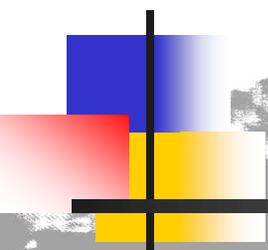


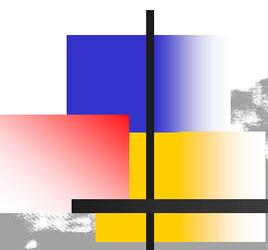
El Contrato de Lease-Back

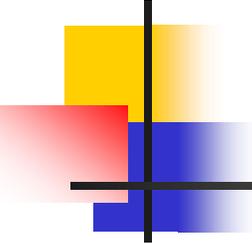


1.- Introducción



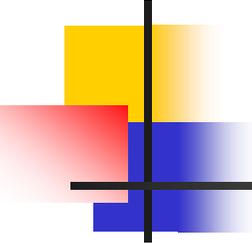
2.- Definición



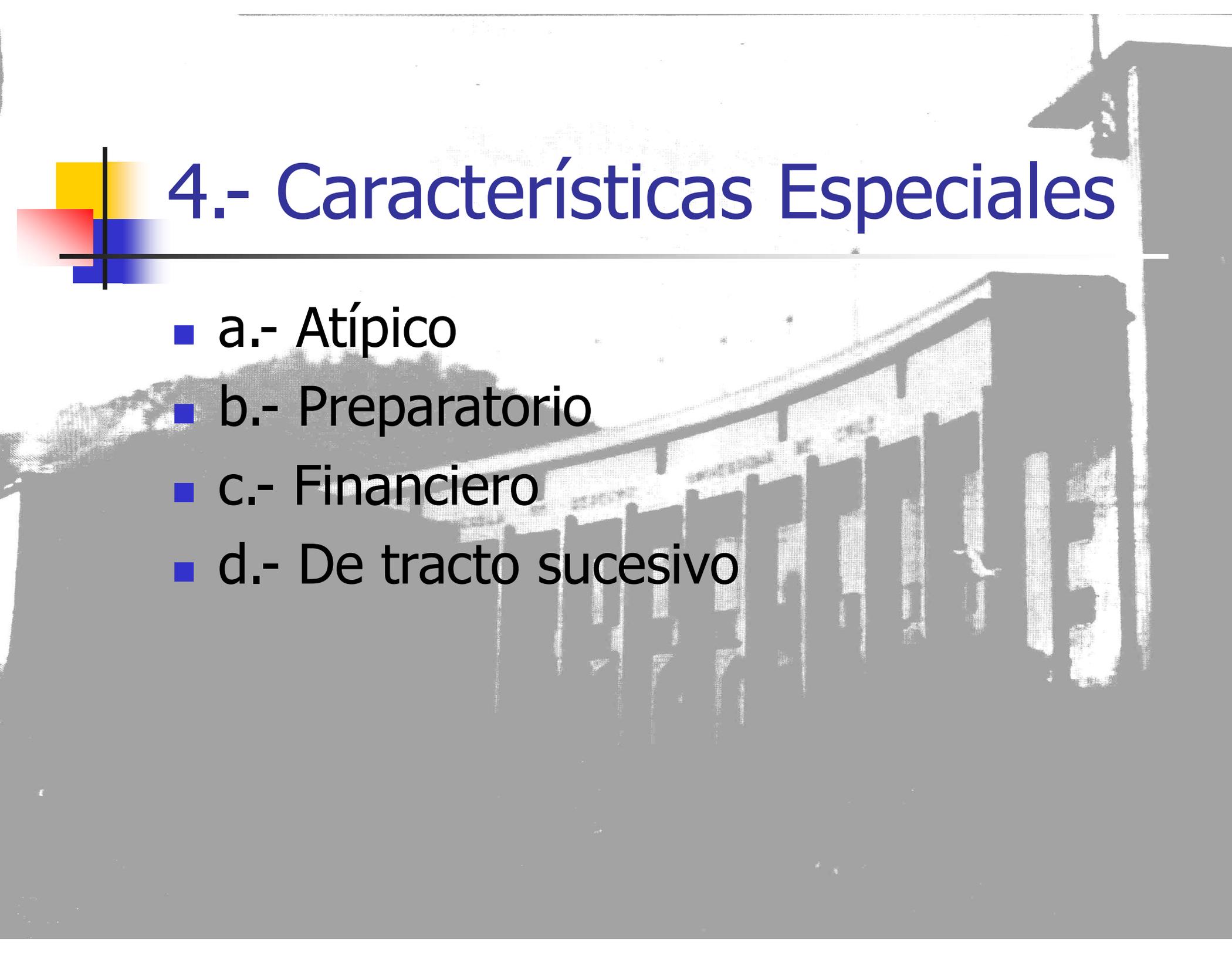


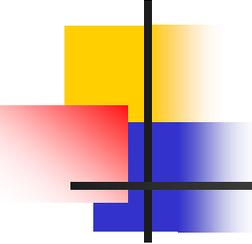
3.- Características Generales

- a.- Bilateral
- b.- Oneroso
- c.- Conmutativo
- d.- Principal
- e.- Generalmente Consensual



4.- Características Especiales

- a.- Atípico
 - b.- Preparatorio
 - c.- Financiero
 - d.- De tracto sucesivo
- 

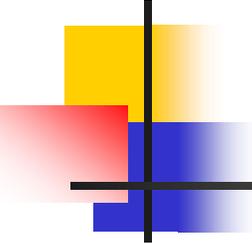


5.- Elementos Esenciales

a.- La cosa

b.- El precio

c.- La opción



6.- Marco Regulatorio

- a.- Lex Mercatoria o Costumbre Mercantil
- b.- Normas Tributarias
- c.- ¿Código Civil?

7.- Efectos del Lease-Back

a.- Obligaciones del "Arrendador":

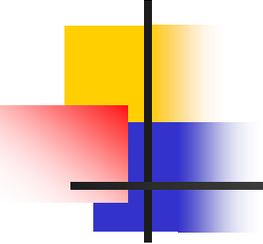
- - Conceder el uso y Goce temporal de la cosa.
- - Respetar la opción (del Arrendatario).

b.- Obligaciones del "Arrendatario":

- Pagar la renta.
- Usar la cosa según el destino convenido.
- Mantener y reparar la cosa.

7.- Efectos del Lease-Back

- Restituir la cosa, en caso de que la opción no sea la de adquirirla.
- Usualmente, se pacta la obligación de contratar un seguro.

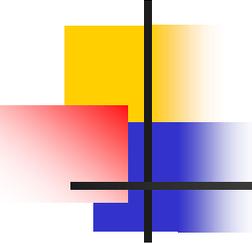


8.- Tratamiento Financiero-Contable del Lease-Back

- En términos generales, las operaciones de lease-Back se definen como una fórmula de financiamiento consistente en la venta de un activo de la empresa a una sociedad de leasing, realizando simultáneamente un contrato de arrendamiento financiero sobre el bien vendido. Es decir la titularidad del bien se transmite a la sociedad de leasing, mientras que la empresa vendedora sólo mantiene un derecho de uso sobre el mismo.

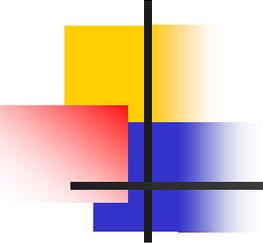
8.- Tratamiento Financiero-Contable del Lease-Back

- El Lease-Back como una especie de leasing financiero.
- Diferenciación entre leasing financiero y leasing operacional.
- Conforme a los normas contables existirá un leasing financiero:
 - a) Se transfiere la propiedad del bien al arrendatario al termino del contrato.



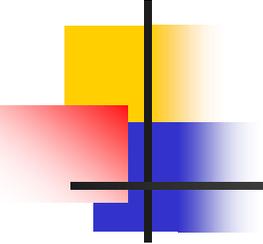
8.- Tratamiento Financiero- Contable del Lease-Back

- b) El monto de la opción de compra al final del contrato es significativamente inferior al valor de mercado que el bien tendría en ese momento.
- c) El valor actual o presente de las cuotas de arrendamiento, corresponde a una proporción significativa del valor de mercado del bien al inicio del contrato.
- d) El contrato cubre una parte significativa de la vida útil del bien.



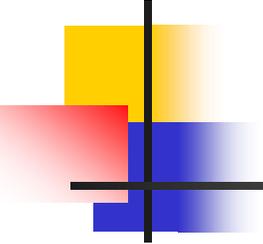
8.- Tratamiento Financiero-Contable del Lease-Back

- Si ninguna de la situaciones anteriores se da, sería un leasing operativo.
- Las operaciones de leasing operativo se contabilizan en forma similar a un contrato normal de arrendamiento.



8.- Tratamiento Financiero-Contable del Lease-Back

- Cuando por las condiciones económicas de una enajenación, conectada al posterior arrendamiento financiero de los bienes enajenados, se desprende que se trata de un método de financiación.
- **El arrendatario deberá registrar la operación en los términos establecidos:**

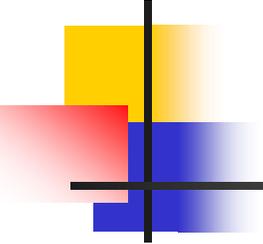


8.- Tratamiento Financiero-Contable del Lease-Back

- **El arrendatario deberá registrar la operación en los términos establecidos:**
- Se dará de baja el valor neto del bien objeto de la operación, reconociéndose simultáneamente y por el mismo importe el valor inmaterial. Al mismo tiempo deberá reconocerse en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra.

8.- Tratamiento Financiero-Contable del Lease-Back

- **El arrendatario deberá registrar la operación en los términos establecidos:**
- La diferencia entre la deuda y la financiación recibida en la operación se contabilizará como gastos a distribuir en varios ejercicios.
- Es decir no se registra la venta de un inmovilizado con el resultado que está pueda generar. Se registra una operación de financiación a través de un contrato de arrendamiento financiero.
- Se debe considerar el derecho de uso sobre el bien objeto del contrato como un activo inmaterial amortizable(depreciación).



8.- Tratamiento Financiero-Contable del Lease-Back

- **El arrendatario deberá registrar la operación en los términos establecidos:**
- El paso previo al registro de la operación de financiación debe ser la reclasificación del activo material como activo inmaterial.

8.- Tratamiento Financiero-Contable del Lease-Back

- **BENEFICIOS del contrato de Lease-Back:**
- Tiene como beneficio principal licuar los activos fijos de la empresa, utilizando en el giro del negocio el capital inmovilizado, reestructurar pasivos o financiar distintos bienes.
- Financia Capital de Trabajo.
- Puede financiar hasta el 100% del valor del bien.

8.- Tratamiento Financiero-Contable del Lease-Back

- **BENEFICIOS del contrato de Lease-Back:**

Permite beneficios tributarios, por tratarse de un arriendo, la renta de arrendamiento en su totalidad se considera gasto, disminuyendo la base imponible, con el consiguiente ahorro tributario.

Es un contrato de arriendo, por lo tanto no constituye deuda y no copa sus líneas de crédito bancarias.

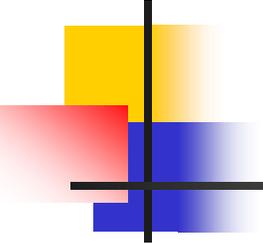
Flexibilidad en el pago de las cuotas, se pueden pactar diferenciadas, dependiendo de la estacionalidad y flujos que tenga su actividad.

9.- Tipo de operaciones autorizadas

- Las instituciones financieras podrán celebrar aquellos contratos de leasing que importen la prestación de un servicio financiero equivalente al financiamiento a más de un año plazo para la compra de bienes de capital (bienes raíces, maquinarias, equipos, etc.), viviendas y bienes muebles durables susceptibles de ser arrendados bajo la modalidad de leasing financiero (automóviles, computadores personales, equipos de comunicación y otros bienes similares).
- Los contratos sólo podrán pactarse con personas domiciliadas en Chile y sobre bienes ubicados dentro del territorio nacional.

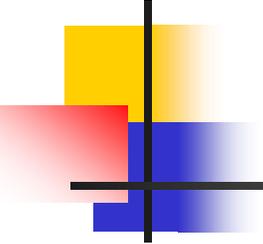
9.- Tipo de operaciones autorizadas

- Los bienes para leasing se adquirirán siempre a solicitud de los clientes, no pudiendo mantenerse inventarios para operaciones futuras.
- Las instituciones financieras no podrán contar con instalaciones ni prestar directamente servicios para la mantención y reparación de los bienes que arrienden.
- En ningún caso las instituciones financieras podrán actuar como sociedades inmobiliarias en los términos señalados en la Ley N° 19.281.



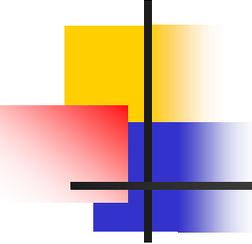
10.- El pacto de retroventa

- Para algunos el lease-Back sería una retroventa, sin embargo para algunos autores la opción de recomprar la cosa vendida se regiría por las norma de la retroventa(Antonio Ortúzar)
- Algunos puntos de la retroventa que se mencionarán son:
- Es la estipulación en virtud de la cual el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida.



10.- El pacto de retroventa

- Presenta el riesgo de que este pacto puede usarse para eludir las normas que prohíben la usura, haciendo pagar un interés superior al máximo permitido.
- Este pacto debe pactarse en el propio contrato de Compraventa.
- No se puede ceder este derecho.
- El plazo para ejercer este derecho es de cuatro años contados desde la fecha de celebración del contrato.
- Se debe dar noticia anticipada del ejercicio de este derecho con al menos seis meses antes del ejercicio efectivo de este derecho, en el caso de los bienes inmuebles, y antes de quince días en el caso de los muebles.



11.- EFECTOS DEL PACTO.

- El comprador deberá restituir la cosa vendida junto con sus accesorios naturales. Deberá además, indemnizar al vendedor por todos los deterioros que sufrió la cosa y que le sean imputables.
- El vendedor deberá ya sea restituir el precio estipulado a la cantidad acordada, sin reajustar ni intereses si estos no han sido acordados.
- Respecto de terceros se aplican las normas de oponibilidad de la condición de los artículos 1490 y 1491 del Código Civil.