

U N I V E R S I D A D  
D E L O S H E M I S F E R I O S



S A B E R Y S A B E R H A C E R

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas**

**Tema:**

**El contrato de leasing financiero y su aplicación en el Ecuador**

**Trabajo de Titulación para la obtención del Título de Abogada de los  
Tribunales de la República del Ecuador**

**Presentada por: Paola Michelle Vásquez Játiva**

**Tutor:**

**Ab. Gabriela Susana Bedón Garzón**

**Quito, noviembre 2018**

## RESUMEN

La presente investigación tiene por objeto indagar la utilidad del leasing financiero, la cual consiste en que la sociedad de leasing por requerimiento del usuario, es decir, una empresa compra la propiedad de determinados bienes o equipos para entregárselos al usuario en arrendamiento por el pago de una renta, y a la vez el usuario tiene la facultad al finalizar el contrato de comprar el bien, sustituir el bien o prorrogar la duración del contrato.

La estructuración de la tesis recoge fielmente el método seguido, por lo que explicaré paralelamente los aspectos formales y el desarrollo secuencial de la investigación. Inicia con observaciones generales que tuve que detallarlas y precisarlas que quedaran expuestas en la introducción. El cuerpo refleja el análisis posterior, que muestra las investigaciones realizadas y necesarias que se efectuaron durante la indagación, mediante este análisis se investigó la naturaleza jurídica, los elementos del contrato, sus requisitos y las ventajas como las desventajas del Leasing Financiero para establecer su término y a la vez la aplicación que mantiene en el Ecuador. Por último, la conclusión hace referencia a cuales son los beneficios y ventajas que ofrece el leasing a los comerciantes ecuatorianos.

## ÍNDICE

RESUMEN .....	ii
ÍNDICE.....	iii
INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO I.....	3
Evolución del leasing .....	3
Definiciones del leasing en otras legislaciones .....	4
Leasing financiero.....	7
Partes que intervienen .....	10
Naturaleza jurídica y características del contrato de Leasing Financiero .....	10
Requisitos de existencia.....	12
Requisitos de validez del contrato .....	15
Elementos del contrato.....	15
Derechos y obligaciones del usuario y de la Sociedad de Leasing .....	17
Plazo del contrato.....	19
Terminación del contrato .....	19
CAPÍTULO II.....	20
Clases de Leasing.....	20
Análisis comparativo del Leasing Financiero frente a otras figuras jurídicas.....	21
Ventajas que ofrece el Leasing: .....	22
Ventajas para el usuario .....	23
Ventajas para la Sociedad de Leasing.....	24
Desventajas para el usuario.....	24
Desventajas para la Sociedad de Leasing.....	24

CAPÍTULO III.....	26
Leasing en el Ecuador.....	26
Aspectos jurídicos del leasing en el Ecuador.....	27
Industria del Leasing Financiero en el Ecuador: empresas que ofrecen el servicio de Leasing....	29
Industria del Leasing en el Ecuador: empresas que utilizan Leasing.....	29
Análisis financiero del leasing.....	30
CONCLUSIÓN.....	44
BIBLIOGRAFÍA: .....	48

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación está dirigida al estudio del leasing financiero como figura jurídica regulada en la Ley de Arrendamiento Mercantil. Esta figura surge por la rapidez de los avances tecnológicos debido a que muchos productos creados por el hombre con el tiempo se vuelven obsoletos, provocando que la gente deseche esos bienes y vuelva a comprarlos nuevamente en base a las necesidades actuales. Por lo tanto, el leasing le permite a la persona natural y jurídica acceder con facilidad a nuevos productos.

El contrato del leasing financiero ofrece a los empresarios la oportunidad de ahorrar, debido a que son ellos quienes cada vez necesitan más recursos para el desarrollo de su compañía, y a través del leasing pueden obtener un bien mueble o inmueble, ya que la sociedad de leasing les entregará en arrendamiento los productos que requieran y a la vez la sociedad de leasing obtendrá un pago periódico por el arrendamiento de aquellos productos. El usuario al finalizar puede acceder a varias opciones: comprar el bien, sustituir el bien, o prorrogar la duración del contrato.

Los objetivos de la investigación son realizar un análisis de su evolución, requisitos, elementos y su naturaleza jurídica como también delimitar sus principales diferencias con los demás contratos típicos y establecer las ventajas y desventajas que ofrece el leasing financiero.

La investigación se realizó en tres capítulos. El primero se enfoca en establecer su definición, naturaleza, evolución, clasificación, plazos y los derechos y obligaciones que tienen las partes que intervienen en el contrato.

En el capítulo segundo está dedicado a las ventajas y desventajas que tiene cada una de las partes contratantes y a la vez establece un análisis comparativo del leasing financiero frente a otros contratos típicos que se encuentran regulados en nuestro ordenamiento jurídico como también una comparación con las distintas clases de leasing.

El capítulo tercero se dedica a estudiar el leasing en el Ecuador, se enfoca en las empresas que ofrecen este servicio como también señala los usuarios que lo solicitan y finalmente se establece un análisis financiero para demostrar las ventajas que una persona natural o jurídica puede obtener a través de la suscripción de este contrato.

## CAPÍTULO I

### **Evolución del leasing**

Antes del leasing surgió una figura denominada renting en la cual la sociedad de leasing obtiene los bienes, sin que el usuario lo pida. Su característica principal es que no ofrece la opción de compra. A través de esta figura se creó el leasing. En el año 1920, la empresa Bell Telephone System, tomó la decisión de alquilar teléfonos por un plazo determinado y cuando este plazo culminaba los usuarios debían devolver el bien a la empresa sin demoras y además no existía la opción a compra. Esta idea de negocios fue acogida por varias empresas a lo largo de los Estados Unidos, las empresas más conocidas que la adoptaron fueron: International Business Machines, dedicada a fabricar maquinaria pesada; la empresa United Shoes Machinery, fabricante de productos para zapatería y la empresa International Lease Finance Corporation, dedicada al alquiler y venta de aviones comerciales y equipos relacionados.

La figura del renting no solamente fue utilizada por empresas privadas sino que también el Estado la utilizó. Al finalizar la Guerra de Corea en el año 1953, el Ejército Norteamericano solicitó a Corporation Bootle, dedicada a la manufacturación de productos alimenticios, que le fabrique maquinaria más adecuada para mantener la temperatura del alimento y un embalaje especial para los productos comestibles, aquello debía ser otorgado mediante un arriendo a cambio de un pago periódico.

Posteriormente, se constituyó una empresa denominada United States Leasing Corporation, dedicada a comprar bienes requeridos por la sociedad norteamericana para luego ser entregados en arriendo a sus usuarios. Esta fue la primera empresa que se dedicó al leasing.

United States Leasing Corporation empezó a tener problemas financieros después de 2 años de su constitución, ya que la empresa no tenía el suficiente capital para invertir en nuevos productos, por lo que cerró y se creó la compañía The Leasing Corporation Boothe, pero igualmente, a pesar de los esfuerzos empleados por sus accionistas, la compañía no contaba con capital suficiente para seguir comprando nuevos productos (De Umaña, B. T. 1979, p.18). Por lo tanto, solicitaron apoyo económico a entidades bancarias quienes poseían capital para realizar esta actividad y es así como surgió el leasing financiero, debido a que la entidad bancaria empezó a actuar por sus propios medios ofreciendo el servicio del leasing.

Por lo cual, para dejar en claro los términos, el leasing es un contrato de arriendo de bienes muebles e inmuebles por parte de una compañía de leasing que los alquila a un cliente. Mientras que, el leasing financiero es una operación de financiamiento, mediante la cual una sociedad de leasing obtiene un bien el cual fue previamente seleccionado por el usuario.

### **Definiciones del leasing en otras legislaciones**

Con la acogida que tuvo la figura de leasing, varios países de América del Norte y Europa decidieron adoptarla a su ordenamiento jurídico para así dar seguridad jurídica a la sociedad y alentar a que sus ciudadanos utilicen esta figura que tantos beneficios aportan al mundo comercial, debido a que permite a los empresarios adquirir maquinaria para sus negocios con una mejor facilidad de pago y a la vez ofrece distintas alternativas al finalizar el contrato, las cuales serán expuestas posteriormente.

Francia define al leasing “credit – bail”, a través de la Ley del 2 de julio de 1966.

Credit bail son las operaciones de alquiler de bienes de equipo, de material de utillaje o bienes inmobiliarios de uso profesional especial, comprados en vistas a ese alquiler por empresas que quedan como propietarias; cuando estas operaciones, sea cual fuere su denominación, dan al arrendatario la facultad de adquirir todo o parte de los bienes alquilados mediante un precio convenido, en el cual se tomarán en cuenta, por lo menos en parte, las entregas efectuadas a título de alquiler (Guevara, 2007, p. 3).

En cambio en España, la figura del leasing se encuentra en varias disposiciones: 7ª de la Ley 26/1988 de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito; disposición Adicional 1ª de la Ley 28/1998 de Venta a Plazos de Bienes Muebles; Artículo 128 de la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades; Artículo 250, 1º, 11º de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil. 5, Artículo 56 y 90 de la Ley 621/000120 Concursal; Orden de 19 de julio de 1999, y, en la Ordenanza para el Registro de la Venta a Plazo de Bienes Muebles.

Tomando en cuenta la ley 26/1988, el leasing se define de la siguiente manera:

Tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de las cuotas a que se refiere el número 2 de esta disposición. Los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario. Cuando por cualquier

causa el usuario no llegue a adquirir el bien objeto del contrato, el arrendador podrá cederlo a un nuevo usuario, sin que el principio establecido en el párrafo anterior se considere vulnerado por la circunstancia de no haber sido adquirido el bien de acuerdo con las especificaciones de dicho nuevo usuario (Universidad Católica Andrés Bello, 2004, p. 310).

En Ecuador a pesar de que existe la Ley de Arrendamiento Mercantil, ésta no define al leasing, sino únicamente establece las opciones que posee el usuario y los requisitos del leasing, que se encuentran en el artículo 1, que señala:

El arrendamiento de bienes muebles o inmuebles tendrá carácter mercantil cuando se sujete a estos requisitos:

- a) Que el contrato se celebre por escrito y se inscriba en el Libro de Arrendamientos Mercantiles que, al efecto llevará el Registrador Mercantil del respectivo Cantón;
- b) Que el contrato contenga un plazo inicial, forzoso para ambas partes;
- c) Que la renta a pagarse durante el plazo forzoso, más el precio señalado a la opción de comprar de que se trata más adelante, excedan del precio en que el arrendador adquirió el bien. El monto de dicha renta no estará sometido a los límites establecidos para el inquilinato, cuando se trata de inmuebles.
- d) Que el arrendador sea propietario del bien arrendado.
- e) Que al finalizar el plazo inicial forzoso, el arrendatario tenga los siguientes derechos alternativos:
  1. Comprar el bien, por el precio acordado para la opción de compra o valor residual previsto en el contrato, el que no será inferior al 20% del total de rentas devengadas.

2. Prorrogar el contrato por un plazo adicional. Durante la prórroga la renta deberá ser inferior a la pactada originalmente, a menos que el contrato incluya mantenimiento, suministro de partes, asistencia u otros servicios.
3. Recibir una parte inferior al valor residual del precio en que el bien sea vendido a un tercero.
4. Recibir en arrendamiento mercantil un bien sustitutivo, al cual se apliquen las condiciones previstas en este artículo (Ley de Arrendamiento Mercantil, 1979).

### **Leasing financiero**

El leasing financiero es considerado un nuevo instrumento de financiamiento dentro de la actividad económica, ya que lo que pretende es beneficiar a las empresas ante la rapidez de los avances tecnológicos (Abad, 1994, p110).

La expresión del leasing proviene del verbo en inglés “to lease” (arrendar), el cual se diferencia del mero alquiler (derivada del verbo “to rent”), debido a que la figura del leasing les ofrece a los usuarios la posibilidad de comprar el bien, prorrogar el contrato, sustituir el bien o devolverlo a la sociedad de leasing, mientras que el renting no ofrece a los usuario la opción de compra.

El leasing financiero nace cuando una empresa comercial, industrial o de servicios requiere comprar o modernizar sus equipos de producción o sus instalaciones para obtener mejores niveles de eficiencia y competitividad. En sí, el contrato de leasing es una operación de financiación de mediano o largo plazo, es una relación entre una sociedad de leasing y una empresa (De Umaña, B. T. 1979, p.22).

Por lo tanto, una vez que la empresa requiere comprar otro tipo de bien, la sociedad de leasing entra en acción y a petición del usuario adquiere el bien que

seleccionó la empresa previamente, para así iniciar el proceso de arrendamiento o leasing.

Durante el periodo de uso del bien, el usuario debe pagar periódicamente un canon a la sociedad de leasing y finalmente cuando vence el contrato por el periodo acordado previamente, el usuario tiene varias opciones: tiene derecho a comprar el bien, prorrogar el arrendamiento, sustituir el bien o la obligación de devolver el bien a la sociedad de leasing. (Carmona, C. (1979), p. 15).

Para Segurado Llorente el leasing financiero es:

“una financiación destinada a ofrecer a los industriales y a los comerciantes un medio flexible y nuevo de disponer de un bien de equipo alquilándolo en vez de comprarlo. Esta operación es realizada por sociedades especializadas que compran el material siguiendo las instrucciones del futuro usuario alquilándolo durante un plazo convenido y mediando la percepción de un canon fijado en el contrato y que debe reservar al arrendatario una opción de compra sobre el material al término del periodo inicial. (Chuliá, 1995, p. 17).

A continuación, la presente tabla indicará una lista de las características del leasing financiero:

*Tabla 1: Características del Leasing Financiero*

Arrendador:	Empresas financieras o filiales de bancos.
Duración del contrato:	Depende si es un bien mueble su duración será de 3 a 5 años y si es un bien inmueble su duración será de 20 a 30

---

	años.
Carácter del contrato:	Irrevocable por ambas partes.
Elección del material:	Por el arrendatario en cualquier fabricante.
Utilización del material:	Ilimitada en cuanto al número de horas y días.
Amortización del material:	En un solo contrato.
Tipo de material:	Bienes de mercado o uso industrial.
Conservación y mantenimiento del material:	Por cuenta del arrendatario.
Obsolescencia:	Los soporta el arrendatario.
Finalidad:	Ofrecer una técnica de financiación.
Riesgos para el arrendador:	Riesgos financieros.
Riesgos para el arrendatario:	Riesgos técnicos.

---

Elaborado por: Abad, A. (1994). Leasing o Arrendamiento Mercantil. Talleres Gráficos de la Superintendencia de Compañías.

Para dejar en claro este término o instrumento financiero se toma la palabra de dos expertos quienes han definido el leasing financiero.

Según Paul Bibot el leasing financiero es “una operación de financiación a medio o largo plazo que practica una sociedad financiera y que tiene como base jurídica un contrato de arrendamiento de bienes (Abad, 1994, p116).

La empresa LEASE EUROPE establece que

Las operaciones de arrendamiento financiero son aquellas mediante las cuales se arriendan bienes de equipo, materiales o utillaje de uso profesional, especialmente adquirido para su posterior arrendamiento, por empresas de leasing que conservan en todo momento su propiedad (Antolínez, (1985), p. 111)

### **Partes que intervienen**

Las partes que celebran el contrato de leasing son:

1) Arrendatario:

Es el cliente, quien va a identificar y determinar cuáles son los productos, bienes o maquinarias que necesita para su empresa y que posteriormente requerirá saber a la sociedad de leasing a fin de que se celebre el contrato.

2) Arrendador:

Es el propietario de los bienes y maquinarias que ha comprado con el fin de arrendarlos y que a la vez entrega al cliente que los ha requerido.

### **Naturaleza jurídica y características del contrato de Leasing Financiero**

El doctrinario Vicent Chuliá cita al doctor Carlos Vidal, quien establece lo siguiente:

Se trata de una verdadera innovación en el campo financiero que se presenta como una operación mercantil compleja una verdadera tetralogía contractual donde se produce una yuxtaposición de la gran pluralidad de actos comprendiendo diversas figuras del derecho como son: el mandato implícito, la

compraventa, el arrendamiento y la opción de compra y que finalmente confluyen en una simbiosis de relaciones jurídicas que es lo que llamamos leasing (Chuliá, 1995, p.19).

Es indispensable establecer la naturaleza jurídica del leasing para poder conocer cuáles serán las reglas jurídicas que deban aplicarse en caso de emplearse ésta figura jurídica. El contrato de leasing financiero es un contrato autónomo que se diferencia completamente de cualquier otro contrato. Por ejemplo, el contrato de leasing no se puede relacionar con el contrato de compraventa o con el contrato de arrendamiento, puesto que posee unas características propias que lo hacen único y diferente a los demás contratos tradicionales. Este contrato no puede asimilarse o relacionarse a ningún otro de los contratos típicos que se encuentran establecidos en nuestro ordenamiento jurídico.

La opinión del jurista Carlos Vidal es válida, puesto que el leasing es un nuevo instrumento de financiación que adopta varias características que se desprenden de otros contratos como los que mencionó. En el Ecuador la naturaleza jurídica del leasing financiero se encuentra tipificada dentro de nuestro ordenamiento jurídico (Ley de Arrendamiento Mercantil, 1979), y es por ello que el contrato de leasing financiero no se puede comparar con ninguna otra figura jurídica.

El contrato del leasing se caracteriza por ser:

- Es un contrato bilateral, puesto que cada una de las partes adquieren obligaciones recíprocas. Es decir, el usuario se obliga a pagar periódicamente una cantidad de dinero y se obliga a conservar el bien, en cambio la sociedad de leasing se obliga a adquirir el bien y a entregárselo al usuario.

- Es un contrato oneroso, debido a que los servicios que ofrece la sociedad de leasing son pagados mensualmente por el usuario.
- Es un contrato conmutativo, porque ambas partes saben cuáles son sus pretensiones y a la conclusión del contrato es posible calcular los beneficios que obtiene cada parte firmante del contrato.
- Es un contrato de tracto sucesivo, puesto que ambas partes cumplen de forma periódica y continuamente, por ejemplo, el usuario paga de forma periódica el canon por el uso que obtiene del bien.
- Es un contrato típico, puesto que consta en la Ley de Arrendamiento Mercantil, promulgada en 1979.
- Es un contrato de adhesión, debido a que las cláusulas del contrato son establecidas por la empresa de leasing.
- Es un contrato innominado, debido a que a pesar de que exista la Ley de Arrendamiento Mercantil, no lo denomina como leasing financiero sino como arrendamiento mercantil.

### **Requisitos de existencia**

Para que los actos jurídicos como, por ejemplo, en este caso, el contrato exista, debe cumplir ciertos requisitos; el artículo 1461 del Código Civil establece los siguientes: capacidad, consentimiento libre de vicio, objeto lícito y causa lícita, los que se explican a continuación.

El consentimiento es la manifestación de la voluntad que realiza un sujeto. Este acuerdo de voluntades se debe ver reflejado en el contrato. En el contrato de leasing financiero recae sobre: el objeto del contrato, el canon, el periodo de duración y el valor residual en caso de que el usuario opte por comprar el bien.

El objeto del presente contrato puede ser un bien mueble como también un bien inmueble. Dentro de la historia del leasing, por ejemplo en los Estados Unidos de Norteamérica, las primeras empresas que ofrecían el servicio de leasing alquilaban o vendieron vagones de ferrocarril, que en ese entonces eran muy demandados por la sociedad americana. Por regla general los contratos de leasing financiero recaen más sobre bienes muebles, es decir, máquinas, equipos o bienes de uso industrial o empresarial y en menor medida se han celebrado contratos de leasing financiero sobre bienes inmuebles, debido a que el fin del leasing es evitar que las empresas estén en una continua actualización de sus bienes para obtener una mejor calidad de sus productos y así eviten que éstas mantengan productos que pueden llegar a ser obsoletos.

A continuación se detalla una lista de productos básicos que solicita el cliente a una sociedad de leasing.

*Tabla 2: Productos utilizados en un contrato de Leasing*

<b>Bienes Muebles</b>	<b>Bienes Inmuebles</b>
Maquinaria para el sector agrario, minería, siderurgia, imprenta, etc.	Edificios y locales.
Máquinas y herramientas de todo tipo.	Bodegas industriales.
Material rodante ferroviario.	Oficinas y despachos profesionales.

---

Vehículos industriales y comerciales.      Consultorios clínicos.

Equipos médicos para hospitales y      Fábricas.  
odontología.

Fotocopiadora y muebles de oficina.      Aviones.

Equipos informáticos.

Equipos para hotelería y restaurantes.

Contenedores.

---

Elaborado por: Paola Vásquez

Fuente: Chulía, V. (1995). Aspectos Jurídicos de los contratos atípicos. José María Bosch Editor.

La causa principal del contrato de leasing financiero es el beneficio mutuo, ya que la sociedad de leasing recibe un pago por el arrendamiento de los productos o maquinaria que ofrece y el usuario adquiere el bien en arrendamiento para una eficiente ejecución de sus actividades económicas. Y también se debe tomar en cuenta la capacidad de las partes para poder celebrar el contrato para lo cual se deberá tomar en cuenta los artículos 1462, 1463 del Código Civil.

### **Requisitos de validez del contrato**

Es importante cumplir con los requisitos de existencia y validez ya que la inobservancia de los requisitos puede hacer que el acto sea declarado nulo o en otros casos puede acarrear la nulidad relativa. Los requisitos de validez son los siguientes:

- Debe existir consentimiento entre las partes, el cual no debe ser viciado ya sea por error, fuerza o dolo.
- El objeto del contrato debe ser lícito.
- La causa debe ser lícita.

### **Elementos del contrato**

El leasing financiero es un negocio jurídico el cual tiene sus propios elementos y del análisis de ellos se establece su naturaleza jurídica. En el leasing financiero hay elementos esenciales, naturales y accidentales. A continuación procederé a detallar los elementos mencionados.

***Elementos esenciales:*** son aquellas cosas sin las cuales no surte efecto alguno. Es decir, lo que le hace al contrato ser lo que es.

Son objeto del leasing los bienes de equipo o bienes de capital que se caracterizan por ser rentables. Cabe recalcar que los bienes deben ser no fungibles, es decir, aquellos bienes que se puede hacer uso sin que se consuman.

Por lo tanto, si el bien objeto del contrato fuera fungible, el contrato de leasing financiero se desnaturalizaría y pasaría a ser un contrato de mutuo o préstamo de consumo debido a que el artículo 2099 del Código Civil establece que el contrato de mutuo “es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de

cosas fungibles, con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad.” (Código Civil, p. 100).

Otra elemento del leasing es que el contrato debe tener un plazo inicial forzoso e irrevocable para ambas partes, en este plazo el bien se lo debe amortizar. Este plazo es justificable puesto que la sociedad del leasing debe recuperar su inversión ya que adquirió el bien seleccionado previamente por el usuario. Por otro lado, este plazo debe coincidir con la vida útil del bien conforme con el artículo 2 de la Ley de Arrendamiento Mercantil.

El canon es otro elemento, ya que el usuario está obligado a pagar periódicamente y debe ser un precio justo que le permita a la sociedad del leasing recuperar su inversión, como también que para el usuario no sea muy costoso, ya que si lo es, optaría por otras opciones como la compra del bien sin la necesidad de utilizar el leasing. (Abad, 1994, p. 121).

Otro elemento es que el contrato de leasing financiero permite al usuario acceder a ciertos derechos alternativos cuando el contrato finaliza, los cuales son:

- Comprar el bien.
- Prorrogar el contrato.
- Recibir un monto inferior al valor residual del bien que se haya vendido a un tercero.
- Sustituir el bien

***Elementos naturales:*** son aquellos que siendo no esenciales, le pertenecen sin la necesidad de establecer una cláusula especial.

- La entrega del bien la debe hacer el proveedor del producto al usuario.

**Elementos accidentales:** son aquellos en los cuales se agregan cláusulas especiales pero éstas no modifican su naturaleza.

En el contrato de leasing financiero si se incluye el mantenimiento lo deberá asumir el usuario (Ley de Arrendamiento Mercantil, 1979). También se pueden agregar cláusulas penales en caso de incumplimiento de obligaciones por ambas partes y cláusulas de obsolescencia del bien o sustitución del objeto.

### **Derechos y obligaciones del usuario y de la Sociedad de Leasing**

Derechos del usuario:

- El usuario tiene derecho al uso y goce del bien adquirido en arrendamiento (Chuliá, 1995, p. 25).
- El usuario tiene derecho a continuar con el arrendamiento, para lo cual deberá renovar el contrato con la Sociedad de Leasing por otro plazo igual al pactado anteriormente (Abad, 1994, p. 130).
- El usuario tiene derecho a comprar los bienes que fueron entregados en leasing (Torrontegui, 1993, p. 71).
- El usuario tiene derecho a solicitar la sustitución del bien, por ejemplo, por un objeto más moderno (Torrontegui, 1993, p. 71).
- El usuario tiene derecho a recibir un monto inferior al valor residual del bien que se haya vendido a un tercero (Ley de Arrendamiento Mercantil, 1979).

Obligaciones del usuario:

- Escoger el material en base a las necesidades que le generen (Abad, 1994, p. 131).

- Pagar el canon; el costo mensual o periódico que deberá pagar será superior a la tasa de interés que pagaría por la adquisición a crédito del capital necesario para comprar el equipo (Torrontegui, 1993, p. 72).
- Devolver el bien una vez que el contrato haya vencido (Chuliá, 1995, p. 26).

#### Derechos de la Sociedad de Leasing:

- La Sociedad de Leasing tiene derecho a que se le pague mensualmente por el uso del bien que realiza el usuario (Torrontegui, 1993, p. 68).
- La Sociedad de Leasing tiene derecho a que cuando finalice el contrato el bien sea devuelto (Chuliá, 1995, p. 27).
- La Sociedad de Leasing tiene derecho a vender el bien a un tercero en el caso de que la opción de compra no se ejecute por parte del arrendatario (Ley de Arrendamiento Mercantil, 1979).

#### Obligaciones de la Sociedad de Leasing:

- Comprar los bienes que sean solicitados previamente por el usuario (Abad, 1994, p. 133).
- Entregar los bienes solicitados al usuario para que haga uso de ellos (Torrontegui, 1993, p. 70).
- Garantizar el uso y goce del bien (Chuliá, 1995, p. 28).
- Permitir al usuario que acceda a las diferentes opciones a partir de la terminación del contrato (Abad, 1994, p. 133).
- Llevar contabilidad y realizar periódicamente una auditoría externa por la actividad económica que realiza, según las normas que ha establecido la Superintendencia de Bancos y Seguros. El objetivo de ésta obligación es evitar el lavado de activos y defraudaciones fiscales (Torrontegui, 1993, p. 70).

- Reportar sus actividades u operaciones a la Superintendencia de Bancos y Seguros cuando se le solicite (Torrontegui, 1993, p. 70).

### **Plazo del contrato**

El plazo juega un papel fundamental dentro del contrato del leasing financiero. Se debe establecer un plazo dentro del contrato y cuando éste finalice es cuando el usuario tiene el derecho a prorrogar el contrato, comprar el equipo o maquinaria, sustituirlo o finalmente a devolverlo a la empresa del leasing. El plazo es un elemento importante del contrato de leasing financiero, debido a que se tomará en cuenta el plazo fijado en el contrato para que de acuerdo con él y en relación directa al valor del bien, se fije el canon que deberá pagar el usuario a la sociedad de leasing.

El plazo del contrato depende meramente del bien, ya que si es un bien mueble el término del contrato será de 3 a 5 años, mientras que si es un bien inmueble el término no podrá ser inferior a 5 años (Ley de Arrendamiento Mercantil, 1979).

### **Terminación del contrato**

En cuanto a la terminación del contrato, éste puede finalizar porque el usuario no deposite la cantidad acordada periódicamente, por muerte o disolución de la compañía del usuario, que el bien se destruya (sea por mal uso del usuario, por un caso de fuerza mayor o por caso fortuito) por la obsolescencia del bien, ya que actualmente la tecnología se encuentra en continuo avance y hace que muchos productos se vuelvan obsoletos con facilidad. Adicionalmente, no está de más recalcar que el contrato también puede finalizar por mutuo consentimiento de las partes.

## CAPÍTULO II

### Clases de Leasing

Dentro del término leasing, se encuentran conformadas varias clases de leasing, además del leasing financiero. Las cuales son: Lease Back, Leasing Operativo y el Renting.

El leasing financiero se diferencia de los otros tipos de leasing por las características que posee mencionadas anteriormente como, por ejemplo, las alternativas que le ofrece al usuario al finalizar el contrato.

Respecto del lease back, ésta es la operación en la cual, el propietario de un bien, decide vender ese determinado bien a la sociedad de leasing y por consiguiente, la sociedad pasa a ser la propietaria del bien y se lo arrienda a la empresa que se lo vendió. A simple vista, se puede decir que el lease back contiene características parecidas al leasing financiero pero no es así, ya que en este caso el agente proveedor del bien es el mismo usuario y éste al momento de vender el bien deja de poseer la nuda propiedad, pero cuando lo arrienda obtiene el uso y goce del bien, otra diferencia es que el bien ofrecido en leasing no es nuevo sino usado. Pero el lease back ofrece las mismas opciones al igual que el leasing financiero al finalizar el contrato, como, por ejemplo: Compra del bien por parte del usuario (Abad, 1994, p. 111).

En cambio en el leasing operativo, se suscribe un contrato en un plazo acordado a cambio del pago de un canon periódico. Pero lo que lo distingue del leasing financiero es que es realizado directamente por empresas fabricantes, distribuidoras o importadoras, es decir, el usuario adquiere bien directamente del fabricante por un

plazo corto mientras que el leasing financiero es realizado por una sociedad de leasing.

El renting es otra clase de leasing, pero éste se diferencia completamente del leasing financiero puesto que en el renting la sociedad de leasing adquiere el bien por su propia voluntad, sin que el usuario lo solicite, y el bien a arrendar se lo entrega a cualquier persona sin exclusividad. Se diferencia del leasing financiero ya que el renting no ofrece la opción de compra.

### **Análisis comparativo del Leasing Financiero frente a otras figuras jurídicas**

Según Sergio Rolin el leasing “es una financiación destinada a ofrecer a los industriales y comerciantes un medio flexible y nuevo de disponer de un bien de equipo en vez de comprarlo” (Abad, 1994, p. 116).

Existen contratos tradicionales que se podrían relacionar al leasing financiero pero no son iguales, son el contrato de arrendamiento y el contrato de compra-venta.

Según el Código Civil, el artículo 1732 establece que la compraventa es

Un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa, y la otra a pagarla en dinero. El que contrae la obligación de dar la cosa se llama vendedor, y el que contrae la de pagar el dinero, comprador. El dinero que el comprador se obliga a dar por la cosa vendida se llama precio (Código Civil, p. 84).

El jurista Guillermo Cabanellas menciona que: “Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de una cosa a la otra, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero” (Cabanellas, 1979, p.100).

Por lo tanto, la compraventa es un contrato en el cual existen obligaciones recíprocas ya que una parte transfiere una cosa o bien y la otra parte lo paga. No se asemeja por completo con la figura de leasing financiero puesto que el leasing es un arrendamiento donde el usuario adquiere el uso y goce del bien mientras que en la compraventa, la parte que compra el bien no solamente adquiere el uso y goce sino también la propiedad del bien.

En cuanto al arrendamiento, el artículo 1856 del código civil establece que:

Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales (Código Civil, p. 89).

A simple vista se podría decir que el arrendamiento es igual al leasing financiero ya que en el arrendamiento el arrendatario obtiene el uso y goce del bien y a la vez es un contrato en el cual se establece un precio determinado el cual se paga periódicamente. Pero no es igual al leasing financiero puesto que el arrendador no posee las opciones que ofrece el leasing financiero al finalizar el contrato.

### **Ventajas que ofrece el Leasing:**

El usuario a través de la sociedad de leasing puede adquirir productos nacionales y extranjeros si lo requiere.

En cuanto a la contabilidad de la empresa, el bien que adquirió por el servicio de leasing no figura en el balance de la empresa.

## **Ventajas para el usuario**

Le permite al usuario escoger el tipo de bien que desea o necesita para su compañía, por lo tanto, el usuario puede escoger el bien que mejor se adecue a sus necesidades.

Así también, le permite al usuario cambiar el equipo o maquinaria por un bien más moderno. Por lo tanto, le permite al usuario cambiar continuamente de maquinaria para evitar la obsolescencia de los equipos.

Ofrece una ayuda a los nuevos empresarios que poseen poco capital o recursos para iniciar una inversión fuerte en maquinaria, ya que a través del leasing pueden solamente alquilarlos, teniendo la opción de comprarlo por un valor establecido previamente en el contrato.

El usuario va a lograr obtener un saneamiento de activos, porque va a lograr optimizar el manejo de los activos de la empresa, es decir, que éstos van a generar un rendimiento positivo. Por ejemplo, la empresa puede sustituir los bienes que alquiló a través de la finalización del contrato que suscribió con la sociedad de leasing.

El leasing financiero le ofrece al usuario un financiamiento de mediano plazo y largo plazo, que comúnmente suele ser de 3 años para bienes muebles y para bienes inmuebles de 20 años. De esta manera, el usuario tiene una mejor facilidad de pago durante este tiempo.

Le permite al usuario la opción de compra del objeto materia del contrato y por lo tanto, puede adquirir el bien por un valor residual.

Y como última ventaja le permite al usuario conservar su capital de trabajo, puesto que la adquisición de un bien suele ser una inversión fuerte para la empresa, que

podría ser utilizado de forma más beneficiosa para la compañía. Por lo tanto, el leasing financiero le otorga al usuario la oportunidad de hacer uso de un bien o maquinaria sin la necesidad de realizar una inversión directamente de su flujo de caja y adicionalmente con la oportunidad de comprarlo a futuro por un valor menor del bien.

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

La sociedad de leasing a través de la suscripción del contrato con un usuario, va a recibir un canon de forma periódica por el uso del bien y así podrá recuperar el dinero que invirtió comprando el bien que iba a estar al servicio del usuario.

### **Desventajas para el usuario**

El costo de arrendamiento suele ser alto y además el contrato comienza con un plazo inicial forzoso por lo cual, la empresa debe tomar en cuenta este criterio antes de celebrar el contrato, puesto que sus ganancias deben superar a sus gastos para evitar una inestabilidad financiera dentro de la empresa.

El contrato de leasing financiero es un contrato de adhesión por lo cual, el usuario no tiene derecho a negociar el contrato, debido a que la sociedad de leasing es quien establece las reglas del contrato.

Los gastos de reparación, mantenimiento e incluso los de asistencia técnica son gastos que asume el usuario.

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

La Sociedad de Leasing se encarga de poseer varios bienes para ofrecer el servicio de leasing a varios clientes y por lo tanto, se vuelve una desventaja para la sociedad si

el usuario o cliente no termina comprando el bien que alquiló ya que hace que la sociedad se quede con productos o maquinarias que con el tiempo se vuelven obsoletas.

La Sociedad de Leasing puede afrontar graves problemas económicos si el usuario no puede cumplir con el canon acordado en el contrato.

## CAPÍTULO III

### Leasing en el Ecuador

Las actividades de leasing se iniciaron legalmente en diciembre de 1979, con el Decreto Supremo No.3121, en que el Consejo Superior de Gobierno presidido por el Almirante Alfredo Poveda Burbano, expidió lo que se conoce como Ley de Arrendamiento Mercantil (Torrontegui, 1993, p. 73).

En esa época únicamente tres compañías realizaban dicha actividad las cuales eran: Leasing del Pacífico, Contileasing e Invesplan (Villavicencio, 2018, p. 1).

Se promulgo ésta ley debido a los problemas económicos que padecía el Ecuador, uno de ellos fue la crisis del año 1981 debido a que el sucre se devaluaba continuamente.

Esto provocó que las importaciones se vuelvan cada vez más limitadas, el sector agrícola disminuyó su producción, la situación se agudizaba cada vez más hasta que por último existió escases de financiamiento por la inestabilidad económica y los Bancos cerraron sus operaciones de crédito, el pueblo ecuatoriano sufría de desabastecimiento de agua y cortes periódicos de energía eléctrica.

Más tarde, en virtud de la Regulación de Junta Monetaria No. 489-88 del año 1988, la Superintendencia de Bancos tuvo el control de la actividad de leasing. “Esta Regulación constituyo un reconocimiento al carácter financiero de la actividad y sin duda ha contribuido mucho al desarrollo de la misma” (Torrontegui, 1993, p. 74).

En el año de 1981, las sociedades dedicadas a esta actividad financiera formaron su propia asociación denominada ACAME (Asociación de Compañías de Arrendamiento Mercantil) pero más tarde se denominaron Asociación de Compañías de Leasing del

Ecuador. Dentro de su asociación tratan diversos temas entre ellos de carácter jurídico y también tratan temas financieros que afectan al leasing dentro de sus operaciones nacionales.

### **Aspectos jurídicos del leasing en el Ecuador**

La operación del leasing se encuentra en la Ley de Arrendamiento Mercantil, la cual fue publicada en el año 1979, el objetivo era regular la actividad del leasing en el país.

Dentro de la ley, el artículo primero establece los requisitos del contrato y a la vez establece las opciones que el usuario tiene ante la terminación del contrato, se pueden mencionar las siguientes:

“Comprar el bien, por el precio acordado para la opción de compra o valor residual previsto en el contrato, el que no será inferior al 20% del total de rentas devengadas” (Ley de Arrendamiento Mercantil, 1979).

Se debe tomar en cuenta que si el usuario desea optar por ésta opción debe estar al día con las obligaciones del contrato y cancelar el canon acordado de forma oportuna para poder realizar la compra del bien objeto del contrato, conforme a las obligaciones del usuario.

La segunda opción es: “Prorrogar el contrato por un plazo adicional. Durante la prórroga la renta deberá ser inferior a la pactada originalmente, a menos que el contrato incluya mantenimiento, suministro de partes, asistencia u otros servicios” (Ley de Arrendamiento Mercantil, 1979).

Si el usuario toma la segunda opción se debe realizar un nuevo contrato, el cual indicará las nuevas condiciones económicas, así como también se deberá establecer el plazo del contrato.

La tercera opción es: “Recibir una parte inferior al valor residual del precio en que el bien sea vendido a un tercero” (Ley de Arrendamiento Mercantil, 1979).

En este caso, si el usuario opta por comprar el bien no se ejecutaría esta opción mientras que si el usuario no lo hace, éste tiene derecho a recibir una parte inferior al valor residual del bien por parte de la sociedad de leasing ya que ésta sería la que está vendiendo el bien a un tercero.

La última opción, “Recibir en arrendamiento mercantil un bien sustitutivo, al cual se apliquen las condiciones previstas en este artículo” (Ley de Arrendamiento Mercantil, 1979).

En este caso, el usuario recibirá otro bien y se le ajustarán nuevas condiciones en el contrato.

La Ley de Arrendamiento Mercantil no es completa debido a que esta fue promulgada en el año 1979 y por lo tanto no se encuentra actualizada a las necesidades de hoy. Se cree conveniente que se la debe reformar ya que actualmente existe doctrina y jurisprudencia en este tema y de la cual los legisladores pueden basarse o usar de ayuda dicho material. Además actualmente existen dos asociaciones, una en Latinoamérica denominada FELALEASE y otra denominada C.U.L.I que surgió a través de UNIDROIT las cuales se encargan de hacer conocer a los empresarios esta figura a través de congresos anuales, lo que serviría de apoyo para realizar una reforma a la ley. Por último, cabe recalcar que la ley no identifica o

establece una diferenciación entre las diversas clases de leasing que existen actualmente, lo cual no es útil para el empresario porque no establece las características que contienen cada una de las clases.

### **Industria del Leasing Financiero en el Ecuador: empresas que ofrecen el servicio de Leasing**

Actualmente solo existen dos compañías que ofrecen este servicio. Las entidades son: Banco de Guayaquil y Leasingcorp (Viteri, 2018, p.10).

El Banco de Guayaquil ofrece este servicio desde los años 90 hasta la fecha actual. El banco cuenta con una calificación AAA, lo cual brinda seguridad a sus usuarios y futuros clientes. Este servicio está diseñado para satisfacer las necesidades de capital de trabajo y financiamiento a corto y mediano plazo.

En cuanto a la compañía Leasingcorp., es una empresa que surgió en Guayaquil en el año 1992. Su actividad consiste en la compra-venta y alquiler de bienes inmuebles propios.

### **Industria del Leasing en el Ecuador: empresas que utilizan Leasing**

La mayoría de usuarios que requieren este servicio de leasing son comúnmente empresas que necesitan trasladar su mercadería a distintos puntos del país. El mayor cliente del Banco de Guayaquil es Nestlé. Otros clientes que suelen interesarse en este servicio son empresarios que recién inician su actividad mercantil y por lo tanto, no cuentan con los recursos suficientes para invertir en maquinaria por lo que recién inician una actividad comercial.

## **Análisis financiero del leasing**

El leasing financiero se presenta como una modalidad de financiación que permite resolver de forma eficiente los problemas de obsolescencia.

El leasing al ser una modalidad financiera, satisface las necesidades de los empresarios ya que no necesitan solicitar un crédito o préstamo al banco, los que tienen una alta tasa de interés.

Los bancos son comúnmente los accionistas de las sociedades del leasing por el alto poder monetario que poseen, debido a la gran captación de dinero que obtienen de las personas o empresas que desean ahorrar o invertir.

El leasing está basado en el principio “pay as you earn” (paga de acuerdo con lo que ganas). Debido a que el canon que se paga periódicamente y también es una ventaja económica para el usuario puesto que no debe realizar desembolsos de un alto costo y así puede mantener una mejor infraestructura con mayor productividad sin la necesidad de incrementar sus activos fijos.

Por lo tanto, el leasing le permite al usuario ahorrar costos operativos y el manejo financiero elástico, ya que comienza a pagar el canon cuando el bien adquirido en arrendamiento comienza a funcionar (Viteri, 2018, p.23).

Otro punto favorable en el ámbito financiero es el saneamiento del balance ya que la inversión que realiza la empresa o usuario no se ve reflejada en el balance.

En la actualidad, la propiedad es un bien costoso debido a que la empresa debe realizar constantes mantenimientos a la maquinaria para que así rinda en la producción, así también debido a la rapidez de los avances tecnológicos ya que produce que la maquinaria se vuelva obsoleta y por lo tanto, la empresa deba realizar

inversiones nuevas para adquirir maquinaria moderna que se adecue en base a sus necesidades actuales.

A pesar de que el propietario del bien sea una sociedad de leasing, eso no se convierte en una desventaja para el empresario puesto que a la empresa le importa más el uso que puede obtener que la titularidad del mismo.

Esto se vincula con un nuevo concepto del beneficio empresarial hoy en boga, que tiende a independizarse de la propiedad de los bienes de capital. Resulta que las modernas doctrinas económicas aceptan que el uso de los bienes de capital y no su mero dominio es la causa generadora de los beneficios. Tal particularidad ha impulsado la utilización del leasing en la práctica internacional. La experiencia así acumulada demuestra aptitud de esta modalidad de financiación para facilitar el acceso a los bienes de capital (Abad, 1994, p. 44).

Los plazos que ofrece el leasing son más largos dependiendo del arrendamiento del bien que se desee adquirir el cual puede ser un bien mueble (3 a 5 años) o un bien inmueble (no inferior a 5 años) y de esta manera ofrecen facilidad de pago a comparación de los plazos financieros habituales.

Por otra parte, el leasing permite obtener una financiación por la totalidad del valor de adquisición del bien seleccionado sin deducciones o reducción de ninguna naturaleza. Esta característica hace al leasing muy ventajoso en comparación con otros medios de financiación, en los cuales la asistencia crediticia se limita a una porción del valor necesitado debiendo el deudor sufragar el saldo restante con fondos propios (Abad, 1994, p. 45).

Por lo tanto, la financiación de la inversión es de un 100% ya que no requiere un pago inicial y se amortiza con los pagos periódicos por el uso del bien. Esta característica se convierte en una opción para la pequeña y mediana empresa puesto que el usuario no debe realizar una aportación de alto costo proveniente de sus propios fondos.

En cambio, si el usuario trata de comprar una maquinaria a través de otro servicio que ofrece el banco, como un préstamo es realmente difícil que el banco financie el 100% del bien por lo tanto, el usuario debería recurrir a otra fuente de financiamiento adicional para cubrir la diferencia y poder adquirir el bien. Lo que implica que el usuario gaste su tiempo para lograr su objetivo buscando una financiación total y se endeude con varias tasas de interés por el uso de varias fuentes de financiamiento.

Una característica financiera de esta operación es su flexibilidad se acomoda fácilmente con las necesidades de producción. Permite el ensanchamiento de la capacidad instalada y la renovación de maquinaria obsoleta sin realizar desembolso onerosos para la empresa (Abad, 1994, p.117)

Por otro lado, la Sociedad de Leasing se beneficia en cuanto a que recibe un canon por los bienes entregados a los usuarios y así logra recuperar la inversión realizada para adquirir dichos bienes.

Por último, los usuarios deben tomar en cuenta que la adquisición de bienes a través de la operación del leasing requiere menos gastos para la compañía que cualquier otra fuente de financiamiento que puedan solicitar, tomando en cuenta que las rentas de arrendamiento son distribuidas a corto, mediano o largo plazo dependiendo del bien, por lo tanto, esto le permite al usuario que el capital de trabajo quede disponible para que la compañía lo use de forma más eficiente.

Mirren Torronteguin menciona que

Un mayor financiamiento a mediano plazo por parte de las compañías de leasing contribuiría una mayor oferta de bienes y servicios lo que permitirá regular la inflación que fundamentalmente se origina por un aumento de costos más que por un exceso de demanda (Torrontegui, 1993, p. 82).

El leasing se convierte en una ventaja desde el punto de vista contable para el usuario puesto que el balance no se altera ya que el bien objeto del contrato de leasing no forma parte de él.

También se convierte en una ventaja financiera para la sociedad de leasing puesto que el artículo 14 literal a de la Ley de Arrendamiento Mercantil establece que

Las transferencias de dominio de bienes inmuebles realizadas a favor de una institución del sistema financiero autorizada por esta Ley y por la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero para realizar operación de arrendamiento mercantil, están exentas de los impuestos de alcabalas, registro e inscripción y de los correspondientes adicionales a tales impuestos, así como del impuesto a las utilidades en la compraventa de predios urbanos y plusvalía de los mismos, siempre y cuando esos bienes se los adquieran para darlos en arrendamiento mercantil. También gozarán de esta exención las transferencias de dominio de bienes inmuebles que se efectúen con el objeto de constituir un fideicomiso mercantil (Ley de Arrendamiento Mercantil, 1979).

La sociedad de leasing también se beneficia de otras exoneraciones, el artículo 14 literal c de la Ley de Arrendamiento Mercantil establece que

A partir del 1 de enero de 1996, las empresas de arrendamiento mercantil estarán exoneradas del 30% del impuesto a la renta que se genere en el respectivo periodo anual, si se registran contratos de arrendamiento mercantil de viviendas de interés social por un monto no inferior al 15% de su cartera; y si tal cartera alcanza porcentajes superiores al 15%, la exoneración del pago del Impuesto a la Renta ascenderá al 40%. Si los contrato de arrendamiento mercantil son realizados por las entidades financieras absorbentes en un proceso de fusión al tenor de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, se tomará como base la cartera del respectivo departamento, división o unidad de Leasing, para establecer los porcentajes de rebaja de dicho Impuesto a la Renta\_(Ley de Arrendamiento Mercantil, 1979).

Pero a pesar, de que exista la Ley de Arrendamiento Mercantil, ésta no regula el aspecto contable del proceso del leasing financiero. Por lo cual, se debe aplicar la Norma Internacional de Contabilidad 17, la que define al arrendamiento financiero como “un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida” (Norma Internacional de Contabilidad 17, p. 1).

Ahora para ejemplificar la operación del leasing financiero, se creará un caso: La compañía ArriendoFacil S.A suscribió un contrato de leasing financiero con la compañía Constructor S.A, el objeto del contrato son 3 retroexcavadoras de marca CAT por un valor de USD \$ 60.000,00 cada una. La tasa anual es de 30%, el plazo de arrendamiento es de 24 meses y la tasa mensual es de 2,5% y se fija el canon por un valor de USD \$ 3.387,37.

Bien objeto del contrato	Retroexcavadora
Precio unitario	USD \$ 30.000,00
Unidades	3
Valor total del leasing	USD \$ 90.000,00
Canon mensual	USD \$ 3.387,37
Tasa anual	15%
Tasa mensual	1,25%
Periodo de arrendamiento financiero	32 meses
Opción de compra	USD \$ 21.679,17

Elaborado por: Paola Vásquez

Se procede a determinar el valor total de la carga financiera:

	Valor	del	Valor Futuro del	Diferencia
	Arrendamiento		Arrendamiento	(Carga Financiera)
Monto	del	90.000,00	108.395,84	18.395,84
Arrendamiento				
Opción	de	14.934,19	21.679,17	6.744,98
Compra				
Total		104.934,19	130.075,01	25.140,82

Después de haber definido estos datos, se procede a elaborar la contabilización inicial:

ArriendoFacil S.A

Libro Diario

Al 31 de Enero de 2018

Fecha	Detalle	Debe	Haber
01/01/2018	Bienes bajo Leasing Financiero	90.000,00	
	Opción de compra	14.934,19	
	Intereses por devengar	25.140,82	
	Cuentas por pagar		130.075,01
	Leasing Financiero		
	P/R reconocimiento inicial		
	Leasing Financiero		

Ahora se va expondrá el asiento que debe realizarse para el pago de las cuotas o cánones, este pago al ser un servicio se debe incorporar el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

ArriendoFacil S.A

Libro Diario

Al 31 de Enero de 2018

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/01/2018	Cuentas por pagar Leasing	3.387,37	
	Financiero	406,48	
	IVA por arrendamiento		3.793,85
	Bancos		
	P/R pago cuota inicial		

Ahora se debe establecer el gasto financiero y la depreciación de los bienes arrendados.

ArriendoFacil S.A

Libro Diario

Al 31 de Enero de 2018

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/01/2018	Gastos Financiero Leasing	0,00	
	Intereses por devengar		0,00
	P/R Gastos Intereses Leasing Financiero		

ArriendoFacil S.A

## Libro Diario

Al 31 de Enero de 2018

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/01/2018	Gasto depreciación de Activos bajo Leasing	3.387,37	
	Dep. Acum. Activos bajo Leasing		3,387,37
	P/R Depreciación Activos Bajo Leasing Financiero		

En base a las tablas anteriores, al no saber si el bien arrendado se va a comprar, la depreciación del bien esta en base al plazo del contrato de Leasing Financiero.

## ArriendoFacil S.A

## Libro Diario

Al 31 de Enero de 2018

Fecha	Detalle	Debe	Haber
30/02/2018	Gastos financieros Leasing	1.082,66	
	Intereses por devengar		1.082,66
	P/R Gastos Intereses Leasing		

---

Financiero

---

ArriendoFacil S.A

Libro Diario

Al 31 de Enero de 2018

Fecha	Detalle	Debe	Haber
30/02/2018	Gasto depreciación de activos bajo Leasing	2.304,71	
	Dep. Acum. Activos bajo Leasing		2.304,71
	P/R Depreciación Activos Bajo Leasing Financiero		

---

Como se evidencia en las dos anteriores tablas la suma del Gasto Financiero y la Depreciación de Bien es igual a la canon pagado por concepto de Leasing Financiero; para esto se debe tomar los valores de la tabla de amortización de pagos ( Interés corresponde al Gasto Financiero y la Cuota de Capital es la Depreciación del Activo). Esto se debe aplicar mes a mes hasta que el plazo del leasing financiero haya concluido.

ArriendoFacil S.A

Tabla de Amortizaciones de Pagos

## De Enero de 2018 a Agosto de 2018

Periodo (Mes)	Capital	Canon	Interés	Amortizació n
0	90.000	3.387	-	-
1	86.613	3.387	-	3.387
2	84.308	3.387	1.082,66	2.304,71
3	81.974	3.387	1.053,85	2.334
4	79.612	3.387	1.024,68	2.363
5	77.219	3.387	995,15	2.392
6	74.797	3.387	965,24	2.422
7	72.345	3.387	934,97	2.452
8	69.862	3.387	904,31	2.483
9	67.348	3.387	873,27	2.514
10	64.802	3.387	841,85	2.546
11	62.225	3.387	810,03	2.577
12	59.615	3.387	777,81	2.610
13	56.973	3.387	745,19	2.642
14	54.298	3.387	712,16	2.675

---

15	51.589	3.387	678,72	2.709
16	48.847	3.387	644,87	2.743
17	46.070	3.387	610,59	2.777
18	43.259	3.387	575,88	2.811
19	40.412	3.387	540,73	2.847
20	37.530	3.387	505,15	2.882
21	34.611	3.387	469,12	2.918
22	31.657	3.387	432,64	2.995
23	28.665	3.387	395,71	2.992
24	25.636	3.387	358,31	3.029
25	22.569	3.387	320,45	3.067
26	19.464	3.387	282,11	3.105
27	16.320	3.387	243,30	3.144
28	13.136	3.387	204,00	3.183
29	9.913	3.387	164,20	3.223
30	6.650	3.387	123,92	3.263
31	3.346	3.387	83,12	3.304
32	(0)	3.387	42	3.346

---

A continuación, se expondrá la tabla contable en caso de que el usuario compre el bien.

ArriendoFacil S.A

Libro Diario

Al 31 de Agosto de 2018

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/08/2018	Cuentas por pagar Leasing	21.679,17	
	Financiero	2.601,60	
	IVA por arrendamiento		24.280,67
	Bancos		
	P/R Opción de compra Leasing		
	Financiero		

ArriendoFacil S.A

Libro Diario

Al 31 de Agosto de 2018

Fecha	Detalle	Debe	Haber
31/08/2018	Gastos financieros Leasing	6.744,99	
	Intereses por devengar	8	6.744,98

---

P/R Gasto Financiero Opción de  
compra

---

## CONCLUSIÓN

El contrato de leasing financiero posee características que lo diferencian de cualquier otro contrato tradicional, por lo cual el leasing financiero es un contrato único y que ofrece un servicio especial a los usuarios.

Al ser un nuevo contrato que ha permanecido en el país desde 1970, se cree que se le debe dar la respectiva importancia y que la Ley de Arrendamiento Mercantil promulgada en ese año sea reformada en base a las necesidades actuales de los empresarios ecuatorianos para que de esta manera, la sociedad trabajadora conozca mejor de sus servicios y opte por el uso de este.

Debido a que, la Ley de Arrendamiento Mercantil, no es suficiente para reglar el contrato de leasing financiero puesto que, para dar seguridad jurídica debería ir acompañada de otros instrumentos legales como, por ejemplo, del aspecto tributario para que así, logre evolucionar de mejor forma esta nueva modalidad de financiación que tanta ayuda ofrece a los empresarios sobre todo a las pequeñas y medianas empresas que se encuentran en crecimiento y necesitan ayuda financiera.

Se considera que, la Ley de Arrendamiento Mercantil no es útil y sobre todo es incompleta y poco clara, lo que permite que el lector interprete erróneamente la ley y por ello para evitar esas interpretaciones se debe complementar la información tomando en cuenta el Código Civil. Hago referencia especialmente al capítulo relacionado al contrato de arrendamiento de bienes debido a que no establece una diferencia entre el contrato de arrendamiento y el contrato de arrendamiento mercantil. Por lo cual, considero necesario que se realice una reforma a esta ley puesto que fue promulgada en una época en la que recién surgía el leasing en nuestro país y por lo tanto no había doctrina o jurisprudencia en la que se puedan apoyar los

legisladores ya que actualmente existe bastante información sobre el tema alrededor del mundo y varios países han tipificado el leasing financiero dándoles así seguridad jurídica a los empresarios y a las sociedades que ofrecen este servicio. Otro punto para agregar sobre la Ley de Arrendamiento Mercantil es que no establece las clases de leasing que existen y solo nombra al arrendamiento mercantil.

Se debe tomar en cuenta que los países europeos, asiáticos y del continente americano han logrado tipificar el leasing, beneficiando a varios empresarios. Las compañías más grandes dedicadas a ofrecer este servicio son LEASE EUROPE Y LEASE CLUB.

Sin embargo en nuestro país este servicio no ha logrado ser descubierto por completo, a pesar de que existe una federación latinoamericana de Leasing denominada FELALEASE que tiene por objeto, promover la actividad y dar a conocer a los diversos países de la región ofreciendo congresos anuales para lograr enriquecer a los empleadores latinoamericanos, como también la organización intergubernamental sobre la armonización del derecho internacional privado, que adoptó una convención sobre el leasing internacional (C.U.L.I), la cual su objetivo es divulgar la existencia del contrato alrededor del mundo y a pesar de que ofrece varias ventajas al usuario como a la sociedad de leasing.

El leasing no se desarrolla a plenitud en nuestro país puesto a la inseguridad jurídica que envuelve este tema y es por ello que son solo dos empresas las únicas que emplean este servicio en el Ecuador, pero se mantienen a flote dentro del mercado puesto que ofrecen otros servicios alternativos al leasing y además el Estado no ha incentivado esta figura desarrollando nuevas políticas para reglar de mejor manera el leasing.

Como la doctrina ha hecho referencia el leasing es en sí un contrato de empresa que presenta nuevas formas de financiamiento y que responde únicamente a las exigencias del desarrollo y funcionamiento de las empresas para un mejor desenvolvimiento en el mercado.

El leasing al ser una nueva técnica de financiación, su formación, desarrollo y expansión dan lugar a nuevas relaciones jurídicas y contrato que no están previstos en la normas de derecho tradicional.

El contrato de leasing forma parte de ese grupo denominado contratos de empresa, puesto que ofrece una técnica de financiación dirigida de forma exclusiva a los empresarios, el cual se rige por disposiciones establecidas por los contratantes dado que no existe legislación al respecto.

Se debe tomar en cuenta que el leasing surge para ofrecer una alternativa financiera a los empresarios y satisfacer sus necesidades en materia de equipamiento. Por lo cual, al brindar semejante ayuda surge la necesidad por parte de los empresarios de reconocer y reglamentar el leasing como un contrato típico y nominado con el objetivo de reglarlo a través de un instrumento legal que se especifique en este tema, el cual deberá reglar los derechos, obligaciones de los contratantes, el canon, plazo y terminación del contrato. Este en sí sería el fin supremo al que aspira el leasing para dar seguridad jurídica a los contratantes.

El leasing financiero ofrece a los usuarios una maximización del capital que poseen, resuelve el problema que acarrea la rapidez de los avances tecnológicos que disminuyen la vida económica útil del bien debido a que le permite al usuario sustituir el bien por una maquinaria moderna debido a que, si la compañía hubiera comprado el bien a través de un crédito bancario lograría que le perjudique a la empresa

económicamente puesto que el objeto con el tiempo se va a volver obsoleto, poco rentable y el gasto de mantenimiento más alto. Por lo tanto el leasing ofrece una solución real ya que evita a la compañía la búsqueda de nuevos créditos para adquirir nueva maquinaria lo que genera que la empresa realice fuertes inversiones.

El leasing se adapta a las necesidades de cada empresario, debido a que le otorga el derecho a escoger el bien que desee y que necesite; le permite al usuario tomar una decisión rápida debido a que el plazo de cumplimiento de pago es usualmente de largo plazo lo que le permite tener facilidad de pago por el uso del bien.

En el Ecuador esta figura puede ayudar a fortalecer a la industria y a la empresa ecuatoriana y sobre todo a los nuevos empresarios. El leasing puede tener éxito sobre todo si la legislación que se promulgue a futuro ofrezca flexibilidad a los usuarios y sea adaptable.

## BIBLIOGRAFÍA:

Abad, A. (1994). *Leasing o Arrendamiento Mercantil*. Talleres Gráficos de la Superintendencia de Compañías.

Abanfin.com. (2018). *Leasing Financiero*. Septiembre 10, 2018, de Abanfin.com  
Sitio web: <https://www.abanfin.com/?tit=leasing-financiero-caracteristicas&name=Manuales&fid=fd0caa>

Antolínez, S. (1985). *Problemática Contable de las Operaciones del Leasing Financiero*. Septiembre 30, 2018, de Revista Española de Financiación y Contabilidad Sitio web: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/43871.pdf>

Carmona, C. (1979). *El contrato de Leasing Financiero*. Editorial Jurídica De Chile.

Chulía, V. (1995). *Aspectos Jurídicos de los contratos atípicos*. José María Bosch Editor.

De Umaña, B.(1979). *El leasing o arrendamiento financiero*. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas.

Durán A. (2015). *Arrendamiento Mercantil O Leasing*. Septiembre 10, 2018, de Derecho Ecuador Sitio web: <https://www.derechoecuador.com/arrendamiento-mercantil-o-leasing>

Expansion.com. (2018). *Leasing Financiero*. Septiembre 10, 2018, de Expansion.com Sitio web: <http://www.expansion.com/diccionario-economico/leasing-financiero.html>

GestioPolis. (2018). *El arrendamiento financiero o leasing*. Septiembre 10, 2018, de GestioPolis Sitio web: <https://www.gestiopolis.com/el-arrendamiento-financiero-o-leasing/>

Guevara, K. (2007). *Análisis jurídico del contrato de leasing y sus diversas modalidades*. Septiembre 15, 2018, de Universidad del Azuay Sitio web: <http://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/756/1/06392.pdf>

Gutiérrez, R. (2018). *Leasing Arrendamiento Financiero*. Octubre 01, 2018, de Academia Sitio web: [http://www.academia.edu/15916288/LEASING\\_ARRENDAMIENTO\\_FINANCIERO](http://www.academia.edu/15916288/LEASING_ARRENDAMIENTO_FINANCIERO)

Jinesta, E. (1992). *El Contrato de Leasing Financiero (Arrendamiento Financiero) con Opción de Compra*. Septiembre 30, 2018, de Revista Judicial Sitio web: [http://www.ernestojinesta.com/\\_REVISTAS/CONTRATO%20DE%20LEASING%20FINANCIERO.PDF](http://www.ernestojinesta.com/_REVISTAS/CONTRATO%20DE%20LEASING%20FINANCIERO.PDF)

Kelly, J. (1989). *Derechos de garantías sobre bienes muebles: prenda con registro de leasing*. Heliasta.

Laniado, M. (1986). *El arrendamiento mercantil en el Ecuador: Manual jurídico – financiero*. Jomar.

Levy, L. (2003). *El Arrendamiento Financiero*. México D.F.: Ediciones Fiscales ISEF.

Mavila, D. (2003). *Leasing financiero*. *Industrial Data*, 6(1), 86-88.

Morales, B. (2017). *¿Qué es y para qué sirve el leasing financiero?*. Septiembre 10, 2018, de La Republica Sitio web: <https://www.larepublica.co/finanzas-personales/que-es-y-para-que-sirve-el-leasing-financiero-2500241>

NoviCap. (2018). *Leasing o Arrendamiento Financiero*. Septiembre 10, 2018, de NoviCap Sitio web: <https://novicap.com/financiacion/productos/prestamos/leasing.html>

Ortúzar Solar, A. (1990). *El contrato de leasing*. Editorial Jurídica de Chile.

Pareja, C. (1988). *El arrendamiento mercantil (Leasing) en la legislación ecuatoriana*. Corporación de Estudios y Publicaciones.

Pedrosa, S. (2015). *Arrendamiento financiero – Leasing financiero*. Septiembre 10, 2018, de Economipedia Sitio web: <http://economipedia.com/definiciones/arrendamiento-financiero-leasing.html>.

Pérez, W. (2016). *El Leasing Financiero un medio para mejorar los resultados de la industria*. Septiembre 10, 2018, de Scielo Sitio web: [http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2071-081X2016000100010](http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2071-081X2016000100010)

Peterson, G. (2006). *Land leasing and land sale as an infrastructure-financing option*. The World Bank.

Quintero, E. C., & Ramos, A. C. E. (1983). *Hacia una tipificación del leasing*. República de Colombia, Pontifica Universidad Javeriana, Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas.

Remo. (2009). *¿Qué es el leasing o contrato de arrendamiento financiero?*. Septiembre 10, 2018, de El Blog Salmón Sitio web: <https://www.elblogsalmon.com/conceptos-de-economia/que-es-el-leasing-o-contrato-de-arrendamiento-financiero>

Sánchez Lorenzo, S. (1993). *Garantías reales en el comercio internacional: Reserva de dominio, venta en garantía y leasing*. Civitas.

Torrentegui Martínez, M. (1993). *Leasing: Aspectos técnicos, económicos y jurídicos*. Editorial Universitaria.

Universidad Católica Andrés Bello. (2004). *Revista de la Facultad de Derecho*. Septiembre 14, 2018. De Google Books Sitio web: <https://books.google.com.ec/books?id=BagEynZz4f4C&printsec=frontcover&dq=revista+de+la+facultad+de+derecho+universidad+catolica+andres+bello&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwiEtOmqnvrdaUD11kKHYPeCAwQ6AEIJTAA#v=onepage&q=revista%20de%20la%20facultad%20de%20derecho%20universidad%20catolica%20andres%20bello&f=false>

Villavicencio, A. (2018). *Leasing- Arrendamiento Mercantil*. Octubre 05, 2018, de Academia Sitio web: [http://www.academia.edu/23059015/LEASING\\_-\\_ARRENDAMIENTO\\_MERCANTIL](http://www.academia.edu/23059015/LEASING_-_ARRENDAMIENTO_MERCANTIL)

Viteri, D. (2018). *El leasing como mecanismo financiamiento para las empresas en Ecuador*. Septiembre 28, 2018, de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil Sitio web: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10857/1/T-UCSG-POS-MDE-20.pdf>

