



Universidad de Concepción  
Campus Los Ángeles  
Departamento de Gestión Empresarial  
Carrera Auditoría

# **IFRS 16 Arrendamientos**

## **Efectos contables, financieros y tributarios**

**Seminario para optar al título de Contador Auditor y grado académico de Licenciado en Contabilidad y Auditoría.**

Seminaristas : Constanza Castro Velásquez  
Cecilia Peña Vallejos

Profesor Coordinador : Fernán Vásquez González

Profesor Guía : Paulina Vallejos Sanhueza  
Carlos Silva Medina

Profesor Informante : Carmen Veloso Ramos

Los Ángeles, Diciembre 2017

## **Agradecimientos**

*En primer lugar, quiero agradecer a Dios por ser mi guía y fortaleza en cada paso que doy, permitiéndome cumplir el sueño de terminar esta etapa para iniciar un camino lleno de expectativas y anhelados éxitos.*

*De igual forma quiero expresar mi gratitud a mi familia, padres y hermana, especialmente a mi madre quien frente a toda adversidad es mi apoyo, sustento e inspiración.*

*Por último, dar las gracias a quienes conocí y me acompañaron en estos 4 años de estudio, mis profesores que clase a clase entregaron lo mejor de sí, no solo aportando contenidos sino experiencias de vida, mencionar también a mis compañeras (os) con quienes compartí momentos que se transformaron en una linda amistad.*

*Muchas gracias a cada uno.*

**Constanza Castro Velásquez**

*Quiero agradecer en primer lugar a Dios por toda la sabiduría que me ha entregado, por todas las oportunidades que ha puesto en mi camino y me ha permitido aprovechar.*

*También a mi familia, especialmente a mi mamá por su entrega total, apoyo incondicional y por estar siempre incentivándome a ser una mejor persona; a mis amigos (as) por estar en esos momentos en he necesitado fuerzas para continuar, con su buen humor y sus alegrías que contagian optimismo.*

*Por último, a todas aquellas personas que en el transcurso de estos cuatro años he conocido y han aportado de una u otro manera a mi formación estudiantil y a mi vida personal.*

*Gracias infinitas.*

**Cecilia Peña Vallejos**

## Índice

Introducción .....	4
Fundamentación del tema.....	6
Metodología de trabajo .....	7
Objetivos generales y específicos .....	8
Limitaciones del alcance del trabajo.....	9
Resumen .....	10
Capítulo I Leasing .....	11
Inicios del Leasing en el mundo y en Chile .....	12
Evolución del Leasing en Chile .....	14
Asociación Chilena de Leasing (ACHEL) .....	17
Definición de Leasing.....	18
Capítulo II Modificaciones contables .....	20
Origen de la modificación NIC 17 a la IFRS 16 .....	21
IFRS 16: Arrendamiento .....	23
Identificación de un arrendamiento .....	23
Exenciones al reconocimiento .....	26
Aplicación práctica de exenciones a la norma .....	26
Contabilidad para el Arrendatario .....	27
Medición inicial del activo por derecho de uso .....	27
Medición inicial del pasivo por arrendamiento .....	27
Medición posterior del activo por derecho de uso .....	30
Medición posterior del pasivo por arrendamiento.....	30
Presentación .....	32
Información a revelar .....	32
Análisis de un contrato Leasing .....	33
Capítulo III Análisis financiero del Leasing .....	56
Flujo de caja como método de análisis financiero .....	57
Leasing como instrumento de financiamiento .....	57
Comparación entre compra al contado y Leasing .....	59
Comparación entre préstamo bancario y Leasing .....	65
Capítulo IV Incidencias tributarias del Leasing .....	72
Normas Impositivas Aplicables al Leasing .....	73

Impuesto al Valor Agregado de operaciones Leasing .....	73
IVA para el Arrendatario .....	74
Impuesto a la Renta en operaciones Leasing .....	74
Impuesto a la Renta que afecta al Arrendatario .....	75
Análisis ejemplos prácticos de incidencias tributarias .....	76
Incidencia tributaria del IVA para el Arrendatario .....	76
Incidencia tributaria del Impuesto a la Renta para el Arrendatario .....	76
Conclusiones .....	80
Revisión bibliográfica .....	82
Referencias de internet .....	82
ANEXOS .....	83



## Introducción

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF/IFRS) es el término utilizado para designar al conjunto de pronunciamientos emitidos y autorizados por el IASB<sup>1</sup> (International Accounting Standard Board) para proporcionar información transparente y comparable en los estados financieros y otra información financiera, destinada a: inversores, otros participantes de los mercados de capitales mundiales y otros usuarios de esta información.

La Norma Internacional Información Financiera (NIIF o IFRS) 16 Arrendamientos, es una norma emitida en el año 2016, en la cual se plantea la nueva forma de contabilizar los contratos de arrendamiento, y que se comienza a aplicar a períodos anuales a partir del 1 de enero del 2019 permitiendo su aplicación anticipada para entidades que apliquen la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

Con su emisión, esta norma deroga a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos operativos-incentivos y la SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento.

Debido a que la mayoría de las empresas se financian a través de Leasing y que la IFRS 16 reemplaza a las normas existentes, se generan cambios que las partes interesadas querrán comprender. Por ende, dentro de la formación profesional del auditor resulta relevante manejar el tema para cumplir la labor de consultores o asesores de las empresas.

Dentro de las principales modificaciones que incorpora la norma, se afecta la contabilidad del Arrendatario de un activo, ya que no existirá la distinción entre arrendamiento financiero y operativo. Cabe mencionar que se mantienen

---

<sup>1</sup> Traducido al Español es: *Junta de Normas Internacionales de Contabilidad*, ver glosario.

sustancialmente los requerimientos de contabilidad del Arrendador de la sustituida NIC 17.

Como consecuencia de la emisión de la norma, se presumen cambios en el análisis financiero de las empresas. Asimismo, es necesario comprender los efectos tributarios que conlleva los contratos Leasing.



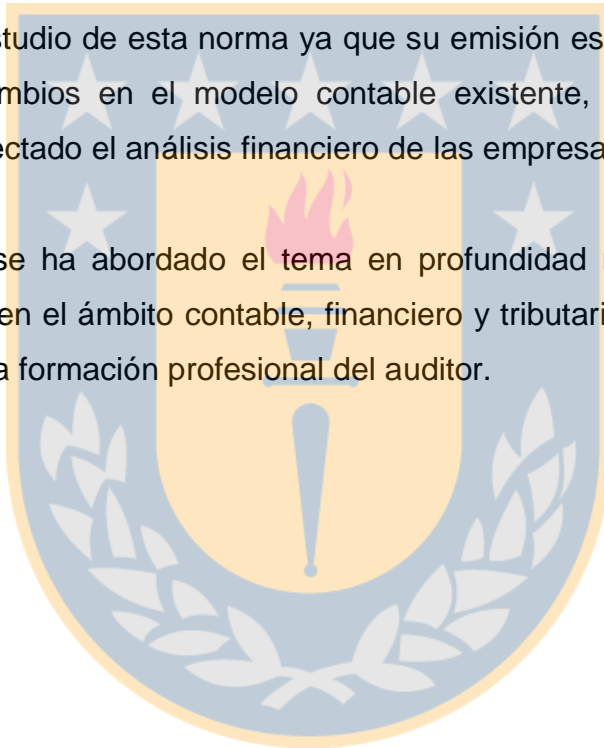
## **Fundamentación del tema**

Los arrendamientos Leasing son una alternativa de financiamiento utilizada recurrentemente en nuestro país, ya que las empresas Chilenas lo prefieren en comparación a otros medios disponibles en el mercado.

La Norma Internacional Información Financiera (NIIF o IFRS) 16 Arrendamientos, es una norma emitida por el IASB (International Accounting Standard Board) en el año 2016, nace para reemplazar la actual Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 17 con el mismo nombre.

Es relevante el estudio de esta norma ya que su emisión es reciente, y trae consigo importantes cambios en el modelo contable existente, con lo cual se presume que se verá afectado el análisis financiero de las empresas en Chile.

En síntesis, no se ha abordado el tema en profundidad ni evaluado los cambios que provocará en el ámbito contable, financiero y tributario, lo cual es de suma importancia para la formación profesional del auditor.



## Metodología de trabajo

Con el fin de cumplir los objetivos planteados con posterioridad, es importante tener un orden y establecer distintas prioridades para el desarrollo de los contenidos de fondo del seminario de título. Por ello, para abordar las temáticas en estudio se trabajará bajo la siguiente modalidad:

1. Se recopilará y seleccionará información de teoría obtenida en internet, libros, artículos y materiales que estén a disposición para la elaboración del informe como por ejemplo: informes de empresas auditoras, superintendencia de Valores y Seguros (SVS), Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF), entre otros.
2. Se compilará y analizará información práctica del tema obtenida de internet, como ejercicios de aplicación y/o casos de empresas.
3. En base a lo anterior, se realizará:
  - Evaluación de los primordiales cambios en la normativa contable.
  - Análisis del efecto de las modificaciones en ámbito financiero y la conveniencia de adquirir esta fuente de financiamiento, a través de indicadores matemáticos.
  - Evaluación de las principales incidencias tributarias del manejo del contrato Leasing.
4. Uso de planilla Excel como herramienta de apoyo para el desarrollo del Seminario (ejercicios).
5. Elaboración de conclusiones basadas en la investigación realizada.



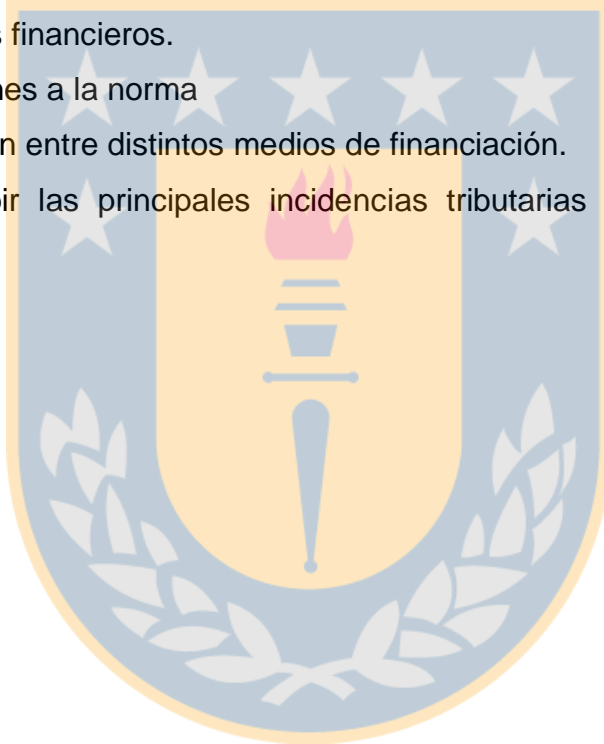
## **Objetivos generales y específicos**

### Objetivo General:

- Estudiar y analizar las modificaciones que incorpora la nueva norma de arrendamiento (IFRS 16) y los principales efectos contables, financieros y tributarios.

### Objetivos Específicos:

- Analizar el nuevo enfoque para el reconocimiento de los arrendamientos para el Arrendatario.
- Mencionar la clasificación que tendrán los arrendamientos en la presentación al cierre de los estados financieros.
- Detallar las exenciones a la norma
- Realizar comparación entre distintos medios de financiación.
- Identificar y describir las principales incidencias tributarias de un contrato Leasing.



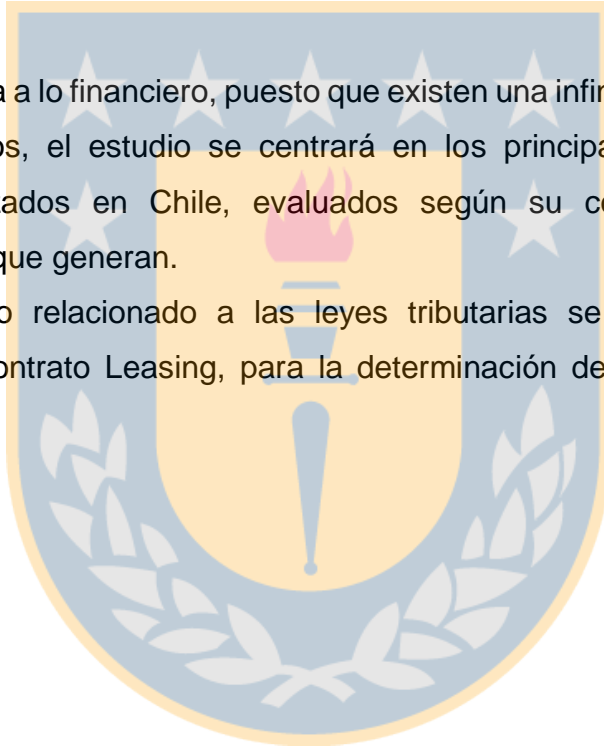
### **Limitaciones del alcance del trabajo**

La investigación, se centrará en las modificaciones que incorporan la recientemente emitida IFRS 16 y sus incidencias en el área contable, financiera y tributaria.

Los análisis que se realizarán en el presente seminario de título se centrarán en contratos Leasing que contengan bienes muebles.

Otra limitación al alcance de este trabajo se relaciona con el tiempo, ya que la información proviene de distintas áreas de estudio, por lo tanto se centrará:

- En el área contable se enfocará en la contabilidad de los Arrendatarios, que es el punto donde se presentan mayores modificaciones respecto de la derogada NIC 17.
- En lo que respecta a lo financiero, puesto que existen una infinidad de fuentes de financiamientos, el estudio se centrará en los principales medios de financiación utilizados en Chile, evaluados según su conveniencia de acuerdo al costo que generan.
- Finalmente, en lo relacionado a las leyes tributarias se analizarán las incidencias del contrato Leasing, para la determinación del impuesto a la renta e IVA.



## Resumen

El contenido de este seminario incluye reseñas históricas e importantes materias que enriquecerán los contenidos vistos en las áreas: contable, financiera y tributaria.

En este trabajo de investigación el análisis de contenido profundizará el estudio del Leasing en base a la secuencia de cuatro secciones:

En el *capítulo I Leasing*, se presenta una breve e ilustrativa reseña histórica del Leasing con la intención de familiarizarse con el tema. Se señala que su origen fue Estadounidense, pero se precisa que en Chile surgieron bajo la influencia de países de Europa. De igual modo, se refiere a la evolución del Leasing en Chile y a la Asociación Chilena de Leasing (ACHEL) que reúne a las empresas de Leasing más importantes del país.

Seguidamente, en el *capítulo II Modificaciones contables*, se refiere a la emisión de la IFRS 16 Arrendamientos y se detallan las principales modificaciones establecidas por esta norma para la contabilidad del Arrendatario, las cuales se ejemplifican a través del análisis de un contrato real de Leasing.

El *capítulo III Análisis financiero del Leasing*, desarrolla el tema del Leasing como una alternativa de financiamiento, a través de la presentación de casos en los cuales se compara esta alternativa con la opción de compra al contado y préstamo bancario. Para la evaluación de estas alternativas se recurre a herramientas de cálculo y análisis financiero.

Finalmente en el *capítulo IV Incidencias tributarias del Leasing*, se especifican los efectos tributarios que debe asumir el Arrendatario por la adquisición de un contrato Leasing, cuyas incidencias se ejemplifican en base al mismo contrato analizado en el capítulo II.



**CAPÍTULO I**  
**LEASING**

## Inicios del Leasing en el mundo y en Chile

El término “Leasing” proviene del verbo inglés “To Lease” que literalmente significa alquilar o arrendar; por esta razón en algunos textos de finanzas se usa directamente el término de “arrendamiento”, sin embargo las características de esta operación financiera son un tanto diferentes al contrato tradicional de arrendamiento de bienes. Dadas esas particularidades y por fuerza de la costumbre se ha generalizado en el idioma español el uso de Leasing.

El origen de las operaciones de Leasing ocurrió en 1952 en EE.UU. en donde el empresario norteamericano D.P. Boothe, Jr., realizó una operación de arrendamiento de bienes que le permitió cumplir con un suministro al ejército de los Estados Unidos, sin recurrir al crédito comercial bancario, logrando financiar la adquisición de la maquinaria. Al obtener resultados satisfactorios creó la empresa “U.S. Leasing” para financiar el arrendamientos de equipos.

La operación de Leasing tuvo una rápida acogida por los bancos norteamericanos y fue considerada por los empresarios como un excelente medio de financiamiento, permitiendo que este sistema se expandiera a Europa. En Francia, se inicia en la década del 60 el desarrollo del sistema y se incorpora legalmente en 1966, en Gran Bretaña, Italia, Bélgica y otros<sup>2</sup> se incorpora en la década de los 60.

En Chile, gracias a la liberación del comercio exterior implementada por el gobierno militar de los años 70 y 80, en el año 1977 surgen en nuestro país las primeras empresas de Leasing, siendo introducidas por una empresa líder de esa actividad en España “Leasing Bancaya”, filial del Banco Vizcaya, que se asoció con empresarios chilenos del “Banco de Chile” para crear “Leasing Andino S.A”.

En 1986, a través de la Ley N°18.576 se dictan algunas normas para regular legalmente la operación de Leasing. En 1987, la Superintendencia de Bancos e

---

<sup>2</sup> Sandoval, R., (1992), “Operación de Leasing”, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile.

Instituciones Financieras fija reglas para la formación de las sociedades de Leasing. Mediante la Ley N°18.707 emitida en 1988 se modificó la Ley General de Bancos y en ella se incorporan las normas de Leasing. Actualmente la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras es el organismo encargado de impartir y regular instrucciones sobre las operaciones de Leasing.



## Evolución del Leasing en Chile

Las primeras empresas de Leasing en Chile surgieron bajo la influencia de las compañías de Leasing de origen español y luego de las empresas japonesas. Años más tarde, bancos norteamericanos también han hecho sentir su influencia en este mercado, desarrollándose en consecuencia una actividad financiera competitiva y de alta tecnología.

El Leasing es una herramienta que tiene como mercado objetivo el financiamiento de bienes de capital, por lo que su comportamiento y evolución está relacionada con la inversión y crecimiento que presenta la economía, esto se concluye al observar las tasas de crecimiento y decrecimiento de los contratos vigentes del Leasing, los que reflejan en el período bajo análisis la situación de los ciclos por los que ha pasado la economía Chilena comparado con el PGB (principal variable macroeconómica de crecimiento de la economía). Como se muestra a continuación:

### **Cuadro: Contraste de montos de contratos Leasing con el PGB (1978-1990)**

AÑOS	CONTRATOS VIGENTES		CRECIMIENTO DEL PGB (%)	ETAPA DEL CICLO ECONOMICO
	MILLONES US\$	VARIACION (%)		
1978	n.d	-	8,2	CRECIMIENTO
1979	50	-	8,3	
1980	80	60,0	7,9	
1981	120	50,0	6,2	RECESION
1982	110	(8,3)	(13,6)	
1983	100	(9,1)	(2,8)	
1984	70	(30,0)	5,9	CRECIMIENTO
1985	70	-	2,0	
1986	100	42,9	5,7	
1987	110	10,0	5,7	
1988	135	22,7	7,4	
1989	223	65,2	10,0	
1990	276	23,8	2,1	

*Fuente: Ramón Ramos A. y Gabriel Torres S., Leasing operativo y financiero, pág. 17.*

La evolución en el transcurso del tiempo del Leasing durante sus primeros años en el país fue como sigue:

**Período de crecimiento 1978- 1981:** durante el gobierno militar ocurre la primera etapa de crecimiento, como consecuencia de las reformas estructurales e implementación de nuevas políticas económicas iniciadas a mediados de los 70 que produjeron la modernización y crecimiento de la economía Chilena.

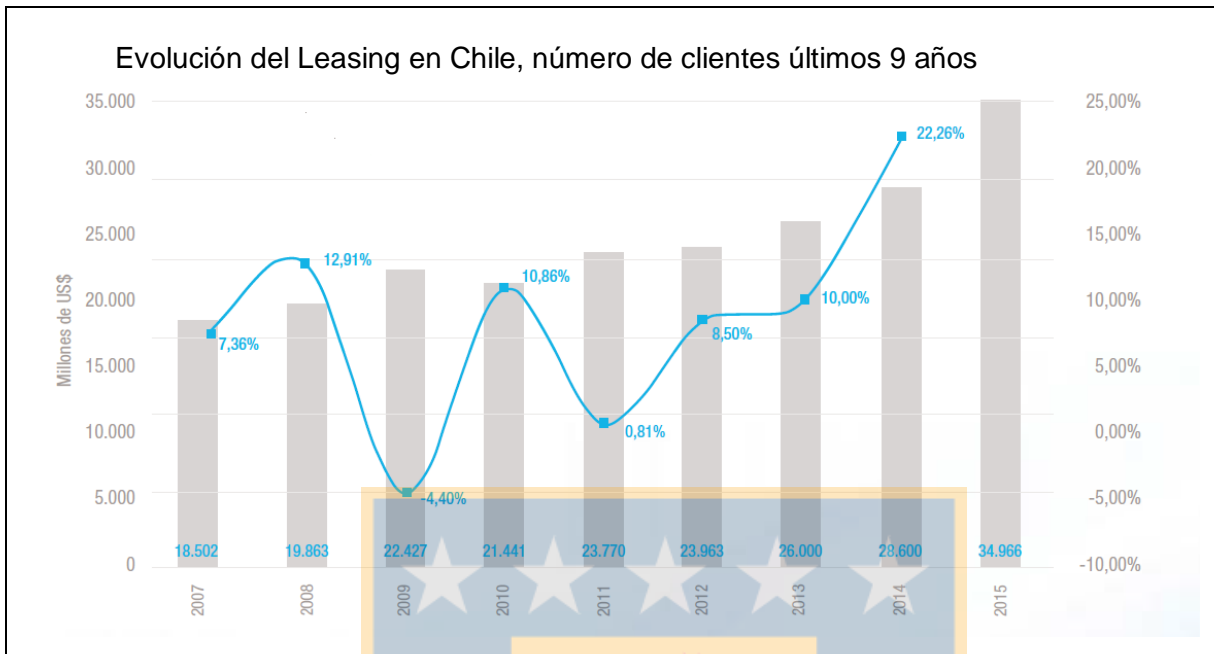
Este período corresponde a la etapa inicial del Leasing, en la que participaron especialmente sociedades ligadas a capitales extranjeros.

**Período de recesión 1982-1984:** a fines de 1981 se acumularon grandes desequilibrios macroeconómicos, originados fundamentalmente por sobreendeudamiento nacional y externo, situación que obligo a controlar el gasto e importaciones, lo explica el estancamiento y decaimiento de la industria de Leasing en este período.

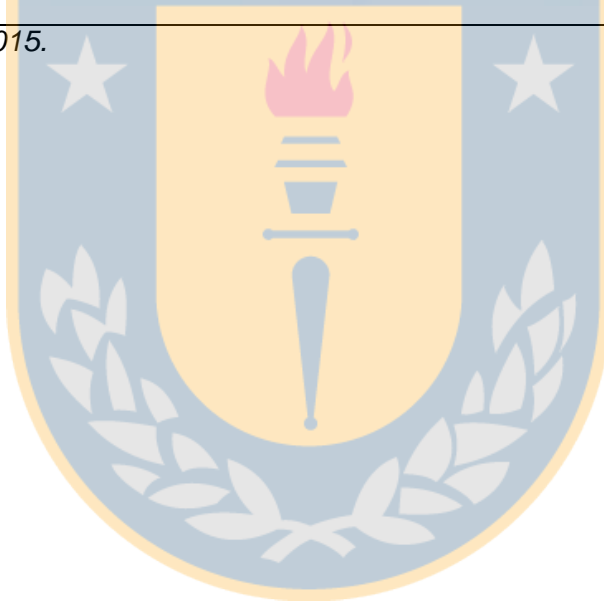
**Período de crecimiento 1985- 1990:** a partir de 1985 se inicia un nuevo ciclo económico de crecimiento, basado en una estrategia exportadora implementada por Chile consiguiendo incentivar la optimización del uso de recursos, promover la competencia y fomentar la innovación tecnológica. Las inversiones vía Leasing en este período tuvieron un crecimiento sostenido y la industria de Leasing contó con un mayor número de empresas.

En la actualidad, el número de clientes en la industria del Leasing en nuestro país ha aumentado, por ejemplo durante los últimos 4 años se observa un crecimiento de un 10,5% promedio anual, tal como se muestra en el siguiente gráfico:





*Fuente: Anuario ACHEL 2015.*



### **Asociación Chilena de Leasing (ACHEL)**

Es una asociación que lleva más de 30 años en el mercado nacional y que agrupa a bancos y empresas que realizan actividades Leasing.

Sus principales funciones son promover la práctica del Leasing para el desarrollo de las empresas y de la economía Chilena en general, capacitando a sus asociados y ejecutivos en materias jurídicas, contables, tributarias, económicas, innovaciones tecnológicas y otras relacionadas con el objetivo de contribuir a la actividad de Leasing.

Dentro de sus asociados se encuentran las principales instituciones que se dedican al Leasing en Chile y estas son<sup>3</sup>:

- Banco BICE.
- Banco Security.
- Corpbanca- Itau.
- Banco Estado.
- Forum Leasing.
- Banco Internacional.
- Scotiabank.
- Tanner.

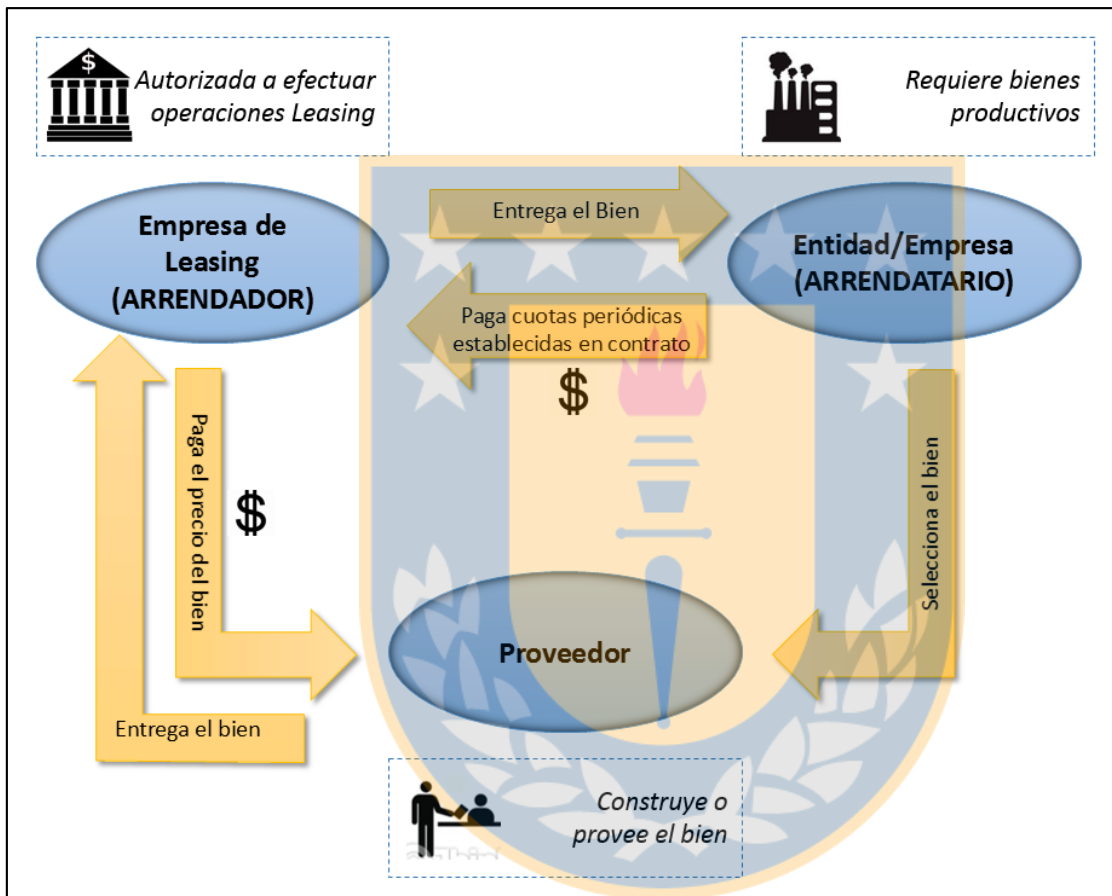


---

<sup>3</sup> Actualizado al 02 de agosto del 2017

## Definición de Leasing

La Asociación Chilena de Leasing define la operación de Leasing de la siguiente forma: “El Leasing consiste en el arrendamiento de un bien de capital por un tiempo previamente acordado, durante el cual el cliente (Arrendatario) paga periódicamente una renta de arrendamiento a la compañía de Leasing o banco (Arrendador), lo que le da derecho a usar el bien. Al término del período de arriendo, se puede optar por comprar el bien, renovar el contrato o devolverlo al Leasing”.



*Fuente: Elaboración Propia.*

En palabras simples, Leasing es el contrato mediante el cual el Arrendador otorga el uso y goce de determinados bienes por un plazo previamente establecido y acordado, donde la persona que recibe el bien debe pagar una cantidad al Arrendador y tiene la opción de comprar el bien una vez finalizado el contrato a cambio de un monto específico.

Para ejemplificar la definición mencionada:

Supongamos que tienes un restaurante de comida rápida y quieres ampliar tus ventas abriendo un servicio a domicilio, pero no cuentas con un vehículo o un medio para hacer el transporte de los pedidos de los clientes directo hasta sus casas.

Si estas iniciando tu negocio o si aún no cuentas con las ganancias suficientes, adquirir el vehículo de forma inicial no es tan sencillo. Una mejor opción dadas las circunstancias es optar por un financiamiento a través de Leasing con el cual un Arrendador que puede ser una entidad financiera, te cederá el derecho de uso del vehículo por un plazo de tiempo determinado y acordado por ambas partes, y a cambio de ello, él recibirá un pago por facilitar el bien. Dando la opción que una vez finalizado el plazo acordado podrás decidir si comprarlo, seguir arrendándolo o desistir de la idea.





**CAPÍTULO II**  
**MODIFICACIONES**  
**CONTABLES**

The logo of the University of the Republic of Chile is a shield-shaped emblem. It features a central yellow shield with a blue torch and a pink flame. The shield is surrounded by a blue border containing white stars and a laurel wreath at the bottom.

### Origen de la modificación NIC 17 a la IFRS 16

El arrendamiento es una actividad de financiación importante para muchas empresas a nivel mundial, por ser considerado como un medio de acceder a activos y reducir el riesgo relacionado con la propiedad de los mismos. Debido a la importancia de este tema es necesario que los usuarios de los estados financieros tengan a su disposición una visión completa y comprensible de las partidas que involucra esta operación.

Lo anterior es una de las razones más relevantes para emitir la IFRS 16 ya que el modelo de contabilidad existente para Leasing (NIC 17) específicamente para los Arrendatarios, requería que se clasificaran los arrendamientos como operativos o financieros, y los contabilizaran de forma diferente.

Este modelo fue reprochado por no proporcionar una representación fiel de las transacciones, y como consecuencia no satisfacer las necesidades de los usuarios de los estados financieros, ya que al reconocer y registrar los dos tipos de contrato (operativo y financiero) de forma separada, el arrendamiento operativo se registra sólo como un arrendamiento común (gasto) sin tener responsabilidad ni control sobre el bien por ser ajeno a la organización. Por otra parte el arrendamiento financiero nos entregaba una información más relevante, por ser contabilizado de forma similar a lo que requiere la norma actualmente, pero su información a revelar era insuficiente para los usuarios de los estados financieros, y por ende para tomar las decisiones financieras de la entidad.

Por consiguiente, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB), iniciaron un proyecto para desarrollar un nuevo enfoque para la contabilidad de los arrendamientos que requiere que un Arrendatario reconozca los activos y pasivos por los derechos y obligaciones creados por los arrendamientos. Este enfoque dará lugar a una representación más fiel de los activos y pasivos de un Arrendatario y, junto con las mejoras de la información a revelar, proporcionará mayor

transparencia del apalancamiento financiero y del capital empleado por un Arrendatario. Además, ambos consejos decidieron no cambiar sustancialmente la contabilidad del arrendador.

La recientemente emitida IFRS 16 Arrendamiento establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. En adelante, se analizará en resumen la contabilidad que debe llevar el Arrendatario.

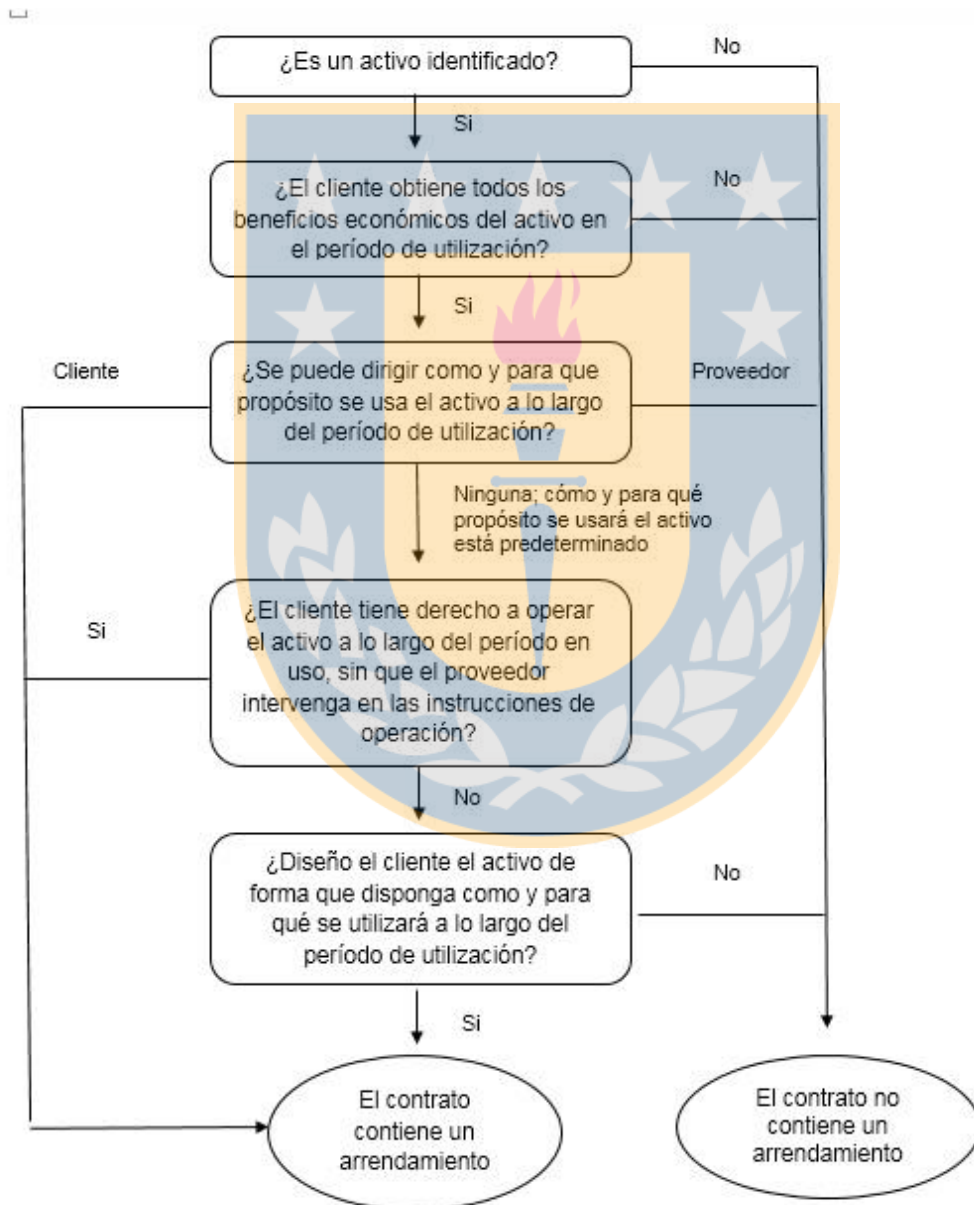


**IFRS 16: Arrendamiento**

**Identificación de un arrendamiento**

Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

Flujograma resumen extraído de la norma:





A continuación unos ejemplos<sup>4</sup>:

Ejemplo	¿Activo identificado?	¿Derechos sustantivos de sustitución?	¿El Cliente tiene el derecho para controlar el uso del activo identificado?	Arrendamiento
El Cliente participa en un contrato con el Proveedor para el uso de un barco especificado por un período de cinco años.	Sí. Barco específico identificado en el contrato.	No.	Sí. El Cliente ocupa sustancialmente toda la capacidad del barco y por consiguiente tiene el derecho a sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del barco durante el período del contrato. Si bien el Proveedor opera el barco, ello es de acuerdo con las decisiones del Cliente en relación con cómo y para qué propósito el barco es usado.	Sí arrendamiento de barco por el período del contrato
El Cliente participa en un contrato con el propietario de un barco (Proveedor) para el transporte de carga desde Rotterdam hasta Sydney en un barco especificado.	Sí. Barco específico identificado en el contrato.	No.	No. El Cliente ocupa sustancialmente toda la capacidad del barco y por consiguiente tiene el derecho a sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del barco durante el período contractual. Sin embargo, está predeterminado cómo y para qué propósito el barco es usado y el Proveedor opera el barco. Por consiguiente, el Cliente no tiene el derecho a dirigir el uso del barco.	No. El cliente está comprando servicio de transporte.
El Cliente participa en un contrato con un fabricante (Proveedor) para comprar camisas de tipo, calidad y cantidad particular por un período de tres años.	Sí. Fábrica especificada de manera implícita porque el Proveedor puede cumplir el contrato solo mediante el uso de su fábrica.	No. No está disponible fábrica alternativa.	No. El Cliente no tiene el derecho a obtener todos los beneficios económicos derivados del uso de la fábrica durante el período del contrato porque su output no representa sustancialmente todo el output de la fábrica y el Proveedor puede usar la capacidad de sobra para suministro para otros clientes. También, el Proveedor dirige el uso de la fábrica (el Cliente tiene los mismos derechos que otros clientes).	No. El cliente está comprando camisas (bienes).

<sup>4</sup> Ejemplos recopilados de guía para IFRS 16 emitido empresa auditora DELOITTE.

<p>Contrato entre el Cliente y un transportador de carga (Proveedor) que le proporciona al Cliente el uso de 10 vagones de ferrocarril de un tipo particular por cinco años.</p>	<p>Sí. Vagones de ferrocarril específicos identificados en el contrato.</p>	<p>No. Solo puede ser sustituido por reparaciones o mantenimiento</p>	<p>Sí. El Cliente tiene uso exclusivo de los vagones de ferrocarril durante el período del contrato de manera que tiene el derecho a sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso de los vagones de ferrocarril. El Cliente tiene el derecho a cambiar cómo y para qué propósito los vagones son usados – dirige cuándo y dónde los vagones son usados, y cuáles bienes son transportados. El control que el proveedor hace de las locomotoras requeridas para transportar los vagones del ferrocarril no le da derecho a controlar el uso de los vagones.</p>	<p>Si arrendamiento de vagones de ferrocarril (no de las locomotoras).</p>
<p>El Cliente participa en un contrato con el Proveedor para el uso de un camión por una semana para transportar carga desde Nueva York hacia San Francisco.</p>	<p>Sí. Camión específico identificado en el contrato.</p>	<p>No.</p>	<p>Sí. El Cliente tiene uso exclusivo y tiene el derecho a obtener todos los beneficios económicos derivados del uso del camión durante el período del contrato. Si bien está predeterminado cómo y para qué propósito es usado el camión, el Cliente lo opera y, por consiguiente, tiene el derecho a dirigir el uso de este.</p>	<p>Sí arrendamiento de camión. Dado que la duración del arrendamiento es de una semana, es un arrendamiento de corto plazo</p>

### **Exenciones al reconocimiento**

Un Arrendatario puede optar por no aplicar el modelo de contabilidad establecido a:

- Arrendamiento a corto plazo, entendiéndose este como inferior a un año ( $\leq 12$  meses).
- Arrendamientos de activos de bajo valor, por ejemplo  $\leq 5.000$  USD<sup>5</sup>.

### **Aplicación práctica de exenciones a la norma**

#### Arrendamiento de corto plazo:

La señora Susana Díaz suscribe un contrato de arrendamiento de 8 años de una máquina que utilizará en el proceso productivo de su empresa. El costo de instalación de la maquina no es significativo. Ambas partes del contrato tienen derecho a cancelar el arrendamiento sin penalización cada año desde la fecha de comienzo del mismo.

El período de arrendamiento, es un período que se puede cancelar en un año, por consiguiente se presume que el contrato tiene una duración anual renovable. Como resultado, la señora Díaz establece que esta situación cumple las condiciones para aplicar la exención de arrendamiento de corto plazo.

#### Activos de bajo valor:

El señor Pedro Lagos se dedica a la comercialización y distribución de productos para el hogar, para el desarrollo de su giro cuenta con arrendamientos de bienes inmueble (local comercial), arrendamientos de mobiliario de oficina, arrendamientos de camionetas y camiones para el reparto y arrendamientos de equipos computacionales.

El señor Lagos determina que los arrendamientos de mobiliario de oficina y equipos computacionales cumplen las condiciones para aplicar la exención de reconocimiento basándose en que los activos subyacentes, cuando son nuevos, tienen individualmente un bajo valor.

---

<sup>5</sup> Monto establecido como criterio de evaluación para los activos de bajo valor por las principales empresas auditoras en Chile.

## Contabilidad para el Arrendatario

En la fecha de comienzo del contrato, un Arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

### Medición inicial del activo por derecho de uso

En la fecha de comienzo, un Arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo, el cual comprenderá:

- + El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
  - + Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.
  - + Los costos directos iniciales incurridos por el Arrendatario.
  - + Estimación de los costos futuros necesarios del Arrendatario para desmantelar, eliminar o restaurar el lugar donde está ubicado el activo.
- = **Costo del activo por derecho de uso.**

### Medición inicial del pasivo por arrendamiento

Un Arrendatario, medirá en la fecha de comienzo el pasivo al valor presente de los pagos por arrendamiento no pagados a esa fecha, los cuales se descontarán usando una tasa de interés implícita, a falta de ésta, se utilizará la tasa incremental por préstamos del Arrendatario.

Para que se pueda aplicar esta medición de mejor forma, primero se definirá lo que se entiende por tasa de interés implícita y tasa incremental por préstamos:

La tasa de interés implícita en el arrendamiento, es definida como la tasa de interés que a la fecha de comienzo del contrato causa que el valor presente de los pagos por arrendamiento y el valor residual del activo al final del término de arrendamiento, sea igual a la suma del valor razonable del activo subyacente y el costo directo inicial del Arrendador.

Existen varias formas para el cálculo de la tasa de interés implícita, proceso que puede ser realizado de forma manual, utilizando el método de prueba y error que se basa en la fórmula del valor presente, o el procedimiento más complejo e inusual llamado método de interpolación con el que se obtiene valores suficientemente aproximados a la realidad. Otra forma de calcular esta tasa es mediante el uso de la tecnología existente en el mercado, programas tales como Excel y herramientas como calculadoras financieras, permiten a los usuarios una solución rápida frente a operaciones matemáticas como esta.

A grandes rasgos, para el cálculo en una planilla de Excel se utiliza la función  $TIR = TIR(Valores; Estimar)$ , y en la calculadora financiera Casio FC-100 o FC-200 se utiliza la opción *Cash Flow*<sup>6</sup>.

La tasa de interés debe expresarse de acuerdo a la periodicidad que tengan las cuotas. Por ejemplo:

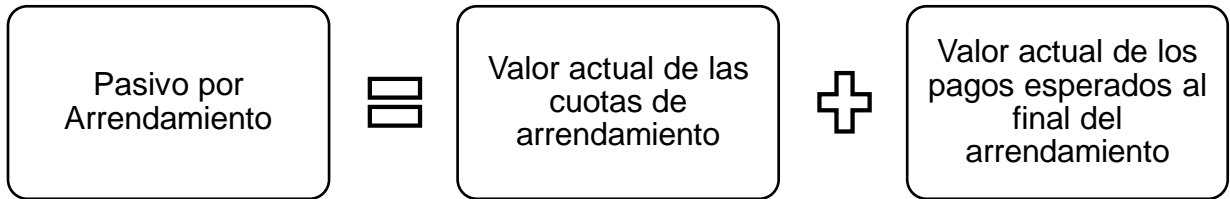
- Tasa anual a tasa mensual:  $i_{mensual} = \left[ \left\{ (1+i_{anual})^{\frac{1}{12}} \right\} - 1 \right] \times 100$
- Tasa mensual a tasa anual:  $i_{anual} = \left[ \left\{ (1+i_{mensual})^{12} \right\} - 1 \right] \times 100$

Tasa incremental de endeudamiento del Arrendatario es la cual se tendría que pagar para pedir prestado durante un período similar, y con una seguridad similar, los fondos necesarios para obtener un activo de un valor equivalente al activo de derecho de uso en un entorno económico con las mismas características.

Además, es importante señalar que en muchos casos la tasa de interés implícita en el arrendamiento es similar a la tasa incremental de endeudamiento del Arrendatario. Esto porque ambas tasas tienen en cuenta la solvencia del Arrendatario, la extensión del arrendamiento, la naturaleza y condición del acuerdo proporcionado y el entorno económico en el cual la transacción ocurre.

<sup>6</sup> Más detalles, Jhonny de Jesús Meza, Matemáticas Financieras Aplicadas, Editorial ECOE EDICIONES, 2004, págs.471-475.

En resumen,



Dentro de los pagos esperados al finalizar el arrendamiento se consideran, pagos por arrendamientos variables, garantías de valor residual, el precio de ejercer la opción de compra y pagos de penalización por terminar el contrato.

Para continuar profundizando en el tema, se requiere conocer y complementar dos áreas de estudio como lo son la contabilidad y finanzas, ya que para obtener el valor actual de los pagos del arrendamiento se necesita realizar cálculos financieros a través de las siguientes fórmulas:

Valor actual de las cuotas de arrendamiento:

$$VP = \frac{R[1 - (1 + i)^{-n}]}{i}$$

Donde,  $VP$  es el valor presente de las cuotas del arrendamiento,  $R$  es el valor de las cuotas o rentas a pagar, la  $i$  representa la tasa de interés implícita del contrato y finalmente la  $n$  es el número de períodos o mensualidades. Nótese, que esta es la misma fórmula aplicada en la anualización, cuando la incógnita es  $R$ , o sea el valor de la anualización, cuando conocemos su valor presente o VAC (*Utilizada en análisis financiero del Leasing Cap. III*).

Valor actual de los pagos esperados al final del arrendamiento:

$$VP = \frac{P}{(1 + i)^n}$$

Donde,  $VP$  es el valor presente del pago esperado,  $P$  es el monto del pago esperado,  $i$  es la tasa de interés implícita y la  $n$  representa el tiempo de periodicidad del pago esperado.

Es importante señalar que esta fórmula se debe aplicar para cada pago ( $P$ ) que el Arrendatario espere pagar al terminar el contrato.

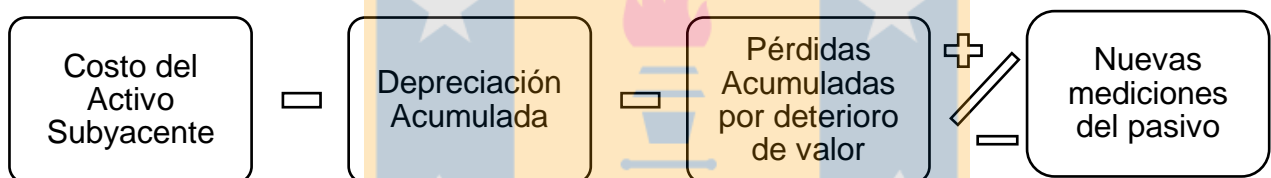
Si el contrato se renueva de forma periódica bajo las mismas condiciones, la fórmula a aplicar sería:

$$VP \text{ renta perpetua} = \frac{P}{i}$$

Donde,  $P$  es el pago periódico y  $i$  es la tasa de interés implícita.

### Medición posterior del activo por derecho de uso

En general, el Arrendatario medirá un activo por derecho de uso utilizando el modelo del costo, el que comprenderá



Otros métodos que el Arrendatario puede utilizar para la medición del activo, es el valor razonable de la NIC 40 para aquellos arrendos que sean propiedad de inversión; si el derecho de uso se relaciona con la clase de propiedad, planta y equipo se podrá utilizar el método de revaluación de la NIC 16.

### Medición posterior del pasivo por arrendamiento

El Arrendatario medirá un pasivo por arrendamiento:

- + Importe en libros para reflejar el interés.
- Importe en libros para reflejar los pagos.
- +/- Nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento.
- = **Medición posterior del pasivo.**

El interés de un pasivo por arrendamiento en cada período durante el plazo del arrendamiento será el importe que produce una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo por arrendamiento.

Además, un Arrendatario reconocerá en el resultado del período, a menos que los costos se incluyan en el importe en libros de otro activo:

- El interés sobre el pasivo por arrendamiento,
- Pagos por arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo.

### Modificaciones del arrendamiento

El Arrendatario contabilizará una modificación como un contrato separado si se cumple lo siguiente:

- Se añade el derecho a usar uno o más activos subyacentes<sup>7</sup>, y
- La contraprestación por el arrendamiento se incrementa por un importe equivalente al precio del nuevo contrato.

En el caso que la modificación no se contabilice como arrendamiento separado, en la fecha efectiva de la modificación, el Arrendatario:

- Distribuirá la contraprestación
- Determinará el plazo del arrendamiento modificado.
- Medirá nuevamente el pasivo por arrendamiento descontando los pagos por arrendamiento revisados aplicando una tasa de descuento revisada.

En el caso que una modificación no se contabilice como un arrendamiento separado, el Arrendatario contabilizará la nueva medición del pasivo:

- Disminuyendo el importe en libros del activo por derecho de uso.
- Ajustando el activo por derecho de uso.

---

<sup>7</sup>Se define en el glosario.



## **Presentación**

En el estado de situación financiera o en las notas, el Arrendatario presentará:

- Los activos por derecho de uso por separado de otros activos o incluidos dentro de la misma partida que le hubiera correspondido de ser propios, salvo las propiedades de inversión que se presentan siempre en su categoría.
- Los pasivos por arrendamiento separado de los demás pasivos de lo contrario deberá indicar que partidas incluyen estos pasivos.

El Arrendatario presentará en el estado de resultado del período el gasto por intereses por el pasivo, que es un componente de los costos financieros, separado del cargo por depreciación del activo por derecho de uso.

En el estado de flujo de efectivo se clasificará:

- Los pagos en efectivo por la parte principal del pasivo (Actividad de Financiación).
- Los pagos en efectivo por intereses del pasivo.
- Los pagos por los contratos clasificados como exenciones y pagos por contratos variables (Actividad de Operación).

## **Información a revelar**

El objetivo por el cual los Arrendatarios deberán proporcionar información, en las notas, en el estado de situación financiera, estado de resultado del período y estado de flujo de efectivo, es para que se cree una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que tienen los arrendamientos sobre la situación financiera, rendimiento financiero y flujo de efectivo del Arrendatario.

## Análisis de un contrato Leasing

A continuación, se presenta un contrato real de Leasing confeccionado por Banco Chileno. Por confidencialidad se utilizan nombres ficticios. Para efectuar el análisis se procederá a indicar si las cláusulas cumplen con las características para que los bienes señalados en el contrato sean considerados como activos Leasing. Dicho análisis se realizará a través de cuadros de texto respondiendo las preguntas básicas para reconocer un arrendamiento indicadas en el *flujograma* pág. 23.

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

#### BANCO SANTA MARÍA

-A-

#### “AREVALO ESCOBAR”

En Los Ángeles, a 31 de julio del 2017, comparecen **BANCO SANTA MARÍA**, sociedad anónima bancaria, rol único tributario número noventa y siete millones ochenta mil guion K, en adelante también he indistintamente **“SANTA MARÍA”** o **“el arrendador”** o **“la arrendadora”**, representado por **GUSTAVO ALEJANDRO CRUZ FRANZANI**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad número doce millones quinientos veintidós mil trescientos setenta y siete guion K, y por **VICTORIA ANDREA GONZALEZ MIRANDA**, chilena, casada, administradora de empresas, cédula de identidad número trece millones setecientos trece mil novecientos treinta guion ocho, todos con domicilio en Avenida Alemania mil ciento cinco, Los Ángeles, por una parte, y por la otra, la sociedad **“AREVALO ESCOBAR”**, sociedad de giro comercial, rol único tributario **cincuenta millones cuatrocientos mil guion ocho**, en adelante también he indistintamente **“el arrendatario”** o **“la arrendataria”**, representada por doña **“MARÍA JESUS ESCOBAR VALENZUELA”**, chilena, viuda y separado de bienes según se acreditará, empresario, cédula nacional de identidad número **“doce millones trescientos cuarenta y cinco mil seiscientos setenta y ocho guion nueve”**, ambos con domicilio en calle **Los Jazmines mil doscientos cuarenta y cinco**, comuna de Los Santa Bárbara, en adelante también e indistintamente **“el arrendatario”** o **“la arrendataria”**, los comparecientes mayores de edad quienes acreditan su identidad con la cédula respectiva y exponen: Que han convenido en la celebración de un contrato de arrendamiento de bien mueble, el que se regirá por las estipulaciones contenidas en el presente instrumento y, en subsidio, por las pertinentes del Código Civil, en cuanto le sean aplicables.

**PRIMERA: Bien dado en arrendamiento.** Por precisas instrucciones del arrendatario y con el exclusivo y único objeto de dárselo en arrendamiento con opción de compra, Banco SANTA MARÍA procederá a adquirir para sí, de “FAVAL”, en adelante “el proveedor”, **CUATRO semirremolques marca Rodotec, modelo SR PC AL 02 cien, nuevos y sin uso, incluye neumáticos y cámara retroceso, todo nuevo y sin uso, año dos mil diecisiete;**

**¿Es un activo identificado?**

Sí, se detallan los activos.

**TRES semirremolques marca Rodotec, modelo SR PC AL 02 cien, nuevo y sin uso, incluye neumáticos y cámara retroceso, todo nuevo y sin uso, año dos mil diecisiete; siete equipos calibrador de neumáticos, extintor y porta extintor, para tracto cambiones Volvo, nuevos y sin uso;** bienes que en adelante se denominarán "el bien arrendado" o simplemente "el bien", y que el arrendatario declara que lo destinará a la explotación de sus propias actividades comerciales. **La selección y especificación del bien arrendado ha sido efectuada por el arrendatario con el exclusivo objeto de celebrar el presente contrato de arrendamiento, por lo cual todo riesgo o mayor costo es de su cuenta y cargo.**

¿El Cliente tiene el derecho para controlar el uso del activo identificado durante el período de uso?

Sí, el Arrendatario puede controlar lo que transporte en el Camión.

**SEGUNDA: Arrendamiento y entrega de lo arrendado.** Uno) Por el presente instrumento **Banco SANTA MARÍA** da en arrendamiento a la **sociedad "AREVALO ESCOBAR"**, el bien singularizado en la cláusula precedente, quien, por medio de su mandatario, lo **acepta para sí y declara que lo destinará a la explotación de sus propias actividades comerciales.** Dos) Banco SANTA MARÍA instruirá al proveedor para que entregue el bien arrendado en Los Jazmines mil doscientos cuarenta y cinco, comuna de Santa Bárbara. La arrendataria deberá estar en condiciones de recibir el bien arrendado acorde con la naturaleza de éste y de seguir las recomendaciones formuladas por su proveedor o fabricante.

**TERCERA: Uno) Plazo.** El presente contrato de arrendamiento tendrá un plazo fijo de duración de **sesenta meses** y regirá desde esta misma fecha.

**Dos)** No obstante lo anterior, la arrendataria podrá adquirir el bien arrendado de manera anticipada a partir del décimo tercer mes de vigencia del mismo, en cuyo caso el precio de la compraventa será una suma equivalente en pesos al total de las rentas originalmente pactadas pendientes de vencimiento a la fecha de pago efectivo, descontadas a una tasa de **cuatro coma dos dos** por ciento anual, más el precio de la opción de compra señalado en la cláusula duodécima de este instrumento.

**Tres) Costo de quiebre.** La arrendataria podrá adquirir el bien arrendado de manera anticipada, en forma total o parcial, sujeto a las siguientes condiciones copulativas: UNO. La arrendataria debe notificar previamente por escrito al Banco SANTA MARÍA su intención de efectuar un pago anticipado voluntario, con a lo menos cinco días hábiles de anticipación a la fecha de dicho pago, señalando el número de rentas a pagar en forma anticipada. DOS. Cada pago anticipado deberá ser efectuado en la misma moneda en que se encuentran expresadas cada una de las rentas de arrendamiento pactadas en el contrato de arrendamiento. TRES. La arrendataria estará obligada a pagar, además de los intereses devengados a la fecha del pago anticipado, el "Costo de Quiebre" que corresponde a la diferencia positiva que resulte al restar a "VP Dos", "VP Uno" ("VP Dos" - "VP Uno"), fórmula en la cual dichos términos tienen los significados que se indican a continuación, aplicándose

dicha diferencia positiva sobre el monto a pagar en forma anticipada. En la fórmula señalada “VP Uno” corresponde al valor presente de las rentas de arrendamiento del contrato de arrendamiento pendientes de pago a la fecha del pago anticipado, más el precio de la opción de compra señalada en la cláusula **Duodécima** de este instrumento, descontadas a la tasa del contrato de leasing. En la misma fórmula “VP Dos” corresponde al valor presente de las rentas de arrendamiento del contrato de arrendamiento pendientes de pago a la fecha del pago anticipado, más el precio de la opción de compra señalada en la cláusula **Duodécima** de este instrumento, descontadas a la tasa de interés que resulte al sumar la tasa de interés de bonos en UF del Banco Central de Chile, en adelante BCU, o de la Tesorería General de la República en adelante BTU, vigente a la fecha del pago anticipado más un spread de un **uno coma uno cinco** por ciento. Se considerará para estos efectos como tasa de interés de los BCU o BTU, el promedio ponderado por volumen de transacciones de tasas de interés en la Bolsa de Comercio de Santiago cuya duración financiera (utilizando los algoritmos de cálculo empleados por la Bolsa de Comercio de Santiago) sea similar a la duración financiera que tenga el plazo remanente del contrato de arrendamiento a pagar en forma anticipada. Cuando el pago anticipado sea parcial, el “Costo de Quiebre” corresponderá al producto de la multiplicación entre (i) el “Costo de Quiebre” calculado de la forma descrita en los párrafos precedentes y (ii) la fracción que se obtiene al dividir el monto de capital que se esté pagando en forma anticipada por las rentas de arrendamiento pendientes a la fecha del pago anticipado. CUATRO. Si el resultado de la fórmula del punto TRES es negativo, no habrá lugar al pago de “Costo de Quiebre” y solo se pagarán, además del capital a pagar en forma anticipada y los intereses devengados en la fecha del pago anticipado, los demás costos asociados al pago anticipado que hayan sido convenidos por las partes, si alguno hubiere.

**CUARTA: Rentas de arrendamiento, monto, forma y lugar de pago.** Uno) El arrendatario pagará a la arrendadora, de manera vencida, mensualmente y en forma sucesiva, **cincuenta y dos** rentas de arrendamiento, cada una de ellas por la suma de **8.027.232 pesos**. Dos) Las partes pactan que las cincuenta y dos rentas de arrendamiento serán pagadas todos los días **veinte de cada mes, a contar de Abril del año dos mil dieciocho, contando con ocho períodos de gracia en los cuales el interés generado se capitalizará aumentando la deuda**. Tres) A las rentas de arrendamiento recién indicadas se agregará el Impuesto al Valor Agregado, en adelante también referido como IVA, incrementándose por lo tanto dichas rentas con dicho impuesto con la tasa que se encontrare vigente. Banco SANTA MARÍA otorgará la respectiva factura de rentas a nombre del arrendatario, al tiempo de percibir el pago de la misma por el valor de lo percibido. Cuatro) Las rentas pactadas se pagarán en las oficinas de Banco SANTA MARÍA, en horario de funcionamiento bancario.

Este tipo de contrato es considerado como una práctica habitual por las entidades financieras de nuestro país, y sus características están dentro del marco legal chileno.

**QUINTA: Impuestos y otros gastos.** El transporte, la instalación y el montaje del bien arrendado, si alguno se efectuare, serán de cuenta y riesgo del arrendatario, el cual se obliga desde luego a adoptar todas las providencias necesarias para tales efectos,

considerando en forma particular la propia naturaleza del bien arrendado. En todo caso, se obliga al arrendatario a cumplir estrictamente todas las instrucciones e indicaciones dadas por el fabricante o proveedor del bien y por Banco SANTA MARÍA, en su caso. Sin perjuicio de lo anterior, se estipula expresamente, y es condición esencial para la celebración del presente contrato, la obligación que contrae el arrendatario de pagar, de su cuenta y cargo, todo y cualquier gasto en que deba incurrir Banco SANTA MARÍA para trasladar y asegurar **el bien y sus componentes** desde la fábrica hasta el lugar de entrega, como, asimismo, todos los impuestos, derechos y gravámenes, fiscales y/o municipales, que se irroguen o que se impongan en el futuro, incluyendo los derechos, tasas e impuestos de internación y desaduanamiento, debiendo acreditar el pago de los mismos a Banco SANTA MARÍA, a su sólo requerimiento.

**SEXTA: Uso y reparación.** El arrendatario deberá usar y destinar el bien arrendado sólo conforme a las normas e instrucciones que establecen sus fabricantes y distribuidor, no pudiendo transformarlos ni alterarlos sin autorización escrita del Banco SANTA MARÍA. El bien deberá guardarse en **Los Jazmines mil doscientos cuarenta y cinco, comuna de Santa Bárbara, o en cualquier lugar que la arrendataria determine, dentro del territorio nacional.** En todo caso, si Banco SANTA MARÍA requiriere inspeccionar el bien arrendado, deberá informarlo por escrito a la arrendataria, mediante el envío de una carta certificada remitida con una anticipación no inferior a cinco días hábiles, al domicilio señalado en la comparecencia, a efectos que los bienes arrendados se encuentren en el lugar antes indicado, o en el que las partes puedan convenir al efecto, en el día de su inspección. El no cumplimiento de lo anterior por la arrendataria una vez que Banco SANTA MARÍA le hubiere remitido la carta certificada antes señalada, importará un incumplimiento grave de sus obligaciones contractuales, aplicándose lo dispuesto en la cláusula décimo quinta de este contrato. Toda reparación o cambio de repuestos, aun cuando ello derive o provenga de defectos de fabricación, armadura o de materiales o de su funcionamiento, será de cargo del arrendatario, sin perjuicio de las acciones o reclamos que éste pueda formular al fabricante, pero en ningún caso estos gastos ni ningún otro que se refiera a la conservación y mantención del bien arrendado, será de cargo del arrendador, ni será ello causa que le permita excusarse de pagar la renta de arrendamiento, toda vez que el arrendatario firma el Acta de Entrega y Recepción a su plena conformidad.

**SÉPTIMA: Vida útil del bien.** El arrendatario declara expresamente, en este acto, que el bien objeto de este contrato tiene una vida útil a partir de esta fecha no inferior al plazo de este contrato. De consiguiente, en el evento de que el bien sobre el que versa este contrato se deteriore por su uso, con anticipación a la fecha de término del mismo, de manera tal, que éste no puedan servir para los fines que tuvo en vista el arrendatario al celebrarlo, este último, se obliga a pagar al arrendador, a título de indemnización de perjuicios, pactada convencional y anticipadamente, una suma equivalente en pesos a la totalidad de las rentas de arrendamiento que se encuentren en mora, recargadas con el interés máximo convencional, si las hubiere, más la totalidad de las rentas que hayan sido pactadas hasta el vencimiento original del contrato y que se encuentren pendientes de pago, las que por este sólo hecho se devengarán en su totalidad, a menos que el arrendador consienta en forma expresa y por escrito en que dichas rentas se paguen con la periodicidad pactada hasta el vencimiento original del contrato.



**OCTAVA: Consentimiento previo de la arrendadora.** La arrendataria requerirá del consentimiento previo y por escrito de Banco SANTA MARÍA, para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con el bien arrendado: a) Introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase en su estructura o funcionamiento; b) Cambiar el bien del lugar en que se encuentre instalado. Se libera de esta exigencia los vehículos, remolques u otros, que por su naturaleza requieran ser trasladados siempre y cuando este traslado sea dentro del territorio nacional; c) Constituir cualquier derecho sobre el mismo en favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia, ceder los derechos que para ella emanan del presente contrato.

**NOVENA: Garantía del fabricante o distribuidor del bien.** Uno) En atención a que el bien que se da en arrendamiento ha sido adquirido por Banco SANTA MARÍA siguiendo las instrucciones de la arrendataria, y con el declarado y único fin de ser dado en arrendamiento a la arrendataria, se señala expresamente que Banco SANTA MARÍA no garantiza en manera alguna ni responderá por defectos de calidad, de fabricación o funcionamiento, o por ineptitud del bien para el objeto a que se destine, acorde con su naturaleza o el que le asigne la arrendataria, ni tampoco responderá por fallas en sus rendimientos o resultados; falta de repuestos; de accesorios o de cualquiera elementos necesarios para su funcionamiento; mal servicio técnico o por cualquier otro hecho que pudiese eventualmente afectar al bien arrendado. Dos) Por lo antes expresado, la arrendataria renuncia a efectuar a Banco SANTA MARÍA cualquier reclamación por algunos de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponde a esta última, no pudiendo, por lo mismo, la arrendataria excepcionarse del cumplimiento de sus obligaciones de conformidad con lo pactado en este contrato. Sin perjuicio de lo antes dicho, Banco SANTA MARÍA, en la medida de sus posibilidades, exigirá del fabricante o distribuidor del bien arrendado, las garantías de fábrica, mantención y asistencia técnica que de ordinario aquellos acostumbra otorgar en favor de los adquirentes de tales bienes. Tres) Los documentos en que consten estas garantías serán cedidos al arrendatario, o, en su caso, éste se entenderá subrogado en todos los derechos y acciones que correspondan al arrendador, sin responsabilidad ulterior para este último.

**DÉCIMA: Mantención.** *La arrendataria usará el bien arrendado solamente en el giro de su negocio, en forma cuidadosa y normal.* En consecuencia, el arrendatario se hace responsable por los deterioros que sufra el bien arrendado como consecuencia del mal uso del mismo, imputable a hecho o culpa suya o de terceros, así como cualquier deterioro que sufra el bien arrendado por cualquier causa, sin perjuicio de la obligación de asegurarlo a que se refiere la cláusula **undécima** de este contrato. El arrendatario, a su propio costo, mantendrá en buen estado de conservación y en condiciones de trabajo normal el bien arrendado, debiendo efectuar a su costa todas las reparaciones y cambios de repuestos, cualesquiera sean los que se requieran para mantenerlo en perfectas condiciones mecánicas o de funcionamiento, de presentación o de cualquier otra naturaleza. Los repuestos, partes o piezas que se cambien deberán corresponder a la o las marcas,

Está predeterminado el uso del bien, pero el Arrendatario es quien lo opera y por consiguiente tiene derecho a dirigir su uso.

procedencias y especificaciones que se establezcan en el respectivo manual del fabricante. El arrendatario no podrá hacer alteraciones en el bien arrendado sin el consentimiento previo, dado por escrito del arrendador. Todas las mejoras que se efectúen en el bien arrendado, quedarán automáticamente de propiedad del arrendador desde el momento de su incorporación, sin derecho a reembolso de su valor a la arrendataria, no pudiendo ser retirados ni separados al término del arrendamiento.

**UNDÉCIMA: Seguro del bien arrendado.** Uno) Durante todo el período de vigencia del arrendamiento, el bien arrendado deberá mantenerse asegurado contra todo riesgo normal y asegurable, para este tipo de bienes. En el seguro del bien arrendado deberán considerarse, entre otras, las siguientes coberturas: **VEHÍCULO MOTORIZADO PESADO.** Ella deberá considerar o incluir “daños al vehículo como consecuencia de volcamiento o colisión, incendio, rayo o explosión, robo, hurto o uso no autorizado del vehículo, daño en accidente por determinadas infracciones del tránsito, robo con fractura de piezas y/o partes, riesgos de la naturaleza incluyendo granizo y terremoto, daños causados por huelga y/o motín, daños causados por actos terroristas y maliciosos, daños por carga propia, daños a terceros por carga, daños por trabajos en faenas, estos tres últimos eventos sólo en caso de tratarse de vehículos comerciales y responsabilidad civil por daños a terceros”. El seguro será contratado con **los deducibles que se encontraren vigentes para la respectiva póliza al momento de generarse un siniestro**, los que serán cubiertos por la arrendataria. La cobertura por responsabilidad civil será contratada por cuatrocientas unidades de fomento. **Dos)** El costo de dichos seguros será de cargo exclusivo de la arrendataria y deberá ser tomado por ésta en favor de Banco SANTA MARÍA, debiendo enviársele a éste las pólizas correspondientes y los comprobantes de pago de las primas, todo ello dentro de un plazo de veinte días corridos, contados desde la suscripción del contrato en el caso de la póliza y desde el pago de la prima respectiva, en el caso de éstas. Si la arrendataria no tomare las pólizas de seguro debiendo hacerlo, o las tomare por un valor inferior al valor comercial del bien arrendado, Banco SANTA MARÍA estará facultado desde ya para contratar el mencionado seguro, en el primer caso, o para contratar el seguro por la parte no cubierta por el contratado por el arrendatario, en el segundo caso. Asimismo estará facultado para recargar la suma total pagada por cuenta y cargo del arrendatario, en la o las siguientes rentas de arrendamiento cuyo vencimiento sea a contar del pago del seguro, o de su complemento. Sin perjuicio de la facultad que tiene Banco SANTA MARÍA para efectuar la contratación de la póliza de seguros o su complemento, como así también para cobrar el desembolso incurrido por dichos conceptos, las partes acuerdan que la no remisión al Banco SANTA MARÍA, dentro del plazo antes señalado, de la póliza inicial contratada o su renovación cada vez que correspondiere, o del documento que así lo acredite otorgado por la respectiva compañía aseguradora y/o de los comprobantes de pago de las primas; o la falta de contratación de la póliza por el arrendatario cuando éste ha debido así hacerlo; o la contratación consciente por ésta por valores inferiores a los requeridos, importará por la arrendataria un incumplimiento grave de las obligaciones que para ella emanan del presente contrato, evento en el cual se aplicarán las sanciones establecidas en la cláusula Décimo Quinta de este instrumento si Banco SANTA MARÍA así

lo estimare. Tres) El valor de lo asegurado será el valor comercial del bien arrendado, el que las partes estiman en la actualidad en la suma total equivalente en pesos de **13.884,0561** Unidades de Fomento. Cuatro) La arrendataria deberá respetar todas las cláusulas y condiciones de las pólizas de seguro contratadas, cuidando de evitar que pueda producirse su resolución o caducidad. Cinco) Si los seguros fueren contratados con franquicia o deducible, o si hubiere eventos no comprendido en la póliza de seguros tomada, los perjuicios que por dichas causas no indemnizare la compañía aseguradora, deberán ser pagados por la arrendataria, quien será, para todos los efectos legales, la única responsable del pago de los mismos. Seis) La arrendataria deberá informar de inmediato a Banco SANTA MARÍA el siniestro que hubiere afectado al bien arrendado, indicando su fecha, lugar y circunstancia, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. Siete) La rehabilitación de todos los seguros después de ocurrido el siniestro, será de cargo y costo exclusivo de la arrendataria. Ocho) Si el siniestro fuere total, y sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, la indemnización que pague la compañía aseguradora a Banco SANTA MARÍA será destinada al pago de las rentas vencidas y/o pendientes de vencimiento a esa fecha, y las pendientes de vencimiento hasta el término del contrato, más el precio de venta del bien arrendado establecido en cláusula **duodécima**. Si no hubiere indemnización o su valor no alcanzare a cubrir el monto total de lo que la arrendataria deba pagar, deberá enterar de contado la diferencia a Banco SANTA MARÍA. En caso contrario, si la indemnización fuere mayor, el exceso pertenecerá a la arrendataria. Nueve) Si el siniestro fuere parcial, y por cualquier causa el asegurador no pague la indemnización, o la que pague fuera insuficiente para reparar íntegramente el bien arrendado, la arrendataria deberá asumir de su cargo el valor de la reparación no cubierto por el seguro, no siendo en ningún caso de responsabilidad de Banco SANTA MARÍA. Con todo, en caso de siniestro parcial, Banco SANTA MARÍA sólo entregará la indemnización pagada por el asegurador, una vez que el bien siniestrado haya sido íntegramente reparado a su satisfacción. Diez) Igualmente, si el asegurador no pague la indemnización para reparar el daño causado en la persona o propiedad de un tercero, por cualquier causa, o si la que pague fuere insuficiente, la arrendataria deberá pagar a Banco SANTA MARÍA cualquier suma que éste hubiere debido reembolsar, a su sólo requerimiento. Once) No obstante lo anterior, el arrendatario podrá, a su vez, contratar los seguros que estime necesario para cubrir sus propios riesgos; pero en caso de duplicidad de seguro, las partes convienen en que prevalecerá, el que beneficia al arrendador. Doce) El arrendatario se obliga, en caso de contratar un seguro adicional, a declarar a la compañía aseguradora la existencia del seguro contratado por el arrendador, conforme a la presente cláusula. Trece) Cuando un siniestro, a juicio del arrendador afecte la aptitud y uso normal del bien arrendado, como tales, por no ser comercialmente reparables, y el seguro acepte la declaración de pérdida total, se declarará terminado el contrato de arrendamiento del bien arrendado. Catorce) Si es factible la reposición del bien arrendado, y en este caso el seguro no cubre el total del costo de reposición, el arrendatario deberá pagar la diferencia entre lo que pague la compañía de seguro y el costo de reposición del bien. Si no es posible reponer el bien arrendado, en este caso la cantidad que pague la compañía aseguradora se destinará por Banco SANTA MARÍA a cubrir el valor presente de todas las cuotas o rentas que falten para pagar hasta el término del contrato, más una cantidad equivalente al precio pactado para la



opción de compra. Todo ello en el caso de que el bien arrendado hubiere sufrido pérdida total. Quince) Si la cantidad que pague la compañía aseguradora a título de indemnización, no alcanzare a cubrir el valor presente del total de las rentas y el precio de la opción de compra, la arrendataria deberá pagar al arrendador, todas aquellas rentas no pagadas con la indemnización de la compañía aseguradora, en el plazo de cinco días corridos contado desde la fecha en que se pague la indemnización por siniestro. Dieciséis) Para estos efectos, se entenderá por valor presente el retrotraer las rentas futuras y no devengadas a la fecha en que la compañía de seguros pague la indemnización, **considerando una tasa del cero coma tres cinco uno seis por ciento mensual**, teniendo en cuenta en cada caso, el tiempo o período incluido entre la fecha en que pagó la indemnización la compañía aseguradora y la fecha de vencimiento de todas y cada una de las rentas. Pagadas todas las rentas, el precio de la opción de compra y demás sumas que deben pagarse conforme al presente contrato, se dará por terminado el contrato de arrendamiento. En tal caso, el arrendatario no tendrá derecho a ningún otro pago o indemnización, ni a la devolución del todo o parte de las rentas pagadas por el bien arrendado, cuando éste ha sufrido pérdida total. Diecisiete) Si luego de pagadas, con los dineros provenientes de la indemnización de la compañía aseguradora, todas las rentas, el precio convenido para la opción de compra y todos los dineros adeudados a Banco SANTA MARÍA, aún quedare un remanente, éste deberá ser entregado por el arrendador al arrendatario. Para el caso de pérdida parcial del bien arrendado, el arrendatario se obliga, en estos casos, a pagar oportunamente al día del vencimiento la renta y el impuesto IVA que corresponda. Dieciocho) Si el arrendatario no pagare al día del vencimiento la renta y el impuesto IVA, el arrendador queda autorizado, desde ya y sin más trámite, para hacer exigible el total de las rentas, sin obligación de destinar la indemnización del seguro a recuperar y reparar el bien arrendado.

**DUODÉCIMA: Opciones al término del arrendamiento.** Uno) El presente contrato finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula **tercera** sin necesidad de requerimiento previo alguno. Dos) Al término del arrendamiento, la arrendataria podrá optar por alguna de las siguientes alternativas: a) Devolver el bien arrendado a la arrendadora; b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento; o c) Comprar el bien arrendado. Tres) Si la arrendataria decidiera hacer uso de la primera opción, deberá entregar el bien arrendado dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de la duración del contrato, en perfecto estado de conservación, sin más desgaste que el normal de su propio uso. Todos los gastos, que se originen con motivo u ocasión de la restitución serán de cargo exclusivo de la arrendataria. En caso de mora o simple retardo en la restitución, la arrendataria deberá pagar a Banco SANTA MARÍA, a título de indemnización moratoria por los perjuicios, evaluados anticipadamente por las partes, una suma equivalente a un diez por ciento de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso. Cuatro) Si la arrendataria opta por la celebración de un nuevo contrato, de acuerdo con lo indicado en la letra b), éste se regirá por las estipulaciones que oportunamente acuerde con Banco SANTA MARÍA. A falta de acuerdo, deberá restituir el bien arrendado en los términos expresados precedentemente. Será requisito para el ejercicio de esta opción por parte de la arrendataria haber dado íntegro y oportuno cumplimiento a sus obligaciones emanadas del contrato que termina. La permanencia en manos de la arrendataria del bien arrendado con posterioridad al término del contrato, no

significará en modo alguno la renovación del mismo, ni aún en los casos contemplados en el artículo mil novecientos cincuenta y seis del Código Civil. Cinco) En el evento que la arrendataria ejerza la opción indicada en la letra c), Banco SANTA MARÍA, le formula en este acto una oferta irrevocable de venta en virtud de la cual, el precio de la compraventa será **una cantidad igual al valor de la última renta de arrendamiento, más el respectivo impuesto IVA.** En caso de aceptación de la oferta, la venta se perfeccionará mediante el otorgamiento y suscripción de la respectiva escritura pública o de la emisión de la respectiva factura de venta, según corresponda, dentro del plazo de quince días corridos, contado desde la fecha de vencimiento del contrato. La oferta caducará si la arrendataria incurre en cualquier incumplimiento de las obligaciones que le corresponden en virtud del presente contrato de arrendamiento. Los gastos, derechos e impuestos que se ocasionen con motivo de la compraventa y de la posterior transferencia del dominio a la arrendataria, serán de su cargo y costo exclusivo. Seis) La arrendataria deberá comunicar por escrito a Banco SANTA MARÍA, la opción que hubiere decidido ejercer, dentro de los treinta últimos días de vigencia del contrato de arrendamiento. Si omitiere la comunicación, se entenderá que ha optado por la alternativa indicada en la letra c), esto es, por la de comprar el bien arrendado. **Con todo, tanto la aceptación expresa como la tácita de la oferta de venta se entenderán hechas bajo la condición que la arrendataria pague oportunamente el precio de la compraventa y concurra al otorgamiento del instrumento respectivo en que ésta conste.** Si así no lo hiciere, se entenderá que, en definitiva, ha optado por la alternativa indicada en la letra a) de esta disposición, esto es, por la de devolver el bien arrendado, debiendo proceder en este caso, de la manera señalada con anterioridad para dicho evento.

**DÉCIMO TERCERA: Título de dominio del arrendador. Uno)** La arrendataria reconoce que el dominio del bien arrendado pertenece a Banco SANTA MARÍA, y por lo tanto, se compromete a no ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio o que tienda a su enajenación, transferencia o gravamen o que tenga por resultado uno cualesquiera de estos actos. Dos) Si el arrendatario tuviere conocimiento de hechos o acciones mediante las cuales se impugnare o desconociere el título de dominio de Banco SANTA MARÍA, o derivaren o pudieren derivar en situaciones que amenacen o turben el ejercicio de su derecho, deberá ponerlo en su conocimiento de inmediato y ejercitar de su propio cargo cuentas acciones, excepciones o reclamaciones fueren necesarias, ante cualquier autoridad administrativa, política o judicial que corresponda, para acreditar el dominio de la arrendadora sobre el bien arrendado. Tres) La arrendataria permitirá el acceso al arrendador, de sus agentes o dependientes dentro de su horario de funcionamiento, para que inspeccionen el bien arrendado, siempre con aviso previo dado con una anticipación razonable, en el lugar en que se encuentra instalado. Cuatro) A fin de prevenir cualquiera de las situaciones antes señaladas y en la medida que ellos pudiere efectuarse, la arrendadora estará facultada para adherir a los bienes, placas, etiquetas u otras marcas que indiquen que el bien es de propiedad de Banco SANTA MARÍA, sin que la arrendataria pueda retirarlos bajo ninguna circunstancia.

**DÉCIMO CUARTA: Derecho de inspección.** Durante la vigencia de este contrato, Banco SANTA MARÍA, previo aviso y evitando en lo que fuere posible las molestias al arrendatario, tendrá derecho a inspeccionar el bien arrendado cuando lo estimare conveniente, en cualquier lugar o establecimiento en que se encuentre, por intermedio de la o las personas

que al efecto comisione, de manera de fiscalizar el adecuado cumplimiento, por el arrendatario, de las estipulaciones de este contrato. El arrendatario se obliga, por su parte, a dar acceso a tales personas a los lugares o establecimientos en que se encuentre el señalado bien y a prestar todas las facilidades del caso para el adecuado cumplimiento de su cometido por la o las personas designadas por el arrendador.

**DÉCIMO QUINTA: Incumplimiento de la arrendataria. Uno)** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del presente contrato corresponden a la arrendataria y, en especial, el no pago oportuno de una cualquiera de las rentas de arrendamiento pactadas en la cláusula **Cuarta**, o si la arrendataria cayere en insolvencia en los términos que se definen en el párrafo dos) de esta disposición, o cesare en el pago de cualquier otra obligación contraída en favor de Banco SANTA MARÍA o de cualquier otro acreedor, o cuando por causa o negligencia del arrendatario, el bien arrendado disminuya a dos tercios su valor comercial, facultará a Banco SANTA MARÍA para ejercer a su opción uno cualquiera de los siguientes derechos: a) A solicitar la terminación inmediata del presente contrato de arrendamiento, como así también a exigir la inmediata devolución del bien arrendado y el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento impagas a la fecha de presentación de la solicitud y el pago de todas las que vencieren hasta la restitución completa al arrendador del bien o bienes arrendados, todas recargadas con el interés máximo convencional para operaciones no reajustables que se encontrare vigente a la época de la mora, como así también y por concepto de evaluación convencional y anticipada de perjuicios, una suma equivalente en pesos al cincuenta por ciento del valor neto de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento respectivo; o bien; b) A exigir el pago de todas las rentas de arrendamiento impagas a la fecha de presentación de la respectiva demanda, recargadas con el interés máximo convencional para operaciones no reajustables que se encontrare vigente a la época de la mora; como así también, el pago de todas las rentas de arrendamiento pendientes de vencimiento hasta el término del contrato de arrendamiento, las que se entenderán vencidas y devengadas por ese sólo hecho, rentas que deberán pagarse recargadas con el interés máximo convencional vigente a la época de la mora y que se devengare entre la fecha de presentación de la demanda y su pago efectivo. Para el caso a que se refiere la letra b) de esta cláusula, si todas las rentas e intereses moratorios fueren pagados en los términos antes señalados y el arrendatario no adeudare suma alguna a Banco SANTA MARÍA, dicho arrendatario conservará su derecho a ejercer una de las opciones pactadas en la cláusula **Duodécima**, en los términos, plazos y condiciones en ella señalada. **Dos)** Para los efectos de este contrato, se entenderá que el arrendatario ha caído en insolvencia en los siguientes casos: i) si incurriere en cesación de pagos; ii) si suspendiere sus pagos o reconociere por escrito la imposibilidad de pagar sus deudas; iii) si hiciera cesión general o abandono de bienes en beneficio de sus acreedores; iv) si iniciare cualquier procedimiento por o contra el arrendatario tendiente a su disolución, liquidación, restructuración de pasivos o de sus bienes y cualquier tipo de reorganización distinta a la reorganización concursal a que se refiere la Ley número veinte mil setecientos veinte; v) si por la vía de medidas prejudiciales precautorias se obtienen contra el arrendatario secuestros, retenciones o prohibiciones de celebrar actos o contratos respecto de cualquiera de sus bienes o el nombramiento de interventores; vi) o si ocurre cualquier

hecho diferente de los mencionados que sirviere de antecedente para que se verificaren una o más de las situaciones descritas en las letras i) a v) de este párrafo.

**DÉCIMO SEXTA: Sustitución de la arrendataria.** La arrendataria sólo podrá ejercer el derecho que le otorga el inciso segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, siempre que dentro del plazo de diez días corridos, contado desde el no pago de una cualquiera de las rentas, proponga, bajo su responsabilidad, a una persona idónea, aceptada por Banco SANTA MARÍA, que le sustituya en el arriendo por el tiempo que falte, prestando al efecto una garantía que necesariamente deberá consistir en una Boleta de Garantía Bancaria en unidades de fomento por el monto de las rentas faltantes, en cuyo caso ésta deberá ser por una cantidad igual al equivalente en pesos chilenos de la suma de las rentas faltantes, considerando el valor de la unidad de fomento en la fecha de la emisión de la boleta, en todo caso, aumentadas en un veinte por ciento. Queda entendido que todos los gastos, impuestos, derechos y cualquier otro desembolso que se genere con motivo del ejercicio de la facultad reglamentada precedentemente y contenida en el inciso segundo del artículo mil novecientos cuarenta y cinco del Código Civil, será de cargo del arrendatario. El ejercicio del derecho que se le reconoce al arrendatario, no entorpecerá en caso alguno las acciones que le correspondan al arrendador y en especial las acciones judiciales para el cobro de todas las rentas impagas o faltantes hasta el término del contrato, tanto respecto del arrendatario como respecto de los garantes.

**DÉCIMO SÉPTIMA: Pago de impuestos.** El arrendatario deberá cumplir con todas las leyes y regulaciones relativas a la tenencia y uso del bien arrendado, siendo de su cargo los impuestos, permisos municipales y cualesquiera otros que existan o puedan existir al respecto, excluyendo cualquier impuesto a la renta del arrendador.

**DÉCIMO OCTAVA: Intereses y gastos.** Uno) Todos los gastos que se originen con ocasión del presente contrato, como asimismo, cualquier suma que por cualquier concepto la arrendataria llegare a adeudar a la arrendadora, por haberle correspondido a la primera su pago sin que lo haya efectuado, como por ejemplo las que se devenguen por la falta de pago de las rentas de arrendamiento, la falta total o parcial de pago del seguro o de la contratación de coberturas inferiores a las requeridas, serán de cargo exclusivo de la arrendataria. Dos) Todo pago que efectúe Banco SANTA MARÍA por cuenta y cargo del arrendatario, devengará en su favor, el interés máximo convencional que es posible pactar en operaciones de crédito de dinero no reajustables que se encuentre vigente a la fecha de pago. Tres) Así también, todo pago que la arrendataria le efectúe a la arrendadora fuera del plazo convenido para ello, en especial de rentas de arrendamiento, devengará a favor de este último el interés máximo convencional que es posible pactar en operaciones de crédito de dinero no reajustables, que se encuentre vigente a la fecha de la mora o del pago, a elección de Banco SANTA MARÍA, o bien una multa por el equivalente a una unidad de fomento por cada día de atraso en el pago, también a elección de Banco SANTA MARÍA, reajustándose además el monto adeudado a la variación que experimente la unidad de fomento desde la fecha en que debió efectuarse el desembolso y la fecha de su pago efectivo. Cuatro) Todo lo anterior es sin perjuicio de los demás derechos que puedan corresponderle al arrendador.



**DÉCIMO NOVENA: Notificación.** Todas las notificaciones o avisos relacionados con el presente contrato, se efectuarán por carta enviada a través de Correos de Chile, dirigida al domicilio de cada una de las partes señalado en este contrato. Si el arrendatario cambiara su domicilio deberá dar aviso escrito por carta certificada al arrendador del tal hecho. La carta certificada podrá ser sustituida por carta entregada por intermedio de un Notario Público o Receptor Judicial en el domicilio señalado por Banco SANTA MARÍA.

**VIGÉSIMA: Facultades del arrendador.** El arrendador está autorizado para ceder el derecho a cobrar y percibir las rentas que se mencionan en este contrato, pudiendo inclusive ceder este último. Si se verificaré la cesión señalada, el arrendatario deberá ser notificado de ella por un Notario Público.

**VIGÉSIMO PRIMERA: Arbitraje.** Uno) Todas las cuestiones que se susciten entre el arrendador y el arrendatario a causa o con motivo de su interpretación, validez, ejecución, terminación, resolución, aplicación, nulidad y el cobro de todas las sumas, multas, indemnizaciones, reembolsos o rentas de arrendamiento que constan en este contrato, y cualquier otra, de cualquier clase que sea, será resuelta cada vez, por un juez árbitro arbitrador, el cual aplicará las normas procesales que al efecto regulan el artículo seiscientos siete y siguientes del Código de Procedimiento Civil, en contra de cuyas resoluciones, no procederá recurso alguno, renunciando desde luego, las partes a ellos. Las partes designan en calidad de árbitro a don Rafael Gómez Balmaceda y si éste no quisiere o no pudiere aceptar o ejercer el cargo, aún por una causal sobreviniente, a don Juan Eduardo Palma Jara. Dos) A falta de ambos árbitros, la designación corresponderá a la justicia ordinaria, debiendo en tal caso, recaer en un abogado que se desempeñe como profesor titular de la cátedra de Derecho Civil o de Derecho Comercial en una de las facultades de Derecho con sede en la ciudad de Santiago de la Universidad de Chile o de la Pontificia Universidad Católica de Chile, o se desempeñe o se haya desempeñado como abogado integrante de la Corte Suprema, a lo menos, por dos períodos consecutivos. Tres) La notificación, aceptación o rechazo para el ejercicio del cargo de árbitro, será efectuada y certificada por un notario público de la ciudad y Comuna de Santiago quién dejará testimonio de ello en un acta por él suscrita. Cuatro) No obstante lo anterior, las acciones que correspondan a Banco SANTA MARÍA por las materias antes señaladas, podrán ser deducidas ante la justicia ordinaria o ante el árbitro a opción de Banco SANTA MARÍA.

**VIGÉSIMO SEGUNDA:** Uno) Se deja expresa constancia que Banco SANTA MARÍA no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios directos o indirectos que por efectos del uso y goce del bien arrendado pueda causarse en la persona o propiedad de la arrendataria, de sus dependientes o de terceros. En el evento de producirse daños y perjuicios, corresponderá a la arrendataria efectuar directamente el pago íntegro y oportuno de los daños causados a quien corresponda. Asimismo, la arrendataria deberá reembolsar a Banco SANTA MARÍA cualquier suma que éste hubiere debido pagar con ocasión de los daños producidos, a su sólo requerimiento. En caso de atraso en el pago del referido reembolso, la cantidad adeudada devengará automáticamente a contar del retardo, el interés máximo convencional que es posible pactar en operaciones de crédito de dinero no reajustables. Dos) **Fianza especial.** Doña “María Jesús Escobar Valenzuela”, en representación de la arrendataria la sociedad “AREVALO ESCOBAR”, ya individualizados, expone que constituye a su representada en fiadora y codeudora solidaria de Banco SANTA

MARÍA, respecto de toda obligación de pago que se imponga, sea por sentencia judicial o por un equivalente jurisdiccional, al conductor del vehículo objeto del presente contrato y, de manera solidaria o subsidiaria, a Banco SANTA MARÍA, como propietario del mismo, o que se imponga sólo a Banco SANTA MARÍA como único demandado por los daños verificados como consecuencia de una o más infracciones de tránsito perpetradas por el conductor del móvil arrendado, como así también respecto de toda suma que Banco SANTA MARÍA deba pagar por concepto de daño moral, intereses y/o costas. Asimismo, la arrendataria, debidamente representada, se obliga a pagar a Banco SANTA MARÍA toda suma que no sea cubierta o comprendida por la póliza de seguros que fuere contratada, o dejada de contratar debiendo contratarse, para el territorio nacional o para el extranjero, respecto del bien arrendado, cualquiera que fuere su causa. Toda cantidad pagada por Banco SANTA MARÍA por este concepto deberá serle reembolsada debidamente recargada con el interés máximo convencional que es posible pactar en operaciones de crédito de dinero no reajustables. Tres) **Mandato.** La arrendataria otorga desde ya a Banco SANTA MARÍA un mandato mercantil, irrevocable y gratuito en los términos del artículo 241 del Código de Comercio, a quien también interesa la comisión, para que éste, en nombre y representación de la comitente, contrate si aún no lo ha sido, una póliza de seguros internacional respecto del bien arrendado para el evento que éste debiera salir del territorio nacional, como así también faculta al mandatario para cargar el costo de la prima en cualquier cuenta corriente que la arrendataria mantuviere a la fecha en que debiere efectuarse el cargo en el Banco SANTA MARÍA y si ello no fuere así, por no mantener cuenta corriente a esa fecha, para cargar de una sola vez todo el costo de la prima del seguro pagada en la renta de arrendamiento con vencimiento inmediatamente siguiente a aquel en que se ha pagado la misma, sin necesidad de modificar las rentas de arrendamiento, debiendo facturarse el recargo, en tal evento, como pago de prima de seguro. Cuatro) Las partes dejan constancia que lo señalado en el párrafo dos) ante precedente ha sido el elemento de especial relevancia que Banco SANTA MARÍA tendrá en cuenta para autorizar, previa solicitud escrita de la arrendataria y bajo el otorgamiento de una autorización escrita dada de manera unilateral, las salidas al territorio extranjero del bien o bienes arrendados. **Gasto.** La arrendataria declara estar en conocimiento y aceptar que el costo por el otorgamiento del instrumento unilateral antes referido será de su exclusiva cuenta y cargo, facultando desde ya a Banco SANTA MARÍA para cargarlo en cualquier cuenta corriente que mantenga en él. Cinco) A su vez, las partes señalan que la no contratación por la arrendataria del seguro internacional para el bien arrendado cuando ha quedado bajo su responsabilidad efectuarlo, o su contratación en términos diferentes de los contenidos en la autorización que le será dada por Banco SANTA MARÍA en documento aparte en virtud de lo señalado en esta cláusula, o la revocación del mandato dado en el párrafo tres) de esta disposición, importarán incumplimientos graves del presente contrato de leasing y consecuentemente serán causales de terminación inmediata del mismo, siendo plenamente aplicable en tales casos, las consecuencias establecidas en la cláusula décimo quinta de esta convención.

**VIGÉSIMO TERCERA: Domicilio y plazo.** Para todos los efectos legales de este contrato, las partes fijan domicilio en la comuna y ciudad de *Los Ángeles*. Para el evento en que se decida la concurrencia ante la justicia ordinaria, de conformidad a lo dispuesto en el número

cuatro) de la cláusula vigésimo segunda, las partes se someten a la competencia de sus tribunales ordinarios de justicia del domicilio antes señalado. Todos los plazos indicados en el presente contrato se entienden que son de días corridos.

**VIGÉSIMO CUARTA: Declaración.** Para los efectos preceptuados en el artículo setenta y cinco bis del Código Tributario y artículo cinco del decreto ley número novecientos noventa y tres, BANCO SANTA MARÍA declara que es un contribuyente de primera categoría de la ley de Impuesto a la renta, que tributa sobre la base de renta efectiva.

**VIGÉSIMO QUINTA: Mandato.** Uno) Por el presente instrumento, los comparecientes confieren poder irrevocable al Banco SANTA MARÍA para que actuando a través de sus mandatarios, pueda ejecutar todos los actos y suscribir todos los instrumentos públicos, privados o minutas que correspondan y que fueren necesarias para aclarar, complementar o rectificar esta escritura, en relación con la individualización de los comparecientes a este acto, con la individualización de sus representantes, con la individualización de los bienes materia de este contrato, o en relación con cualquier otro requisito que fuere menester a juicio del Banco para reflejar adecuadamente los actos y contratos de que da cuenta esta escritura. Dos) Asimismo, la sociedad “**AREVALO ESCOBAR**”, por medio de su representante compareciente, confiere poder especial e irrevocable, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, al Banco SANTA MARÍA para que éste proceda a ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para solicitar la inscripción y/o anotación del presente contrato en el Registro Nacional de Vehículos Motorizados, como así también, en su oportunidad, para solicitar el alzamiento y/o cancelación de la inscripción de la mera tenencia. Se deja expresa constancia que el presente mandato es de carácter gratuito y se exime al mandatario de la obligación de rendir cuenta.

#### **PERSONERÍAS.**

Uno) La personería de **Gustavo Alejandro Cruz Franzani y Victoria Andrea González Miranda** para representar al **BANCO SANTA MARÍA** consta de la escritura pública de fecha once de noviembre de dos mil quince otorgada en la Notaría de Santiago de Francisco Leiva Carvajal, repertorio número sesenta y tres mil quinientos cincuenta y cuatro. Dos) La personería de doña “**María Jesús Escobar Valenzuela**” para representar a la sociedad “**AREVALO ESCOBAR**” consta de escritura pública de siete de febrero de dos mil tres, de la Notaria de Los Ángeles de Axel Montero Bugueño.

**El presente contrato identifica claramente dentro de sus cláusulas los bienes incluidos en la operación y aunque se encuentra predeterminado el uso de estos, se le otorga la facultad al Arrendatario para dirigir y controlar su uso. Debido a estas características del contrato explicadas con mayor detalle en las viñetas dentro del mismo, se puede concluir que el contrato en cuestión cumple los requisitos para clasificarse como un arrendamiento bajo la norma IFRS 16.**

## Análisis Contable del Contrato para el Arrendatario

### Medición inicial de pasivo

Dentro de las cláusulas del contrato se especifica la tasa de interés que afecta el arrendamiento de estos bienes, pero debido a las características de éste, al tener período de gracia y costos iniciales, se modifica la tasa de interés implícita del Arrendatario. Por ello, es necesario calcular la tasa de interés efectiva del arriendo, la cual se calcula a través de una planilla Excel y aplicando la fórmula TIR que da como resultado 0,3895% mensual (*ver Cuadro 1 cálculo Tasa de Interés Implícita*).

Lo siguiente es conocer el valor actual de las cuotas pero como se señala en el contrato las partes involucradas estimaron que en la actualidad el valor comercial de los bienes en arriendo es de 13.884,0561 UF, por ende no es necesario realizar dicho cálculo sino saber su equivalente en pesos a la fecha del contrato.

$$\begin{array}{rclcl} \text{Valor del bien en UF} & \times & \text{UF del 31/07/2017} & = & \text{Valor del bien en pesos} \\ 13.884,0561 \text{ UF} & \times & 26.597,33 & = & \$369.278.822 \end{array}$$

### Medición Inicial del Activo

El activo por derecho a uso derivado de este contrato, se reconocerá de acuerdo al valor obtenido del pasivo más aquellos costos incurridos inicialmente en la adquisición del bien.

Como información adicional se señala que para concretar la firma del contrato, la empresa realizó desembolsos por la suma que asciende a \$2.700.778.- correspondientes a costos inherentes a la transacción, tales como comisiones, gastos notariales, seguros, entre otros.



+	Medición inicial del pasivo	369.278.822	
+	Costos Iniciales	2.700.778	
=	<b>Valor del activo por derecho a uso</b>	<b>\$ 371.979.600</b>	

En la contabilidad del Arrendatario se originan los siguientes asientos contables derivados de los cálculos anteriores y basados en el *Cuadro 2 Tabla de Amortización del contrato de Leasing*.

A la fecha de inicio del contrato

31/07	1	Bienes Leasing	369.278.822	
		Acreeedores Leasing		369.278.822
		<i>Por bien adquirido bajo Leasing Contabilizado al valor actual de los pagos.</i>		
31/07	2	Bienes Leasing	2.700.778	
		Acreeedores Leasing		2.700.778
		<i>Por los costos iniciales asociados al contrato.</i>		

Durante el período de gracia los intereses se capitalizan y registran como sigue:

20/08	3	Gasto Financiero	1.448.860	
		Acreeedores Leasing		1.448.860
		<i>Por la capitalización de los intereses en el período de gracia mes n° 1.</i>		
20/09	4	Gasto Financiero	1.454.503	
		Acreeedores Leasing		1.454.503
		<i>Por la capitalización de los intereses en el período de gracia mes n° 2.</i>		
20/10	5	Gasto Financiero	1.460.169	
		Acreeedores Leasing		1.460.169
		<i>Por la capitalización de los intereses en el período de gracia mes n° 3.</i>		

20/11	6	Gasto Financiero	1.465.856	
		Acreeedores Leasing		1.465.856
		<i>Por la capitalización de los intereses en el período de gracia mes n° 4.</i>		
20/12	7	Gasto Financiero	1.471.566	
		Acreeedores Leasing		1.471.566
		<i>Por la capitalización de los intereses en el período de gracia mes n° 5.</i>		

Al llegar a Diciembre del año 2017, se deben realizar los ajustes al activo por derecho de uso al cual se afecta por la depreciación de los activos los cuales se estiman con una vida útil de 7 años y un valor residual del 20% sobre el valor inicial. Cuyo cálculo se señala a continuación:

$$\text{Valor residual} = 371.979.600 * 20\% = \$74.395.920$$

$$\text{Depreciación} = \frac{371.979.600 - 74.395.920}{84} = \$3.542.663$$

31/12	8	Depreciación	3.542.663	
		Deprec. Acumulada		3.542.663
		<i>Por la depreciación del período.</i>		

Otro ajuste a realizar es reconocer los intereses devengados por el pasivo entre el último período de capitalización y el cierre del ejercicio. Además de calcular la porción a corto plazo para la presentación.

$$i_{\text{Diaria}} = \left[ \left\{ (1 + 0,003895)^{\frac{11}{31}} \right\} - 1 \right] \times 100 = 0,13804\% \text{ diaria.}$$

$$379.280.554 \times 0,13804\% = \$523.545$$

31/12	9	Gasto financiero	523.545	
		Acreeedores Leasing L/P		523.545
		<i>Por el reconocimiento de los intereses devengados.</i>		

31/12	_____ 10 _____ Acreedores Leasing L/P Acreedores Leasing C/P <i>Reclasificación porción de corto plazo.</i>	59.717.822	59.717.822
-------	--	------------	------------

### Presentación al cierre en el Estado de Situación Financiera

El Estado de Situación Financiera se basa en el libro mayor al 31 de Diciembre (véase *Cuadro 3*, pág.55), resultando lo siguiente:

#### Activos

Activos no corrientes		
Propiedad, Planta y equipos		368.436.937
Bienes Leasing	371.979.600	
Depreciación Acumulada	(3.542.663)	

#### Pasivos

Pasivos Corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes		59.717.822
Acreedores Leasing C/P	59.717.822	
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes		320.086.277
Acreedores Leasing L/P	320.086.277	

Dentro de los primeros registros que debe realizar el Arrendatario en su contabilidad al iniciar el año siguiente es reversar el ajuste a la cuenta Acreedores Leasing.

01/01	_____ 1 _____ Acreedores Leasing C/P Acreedores Leasing L/P <i>Reclasificación Acreedores Leasing.</i>	59.717.822	59.717.822
-------	---	------------	------------

El pago de las cuotas periódicas que comienzan a partir del 20/04/2018, se basa en datos obtenidos del *Cuadro 2 Tabla de Amortización del contrato de Leasing*. La información extraída de este cuadro corresponde al período 9 y se registra en Acreedores Leasing el monto de la amortización de la deuda y en la

cuenta Gastos financieros el interés generado, a modo de ejemplo se realiza el asiento correspondiente a dicha fecha:

20/04	X		
	Acreeedores Leasing	6.532.605	
	Gastos financieros	1.494.627	
	IVA Crédito Fiscal	1.525.174	
	Banco		9.552.406
	<i>Por pago de primera cuota de arrendamiento de los bienes.</i>		



**Cuadro 1**  
**Cálculo Tasa de Interés Implícita**

Cálculo de TIR			
Período	Flujo		
0	371.979.600	37	- 8.027.232
1	0	38	- 8.027.232
2	0	39	- 8.027.232
3	0	40	- 8.027.232
4	0	41	- 8.027.232
5	0	42	- 8.027.232
6	0	43	- 8.027.232
7	0	44	- 8.027.232
8	0	45	- 8.027.232
9	- 8.027.232	46	- 8.027.232
10	- 8.027.232	47	- 8.027.232
11	- 8.027.232	48	- 8.027.232
12	- 8.027.232	49	- 8.027.232
13	- 8.027.232	50	- 8.027.232
14	- 8.027.232	51	- 8.027.232
15	- 8.027.232	52	- 8.027.232
16	- 8.027.232	53	- 8.027.232
17	- 8.027.232	54	- 8.027.232
18	- 8.027.232	55	- 8.027.232
19	- 8.027.232	56	- 8.027.232
20	- 8.027.232	57	- 8.027.232
21	- 8.027.232	58	- 8.027.232
22	- 8.027.232	59	- 8.027.232
23	- 8.027.232	60	- 8.027.232
24	- 8.027.232	Opción	- 8.027.232
25	- 8.027.232	TIR	0,3895% Mensual
26	- 8.027.232		
27	- 8.027.232		
28	- 8.027.232		
29	- 8.027.232		
30	- 8.027.232		
31	- 8.027.232		
32	- 8.027.232		
33	- 8.027.232		
34	- 8.027.232		
35	- 8.027.232		
36	- 8.027.232		

El método TIR permite conocer la tasa de interés o rentabilidad que tiene u ofrece una inversión, en esta situación se utiliza para conocer la tasa de interés implícita o efectiva de la operación, lo que significa un 0,3895% mensual de costo en intereses para el Arrendatario.

## Cuadro 2

## Tabla de Amortización del contrato de Leasing

Periodo	Fecha	Saldo Inicial	Cuota	Interés	Amortización	Saldo Final
1	20-08-2017	371.979.600	0	1.448.860	0	373.428.460
2	20-09-2017	373.428.460	0	1.454.503	0	374.882.963
3	20-10-2017	374.882.963	0	1.460.169	0	376.343.132
4	20-11-2017	376.343.132	0	1.465.856	0	377.808.988
5	20-12-2017	377.808.988	0	1.471.566	0	379.280.554
6	20-01-2018	379.280.554	0	1.477.297	0	380.757.851
7	20-02-2018	380.757.851	0	1.483.051	0	382.240.903
8	20-03-2018	382.240.903	0	1.488.828	0	383.729.730
9	20-04-2018	383.729.730	8.027.232	1.494.627	6.532.605	377.197.125
10	20-05-2018	377.197.125	8.027.232	1.469.182	6.558.050	370.639.076
11	20-06-2018	370.639.076	8.027.232	1.443.639	6.583.593	364.055.482
12	20-07-2018	364.055.482	8.027.232	1.417.996	6.609.236	357.446.246
13	20-08-2018	357.446.246	8.027.232	1.392.253	6.634.979	350.811.267
14	20-09-2018	350.811.267	8.027.232	1.366.409	6.660.823	344.150.444
15	20-10-2018	344.150.444	8.027.232	1.340.466	6.686.766	337.463.678
16	20-11-2018	337.463.678	8.027.232	1.314.421	6.712.811	330.750.867
17	20-12-2018	330.750.867	8.027.232	1.288.274	6.738.958	324.011.909
18	20-01-2019	324.011.909	8.027.232	1.262.026	6.765.206	317.246.703
19	20-02-2019	317.246.703	8.027.232	1.235.676	6.791.556	310.455.146
20	20-03-2019	310.455.146	8.027.232	1.209.222	6.818.010	303.637.137
21	20-04-2019	303.637.137	8.027.232	1.182.666	6.844.566	296.792.571
22	20-05-2019	296.792.571	8.027.232	1.156.007	6.871.225	289.921.346
23	20-06-2019	289.921.346	8.027.232	1.129.243	6.897.989	283.023.357
24	20-07-2019	283.023.357	8.027.232	1.102.376	6.924.856	276.098.501
25	20-08-2019	276.098.501	8.027.232	1.075.403	6.951.829	269.146.672
26	20-09-2019	269.146.672	8.027.232	1.048.326	6.978.906	262.167.766
27	20-10-2019	262.167.766	8.027.232	1.021.143	7.006.089	255.161.677
28	20-11-2019	255.161.677	8.027.232	993.854	7.033.378	248.128.300
29	20-12-2019	248.128.300	8.027.232	966.459	7.060.773	241.067.527
30	20-01-2020	241.067.527	8.027.232	938.958	7.088.274	233.979.253
31	20-02-2020	233.979.253	8.027.232	911.349	7.115.883	226.863.370
32	20-03-2020	226.863.370	8.027.232	883.633	7.143.599	219.719.771
33	20-04-2020	219.719.771	8.027.232	855.808	7.171.424	212.548.347
34	20-05-2020	212.548.347	8.027.232	827.876	7.199.356	205.348.990

Periodo	Fecha	Saldo Inicial	Cuota	Interés	Amortización	Saldo Final
35	20-06-2020	205.348.990	8.027.232	799.834	7.227.398	198.121.593
36	20-07-2020	198.121.593	8.027.232	771.683	7.255.549	190.866.044
37	20-08-2020	190.866.044	8.027.232	743.423	7.283.809	183.582.235
38	20-09-2020	183.582.235	8.027.232	715.053	7.312.179	176.270.056
39	20-10-2020	176.270.056	8.027.232	686.572	7.340.660	168.929.395
40	20-11-2020	168.929.395	8.027.232	657.980	7.369.252	161.560.143
41	20-12-2020	161.560.143	8.027.232	629.277	7.397.955	154.162.188
42	20-01-2021	154.162.188	8.027.232	600.462	7.426.770	146.735.417
43	20-02-2021	146.735.417	8.027.232	571.534	7.455.698	139.279.719
44	20-03-2021	139.279.719	8.027.232	542.494	7.484.738	131.794.982
45	20-04-2021	131.794.982	8.027.232	513.341	7.513.891	124.281.091
46	20-05-2021	124.281.091	8.027.232	484.075	7.543.157	116.737.934
47	20-06-2021	116.737.934	8.027.232	454.694	7.572.538	109.165.396
48	20-07-2021	109.165.396	8.027.232	425.199	7.602.033	101.563.363
49	20-08-2021	101.563.363	8.027.232	395.589	7.631.643	93.931.720
50	20-09-2021	93.931.720	8.027.232	365.864	7.661.368	86.270.352
51	20-10-2021	86.270.352	8.027.232	336.023	7.691.209	78.579.143
52	20-11-2021	78.579.143	8.027.232	306.066	7.721.166	70.857.977
53	20-12-2021	70.857.977	8.027.232	275.992	7.751.240	63.106.737
54	20-01-2022	63.106.737	8.027.232	245.801	7.781.431	55.325.305
55	20-02-2022	55.325.305	8.027.232	215.492	7.811.740	47.513.565
56	20-03-2022	47.513.565	8.027.232	185.065	7.842.167	39.671.398
57	20-04-2022	39.671.398	8.027.232	154.520	7.872.712	31.798.687
58	20-05-2022	31.798.687	8.027.232	123.856	7.903.376	23.895.310
59	20-06-2022	23.895.310	8.027.232	93.072	7.934.160	15.961.151
60	20-07-2022	15.961.151	8.027.232	62.169	7.965.063	7.996.087
Opción	20-08-2022	7.996.087	8.027.232	31.145	7.996.087	0
			Σ 425.443.296	53.463.696	371.979.600	

Esta tabla de amortización es distinta a las usualmente confeccionadas ya que posee un mayor grado de complejidad debido a que tiene períodos de gracia durante los primeros meses y además, que los intereses generados durante ese período se capitalizan aumentando la deuda del Arrendatario.

Cabe reiterar que esta práctica es usualmente utilizada en diversas operaciones de financiamiento y existe dentro de la normativa legal Chilena.







**CAPÍTULO III**  
**ANÁLISIS**  
**FINANCIERO DEL**  
**LEASING**

## **Flujo de caja como método de análisis financiero**

### **Concepto**

La construcción del flujo de caja constituye uno de los elementos más importantes de un proyecto/inversión, ya que la evaluación del mismo se efectuará sobre los resultados que en ella se determinen. La información básica para realizar esta proyección está contenida en los estudios de mercado, técnico y organizacional, además se incorpora información adicional relacionada con los efectos tributarios de la depreciación, de la amortización del activo, valor residual, utilidades y pérdidas.

Para la construcción del flujo de caja se necesita conocer cuatro elementos básicos que lo componen:

- Los egresos iniciales de efectivo (inversión inicial).
- Los ingresos y egresos de la operación (pago de cuotas, intereses, entre otros).
- El momento en que ocurren estos ingresos y egresos.
- El valor residual.

### **Leasing como instrumento de financiamiento**

El Leasing es una fuente de financiamiento que permite hacer uso de un activo que puede ser de muy alto precio a usuarios que no cuenten con la disponibilidad interna suficiente, ni con la posibilidad (o deseabilidad) de adquirirlo por otro medio de financiamiento.

El contrato Leasing exige asegurar a la firma que el Arrendatario dispondrá del dinero suficiente para absorber las cuotas periódicas de la renta respectiva y a su vez éste se beneficiará al contar con el bien prestando servicios en su favor, es decir, la firma de Leasing le financia al Arrendatario un bien productivo con el que podrá generar utilidades sin necesidad de ser su dueño.

Con el fin de comparar el Leasing con otros medios de financiamiento y decidir cuál de ellos es el más conveniente, en los casos posteriores se analizará en base a dos criterios o métodos de reconocida aceptación universal que se utilizan en la evaluación de proyectos de inversión, tales como el valor actual de costos (VAC<sup>8</sup>) y su respectiva anualización<sup>9</sup>, todos calculados sobre el flujo de caja confeccionado para cada alternativa.

Cabe mencionar que se utilizará como método de comparación para la toma de decisiones el valor actual de costos, ya que resulta difícil establecer un nivel de ingresos sin realizar un estudio de mercado. Por esto, la intención de este análisis es identificar la alternativa que genere un menor costo, por lo tanto la más conveniente para el Arrendatario<sup>10</sup>.



---

<sup>8</sup> Ver definición en el glosario.

<sup>9</sup> Ver definición en el glosario.

<sup>10</sup> Basado en Ramón Ramos A, (1997), "Leasing operativo y financiero", Santiago de Chile, Editorial ConoSur, pág. 75-89.

## Comparación entre compra al contado y Leasing

### Planteamiento del caso

Una empresa dedicada al comercio de artículos varios, necesita comprar un furgón para utilizar en el desarrollo de su giro. Luego de realizar las cotizaciones correspondientes y elegir a la empresa que cumple con sus expectativas, le ofrecen dos opciones para adquirir dicho bien: realizar la compra al contado o adquirir mediante un contrato Leasing con opción de compra.

Si la empresa opta por este medio de financiamiento, el bien que se comprará al contado es un furgón Peugeot L2H1 2.0 HDi 2017, que tiene un precio de \$22.530.000.- más IVA, en una automotora de la ciudad de Los Ángeles. Por ser un monto inferior y no tener una alta rotación la empresa no ofrece ningún descuento por pronto pago.

La otra opción es adquirir el bien por Leasing, firmando un contrato bajo los siguientes términos:

Bien objeto del contrato	1 furgón Peugeot L2H1 2.0 HDi.
Forma de pago	5 cuotas semestrales de \$ 4.639.500.- cada una.
Opción de compra	1 cuota de \$4.639.500.- pagadera en el período siguiente de terminado el contrato.
Interés implícito	6,4% semestral.
Precio de compra (valor neto)	\$ 22.530.000.-

Para que ambas fuentes de financiamiento sean comparables en el tiempo y se pueda tomar una decisión más certera se deben realizar los cálculos en una misma periodicidad, además de considerar costos de mantenimiento de vehículo por el deterioro de su uso por un monto de \$450.600.- anuales y un capital de trabajo necesario del 5% del valor del furgón. El bien tendrá una vida útil estimada de 7 años, y al finalizar ésta tendrá un valor de recupero estimado de \$8.500.000.-, por último la empresa tiene un costo de capital del 10% y tributará bajo un régimen de renta atribuida con una tasa de un 25%.

### Desarrollo del problema

Para poder tomar la mejor decisión desde el punto de vista del costo y elegir la mejor fuente de financiamiento para obtener este bien, se debe realizar una comparación entre las alternativas, teniendo en cuenta características como: la conveniencia monetaria, la seguridad de adquisición y los costos de transacción relacionados.

Al analizar la alternativa de compra al contado del bien, se necesitan identificar los egresos correspondientes a cada período para la confección del *Flujo de caja 1: Opción de compra al contado*.

Para el estudio de la alternativa de adquisición bajo un contrato Leasing se requiere la elaboración de la tabla de amortización del arrendamiento.

Período	Saldo Inicial	Cuota	Interés	Amortización	Saldo Final
<b>0</b>	22.530.000	0	0	0	22.530.000
<b>1</b>	22.530.000	4.639.500	1.441.920	3.197.580	19.332.420
<b>2</b>	19.332.420	4.639.500	1.237.275	3.402.225	15.930.195
<b>3</b>	15.930.195	4.639.500	1.019.532	3.619.967	12.310.228
<b>4</b>	12.310.228	4.639.500	787.855	3.851.645	8.458.583
<b>5</b>	8.458.583	4.639.500	541.349	4.098.151	4.360.432
<b>Opción</b>	4.360.432	4.639.500	279.068	4.360.432	0
	$\Sigma$	<b>27.836.999</b>	<b>5.306.999</b>	<b>22.530.000</b>	

Una vez identificados los desembolsos totales de esta alternativa se procede a realizar el correspondiente *Flujo de caja 2: Opción contrato Leasing con opción de compra*.

## Flujo de caja 1: Opción compra al contado del furgón

		Períodos							
		0	1	2	3	4	5	6	7
<u>Egresos</u>									
Mantención			450.600	450.600	450.600	450.600	450.600	450.600	450.600
Depreciación			2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286
Total Egresos			-2.454.886	-2.454.886	-2.454.886	-2.454.886	-2.454.886	-2.454.886	-2.454.886
Ahorro tributario (Impuesto)	25%		613.721	613.721	613.721	613.721	613.721	613.721	613.721
Resultado			-1.841.164	-1.841.164	-1.841.164	-1.841.164	-1.841.164	-1.841.164	-1.841.164
<u>Ajustes</u>									
Depreciación			2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286
Inversión		-	22.530.000						
Valor Residual									8.500.000
Estimación de capital de trabajo	5%	-	1.126.500						
Recuperación de capital de trabajo									1.126.500
Flujo de caja		-	23.656.500	163.121	163.121	163.121	163.121	163.121	9.789.621
<b>VAC</b>		<b>-\$</b>	<b>17.922.440</b>						
<b>Anualización del VAC en el tiempo</b>			<b>3.681.368</b>	<b>3.681.368</b>	<b>3.681.368</b>	<b>3.681.368</b>	<b>3.681.368</b>	<b>3.681.368</b>	<b>3.681.368</b>

**Flujo de caja 2: Opción contrato Leasing con opción de compra del furgón**

		<b>Períodos</b>							
		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<u>Egresos</u>									
Mantenición			450.600	450.600	450.600	450.600	450.600	450.600	450.600
Depreciación			2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286
Cuota de Arrendamiento			4.639.500	4.639.500	4.639.500	4.639.500	4.639.500		
Opción de Compra								4.639.500	
<b>Total Egresos</b>			<b>- 7.094.386</b>	<b>- 7.094.386</b>	<b>-7.094.386</b>	<b>-7.094.386</b>	<b>-7.094.386</b>	<b>-7.094.386</b>	<b>-2.454.886</b>
Ahorro Tributario (Impuesto)	25%		1.773.596	1.773.596	1.773.596	1.773.596	1.773.596	1.773.596	613.721
<b>Resultado</b>			<b>- 5.320.789</b>	<b>- 5.320.789</b>	<b>-5.320.789</b>	<b>-5.320.789</b>	<b>-5.320.789</b>	<b>-5.320.789</b>	<b>-1.841.164</b>
<u>Ajustes</u>									
Depreciación			2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286	2.004.286
Valor Residual									8.500.000
Estimación de capital de trabajo	5% -	1.126.500							
Recuperación de capital de trabajo									1.126.500
<b>Flujo de caja</b>		<b>- 1.126.500</b>	<b>- 3.316.503</b>	<b>- 3.316.503</b>	<b>-3.316.503</b>	<b>-3.316.503</b>	<b>-3.316.503</b>	<b>-3.316.503</b>	<b>9.789.621</b>
<b>VAC</b>		<b>-\$ 10.547.113</b>							
<b>Anualización del VAC en el tiempo</b>			<b>2.166.435</b>	<b>2.166.435</b>	<b>2.166.435</b>	<b>2.166.435</b>	<b>2.166.435</b>	<b>2.166.435</b>	<b>2.166.435</b>

### **Evaluación de alternativas de financiamiento para la compra del furgón**

La alternativa correspondiente a la compra al contado asume la forma de un pago único por el bien en período 0 y una serie de desembolsos posteriores asociados con el bien, tal como se observa en el *Flujo de caja 1*, el cual analizado bajo el criterio de evaluación de proyectos VAC, se obtiene -\$17.922.440.- como resultado, lo que traducido en palabras simples significa que si esta operación se realizara en la actualidad, la empresa tendría que desembolsar dicha cantidad de dinero para concretar la adquisición del furgón de reparto.

El análisis de la alternativa de adquisición a través de un contrato de Leasing presentado en el *Flujo de caja 2*, muestra que la gran parte de los desembolsos son por el pago de las cuotas del Leasing ya que este medio de financiamiento no exige un egreso inicial para la empresa en el periodo 0, lo cual resulta en un cálculo de un VAC de -\$10.547.113.- el cual tiene la misma interpretación anterior.

Es importante señalar que ambas alternativas generan un ahorro tributario debido a los gastos en que la empresa incurriría al optar por alguno de estos financiamientos, pues constituyen una rebaja a la utilidad por ser considerados gastos necesarios para producir la renta. Respecto a lo anterior, se puede mencionar que la opción de compra a través de un contrato Leasing genera un ahorro tributario de \$1.773.596.- lo cual supera considerablemente el ahorro generado por la opción de compra al contado de sólo \$613.721.-, lo que es un punto importante a evaluar en la toma de decisiones en el ámbito financiero.

Basándose solo en los resultados numéricos, en este caso es más conveniente optar por financiamiento vía Leasing ya que de acuerdo al VAC si la transacción se realizara el día de hoy, se generaría una diferencia de \$7.375.327.-, lo que se traduce en un menor costo comparado con la opción de comprar en efectivo. Lo que es confirmado por la anualización del VAC, lo que significa un menor desembolso anual en la opción de compra a través de Leasing.



A pesar de que el Leasing significa un costo más bajo para la empresa, es aconsejable adquirir el bien a través de una compra al contado ya que de esta forma disminuyen los riesgos y responsabilidades en cuanto a la tenencia del bien y la empresa obtiene la facultad para disponer libremente de éste.



## Comparación entre préstamo bancario y Leasing

### Planteamiento del caso

Un empresario transportista de la localidad de Los Ángeles, necesita comprar un camión Mercedes-Benz Actros 1863 LS, por un valor de \$58.000.000.- debido a que no cuenta con los recursos suficientes para concretar la compra al contado, se dispone a realizar cotizaciones en distintas entidades financieras tales como bancos y empresas de Leasing.

El Banco de Chile le ofrece un Préstamo Bancario que cubriría la totalidad del costo de adquisición del camión Mercedes-Benz, bajo las siguientes condiciones:

Tasa de Interés	12,48% anual.
Plazo	6 cuotas anuales.
Costos de la transacción	\$960.053 (los que incluyen impuesto timbre y estampillas, Gastos notariales y seguros).
Cuota	\$14.536.084.-

Al mismo tiempo, en otra entidad financiera le ofrecen dicho camión en arrendamiento, sobre la base de un contrato Leasing que consistiría en 6 cuotas anuales por un monto de \$13.837.484.- más la opción a compra de \$5.000.000.- pagadera en forma conjunta con la última cuota. El contrato se realizará bajo una tasa de interés del 11% anual, además se consideran costos relacionados a gastos notariales y seguros por un monto de \$540.000.-, al momento de la firma del contrato.

Independiente de la opción de financiamiento que el empresario escoja se calcula que es necesario un capital de trabajo igual a un 5% del valor del bien, costos de mantención equivalentes a \$520.000.- anual, la vida útil económica estimada es de 7 años con un valor residual de \$18.000.000.-. Por último, la tasa de tributación que afecta a la empresa de transporte acogida al régimen de renta atribuida es del 25% y la tasa de descuento usada por el Arrendatario como costo de capital o costo de oportunidad en la operación es de 10%.

Frente a estas dos opciones de financiamiento, el empresario solicita asesoría y recomendaciones respecto a cuál de las dos alternativas le significa un menor costo para para adquirir el camión.

### Desarrollo del problema

Para comenzar con el análisis de esta situación es necesario trabajar de forma separada e independiente ambas alternativas para realizar la posterior comparación entre ellas.

El análisis de la alternativa de compra a través de un Préstamo Bancario comienza a través de la confección de la tabla de amortización, con el propósito de conocer el monto que corresponde a capital e intereses al pagar cada una de las 6 cuotas del préstamo.

La importancia de identificar estos dos componentes radica en que tienen distinta implicancia tributaria, es decir, los intereses comprendidos en cada cuota constituyen gasto del período, por ende, van al Estado de Resultado mientras que la diferencia de estos con el monto total de la cuota es la amortización de la deuda o devolución de capital. En consecuencia, no constituyen gasto.

La tabla de amortización del ejemplo citado resulta como se muestra a continuación:

Período	Saldo Inicial	Cuota	Interés	Amortización	Saldo Final
0	58.960.053	0	0	0	58.960.053
1	58.960.053	14.536.085	7.358.215	7.177.870	51.782.183
2	51.782.183	14.536.085	6.462.416	8.073.668	43.708.514
3	43.708.514	14.536.085	5.454.823	9.081.262	34.627.252
4	34.627.252	14.536.085	4.321.481	10.214.604	24.412.648
5	24.412.648	14.536.085	3.046.698	11.489.386	12.923.262
6	12.923.262	14.536.085	1.612.823	12.923.262	0
	$\Sigma$	<b>87.216.509</b>	<b>28.256.456</b>	<b>58.960.053</b>	

El paso siguiente es determinar los desembolsos de caja en que incurriría la empresa cada año al adquirir el camión bajo esta alternativa, estos datos permiten

la confección del *Flujo de caja 3: Opción del Préstamo bancario para la compra del camión*.

El análisis de la alternativa de financiamiento en base a un contrato de Leasing con opción de compra para el arrendamiento del camión se debe al igual que el préstamo realizar la tabla de amortización de la deuda, es importante señalar que el monto total de la cuota, intereses y amortización de capital corresponden a un desembolso aceptado en el estado de resultado.

A continuación, en el siguiente cuadro se muestra la tabla de amortización del contrato Leasing dadas las características señaladas en la redacción del caso:

Período	Saldo Inicial	Cuota	Interés	Amortización	Saldo Final
0	58.540.000	0	0	0	58.540.000
1	58.540.000	13.837.484	6.439.400	7.398.084	51.141.916
2	51.141.916	13.837.484	5.625.611	8.211.873	42.930.043
3	42.930.043	13.837.484	4.722.305	9.115.179	33.814.863
4	33.814.863	13.837.484	3.719.635	10.117.849	23.697.014
5	23.697.014	13.837.484	2.606.672	11.230.812	12.466.202
6 + opción	12.466.202	18.837.484	1.371.282	17.466.202	0
		<b>Σ 88.024.904</b>	<b>24.484.904</b>	<b>63.540.000</b>	

Una vez efectuados estos cálculos, que incorpora todos los egresos que deberá asumir la empresa con este medio de financiamiento, se procede a la confección del *Flujo de caja 4: Opción del contrato de Leasing con opción de compra del camión*

## Flujo de caja 3: Opción de Préstamo bancario para la compra del camión

	Periodos							
	0	1	2	3	4	5	6	7
<u>Egresos</u>								
Mantención		520.000	520.000	520.000	520.000	520.000	520.000	520.000
Depreciación		5.851.436	5.851.436	5.851.436	5.851.436	5.851.436	5.851.436	5.851.436
Intereses		7.358.215	6.462.416	5.454.823	4.321.481	3.046.698	1.612.823	0
Total Egresos		-13.729.651	-12.833.853	-11.826.259	-10.692.917	-9.418.135	-7.984.259	-6.371.436
Ahorro Tributario (Impuestos) 25%		3.432.413	3.208.463	2.956.565	2.673.229	2.354.534	1.996.065	1.592.859
Resultado		-10.297.238	-9.625.389	-8.869.694	-8.019.688	-7.063.601	-5.988.194	-4.778.577
<u>Ajustes</u>								
Préstamo	58.960.053							
Inversión	-58.960.053							
Estimación de capital de trabajo 5%	-2.948.003							
Depreciación		5.851.436	5.851.436	5.851.436	5.851.436	5.851.436	5.851.436	5.851.436
Amortización de la Deuda		-7.177.870	-8.073.668	-9.081.262	-10.214.604	-11.489.386	-12.923.262	0
Valor Residual								18.000.000
Devolución de capital de Trabajo								2.948.003
Flujo de caja		-2.948.003	-11.623.672	-11.847.622	-12.099.520	-12.382.856	-12.701.551	-13.060.020
<b>VAC</b>	<b>-44.813.127</b>							
<b>Anualización del VAC en el tiempo</b>		<b>9.204.863</b>	<b>9.204.863</b>	<b>9.204.863</b>	<b>9.204.863</b>	<b>9.204.863</b>	<b>9.204.863</b>	<b>9.204.863</b>

## Flujo de caja 4: Opción de contrato Leasing con opción de compra del camión

		Períodos							
		0	1	2	3	4	5	6	7
<u>Egresos</u>									
Mantenimiento			520.000	520.000	520.000	520.000	520.000	520.000	520.000
Depreciación			5.791.429	5.791.429	5.791.429	5.791.429	5.791.429	5.791.429	5.791.429
Cuota de Arrendamiento			13.837.484	13.837.484	13.837.484	13.837.484	13.837.484	13.837.484	
Opción de Compra								5.000.000	
Total Egresos			-20.148.913	-20.148.913	-20.148.913	-20.148.913	-20.148.913	-25.148.913	- 6.311.429
Ahorro Tributario (Impuestos)	25%		5.037.228	5.037.228	5.037.228	5.037.228	5.037.228	6.287.228	1.577.857
Resultado			-15.111.684	-15.111.684	-15.111.684	-15.111.684	-15.111.684	-18.861.684	- 4.733.571
<u>Ajustes</u>									
Depreciación			5.791.429	5.791.429	5.791.429	5.791.429	5.791.429	5.791.429	5.791.429
Costos Iniciales		- 540.000							
Estimación de capital de trabajo	5%	- 2.927.000							
Valor Residual									18.000.000
Devolución de capital de Trabajo									2.927.000
Flujo de caja		- 3.467.000	- 9.320.256	- 9.320.256	- 9.320.256	- 9.320.256	- 9.320.256	-13.070.256	21.984.857
<b>VAC</b>		<b>-34.894.213</b>							
<b>Anualización del VAC en el tiempo</b>			<b>7.167.463</b>	<b>7.167.463</b>	<b>7.167.463</b>	<b>7.167.463</b>	<b>7.167.463</b>	<b>7.167.463</b>	<b>7.167.463</b>

### **Evaluación de alternativas de financiamiento para la compra del camión**

En el *Flujo de caja 3* se puede observar que en el período 0 la empresa obtiene un préstamo bancario con fin de adquirir inmediatamente un camión Mercedes Benz, por ende en dicho período se muestra la estimación de capital de trabajo. Para analizar la alternativa de este caso se realizó el cálculo del VAC y la anualización del mismo, dando como resultado -\$44.813.127.- y \$9.204.863.- respectivamente.

Es importante reiterar que los -\$44.813.127.- representan el total de desembolsos que debería efectuar la empresa si realizara esta operación hoy y los \$9.204.863.- correspondientes a la anualización del VAC lo que significa los costos anuales que tendría la empresa al elegir esta opción de financiamiento.

Para el análisis de la alternativa de financiamiento a través de Leasing con opción de compra como se muestra en el *Flujo de caja 4*, prácticamente la totalidad de los desembolsos son producto de las cuotas generadas por el contrato y no existen mayores egresos iniciales salvo los costos de transacción. El resultado del VAC en este flujo de caja fue de -\$34.894.213.- y su anualización corresponde a \$7.167.463.-, ambos con la misma interpretación de la alternativa anterior.

Con los resultados obtenidos se puede concluir que la alternativa más conveniente para la empresa de transporte es adquirir el camión por medio de un contrato de Leasing, ya que la diferencia entre los VAC es de \$9.918.914.- si la transacción se realizara hoy. Esto se ve confirmado al comparar los montos obtenidos por la anualización de los VAC en los cuales se refleja que la anualización del VAC es inferior en el Leasing.

Una explicación adicional a estas diferencias se presume que se debe a que los contratos Leasing no están afectos a impuesto Timbres y Estampillas, mientras que el préstamo bancario sí lo está. Otra ventaja que tiene el Leasing frente al



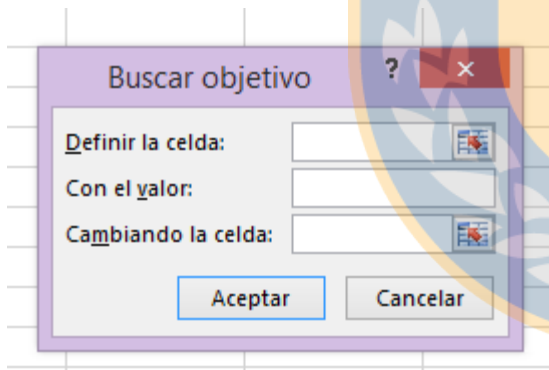
préstamo bancario es que es más fácil acceder a éste, porque el préstamo exige más requisitos para su aprobación.

En este caso son válidas las mismas observaciones y alcances que se realizaron en el desarrollo del caso anterior, de la compra del furgón para tomar la decisión.

Frente a los resultados y conclusiones obtenidos del análisis anterior surge la siguiente interrogante: **¿Cuál sería la tasa de interés bancaria que habría que negociar con el Banco para igualar el costo de las dos alternativas?**

Para dar solución a esta interrogante es necesario utilizar la función datos/análisis de hipótesis/ buscar objetivo de Excel.

Antes de continuar, es preciso señalar que para que las dos alternativas sean iguales entre si deben tener un mismo VAC.



- Definir la celda: se debe seleccionar la celda del VAC del Flujo de Caja 3.
- Con el valor: se escribe el monto del VAC de la alternativa de Leasing.
- Cambiando la celda: se selecciona la tasa de interés del préstamo.

El resultado de esta búsqueda arroja una tasa de interés de 4,51% anual que se debería negociar con el banco para que la decisión entre ambas alternativas fuese independiente.

**CAPÍTULO IV**  
**INCIDENCIAS**  
**TRIBUTARIAS DEL**  
**LEASING**



## **Normas Impositivas Aplicables al Leasing**

La ley Chilena en general en materia de impuestos trata los hechos económicos de una misma naturaleza, con similares gravámenes y su aplicación es igual para todas las personas que la ley dispone. Contempla un conjunto o categorías de hechos gravados y de contribuyentes y sólo por excepción tienen indicaciones especiales que afectan a situaciones particulares o a contribuyentes específicos

Antes de continuar el análisis de las incidencias tributarias del leasing es importante señalar que al no ser un crédito bancario, el financiamiento vía Leasing está exento del pago de impuesto de Timbres y Estampillas.

Las leyes tributarias se sustentan en tres fuentes impositivas, que son:

Código Tributario. Decreto Ley N°830 de 1974.

Ley de la Renta. Decreto Ley N°824 de 1974.

Ley de IVA. Decreto Ley N°825 de 1974.

La Ley de la Renta y de IVA son los dos impuestos que inciden directamente en las operaciones de Leasing y que afectan a los contribuyentes, que actúan en el mercado de este tipo de operaciones. A estos dos tipos de impuestos, se refieren los puntos siguientes.

### **Impuesto al Valor Agregado de operaciones Leasing**

Desde el punto de vista de esta fuente legal las operaciones Leasing son consideradas como un hecho gravado contemplado en el artículo 8 letras g) y l), en los cuales se señala<sup>11</sup>:

*g) El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de*

---

<sup>11</sup> DL 825, actualizado al 03 de noviembre de 2017.

*alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio.*

*l) Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor. Para estos efectos, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato transcurra un plazo igual o inferior a un año.*

De lo citado con anterioridad se puede concluir que, quedarán gravadas con IVA las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales muebles e inmuebles realizadas por un vendedor.

### **IVA para el Arrendatario**

El Arrendatario a través de contratos Leasing puede utilizar como crédito fiscal el IVA pagado en las rentas periódicas (cuotas del contrato), facturado por el arrendador, y compensarlo con el débito fiscal de las operaciones del giro, de acuerdo al artículo 23 y 25 del DL N°825.

En el caso que el Arrendatario sea persona natural o jurídica que no tenga la calidad de comerciante, se asume que la parte correspondiente al impuesto IVA, es sólo parte del costo del arrendamiento.

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

Para efectos de las normas tributarias el contrato Leasing es considerado como un arrendamiento, por ende, en el cálculo del capital propio, el Bien Leasing se excluye del total de activos y la cuenta Acreedores Leasing no forma parte del pasivo exigible de la empresa.

Otra incidencia al realizar operaciones Leasing se ve reflejada en la determinación de la renta líquida imponible (RLI), tema que se analizará con posterioridad desde el punto de vista del arrendatario.

Cabe señalar que el DL 824 establece en el artículo 33 bis el crédito por inversiones en activo fijo, que puede utilizarse como una rebaja al impuesto de primera categoría por los contribuyentes que declaren el impuesto según renta efectiva por contabilidad completa y realicen este tipo de operaciones.

En palabras simples, las incidencias del Leasing en el impuesto a la renta se ven enfocadas en dos niveles, en el cálculo del capital propio tributario y la determinación de la renta líquida imponible.

### **Impuesto a la Renta que afecta al Arrendatario**

El tratamiento tributario al que está sujeto el Arrendatario de un Leasing respecto a las cuotas de arriendo, intereses, depreciación y corrección monetaria en la determinación de la renta líquida imponible (RLI) se detalla como sigue:

Las rentas del contrato que debe desembolsar el Arrendatario, se consideran como gasto necesario cuando éste las paga, por lo tanto no existe ajuste en el cálculo de la RLI.

Los intereses pagados por el Arrendatario no se aceptan como gasto del período, por ende, se agregan a la RLI.

Los cargos efectuados a resultado por concepto de depreciación se deben agregar a la RLI, ya que tributariamente la depreciación la efectúa el propietario de los bienes.

Finalmente, como se ha mencionado el Leasing es considerado como un arriendo para efectos tributarios, por consiguiente la corrección monetaria del activo en Leasing es una deducción y la corrección de las obligaciones por Leasing es un gasto rechazado siendo agregado a la RLI.

En síntesis, todos aquellos ajustes financieros relacionados con el contrato Leasing se deben deshacer o reversar para reconocer solamente el desembolso efectuado por las cuotas de arrendamiento.

### **Análisis ejemplos prácticos de incidencias tributarias**

A continuación, se tomará como referencia el contrato de Leasing visto en el *Capítulo II: Modificaciones Contables (págs. 33-46)* para el análisis de los efectos tributarios que tiene un contrato de éste tipo en una empresa.

#### **Incidencia tributaria del IVA para el Arrendatario**

Tal como lo demuestra el registro contable realizado en el *Capítulo II (pág. 51)*, el pago de las cuotas del arrendamiento es una operación afecta a Impuesto al valor agregado. La base imponible para el cómputo del IVA corresponde al monto total de cada una las cuotas, cálculo que se muestra a continuación:

$$IVA \text{ Crédito Fiscal} = Cuota \text{ total} * Tasa \text{ vigente de impuesto}^{12}$$

$$IVA \text{ Crédito Fiscal} = 8.027.232 * 19\% = \$ 1.525.174. -$$

#### **Incidencia tributaria del Impuesto a la Renta para el Arrendatario**

##### **Crédito por inversiones en activos fijos Art.33 bis**

El Arrendatario para acceder a este beneficio tributario debe cumplir ciertos requisitos señalados en la norma, para este caso se da como supuesto que esta empresa tiene como promedio de ventas en los últimos tres años menos de 25.000 UF, lo que significaría que podría hacer uso del porcentaje máximo como crédito, lo que corresponde al 6% con tope de 500 UTM como rebaja al impuesto de primera categoría.

Para el cálculo de este crédito se utiliza como base el valor del bien corregido monetariamente por la variación del índice de precios al consumidor (IPC) entre la fecha de compra y fecha de cierre del ejercicio.

<sup>12</sup> 19% es la tasa vigente del Impuesto al Valor Agregado al año 2017.

$$\text{Valor corregido del bien} = \text{valor del bien} * \Delta IPC^{13}$$

$$\text{Valor corregido del bien} = 271.979.600 * 1,012 = \$376.443.355. -$$

De lo expuesto se desprende lo siguiente:

*Crédito compra AF = valor del bien corregido monetariamente \* tasa del crédito*

$$\text{Crédito compra AF} = 376.443.355 * 6\% = \$22.586.601. -$$

$$\text{tope}^{14} = 500 * 46.972 = \$23.486.000. -$$

El crédito calculado por la empresa no supera el tope establecido por ley, por lo cual el Arrendatario del contrato Leasing en esta situación tiene derecho a utilizar todo el crédito contra el impuesto.

Otra situación en la cual podría incurrir la empresa corresponde a que su promedio de ventas en los últimos tres años fuese superior a las 25.000 UF, pero inferior a las 100.000 UF, para el análisis de este caso se establece el supuesto de 58.000 UF como ingresos promedio, con lo cual se procede a calcular:

Tasa de crédito a aplicar:

$$\text{Tasa Crédito} = 6\% * \frac{100.000 - \text{Ingresos Anuales}}{75.000}$$

$$\text{Tasa Crédito} = 6\% * \frac{100.000 - 58.000}{75.000} = 3,36\%$$

Como en este caso la tasa resultante es inferior al 4% mínimo establecido por ley, se procede a aplicar esta tasa para el cálculo del crédito:

$$\text{Crédito compra AF} = 376.443.355 * 4\% = \$15.057.734. -$$

### **Determinación Renta Líquida Imponible**

Según lo mencionado anteriormente para calcular la RLI se comienza con revertir los ajustes financieros realizados para proseguir con la deducción de las

<sup>13</sup> Se utiliza variación de IPC año 2016.

<sup>14</sup> Cálculo realizado con el valor de la UTM a diciembre del 2017.



cuotas canceladas durante el período, para el análisis de esta situación se utilizará como supuesto un resultado según balance de \$79.000.000.-

A continuación se muestra el cálculo de la RLI de esta empresa, considerando que durante el año comercial 2017 no se alcanzó a cancelar ninguna cuota.

<b>Resultado según Balance al 31/12/2017</b>	<b>79.000.000</b>
<b><u>Se agregan</u></b>	
Gastos financieros	7.824.499
Depreciación financiera	3.542.663
Diferencia de cambio <sup>15</sup>	0
<b><u>Se deduce</u></b>	
Cuotas pagadas y devengadas (Valor Neto)	0
<b>RLI</b>	<b>90.367.162</b>

Para definir la tributación en este ejemplo se considera que la empresa está acogida al régimen de renta atribuida, artículo 14 A de la LIR con tasa impositiva del 25%, además se presume que la empresa obtuvo derecho al 6% de crédito por inversiones en activo fijo porque sus ventas promedio anuales en los 3 últimos años no supera las 25.000 UF.

<b>RLI</b>	<b>90.367.162</b>
Impuesto de Primera Categoría (25%)	22.591.791
Crédito por inversión en activo fijo	(22.586.601)
<b>Impuesto a pagar</b>	<b>5.190</b>

El beneficio que recibe la empresa por este crédito, le permite una menor carga tributaria, disminuyendo considerablemente el impuesto a pagar a \$5.190.-

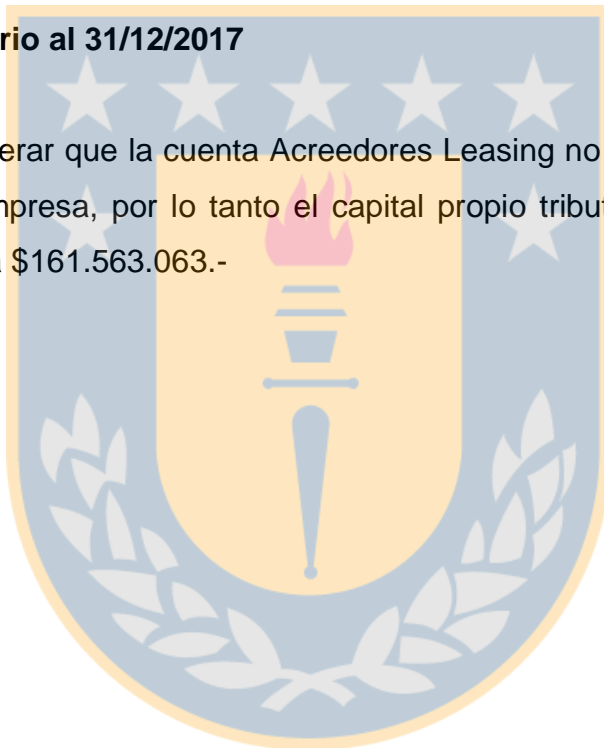
<sup>15</sup> En el caso de que un contrato estuviese en moneda distinta al peso chileno (\$), en este caso no aplica.

**Cálculo del Capital Propio Tributario**

El capital propio de esta empresa se calcula tomando como supuesto un total de activos de \$680.000.000 y un pasivo exigible equivalente a \$150.000.000, resultando dicho cálculo como se muestra a continuación:

Total de activos		680.000.000
<u>Menos:</u> Valores INTO		(368.436.937)
Bienes Leasing	368.436.937	
Activo depurado		311.563.063
<u>Menos:</u> Pasivo exigible		(150.000.000)
<b>Capital Propio Tributario al 31/12/2017</b>		<b>161.563.063</b>

Es importante reiterar que la cuenta Acreedores Leasing no forma parte del pasivo exigible de la empresa, por lo tanto el capital propio tributario bajo estas condiciones sería igual a \$161.563.063.-



## Conclusiones

Por el lado contable la mayor variación que se puede apreciar, es el cambio que se presenta por el lado del Arrendatario, ya que principalmente hoy con la nueva norma se obliga a reconocer un sólo tipo de Leasing que sería el anteriormente denominado Leasing Financiero, como consecuencia se incluye en la contabilidad del Arrendatario el bien adquirido por este método de financiamiento.

El Contrato contenido dentro del análisis contable cuenta con una particularidad, ya que posee períodos de gracias en los cuales el interés que se genera en dichos meses se capitaliza aumentando la deuda, lo cual es una práctica habitual dentro de las instituciones financieras del país. Es preciso destacar que el interés que se genera en los meses de gracia se capitaliza y reparte dentro de la amortización de capital contenida en cada cuota que debe pagar el Arrendatario, lo que incide en la determinación de la tasa de interés implícita del contrato.

Desde el punto de vista financiero como resultado del análisis realizado en el capítulo III, el Leasing es la alternativa más conveniente en comparación a otras fuentes de financiamiento. Es importante señalar que para el Arrendatario un contrato de este tipo es la alternativa más riesgosa porque debe preocuparse de asegurar y mantener el bien en óptimas condiciones.

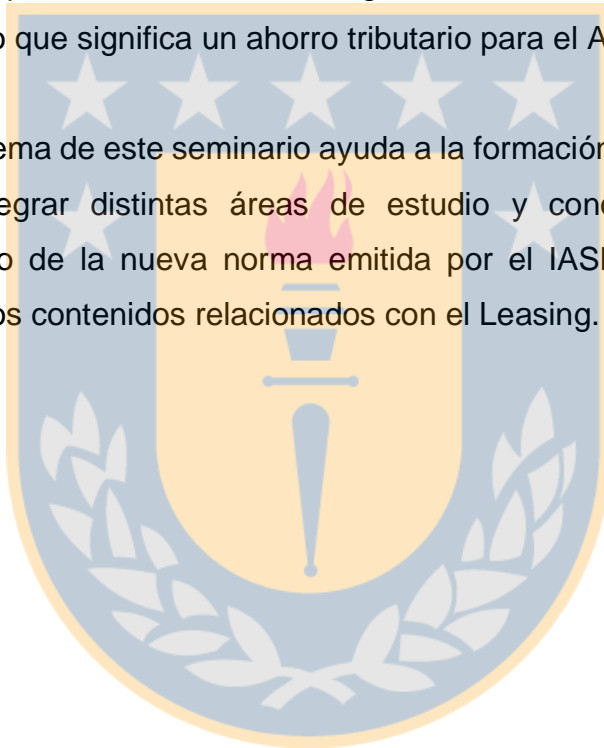
El leasing es una buena vía de financiamiento para aquellas empresas que requieren urgentemente bienes de inversión y posee dificultades para acceder a otros medios.

Otro impacto de la IFRS 16 en la situación financiera de la empresa se observa en el aumento de activos y pasivos que se deberán reconocer lo que indica cambios en ratios, tales como: de endeudamiento, rotación de activos, ROA, modelo dupont, deuda/EBITDA, Leverage, entre otros.

Para el análisis de costos de este tipo de proyectos de inversión no resulta factible evaluar o comparar mediante el método TIR, porque al tratarse sólo de desembolsos este cálculo se complica debiéndose realizar análisis de sensibilidad o no pudiéndose identificar su resultado.

Las incidencias tributarias que afectan a éste tipo de contrato, son principalmente la aplicación de DL 825 Ley del IVA en los pagos de las cuotas periódicas y por otra parte el DL 824 Ley Impuesto a la Renta, donde su principal aplicación es en la determinación de la RLI de la empresa. Por otra parte es de vital importancia mencionar que los contratos Leasing no están afectos al Impuesto Timbres y Estampillas, lo que significa un ahorro tributario para el Arrendatario.

Para concluir, el tema de este seminario ayuda a la formación profesional del Auditor permitiendo integrar distintas áreas de estudio y conocer en mayor profundidad el contenido de la nueva norma emitida por el IASB con el fin de mantener actualizados los contenidos relacionados con el Leasing.



### Revisión bibliográfica

- IFRS Foundation; Normas Internacionales de Información Financiera; Londres, Reino Unido; 2012; pág. A15.
- J Rigoberto Parada D; Instrumentos de financiamiento e inversión: Factoring, Leasing, Securitización y ADR; Concepción, Chile; 1995; Universidad de Concepción proyecto de desarrollo de la docencia; 1994; págs. 45-46.
- Ricardo Sandoval López; Operación de Leasing; 1º Edición; Santiago, Chile; Editorial Jurídica de Chile; 1992; págs.12-14.
- Ramón Ramos A. y Gabriel Torres S.; Leasing operativo y financiero; Segunda edición actualizada; Santiago, Chile; Editorial ConoSur Ltda.; 1997; págs. 12-17; 76; 79-83;
- Jhonny de Jesús Meza; Matemáticas Financieras Aplicadas; Segunda edición; Bogotá, Colombia; Editorial ECOE EDICIONES; 2004; págs. 471-475.
- Nassir Sapag Chain, Reinaldo Sapag Chain; Preparación y Evaluación de Proyectos; Cuarta Edición; México; Editorial McGraw-Hill Interamericana; 2003; págs. 265-266.

### Referencias de internet

- IFRS 16 Arrendamientos, [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org), visto: 22 de Agosto del 2017.
- Pdf Explicativo: NIIF 16 Resumen. [www.kpmg.com](http://www.kpmg.com), visto: 17 de Agosto del 2017.
- Anuario ACHEL 2015,  
[http://www.achel.cl/biblioteca/anuario\\_achel\\_2015.pdf](http://www.achel.cl/biblioteca/anuario_achel_2015.pdf), visto: 25 de Septiembre del 2017.
- Ley sobre impuesto a las ventas y servicios, <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=6369>, visto: 17 de Noviembre de 2017.
- Definición de IASB, <http://www.nicniif.org/home/iasb/que-es-el-iasb.html#Definiciones>, visto: 26 de noviembre de 2017.



## Glosario

- IASB (International Accounting Standards Board)** : En español significa la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad y es un organismo independiente del sector privado que desarrolla y aprueba las Normas Internacionales de Información Financiera, se constituyó en el año 2001 para sustituir al Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Committee). Funciona bajo la supervisión de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF).
- TIR** : Es la Tasa Interna de Retorno, que evalúa un proyecto en función de una tasa única de rendimiento por período con la cual la totalidad de los beneficios actualizados son exactamente iguales a los desembolsos expresados en moneda actual. En palabras simples, es la tasa que hace el valor actual neto igual a cero.
- VAC** : Es el Valor Actual de los Costos, corresponde al valor a año cero del total de egresos que ha incurrido la empresa para la realización de un proyecto. Se utiliza principalmente para comparar entre distintos métodos de financiamiento y decidir cuál es el más conveniente.
- Anualización del VAC** : Corresponde a los desembolsos iguales que la empresa debería realizar a lo largo del análisis de un proyecto de financiamiento (Interpretación similar al valor cuota de un préstamo).
- Ahorro Tributario** : Corresponde a la disminución de la carga tributaria generada por los costos y gastos producto de una inversión.



- Activo por derecho de uso** : Un activo que representa un derecho a que un arrendatario use un activo subyacente durante el plazo del arrendamiento.
- Activo subyacente** : Un activo que es el sujeto de un arrendamiento, por el cual el derecho a usar ese activo ha sido proporcionado por un arrendador a un arrendatario.
- Arrendamiento** : Un contrato, o parte de un contrato, que transmite el derecho a usar un activo (el activo subyacente) por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.
- Arrendatario** : Una entidad que obtiene el derecho a usar un activo subyacente por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.
- Costos directos iniciales** : Los costos incrementales de obtener un arrendamiento en los que no se habría incurrido si el arrendamiento no se hubiera obtenido, excepto los costos incurridos por un arrendador, que es a la vez fabricante o distribuidor de los bienes arrendados, en relación con un arrendamiento financiero.
- Fecha de comienzo del arrendamiento (fecha de comienzo)** : La fecha en la que un arrendador pone un activo subyacente a disposición de un arrendatario.
- Fecha de inicio del acuerdo de arrendamiento (fecha de inicio del acuerdo)** : La fecha más temprana entre la del acuerdo de un arrendamiento y la del compromiso de ejecutar, por las partes, los principales términos y condiciones del acuerdo.
- Fecha de vigencia de la modificación** : La fecha en la que las partes acuerdan una modificación del arrendamiento.
- Garantía de valor residual** : Una garantía realizada a un arrendador por una parte no relacionada con éste de que el valor (o una

	parte del valor) de un activo subyacente al final período de un arrendamiento será, al menos, de un importe especificado.
<b>Incentivos del arrendamiento</b>	: Pagos realizados por un arrendador al arrendatario asociado con un arrendamiento, o el reembolso o la asunción por un arrendador de los costos de un arrendatario.
<b>Ingresos financieros no acumulados (no devengados)</b>	: La diferencia entre: (a) la inversión bruta en el arrendamiento, y (b) la inversión neta en el arrendamiento.
<b>Inversión bruta en el arrendamiento</b>	: La suma de: (a) los pagos por arrendamiento a recibir por el arrendador por el arrendamiento financiero; y (b) cualquier valor residual no garantizado que corresponda al arrendador.
<b>Inversión neta en el arrendamiento</b>	: La inversión bruta en el arrendamiento descontada a la tasa de interés implícita en éste.
<b>Modificación del arrendamiento</b>	: Un cambio en el alcance de un arrendamiento, o la contraprestación de un arrendamiento, que no fue parte de los términos y condiciones originales (por ejemplo, añadir o terminar el derecho a usar uno o más activos subyacentes, o ampliar o acortar la duración contractual del arrendamiento).
<b>Pagos fijos</b>	: Los pagos realizados por un arrendatario a un arrendador por el derecho a usar un activo subyacente a lo largo del plazo del arrendamiento, excluyendo los pagos por arrendamiento variables.
<b>Pagos opcionales del arrendamiento</b>	: Pagos a realizar por un arrendatario a un arrendador por el derecho a usar un activo subyacente durante los periodos cubiertos por una opción de ampliar o

**Pagos por arrendamiento**

terminar un arrendamiento que están incluidos en el plazo del arrendamiento.

: Los pagos realizados por un arrendatario a un arrendador relacionados con el derecho a usar un activo subyacente a lo largo del plazo del arrendamiento, que comprenden lo siguiente:

(a) pagos fijos (incluyendo pagos fijos en esencia), menos los incentivos del arrendamiento;

(b) pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa;

(c) el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y

(d) pagos por penalizaciones derivadas de la terminación del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Para el arrendatario, los pagos por arrendamiento también incluyen los importes a pagar por el arrendatario según las garantías de valor residual. Los pagos por arrendamiento no incluyen pagos asignados a los componentes de un contrato que no son arrendamientos, a menos que el arrendatario elija combinar componentes que no son arrendamientos con un componente de arrendamiento y contabilizarlos como un componente de arrendamiento único.

Para el arrendador, los pagos por arrendamiento también incluyen cualquier garantía de valor residual proporcionada al arrendador por el arrendatario, una parte relacionada con el

	<p>arrendatario o un tercero no relacionado con el arrendador que es financieramente capaz de satisfacer las obligaciones bajo garantía; Los pagos por arrendamiento no incluyen los pagos asignados a componentes que no son arrendamientos.</p>
<b>Pagos variables del arrendamiento</b>	: La parte de los pagos realizados por un arrendatario a un arrendador, por el derecho a usar un activo subyacente durante el plazo del arrendamiento, que varía debido a cambios en hechos y circunstancias ocurridos después de la fecha de comienzo, y son distintos del paso del tiempo.
<b>Período de uso</b>	: El período total de tiempo que se usa un activo para cumplir un contrato con un cliente (incluyendo los periodos de tiempo no consecutivos).
<b>Plazo del arrendamiento</b>	: El período no cancelable por el cual un arrendatario tiene un derecho a usar un activo subyacente, junto con: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción; y</li> <li>(b) los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción.</li> </ul>
<b>Tasa de interés implícita en el arrendamiento</b>	: Tasa de interés que iguala el valor presente de (a) los pagos por el arrendamiento y (b) el valor residual no garantizado, con la suma de (i) el valor razonable del activo subyacente y (ii) cualquier costo directo inicial del arrendador.
<b>Tasa incremental de los préstamos del</b>	: La tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con

<b>arrendatario</b>	una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido.
<b>Valor razonable</b>	: A efectos de que la aplicación por parte del arrendador de los requerimientos de contabilización de esta Norma, el importe por el cual puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.
<b>Valor residual no garantizado</b>	: Parte del valor residual del activo subyacente, cuya realización por parte del arrendador no está asegurada o que solo está garantizada por un tercero relacionado con el arrendador.
<b>Vida económica</b>	: El período a lo largo del cual se espera que un activo se use económicamente por uno o más usuarios o la cantidad de producción o unidades similares que se espera obtener de un activo por uno o más usuarios.
<b>Contrato</b>	: Un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crean derechos y obligaciones exigibles.
<b>Vida útil</b>	: El período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de una entidad.