	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 1 de 19

**EL LEASING FINANCIERO Y LA POSIBILIDAD DE MEJORAS:
Un reto para combatir la obsolescencia de la maquinaria**

Juan Sebastián Cruz Flórez
juanzcruz@hotmail.com

Daniel Gómez Hernández
Danielgomezh11@hotmail.com

Daniel Rivera Pimienta
daripi@gmail.com
2014

Resumen: Trabajo de investigación sobre el leasing desde su historia, conceptos, estructura, y elementos con énfasis en el tema de mejoras, con el fin de dar una opción que sirva de ayuda con relación a la obsolescencia tecnológica. Para lograr este fin indagaremos en los principales autores en busca de todo lo relacionado con el tema de las mejoras en el leasing. Por tal razón este artículo va orientado a crear una cláusula que permita todo tipo de mejoras en el leasing, teniendo esta cláusula como característica principal beneficios para la empresa leasing como para el locatario, sin afectar el equilibrio contractual.

Palabras claves: *Arrendamiento, clausula, leasing financiero, maquinaria, mejoras, obsolescencia, tecnología.*

Abstract: Research work about leasing since history, concepts, structure, and elements focusing in the topic improvements, for the purpose of give an option that is helpful with relation to obsolescence technology. To obtain this end we inquire into in the main authors looking everything about the topic improvements in leasing. For this reason this article oriented will to make a clause allowing all type of improvements in leasing, taking this clause main feature benefits for the enterprise leasing to the tenant, without affecting contractual balance.

Key words: *improvements, clause, lease financial, leasing, machinery, obsolescence, technology.*

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo investigativo se enfoca principalmente en el problema de las mejoras en el leasing financiero, buscando una solución que permita cualquier clase de mejora, para que de la misma manera se busque por medio de

estas mejoras enfrentar el problema de la obsolescencia de los bienes dados en leasing financiero teniendo en cuenta el equilibrio contractual.

En cuanto a sus antecedentes nos centraremos en el desarrollo histórico de este contrato en diferentes países teniendo

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 2 de 19

en cuenta que su origen es anglosajón (de ahí su nombre en inglés), así mismo dicho contrato ha tenido una evolución e uso distinto en cada país, hasta finalmente orientarnos en sus orígenes en Colombia.

De igual manera nos enfocaremos en el leasing desde lo general hasta llegar solo al tema de las mejoras, ya que siendo este uno de los contratos considerados como atípicos para algunos autores, ha tenido su principal desarrollo en otras fuentes de derecho como la doctrina y la jurisprudencia, las cuales ayudan a comprender las principales características y elementos que analizaremos en el presente artículo.

Hay que destacar de igual forma como leasing financiero se constituye como uno de los principales contratos para el surgimiento de las pequeñas y medianas empresas, donde finalmente llegaremos a

la creación de la cláusula que proponemos como solución al tema de las mejoras con todos sus elementos.

2. ANTECEDENTES

El leasing financiero tiene como principal función ayudar al tráfico comercial y al surgimiento de las pequeñas empresas, al darles la oportunidad de aprovechar el bien y utilizarlo como titular, sin la necesidad de tener la propiedad o el capital para adquirirlo. Este contrato tradicionalmente atípico se desarrollo en sus inicios en Estados Unidos, sin embargo fueron varios los países que lo adoptaron.

En el momento que las entidades financieras comenzaron a negar los

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 3 de 19

créditos para que las personas incrementaran su capital, se pensó en crear una manera de depositar un bien que al termino de un lapso de tiempo el banco recuperara su dinero más los intereses; y la persona que invirtió incrementara su capacidad productiva y su patrimonio.

La nueva forma de consignar los bienes se convirtió en una fórmula financiera más, para que las personas adquirieran los créditos y los bancos asegurarán el dinero prestado; puesto que si se llegaba a incumplir el contrato la propiedad ya pertenecía a las entidades bancarias y no implicaba mayores procesos.

Lo importante y necesario para la actividad económica no es la propiedad sobre los bienes de equipo, si no su utilización y en este sentido el leasing representa una evolución mental contraria a los principios tradicionales de la propiedad. En la actividad económica, la elección entre la propiedad de los bienes de equipo y

cualquiera otro título que facilite su utilización, aunque no se tenga la propiedad, ha de fundamentarse únicamente en criterios económicos. (Arrubla, 1998, p. 109).

Aunque inicialmente tuvo una finalidad meramente locativa (leasing significa arrendar), posteriormente se convirtió en sofisticadas operaciones. Muchos vendedores han recurrido frecuentemente a la artimaña de concretar un contrato en forma de leasing ya sea con opciones a favor del comprador para adquirir por una pequeña cantidad al final del plazo un bien, siempre que las rentas hayan sido debidamente pagadas; ya sea con estipulaciones de que si se paga la renta, la propiedad se transmitirá automáticamente al arrendatario. (Rojo, 2000 pp. 11-12)

Este contrato se desarrolló inicialmente en Estados Unidos de ahí su nombre en inglés, su creación se dio por el tipo de economía que se estaba presentando en el país en 1936, además, del crecimiento de la industria y al surgimiento de nuevas empresas.

El primer leasing fue utilizado por la cadena de supermercados 'Safeway Inc', y se basó en dos puntos fundamentales: las razones fiscales; y el formalismo jurídico del ordenamiento estadounidense; como consecuencia del resultado directo del

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 4 de 19

derecho inglés, el desarrollo tecnológico y la consecuente necesidad de equipamiento en un contexto de carencia de capitales en las propias empresas. (Rojo, 2000 pag. 11 y 12).

Es a finales de la II Guerra Mundial cuando tiene mayor auge el leasing en Estados Unidos (la primera empresa de leasing se crea en 1952) aunque ya en 1945, la “Allied Stores Corporation” vende todos sus inmuebles a una fundación universitaria y simultáneamente se los vuelve a realquilar por un plazo de 30 años, con opción de renovación y con una inclusión de opción de compra. (Rojo, 2000, pag. 11-12).

El leasing llegó a Alemania luego de diez años de crearse la primera empresa que realizaba este contrato en Estados Unidos, y fue gracias a la iniciativa de las entidades financieras, cuando vieron una posibilidad de incrementar sus ganancias.


Las primeras sociedades de leasing en Alemania aparecen en 1962, en 1968 comienza a desarrollarse esta actividad, y 1973 superará en este país el 1.3% del total de las inversiones anuales. No obstante, era una figura jurídica no prevista en la legislación alemana, ya que si bien, había una ley de Negocios a Plazos de 1894, lógicamente, no preveía la complejidad de los contrato de leasing. La jurisprudencia y la doctrina alemanas lo califican como un contrato atípico cuya intencionalidad económica se deduce del contenido jurídico. (Rojo, 2000 pag. 13).

En Italia la evolución del concepto Leasing fue establecido luego de ser retrasado por la crisis conyuntural de los 70; y contó con la ley del 5 de noviembre de 1978, en su artículo 17:

El leasing como las operaciones de arrendamiento de bienes muebles o inmuebles adquiridos o hechos construir por el arrendador, a elección o indicación del arrendatario que asume todos los riesgos sobre los bienes arrendados al final del arrendamiento mediante el pago de un precio prefijado. Al final del contrato las instalaciones objeto del arrendamiento financiero pueden ser compradas por el arrendatario por un importe igual al uno por ciento de su valor de compra.

En la legislación Francesa fueron las empresas y grupos independientes los encargados de promover al leasing, aunque conocido como el Credit- Bail, realizaba las mismas operaciones de arrendamiento de equipo que ayudaba a la producción del empresario.

La empresa pionera fue Locafrance en 1962, promocionándose la actividad por bancos, compañías de seguros y grupos independientes. La ley del 2 de julio de 1966, y la denominada Credit-

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 5 de 19

Bail, son los encargados de regular este contrato. (Chuliá.2000.pag. 14)

En el artículo 1 se define como operaciones de Credit-Bail a las operaciones de arrendamiento de bienes de equipo, de utillaje, o de bienes inmobiliarios de uso profesional, especialmente comprados con vista a este alquiler por empresas que permanecen propietarias de tales bienes cuando las operaciones, cualquiera sea su denominación, dan al arrendatario la facultad de adquirir todo o parte de los bienes alquilados por un precio convenido, teniendo en cuenta, al menos en parte, las entregas efectuadas a título de alquileres. (Chuliá, 2000, p.14)

Posteriormente, el decreto de 4 de junio de 1972 establece los requisitos de la publicidad de las operaciones de Credit-Bail, estableciendo al efecto las oficinas pertinentes y siendo la inscripción de los contratos a cargo del propietario-arrendador, estipulando que sí el mismo no inscribe el contrato no puede oponer sus derechos a terceros acreedores del arrendatario. El leasing mostró un crecimiento en este país a partir de 1967, aumentando la cifra de inversiones en más de cuatro mil millones de francos para 1970. (Chuliá.2000.pag. 14)

Finalmente en Colombia fueron los Bancos en iniciar las primeras operaciones de Leasing, teniendo en sus inicios problemas de control financiero, porque estas captaban grandes cantidades de dinero sin ningún control, lo que hizo

que finalmente la inspección lo tuviera la Súper Intendencia Financiera.

En 1974 el First National Citibank, por medio de su arrendadora y administradora Citicol. S.A. acuerda en Colombia las primeras operaciones de Leasing, pero en 1975 suspende sus operaciones; año en el que se crea la empresa Leasing de Colombia con la promoción de Adela Investment Company. (Peña, 2012, p. 503 y 504)

La empresa Leasing evoluciona entre 1979 y 1982 y se somete al control de la Superintendencia de Sociedades. Ese año se presenta una crisis financiera, y como las compañías de leasing captaban masivamente dinero del público sin control estatal, el gobierno prohibió realizar estas captaciones de dinero y de esta suerte disminuyó la participación de las Sociedades de leasing en la economía colombiana. (Peña, 2012, p. 503 y 504)

En 1989 se traslada el control de las sociedades de leasing a la superintendencia Bancaria. La ley 45 de 1990 reconoce su carácter financiero y las clasifica como sociedades de servicios financieros, permitiéndoles ser filiales de los establecimientos de crédito. (Peña, 2012, p. 503 y 504)

La ley 35 de 1993 acoge la posición de las compañías de leasing y determina que su control le corresponde a la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera, autorizándolas para captar recursos del público en el mercado financiero. En 1994, la mayoría de las compañías de leasing comenzaron a operar como compañías de financiamiento comercial, teniendo la oportunidad de

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 6 de 19

captar dinero del público y realizar otras operaciones crediticias. (Peña, 2012, p. 503 y 504)

Actualmente debido al acelerado avance tecnológico, los bienes dados en leasing con un plazo inicial forzoso al poco tiempo se vuelven obsoletos, generando problemas a los locatarios, lo que le quita mucho dinamismo al leasing y frenando las operaciones financieras.

3. LEASING FINANCIERO

El leasing o contrato de arrendamiento financiero puede considerarse como una forma de financiación que permite a las empresas que necesitan determinados bienes la posibilidad de disponer de ellos durante un periodo determinado, mediante el pago periódico de una determinada suma de dinero y pago de intereses.

Este tipo de operación comercial tiene una doble mixtura, porque reúne elementos esenciales que lleva el contrato de alquiler de bienes muebles e inmuebles y con características propias de los acuerdos de préstamo. Esta relación es importante, debido a que llegados los problemas jurídicos que acarrea éste, el juez se apoyará en la regulación de estos contratos, que se fundamentan en el leasing.

Tradicionalmente se ha denominado este contrato como atípico, sin embargo autores de la doctrina han estudiado y expuesto su concepto, características, elementos esenciales, función económica y demás tratamientos que a través de la historia se le da a este tipo de operación financiera, dejando vacíos por el legislador y estos quedando al arbitrio de los contratantes.

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 7 de 19

3.1. Concepto

Son varios los teóricos los que hablan del significado de leasing, sin embargo el concepto más aproximado para este artículo es el que ofrece Peña, en su libro Contratos Financieros.

Es un contrato mediante el cual una parte entrega a otra un activo productivo para su uso y goce, a cambio de un canon, durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este decide ejercer la opción de adquisición que se pacta a su favor. (Peña, 2003, p.504)

3.2. Características


Las características de este contrato atípico fueron determinadas por la doctrina, dejando como las más relevantes para Peña en su libro Contratos Financieros, las siguientes:

- A. **Consensual**, se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades sobre los elementos esenciales del contrato.
- B. **Bilateral**, de este contrato surgen obligaciones para las partes a saber: para el usuario o locatario y para la sociedad arrendadora.
- C. **Principal**, en razón a que tiene vida propia.

- D. **Oneroso**, pues reviste unas utilidades para quien recibe el arrendamiento y posiblemente si el arrendatario decide adquirir el bien, se genera la utilidad de la compra. Al igual que el arrendatario recibe los beneficios que el uso del bien le pueda otorgar.
- E. **Conmutativo**, porque desde el inicio se conoce el valor de las prestaciones mutuas.
- F. **De tracto sucesivo**, porque el contrato vincula a las partes durante un periodo de tiempo determinado, en el que ellas deben cumplir sus obligaciones, se va desarrollando de manera continua.
- G. **De adhesión**, el usuario debe aceptar íntegramente las cláusulas generales del contrato, no existe una etapa previa de discusión de las condiciones.
- H. **De carácter comercial**, pues por lo general este tipo de contrato lo celebran grandes empresas con el fin de obtener una utilidad. (Peña, 2003, p.296).

3.3. Función económica

La importancia económica del leasing radica en permitir la utilización de activos fijos independiente de quien sea su propietario. Además, de aprovechar los bienes y lucrarse de ellos durante el periodo de tiempo que la persona lo está pagando a la empresa o compañía leasing.

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 8 de 19

Es un sistema de financiación orientado hacia los empresarios que desarrollan una actividad productiva que requieren bienes, muebles o inmuebles para su desarrollo. Permite satisfacer necesidades de producción cuando no existen los recursos necesarios para adquirir bienes de producción, o que teniéndolos les es más rentable no invertirlos en activos fijos. (Peña, 2003, p.296)

3.4. Elementos esenciales


Los elementos esenciales del leasing es también la doctrina la que ayuda a determinarlos, variando en conceptos según los autores y destacándose principalmente los siguientes:

1. Un contrato de arrendamiento de bienes de capital, necesarios para determinada actividad productiva. Esto significa que del leasing se excluyen cosas incorpóreas y los bienes de consumo durable y no durable. (Arrubla, 1998, p. 156).
2. La opción de compra del bien arrendado, sujeto a condición suspensiva (hecho futuro e incierto del cual depende el nacimiento de la obligación y del correlativo derecho) y a la vez potestativa por cuanto la celebración de la compraventa queda al arbitrio del arrendatario. Estos dos elementos son esenciales al leasing, pues sin ellos no existe o degenera en una relación contractual diferente. (Arrubla, 1998, p. 156).

4. MEJORAS EN EL LEASING

Al iniciar el tema nos encontramos que el leasing, es de los contratos atípicos en Colombia, uno de los contratos que más desarrollo ha tenido gracias a su utilidad y que en algunos países hace parte ya de los contratos típicos, por tal razón encontrar un problema tenía un mayor grado de complejidad. Al empezar ya el trabajo investigativo después de varios documentos y libros fue en una revista de costa rica donde encontramos las desventajas prácticas que según dicha revista se pueden encontrar en el leasing financiero las cuales son las siguientes:

Este contrato acarrea igualmente una serie de desventajas: tales como su elevado costo, prohibición hecha al tomador de hacer mejoras en los bienes dados. Al existir un período inicial forzoso, si los bienes resultan obsoletos antes de la terminación del contrato, el tomador se ve obligado a seguir pagando los cánones, lo que debilita su posición competitiva y eleva los costos de producción; generando esto cierta

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 9 de 19

rigidez en los planes y operaciones de la empresa tomadora. Asimismo, el tomador no puede ofrecer el bien en garantía, en tanto no le pertenece. (Jinesta, 1992, p.19).

Este fue el punto de partida de nuestra investigación, la prohibición al tomador de hacer mejoras, teniendo igualmente trabas como el plazo inicial que conjuntamente con la obsolescencia a futuro que pueda tener el bien se constituye en un verdadero problema del contrato de leasing en los tiempos en los que vivimos.

Conforme paso el tiempo y fortaleciendo nuestras bases sobre el contrato, conjuntamente ideamos una clausula, la cual permitiera hacer cualquier clase de mejoras, pero para igualar las cargas entre sujetos del contrato, el tomador estaría obligado en el caso de no hacer uso de la opción de compra, a devolver el bien a su estado original e igualmente a indemnizar

a la empresa leasing por los perjuicios ocasionados.

La cláusula resulta una verdadera solución pero no teníamos la certeza de que el tema no haya sido resultado por algún doctrinante y al ser el artículo de 1992 era muy probable que así fuese. Por tal motivo profundizamos más en nuestra investigación, revisando en las bibliotecas de diferentes universidades reconocidas con facultades de derecho, los diferentes libros y artículos de revista que hablaran sobre el leasing financiero principalmente en el tema de mejoras sin muchos éxitos en su mayoría se delimitan hablar sobre los elementos del contrato, características y derechos y deberes ya que la doctrina es la que los define al no ser contratos típicos. Con un poco de suerte encontramos un autor más actualizado en el tema, el cual escribió en su libro de

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 10 de 19

derecho mercantil en el año 2009, las obligaciones del usuario en el contrato de leasing donde encontramos una de las mencionadas obligaciones relacionada con las mejoras, dicha obligación señala:

Efectuar por su cuenta todas las reparaciones o mejoras necesarias a que haya lugar. Tratándose de mejoras o reparaciones no necesarias, el usuario debe solicitar y obtener previamente permiso o autorización de la empresa de leasing. Si el usuario omite la autorización o permiso y al vencimiento del término previsto para la duración del contrato debe restituir el bien objeto del mismo por no haber ejercido la opción de adquisición o el derecho de renovación, según el caso, las mejoras en cuestión pasan a ser propiedad de la empresa de leasing, sin que haya lugar al reconocimiento de y pago de suma alguna de dinero o indemnización por este concepto a cargo de la empresa de leasing. (Baena, 2009, p. 562.)

Efectivamente dicha obligación soluciona el problema principalmente planteado, pero con un enfoque y estructura diferente al nuestro, porque la cláusula que nosotros planteamos permite al tomador, hacer las mejoras que quiera realizar sin ser necesarias u obtener

permisos ni autorizaciones, pero igualmente beneficia a ambos sujetos contractuales, ya que el usuario al hacer las mejoras, se vería por así decirlo casi obligado a usar la opción de compra o restaurar el bien al estado original e indemnizar. lo cual beneficiaría a la compañía de leasing que generalmente no quieren quedarse con los bienes. Se puede concluir que la cláusula que planteamos puede según el caso a ser mas beneficiosa e igualmente ayuda al dinamismo comercial.

5. CLAUSULA

Ahondando más en el tema de la clausula es necesario expresar, que es una alternativa que facilita el dinamismo del contrato de leasing financiero, este contrato a pesar de su alto costo es

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 11 de 19

atractivo para los empresarios por la facilidad con que obtienen los bienes fruto del mismo además de las ventajas tributarias que tiene para una compañía no ser propietario de un bien por lo general de gran valor económico, la clausula en si brinda alternativas claras y viables para ambas partes y es necesario explicarla de manera clara

Sabemos que como elemento accidental esta clausula es optativa por los contratantes por lo que decidimos poner a consideración la idea de darle ventajas a los empresarios o tomadores del leasing abarcando sus prioridades sin olvidar las de la compañía leasing.

Así las cosas, de manera más clara la cláusula seria la siguiente:

El tomador podrá realizar las mejoras que a bien disponga siempre y cuando

ejerza la opción de compra, si la opción de compra no fuera ejercida por el tomador se remitirán a el mismo los gastos correspondientes a volver el objeto al estado original en el que fue entregado este por la compañía leasing.

5.1. Beneficios para el tomador

Claro está que lo que se pretende con esta clausula es el beneficio mutuo, en el caso de el tomador del bien objeto del contrato de leasing financiero , el beneficio es poder realizar cualquier mejora sin deber solicitar un permiso especial a la compañía leasing con el fin de dinamizar el mercado y facilitar su producción en masa, es cotidiano encontrar como problemática de los tomadores del contrato de leasing financiero el desuso de las maquinarias debido a la obsolescencia de las mismas, se le

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 12 de 19

quitarían entonces trabas a los asuntos que no tienen que ver con mejoras meramente necesarias las cuales son las únicas autorizadas por la empresa leasing y por la naturaleza del contrato deben realizarse con la compañía que autorice la empresa leasing al fin de no menoscabar la cosa ni restarle valor en el mercado por una eventual negativa a la opción de compra, los tomadores de el contrato de leasing se beneficiarían en cuanto podrían hacer con el objeto del contrato de leasing financiero lo que bien les pareciera para desarrollar su objeto económico e inclusive aumentar su producción.

Otro beneficio que es importante tener en cuenta es el desarrollo tecnológico de la misma maquinaria, como bien se sabe en estos tiempos la tecnología avanza a pasos agigantados y es importante para el

tomador poder realizar las actualizaciones respectivas a su maquinaria por lo que quitándole la imposibilidad de realizar mejoras a el bien objeto de leasing se le dan armas para combatir de manera clara el desuso y el atraso tecnológico importantes para incentivar el crecimiento económico del país.

5.2. Beneficios de la compañía leasing

Como principal beneficio de la compañía leasing es asegurar casi que en su totalidad que el tomador realice la opción de compra por lo que saldrían de activos que los perjudican y asegurarían la recuperación de la totalidad de la cartera adeudada debido a el pago de la opción, si no se asegura la opción de compra se asegura la restitución de la maquinaria a el estado original , por lo que la compañía

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 13 de 19


leasing no gozaría de objeto distinto al que se suscribió en el contrato , es importante para la compañía leasing no quedarse con el bien objeto del contrato de leasing financiero y con esta clausula se pone contra la espada y la pared a el tenedor que en caso de realizar mejoras le seria de mas utilidad realizar la opción de compra que pagar la reestructuración de la maquinaria a su estado original, proceso que generalmente es de gran carga económica.

**6. MEJORAS DE LA MAQUINARIA
UN FACTOR DETERMINANTE
PARA EL DESARROLLO
INDUSTRIAL**

Una de las principales debilidades de la industria colombiana es la falta de tecnología que tiene su maquinaria, punto este neurálgico para el desarrollo industrial de un país.

Es bien sabido que Colombia es un país en su mayoría productor de materia prima, por lo que los pocos esfuerzos gubernamentales se encaminan a el desarrollo de este sector, descuidando de manera peligrosa el avance tecnológico de la maquinaria , el leasing financiero surge como posible respuesta para los empresarios hacia el problema de la falta de maquinaria calificada para competir con los mercados internacionales es allí donde la importancia de dicho contrato se vuelve fundamental para el desarrollo industrial de el país

la obsolescencia entonces se convierte en un reto para los empresarios que no cuentan con los recursos suficientes para realizar un constante cambio en su maquinaria, y la inclusión de el elemento

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 14 de 19

accidental o clausula planteada en dicha investigación como una posible solución que se avizora siempre y cuando tenga acogida por las compañías leasing, la facultad para realizar mejoras sin solicitar permiso a la compañía leasing dotaría de armas a los empresarios para acabar con la obsolescencia de la maquinaria, teniendo siempre al alcance la tecnología de vanguardia que requieren para su desarrollo industrial y planteándose la posibilidad de tener maquinaria acorde a sus necesidades y a las del mercado global.

7. EL LEASING FINANCIERO COMO MOTOR DE DESARROLLO EN LA INDUSTRIA NACIONAL

El leasing financiero entonces brinda oportunidades de desarrollo claras a los empresarios de nuestra nación empezando por los beneficios brindados en materia

tributaria donde es importante decir que el estatuto tributario luego de la reforma del año 2012 realizo un cambio en su regulación que ayuda a el crecimiento industrial basado en el leasing financiero, esta modificación se basa en la derogación del parágrafo 4 del artículo 127-1 y tiene como consecuencia lo siguiente

Todos los usuarios del leasing o arrendamiento financiero con opción de compra, en calidad de arrendatarios que celebren contratos a partir del 27 de abril de 2012 tienen derecho a deducir la totalidad

Del canon de leasing, tanto capital como intereses, siempre que se cumpla con los siguientes dos requisitos:

a) Total de activos (balance) a diciembre 31 de 2011 por valor inferior a \$ 15,330,520,000,oo.


b) Que los plazos de los contratos sean mayores o iguales a:

Vehículo de uso productivo y equipo de cómputo: 24 meses

Maquinaria, equipo, muebles y enseres: 36 meses

Inmuebles: 60 meses.

Teniendo en cuenta que para contratos de leasing inmobiliarios la parte de capital del terreno se debe registrar en libros como activo y como pasivo, y por consiguiente el canon en la parte de capital del terreno amortiza el pasivo y solo es deducible la parte de intereses;

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 15 de 19

mientras que el capital correspondiente a la construcción y la totalidad de intereses causados hacen parte del canon deducible de la renta. Tabares, F. (2012). Disponible en: (<http://www.leasingbancolombia.com>.)

Dicho cambio implica entonces un desgrave a los impuestos liquidados por las compañías en lo relativo a la declaración de renta lo cual libera activos a las pequeñas y medianas empresas para fortalecerse en el mercado y lograr un crecimiento más elevado basado en sus números de producción.


8. EL LEASING FINANCIERO MOTOR DE LAS PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS.

El leasing financiero es para los pequeños y medianos empresarios un elemento de gran ayuda, puesto que algunos de ellos no cuentan con el capital suficiente para adquirir maquinaria que les permita desarrollar su labor de la manera más

efectiva, es por eso que dicho contrato a nuestro parecer es esencial para el surgimiento de nuevas pequeñas y medianas empresas que generan empleo y ayudan a construir país.

El leasing financiero entonces actúa como constructor y consolidador de las pequeñas y medianas empresas en Colombia siendo un mecanismo de inversión rápida y a largo plazo que logra aumentar el capital de inversión de las pequeñas y medianas empresas en otros campos importantes a nivel empresarial, diciendo esto es importante mencionar en este punto la definición de pequeña y mediana empresa que trae la legislación colombiana, la ley 590 del 2000 menciona lo siguiente respecto a el tema

Ley 590 del 2000
“Artículo 2°. Modificado por el art. 2, Ley 905 de 2004, Modificado por el art. 75, Ley 1151 de 2007, Modificado

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 16 de 19

por el art. 43, Ley 1450 de 2011. *Definiciones.* Para todos los efectos, se entiende por micro, pequeña y mediana empresa, toda unidad de explotación económica, realizada por persona natural o jurídica, en actividades empresariales, agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios, rural o urbana, que responda a los siguientes parámetros:

1. Mediana Empresa:

- a) Planta de personal entre cincuenta y uno (51) y doscientos (200) trabajadores;
- b) Activos totales por valor entre cinco mil uno (5.001) y quince mil (15.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

2. Pequeña Empresa:

- a) Planta de personal entre once (11) y cincuenta (50) trabajadores;
- b) Activos totales por valor entre quinientos uno (501) y menos de cinco mil (5.001) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Teniendo claro el concepto de pequeña y mediana empresa es necesario mencionar que el impulso al desarrollo de las mismas se ve ligado a la facilidad del crédito que las mismas obtengan, que de manera paulatina ha ido creciendo en Colombia, los números elevados de crecimiento económico en nuestro país ligados a la inversión extranjera solicitan


mayor compromiso para con la industria nacional lo cual reta a las compañías bancarias a crear activos de fácil alcance para los emprendedores colombianos y a promocionar de manera clara e incentivar el uso del leasing como mecanismo efectivo para lograr el desarrollo industrial de la nación

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se elaboró un estudio claro sobre el contrato del leasing, más específicamente el leasing financiero.

Se habló de los elementos esenciales del leasing como requerimientos técnicos para lograr comprensión de la institución como tal.

Mencionamos la problemática de las mejoras en el leasing financiero como una de las principales de este contrato.

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 17 de 19

Se comprendió el leasing desde sus orígenes y su historia, analizando el desarrollo que ha logrado dicha institución en las últimas décadas como foco de crecimiento.

Se logró comprender las razones del ingreso del leasing al mercado colombiano.

Se logró entender la problemática de las mejoras en el leasing financiero.

Se plantearon alternativas de soluciones claras a la problemática de las mejoras en el leasing financiero respecto a la legislación colombiana.

Se observa al leasing financiero como mecanismo que incentiva la creación de empresa en Colombia.

Se mencionaron las facilidades tributarias que tiene el leasing financiero para los propietarios de las pequeñas y medianas empresas en Colombia.

Como resultado de la investigación se obtuvo una solución clara a la problemática de las mejoras en el contrato de leasing financiero con la elaboración de una cláusula contractual beneficiosa para ambas partes.


Se explicaron los elementos estructurales de la cláusula así como su posible alcance.

Se explicaron claramente los beneficios que traería la cláusula que se generó a raíz de la investigación tanto para el tomador como para la compañía leasing.

10. REFERENCIAS

Arrubla, J.A. (1987). *Contratos mercantiles tomo II contratos atípicos*. Medellín: Biblioteca Jurídica Dikè.

Baena, L.G. (2009). *Lecciones de derecho mercantil*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

	ARTICULO DE TRABAJO DE GRADO	Código: F-PI-028
		Versión: 01
		Página 18 de 19

Chulia, E. (2000). *Aspectos jurídicos de los contratos atípicos*. Bogotá: Ediciones Alfara.

Jinesta, E. (1992). El contrato de leasing Financiero (Arrendamiento Financiero) con opción de compra. *Revista Judicial, Costa Rica No. 55*, paginas 1-40.

Leasing Financiero (2003). *Boletín Jurídico, Bogotá No. 30*, paginas 46-60.

Leasing: Vientos de cambio (2005). *Revista Dinero, Bogotá No.226*, paginas 60-62.

Lorenzetti, R.L. (1999). *Contratos parte especial*. Argentina: Rubinzal- Culzoni Editores.

Molina.C. (2007). *Leasing*. Buenos Aires: Editorial B de F.

Peña, L. (2003). *De los contratos mercantiles*. Bogotá: Ecoe Ediciones.

Peña, L. (2012). *Contratos mercantiles nacionales e internacionales*. Bogotá: Temis S.A.

Reforma Financiera: multifondos, leasing, beneficios económicos periódicos y derechos del consumidor. (2009). *Carta financiera, Bogotá No.147*, paginas 51-53.

Rodríguez, O y Vasco, G. (2000). Novedades recientes del leasing en Colombia. *Revista de derecho Privado, Bogotá No.24*, paginas 279-366.

10.1. Cibergrafia:

Tabares, F. (2012). *Prorrogado beneficio tributario del leasing*. Disponible en: <http://www.leasingbancolombia.com/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheadername1=content-type&blobheadername2=Content-Disposition&blobheadername3=MDT-Type&blobheadervalue1=application%2Fpdf&blobheadervalue2=inline%3B+filename%3Dmyfile&blobheadervalue3=abinary%253B%2Bcharset%253DU TF-8&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1266523588761&ssbinary=true>.

C.V.:

Daniel Esteban Gómez Hernández: Estudiante universitario de quinto año de la Institución Universitaria de Envigado.

Juan Sebastián Cruz Flórez: Estudiante universitario de quinto año de la Institución Universitaria de Envigado.

Daniel Rivera Pimienta: Estudiante universitario de quinto año de la Institución Universitaria de Envigado.

**ARTICULO DEL TRABAJO DE
GRADO**

Código: F-PI-03

Versión: 01

Página 19 de 19