



**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,  
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO**

**CONTABILIDAD, AUDITORIA Y FINANZAS**

**TRABAJO DE GRADUACIÓN PRESENTADO COMO  
REQUISITO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
CONTADOR PUBLICO AUDITOR.**

**TEMA: MODELO DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL  
“LEASING” PARA EL MANEJO DE ACTIVOS FIJOS  
OPERACIONALES EN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS  
ORGANIZADORAS DE FERIAS Y EVENTOS**

**AUTOR: VARGAS ESTRELLA, FATIMA ANDREA**

**DIRECTOR: ING. SANDOVAL, EDUARDO**

**SANGOLQUI**

**2015**

## CERTIFICADO

Certifico que el presente trabajo de investigación titulado "Modelo de Arrendamiento Mercantil Leasing para el Manejo de Activos Fijos Operacionales en las Empresas de Servicios Organizadoras de Ferias y Eventos", fue desarrollado en su totalidad por la estudiante Fátima Andrea Vargas Estrella, bajo mi dirección.

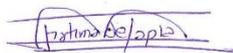


**Ing. Eduardo Sandoval**

## AUTORÍA DE RESPONSABILIDAD

El presente trabajo de Investigación Titulado "Modelo de Arrendamiento Mercantil Leasing para el Manejo de Activos Fijos Operacionales en las Empresas de Servicios Organizadoras de Ferias y Eventos" ha sido desarrollado considerando los métodos de investigación existentes, así como también se ha respetado el derecho intelectual de terceros considerándolos en citas a pie de página y como fuentes en registro bibliográfico.

Consecuentemente declaro que este trabajo es de mi autoría, en virtud de ello me declaro responsable del contenido, veracidad y alcance del proyecto en mención.

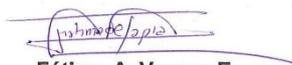


**Fátima A. Vargas E.**

## AUTORIZACIÓN

Yo, Fátima Andrea Vargas Estrella, autorizo a la Universidad de las Fuerzas Armadas "ESPE" a publicar en la biblioteca virtual el presente trabajo de investigación "Modelo de Arrendamiento Mercantil Leasing para el Manejo de Activos Fijos Operacionales en las Empresas de Servicios Organizadoras de Ferias y Eventos", cuyo contenido, ideas y criterios son de mi autoría y responsabilidad.

Sangolquí, agosto del 2015.



**Fátima A. Vargas E.**

## **DEDICATORIA**

*A mi Padre Dios, por todas las bendiciones que he recibido en el recorrido de mi vida en esta tierra y por su presencia junto a mí en cada una de mis acciones.*

*A mi Esposo Darwin, Hijo Ariel e Hija Valentina, quienes han sido elemento fundamental en mi vida, por su apoyo incondicional, amor y guía, por siempre estar a mi lado en todas los momentos más difíciles de mi carrera, guiándome y dándome aliento para seguir, ya que por ustedes hoy puedo ver alcanzada mi meta anhelada.*

*A mi Mamá, Hermana y Hermano, quienes ocupan un lugar muy especial en mi vida quienes han contribuido con su apoyo y cariño, guiándome y dándome ánimo para seguir cumpliendo mis metas, llenando mi vida de mucha alegría.*

*A mis amigos y amigas que nos apoyamos mutuamente en nuestra formación profesional y vida diaria ya que de una u otra manera han estado presentes.*

**Fátima Andrea Vargas Estrella**

## **AGRADECIMIENTO**

*A mi Padre Dios, por ser el motor de mi vida, guiándome y dándome sabiduría para cumplir mis metas.*

*A la Escuela de las Fuerzas Armadas ESPE, que me ha brindado la oportunidad de ser parte de esta institución, ya que con todos los conocimientos impartidos he logrado alcanzar mi vida profesional.*

*A mi tutor, Ing. Eduardo Sandoval quien ha sido incondicional con su apoyo durante este proceso, guiando y compartiendo sus conocimientos con el fin de obtener un trabajo de calidad.*

*A mi Esposo, Hijo e Hija por su gran amor y apoyo incondicional en esta etapa de mi vida*

*A mi Madre Hermana y Hermano, por su apoyo y cariño.*

*A mis amigos y amigas, con quiénes he compartido momentos inolvidables y experiencias únicas, siempre los llevaré en mi corazón.*

**Fátima Andrea Vargas Estrella**

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>CERTIFICADO</b> .....	<b>ii</b>
<b>AUTORÍA DE RESPONSABILIDAD</b> .....	<b>iii</b>
<b>AUTORIZACIÓN</b> .....	<b>iv</b>
<b>DEDICATORIA</b> .....	<b>v</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b> .....	<b>x</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b> .....	<b>xi</b>
<b>CAPITULO I</b> .....	<b>1</b>
1.1 <b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
1.1.1 <b>ANTECEDENTES</b> .....	1
1.2 <b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	3
1.3 <b>FORMULACIÓN Y SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA</b> .....	4
1.3.1 <b>FORMULACIÓN DEL PROBLEMA</b> .....	4
1.3.2 <b>SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA</b> .....	4
1.4 <b>OBJETIVOS</b> .....	5
1.4.1 <b>OBJETIVO GENERAL</b> .....	5
1.4.2 <b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b> .....	5
1.5 <b>IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN</b> .....	5
1.5.1 <b>IMPORTANCIA</b> .....	5
1.5.2 <b>JUSTIFICACIÓN</b> .....	6
<b>CAPITULO II</b> .....	<b>8</b>
2.1 <b>MARCO TEÓRICO</b> .....	8
2.1.1 <b>ANTECEDENTES ORGANIZACIÓN DE FERIAS Y EVENTOS</b> .....	8
2.1.2 <b>ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL LEASING:</b> .....	12
2.2 <b>DERECHO COMPARADO DEL ARRENDAMIENTO MERCANTIL EN LATINOAMÉRICA</b> .....	17

2.3	VENTAJAS.....	26
2.4	DESVENTAJAS .....	27
2.5	EL LEASING .....	27
<b>2.5.1</b>	<b>DEFINICIÓN DE LEASING .....</b>	<b>27</b>
<b>2.5.2</b>	<b>CLASES DE LEASING .....</b>	<b>28</b>
<b>2.5.3</b>	<b>DIFERENCIAS ENTRE EL LEASING OPERATIVO Y FINANCIERO.....</b>	<b>31</b>
2.6	QUE SE PUEDE ARRENDARAR .....	34
2.7	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	35
2.8	CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	36
2.9	MARCO CONCEPTUAL.....	37
2.10	RECUPERACIÓN DEL BIEN ARRENDADO .....	38
2.11	MARCO LEGAL .....	39
<b>2.11.1</b>	<b>LEY DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL .....</b>	<b>39</b>
<b>2.11.2</b>	<b>CÓDIGO TRIBUTARIO.....</b>	<b>39</b>
<b>2.11.3</b>	<b>NIC 17.....</b>	<b>40</b>
2.12	ENTIDADES DE CONTROL .....	46
<b>2.12.1</b>	<b>SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS.....</b>	<b>46</b>
<b>2.12.2</b>	<b>SERVICIO DE RENTAS INTERNAS.....</b>	<b>46</b>
<b>2.12.3</b>	<b>REGISTRO MERCANTIL .....</b>	<b>47</b>
<b>CAPITULO III.....</b>		<b>49</b>
3.1	METODOLOGÍA .....	49
<b>3.1.1</b>	<b>TIPOS DE INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>49</b>
3.1.1.1	INVESTIGACIÓN DESCRIPTIVA .....	49
3.1.1.2	INVESTIGACIÓN ASOCIATIVA.....	50
3.1.1.3	INVESTIGACIÓN DE INTERVENCIÓN .....	50
<b>3.1.2</b>	<b>MÉTODOS Y TÉCNICAS .....</b>	<b>51</b>
3.1.2.1	MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.....	51
3.1.2.2	TÉCNICAS .....	54
3.2	METODOLOGÍA APLICADA .....	55
<b>3.2.1</b>	<b>TIPOS DE INVESTIGACIÓN .....</b>	<b>55</b>
3.2.1.1	INVESTIGACIÓN DESCRIPTIVA .....	55

3.2.1.2	INVESTIGACIÓN ASOCIATIVA.....	55
<b>3.2.2</b>	<b>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....</b>	<b>55</b>
<b>3.2.3</b>	<b>MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS .....</b>	<b>56</b>
3.2.3.1	MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.....	56
3.2.3.2	TÉCNICAS .....	57
3.2.3.3	INSTRUMENTOS.....	58
<b>3.2.4</b>	<b>ORGANIZACIÓN Y PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN .....</b>	<b>58</b>
3.2.4.1	ORGANIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	58
3.2.4.2	PROCESAMIENTO DE DATOS .....	58
<b>CAPITULO IV .....</b>	<b>.....</b>	<b>59</b>
4.1	ELABORACIÓN DEL MODELO DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL “LEASING” PARA EL MANEJO DE ACTIVOS FIJOS OPERACIONALES EN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS ORGANIZADORAS DE FERIAS Y EVENTOS.....	59
<b>4.1.1</b>	<b>ELEMENTOS QUE INTEGRAN EL MODELO DE APLICACIÓN.....</b>	<b>59</b>
4.1.1.1	PORTADA.....	60
4.1.1.2	ÍNDICE.....	61
4.1.1.3	INTRODUCCIÓN Y DEFINICIÓN .....	62
4.1.1.4	CARACTERÍSTICAS Y GLOSARIO.....	63
4.1.1.5	OBJETIVOS .....	67
4.1.1.6	BASE LEGAL .....	67
<b>4.1.2</b>	<b>EJEMPLO PRÁCTICO LEASING OPERATIVO .....</b>	<b>69</b>
<b>4.1.3</b>	<b>EJEMPLO PRÁCTICO LEASING FINANCIERO .....</b>	<b>86</b>
<b>CAPITULO V .....</b>	<b>.....</b>	<b>96</b>
5.1	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	96
<b>5.1.1</b>	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>96</b>
<b>5.1.2</b>	<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>97</b>
<b>REFERENCIAS .....</b>	<b>.....</b>	<b>98</b>

## ÍNDICE DE CUADROS

<b>Cuadro 1 Estadísticas de Empresas Ecuatorianas</b> .....	12
<b>Cuadro 2 Diferencias Leasing Financiero y Operativo</b> .....	33
<b>Cuadro 3 Primera Opción Arrendatario</b> .....	71
<b>Cuadro 4 Segunda Opción Arrendatario</b> .....	72
<b>Cuadro 5 Ejemplo Contabilización Arrendador</b> .....	73
<b>Cuadro 6 Contabilización Cuota Final Periodo</b> .....	74
<b>Cuadro 7 Pago Amortizado Largo Plazo</b> .....	75
<b>Cuadro 8 Amortizado Largo Plazo</b> .....	76
<b>Cuadro 9 Amortización Mensual</b> .....	77
<b>Cuadro 10 Contabilización Arrendamiento</b> .....	79
<b>Cuadro 11 Contabilización Arrendamiento</b> .....	80
<b>Cuadro 12 Estado de Pérdidas y Ganancias</b> .....	81
<b>Cuadro 13 Contabilización IVA</b> .....	83
<b>Cuadro 14 Contabilización IVA</b> .....	84
<b>Cuadro 15 No Aplicación de IVA</b> .....	85
<b>Cuadro 16 Datos del Ejercicio</b> .....	87
<b>Cuadro 17 Cuota Opción de Compra</b> .....	88
<b>Cuadro 18 Tabla de Amortización</b> .....	89
<b>Cuadro 19 Cuotas Totales</b> .....	91
<b>Cuadro 20 Tabla de Depreciación</b> .....	91
<b>Cuadro 21 Valor de Carga Financiera</b> .....	91
<b>Cuadro 22 Resumen Opción de Compra</b> .....	92
<b>Cuadro 23 Contabilización Arrendador</b> .....	93
<b>Cuadro 24 Contabilización Arrendatario</b> .....	94

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> Instrumentos de una Operación Leasing .....	28
<b>Figura 2</b> Leasing Financiero .....	29
<b>Figura 3</b> Leasing Operativo .....	30

## ANEXOS

<b>Anexo 1</b> Ley de Arrendamiento Mercantil .....	39
<b>Anexo 2</b> Normas generales para la aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero .....	46
<b>Anexo 3</b> Ley de Arrendamiento Mercantil .....	67

## **RESUMEN**

En el presente Trabajo de Investigación se realiza el estudio para la aplicación de un Modelo de Arrendamiento Mercantil Leasing para el Manejo de Activos Fijos Operacionales en las Empresas de Servicios Organizadoras de Ferias y Eventos, con lo cual se busca ampliar y dar a conocer sobre el Leasing como una figura de Arrendamiento Mercantil, este tema de estudio se basó por cuanto el conocimiento del Leasing no es muy conocido ni difundido, con lo cual permite que las empresas a través de sus administradores generen una visión sobre un modelo de financiamiento desconocido y que facilite optimizar el flujo de efectivo de cada una de las empresas y que obtengan beneficios a futuro, se puede generar mejores rendimientos a través de implementar nuevas maquinarias y equipos que permitan ser más competitivos e innovadores dentro de la sociedad. Este trabajo está sujeto al estudio de la legislación tributaria y contable, las normativas internacionales, principios contables, leyes y reglamentos que faciliten establecer dentro de su estudio un marco de referencia, lo importante de este estudio que al tener una visión de lo que se refiere el Leasing Operativo y el Leasing Financiero brindará a las empresas su conocimiento lo cual ayudará su empleo, beneficiando así su liquidez y mejorando sus operaciones empresariales. Daremos a conocer por medio de este estudio, las clases de Leasing, definición del Leasing Operativo y Financiero, sus ventajas, desventajas, diferencias, características del contrato, sujetos participantes, que se puede arrendar, contrato de arrendamiento, como devolver el bien arrendado y la opción de compra, también podremos observar casos prácticos de Leasing Operativo y Leasing Financiero con sus respectivos asientos contables para cada uno de los casos y sus diferencias, además tenemos en nuestro país la aplicación para el reconocimiento contable realizando el estudio de la NIC 17. Después de la investigación realizada, se presenta la elaboración del modelo y se recomienda su aplicación, además de conclusiones y recomendaciones que serán necesarias para las empresas al momento de su implementación

### **PALABRAS CLAVES**

- **LEASING**
- **ARRENDADOR**
- **ARRENDATARIO**
- **CANON**
- **OPCIÓN DE COMPRA**

## **SUMMARY**

In this research work is carried out the study for the application of a lease commercial Leasing model for the management of operational fixed assets services organizers of fairs and events companies, with which it seeks to expand and publicize on Leasing as a figure of commercial lease, this subject of study was based since the knowledge of the Leasing is not well-known or widespread, with which allows companies through its administrators to generate a vision about an unknown financing model and to provide optimizing the flow of cash from each of the companies and to obtain benefits in the future for a generation of income through implementing new machinery and equipment that allow to be more competitive and innovative within the society. This work is subject to the study of tax and accounting legislation, international standards, accounting principles, laws and regulations that facilitate to establish a frame of reference, the important part of this study that in his study to have a vision of what refers to operative Leasing and the Financial Leasing provide companies his knowledge which will help your employment, thus benefiting their liquidity and improving their business operations. We will announce by this study, kinds of Leasing, definition of financial and operative Leasing, its advantages, disadvantages, differences, characteristics of the contract, participants, that you can rent, lease, how to return the leased asset and the purchase option, also we will observe practical cases of operative Leasing and Leasing finance with their respective accounting entries for each of the cases and their differences We also have in our country for the accounting recognition application performing the study of IAS 17. After the investigation, is presented the development of the model and its application, as well as conclusions and recommendations which will be needed for the companies at the time of its implementation is recommended.

## **KEY WORDS**

- **LEASE**
- **LANDLORD**
- **TENANT**
- **CANON**
- **PURCHASE OPTION**

## **CAPITULO I**

### **1.1 INTRODUCCIÓN**

#### **1.1.1 ANTECEDENTES**

Las empresas organizadoras de ferias y de eventos que pueden ser corporativos y también sociales tuvieron su inicio desde el año 2005, su auge en el país se dio por la adopción de esta forma de servicio que los migrantes desde el exterior incorporaron en nuestra sociedad, esta forma consiste en que el anfitrión del evento se despreocupe de los detalles que engloba la organización de un evento y este se sienta como un invitado del mismo.

Para la realización de un evento se requiere de una adecuada planificación desde que nace la idea, durante su período de preparación y su punto final que es ya su desarrollo, demanda de mucho tiempo, esfuerzo y sobre todo lo más importante tener una asesoría que sea capacitada, disciplinada que se haga cargo de la planificación, coordinación y supervisión de todos y cada uno de los detalles que implica las diferentes etapas para cumplir con todo lo planificado y culminar con éxito su desarrollo

En lo referente a ferias y exposiciones son eventos de gran magnitud y amplio alcance que no tienen una su principal meta pero con su realización potencian el turismo en el lugar o sector donde esto sea realizado. (Oromendía, 2015)

Se puede considerar que las ferias como las exposiciones, son una amplia vidriera de temáticas especiales de diferentes empresas participantes que durante un tiempo establecido de exposición, dentro de un espacio definido por la organización para tal fin, los visitantes o público meta podrán conocer sus productos o servicios a lo largo del recorrido en su visita.

Las empresas que participan en una feria tienen la visión de utilizar este espacio como una herramienta de marketing que ayudará como post venta para potenciar sus negocios porque les permite darse a conocer a sus posibles consumidores, promocionándose y así consiguiendo ventas nuevas o fortaleciendo las de sus clientes existentes.

En lo que corresponde al leasing conocido generalmente como arrendamiento mercantil, se define como una cesión del uso de bienes productivos o de capital, tanto mobiliario como inmobiliario mediante la contraprestación económica, que incluye una opción de compra a su término a favor del usuario, siempre y cuando se cumpla con las formalidades establecidas en la Ley de Arrendamiento Mercantil.

Es insertado en el mercado financiero como una técnica de financiamiento para las empresas. Su valioso aporte es hacer frente a los problemas financieros difíciles de solucionar que tienen las empresas a través de los acostumbrados préstamos o créditos, esta herramienta presenta la posibilidad de ir cancelando la inversión realizada a medida que el objeto de este contrato vaya produciendo una ganancia. (Or. Gomez Castañeda, 2015)

En los países industrializados el leasing se ha convertido en una de las más importantes herramientas de financiamiento.

Como se puede observar en la sociedad hoy en día el avance de la tecnología evoluciona a pasos agigantados a medida que transcurre el tiempo y día a día las empresas buscan incrementar su productividad que les conlleve a ser empresas que tengan mayor competencia en el mercado, por este motivo se busca impulsar al sector productivo generador de servicios del país, para lo cual se realizará un estudio de las ventajas que posee esta operación de financiación, tomando como base que para las pequeñas y medianas empresas no existe fácil apertura al acceso de fuentes de financiamiento que se requieren para su crecimiento a lo largo de su desarrollo empresarial.

Tomando como referencia al sector de las Empresas de Servicios Organizadoras de Ferias y Eventos quienes para ofrecer sus servicios demandan de muchos equipos y materiales de nueva tecnología para su producción y así conseguir la estructura adecuada para ofertar al cliente, por lo cual se ha logrado compilar información y determinar que los materiales y equipos no son propiedad de estas empresas, por no poseer un capital de trabajo alto, por no contar con un espacio físico para bodega y por no haber facilidades de financiamiento para la compra de lo requerido, por tal motivo recurren a buscar proveedores quienes alquilan lo demandado por el consumidor durante el lapso de tiempo que dure el evento, por tal motivo con los antecedentes antes expuestos se propone a continuación a estas empresas para que realicen la aplicación de un Modelo de Arrendamiento Mercantil “Leasing” para el Manejo de Activos Fijos Operacionales obteniendo ventajas de no alquilar o invertir en la compra de activos fijos, considerando al Leasing como una fuente de financiamiento alcanzable como mejor opción para tener un mayor desarrollo operativo de sus ferias y eventos que realizan cada año en los diferentes rincones y ciudades del Ecuador.

## **1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Las empresas Organizadoras de Ferias y Eventos para ser más eficientes y tener mayor participación en la sociedad ecuatoriana necesitan un crecimiento constante, lo que les obliga a que canalicen sus recursos financieros en diferentes áreas para su desarrollo, sin embargo este grupo de empresas no cuentan con fuentes de financiamiento de fácil acceso para la adquisición de bienes de capital y por desconocimiento no ha sido posible recurrir a otras herramientas de financiación y así tener la oportunidad de conocer y aplicar el Leasing.

Las finanzas juegan un papel muy importante dentro de la planeación de este grupo de empresas ya que se busca como objetivo maximizar su patrimonio para obtener una mejor rentabilidad y además se debe considerar que hoy en día es un obstáculo tener la propiedad de ciertos bienes que utilizan estas empresas para llevar a cabo sus eventos y ferias, por tal motivo se desarrollará la presente investigación evidenciando que el Leasing es una forma de financiación como figura de constante crecimiento propicia para ampliar montos y plazos de financiación para la implementación de equipos y materiales que den apertura a nuevos proyectos.

### **1.3 FORMULACIÓN Y SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA**

#### **1.3.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

Desconocimiento sobre el Leasing e influencia financiera del Modelo de Arrendamiento Mercantil “Leasing” para el Manejo de Activos Fijos Operacionales

#### **1.3.2 SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA**

- ✚ ¿Las empresas requieren personal responsable que genere informes para identificar a tiempo errores y tomar una decisión correcta sobre la financiación y rentabilidad de alquilar los equipos y materiales?
- ✚ ¿Las empresas requieren conocer sobre una forma de financiación diferente?
- ✚ ¿Las empresas requieren maximizar el uso de los equipos y materiales para generar nuevos proyectos o negocios?

## **1.4 OBJETIVOS**

### **1.4.1 OBJETIVO GENERAL**

Proponer la implementación de un Modelo de Arrendamiento Mercantil “Leasing” para el Manejo de Activos Fijos Operacionales en las Empresas de Servicios Organizadoras de Ferias y Eventos, para que con esta herramienta financiera puedan optimizar sus recursos para un mejor desarrollo empresarial y así obtener un resultado positivo en la liquidez financiera.

### **1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- ✚ Estructurar un marco teórico y terminología en el cual se dará a conocer su estructura e incidencia del Leasing
- ✚ Identificar los principales objetivos, componentes y agentes que participen o se involucren en una operación de Leasing
- ✚ Constituir una guía para la aplicación adecuada del modelo para el manejo de los Activos Fijos con Arrendamiento Mercantil Leasing
- ✚ Conocer los aspectos contables de las operaciones para su respectiva implementación de un modelo para el manejo de Activos Fijos con Leasing.
- ✚ Establecer conclusiones respecto al trabajo elaborado y las recomendaciones respectivas que facilitarán la orientación para una mejor comprensión de acuerdo al modelo propuesto

## **1.5 IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN**

### **1.5.1 IMPORTANCIA**

El leasing o arrendamiento mercantil es un instrumento financiero importante para el crecimiento de la economía de las empresas a nivel nacional y mundial, esta actividad genera fuentes de financiamiento y a su vez

rentabilidad proporcionando herramientas que ayudarán al desarrollo y crecimiento de cada una de las empresas de este sector.

En la fase contable es de vital importancia que las empresas realicen su aplicación por cuanto permitirá ampliar todos los conocimientos sobre el tema relacionado al leasing, ya que por desconocimiento no conocen distintas herramientas de financiamiento y sus beneficios en lo que se refiere a materia económica, ya que por no tener un manejo contable eficiente las empresas en nuestro País como proyectos de inversión, nacionales o extranjeros, desisten en ocasiones de iniciarlos por no contar con un capital suficiente ni con un apoyo bancario necesario para poner en marcha dichos proyectos.

### **1.5.2 JUSTIFICACIÓN**

Entre las políticas económicas interesadas en la globalización y en la constante evolución obligan a determinar las fuentes de financiamiento y productividad de las compañías, que intentan competir con más cantidad y mejores productos en el mercado, logrando esto con superiores maquinarias y nuevas tecnologías, que incrementen el valor agregado a los productos nacionales, permitiendo de esta manera incrementar sus posibilidades de ingresos y ganancias.

Por esto el leasing se ha convertido en una fuente muy importante para la adquisición de ciertas tecnologías, equipos y materiales, ya que muchas empresas no cuentan con los recursos necesarios que permitan una mejora de los procesos productivos para el desarrollo y crecimiento.

Las empresas al tener un problema de falta de liquidez se trata de buscar una herramienta financiera que ayude como solución para que no repercuta en las empresas costos y gastos que afecten a la rentabilidad empresarial,

con este sistema las empresas tienen capacidad de afrontar obligaciones a corto plazo con terceros

Todos estos elementos justifican la necesidad de investigar esta problemática mediante un método científico, legal y técnico que tiene un impacto social por lo cual se propone implementar el modelo leasing que dará un aporte a nivel social, teniendo en consideración el mayor beneficio que es el obtener una alta circulación de efectivo justificando la propuesta mencionada.

## **CAPITULO II**

### **2.1 MARCO TEÓRICO**

#### **2.1.1 ANTECEDENTES ORGANIZACIÓN DE FERIAS Y EVENTOS**

En la edad antigua las ferias eran consideradas importantes centros de trueque ubicados en puntos estratégicos como zonas portuarias o cruces en las rutas de las caravanas.

En la edad romana con la creación de la moneda como valor de cambio se acrecentó su dinamismo y poder de concentración del flujo comercial.

En la revolución industrial se estimuló de manera impresionante su actividad de tal forma que las ferias se transformaron en vitrinas donde se exhibía su industria, comercio y tecnología. En esta etapa se dio origen al nacimiento de la Primera Feria Internacional, organizada en Londres en el Crystal Palace en el año de 1851, tuvo una duración de siete meses y tuvo una gran acogida.

Las ferias con el transcurso del tiempo fueron obteniendo más experiencia especializándose y multiplicándose con nuevas y mejoradas presentaciones siguiendo las tendencias de la alta industria. Actualmente existe un sin número de ferias de acuerdo a los sectores estratégicos de cada país para su crecimiento y desarrollo.

Existe una tendencia a la liberalización de la actividad ferial, incrementándose la presencia de organizadores privados, por cuanto las ferias pueden ser nacionales o internacionales, esta actividad es uno de los elementos de mayor acogida para agrupar personas que den realce a un sector productivo y que en un futuro se pueda fomentar intercambios internacionales. En las ferias se dan cita los principales empresarios de cada sector y es un marco irremplazable para el establecimiento de nuevos

contactos, el lanzamiento de proyectos, la difusión de información y la ayuda social.

En las ferias, los espacios que ocupan las empresas son llamados stands y las empresas mismas son los expositores quienes además de mostrar sus productos, los comercializan en ese momento con el consumidor o visitante, en cambio, en las exposiciones generalmente cuentan con un público más especializado y el objetivo es generar posibilidades de negocios. Aunque en muchos casos dependiendo de la temática, una misma exposición establece para el público en general como pueden ser los sábados y domingos y los otros días de la semana para el público especializado en la temática

La tendencia en presentar ferias temáticas es que se incluyan conferencias, ponencias o talleres programados especializados, pero la actividad principal es la exposición en si, por lo que es de suma importancia encontrar un lugar el cual brinde un espacio suficiente para el montaje de los stands, mesas de conferencias o talleres para los expositores y que los visitantes dentro de su recorrido puedan desplazarse por el espacio libremente teniendo una visión de todas y cada una de las empresas participantes.

Las ferias y eventos han tenido su evolución al ritmo de que el desarrollo del comercio se ha ido incrementando y su actuación ha sido al mismo tiempo motores generadores de la actividad económica y comercial para las empresas que buscan un crecimiento y posicionamiento en el mercado. (Eventioz, 2015).

Se debe buscar una empresa integral cuya actividad principal está relacionada con la asesoría, planificación, ejecución, mercadeo y

administración de eventos, como ferias, planificación y construcción de proyectos de arquitectura comercial, stands, museos y proyectos especiales dentro y fuera del País, algunas empresas cuentan con infraestructura propia dando un servicio integral y total para su Empresa.

Se puede determinar que en la parte oculta de los eventos existen un conjunto de profesionales de diversas disciplinas que organizan, gestionan y supervisan hasta el más mínimo detalle, haciendo que todas las piezas del rompecabezas, en el que se convierte la feria o el evento, estén en el sitio justo, conformado un conjunto armónico y equilibrado. Entre los varios y principales servicios que ofrecen las empresas para la organización de una feria o evento pueden ser: (Wikipedia, 2015)

- ✚ Diseño de Stands que son prácticos y funcionales en su armado
- ✚ Cableado estructurado y fibra óptica
- ✚ Business Center/ Call Center/Sala de Internet
- ✚ Sala VIP
- ✚ Cafetería / Restaurante
- ✚ Parqueadero
- ✚ Sala de Prensa
- ✚ Registro Digital de Visitantes
- ✚ Sala de Videoconferencias
- ✚ Generación de Energía Eléctrica
- ✚ Música de acuerdo al ambiente
- ✚ Maestro de Ceremonias
- ✚ Seguridad
- ✚ Promoción y Publicidad
- ✚ Alquiler de Equipos, Mobiliario y Materiales
- ✚ Informe de Participación o Ejecución
- ✚ Post Seguimiento

Principales ventajas de participar en una feria o exposición son:

- ✚ Un gran exhibición para la empresa
- ✚ Contacto con clientes potenciales en un solo lugar y en corto tiempo
- ✚ Ampliar la lista de clientes potenciales
- ✚ Dar imagen a la empresa
- ✚ Estrechar las relaciones con los clientes actuales
- ✚ Lograr ventas directas

En la mayoría de empresas organizadora de ferias y eventos poseen una demanda alta de tener equipos en su mayoría tecnológicos y electrónicos como activos fijos como pueden ser computadoras, laptops, proyectores, pantallas, parlantes, luminarias entre otros, que es su mayor capital a invertir por cuanto la tecnología evoluciona a pasos apresurados y también por requerir un gran stock de equipos para cada uno de los eventos demanda para su montaje operacional una gran cantidad y calidad de equipos de varias clases para lograr que el desarrollo de la feria o evento cumpla el éxito esperado. Se debe tomar también en cuenta que existen dos Asociaciones Internacionales que regulan el desarrollo de las ferias y que deben cumplir ciertos estándares de calidad para ser parte de su gremio y así poder contar con su aval.

- ✚ AFIDA Asociación Internacional de Ferias de América
- ✚ UFI The Global Association of the Exhibition Industry

Dentro de la investigación realizada se ha logrado determinar que en nuestro país Ecuador existen varias empresas dedicadas a la realización de ferias y eventos no todas poseen la capacidad para su desarrollo pero se desenvuelven en diferentes ámbitos o sectores de acuerdo su mercado meta.

Cuadro 1 Estadísticas de Empresas Ecuatorianas

**Estadísticas de Empresas Ecuatorianas Relacionada para el Estudio**

<b>CIU:</b>	<b>DETALLE DE LA CLASIFICACIÓN</b>
N8230.00	Organización, promoción y/o gestión de eventos como exposiciones comerciales o empresariales, convenciones, conferencias y reuniones, estén incluidas o no la gestión de esas instalaciones y la dotación de personal necesario para su funcionamiento.
<b>CANTIDAD</b>	<b>PROVINCIA</b>
143	PICHINCHA
2	AMBATO
1	ATUNTAQUI
1	BABAHOYO
8	CUENCA
1	ESMERALDAS
99	GUAYAQUIL
2	IBARRA
1	MACHALA
1	MANTA
1	NUEVA LOJA
1	QUEVEDO
1	SANTO DOMINGO
<b>262</b>	<b>TOTAL ECUADOR</b>

(Superintendencia de Compañías, 2015)

**2.1.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL LEASING:**

El Leasing se deriva de la expresión inglesa To Lease, que traducido al español significa arrendar. No solo representa el hecho de arrendar, sino que abarca compromisos y aplicaciones que tienen fundamento en bases jurídicas, económicas y empresariales que son propias de esta figura mercantil. (Bonilla, pág. 455)

- ✚ En Estados Unidos “Leasing”
- ✚ Francia “credit-bail”, “equipement-bail”, “location financiere avec promesse de vente”
- ✚ Bélgica “location financement”
- ✚ Italia “locazione finanziaria”
- ✚ España “Arrendamiento Financiero”
- ✚ Brasil “Arrendamiento Mercantil”
- ✚ Argentina “locación de bienes de capital o locación financiera”
- ✚ Uruguay “Arrendamiento Financiero” y “crédito de uso”
- ✚ Perú “Arrendamiento financiero”

La denominación de arrendamiento financiero fue acogida favorablemente por los países de América.

Apoyados en la mejor doctrina comparada, nos permitimos decir que la denominación arrendamiento financiero es una traducción inexacta e incompleta del término inglés leasing, de allí como se ha dicho, resulta inaceptable para la técnica jurídica.

En los Orígenes Primitivos el concepto del leasing no es nuevo, lo que sí es nuevo es el perfeccionamiento y sofisticación que han acompañado al mismo.

El leasing constituye una de las más elocuentes manifestaciones del siglo XX que fue el punto de inicio del Arrendamiento Mercantil con su cambio que se ha venido operando, en los últimos años, en las costumbres del sector

empresarial respecto a la manera de decidir sus inversiones en bienes de capital, de esto que con cierta frecuencia, se le presente ante y sobre todo, como una técnica o modalidad financiera nueva.

Estas operaciones surgieron como respuesta a la necesidad de dar salida a sus productos por parte de los departamentos financieros y comerciales de las empresas industriales y fabricantes, por este motivo es importante establecer el concepto de arrendamiento

Es un contrato por el cual el arrendatario se obliga a pagar cierta cantidad al arrendador, quien se obliga a poner a disposición del arrendatario el material conforme a las necesidades de este con un pago escalonado por el alquiler, el que se fijará con acuerdo entre los contratantes y para un periodo convenido luego del cual debe darse la oportunidad al arrendatario para la compra del bien. (Torrentegui M. , 1993)

A lo largo del tiempo el Leasing se ha desarrollado en varios países teniendo su modalidad propia de cada uno de ellos como ejemplo tenemos:

Cinco mil años A. C. en Mesopotamia, cedían el uso de sus terrenos a cambio de un canon, luego el leasing desarrolló una forma de arrendamiento.

En la Antigua Grecia se desarrollaba Leasing con Contratos de Arrendamiento de esclavos, minas, barcos entre otros.

En Atenas se desarrollaron contratos de Arrendamiento de esclavos para las minas.

También tiene sus cimientos en el pueblo egipcio cuya práctica data del año 3.000 A.C., desarrollando contratos de arrendamiento en donde participaban un arrendador, un arrendatario y una opción de compra

Dentro de los orígenes próximos se dieron a conocer los promotores del Leasing los cuales fueron:

- ✚ Los departamentos financieros y comerciales de las propias empresas industriales o filiales de estas quienes vieron en el arrendamiento industrial una novedosa fórmula para dar salida a sus productos.
- ✚ Empresas explotadoras de grandes ferrocarriles americanos.
- ✚ Empresas de telecomunicaciones como Bell Telephon System que decidió sus operaciones con éxito bajo este sistema, alquilando sus teléfonos en lugar de venderlos.
- ✚ Otras empresas como la International Business Machines, la International Cigar Machinery y la United Shoe Machinery Corporation, con resultados positivos. En 1952 en que se funda en San Francisco de California la United States Leasing Corporation, a fines del mismo año se funda también la Boothe Leasing Corporation.

La característica básica de estas empresas estriba en que su finalidad no es de producción sino de servicios o de intermediación financiera, empleando una mejor terminología, proporcionan ayuda financiera a las empresas que requieren la utilización de bienes de capital o de equipo, poniendo en relación a estas con las empresas fabricantes o distribuidoras de tales bienes.

El crecimiento en el mundo capitalista, inicio a partir de la década del cincuenta y alcanza su mayor esplendor en la década del 70 y 80. Los años siguientes le han servido para expandirse, con singular éxito, por todo el mundo, a continuación tenemos como ejemplos la descripción del modo de uso del leasing en varios países adicionales

En los Estados Unidos el desarrollo alcanzado por el leasing tuvo como cercanos aliados a las normas fiscales de amortización poco liberales, créditos bancarios a mediano plazo, poco desarrollados y una época de fuerte demanda de capitales frente a una rigidez de la oferta de los mismos.

En Europa Las empresas de leasing están agrupadas en la Federación Europea de compañías de Equipamiento de Leasing LEASEUROPE

En Gran Bretaña fue el país europeo donde se practicó por primera vez el leasing.

En Francia, país que tiene el mérito de haber sido el primero en dar un estatuto legal para las operaciones y las empresas de leasing. Bélgica es otro de los países que cuenta con un estatuto legal para el leasing.

En Italia, a pesar de no tener aún una legislación orgánica en materia de leasing, su crecimiento es considerable, tal como lo demuestran los datos que siempre con mayor frecuencia se brindan con relación a los contratos en general y al leasing en especial.

Este significativo crecimiento del leasing se presenta en otros países de este continente y de otras partes del mundo: España, República Popular China, La India, Indonesia, Corea. Sin embargo fue Japón el país pionero del Leasing que en poco tiempo, se convirtió en uno de los países líderes en Leasing, al grado de adoptar un subtipo: El samuray leasing.

En Latinoamérica tiene su propia Federación de Empresas de Leasing FELELEASE, que agrupa a diversas empresas del área con el objeto de promover la actividad del leasing y dar a conocer la experiencia obtenida en diversos países.

La situación mejoró hacia la década del 80, siendo Brasil el país en el que alcanzó su mayor auge en el arrendamiento de bienes adquiridos a terceros

por la arrendadora, para fines de uso propio de la arrendadora y que atiendan a las especificaciones de esta.

Ecuador es otro de los primeros países que se preocupó de darle una regulación especial e leasing.

En Chile existe la asociación Chilena de Empresas de Leasing, la cual ha tenido a su cargo la difusión de la importancia económica del leasing y sus bondades en el financiamiento de las empresas en estos últimos años.

En Colombia se aplican a las operaciones de leasing las disposiciones del Código Civil y del Código de Comercio relativo al mandato, arrendamiento y compraventa.

En Uruguay, la carencia de regulación especial fue superada por la citada ley conocida como Crédito de Uso, que se define como un contrato de crédito en virtud del cual la institución acreditada te coloca un dinero para aplicar los fondos a la adquisición de un bien por parte del tomador.

En Argentina el leasing ingresa a inicios de la década del 60, siendo adoptado no solamente por empresas privadas sino también por empresas estatales (Harteneck, López y Cía., 2005)

## **2.2 DERECHO COMPARADO DEL ARRENDAMIENTO MERCANTIL EN LATINOAMÉRICA**

La Asociación Civil sin fines de lucro FELELEASE congrega a Asociaciones y Compañías de Leasing de América Latina constituida el 02 de mayo de 1985 en Brasil con la finalidad de resolver asuntos de interés común del sector del Leasing de Latinoamérica.

Los países miembros son Perú, Nicaragua, México, Guatemala, El Salvador, Costa Rica, Colombia, Chile, Brasil y Argentina.

En Colombia en el año 1993 el Leasing deja de ser un contrato atípico se publica el Decreto 913, mediante el cual se dictan normas en materia del ejercicio de la actividad del Arrendamiento Financiero Leasing, este decreto define la operación del Leasing en el cual se establece una definición bastante clara para la aplicación de la operación, pero no menciona los derechos alternativos que puede ejercer el arrendatario sino únicamente la opción de compra.

Este Decreto consta de 8 artículos que definen varios temas como: cuáles son las compañías que podrán efectuar esta operación, dispone de las reglas a las que deberán sujetarse las compañías propietarias de los bienes entregados en Arrendamiento Mercantil, no podrán ser sobre documentos de contenido crediticio, patrimonial o de participación, deberá ser solo sobre activos fijos productivos y el valor del bien del contrato será cancelado de contado.

En este país la Superintendencia Financiera equivale a la Superintendencia de Bancos Ecuatoriana quien es la encargada de regular las compañías autorizadas para la operación del Leasing.

En Chile en el año 1977 nació la primera compañía denominada Leasing Andino propuesta por una empresa española, a medida de que ha transcurrido el tiempo, se han constituido varias empresas sin necesitar de autorización previa, por cuanto el Leasing no está dotado de un marco legal específico por lo que las empresas se han amparado en normas positivas vigentes siendo

estas sociedades anónimas o de responsabilidad limitada (Torrentegui M., 2015)

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras de Chile dispone que los contratos de arrendamiento que lleven los bancos, tengan que ajustarse a la definición del Leasing Mercantil y contemplar ciertos elementos

Ciertas características en este país son aquellas que se deben pactar entre las partes, el tiempo se pacta pero siempre y cuando sea superior a un año y el valor de la opción de compra debe ser un valor significativamente inferior al valor económico del bien a la fecha que puede ser ejercida.

Esta normativa permite que el contrato sea de libre negociación entre las partes pero trata de regular ciertos abusos que se pueden dar en la ocupación de este instrumento y esto permite que se adquieran bienes de manera que todos accedan fácilmente y así los costos que implica este financiamiento no sean excesivamente altos

El Arrendamiento Mercantil o Leasing surgió por el crecimiento a pasos agigantados de la actividad industrial y cada una de sus necesidades financieras, para disponer de ciertas maquinarias y otros equipos necesarios para producir y competir de manera eficiente en el mercado.

También se contempla la modalidad del Lease Back pero en el Ecuador, a pesar de tener legislado el leasing no se hace referencia a esta modalidad contractual

En Argentina existe la Ley 24441 que tiene como antecedente dos dictámenes que se originaron en la Cámara de Diputados, donde se mencionó al Leasing como un contrato de crédito y el segundo como un derecho real

por el cual se adquiere el uso y goce de un objeto ajeno, sea mueble o inmueble, cancelando un valor periódico, teniendo un plazo determinado y el titular de derecho podrá tener una opción de compra, por lo cual se legisló al Leasing como un contrato de compraventa.

Después de un año se desarrolló esta práctica especialmente en la rama inmobiliaria con todas sus características bien definidas, en el año 2000 se legisló aspectos importantes para la utilización del leasing siendo una figura de crédito y dejando de ser un derecho real.

Esta Ley de Contrato en Argentina se encuentra dividida en tres escenarios; el primero que trata sobre el Contrato de Leasing, el procedimiento y todo lo relacionado, en la segunda parte se refiere sobre los aspectos impositivos IVA y en la tercera se refiere a la aplicación de reglas en cuanto estas sean compatibles para el contrato leasing.

En Panamá se desarrolló por el uso y la práctica que se aplicó, es una alternativa de financiamiento entre los comerciales e industriales que por sus múltiples utilidades se dio origen a su legislación y se convirtió en un contrato típico especialmente de bienes muebles que era el campo más utilizado.

Se creó la Ley que consta de cinco capítulos que trata de su naturaleza, formalidad y efectos del contrato, características, elementos, el plazo no debe ser menor a tres años y otras situaciones.

Finalmente tomando referencia al Ecuador para verificar su diferencia donde el Ecuador fue uno de los países pioneros que se preocupó por implementar una regulación especial a la figura de Arrendamiento Mercantil Leasing, dio su inicio en aparecer como era su forma primaria, como el Leasing Operativo, no teniendo una regulación y vigencia específica

La evolución de la economía del Ecuador en la época republicana, tiene sus inicios con una desigual distribución de la riqueza, esto es debido a que la mayor parte de las personas posee su concentración en lo que es la agricultura y las tierras, esto hasta la época en la que inicia la explotación petrolera. Por tal motivo debido a la explotación es donde nace la necesidad de impulsar a una actividad comercial y financiera, las mismas que requiere de una actividad empresarial.

A partir de la década de los años 60 el Ecuador experimenta una gestión mucho más formal para la actividad empresarial que siempre está en constante crecimiento.

El financiamiento por la expansión empresarial ha sido motivo de análisis por la Superintendencia de Compañías, la misma que se ha basado en la presentación de los Estados Financieros, en los cuales se ha podido verificar que dicho financiamiento proviene ya sea de la utilización de sus propios recursos y/o créditos, no necesariamente debe ser aumento de capital. Existiendo una mayor demanda por los recursos ajenos, la misma implica una estructura financiera no muy adecuada ya que el endeudamiento afecta negativamente a la liquidez de las empresas, situación que debe estar en continuo control y estudio por parte de una institución. (Superintendencia de Compañías del Ecuador, 1984)

Es así que aparece en el medio Empresarial Ecuatoriano nuevas formas de utilización de los recursos operacionales como es el Arrendamiento Mercantil, siendo esta una práctica comercial en la cual intervienen por una parte, como Arrendadora, sociedades anónimas, por otro lado como arrendatarios, personas jurídicas o naturales.

La administración de las empresas le define al arrendamiento mercantil como una forma alternativa de adquirir un bien de capital a mediano plazo, por

esta razón es que el sector empresarial lo debe estudiar para su adopción ya que puede incidir en distinta forma ya sea en su crecimiento y/o desarrollo empresarial.

Por la presencia de la institucionalidad del Leasing al transcurrir el tiempo, es de vital importancia realizar el estudio del Arrendamiento Mercantil Financiero y exponer cuales serían sus fines de lucro, esto ayudará de forma muy útil para el conocimiento de la sociedad en su investigación, se debe considerar que el país se ha constituido como una herramienta financiera practicada por un sociedad, que su pilar fundamental es adquirir bienes que produzcan capital como se refiere especialmente los equipos y maquinarias, otorgando un financiamiento, extendiendo un plazo determinado y para el cual se recaude un valor como canon por el arrendamiento que servirá para cubrir la inversión realizada, sus costos y finalmente obtener una utilidad.

El estudio de este tema en esta sociedad actualizada es positivo porque da apertura a respuestas comerciales, industriales y financieras porque a pesar de haber sido regulado en el Ecuador hace varios años atrás, en la actualidad es un tema no muy conocido y no puede ser explotado, que tiene como beneficio introducir una nueva fórmula de financiación conveniente observándolo alrededor de algunos puntos de vista.

Para algunos tratadistas se constituye en una llamada disociación propiedad uso, esto se refiere a que al momento que separamos el uso y goce de la libre disposición, elementos esenciales de la propiedad, jurídicamente podemos decir que se parte de la realidad en el campo de la ciencia de la economía, de la explotación industrial y comercial, en donde todo bien patrimonial tiene un valor de uso y de cambio cuando sirve a la par para la producción, y es donde la propiedad de los bienes no cumplen necesariamente con los fines de la explotación industrial y comercial sino únicamente un uso adecuado.

En el caso ecuatoriano, esta figura se inició legalmente en diciembre de 1978, en el Gobierno del Almirante Alfredo Poveda Burbano, en el cual se expidió la ley de Arrendamiento Mercantil, mediante decreto supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745 del 22 de diciembre del mismo año; antes de emitirse esta Ley, el Leasing era utilizado como un típico contrato de arrendamiento en el cuál se incluía una cláusula de opción de compra. Este tipo de práctica se utilizó en empresas que fabricaban o distribuían maquinaria y equipos, es decir se dio lugar a lo que hoy se conoce como el Leasing Operativo.

El Leasing era una actividad sin normativas en el mercado ecuatoriano, concebida como una actividad comercial, pero una vez instaurada la ley antes mencionada se convirtió en una actividad financiera, para lo cual se crearon mecanismos de control dentro de la Superintendencia de Bancos con el fin de verificar y normar el correcto funcionamiento de las compañías dedicadas a la ejecución de esta operación. (Padilla, 2015)

Inicialmente en Ecuador las compañías que promovieron esta práctica fueron:

- ✚ Lease del Pacífico (Grupo Financiero del Banco del Pacífico)
- ✚ Contileasing (Grupo Financiero del Banco Continental)
- ✚ Investplan (Compañía de propiedad de Grupo Clyde Petroleum PLC de Inglaterra, vendida posteriormente a accionistas nacionales y extranjeros)

En 1988, según dictamen de la Junta Monetaria, se hizo un llamado para que todas las empresas que realizaban este tipo de operaciones puedan registrarse como entidades calificadas para realizar tales actividades, a lo cual acudieron veinticuatro entidades, de estas las autorizadas fueron las siguientes:

- ✚ Filanleasing (Grupo Filanbanco)
- ✚ Arlesa (Grupo Banco Popular)
- ✚ Credileasing
- ✚ Finverleasing
- ✚ Interleasing
- ✚ Invest Leasing
- ✚ Finansur Leasing (Grupo Banco de Guayaquil)
- ✚ Red Leasing

Para 1990, a través de la resolución N° 90-743 de la Superintendencia de Bancos, del 7 de marzo de ese año, se emitió el reglamento para la emisión de Certificados de Arrendamiento Mercantil y además se añadieron a esas operaciones las siguientes compañías:

- ✚ Leasing de los Andes (Grupo Banco de los Andes)
- ✚ BP Leasing (Grupo Banco Pichincha, Grupo Banco de la Producción y Diners Club).

Cabe acotar que en 1981, las compañías de Leasing establecidas legalmente en el Ecuador formaron una Asociación llamada ACAME Asociación de Compañías de Arrendamiento Mercantil, misma que en años posteriores cambio su denominación a Asociación de Compañías de Leasing del Ecuador, ésta asociación se dedicaba a la discusión de temas de índole jurídico y financiero que conciernen a las operaciones de Leasing.

Para el año de 1992 se promulgó la Ley N° 155, en el Registro Oficial N° 968 del 30 de junio, elimina la prohibición de efectuar contratos de arrendamiento mercantil de locales de vivienda, de vivienda y taller y de vivienda y comercio.

El 28 de mayo de 1993, La ley de Mercado de Valores a través de su publicación en el Registro Oficial N° 199 expresa que se exoneran de impuestos, registro e inscripción, así como los correspondientes adicionales a tales impuestos, toda transferencia de dominio de bienes inmuebles realizada a favor de una compañía de arrendamiento mercantil que adquiera un inmueble para darlo en arrendamiento, además de estar exentos del impuesto de la plusvalía los contratos de compraventa.

En lo referente al leasing inmobiliario, el 1 de enero de 1996, las empresas que prestaren este servicio, están exoneradas del 30% del impuesto a la renta que se genere en el respectivo periodo anual, siempre y cuando, registren contratos de arrendamiento mercantil de vivienda de interés social por un monto no inferior al 15% de su cartera y si tal cartera alcanza porcentajes superiores al 15% la exoneración ascenderá al 40%.

En nuestros días las compañías que prestan el servicio de Leasing en la mayoría se encuentran dentro de un grupo económico financiero, liderado por un Banco, con lo cual aumentan sus servicios y el aprovechamiento del mercado y de la distribución del riesgo en la colocación de los fondos captados, así tenemos el caso del Banco del Pichincha con su filial Amerafin, además de empresas de carácter más particular que se dedican a esta actividad como por ejemplo Leasingcorp. Es necesario en este punto mencionar la limitación en el alcance a nuestra investigación, ya que ni las organizaciones de control como es el caso de la Superintendencia de Bancos y el Servicio de Rentas Internas, ni los grupos económico financieros están prestos a brindar información sobre este tema. (Ortiz, 2015)

En el mundo el Leasing ha sido considerado como una interesante oportunidad, por cuanto al transcurrir el tiempo las empresas han sido

afectadas por la crisis mundial y han tenido que manejar un punto clave como es la utilización y manejo del flujo de caja, siendo cautelosos en las inversiones y gastos que pueden generar, ya que al realizar préstamos estos tienen sobrepagos y los varios problemas para conseguir líneas y formas de crédito de manera rápida convierten a esta modalidad es una opción acertada, especialmente para los que no cuentan con un suficiente flujo de capital como son todas las empresas que comienzan una fase de comercialización en el mercado para posicionarse en la sociedad.

Se debe también considerar esta herramienta Leasing como una excelente oportunidad para la empresas que deseen innovar y crear nuevas formas de comercialización para que a través de la nueva tecnología y maquinaria renovada sean más competitivas y la existencia empresarial sea de larga duración.

### **2.3 VENTAJAS**

- ✚ Sus principales beneficios se relacionan con la financiación de la totalidad del valor de bienes de larga duración y alto costo, generalmente sin tener que realizar una inversión inicial, así como las facilidades que otorga en cuanto a plazos más largos para el pago de cánones, facilidad para la modernización de bienes de capital y para la aplicación de tecnología de punta, sin tener que recurrir a la compraventa, menor afectación a la liquidez de los entes productivos, beneficios tributarios, usualmente los cánones de arrendamiento mercantil son deducibles de los ingresos que generan renta, obtención de capital líquido continuo entre otros.

## 2.4 DESVENTAJAS

- ✚ Se accede a la propiedad del bien, a veces al final del contrato, al ejercer la opción de compra.
- ✚ No permite entregar el bien hasta la finalización del contrato.
- ✚ Existencia de cláusulas penales previstas por incumplimiento de obligaciones contractuales.
- ✚ Costo a veces mayor que el de otras formas de financiación, en particular cuando se producen descensos en los tipos de interés. (Modelo Contrato.net, 2015)

## 2.5 EL LEASING

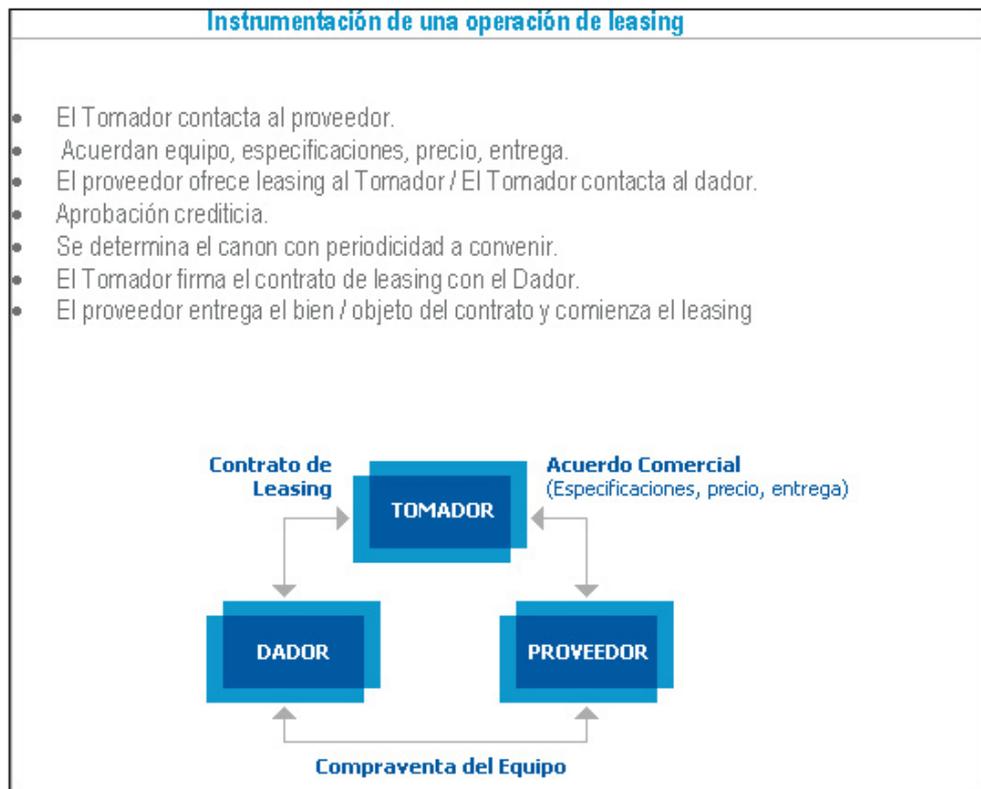
### 2.5.1 DEFINICIÓN DE LEASING

El término de Leasing se puede definir como un contrato en virtud del cual, entregamos a una persona natural o jurídica, denominada Arrendatario la tenencia de un activo productivo para su uso y goce, a cambio de un pago periódico llamado Canon, durante un plazo pactado y a cuyo vencimiento el arrendatario tendrá derecho a adquirir el activo, por el valor de la opción de compra, o conforme a devolver el activo según lo pactado en el contrato

Otra definición de Leasing, indica que a través de ello, un empresario puede disponer del uso de un bien, mueble o inmueble, pagando una renta periódica a modo de alquiler por un tiempo determinado a un arrendador, propietario de dicho bien, que adquiere en su propio nombre para cederlo al arrendatario. Una vez finalizado el contrato, el empresario arrendatario tiene tres posibilidades:

- a) Adquirir la propiedad del bien financiado ejecutando una opción de compra por un valor residual similar a las cuotas mensuales.
- b) Suscribir un nuevo contrato leasing sobre el mismo material.

- c) Devolverlo a la entidad que se lo ha prestado. (Julian Martin & Asociados, 2015)



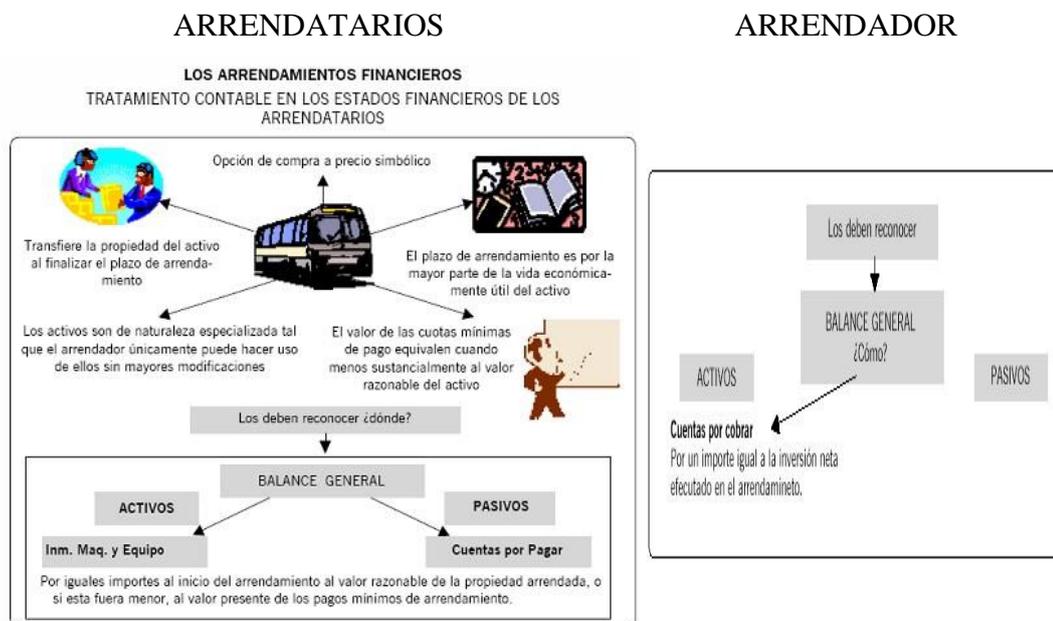
*Figura 1 Instrumentos de una Operación Leasing*  
*Fuente: (Emprendimientos Corporativos, 2015)*

## 2.5.2 CLASES DE LEASING

- a. **Leasing Financiero.**- Modalidad más frecuente, en la que la parte arrendadora es necesariamente un banco o una compañía dedicada específicamente a realizar esta clase de operaciones.

La sociedad adquiere, a petición de su cliente, determinados bienes que son entregados en arrendamiento a dicho usuario, estableciéndose

una opción de compra y en donde todos los gastos de mantenimiento y seguros se encuentran a cargo del arrendatario.



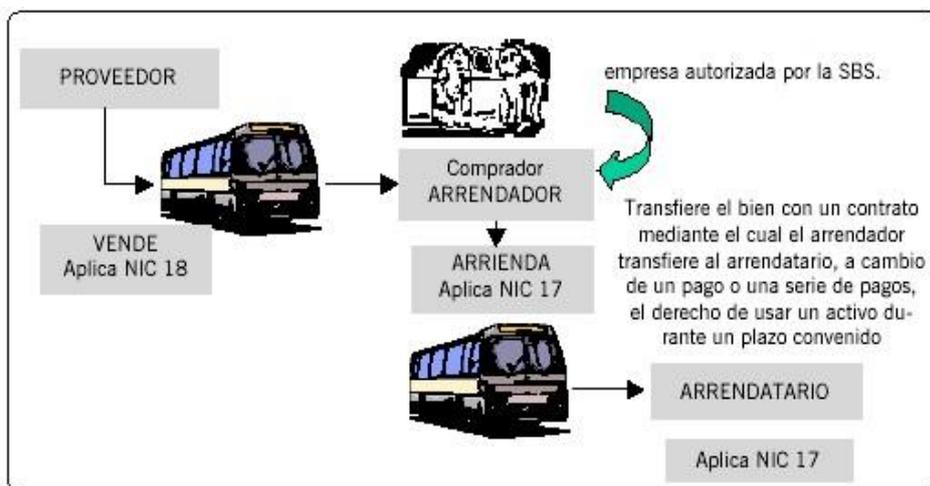
*Figura 2 Leasing Financiero*  
*Fuente: (Achel Chile, 2015)*

El Leasing Financiero se caracteriza porque el compromiso se mantiene durante el periodo inicial forzoso ya que dentro del cual el contrato no puede cancelarse, además de que el monto de las rentas deben ser suficientes para que el arrendador recupere el costo total, costo operativo, costo financiero y margen de beneficio sobre el dinero invertido, además de que el riesgo es transferido al bien, su financiamiento normalmente es a mediano y largo plazo, en donde el arrendatario tiene la opción de comprar el bien, el mismo que no puede ser menor al 20% del total de las rentas devengadas ya que el bien es adquirido de acuerdo a la necesidad del arrendatario por lo que resulta difícil la colocación dentro del mercado, el arrendador normalmente es una

institución financiera o pertenece a un grupo financiero o entidades que se conozcan sobre esta forma de arrendamiento.

- b. **Leasing Operativo o Industrial.**- El usuario arrienda el bien directamente del proveedor o fabricante, por un plazo corto de tiempo. Generalmente el arrendador ofrece varios beneficios, tales como asistencia técnica, mantenimiento o reparación, y se incluye la posibilidad de sustituir el bien por modelos más avanzados. Se suele aplicar mayoritariamente con respecto a maquinarias, equipos y vehículos, entre otros.

c.



*Figura 3 Leasing Operativo*  
Fuente: (Achel Chile, 2015)

El Leasing Operativo se caracteriza por ser un contrato suscrito por un tiempo menor a la vida útil esperada del activo, en donde el arrendatario tiene la potestad de revocarlo mediante previo aviso al arrendador cuando el plazo es indefinido, y cuando es definido siempre y cuando este no puede ser mayor a 3 años debido al elevado riesgo por obsolescencia, lo revocara con una penalización por incumplimiento del contrato, estos equipos en arrendamiento deben tener una gran demanda a la vez que el arrendatario tiene la posibilidad

de seleccionar los bienes que necesite de la existencia del arrendador, esta es una de las principales limitantes del Leasing Operativo, con la finalidad de que los propietarios puedan conseguir otros arrendatarios, en este sistema los bienes son de fácil colocación o de rápida venta en calidad de segunda mano, es así el caso de maquinaria, computadoras, equipo de fotocopiados, servicios telefónicos, vehículo para transporte de pasajeros o carga.

- d. **Lease-Back.-** Opera cuando un sujeto de derechos posee un bien determinado y lo vende a una entidad financiera que inmediatamente se la entrega en leasing.

Es decir, el vendedor pasa a arrendar el bien que fue de su propiedad. La utilidad de esta operación responde a la necesidad de capitalización del sujeto que vende el bien, que logra así obtener liquidez a la vez que continúa utilizando el bien a través de un canon de arrendamiento, con la posibilidad de recuperarlo al finalizar el contrato de leasing.

Existen además otros tipos de leasing, tales como privado, público, doméstico, internacional, mobiliario e inmobiliario.

### **2.5.3 DIFERENCIAS ENTRE EL LEASING OPERATIVO Y FINANCIERO**

Se visualiza la necesidad de hacer un análisis de los dos tipos de Leasing ya definidos, como generalidad de este tipo de financiamiento, se concluye que tanto el Leasing Operativo como el Leasing Financiero son contratos que traspasan el derecho de uso de un bien determinado, perteneciente a un arrendador, a cambio de un pago periódico, en un plazo determinado y al término del mismo el arrendatario puede o no hacer uso de la opción de compra de dicho bien, dependiendo del tipo de contrato o tipo de arrendamiento.

Para esclarecer la funcionalidad y aplicabilidad del Leasing Operativo y Leasing Financiero, a continuación se exponen las diferencias más importantes entre estos a través de un cuadro comparativo:

Cuadro 2 Diferencias Leasing Financiero y Operativo

### **Diferencias Leasing Financiero y Operativo**

LEASING FINANCIERO	LEASING OPERATIVO
Existen tres participantes: proveedores, arrendador y arrendatario.	Participan: proveedor (fabricante o distribuidor) y el arrendatario.
Contrato irrevocable, excepto en el caso de quiebra, muerte, disolución e insolvencia por parte del arrendatario.	Revocable, mediante previo aviso al proveedor.
Por ley se provee la opción de compra o puede optar por el reemplazo del bien o su devolución.	No existe la opción de compra.
Financiamiento a mediano y largo plazo	Financiamiento a corto y mediano plazo.
Seguro y mantenimiento del equipo por parte del arrendatario.	Dentro de los pagos mensuales se puede incluir el mantenimiento del equipo
El arrendador puede ser una institución financiera o empresa en general.	El arrendador es el fabricante, distribuidor o importador del bien.
El arrendador compra por solicitud expresa del arrendatario, y por ende de difícil colocación en el mercado.	Alquilan material en stock, tipo estándar, fácilmente de colocar a otras arrendatarias, con amplio mercado secundario
Proporciona al arrendatario una forma de financiación.	Elimina al arrendatario de los peligros y responsabilidades inherentes a la propiedad.
El arrendador se arriesga sobre la solvencia del arrendatario.	El riesgo es la duración económica del bien arrendado.
El arrendador recupera el importe total de su inversión, incrementada por ciertos beneficios al fin del periodo irrevocable.	El beneficio lo logrará en la medida en que consiga mantener el bien sujeto a uno o varios contratos durante el transcurso de uso previsto.
En el aspecto tributario es deducible la depreciación y el financiamiento.	En la aplicación tributaria solamente el valor de la cuota.
El ente de control, por ley, es la Superintendencia de Bancos.	El ente de control, por ley, es la Superintendencia de Bancos

## **2.6 QUE SE PUEDE ARRENDAR**

Las Compañías de Leasing indican que cualquier bien puede ser objeto para un contrato de arrendamiento, se escoge también a los clientes tomando en consideración una selección de materiales y equipos ya que al fallar el arrendatario deberá realquilar o vender los bienes que fueron arrendados, es importante resaltar que dar en arriendo un bien en la mayoría de casos para capital está dirigido para los empresarios a brindar un soporte financiero, el cual tiene uso y goce de lo requerido para generar el desarrollo y productividad de su negocio y así no tener arrendamientos de bienes de consumo que solo genera gastos y no se obtiene ninguna rentabilidad.

La Ley de Arrendamiento Mercantil indica que no se dará en arrendamiento bienes intangibles que se determine por su peso, número y medida y que puedan ser sustituibles con otros de igual cantidad y calidad, tampoco se tomará en cuenta bienes consumibles o perecibles, como ejemplo de forma natural los alimentos y las monedas como forma civil. (Registro Mercantil, 2015, p. 2)

Dentro de las condiciones que deben reunir los equipos para alquilar ser nuevos o usados, pero la generalidad es que se den equipos nuevos de fábrica ya que los usados pueden tener obsolescencia y una vida útil más corta que conlleven a tener problemas de cumplimiento del contrato.

## **2.7 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

De acuerdo a la Ley de Arrendamiento Mercantil existen ciertos parámetros o normativas esenciales que se deben aplicar al momento de contratar un leasing

### **Forma y Requisitos**

1. **El Arrendador:** o el propietario del inmueble que puede ser una persona natural o jurídica o compañía anónima que se dedique habitualmente a los arrendamientos, esta dará el goce del bien inmueble o el objeto en arrendamiento al interesado en mutuo convenio.
2. **El Arrendatario:** es la persona natural o jurídica que toma el bien materia del arrendamiento con opciones de compra según lo pactado previamente o al vencimiento puede ser restituido el bien a su arrendador.

El contrato debe celebrarse por escrito e inscribirse, a partir de ese momento, o en un plazo máximo de 30 días en el libro de arrendamientos mercantiles que, para este efecto en el cantón donde está localizado para el caso del bien inmueble. Si el contrato versa sobre muebles se lo puede inscribir, a elección de las partes:

1. **Ante el** registrador mercantil del cantón donde tenga su domicilio principal la compañía arrendadora.
2. **Ante el** registrador mercantil del cantón donde tenga su domicilio principal el arrendatario.
3. **Ante el** registrador mercantil del cantón donde se encuentra el bien.

Debe establecerse un plazo inicial forzoso de cumplimiento del contrato para ambas partes.

En los arrendamientos mercantiles de inmuebles, éste no podrá ser inferior a 5 años. En los demás bienes se entiende que el plazo guardará armonía con su lapso de vida útil.

La renta a pagarse durante el plazo forzoso, más el precio señalado para la opción de compra, deben exceder del precio en que el arrendador adquirió el bien.

## 2.8 CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- ✚ **Atípico:** En los ordenamientos jurídicos a nivel general esta figura contractual no tiene un respaldo legal particular.
- ✚ **Consensual:** A criterio del suscrito no precisamente hay una consensualidad absoluta por la parte más débil, no obstante en teoría es necesaria la voluntad de los contratantes para que el contrato se tenga como perfecto de conformidad con el artículo 1049 del Código Civil y leyes conexas del Código de Comercio. Se habla de consensualidad, cuando se está frente a un contrato concluido con el solo acuerdo de las voluntades de las partes y desde el instante en que este se presta
- ✚ **Principal:** Posee autonomía propia, por ende se entiende que NO depende de otro contrato
- ✚ **Bilateral:** (Plurilateralidad) Igual que el tema de la consensualidad a criterio del suscrito no se da la bilateralidad pura en la cual las partes se obligan recíprocamente, unas respecto de las otras, sino que hay cierta desigualdad en el ámbito contractual Es importante mencionar que el contrato de leasing financiero puede ser plurilateral
- ✚ **Oneroso:** Claramente es una figura que nace con fines onerosos por cuanto una de las partes estipula a la otra una prestación a cambio de lo que ella promete.
- ✚ **Es de tracto sucesivo:** Esto se da dado que la figura como tal requiere necesariamente un plazo prudencial para poder ejecutarlo.
- ✚ **Es de adhesión:** Con condiciones generales, claramente el arrendador es el que impone las condiciones del contrato al usuario o al

arrendante. Esta característica es aplicada al leasing por cuanto las cláusulas esenciales son fijadas anticipadamente por una de las partes, para todas las personas que traten con ella, encontrándose así un contrato con condiciones generales

- ✚ **Mercantil:** En buena teoría este tipo de contrato es dirigido para el ámbito comercial únicamente, no obstante, en la mayoría de los casos, aun cuando esto no impida el hecho de que pueda referirse a objetos no comerciales cuando el bien arrendado no es habitualidad de la empresa el arrendarlo. (Capitant, 1979, p. 161)

## 2.9 MARCO CONCEPTUAL

- ✚ **Arrendatario. (El que da).**- Persona individual o Jurídica al que arriendan o alquilan un bien durante un plazo no menor de 6 meses.
- ✚ **Arrendador (El que recibe).**- Persona individual o jurídica que arrienda o alquila un bien mediante un contrato no menor de 6 meses a un arrendatario, pagando al mes un canon.
- ✚ **Canon (Cuota).**- Es el monto de la renta mensual que el arrendatario cancela mes a mes

### ✚ **Características del Leasing**

- a) Permite Financiar hasta el 100% del valor del bien
- b) Se pueden financiar operaciones de mediano y largo plazo.
- c) No distrae el capital de trabajo continuo diario

## **2.10 RECUPERACIÓN DEL BIEN ARRENDADO**

El arrendador tendrá derecho de recuperar inmediatamente el bien arrendado en los siguientes casos:

- a) En caso de incumplimiento del contrato
- b) Terminación de plazo
- c) Por muerte o disolución del arrendatario
- d) Por embargo o prohibición de enajenar bienes originados en las obligaciones del arrendatario hacia terceros. A estos efectos basta con la afirmación hecha en la demanda, a la que se debe adjuntar un ejemplar debidamente inscrito del contrato de arrendamiento y los documentos públicos que prueben el hecho alegado.

Por esta vía el juez debe disponer que se entregue el bien al arrendador, en el caso de muebles y en el de inmuebles, dispondrá el lanzamiento en la forma prevista por la Ley para los juicios de inquilinato. Para esto debe contar con intervención de uno de los peritos o alguaciles del lugar domiciliar. La sentencia del Juez será apelable sólo en el efecto devolutivo, sin perjuicio de las acciones que pudiera ejercer el arrendatario frente al arrendador que procediere maliciosamente. Los derechos del arrendatario mercantil sólo podrán ser transferidos con el consentimiento del arrendador. En caso de contravenirse a esta norma el arrendatario será tratado como el deudor prendario que dispone dolosamente de la prenda. En caso de suspensión de pagos, insolvencia o quiebra de quien tenga bienes tomados en arrendamiento mercantil, el arrendador podrá recuperarlos según el procedimiento previsto. Por consiguiente, dichos bienes no entrarán a la masa del concurso de acreedores, ni podrán ser objeto de convenio (Asamblea Nacional del Ecuador, 2015)

## **2.11 MARCO LEGAL**

### **2.11.1 LEY DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL**

Como base principal se encuentra la Constitución de la República del Ecuador y sus normas pertinentes, tomando en cuenta que el Arrendamiento Mercantil tiene su Ley especial vigente.

*Anexo 1 Ley de Arrendamiento Mercantil*

### **2.11.2 CÓDIGO TRIBUTARIO**

Existen ventajas que el campo tributario que ofrece a las partes involucradas en la operación del leasing financiero teniendo su finalidad en los tributos.

En este sentido el (Republica, 2014) en su Artículo 6 indica que al igual que las políticas de Estado Consagradas en la Constitución del Ecuador, los fines de los tributos son justamente estimular la inversión y esta inversión será destinada hacia los fines productivos y de desarrollo nacional, el tema productivo tiene como fin el desarrollo económico del país, el progreso social es decir economía popular y solidaria y una mejor distribución de la renta nacional.

Artículo 6.- Los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general, estimulando la inversión, la reinversión, el ahorro y el destino hacia fines productivos y de desarrollo nacional, atenderán a las exigencias de estabilidad y progresos sociales y procurarán una mejor distribución de la renta nacional.

### **2.11.3 NIC 17**

#### **Introducción**

La Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos (NIC 17) sustituye a la NIC 17 Arrendamientos y debe ser aplicada en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada.

#### **Objetivo**

El objetivo de esta Norma es el de prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos

#### **Razones para la revisión de la NIC 17**

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha desarrollado esta NIC 17 revisada como parte de su proyecto de Mejoras a las Normas Internacionales de Contabilidad. El proyecto se emprendió con motivo de las preguntas y críticas recibidas, relativas a las Normas, que procedían de supervisores de valores, profesionales de la contabilidad y otros interesados. Los objetivos del proyecto consistieron en reducir o eliminar alternativas, redundancias y conflictos entre las Normas, así como resolver ciertos problemas de convergencia y realizar otras mejoras.

En el caso concreto de la NIC 17, el principal objetivo del Consejo fue llevar a cabo una revisión limitada a fin de aclarar la clasificación de los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios, así como eliminar alternativas de contabilización para los costos directos iniciales del arrendamiento en los estados financieros de los arrendadores.

Como la agenda del Consejo incluye un proyecto sobre arrendamientos, el Consejo no reconsideró el enfoque fundamental de la contabilización de arrendamientos contenido en la NIC 17. Por la misma razón, el Consejo decidió no incorporar a la NIC 17 revisada las Interpretaciones SIC que se relacionan con ella.

### **Clasificación de los Arrendamientos**

Al clasificar un arrendamiento de terrenos y construcciones en conjunto, la entidad normalmente considerará que uno y otros son componentes independientes. Los pagos mínimos por el arrendamiento se repartirán entre los componentes de terrenos y construcciones, proporcionalmente a los valores razonables relativos de los derechos de arrendamiento en los componentes de terrenos y construcciones objeto del arrendamiento. El componente de terrenos será, por lo general, clasificado como un arrendamiento Operativo, a menos que la propiedad del mismo se transfiera al arrendatario al término del plazo del arrendamiento. El componente de construcciones se clasificará como un arrendamiento financiero u operativo, según resulte de la aplicación de los criterios de clasificación contenidos en esta Norma.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad

### **Costos Directos Iniciales**

El arrendador incluirá, en la medición inicial de los derechos de cobro derivados del arrendamiento financiero, los costos directos iniciales incurridos en la negociación del arrendamiento. Este tratamiento no será aplicable a los arrendadores que sean también productores o distribuidores. El arrendador que sea también productor o distribuidor reconocerá este tipo de costos como un gasto cuando reconozca el resultado de la venta.

Los costos directos iniciales incurridos por el arrendador al negociar un arrendamiento operativo se añadirán al importe en libros del activo arrendado, y se reconocerán como gastos a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento.

La Norma no permite que los costos directos iniciales de los arrendadores sean cargados como gastos cuando se incurra en ellos

## Definiciones

Los términos siguientes se usan, en esta Norma, con los significados que a continuación se especifican:

**Arrendamiento.-** Es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

**Arrendamiento Financiero.-** Es un tipo de arrendamiento en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La propiedad del mismo, en su caso, puede o no ser transferida.

**Arrendamiento Operativo.-** Es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto al arrendamiento financiero

Inicio del arrendamiento es la fecha más temprana entre la del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que se comprometen las partes en relación con las principales estipulaciones del mismo. En esta fecha:

(a) se clasificará el arrendamiento como operativo o como financiero

(b) en el caso de tratarse de un arrendamiento financiero, se determinarán los importes que se reconocerán al comienzo del plazo de arrendamiento.

Pagos mínimos por el arrendamiento son los pagos que se requieren o pueden requerírsele al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo tanto las cuotas de carácter contingente como los costos de los servicios y los impuestos que ha de pagar el arrendador y le hayan de ser reembolsados.

El arrendatario posee la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea suficientemente más reducido que el valor razonable del activo en el momento en que la opción sea ejercitable, de forma que, al inicio del arrendamiento, se puede prever con razonable certeza que la opción será ejercida, los pagos mínimos por el arrendamiento comprenderán tanto los pagos mínimos a satisfacer en el plazo del mismo hasta la fecha esperada de ejercicio de la citada opción de compra, como el pago necesario para ejercitar esta opción de compra.

**Valor Razonable.-** Es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción libre.

**Vida Económica es:**

(a) el periodo durante el cual se espera que un activo sea utilizable económicamente, por parte de uno o más usuarios

(b) la cantidad de unidades de producción o similares que se espera obtener del activo por parte de uno o más usuarios

**Vida Útil.-** Es el periodo de tiempo estimado que se extiende, desde el inicio del plazo del arrendamiento, pero sin estar limitado por éste, a lo largo del cual la entidad espera consumir los beneficios económicos incorporados al activo arrendado.

**Valor Residual Garantizado es:**

(a) para el arrendatario, la parte del valor residual que ha sido garantizada por él mismo o por una parte vinculada con él, el importe de la garantía es la cuantía máxima que podrían, en cualquier caso, tener que pagar

(b) para el arrendador, la parte del valor residual que ha sido garantizada por el arrendatario o por una parte no vinculada con el arrendador, y que sea financieramente capaz de atender las obligaciones derivadas de la garantía prestada

## **Arrendamientos Financieros**

### **Reconocimiento Inicial**

Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, éste se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento. Al calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental de los préstamos del arrendatario. Cualquier

costo directo inicial del arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo

### **Información a Revelar**

Además de cumplir los requisitos informativos fijados en la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, los arrendatarios revelarán en sus estados financieros la siguiente información, referida a los arrendamientos financieros:

(a) Para cada clase de activos, el importe neto en libros al final del periodo sobre el que se informa.

(b) Una conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del periodo sobre el que se informa, y su valor presente. Además, una entidad revelará el total de pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del periodo sobre el que se informa, y de su valor presente, para cada uno de los siguientes periodos:

(i) hasta un año

(ii) entre uno y cinco años

(iii) más de cinco años.

(c) Cuotas contingentes reconocidas como gasto en el periodo.

(d) El importe total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, al final del periodo sobre el que se informa, por los subarriendos operativos no cancelables.

(e) Una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos:

(i) las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado

(ii) la existencia y, en su caso, los plazos de renovación o las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento

(iii) las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento financiero, tales como las que se

refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

### **Arrendamientos Operativos**

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

Para los arrendamientos operativos, los pagos correspondientes a las cuotas de arrendamiento (excluyendo los costos por otros servicios tales como seguros o mantenimiento) se reconocerán como gastos de forma lineal, a menos que resulte más apropiado el uso de otra base de carácter sistemático que recoja, de forma más representativa, el patrón de generación de beneficios para el usuario, independientemente de la forma concreta en que se realicen los pagos de las cuotas

#### **Información a revelar**

Además de los requerimientos informativos fijados en la NIIF 7, los arrendatarios revelarán, en sus estados financieros, la siguiente información referida a los arrendamientos operativos:

(a) El total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, derivados de contratos de arrendamiento operativo no cancelables, que se vayan a satisfacer en los siguientes plazos:

- (i) hasta un año;
- (ii) entre uno y cinco años;
- (iii) más de cinco años.

(b) El importe total de los pagos futuros mínimos por subarriendo que se espera recibir, al final del periodo sobre el que se informa, por los subarriendos operativos no cancelables

(Contadores Org., 2015)

## **2.12 ENTIDADES DE CONTROL**

### **2.12.1 SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS**

#### **LIBRO I.- NORMAS GENERALES PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO**

*Anexo 2 Normas generales para la aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero*

### **2.12.2 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS**

El Servicio de Rentas Internas nos permite conocer los aspectos tributarios que se deben manejar en la aplicación del Leasing

#### **Impuesto al Valor Agregado IVA**

- Para la determinación del valor del bien arrendado, se deben incorporar todos los desembolsos legalmente imputables al costo, inclusive el IVA respectivo
- Para el arrendatario constituye crédito tributario, siempre que el objeto de su negocio este gravado con el 12% de IVA
- Su causa es por cada factura mensual

#### **Retención en la Fuente del Impuesto a la Renta e IVA**

El Leasing Mercantil da lugar a esta retención, por tanto si el Arrendatario está facultado para hacerlo, debe retener el IR y el IVA en los porcentajes permitidos

## **2.12.3 REGISTRO MERCANTIL**

### **REQUISITOS E INSCRIPCIÓN:**

1. Presentar al menos dos ejemplares del contrato.
2. Adjuntar copia de cédula y certificado de votación de las partes intervinientes (Art. 110 de la Ley General de Registro Civil Identificación y Cedulación, Art. 289 del Código de la Democracia, y Resolución PLE-CNE-7-30-3-2010, publicada en el R.O.S. 169 del 12 de abril de 2012)
3. El contrato deberá contener un plazo inicial forzoso para ambas partes, no menor a cinco años, la renta a pagarse durante el plazo forzoso, más el precio señalado a la opción de compra, deberán exceder del precio en que el arrendador adquirió el bien, el arrendador deberá ser propietario del bien arrendado, al finalizar el plazo inicial forzoso el arrendatario tendrá cualquiera de los siguientes derecho alternativos:
  - a) Comprar el bien, por el precio acordado para la opción de compra o valor residual previsto en el contrato, el que no será inferior al 20% del total de rentas devengadas
  - b) Prorrogar el contrato por un plazo adicional. Durante la prórroga la renta deberá ser inferior a la pactada originalmente, a menos que el contrato incluya mantenimiento, suministro de partes, asistencia u otros servicios
  - c) Recibir una parte inferior al valor residual del precio en que el bien sea vendido a un tercero
  - d) Recibir en arrendamiento mercantil un bien sustitutivo, al cual se apliquen las condiciones antes detalladas (Arts. 1 y 2 de la Ley sobre Arrendamiento Mercantil).
4. Descripción precisa del bien como algunas características: motor, serie, chasis, tipo, modelo, marca, color, placa.

5. En caso de que alguno de los contratantes sea extranjero, deberá adjuntar el RUC o en su defecto una declaración, con reconocimiento notarial de firma, indicando que el contrato no le generará rentas gravadas en el Ecuador, pedir formato de la declaración en recepción. (Art. 3 de la Ley de Registro único de Contribuyentes, y Circular NAC-DGECCGC12-0011, publicada en el Registro Oficial Segundo Suplemento 735 del 29 de junio de 2012).
6. Los contratos deben inscribirse en el Registro Mercantil del lugar en donde las partes hayan acordado que se mantendrá el bien durante la vigencia del contrato (Resolución 022-NG-DINARDAP-2012, del 14 de diciembre de 2012).

**Arancel:** Según la cuantía del bien. Se debe ver Tabla de Aranceles publicada en el Registro Oficial 204 del 5 de noviembre de 2003, y su reforma publicada en el Registro Oficial 244 del 5 de enero de 2004 (Registro Mercantil, 2015)

## CAPITULO III

### 3.1 METODOLOGÍA

#### 3.1.1 TIPOS DE INVESTIGACIÓN

Usaremos tres tipos de investigación:

##### 3.1.1.1 INVESTIGACIÓN DESCRIPTIVA

En este proceso se tiene como interés, por describir, explicar la influencia, importancia, las causas o factores que intervienen en la determinada realidad, puede darse casos de combinaciones y hemos encontrado investigaciones descriptivas y explicativas o descriptivas evolutivas o explicativas comparativas.

Este es el nivel básico inicial o si se quiere exploratorio que se acostumbra para el desarrollo en una investigación y que se aplicará en la presente.

En la formulación de los objetivos se ha utilizado los siguientes verbos:

- ✚ **Descriptivos:** Describir, bosquejar, enumerar, enunciar, relatar, normar, reseñar, resumir, reconstruir.
- ✚ **Explicativos:** Explicar, concretar, desarrollar, especificar, ilustrar, precisar, demostrar, definir, interpretar, deducir, inducir, analizar, sintetizar.
- ✚ **Explorativa:** Explorar un nuevo tema con el fin de aprender acerca de él. Se realiza cuando el problema es nuevo o el investigador ha escrito poco sobre él
- ✚ **Comparativos:** Comparar, contraponer, distinguir, clasificar, generalizar.
- ✚ **Evolutivos:** Criticar, discernir, evaluar, enjuiciar, discutir, justificar.

### 3.1.1.2 INVESTIGACIÓN ASOCIATIVA

Se ha establecido relaciones, asociaciones entre dos o más variables, con la finalidad de encontrar desigualdad o igualdad en un nivel altamente significativo. Buscando además establecer las modificaciones que se suscitan el cambiarse alguna de las variables, a manera que se establezca la inter-influencia o reciprocidad.

En la formulación de los objetivos se ha utilizado los verbos como: Relacionar, correlacionar, unir, vincular, juntar, interrelacionar, unificar, interconectar, conectar.

### 3.1.1.3 INVESTIGACIÓN DE INTERVENCIÓN

Son aquellas que se han orientado a producir modificaciones, con resultado de la intervención directa en la investigación, se busca mejorar, disminuir o eliminar alguna dificultad o problema, en algún segmento de la realidad, su utilidad radica en que los conocimientos obtenidos son extraordinariamente valiosos, pero a condición de un adecuado control de las variables que intervinieron en su ejecución para formular objetivos se utilizó dos clases de verbos.

- ✚ **Verbos Débiles:** Coordinar, participar, contribuir, asistir, apoyar, mejorar, integrar, colaborar, aumentar, organizar, aconsejar, fomentar.
- ✚ **Verbos de Acción con fuerza:** Establecer, ordenar, instalar, erradicar, marcar, dirigir, llevar a cabo.

### 3.1.2 MÉTODOS Y TÉCNICAS

#### 3.1.2.1 MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

Se utilizaron los siguientes: Método Inductivo, Método Deductivo, Método de Análisis y Síntesis.

 **Inducción:** Es un modo de razonar que nos lleva:

- a) De lo particular a lo general.
- b) De una parte a un todo.

Inducir es ir más allá de lo evidente. La generalización de los eventos es un proceso que sirve de estructura a todas las ciencias experimentales, ya que éstas como la física, la química y la biología se basan en principio en la observación de un fenómeno o un caso particular y posteriormente se realizan investigaciones y experimentos que conducen a los científicos a la generalización. (Carvajal, 2015)

 **Deducción:** Es un tipo de razonamiento que nos lleva:

- a) De lo general a lo particular.
- b) De lo complejo a lo simple.

Pese a que el razonamiento deductivo es una maravillosa herramienta del conocimiento científico, si el avance de la ciencia se diera sólo en función de él, éste sería muy pequeño. Esto se debe a que nuestra experiencia como humanos es limitada, depende de nuestros sentidos y de nuestra memoria.

La inducción y la deducción no son formas diferentes de razonamiento, ambas son formas de inferencia.

El proceso de inferencia inductiva consiste en exhibir la manera cómo los hechos particulares y como las variables están conectados a un todo como las leyes.

La inferencia deductiva nos muestra cómo un principio general como es la ley, descansa en un grupo de hechos que son los que lo constituyen como un todo.

Ambas formas de inferencia alcanzan el mismo propósito aun cuando el punto de partida sea diferente.

Cuando usamos simultáneamente los métodos de inferencia inductiva y deductiva para buscar la solución de un problema científico decimos que estamos empleando el método inductivo y deductivo, cuyas reglas básicas de operación son:

- a) Observar cómo se asocian ciertos fenómenos, aparentemente ajenos entre sí.
- b) Por medio del razonamiento inductivo, intentar descubrir el denominador común como la ley o principios que los asocia a todos.
- c) Tomando como punto de partida este denominador común por inducción, generar un conjunto de hipótesis referidas a los fenómenos diferentes, de los que se partió inicialmente.
- d) Planteadas las hipótesis, deducir sus consecuencias con respecto a los fenómenos considerados.
- e) Hacer investigaciones teóricas o experimentales para observar si las consecuencias de las hipótesis son verificadas por los hechos.

🌈 **Método de Análisis y Síntesis:** Analizar consiste en descomponer el todo en sus partes integrantes, es decir sus componentes, a los efectos de tratar de conocer más profundamente la naturaleza del fenómeno estudiado, sus causas y efectos, así como lo específico del funcionamiento de las partes.

El análisis permite aumentar el portafolio de conocimientos positivos que constituyen la base de toda ciencia y en particular permite establecer y enseñar teoría económica.

El método analítico es igualmente aplicable tanto al objeto de estudio concreto como al abstracto.

Observación, descripción, examen crítico y taxonomía o clasificación son etapas del desarrollo y aplicación del método analítico, posteriormente puede procederse a la comparación con otros fenómenos vinculados.

Con la progresión anteriormente señalada desarrollada adecuadamente se tendrá la posibilidad de entender y explicar el fenómeno estudiado, es decir se habrá avanzado sólidamente en su comprensión.

La síntesis se trabaja como la inversa del análisis análogamente a la forma en que la integración de funciones matemáticas es el proceso inverso de la derivación, vale decir la reconstrucción de la situación original descompuesta en el análisis, pero no es esta la variante más provechosa del método.

La síntesis no es meramente la operación inversa del análisis, ya que el todo es siempre mayor que la suma de las partes. Si se logra una nueva categorización del fenómeno, decimos que se ha operado una síntesis productiva.

La síntesis implica una comprensión integral del fenómeno a partir de su reconstrucción, pero esta operación hubiese resultado imposible sin el análisis previo. Normalmente se expresa en un resumen conclusivo de los fenómenos estudiados.

La operación de síntesis tiene como consecuencia lógica y necesaria la conclusión del investigador y del lector.

### 3.1.2.2 TÉCNICAS

La investigación permitirá aplicar las siguientes técnicas:

- ✚ **Observación:** Es una técnica que consiste en observar atentamente el fenómeno, hecho o caso, tomar información y registrarla para su posterior análisis. La observación es un elemento fundamental de todo proceso investigativo, es donde se apoya el investigador para obtener el mayor número de datos, gran parte del colección de conocimientos que constituye la ciencia ha sido lograda mediante la observación.
  
- ✚ **Análisis Documental:** El análisis documental es una forma de investigación técnica, un conjunto de operaciones intelectuales, que buscan describir y representar los documentos de forma unificada sistemática para facilitar su recuperación. Comprende el procesamiento analítico- sintético que, a su vez, incluye la descripción bibliográfica y general de la fuente, la clasificación, anotación, extracción, traducción y la confección de reseñas. El tratamiento documental significa extracción científico-informativa, una extracción que se propone ser un reflejo objetivo de la fuente original, pero que evita los nuevos mensajes en el documento.

- ✚ **Normas, Técnicas, Estudios Estadísticos.-** Esta técnica se aplicará para obtener datos e información de fuentes confiables.

## **3.2 METODOLOGÍA APLICADA**

### **3.2.1 TIPOS DE INVESTIGACIÓN**

Se utilizó dos tipos de investigación

#### **3.2.1.1 INVESTIGACIÓN DESCRIPTIVA**

Mediante esta investigación se alcanzó la descripción del enfoque del tema, una explicación amplia y detallada de cada una de sus partes, su importancia y las causas o factores que intervienen en el estudio del leasing.

#### **3.2.1.2 INVESTIGACIÓN ASOCIATIVA**

Se estableció relaciones entre dos formas de arrendamiento con el propósito de que podamos encontrar y comprender sus ventajas y desventajas de acuerdo al tema planteado y así tratar de buscar su máximo beneficio en el modelo planteado.

### **3.2.2 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN**

El diseño metodológico que sustentó a la presente investigación fue estructurado considerando los siguientes elementos:

- ✚ **Tipo de Investigación:** Se trata de una investigación elemental, descriptiva por cuanto se presenta la información a través de principios, normas, conceptos, procedimientos y técnicas, se dispondrá de la información financiera y administrativa, igualmente se empleará el estudio de leyes, normas, reglamentos, y manuales, necesarios para llegar a las conclusiones finales

- ✚ **Por su Nivel:** Es una investigación del nivel descriptiva por cuanto presenta la realidad actual del manejo de herramientas financieras, y de administración contable por cuanto se expone la forma de obtención por medio de la misma herramienta.
- ✚ **Técnicas Utilizadas:** Se utilizó algunas técnicas como la observación, revisión documental, estudios estadísticos, libros, revistas, internet y otras tesis, revistas indexadas.

### **3.2.3 MÉTODOS, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS**

#### **3.2.3.1 MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN**

Se utilizaron los siguientes Métodos:

- Método Inductivo
- Método Deductivo
- Método de Análisis y Síntesis.

El Método inductivo ha sido aplicado en este trabajo a través de la comparación y observación de políticas, normas y leyes aplicadas en otros países para para el comportamiento y manejo del leasing

El Método deductivo ha sido aplicado en este modelo a través de realizar investigaciones en leyes, reglamentos, documentales, foros, blogs y Normas Internacionales de Contabilidad, Marco Tributario con el fin de conocer a través de la lectura y estudio su aplicación, comprensión y demostración.

El Método de Análisis ha sido aplicado en este modelo realizando descripciones y características del tema que nos ha llevado a subdividirlo en

varios subtemas para ir conociendo paso a paso como en su forma de desarrollo y aplicación

El Método de Síntesis ha sido aplicado en este modelo tomando varias partes concretas de cada uno de los subtemas encontrados y estudiados que nos ayude fácilmente tener una mejor comprensión

### 3.2.3.2 TÉCNICAS

La investigación permite aplicar las siguientes técnicas:

- ✚ **Observación:** Esta técnica fue utilizada por cuando mediante la observación se logró tener una visión más eficiente en el proceso investigativo como un apoyo real para recolectar los datos y afianzar los conocimientos y mediante su respectivo estudio poder realizar un análisis posterior
  
- ✚ **Análisis Documental:** Esta técnica se aplicó mediante la recopilación de información de varias fuentes generales y específicas con el fin de unificar conceptos que facilitaron su comprensión para la aplicación en la investigación
  
- ✚ **Normas, Técnicas, Estudios Estadísticos.-** Esta técnica fue aplicada para que cada uno de las informaciones que nos llevó a obtener el marco general de esta investigación provengan de fuentes confiables que sirvan de ayuda sustancial en su desarrollo

### **3.2.3.3 INSTRUMENTOS**

En el tratamiento de la información que han sido utilizados son los siguientes:

- Tabla de datos-Gráficos
- Interpretación de datos

### **3.2.4 ORGANIZACIÓN Y PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN**

#### **3.2.4.1 ORGANIZACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

Se aplicaron las siguientes técnicas:

-  Análisis documental
-  Tabulación de cuadros con cantidades y porcentajes
-  Comprensión de gráficos

#### **3.2.4.2 PROCESAMIENTO DE DATOS**

El trabajo de investigación fue realizado mediante el proceso de datos, utilizando de las siguientes técnicas:

-  Ordenamiento y Clasificación
-  Registro Manual
-  Proceso Computarizado con Excel
-  Proceso Computarizado con Word

## **CAPITULO IV**

### **4.1 ELABORACIÓN DEL MODELO DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL “LEASING” PARA EL MANEJO DE ACTIVOS FIJOS OPERACIONALES EN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS ORGANIZADORAS DE FERIAS Y EVENTOS**

#### **4.1.1 ELEMENTOS QUE INTEGRAN EL MODELO DE APLICACIÓN**

4.1.1.1 PORTADA

4.1.1.2 ÍNDICE

4.1.1.3 INTRODUCCIÓN Y DEFINICIÓN

4.1.1.4 CARACTERÍSTICAS Y GLOSARIO DE TÉRMINOS

4.1.1.5 OBJETIVOS

4.1.1.6 BASE LEGAL

**4.1.1.1 PORTADA**



**PROPUESTA DE UN MODELO DE ARRENDAMIENTO  
MERCANTIL “LEASING” PARA EL MANEJO DE ACTIVOS  
FIJOS OPERACIONALES EN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS  
ORGANIZADORAS DE FERIAS Y EVENTOS**

**FATIMA ANDREA VARGAS ESTRELLA**

**UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS – ESPE-**

Sangolquí, agosto de 2015

#### **4.1.1.2 ÍNDICE**

1. INTRODUCCIÓN Y DEFINICIÓN
2. CARACTERÍSTICAS Y GLOSARIO DE TÉRMINOS
3. OBJETIVOS
4. BASE LEGAL
5. EJEMPLO PRÁCTICO ARRENDAMIENTO OPERATIVO
6. EJEMPLO PRÁCTICO ARRENDAMIENTO FINANCIERO

#### 4.1.1.3 INTRODUCCIÓN Y DEFINICIÓN

El presente modelo de aplicación busca facilitar a las empresas organizadoras de ferias y eventos en conseguir una nueva herramienta de financiamiento para tener una alta gama de implementación de nuevos o para su renovación de equipos que requieren estas empresas que contemplan como activos fijos que ayudarán a su desarrollo empresarial para que el servicio que brindan sea óptimo y estas empresas puedan ser más competitivas en el mercado, esta herramienta también facilitará un manejo adecuado de su flujo de efectivo propio sin tener que recurrir a los largos y problemáticos préstamos bancarios u otros métodos.

El Leasing se define como un contrato en virtud del cual, entregamos a una persona natural o jurídica, denominada Arrendatario la tenencia de un activo productivo para su uso y goce, a cambio de un pago periódico llamado Canon, durante un plazo pactado y a cuyo vencimiento, el arrendatario tendrá derecho a adquirir el activo, por el valor de la opción de compra, o bien a devolver el activo según lo pactado en el contrato

Otra definición de Leasing, indica que a través de ello, un empresario puede disponer del uso de un bien, mueble o inmueble, pagando una renta periódica a modo de alquiler por un tiempo determinado a un arrendador, propietario de dicho bien, que adquiere en su propio nombre para cederlo al arrendatario. Una vez finalizado el contrato, el empresario arrendatario tiene tres posibilidades:

- ✚ Adquirir la propiedad del bien financiado ejecutando una opción de compra por un valor residual similar a las cuotas mensuales.
- ✚ Suscribir un nuevo contrato leasing sobre el mismo material.
- ✚ Devolverlo a la entidad que se lo ha prestado

Tomando en consideración la otra forma de arrendamiento común que es el Arrendamiento Operativo el usuario arrienda el bien directamente del proveedor o fabricante, por un plazo corto de tiempo. Generalmente el arrendador ofrece varios beneficios, tales como asistencia técnica, mantenimiento o reparación y se incluye la posibilidad de sustituir el bien por modelos más avanzados. Se suele aplicar mayoritariamente con respecto a maquinarias, equipos y vehículos, entre otros.

#### 4.1.1.4 CARACTERÍSTICAS Y GLOSARIO

##### **Características del Leasing**

- Permite Financiar hasta el 100% del valor del bien
- Se pueden financiar operaciones de mediano y largo plazo.
- No distrae el capital de trabajo

##### **Que se puede Arrendar**

Las Compañías de Leasing indican que cualquier bien puede ser objeto para un contrato de arrendamiento, se escoge también a los clientes tomando en consideración una selección de materiales y equipos ya que al fallar el arrendatario deberá realquilar o vender los bienes que fueron arrendados, es importante resaltar que dar en arriendo un bien en la mayoría de casos para capital está dirigido para los empresario a brindar un soporte financiero, el cual tiene uso y goce de lo requerido para generar el desarrollo y productividad de su negocio y así no tener arrendamientos de bienes de consumo que solo genera gastos y no se obtiene ninguna rentabilidad.

## 🚦 Términos y Definiciones

- **Arrendatario. (El que da).**- Persona individual o Jurídica al que arrendan o alquilan un bien durante un plazo no menor de 6 meses.
- **Arrendador (El que recibe).**- Persona individual o jurídica que arrenda o alquila un bien mediante un contrato no menor de 6 meses a un arrendatario, pagando al mes un canon.
- **Canon (Cuota).**- Es el monto de la renta mensual que el arrendatario cancela mes a mes

## 🚦 Contrato de Arrendamiento Mercantil

De acuerdo a la Ley de Arrendamiento Mercantil existen ciertos parámetros o normativas esenciales que se deben aplicar al momento de contratar un leasing

### Forma y Requisitos

1. **El Arrendador:** o el propietario del inmueble que puede ser una persona natural o jurídica o compañía anónima que se dedique habitualmente a los arrendamientos, esta dará el goce del bien inmueble o la cosa en arredramiento al interesado en mutuo convenio.
2. **El Arrendatario:** es la persona natural o jurídica que toma el bien materia del arrendamiento con opciones de compra según lo pactado previamente o al vencimiento puede ser restituido el bien al su arrendador.

El contrato debe celebrarse por escrito e inscribirse, a partir de ese momento, o en un plazo máximo de 30 días en el libro de arrendamientos mercantiles que, para este efecto en el lugar donde está localizado el bien inmueble. Si el contrato versa sobre muebles se lo puede inscribir, a elección de las partes:

- **Ante el** registrador mercantil del cantón donde tenga su domicilio principal la compañía arrendadora.
- **Ante el** registrador mercantil del cantón donde tenga su domicilio principal el arrendatario.
- **Ante el** registrador mercantil del cantón donde se encuentra el bien.

Debe establecerse un plazo inicial forzoso de cumplimiento del contrato para ambas partes.

En los arrendamientos mercantiles de inmuebles, éste no podrá ser inferior a 5 años. En los demás bienes se entiende que el plazo guardará armonía con su lapso de vida útil.

La renta a pagarse durante el plazo forzoso, más el precio señalado para la opción de compra, deben exceder del precio en que el arrendador adquirió el bien.

#### **Características del Contrato de Arrendamiento**

- **Atípico:** En los ordenamientos jurídicos a nivel general esta figura contractual no tiene un respaldo legal particular.
- **Consensual:** A criterio del suscrito no precisamente hay una consensualidad absoluta por la parte más débil, no obstante en teoría es necesaria la voluntad de los contratantes para que el contrato se tenga como perfecto de conformidad con el artículo 1049 del Código Civil y leyes conexas del Código de Comercio. Se habla de consensualidad, cuando se está frente a un contrato concluido con el solo acuerdo de las voluntades de las partes y desde el instante en que este se presta

- **Principal:** Posee autonomía propia, por ende se entiende que NO depende de otro contrato
- **Bilateral:** (Plurilateralidad) Igual que el tema de la consensualidad a criterio del suscrito no se da la bilateralidad pura en la cual las partes se obligan recíprocamente, unas respecto de las otras, sino que hay cierta desigualdad en el ámbito contractual. Es importante mencionar que, el contrato de leasing financiero puede ser plurilateral
- **Oneroso:** Claramente es una figura que nace con fines onerosos por cuanto una de las partes estipula a la otra una prestación a cambio de lo que ella promete.
- **Es de tracto sucesivo:** Esto se da dado que la figura como tal requiere necesariamente un plazo prudencial para poder ejecutarlo.
- **Es de adhesión:** Con condiciones generales, claramente el arrendador es el que impone las condiciones del contrato al usuario o al arrendante. Esta característica es aplicada al leasing por cuanto las cláusulas esenciales son fijadas anticipadamente por una de las partes, para todas las personas que traten con ella, encontrándose así un contrato con condiciones generales
- **Mercantil:** En buena teoría este tipo de contrato es dirigido para el ámbito comercial únicamente, no obstante, en la mayoría de los casos, aun cuando esto no impide el hecho de que pueda referirse a objetos no comerciales cuando el bien arrendado no es habitualidad de la empresa el arrendarlo.

#### **4.1.1.5 OBJETIVOS**

##### **4.1.1.5.1 OBJETIVO GENERAL**

Establecer y Guiar los Lineamientos para la Aplicación del Arrendamiento Mercantil Leasing para el manejo de Activos Fijos Operacionales en las Empresas de Servicios Organizadoras de Ferias y Eventos

##### **4.1.1.5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- ✚ Conocer sobre que trata el Arrendamiento Operativo y el Arrendamiento Financiero Leasing
- ✚ Establecer un Modelo con los procedimientos adecuados para la aplicación del Arrendamiento Mercantil, Características, Términos, Contrato de Arrendamiento y sus detalles.
- ✚ Ejemplificar el Arrendamiento Operativo y Arrendamiento Financiero para conocer su forma de contabilización y sus variantes.

#### **4.1.1.6 BASE LEGAL**

##### **✚ LEY DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL**

Como base principal se encuentra la Constitución de la República del Ecuador y sus normas pertinentes, tomando en cuenta que el Arrendamiento Mercantil tiene su Ley especial vigente.

*Anexo 3 Ley de Arrendamiento Mercantil*

##### **✚ CÓDIGO TRIBUTARIO**

Existen ventajas que el campo tributario ofrece a las partes involucradas en la operación del leasing financiero con su finalidad en los tributos

En este sentido el (Republica, 2014) en su Artículo 6 indica que al igual que las políticas de Estado Consagradas en la Constitución del Ecuador, los fines de los tributos son justamente estimular la inversión y esta inversión será destinada hacia los fines productivos y de desarrollo nacional, el tema productivo tiene como fin el desarrollo económico del país, el progreso social es decir economía popular y solidaria y una mejor distribución de la renta nacional.

Artículo 6.- Los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general, estimulando la inversión, la reinversión, el ahorro y el destino hacia fines productivos y de desarrollo nacional, atenderán a las exigencias de estabilidad y progresos sociales y procurarán una mejor distribución de la renta nacional.

## NIC 17

### **Introducción**

La Norma Internacional de Contabilidad 17 Arrendamientos (NIC 17) sustituye a la NIC 17 Arrendamientos y debe ser aplicada en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2005. Se aconseja su aplicación anticipada.

### **Objetivo**

El objetivo de esta Norma es el de prescribir, para arrendatarios y arrendadores, las políticas contables adecuadas para contabilizar y revelar la información relativa a los arrendamientos

### **Razones para la revisión de la NIC 17**

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ha desarrollado esta NIC 17 revisada como parte de su proyecto de Mejoras a las Normas Internacionales de Contabilidad. El proyecto

se emprendió con motivo de las preguntas y críticas recibidas, relativas a las Normas, que procedían de supervisores de valores, profesionales de la contabilidad y otros interesados. Los objetivos del proyecto consistieron en reducir o eliminar alternativas, redundancias y conflictos entre las Normas, así como resolver ciertos problemas de convergencia y realizar otras mejoras.

En el caso concreto de la NIC 17, el principal objetivo del Consejo fue llevar a cabo una revisión limitada a fin de aclarar la clasificación de los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios, así como eliminar alternativas de contabilización para los costos directos iniciales del arrendamiento en los estados financieros de los arrendadores.

Como la agenda del Consejo incluye un proyecto sobre arrendamientos, el Consejo no reconsideró el enfoque fundamental de la contabilización de arrendamientos contenido en la NIC 17. Por la misma razón, el Consejo decidió no incorporar a la NIC 17 revisada las Interpretaciones SIC que se relacionan con ella.

#### **4.1.2 EJEMPLO PRÁCTICO LEASING OPERATIVO**

La NIC 17 nos ayudará para guiarnos en la Contabilización del Arrendamiento Operativo, ya que dentro de su alcance nos explica que es una aplicación a los acuerdos mediante los cuales se cede el derecho para uso de los activos, tomando en cuenta que el arrendatario queda obligado para prestar servicios de cierta importancia con lo que tiene relación al mantenimiento de los bienes o a la operación en sí.

También podemos definir dentro de esta norma que el Arrendamiento Operativo es un acuerdo en el cual el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero o una serie de pagos o cuotas, el derecho de utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

Para la contabilización del Arrendamiento Operativo en el caso de la figura de los arrendatarios se debe realizar mediante la creación de una cuenta contable para la provisión o el anticipo para cada uno de los periodos de pago

como por ejemplo puede ser mensualmente. Para esto se debe tomar en cuenta la fecha de pago de la cuota, es decir si esta se la realiza al finalizar el mes o al inicio, por cuanto si esta es al final del mes se utilizará la provisión mencionada, pero si se realiza adelantadamente se debe realizar un asiento de gasto anticipado.

Para el caso de provisiones los asientos contables que se deben utilizar serian la generación del gasto del arrendamiento contra una cuenta del pasivo respectiva, mientras que para el anticipo se utilizarán las cuentas de gastos anticipados como son los activos contra la cuenta de bancos o de ser el caso contra una cuenta de pasivo de liquidación inmediata.

Para el caso de los arrendadores de los bienes se deberá presentar en su Estado de Situación Financiera destinados a arrendamiento. Cada una de las cuotas que se recaudan se deberán contabilizar en cuentas de ingresos de gestión, por el contrario todos los costos que se incurran en la negociación y contratación del arrendamiento incluyendo la depreciación del bien se deben reconocer en una cuenta de gasto a lo largo del plazo del arrendamiento.

A continuación se ejemplifica para su mejor comprensión asientos contables para un arrendamiento anticipado, tanto para el caso de los arrendatarios como para el caso de los arrendadores. (Carolina, 2015)

**ARRENDATARIOS***Cuadro 3 Primera Opción Arrendatario***EMPRESA ABC****LIBRO DIARIO****Al 30 de Junio de 2015**

<b>FECHA</b>	<b>DETALLE</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
10/06/15	-----1-----		
	Arriendos Anticipados	5,000.00	
	Bancos		5,000.00
	R/ Pago por cuota de arrendamiento		
30/06/15	-----2-----		
	Gasto Arrendamientos	5,000.00	
	Arriendos Anticipados		5,000.00
	R/ Cierre de Anticipo Proveedores		

## Cuadro 4 Segunda Opción Arrendatario

## EMPRESA ABC

## LIBRO DIARIO

Al 30 de Junio de 2015

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
10/06/15	-----1-----		
	Arriendos Anticipados	5,000.00	
	Cuentas por Pagar Arrendamientos		5,000.00
	R/ Anticipo cuota de arrendamiento		
10/06/15	-----2-----		
	Cuentas por Pagar Arrendamientos	5,000.00	
	Bancos		5,000.00
	R/ Pago por cuota de arrendamiento		
30/06/15	-----3-----		
	Gasto Arrendamientos	5,000.00	
	Arriendos Anticipados		5,000.00
	R/ Cierre de Anticipo Proveedores		

**ARRENDADORES**

Cuadro 5 Ejemplo Contabilización Arrendador

**EMPRESA XYZ****LIBRO DIARIO****Al 30 de Junio de 2015**

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
10/06/15	----1----		
	Bancos	5,000.00	
	Ingreso por Arrendamiento		5,000.00
	R/ Cobro por cuota de arrendamiento		

En lo que corresponde al arrendatario en el primer ejemplo podemos observar el anticipo se contabiliza directamente contra la cancelación mientras que en el segundo ejemplo se crea una cuenta de provisión, generando una cuenta por pagar e inmediatamente se puede descargar contra la cancelación con lo que se procede a cerrar la provisión automáticamente, en ambos ejemplos el asiento final es el de cierre del anticipo, es decir es el asiento que reconoce el gasto del arrendamiento finalmente.

En lo que corresponde al arrendador en el ejemplo se demuestra la contabilización correcta, aunque se debe tomar en cuenta que también la normativa contable propone realizar las provisiones respectivas para los pagos que se realizarán, para los arrendamientos operativos lo que se refiere a pagos de las cuotas de seguros y mantenimiento o se los registrará en su forma normal a la presentación del servicio con la factura del proveedor.

En cambio para la contabilización de la cuota de un arrendamiento que se paga al final del periodo según contrato acordado tenemos:

**Cuadro 6 Contabilización Cuota Final Periodo**

**EMPRESA ABC**

**LIBRO DIARIO**

**Al 30 de Junio de 2015**

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
30/06/15	-----1-----		
	Gasto Arrendamientos	5,000.00	
	Cuentas Por Pagar Arrendamientos		5,000.00
	R/ Provisión de arrendamiento		
30/06/15	-----2-----		
	Cuentas Por Pagar Arrendamientos	5,000.00	
	Bancos		5,000.00
	R/ Pago cuota de Arrendamiento		

En lo referente a la contabilización de un arrendamiento operativo, mismo que representará un pago anticipado, el cual se amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento de modo que para todos, los gastos o egresos que sean necesarios para que el bien arrendado empiece a funcionar se creará una cuenta en el activo diferido que se irá amortizando al mismo tiempo que del periodo que estipula el contrato de arrendamiento celebrado.

A continuación se ejemplificará para una mejor comprensión:

La empresa ABC negociará una máquina de truss que se dará en arrendamiento por el lapso de cinco años, los gastos que se contemplan serán gastos de contratación con el arrendador por el valor de 500.00, gastos de transporte y puesta en marcha 450.00 y otros gastos 100.00

## ARRENDATARIOS

Cuadro 7 Pago Amortizado Largo Plazo

**EMPRESA ABC**  
**LIBRO DIARIO**  
**Al 30 de Junio de 2015**

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
01/06/15	-----1-----		
	Amortizac. Gastos Contratac. Leasing	500.00	
	Amortizac. Transporte	450.00	
	Amortizac. Otros Gastos de Arrendam.	100.00	
	Bancos		1,050.00
	R/ Pago de Gastos Diferidos de Contratación		
30/06/15	-----2-----		
	Gastos Contratación Leasing	210.00	
	Amortizac Acumulad Gast Contrat Leasing		210.00
	R/ Pago cuota de Arrendamiento		

**ARRENDADORES**

Cuadro 8 Amortizado Largo Plazo

EMPRESA ABC

LIBRO DIARIO

Al 30 de Junio de 2015

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
01/06/15	----1----		
	Gastos Leasing	500.00	
	Gastos Transporte	450.00	
	Otros Gastos de Arrendamientos	100.00	
	Bancos		1,050.00
	R/Gastos Incurridos en el arrendamiento del bien		

Al verificar el valor total por concepto de Gastos de Contratación Diferidos el mismo que asciende a 1.050.00, tomando en referencia este valor, lo dividimos para el lapso de 5 años tiempo que se refiere al plazo del contrato, con lo cual obtenemos 210.00 que se refiere al monto anual de la Amortización Acumulada por los Gastos de Contratación, normalmente la Amortización Acumulada se registra en función de los periodos de tiempo en los que se cancelan las cuotas, como se podría apreciar si las cuotas son mensuales, la amortización será mensual de la misma forma, esto ocurre por la aplicación del devengado. Para lo cual dividiremos el monto de amortización anual para el número de cuotas a pagarse en el año y de acuerdo al pago de las mismas se realizará el respectivo registro contable, a continuación se ejemplifica el registro en forma mensual.

Cuadro 9 Amortización Mensual

## EMPRESA ABC

## LIBRO DIARIO

Al 30 de Junio de 2015

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
01/06/15	-----1-----		
	Amortizac. Gastos Contratac. Leasing	500.00	
	Amortizac. Transporte	450.00	
	Amortizac. Otros Gastos de Arrendam.	100.00	
	Bancos		1,050.00
	R/ Pago de Gastos Diferidos de Contratación		
30/06/15	-----2-----		
	Gastos Contratación Leasing	17.50	
	Amortizac Acumulad Gast Contrat Leasing		17.50
	R/ Cargo Acumulado Diferidos		
	-----3-----		
30/12/15	Gastos Contratación Leasing	17.50	
	Amortizac Acumulad Gast Contrat Leasing		17.50
	R/ Cargo Acumulado Diferidos		

Se realizará estos asientos siempre que el arrendatario asuma propiamente los gastos por el arrendamiento, su contabilización será cargando a amortizaciones pero al asumir el arrendador directamente se cargara al gasto.

### **En el Leasing Operativo y su Contabilización del Impuesto a la Renta**

Lograremos conocer cómo se desarrolla la contabilización del Arrendamiento Operativo tomando como referencia legal a la legislación tributaria ecuatoriana y tomando en consideración que cada uno de los gastos que se realicen por operaciones de leasing es deducible como lo indica la LORTI Art 25 Núm. 15 que es el Reglamento para la aplicación del impuesto.

Para la contabilización del servicio al tratarse del caso de arrendamiento operativo se debe considerar que el arrendatario deberá retener como porcentaje el 8% por concepto de Retención en la Fuente sobre el valor del servicio, en este caso se trata del arriendo específicamente.

A continuación se presenta el siguiente ejemplo de la contabilización de la retención en la fuente en una operación de leasing operativo.

La empresa ABC arrienda computadoras, pantallas y proyectores necesarios para la producción y desarrollo de la operación de sus eventos, se firma un contrato de un canon de arrendamiento por un valor fijo mensual de 2.000,00 dólares, dicho valor debe ser cancelado al finalizar cada mes, se procede a ejemplificar su contabilización.

La transferencia de servicio, es decir los 2.000,00 dólares en la legislación ecuatoriana causa Impuesto a la Renta y al ser una entidad obligada a llevar Contabilidad funciona como Agente de Retención, debiendo retener el 8% por el valor del servicio de arriendo contratado.

**ARRENDATARIOS**

Cuadro 10 Contabilización Arrendamiento

**EMPRESA ABC****LIBRO DIARIO****Al 30 de Junio de 2015**

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
30/06/15	-----1-----		
	Gastos Arrendamiento	2,000.00	
	IVA Pagado	240.00	
	Retención Fuente 8%		160.00
	Bancos		2,080.00
	R/ Pago de Cuota de Arrendamiento Operativo		

**ARRENDADORES**

Cuadro 11 Contabilización Arrendamiento

**EMPRESA ABC****LIBRO DIARIO****Al 30 de Junio de 2015**

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
30/06/15	-----1-----		
	Bancos	2,080.00	
	Retención Fuente 8%	160.00	
	Ingresos por Arrendamiento		2,000.00
	IVA Cobrado		240.00
	R/ Cobro de la primera cuota		

**Impacto en el Estado de Pérdidas y Ganancias del Arrendamiento Operativo**

Este servicio representa un gasto para el arrendatario, motivo por el cual se registra en el Estado de Pérdidas y Ganancias, ya que es un gasto deducible permite a la empresa disminuir la base imponible para la declaración del Impuesto a la Renta.

A continuación se presenta la comparación en la cual podemos verificar el Estado de Resultados de una empresa cuando esta realiza el arrendamiento o a la par realiza la compra de un bien como pueden ser computadoras, como ejemplo tendremos que el gasto por arrendamiento es de 20.000.00 dólares anuales y el valor de la compra sería de 40.000.00 dólares

Cuando la empresa decide arrendar las computadoras como arrendamiento operativo se genera una cantidad alta de gastos estimulando una baja reducción en el pago de impuestos por Participación de Trabajadores y de Impuesto a la Renta. Se puede concluir que el leasing puede ser utilizado como instrumento para generar gastos deducibles mayores que disminuirán el valor de la base imponible para la determinación del Impuesto a la Renta a ser cancelada, además es una herramienta de financiamiento para la empresa al necesitar un bien y no es necesario que cuente con los recursos para su adquisición, solamente realizará pagos de arrendamiento y tener uso del bien requerido.

## ARRENDATARIO

Cuadro 12 Estado de Pérdidas y Ganancias

<b>EMPRESA ABC</b>			
<b>ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
<b>Al 30 de Junio de 2015</b>			
		<b>COMPRA</b>	<b>LEASING</b>
<b>INGRESOS</b>			
(+) Operacionales		100,000.00	100,000.00
<b>GASTOS</b>			
(-) Gastos Leasing		20,000.00	
(-) Gastos Depreciación			13,332.00
(-) Gastos Operacionales		10,000.00	10,000.00
Utilidades antes de IR y PT		70,000.00	76,668.00
(-) Participación Trabajadores 15%		10,500.00	11,500.20
(-) Impuesto a la Renta 22%		13,090.00	14,336.92

## **Impuesto al Valor Agregado en el Leasing Operativo, Contabilización**

El IVA y su contabilización en el Arrendamiento Operativo se deben tomar en cuenta la aplicación del crédito tributario o si no se realizará su aplicación

El Art. 63 del Reglamento en la aplicación de la Ley del Régimen Tributario Interno, refiere que el Servicio de Rentas Internas establecerá los porcentajes de retención de las transacciones gravadas con tarifa 12 %, y en este caso el arrendamiento mercantil grava tarifa 12% siendo su clasificación como un servicio que se brinda por cuanto el porcentaje de retención será del 70% del valor del IVA causado en la prestación de dicho servicio

A continuación se explica mediante un ejemplo las formas de contabilización

La empresa ABC comercializa servicios en su totalidad gravada con tarifa 12%, y también por arrendamiento de computadoras mensualmente cancela un valor de 2.000,00 y el valor de IVA de esta transacción es de 240,00 dólares, la utilización que debe hacer la empresa es por el total del crédito tributario que deberá registrar en una cuenta del activo este valor que será cerrada y liquidada en conjunto con el valor del IVA de las ventas realizadas por la empresa, dependerá de la contabilización de cada uno de los asientos si es un registro para cuotas anticipadas o a la fecha con valor de crédito tributario total y con el valor de la respectiva retención del IVA.

**ARRENDATARIOS**

Cuadro 13 Contabilización IVA

**EMPRESA ABC****LIBRO DIARIO****Al 30 de Junio de 2015**

<b>FECHA</b>	<b>DETALLE</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>
01/06/15	-----1-----		
	Arriendos Anticipados	2,000.00	
	IVA Pagado	240.00	
	Cuentas por Pagar de Arrendamiento		2,240.00
	R/ Registro de Provisión de Anticipo		
30/06/15	-----2-----		
	Cuentas por Pagar de Arrendamiento	2,240.00	
	IVA 70% Retención por Pagar		168.00
	Bancos		2,072.00
	R/ Cancelación Arriendo Anticipado		
30/06/15	-----3-----		
	Gastos Arrendamiento	2,000.00	
	Arriendos Anticipados		2,000.00
	R/ Cierre de la provisión		

**ARRENDADORES**

Cuadro 14 Contabilización IVA

**EMPRESA ABC****LIBRO DIARIO****Al 30 de Junio de 2015**

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
30/06/15	-----1-----		
	Bancos	2,072.00	
	Retención Fuente IVA 70%	168.00	
	Ingresos por Arrendamiento		2,000.00
	IVA Ventas		240.00
	R/ Registro de Provisión de Anticipo		

Como último ejemplo tenemos el caso en que la empresa ABC no puede aplicar su crédito tributario por cuanto la empresa no ha generado ventas, es decir tiene 0% de IVA Ventas para la respectiva liquidación, en este caso se realiza el registro contable tomando el valor del IVA como un gasto.

Cuadro 15 No Aplicación de IVA

**EMPRESA ABC**  
**LIBRO DIARIO**  
**Al 30 de Junio de 2015**

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
01/06/15	-----1-----		
	Arriendos Anticipados	2,000.00	
	IVA Pagado	240.00	
	Cuentas por Pagar de Arrendamiento		2,240.00
	R/ Registro de Provisión de Anticipo		
30/06/15	-----2-----		
	Cuentas por Pagar de Arrendamiento	2,240.00	
	IVA 70% Retención por Pagar		168.00
	Bancos		2,072.00
	R/ Cancelación Arriendo Anticipado		
30/06/15	-----3-----		
	Gastos Arrendamiento	2,000.00	
	IVA Cargado al Gasto	240.00	
	IVA Pagado		240.00
	Arriendos Anticipados		2,000.00
	R/ Cierre de la provisión/ajuste IVA compras		

### 4.1.3 EJEMPLO PRÁCTICO LEASING FINANCIERO

La operación que se presenta a continuación consiste en un contrato por el cual PRODIGITAL como arrendador adquiere los bienes indicados que requiere la empresa ECUASISTEM S. A., como arrendatario quien realiza eventos de tecnología en las diferentes ciudades del Ecuador para lo cual requiere contar para el montaje y producción de sus eventos computadoras, pantallas y laptops, PRODIGITAL le cede el derecho de uso, goce o explotación de los bienes antes indicados a cambio de una renta mensual por parte de ECUASISTEM S. A.

#### **Características:**

- ✚ El monto de financiamiento es de 70.000.00 dólares Se puede financiar el 100% del valor de los bienes, evitando egresos iniciales del flujo de caja
- ✚ El porcentaje de tasa anual será del 15.78% y la mensual de 1.31%
- ✚ El plazo depende del tipo de leasing: hasta 2 años para bienes muebles y hasta 5 años para bienes inmuebles, en este ejemplo se considera para 24 meses el plazo.
- ✚ Con los datos antes expuestos se debe establecer el valor de la cuota mensual
- ✚ En la opción para la compra la ley indica que no puede ser un valor menor al 20% del valor total de las rentas devengadas o para su mayor comprensión no será menor al 20% del monto total del arrendamiento.
- ✚ Para la opción de compra al finalizar los 24 períodos se estipula en el contrato que se realizará sobre el 60% del valor residual del bien que es el resultado del valor del activo menos la depreciación

- ✚ Establecemos el cálculo de la depreciación
- ✚ Y para finalizar debemos calcular el valor futuro del total de las cuotas

### **Beneficios:**

- ✚ Mejora considerablemente la posición de negociación con el proveedor, ya que otros proveedores cobran al contado.
- ✚ El bien se deprecia aceleradamente en el plazo de la operación, sin necesidad de esperar los plazos que la ley impone para cada bien.
- ✚ El cliente puede obtener el beneficio económico del uso del bien.
- ✚ Al reflejarse en el Estado de Pérdidas y Ganancias como un gasto de arrendamiento, disminuye la base imponible sobre la que se debe calcular el pago del impuesto a la renta.

### **D A T O S**

*Cuadro 16 Datos del Ejercicio*

<b>Objeto del Arriendo</b>	<b>Computadoras, Pantallas, Laptops</b>
<b>Valor Total del Contrato</b>	70.000.00
<b>Tasa Anual</b>	15.78%
<b>Tasa Mensual</b>	1.315%
<b>Período de Arrendamiento</b>	24 meses

## CÁLCULO DE LA CUOTA OPCIÓN DE COMPRA

*Cuadro 17 Cuota Opción de Compra*

<b>Valor Total del Contrato</b>	<b>70.000.00</b>
<b>% de Depreciación</b>	33.33%
<b>Plazo</b>	24 meses
<b>En Valor al Finalizar los 2 años</b>	46.666.67
<b>Valor Total Contrato - Depreciación</b>	23.333.33
<b>% Estipulado de Compra en el Cont.</b>	60%
<b>Opción de Compra</b>	14.000.00

## CÁLCULO DE LA CUOTA MENSUAL

$$\text{CUOTA} = \frac{(\text{Valor Razonable} - \text{Opción de Compra}) \times i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} + (\text{Opción de Compra} \times i)$$

$$\text{CUOTA} = \frac{(70.000.00 - 14.000.00) \times 0.01315 \times (1+0.01315)^{24}}{(1+0.01315)^{24} - 1} + (14.000.00 \times 0.01315)$$

$$\text{CUOTA} = 2.920.15$$

**TABLA DE AMORTIZACION***Cuadro 18 Tabla de Amortización*

<b>AÑOS</b>	<b>CUOTA</b>	<b>INTERÉS</b>	<b>AMORTIZACIÓN</b>	<b>VALOR DE DEUDA</b>
0		-	-	<b>70,000.00</b>
1	2,920.15	920.50	1,999.65	68,000.35
2	2,920.15	894.20	2,025.95	65,974.40
3	2,920.15	867.56	2,052.59	63,921.82
4	2,920.15	840.57	2,079.58	61,842.24
5	2,920.15	813.23	2,106.92	59,735.32
6	2,920.15	785.52	2,134.63	57,600.68
7	2,920.15	757.45	2,162.70	55,437.98
8	2,920.15	729.01	2,191.14	53,246.84
9	2,920.15	700.20	2,219.95	51,026.89
10	2,920.15	671.00	2,249.15	48,777.74
11	2,920.15	641.43	2,278.72	46,499.02
12	2,920.15	611.46	2,308.69	44,190.33
13	2,920.15	581.10	2,339.05	41,851.29
14	2,920.15	550.34	2,369.81	39,481.48


 continua

15	2,920.15	519.18	2,400.97	37,080.51
16	2,920.15	487.61	2,432.54	34,647.97
17	2,920.15	455.62	2,464.53	32,183.44
18	2,920.15	423.21	2,496.94	29,686.50
19	2,920.15	390.38	2,529.77	27,156.73
20	2,920.15	357.11	2,563.04	24,593.69
21	2,920.15	323.41	2,596.74	21,996.95
22	2,920.15	289.26	2,630.89	19,366.06
23	2,920.15	254.66	2,665.49	16,700.57
24	2,920.15	219.61	2,700.54	14,000.00
Opción de compra	14,000.00		14,000.00	0
	84,083.60	14,083.63	70,000.00	

**VALOR FUTURO PARA LA OPCIÓN DE COMPRA**

**Valor Futuro = VA \* (1+i) ^n**

**Valor Futuro = 14.000.00 \* (1+15.78%) ^2**

**Valor Futuro = 18.767.01**

## CÁLCULO DE LAS CUOTAS TOTALES

*Cuadro 19 Cuotas Totales*

<b>Valor de la Cuota</b>	<b>2.920.15</b>
<b>N. de Cuotas</b>	24
<b>Total en Valor</b>	70.083.60
<b>% Mínimo Estipulado en Contrato</b>	20.00%
<b>En Valor</b>	14.016.72

## DEPRECIACIÓN

*Cuadro 20 Tabla de Depreciación*

<b>AÑOS</b>	<b>DEPRECIACIÓN MENSUAL</b>	<b>DEPRECIACIÓN ANUAL</b>	<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>VALOR DE LIBROS</b>
0		-	-	70,000.00
1	1,944.25	23,333.33	23,333.33	46,666.67
2	1,944.25	23,333.33	46,666.67	23,333.33
3	1,944.25	23,333.33	70,000.00	<b>0.00</b>

## VALORES DE CARGA FINANCIERA

*Cuadro 21 Valor de Carga Financiera*

<b><u>DETALLE</u></b>	<b><u>VALOR PRESENTE DEL ARRENDAMIENTO</u></b>	<b><u>VALOR FUTURO DEL ARRENDAMIENTO</u></b>	<b><u>CARGA FINANCIERA DIFERENCIA</u></b>
<i>Valor Total del Arrendamiento</i>	<b>70.000.00</b>	<b>84.083.60</b>	<b>14.083.6</b>
<i>Valor de Opción de Compra</i>	<b>14.000.00</b>	<b>18.767.01</b>	<b>4.767.01</b>
<b>Valores Totales</b>	<b>84.000.00</b>	<b>102.850.61</b>	<b>18.850.61</b>

**RESUMEN PARA OPCIÓN DE COMPRA**

*Cuadro 22 Resumen Opción de Compra*

EQUIPO DE COMPUTACIÓN	14.000.00
CARGA FINANCIERA	<b>4.767.01</b>
SUBTOTAL	<b>18.767.01</b>
IVA VENTAS	<b>2.252.04</b>
TOTAL	<b>21.019.05</b>
1% RETENCIÓN EN LA FUENTE	<b>187.67</b>
VALOR A PAGAR	<b>20.831.38</b>
RESUMEN	
OPCIÓN DE COMPRA (DEUDA)	<b>14.000.00</b>
VALOR A PAGAR	<b>20.831.38</b>
DIFERENCIA A CANCELAR	<b>-6.831.38</b>

**CONTABILIZACIÓN****ARRENDADOR***Cuadro 23 Contabilización Arrendador*

**EMPRESA PRODIGITAL**  
**LIBRO DIARIO**  
**Al 31 de Diciembre de 2015**

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
02/01/15	-----1-----		
	Ctas. Por Cobrar Corto Plazo Leasing Financiero	25,809.67	
	Ctas. Por Cobrar Largo Plazo Leasing Financiero	44,190.33	
	Equipos de Computación en Leasing		70,000.00
	R/ Reconocimiento Inicial Activos en Leasing		
31/01/15	-----2-----		
	Bancos	3,241.37	
	1% Retención en la Fuente	29.20	
	Ctas. Por Cobrar Corto Plazo Leasing Financiero		1,999.65
	Intereses de Arrendamiento (Ingresos)		920.50
	IVA Ventas		350.42
	R/ 1era Cuota Recaudación		
31/12/16	-----3-----		
	Bancos	3,241.37	
	1% Retención en la Fuente	29.20	
	Ctas. Por Cobrar Largo Plazo Leasing Financiero		2,700.54
	Intereses de Arrendamiento (Ingresos)		219.61
	IVA Ventas		350.42
	R/ 24ava Cuota Recaudación		
31/12/16	-----4-----		
	Bancos	15,540.00	
	1% Retención en la Fuente	140.00	
	Ctas. Por Cobrar Largo Plazo Leasing Financiero		14,000.00
	IVA Ventas		1,680.00
	R/ Venta del Bien, Cobro de la Opción de Compra		

**CONTABILIZACION****ARRENDATARIO***Cuadro 24 Contabilización Arrendatario*

**EMPRESA ECUASISTEM**  
**LIBRO DIARIO**  
**Al 31 de Diciembre de 2015**

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
02/01/15	-----1-----		
	Equipos de Computación en Leasing	70,000.00	
	Interes por Devengar	14,083.63	
	Ctas. Por Pagar Corto Plazo Leasing Financiero		35,041.83
	Ctas. Por Pagar Largo Plazo Leasing Financiero		49,041.80
	R/ Reconocimiento Inicial Activos en Leasing		
31/01/15	-----2-----		
	Ctas. Por Pagar Corto Plazo Leasing Financiero	2,920.15	
	IVA Compras	350.42	
	1% Retención en la Fuente		29.20
	Bancos		3,241.37
	R/ 1era Cuota Cancelación		
31/01/15	-----3-----		
	Gasto Financiero por Leasing	920.50	
	Interes por Devengar		920.50
	R/ 1era Cuota Devengo de Interés		
31/01/15	-----4-----		
	Gasto Depreciación Activo por Leasing	1,944.25	
	Depreciac. Acumulada Activo por Leasing		1,944.25
	R/ 1era Cuota Depreciación Mensual		


 continua

31/12/16	-----5-----		
	Ctas. Por Pagar Corto Plazo Leasing Financiero	2,920.15	
	IVA Compras	350.42	
	1% Retención en la Fuente		29.20
	Bancos		3,241.37
	R/ 24ava Cuota Cancelación		
31/12/16	-----6-----		
	Gasto Financiero por Leasing	219.61	
	Interes por Devengar		219.61
	R/ 24ava Cuota Devengo de Interés		
31/12/16	-----7-----		
	Gasto Depreciación Activo por Leasing	1,944.25	
	Depreciac. Acumulada Activo por Leasing		1,944.25
	R/ 24ava Cuota Depreciación Mensual		
31/12/16	-----8-----		
	Ctas. Por Pagar Largo Plazo Leasing Financiero	14,000.00	
	IVA Compras	1,680.00	
	1% Retención en la Fuente		140.00
	Bancos		15,540.00
	R/ Compra del Bien, Opción de Compra		
31/12/16	-----9-----		
	Equipos de Computación	70,000.00	
	Equipo de Computacion en Leasing		70,000.00
	R/ Activación Equipos de Computación con Opción de Compra		

## **CAPITULO V**

### **5.1 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **5.1.1 CONCLUSIONES**

Después de haber realizado el presente trabajo se ha logrado determinar que dentro de las opciones de financiamiento que existe en nuestro país podemos encontrar el Leasing Financiero que siendo comparada con un préstamo bancario brinda al usuario mejores beneficios por ser deducible todas las cuotas pagadas como es el gasto de depreciación y el gasto financiero lo que genera gastos mayores y esto conlleva a cancelar un valor menor de impuestos y así se cumple un principio empresarial importante que es la maximización de utilidades de los accionistas de las empresas.

Dentro del estudio podemos terminar que el Arrendamiento Operativo es aquel que las empresas practican su comercialización alquilando bienes y equipos aprovechando la vida física del bien a su máximo, en este caso siempre el arrendador busca la renovación de los contratos de arrendamiento que son de corto plazo y por este motivo no se traslada el riesgo del bien ni los gastos de mantenimiento al arrendatario

En el caso del Leasing Financiero se define como un contrato de Arrendamiento Mercantil en el cual una empresa dedicada a esta forma de alquiler de bienes, quien está obligada a adquirir la propiedad de un bien que facilitará a un proveedor futuro quien de acuerdo a su requerimiento especificará sus datos técnicos de acuerdo a sus beneficios propios y así se da origen a un contrato mercantil donde se concede al arrendatario la posesión, el uso y goce del bien a cambio de que el arrendador reciba un valor periódico durante un término inicial fijado, el arrendatario deberá asumir una amortización sobre el valor del bien en su vida útil además que el arrendatario al final del contrato podrá optar por la opción de compra del bien cancelando un valor preestablecido en el contrato.

### 5.1.2 RECOMENDACIONES

Como primera e importante instancia se debe actualizar la Ley de Arrendamiento Mercantil por cuanto su estudio y forma se torna un poco confuso y no brinda criterios definidos que diferencien de forma determinante entre el Arrendamiento Operativo y el Leasing Financiero, se debería incorporar ciertos parámetros internacionales a las propias regulaciones del país y así se podría evitar confusiones y agilizar en la práctica empresarial.

Se debe introducir de forma más abierta esta herramienta como financiamiento en este y otros sectores productivos o se podría tomar como una herramienta complementaria, claramente no reemplazaría a las fuentes preexistentes sino caso contrario ayudaría a cubrir una demanda de este servicio, privilegiando a las empresas para su desarrollo.

Dentro de los sectores de servicios en especial hay muchas falencias en obtener como propiedad de las empresas bienes muebles para su mejoramiento y esta herramienta ayudaría para que fueran más competitivas, sobresalgan y puedan brindar nuevas fuentes de empleo para nuestra sociedad.

Se recomienda la aplicación del Modelo presentado para facilitar a las empresas en su conocimiento y estudio de esta herramienta de financiamiento y su aplicación para la mejora y su crecimiento empresarial.

## REFERENCIAS

- Achel Chile. (14 de 05 de 2015). *Clasificaciones del Leasing*. Obtenido de <http://achel.campus-virtual.cl/curso01/modulo003/pdf/M%C3%B3dulo%20%20Leasing.pdf>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (20 de 06 de 2015). Decreto Supremo Nro. 3121, 1979: Art. 9. Quito, Pichincha, Ecuador.
- Bonilla, M. (s.f.). *Matemática de las Operaciones Financieras Teoría y Práctica*. Editorial AC Thompson.
- Capitant, H. (1979). *Vocabulario Jurídico*. Buenos Aires, Argentina: Edición Depalma,.
- Carolina, B. S. (10 de Junio de 2015). Tesis Leasing Financiero. Quito, Pichincha, Ecuador.
- Carvajal, L. (10 de 06 de 2015). *Métodos de Investigación*. Obtenido de <http://www.lizardo-carvajal.com/el-metodo-deductivo-de-investigacion/>
- Contadores Org. (10 de Agosto de 2015). NIC 17-SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. Quito, Pichincha, Ecuador.
- Emprendimientos Corporativos. (10 de 05 de 2015). *El Leasing Profesional*. Obtenido de <http://www.iprofesional.com>
- Eventioz. (10 de 07 de 2015). *Blog y Recursos para eventos*. Obtenido de <http://blog.eventioz.com/congresos-y-ferias/ferias-y-exposiciones/>
- Harteneck, López y Cía. (30 de Abril de 2005). Obtenido de <http://www.eumed.net/ce/2005/org-leasing>
- Julian Martin & Asociados. (18 de Mayo de 2015). Obtenido de <http://www.iprofesional.com/notas/102304-Conozca-las-diez-claves-sobre-el-leasing-y-cules-son-las-ventajas-impositivas-que-ofrece>
- Modelo Contrato.net*. (05 de 06 de 2015). Obtenido de <http://www.modelocontrato.net/desventajas-del-leasing.html>
- Or. Gomez Castañeda. (10 de 07 de 2015). *Arrendamiento Financiero - Leasing*. Obtenido de <http://www.scribd.com/doc/28510715/Leasing-o-Arrendamiento-Financiero#scribd>
- Oromendía, A. R. (14 de 07 de 2015). *Historia Ferias Comerciales*. Obtenido de <http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4183934.pdf>

- Ortiz, J. R. (30 de Abril de 2015). Obtenido de <http://www.monografias.com/trabajos63/analisis-contable-aplicacion-leasing/analisis-contable-aplicacion-leasing2.shtml#ixzz3Yw964WV4>
- Padilla, G. M. (20 de 06 de 2015). *Tributación Interna aplicada al Arrendamiento Mercantil*. Obtenido de <http://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4385/1/T1563-MT-Padilla-La%20tributacion>
- Registro Mercantil. (20 de Agosto de 2015). Ley de Arrendamiento Mercantil. *Decreto Supremo 3121*. Quito, Pichincha, Ecuador.
- Registro Mercantil. (20 de 05 de 2015). Ley de Registro Mercantil y su Institución. Quito, Pichincha, Ecuador. Obtenido de <http://registromercantil.gob.ec/quito/30-registros-mercantiles/guayaquil/servicios-guayaquil/136-inscripcion-contratos-arrendamiento-mercantil.html>
- Republica, P. (20 de Diciembre de 2014). Código Tributario. Quito, Pichincha, Ecuador.
- Superintendencia de Compañías*. (28 de 07 de 2015). Obtenido de [http://www.supercias.gov.ec:8080/sector\\_sociedades/faces/resultado\\_consulta\\_cias\\_x\\_provincia\\_y\\_actividad.jsp](http://www.supercias.gov.ec:8080/sector_sociedades/faces/resultado_consulta_cias_x_provincia_y_actividad.jsp)
- Superintendencia de Compañías del Ecuador. (17 de Abril de 1984). El Arrendamiento Mercantil (Leasing) en el Ecuador. Quito, Pichincha, Ecuador.
- Torrentegui, M. (1993). *Leasing Aspectos Técnicos, Económicos y Jurídicos*. Quito-Ecuador: Editorial Universitaria.
- Torrentegui, M. (20 de 07 de 2015). Derecho Comparado Leasing. Quito.
- Wikipedia. (20 de 07 de 2015). *Feria de Muestras*. Obtenido de [https://es.wikipedia.org/wiki/Feria\\_de\\_muestras](https://es.wikipedia.org/wiki/Feria_de_muestras)