CON ESTA OPERACION

- a) El Arrendador adquiere la máquina textil al contado en \$15.000.000.-
- b) Vida útil económica de la máquina: 10 años.
- c) Valor residual de la máquina al término de su vida útil económica: \$0.-

- d) Tipo de cambio vigente a la fecha del Contrato (supuesto) \$375.-. Este tipo de cambio se supone constante durante la vida útil económica del bien.
- e) Factor para corrección monetaria año 1993: 20% (supuesto) para los años siguientes.
- f) Tasa promedio del interés de mercado para préstamos en dólares a largo plazo: 15%.

CONTABILIZACION DEL ARRENDATARIO:

ANALISIS:

De acuerdo a lo señalado en el Capítulo VI, esta operación de Leasing Financiero deberá contabilizarse en forma similar a la adquisición de un Activo Fijo.

Para tal efecto, deberá calcularse el valor actual del Contrato, descontando el valor de las cuotas mensuales y de la Opción de Compra a la tasa de interés que se considere apropiada. En este Contrato, la tasa de interés explícita de 10% anual es totalmente diferente a la tasa interés de mercado vigente a la fecha del Contrato para préstamos a largo plazo, que es del 15%; debiendo utilizarse esta última.

DESARROLLO:

- 1.- Debido a que las cuotas de Arrendamiento son mensuales, primero deberá calcularse la tasa equivalente mensual para determinar el valor actual del Contrato.

Tasa Mensual:

$$\begin{aligned}(1 + im)^{12} &= (1 + 0,15)^1 \\ im &= (1 + 0,15)^{1/12} - 1 \\ im &= 1,17\%\end{aligned}$$

La tasa mensual del Contrato es de 1,17%

- 2.- Para calcular el valor actual del Contrato, deberá sumarse a la cuota contado el valor actual de las cuotas mensuales y de la Opción de Compra (considerando la tasa mensual del 1,17%, el cual se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$\begin{array}{l} \text{Valor Actual} \\ \text{Cuotas mensuales} = \text{Cuota Mensual} \frac{(1 + i)^n - 1}{i(1 + i)^n} \\ \text{(Descontado Interés)} \end{array}$$

$$\begin{aligned} \text{Valor Actual} \\ \text{Cuotas mensuales} &= 1.000 \times \frac{(1,017)^{60} - 1}{0,017 (1,017)^{60}} \\ \text{(Descontado Interés)} \\ &= 1.000 \times \frac{1,74952185}{0,04674187146} \\ &= 1.000 \times 37,429 \end{aligned}$$

Valor Actual
Cuota mensual = US\$37.429.-
(Descontado Interés)

Por lo tanto, el valor actual del Contrato será:

Valor Actual del Contrato = Valor Actual Cuotas Mensuales + Cuota al Contado.

Valor Actual del Contrato US\$37.429.- + US\$1.000.-=
US\$38.429.-

El Valor Actual del Contrato equivale a \$14.410.875.-

Una vez determinado el Valor Actual deberá contabilizarse el Contrato.

----- X ----- X -----

<u>ACTIVOS EN LEASING</u>	\$14.410.875.-
<u>INTERESES DIFERIDOS POR LEASING</u>	8.464.125.-
<u>OBLIGACIONES POR LEASING</u>	\$22.500.000.-
<u>BANCO</u>	375.000.-

Bien Adquirido por Leasing.

Las cantidades señaladas se obtuvieron como sigue:

- Activos en Leasing: $38.429 \times \$375.- = \$14.410.875.-$
 - Obligaciones por Leasing, incluye Opción de Compra = 60 cuotas.
C/u US\$1.000.- = US\$60.000.- x \$375.- = \$22.500.000.-
 - Banco = cuota al contado US\$1.000.- x \$375.- = \$375.000.-
- Intereses Diferidos por Leasing = Valor Nominal Total Contrato -
Valor Actual del mismo.
 $= (\$22.500.000.- + \$375.000.-) - \$14.410.875.- = \$8.464.125.-$

Posteriormente, al vencimiento de la primera cuota deberán registrarse los siguientes Asientos, en la Contabilidad del Arrendatario:

1.- ----- X ----- X -----

<u>OBLIGACIONES POR LEASING</u>	\$375.000.-
<u>BANCO</u>	\$375.000.-

Cancelación 1ª cuota Leasing
(US\$1.000.- x \$375.-)

2.- ----- X ----- X -----	
<u>GASTOS FINANCIEROS</u>	\$164.220.-
<u>INTERESES DIFERIDOS POR LEASING</u>	\$164.220.-

Cont. intereses devengados del periodo
(US\$437,992 x \$375.-)

NOTA: El cálculo de los intereses se realiza de la siguiente forma:

$$\text{CAPITAL INSOLUTO} \times \text{TASA DE INTERES} = \text{US\$37.429.-} \times 1,17\%$$

- Las siguientes cancelaciones deberán ser contabilizadas en forma similar al registro de la primera cuota.

Al cierre del ejercicio deberá contabilizarse la Corrección Monetaria y la Depreciación, para tal efecto se procede de la siguiente forma:

1.- CORRECCION MONETARIA:

$\text{ACTIVOS EN LEASING} \times \text{IPC} = \text{CORRECCION MONETARIA}$

$$\$14.410.875.- \times 20\% = \$2.882.175.-$$

El Asiento es el siguiente:

----- X ----- X -----	
<u>ACTIVOS EN LEASING</u>	\$2.882.175.-
<u>CORRECCION MONETARIA</u>	\$2.882.175.-

Contabilización Corrección Monetaria del Ejercicio.

2.- DEPRECIACION EJERCICIO:

$\frac{\text{VALOR REAJUSTADO}}{\text{AÑOS VIDA UTIL}} = \text{DEPRECIACION DEL PERIODO}$

$$\frac{\$14.410.875.- + \$2.882.175.-}{10} = \$1.729.305.-$$

El Asiento es el siguiente:

----- X ----- X -----

<u>DEPRECIACION</u> <u>ACTIVOS EN LEASING</u>	\$1.729.305.-	
<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u> <u>ACTIVOS LEASING</u>		\$1.729.305.- <u>EN</u>

Cont. Deprec. Ejercicio.

CONTABILIZACION DEL ARRENDADOR:

El Arrendador deberá contabilizar en primer lugar, la adquisición de la máquina.

----- X ----- X -----

<u>ACTIVO PARA LEASING</u>	\$15.000.000.-	
<u>BANCO</u>		\$15.000.000.-

Cont. Adquisición Máquina para Leasing.

Posteriormente, el Arrendador deberá contabilizar la Operación de Leasing, ésta debe contabilizarse en forma similar a una Venta de Activo Fijo. Para ello, deberá calcularse el Valor

Actual del Contrato, descontando el Valor de las Cuotas Mensuales y de la Opción de Compra, la tasa de interés que deberá utilizarse, en este caso será 15% anual.

La determinación de la tasa mensual se realiza en forma similar a la utilizada en la contabilización del Arrendatario. De igual forma se obtienen el Valor Actual del Contrato.

Contabilización del Contrato:

----- X ----- X -----		
<u>BANCO</u>	\$	375.000.-
<u>DEUDORES X LEASING</u>		22.500.000.-
<u>ACTIVOS PARA LEASING</u>		\$15.000.000.-
<u>INTERESES DIFERIDOS POR PERCIBIR</u>		7.875.000.-

Bienes Entregados en Arriendo.

En este Ejercicio el Valor Actual del Contrato es inferior al Valor Libro del bien, por lo que deberá efectuarse el siguiente ejemplo:

----- X ----- X -----		
<u>PERDIDA POR FINANCIAMIENTO</u>	\$589.125.-	
<u>INTERESES DIFERIDOS POR PERCIBIR</u>		\$589.125.-

Cont. Pérdida por Financiamiento.

Al vencimiento de la primera cuota deberán registrarse los siguientes Asientos:

1.- ----- X ----- X -----		
<u>BANCO</u>	\$375.000.-	
<u>DEUDORES POR LEASING</u>		\$375.000.-

Ingreso 1º Cuota Leasing

2.- ----- X ----- X -----

INTERESES DIFERIDOS X PERCIBIR \$164.220.-

INTERESES GANADOS \$164.220.-

Interés según Contrato Leasing

El registro de las siguientes cuotas, deberá ser contabilizado en forma similar.

Al cierre del Ejercicio, el Arrendador no deberá registrar ningún Asiento por Corrección Monetaria y Depreciación, debido a que los bienes no se encuentran contabilizados en sus Libros.

C O N C L U S I O N

Este trabajo fue desarrollado considerando los aspectos más relevantes del Contrato de Leasing; y los efectos que produce para las partes que intervienen en él. fue analizado desde el punto de vista Jurídico, Financiero, Contable, Económico y Tributario.

Básicamente se planteó que en Chile, la Industria del Leasing comenzó en 1978, sin embargo, la recesión de 1982 detuvo su crecimiento, periodo en el cual las inversiones de capital físico cayeron fuertemente hasta 1985, a partir de 1986 ha habido un continuo crecimiento en la Industria del Leasing principalmente debido a:

- El parque de equipos y maquinarias se encuentra sobre utilizado, existiendo obsolescencia tecnológica en la Industria Nacional.
- El Sistema Financiero Tradicional, está orientado "principalmente" a operar a corto plazo.
- Acceso por parte de las Sociedades de Leasing a nuevas fuentes de financiamiento, en mejores condiciones de pago y tasas de interés.
- En la práctica se distinguen 2 tipos de operaciones de Leasing:

Existe un Leasing Operativo, que es aquel Contrato de Arriendo que se puede dejar sin efecto en el momento en que ambas partes lo consideren oportuno; la cuota de Arrendamiento debe cubrir además de la amortización del capital, los gastos que pueda tener el bien durante la vida del Contrato, ya que el Arrendador soporta los riesgos Técnicos, Financieros y de Obsolescencia del bien. Este tipo

de Contrato es similar a un Arrendamiento común.

Por otra parte, existe el Leasing Financiero, que es aquel Contrato irrevocable entre el Arrendador y Arrendatario, en el cual el primero transfiere el derecho a usar un bien físico (Activo Fijo) de su propiedad, a cambio de un pago periódico y por un tiempo determinado, al término del cual el Arrendatario tiene la Opción de Comprar el bien o devolverlo. En este tipo de contrato los riesgos de Mantención, Conservación, Técnicos y Financieros son del Arrendatario.

Existen otros tipos de Leasing, (Lease-Back, Directo o Indirecto, Master Lease), pero éstos son más bien características o cláusulas que forman parte de los Contratos de Leasing Financiero u Operativo.

Se puede deducir que el Leasing proporciona una importante fuente de financiamiento, de mediano y largo plazo, ya que permite obtener bienes sin efectuar desembolsos, salvo la primera cuota por el primer mes o periodo de uso de éste. En cambio, cuando se opta por comprar el bien a través de un Crédito Financiero, no siempre se logra el financiamiento esperado, lo que implica tener que recurrir a otros financiamientos adicionales, con la consiguiente pérdida de tiempo y principalmente de recursos.

A través de este sistema, es la Empresa de Leasing (Arrendador) quien debe obtener los fondos para la operación, permitiéndole al Arrendatario conservar la capacidad de endeudamiento y las Líneas de Crédito obtenidas en otras Instituciones Financieras.

Operar a través de Leasing se pueden obtener las siguientes ventajas.

- Financiamiento del 100% del valor del bien.
- Un mejor uso del Capital de Trabajo, puesto que se trata de un Arriendo a largo plazo, lo que implica no comprometer el capital y tampoco afectar la capacidad crediticia.
- Disminuir el impacto Tributario, en caso que el Contrato sea por un periodo inferior a la depreciación del bien, acelerándose el gasto y reduciendo, por lo tanto, la base imponible.
- Renovar los equipos y bienes antes de que por obsolescencia tecnológica se tornen ineficientes o poco rentables.

En definitiva, el Leasing representa un excelente sistema de financiamiento para las inversiones. Financiamiento que permite elegir y obtener bienes de capital de una manera ágil y sin necesidad de inmovilizar el capital de trabajo.

El Leasing proporciona al Usuario la posibilidad de adquirir el bien que necesita y su financiamiento.

B I B L I O G R A F I A

- Boletines Técnicos, Colegio de Contadores de Chile.

- Horngren, Charles T. - Contabilidad de Costo, un Enfoque Gerencial 1974.

- J. Fred Weston - Manual de Administración Financiera. México 1984.
Eugene E. Brigham.

- Van Horne J.C. - Administración Financiera. Ediciones Contabilidad Moderna. Buenos Aires 1973.

- Asociación de Fiscalizadores de Impuestos Internos. - Manual de Consultas Tributarias 1991.

- Montgomery. Philip L. DeFliese, Kenneth P. Johnson, Roderick K. Macleod.

- Bancosorno Leasing.

- O'Higgins Leasing.

- Santiago Leasing.

- Leasing Andino S.A.