



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE DERECHO

***PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PARA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
ABOGADO DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR***

**TÍTULO: “EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y SU INCIDENCIA EN EL
DOMINIO DE LA COSA, EN LEASINGCORP S.A. DEL CANTÓN
RIOBAMBA, EN EL AÑO 2015.”**

Proyecto de investigación previa a la obtención del título de abogado de los tribunales y juzgados de la República del Ecuador.

AUTORA:

KAREN FERNANDA COSTALES LEMA

TUTORA

DOCTORA LORENA COBA

Riobamba – Ecuador

2017

APROBACIÓN POR PARTE DEL TUTOR

TUTORA: DOCTORA LORENA COBA

CATEDRÁTICA DE LA CARRERA DE DERECHO, FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS, DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO.

CERTIFICO:

Haber asesorado y revisado detenidamente y minuciosamente durante todo su desarrollo, el Proyecto de Investigación titulado **“EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y SU INCIDENCIA EN EL DOMINIO DE LA COSA, EN LEASINGCORP S.A. DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL AÑO 2015.”**, realizada por KAREN FERNANDA COSTALES LEMA, por lo tanto autorizo proseguir los trámites legales para su presentación.


DOCTORA LORENA COBA
TUTORA

HOJA DE CALIFICACIÓN





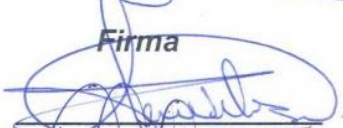
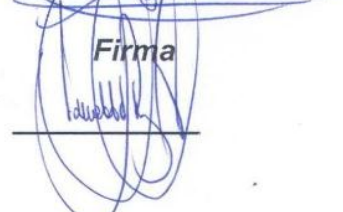
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE DERECHO

TEMA

“EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y SU INCIDENCIA EN EL DOMINIO DE LA COSA, EN LEASINGCORP S.A. DEL CANTÓN RIOBAMBA, EN EL AÑO 2015.”

Proyecto de Investigación previa a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador, aprobado por el Tribunal en nombre de la Universidad Nacional de Chimborazo, y ratificado con sus firmas.

MIEMBROS DEL TRIBUNAL

TUTOR	10	
	Calificación	Firma
MIEMBRO 1	8.90	
	Calificación	Firma
MIEMBRO 2	7.40	
	Calificación	Firma
NOTA FINAL:	8.77	

DERECHOS DE AUTORÍA

Yo, Karen Fernanda Costales Lema, declaro que soy responsable de las ideas, doctrinas, resultados y propuestas expuestas en el presente trabajo de investigación y los derechos de autoría pertenecen a la Universidad Nacional de Chimborazo.



Karen Fernanda Costales Lema

C.C: 150089203-7

DEDICATORIA

Dedico este trabajo principalmente a Dios por haberme dado la vida y permitirme el haber llegado hasta este momento tan importante de mi formación profesional.

A mis padres Marco Costales y Margarita Lema, por ser mi pilar fundamental ya que siempre estuvieron en los momentos más difíciles de mi vida y por demostrarme todo su cariño y apoyo incondicional.

A mi esposo y mi hija por su amor constante y paciencia a lo largo de mi carrera.

A mis docentes por impartirnos conocimiento logrando así formar profesionales.

Karen Fernanda Costales Lema

C.C: 150089203-7

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por darme fuerzas para superar todos los obstáculos y dificultades a lo largo de toda mi vida.

A mis padres por haberme enseñado a no rendirme ante nada y a luchar siempre por mis sueños, por creer en mí cada día y nunca dejarme sola, por acompañarme en mis buenos y malos momentos.

Agradezco a mi esposo y mi hija por su apoyo y comprensión incondicional en toda mi carrera universitaria.

Karen Fernanda Costales Lema

C.C: 150089203-7

RESUMEN

El arrendamiento mercantil también llamado contrato de leasing, es un contrato en el cual la sociedad financiera adquiere un bien por cuenta propia. Previamente solicitado por el cliente que será el arrendatario del bien, quien podrá emplearlo en actividades propias de su trabajo, pagando por el un canon de arrendamiento. Según se especifica en el Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745.

Queda claro que a pesar de que el arrendatario pueda haber cumplido con el plazo del contrato, así como también con el pago total del canon de arrendamiento y con el pago del valor total del bien, más los intereses del mismo, nunca llega a ser propietario del bien arrendado, ya que el título de dominio se encuentra siempre en el arrendador o sociedad financiera de leasing, el cual exige la restitución del bien una vez que se ha terminado el contrato, para poder disponer del mismo e incluso venderlo.

Por lo cual, dentro del marco metodológico se buscó realizar un estudio apoyándose en fuentes bibliográfica, hemerográfica y archivistas ; la primera se basa en la consulta de libros de primera instancia y segunda, la segunda se trata de recolectar datos estrictamente pegados a la Ley, y la tercera, investigar en documentos que se encuentran en los archivos, como cartas, oficios, circulares, expedientes y direcciones electrónicas.

Por tanto, se puede concluir que uno de los efectos y probablemente el más importante del trabajo, es que el contrato de arrendamiento mercantil impide al arrendatario la transferencia de dominio del bien. El cual se vuelve a decir es de propiedad exclusiva del arrendador o sociedad financiera de leasing.

No obstante, como se indicó anteriormente si el arrendador desea vender el bien puede hacerlo, debiendo preferir para esto al arrendatario, quién deberá pagar el 20% adicional, de lo ya pagado al término del contrato.

Finalmente cabe decir, que en el contrato de arrendamiento mercantil, el arrendatario posee la mera tenencia sobre el bien, ya que el arrendatario solamente está facultado para conservar el bien y emplearlo en lo que el arrendador le ha autorizado expresamente en el contrato, cualquier incumplimiento por parte del arrendatario ocasionaría la terminación anticipada del mismo.

ABSTRACT

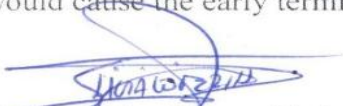
The trade leasing is also called a leasing agreement, in which a leasing financial company acquires a property on its own account, previously requested by the customer who will be the lessee of the property, who may use it in activities of his work, paying for a lease fee.

It is clear that although the lessee may have fulfilled the term of the contract, as well as with the total payment of the lease fee and therefore, with the payment of the total value of the property and even interest on it, never becomes the owner of the leased property, since the title of domain is always in the lessor or financial leasing company, which requires the restitution of the property once the contract has been finished, in order to dispose of it and even sell it.

Therefore, it can be concluded that one of the effects and probably the most important of the work is that the lease prevents the tenant from transferring ownership of the property. Which is said again is the exclusive property of the lessor or financial leasing company.

However, as indicated above if the landlord wishes to sell the property can do so, preferring for this to the lessee, who will pay the additional 20% of the already paid at the end of the contract.

Finally, it is necessary to say that in the lease, the tenant owns the tenancy over the property, since the lessee is only entitled to preserve the property and use it in what the leaser has expressly authorized in the contract, any breach on the part of the lessee would cause the early termination of the contract.


Reviewed by: Lopez, Ligia
Language Center Teacher



INTRODUCCIÓN

El presente trabajo investigativo tiene como objeto determinar cómo el arrendamiento mercantil incide en el dominio de la cosa, en Leasingcorp S.A. del cantón Riobamba, en el año 2015

En el Capítulo I, se realiza un estudio sobre el Marco Referencial, contiene planteamiento del problema, formulación del problema, objetivo general, objetivos específicos y justificación e importancia.

En el Capítulo II, denominado Marco teórico, se halla estructurado por unidades y subtítulos de dichas unidades, dentro del siguiente orden:

En la Unidad I del arrendamiento mercantil, etimología de la palabra arrendamiento, definición de arrendamiento mercantil, breve reseña histórica, fundamentación jurídica esto en los principales cuerpos de ley como: Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745, Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, las clases de arrendamiento mercantil, arrendamiento mercantil operativo, arrendamiento mercantil financiero, requisitos del contrato, bienes que son susceptibles del arrendamiento mercantil, plazo forzoso, canon de arrendamiento, valor residual, obligación de contratar un seguro, inscripción. En función del Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745, Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

En la unidad II El bien arrendado y su situación frente a la posesión, la mera tenencia y el dominio, en donde se tratan temas como la etimología de la palabra bien, el concepto de bien, la mera tenencia, la posesión, el dominio.

En la Unidad III, se trató los efectos que produce el arrendamiento mercantil frente al dominio de la cosa, que básicamente son impedir al arrendatario la transferencia de dominio del bien, el otorgamiento al arrendador el pago 20%

adicional del bien, por parte del arrendatario y permitir al arrendatario la mera tenencia.

En el Capítulo III, Metodología, contiene el método investigativo, diseño de investigación, población y muestra, operacionalización de las variables, análisis e interpretación de resultados y verificación de la hipótesis. Se realizará un estudio de campo en lo que respecta a la entrevista y las encuestas.

Finalmente se realizaron las principales conclusiones y recomendaciones de la investigación y se adjuntaron los anexos que se consideran relacionados al tema de estudio.

INDICE

PORTADA.....	I
NOTA FINAL.....	II
DERECHOS DE AUTORÍA.....	III
DEDICATORIA	IV
AGRADECIMIENTO	V
RESUMEN.....	VI
ABSTRACT.....	VII
INTRODUCCIÓN	VIII

CAPITULO I

MARCO REFERENCIAL

1.1 Planteamiento Del Problema	1
1.2 Formulación Del Problema.....	2
1.3. Objetivos	3
1.3.1. Objetivo General	4
1.3.2. Objetivos Específicos.....	4
1.4. Justificación e Importancia Del Problema	5

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2. Marco teórico

Antecedentes de la Investigación

Fundamentación Filosófica

Fundamentación Teórica

UNIDAD I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL

2.1 Contrato de arrendamiento mercantil

2.1.1 Etimología de la palabra arrendamiento mercantil

2.1.2 Definición de arrendamiento mercantil

2.1.3 Breve reseña histórica

2.1.4 Fundamentación jurídica

2.1.4.1 Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745

2.1.4.2 Ley General de Instituciones del Sistema Financiero

2.1.5 Clases de arrendamiento mercantil

2.1.5.1 Arrendamiento mercantil operativo

2.1.5.2 Arrendamiento mercantil financiero

2.1.6 Requisitos del contrato

2.1.6.1 Bienes que son susceptibles del arrendamiento mercantil

2.1.6.2 Plazo forzoso

2.1.6.3 Canon de arrendamiento

2.1.6.4 Valor residual

2.1.6.5 Obligación de contratar un seguro

2.1.6.6 Inscripción

UNIDAD II

EL BIEN ARRENDADO Y SU SITUACIÓN FRENTE A LA POSESIÓN, LA MERA TENENCIA Y EL DOMINIO

2.2 El bien arrendado y su situación frente a la posesión, la mera tenencia y el dominio

2.2.1 Etimología de la palabra bien

2.2.2 Concepto de bien

2.2.3 Mera tenencia

2.2.4 La posesión

2.2.5 El dominio

UNIDAD III

EFFECTOS QUE PRODUCE EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL FRENTE AL DOMINIO DE LA COSA

2.3 Efectos que produce el arrendamiento mercantil frente al dominio de la cosa

2.3.1 Impide al arrendatario la transferencia de dominio del bien

2.3.2 Otorga al arrendador el pago 20% adicional del bien, por parte del arrendatario

2.3.3 Permite al arrendatario la mera tenencia

CAPITULO III
MARCO METODOLOGICO

3. Hipótesis general

3.1 Variables

3.1.1 Variable Independiente

3.1.2 Variable dependiente

3.1.3 Operacionalización de las variables

3.2 Definición de términos básicos

3.3 Enfoque de la Investigación

3.4 Tipo de Investigación

3.5 Métodos de investigación

3.6 Población y muestra

3.6.1 Población

3.6.2 Muestra

3.7 Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

3.8 Instrumentos

3.9 Técnicas de procedimiento, análisis y discusión de resultados

3.10 Análisis de casos prácticos

3.11 Comprobación de la pregunta hipótesis

CAPITULO IV

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4. Conclusiones y recomendaciones

4.1 Conclusiones

4.2 Recomendaciones

Bibliografía:

CAPITULO I

MARCO REFERENCIAL

1.1 Planteamiento del problema.

La Enciclopedia Jurídica Mexicana, propone la siguiente definición de contrato: "I. (Del latín contractus, derivado a su vez del verbo contrahere, reunir, lograr, concertar). Es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho. Sin embargo, tiene una doble naturaleza pues también presenta el carácter de una norma jurídica individualizada." (Instituto de Investigaciones Jurídicas, ENCICLOPEDIA JURÍDICA MEXICANA Tomo II C, Ed. Porrúa y UNAM, México 2002, p. 551)

Según la definición citada, se puede concluir que un contrato es un acuerdo entre personas, que genera efectos jurídicos de múltiple naturaleza, en tal virtud mientras exista el acuerdo de las partes, es posible que este se traduzca en un documento carácter jurídico que reciba determinada denominación, que cobre vigencia, generando sus respectivos efectos jurídicos.

Uno de los contratos que se ha generado con mucho éxito en el campo civil de las obligaciones y los contratos es el contrato de arrendamiento, según el artículo 1883 del Código Civil se define al contrato de arrendamiento, de la siguiente manera: "Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra para este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que dispone las leyes del trabajo y otras leyes especiales".

No obstante, como se puntualizó anteriormente el acuerdo de las partes puede generar nuevas obligaciones, como sería el caso de modificar los clásicos términos de arrendamiento civil. Es entonces, que el acuerdo de las partes ha evolucionado en este contrato, convirtiendo el arrendamiento en mercantil, bajo sus propios términos y parámetros.

El arrendamiento mercantil, es la operación por la cual el arrendador, persona jurídica legalmente autorizada, arrienda un bien de su propiedad, por un plazo determinado y forzoso, y el arrendatario reconoce el pago de una renta, pudiendo al vencimiento ejercer cualquiera de los siguientes derechos alternativos, en concordancia con lo establecido en el Decreto No 3121 del 22 de diciembre de 1978, publicado en el Registro Oficial No 745 de 5 de enero de 1979.

Ahora bien, el arrendamiento mercantil acarrea un problema y es que si ha existido un tiempo de arrendamiento suficientemente prolongado, es posible que el arrendatario ya haya pagado el bien mediante la renta, no obstante, la figura del arrendamiento mercantil indica que ese bien siempre será del arrendador, sin menoscabo de la cantidad que se haya pagado como renta.

En tal motivo se hallaría comprometido el dominio del bien a los términos del contrato, según el Código Civil, artículo 599: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”

La problemática de la investigación consistirá en estudiar el arrendamiento mercantil frente a la posibilidad de adquirir el dominio del bien, tanto en el caso del arrendador, como en el caso del arrendatario.

1.2 Formulación del problema.

¿Cómo el arrendamiento mercantil incide en el dominio de la cosa, en Leasingcorp S.A. del cantón Riobamba, en el año 2015?

1.3 Objetivos.

1.3.1 Objetivo general.

Determinar cómo el arrendamiento mercantil incide en el dominio de la cosa, en Leasingcorp S.A. del cantón Riobamba, en el año 2015.

1.3.2 Objetivos específicos.

1. Estudiar el arrendamiento mercantil
2. Analizar el derecho de dominio sobre el bien
3. Determinar los efectos que se producen sobre el dominio del bien por el contrato de arrendamiento

1.3 Justificación e importancia.

Esta investigación se justifica por cuanto, de lo constatado no existe una investigación que se refiera al contrato de arrendamiento mercantil, frente al dominio de la cosa dada en arrendamiento. Sobre esta base se puede aducir que el trabajo es original y por ende, es trascendente y debe ser estudiado.

Se tiene por objeto determinar la legalidad de que el dominio del bien otorgado en arrendamiento mercantil, permanezca en propiedad del arrendador, aun cuando el arrendatario, haya pagado el valor de dicho bien, en calidad de renta.

En el contrato de arrendamiento mercantil el arrendador propietario del bien debería transferir el dominio del bien al arrendatario después de finalizar el contrato de arrendamiento ya que por medio del canon arrendaticio ya se cubre el valor del bien. Debido a que el arrendatario ha pagado mediante el canon, el valor completo del bien e incluso intereses, el dominio del bien debería transferírsele, por lo cual debería reformarse el Código de Comercio y no mantener la norma que ampara la posibilidad que el arrendador incluso pueda vender el bien objeto del contrato.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2 Antecedentes de la investigación.

En la Universidad Nacional de Chimborazo concretamente en la Escuela de Derecho no se han realizado trabajos similares sobre el tema de estudio por lo que la presente investigación es de carácter original y pertinente.

Fundamentación teórica.

Un contrato es un acuerdo entre personas, que genera efectos jurídicos de múltiple naturaleza, en tal virtud mientras exista el acuerdo de las partes, es posible que este se traduzca en un documento de carácter jurídico que reciba determinada denominación, que cobre vigencia, generando sus respectivos efectos jurídicos. Uno de los contratos que se ha generado con mucho éxito en el campo civil de las obligaciones y los contratos es el contrato de arrendamiento, no obstante, como se puntualizó anteriormente el acuerdo de las partes puede generar nuevas obligaciones, como sería el caso de modificar los clásicos términos de arrendamiento civil. Es entonces, que el acuerdo de las partes ha evolucionado en este contrato, convirtiendo el arrendamiento en mercantil, bajo sus propios términos y parámetros.

El arrendamiento mercantil, es la operación por la cual el arrendador, persona jurídica legalmente autorizada, arrienda un bien de su propiedad, por un plazo determinado y forzoso, y el arrendatario reconoce el pago de una renta, pudiendo al vencimiento ejercer cualquiera de los siguientes derechos alternativos. En tal motivo se hallaría comprometido el dominio del bien a los términos del contrato.

UNIDAD I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL

2.1 Contrato de arrendamiento mercantil

Como parte medular del trabajo de investigación, se pasa a estudiar el contrato de arrendamiento mercantil, también conocido por su denominativo en inglés leasing, dentro de lo principal se tratará su concepto, contenido, características y objeto en la norma y en la doctrina.

Contrato es según Valdivieso: “El acontecimiento que ocurre derivado de la voluntad de una persona natural. Recibe el nombre de contrato cuando sus efectos son de consideración económico y legal.”¹

2.1.1 Etimología de la palabra arrendamiento mercantil

Al ser un contrato relativamente nuevo, que tiene su apareamiento en 1950, el arrendamiento mercantil o leasing no posee etimología. No obstante, el término arrendamiento es bastante antiguo y proporciona una etimología que se puede aplicar al tema, ya que simplemente debería adicionarle el componente mercantil, que implica comercio. Arrendar proviene del latín rendita, que a su vez deriva de la palabra renditus, que significa devolver.

1 VALDIVIESO Carlos. Tratado de las obligaciones y contratos, Del Arco Ediciones, Cuenca, 2012. Pág. 17

Para, Torrontegui: “Es un contrato por el cual el arrendatario se obliga a pagar ciertas cantidades al arrendador. Este último se obliga a poner a disposición del arrendatario el material conforme a las necesidades y deseos de este, con un pago escalonado por este alquiler, el que se fijará con acuerdo entre los contratantes y para un período convenido luego del cual debe darse la oportunidad al arrendatario para la compra del bien.”²

2.1.2 Definición de arrendamiento mercantil

El arrendamiento mercantil también llamado contrato de leasing, es un contrato en el cual una sociedad financiera de leasing adquiere un bien por cuenta propia, previamente solicitado por el cliente que será el arrendatario del bien, quien podrá emplearlo en actividades propias de su trabajo, pagando por el un canon de arrendamiento.

Posiblemente, la condición más importante del contrato de arrendamiento, es el tiempo por el cual se otorga el contrato, ya que debe establecerse en función de la vida útil del bien, lo cual determinará el monto del canon, que en suma deberá cancelar la totalidad del valor por el cual el bien fue adquirido, además de los intereses que se generan del capital. Al final del contrato de arrendamiento la sociedad financiera de leasing conserva el bien y puede venderlo si así lo desea prefiriéndose al arrendatario como comprador.

² TORRONTÉGUI, Miren, Leasing aspectos técnicos, económicos y jurídicos, Editorial Universitaria, Quito-Ecuador 1993, p. 19

Para un mejor conocimiento de lo que es el arrendamiento mercantil, se analizan las siguientes citas:

Según, Zapata: “El leasing o arrendamiento mercantil es una actividad comercial por la cual una empresa puede acceder al uso de un activo fijo tangible, por un período determinado, mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra.”³

Para Zapata el leasing deriva de una actividad comercial; es decir, el contrato busca un fin de lucro y se emplea como un negocio, otro elemento que adiciona Zapata es que el contrato de arrendamiento mercantil es un arrendamiento con opción de compra, lo que de acuerdo a la ley podría ocurrir si el arrendador desea vende el bien, caso contrario podría conservarlo.

En concepto de Borrero: “Es un contrato por el cual el arrendatario se obliga a pagar ciertas cantidades al arrendador. Este último se compromete a poner a disposición del arrendatario un material conforme a las necesidades y deseos de éste, con un pago escalonado por este alquiler, el que se fijará con acuerdo entre los contratantes y para un período convenido luego del cual debe darse la oportunidad al arrendatario para la compra del bien.”⁴

En tanto, para Borrero el arrendamiento mercantil se caracteriza por el tiempo que dura el contrato, ya que en función de este se fija el canon de arrendamiento, una vez que se ha cumplido con el plazo y con el canon, el arrendatario tiene la opción de compra.

³ ZAPATA, Pedro, Contabilidad General, Editorial Mc Graw Hill, Sexta Edición, p. 218

⁴ BORRERO, A., & Compañías, S. d. (1994). Leasing o Arrendamiento Mercantil. Quito, Ecuador: Superintendencia de Compañías. 1994. Pág. 197

En criterio de Marzorati: “Es una operación financiera consistente en facilitar la utilización de equipos y maquinarias, a quien carece de capital necesario para su adquisición, merced a una financiación a largo o mediano plazo, coincidente con el término de amortización del bien en cuestión y garantizada con el bien objeto de ella, cuyo dominio se reserva, mediante el pago periódico de un alquiler o canon, con la posibilidad de adquirirlo a su conclusión por un valor determinable”.⁵

Marzorati, adiciona a los concepto ya citados, que el contrato de arrendamiento mercantil es un operación financiera, por ende, según este tratadista el contrato de arrendamiento mercantil depende de un préstamo, el cual se emplea directamente en la adquisición de un bien, que será el objeto del arrendamiento y que pertenecerá a la financiera que preste el dinero.

Para Barreira: “El contrato de leasing configura una típica operación de financiación de mediano o largo plazo que se materializa entre una empresa prestadora (entidad financiera o sociedad fabricante, proveedora o vendedora de bienes de capital) y una empresa comercial, industrial o de servicios interesada en incorporar, renovar o modernizar sus equipos productivos e instalaciones, en pro de la obtención de mejores niveles de eficiencia y competitividad...si es una entidad financiera, adquiere el bien previamente seleccionado por el cliente tomador y la facilita su utilización durante un período determinado... Durante el período de utilización del bien, el cliente debe pagar -periódicamente-...una suma preestablecida en concepto de precio por tal uso... la empresa prestadora reconoce al cliente, al vencimiento del período contractual, el derecho de adquirir el bien

⁵ MARZORATI, O. J., & Compañías, S. d. (1994). Leasing o Arrendamiento Mercantil. Quito, Ecuador: Superintendencia de Compañías, 1994, Quito, Pág. 204-205

utilizado, debiéndose pagar...el valor residual de la operación... Si el cliente no ejerce dicho derecho,...debe restituir el bien...la determinación de la cuota periódica... así como la fijación del valor residual para su adquisición, se lo hacen en función de la vida económica del bien y del recupero de la financiación comprometida.”⁶

El concepto de Barreira, es el más completo, por cuanto incorpora varios elementos a los ya citados, indicando que el objeto del contrato de arrendamiento es incorporar un bien, para que el cliente pueda mejorar su producción.

Así también, se refiere a la facultad que posee la financiera de vender el bien una vez que se ha cumplido con el plazo, prefiriéndose al arrendatario, al cual se la cobrará un valor máximo establecido en la ley, en tanto, que si se vende a otra persona se podrá establecer cualquier precio para la compraventa.

En breve análisis, según las citas de los tratadistas, se puede concluir que el contrato de arrendamiento mercantil es uno por el cual una sociedad financiera adquiere un bien y se los entrega al arrendatario, quién lo utilizará, debiendo pagar un canon por este uso, la propiedad del bien nunca deja la sociedad financiera.

⁶ BARREIRA Delfino, Derecho Bancario y Financiero Moderno: Principios Generales, mercados, contratos, responsabilidad, insolvencia. Buenos Aires, Argentina, 1990, Pág. 545

2.1.3 Breve reseña histórica

El contrato de arrendamiento mercantil es un contrato bastante nuevo, en especial si se compara con el de arrendamiento propiamente dicho, el arrendamiento mercantil tuvo su apareamiento en la revolución industrial en Estados Unidos, en donde se superó el trabajo artesanal constituido por la mano de obra, por el elaborado en maquinaria, que reducía tiempos y mejoraba la calidad del trabajo. No obstante, el alto precio de las máquinas volvía a estas poco asequibles, por lo que los fabricantes, arrendaban las maquinarias a los clientes, que veían en esta una forma práctica de mejorar su producción.

El primer contrato de leasing del que se tiene conocimiento se produjo en estas circunstancias y es explicado por Ramírez: “La creación del Leasing se atribuye a D. P. Boothe, Jr., fabricante de productos alimenticios, quien, durante el año 1952, urgido, pero carente de maquinaria especial para la elaboración de ciertos alimentos, objeto de un pedido especial del ejército, tuvo la ocurrencia de tomarla en arrendamiento por carecer de los recursos necesarios para comprarla, o quizá por estimar excesivo el costo de adquisición.”⁷

Una vez que se produjo el contrato de forma práctica hubo la necesidad de normar su operación, la primera normativa del contrato de arrendamiento mercantil se produjo en Europa, pero se caracterizó por enfocar al contrato de leasing como uno propio de los bancos en calidad de financieras del bien a ser arrendado, estipulándose ya desde este tiempo que el bien debía ser restituido al banco.

⁷ RAMIREZ, Carlos, Curso de Legislación Mercantil, Editorial Industria Gráfica Amazonas, Cuarta Edición, Quito, 2015, Pág. 355

Según el tratadista Weis: "...a mediados del siglo XX, aparecen las primeras normas europeas sobre leasing. Todas ellas se caracterizan por tipificar a este contrato como una operación eminentemente bancaria, más precisamente como una locación-financiera. Según estas normativas, el leasing es una locación en que el locador es una entidad financiera que compró –previa o concomitantemente– un bien seleccionado por el cliente – futuro arrendatario– para así financiarle la adquisición.

En esta operatoria, la entidad financiera reemplaza la dación de dinero – objeto habitual de sus transacciones– por la dación del uso y goce de la cosa que el cliente iba a adquirir con ese dinero; y el cliente reintegra el capital dispuesto y los intereses del mismo, abonando un alquiler que en realidad representa mucho más que un simple canon locativo, ya que contiene la restitución del valor de la cosa y/o su valor de amortización, más un interés por el uso del capital.”⁸

En el caso ecuatoriano, esta figura se inició legalmente en diciembre de 1978, 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.

⁸ WEIS, C. I. Contratos de Leasing, en Matorell, Ernesto Eduardo, Dir.; Contratos Comerciales Modernos (Vol. Tratado de Derecho Comercial; La Ley. Buenos Aires, Argentina. 2010, Pág. 732

2.1.4 Fundamentación jurídica

El contrato de arrendamiento mercantil o Leasing se halla contenido dentro de las siguientes normas:

2.1.4.1 Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745

La normativa que regula el contrato de arrendamiento mercantil en Ecuador es el Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745, la normativa inicia explicando lo que es el arrendamiento mercantil, reconociéndolo como un tema financiero, por el cual el arrendador entrega un bien de su propiedad al arrendatario, con la finalidad de que este lo emplee en su trabajo y le pague al arrendador un canon, al término del contrato el arrendador quién es el propietario del bien, puede venderlo al arrendatario por un valor de al menos 20% adicional, al valor que ya se halla pagado. Adicionalmente, indica la norma que el contrato de arrendamiento mercantil se puede prorrogar del plazo inicialmente pactado.

Artículo 1: “El arrendamiento mercantil financiero, es la operación por la cual el arrendador, persona jurídica legalmente autorizada, arrienda un bien de su propiedad, por un plazo determinado y forzoso, y el arrendatario reconoce el pago de una renta, pudiendo al vencimiento ejercer cualquiera de los siguientes derechos alternativos, en concordancia con lo establecido en el Decreto No 3121 del 22 de diciembre de 1978, publicado en el Registro Oficial No 745 de 5 de enero de 1979:

1.1 Comprar el bien por el precio acordado para la opción de compra o valor residual previsto en el contrato, el que no será inferior al 20% del total de las rentas devengadas;

1.2 Prorrogar el contrato por un plazo adicional. Durante la prórroga la renta deberá ser inferior a la pactada originalmente, a menos que el contrato incluya mantenimiento, suministro de partes, asistencia u otros servicios;

1.3 Recibir una parte inferior al valor residual del precio en que el bien sea vendido a un tercero; y,

1.4 Recibir en arrendamiento mercantil un bien sustitutivo.

La renta podrá ser acordada en sucres, en unidades de valor constante, siempre que los contratos tengan un plazo mínimo de 365 días, o en moneda extranjera.”

Dentro de un breve análisis a la norma, el bien nunca deja de ser del arrendador, quién puede considerar venderlo si el arrendatario paga un 20% del valor total pagado, adicionalmente se encuentra el hecho de que el bien debe ser devuelto por el arrendatario una vez que termine el contrato, sin que este puede sustituirse.

2.1.4.2 Ley General de Instituciones del Sistema Financiero

En virtud de que el Arrendamiento Mercantil, es una herramienta de financiamiento, vamos a revisar el contenido de la letra q) del Art. 51 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, que dispone “Los bancos podrán efectuar las siguientes operaciones en moneda nacional o extranjera, o en unidades de cuenta establecidas en la Ley: q) Efectuar operaciones de arrendamiento mercantil de acuerdo a las normas previstas en la Ley;”

Consecuentemente las sociedades financieras de leasing, son en definitiva financiera, término que se equipara con los bancos, por lo cual, la primera institución que puede prestar servicios de leasing es la bancaria.

En conclusión, las instituciones del sistema financiero pueden otorgar contratos de leasing, como parte de su giro ordinario de negocio.

2.1.5 Clases de arrendamiento mercantil

A pesar de que en la actualidad solamente existe una clase de arrendamiento mercantil que es el leasing financiero, la doctrina reseña otro tipo que es el leasing operativo, que de hecho dio origen al modelo actual, en esta forma se pasa a estudiar.

2.1.5.1 Arrendamiento mercantil operativo

El arrendamiento mercantil operativo, posee prácticamente los mismos términos que la otra clase de arrendamiento mercantil; es decir, el titular de un bien entrega a una persona un bien para que lo administre y genere riqueza, a su vez el arrendatario mercantil se obliga a pagar una cantidad de dinero.

En sus inicios en arrendamiento mercantil operativo se diferenció del modelo actual, porque permitía el arrendamiento mercantil sobre bienes usados, cuyo mantenimiento estaba en manos del arrendador. Así también el arrendamiento mercantil operativo se producía sobre un bien específico, que ya poseía el arrendador mercantil, no se podía solicitar un bien diferente para el contrato.

En criterio de Bonilla: “El Leasing Operativo es un contrato mediante el cual el arrendador cede el uso de un determinado bien de equipo contra el pago de unas cuotas de arrendamiento periódicas que comprenden tanto la amortización como los intereses de la financiación así como también los gastos de mantenimiento y reparación.”⁹

Según Bonilla, en el arrendamiento mercantil operativo el arrendador debía cobrar dentro del contrato lo necesario para realizar el mantenimiento y reparación del bien arrendado.

2.1.5.2 Arrendamiento mercantil financiero

El arrendamiento mercantil financiero es la forma que se maneja hoy dentro de este tipo de contrato, guardando mucha similitud con su antecesor, ha realizado cambios que son importantes y permiten llevar un mejor negocio, en lo principal el arrendador mercantil puede adquirir cualquier bien para darlo en arrendamiento, así también obliga al arrendatario a realizar las reparaciones que sean del caso.

Según Cevallos: “La empresa financiera a solicitud del cliente adquiere el bien de capital, previamente seleccionado por el segundo y le facilita su utilización durante el período señalado. En dicho lapso de tiempo el cliente debe pagar a la empresa financiera una cantidad de dinero convenida por las partes a cuenta de alquiler. El cliente adicionalmente corre con los gastos

⁹ BONILLA, María, Matemática de las Operaciones Financieras: Teoría y Práctica, Colección PLN, Nuevo, Editorial AC Thompson, p. 455.

que se deriven del mantenimiento y conservación de los equipos o bienes que los tiene en su poder como propios.”¹⁰

El arrendamiento mercantil financiero, es un contrato por el cual una sociedad financiera de leasing adquiere un bien por solicitud del arrendatario para que sea el objeto del contrato, el precio o canon por el arrendamiento debe pagar en su totalidad el bien e incluso pagar los intereses del capital, por lo cual el tiempo a ser fijado se basa en este factor. Terminado el contrato de arrendamiento mercantil financiero, el dominio del bien permanece en el arrendador.

Por lo tanto, es contrato de arrendamiento mercantil que más se utiliza en la práctica es el financiero, por la simplicidad de que las instituciones financieras otorgan préstamos, y con estos fondos se puede comprar los bienes que serán dados en arrendamiento mercantil.

2.1.6 Requisitos del contrato

Según el Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745, artículo 21: “Todo contrato de arrendamiento mercantil deberá contener al menos los siguientes términos:

21.1 Tipo de contrato;

21.2 Detalle de los bienes a ser arrendados;

21.3 Declaración de que los bienes son de propiedad de la arrendadora;

¹⁰ CEVALLOS VÁSQUEZ Víctor, Manual de Derecho Mercantil, Editorial Jurídica del Ecuador, Quito, 2013, Tomo II, Quinta Edición, Pág. 431

21.4 El plazo forzoso;

21.5 El valor del canon de arrendamiento, debiéndose especificar cada uno de los rubros que lo componen;

21.6 El valor residual;

21.7 Causas de terminación del contrato; y,

21.8 La contratación del seguro contra todo riesgo.

Todo contrato de arrendamiento mercantil deberá ser celebrado por escrito e inscribirse en el Registro Mercantil.”

Estos requisitos se pasan a estudiar a continuación

2.1.6.1 Bienes que son susceptibles del arrendamiento mercantil

El Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745, determina en su artículo 7, que: “Se podrá dar en arrendamiento mercantil todos los bienes muebles o inmuebles de propiedad de la compañía o instituciones financieras autorizadas, que no soporten limitaciones de dominio alguno y por lo tanto sean susceptibles de enajenación y restitución.”

Por lo cual, tanto bienes muebles como inmuebles pueden ser objeto del contrato de arrendamiento mercantil. No obstante, de lo investigado se puede decir que la regla es que los bienes sujetos al arrendamiento mercantil sean muebles, ya que el contrato siempre se realiza sobre bienes que poseen una vida útil muy corta y que por tal motivo deben ser renovados, como sería el caso de un bus interprovincial que puede operar solo 5 años y que su valor excede los \$120.000,00 dólares.

En el caso de los bienes inmuebles, no existe ninguna razón para realizar el arrendamiento mercantil, ya que los bienes muebles como casas, terrenos, galpones, etcétera, no se deprecian; por el contrario la plusvalía incrementa su valor, en tal forma es mucho más prudente que sean comprados, incluso con un préstamo para dicho efecto.

2.1.6.2 Plazo forzoso

Según estipula el Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745, artículo 11: “El plazo forzoso del arrendamiento mercantil inmobiliario que será, al menos de cinco años, se contará desde la fecha de inscripción del contrato de arrendamiento mercantil.”

Se estipula de un modo claro que en el caso de bienes inmuebles el plazo forzoso mínimo es de 5 años. Pero no se estipula un plazo forzoso para los bienes muebles y esto tiene una sencilla explicación, no todos los bienes muebles poseen el mismo tiempo de vida útil, como el caso de las imprentas que duran 30 años o incluso más, de los equipos médicos que por norma luego de un año no deben utilizarse.

Vale indicar que los bienes inmuebles generan una plusvalía, que es un valor que se va aumentando dentro de los inmuebles por el transcurso de los años, en tanto, que los bienes muebles se deprecian y deterioran con el paspo del tiempo.

Es por esta razón, que el plazo que se estipule deberá atender a las condiciones de los bienes puestos en arrendamiento.

2.1.6.3 Canon de arrendamiento

El canon de arrendamiento depende del tiempo para el cual se celebre el contrato de arrendamiento mercantil, debido a que culminado este plazo, se entiende de que el valor total del bien debe estar íntegramente pagado, incluyéndose además los intereses que se hayan generado sobre este capital, por ende el Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745, no posee una norma que determine el tema.

Ejemplo: En el caso de un bus interprovincial que cueste \$120.000,00 dólares y que como se conoce no puede estar por más de 5 años prestando este servicio, resulta evidente que el canon de arrendamiento resultará de los 5 años, que son 60 meses. Entonces, \$120.000,00 dólares divididos para 60 meses, da \$2.000,00, que sería el canon mensual, a que habría que sumarle el valor que corresponda de intereses.

En conclusión, el canon de arrendamiento debe fijarse según el tiempo en el que el bien arrendado sirva o se deteriore, debiéndose pagar la totalidad del valor del bien al término del contrato de arrendamiento mercantil.

Debe insistirse desde este punto, que si el arrendatario ya ha pagado el valor completo por el bien, que incluye los intereses, quiere decir que habría comprado el bien. No obstante, el contrato de arrendamiento, por ley, reserva a la sociedad financiera de leasing el dominio del bien, para que lo venda si así lo desea, lo cual resulta bastante injusto, es criterio de este trabajo que si el arrendatario ha pagado el valor íntegro del bien, debería transferírsele el dominio del mismo.

Propuesta en contra del canon de arrendamiento mercantil: Según Bermúdez: “En los sistemas anglosajones los arrendamientos financieros (financial leases) son asimilados a las ventas a plazos, hasta el punto de que

en Estados Unidos e Inglaterra se califican como arrendamientos tipo venta (sales-type-leases), alquiler-compra (lease-purchase, hire-purchase), o arrendamiento de pago íntegro (full pay-out-leases). De esta forma, se sostiene que el arrendamiento financiero es, en sustancia, una venta con pago diferido del precio, y que la propiedad se transfiere al arrendatario en el momento de contratar. Por ello, aunque el arrendador tenga a su nombre la propiedad del bien, se considera que durante el plazo del arrendamiento sólo tiene un interés de garantía (security interest).”¹¹

2.1.6.4 Valor residual

Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745, artículo 1: “El arrendamiento mercantil financiero, es la operación por la cual el arrendador, persona jurídica legalmente autorizada, arrienda un bien de su propiedad, por un plazo determinado y forzoso, y el arrendatario reconoce el pago de una renta, pudiendo al vencimiento ejercer cualquiera de los siguientes derechos alternativos, en concordancia con lo establecido en el Decreto No 3121 del 22 de diciembre de 1978, publicado en el Registro Oficial No 745 de 5 de enero de 1979: 1.1 Comprar el bien por el precio acordado para la opción de compra o valor residual previsto en el contrato, el que no será inferior al 20% del total de las rentas devengadas;”

Como se indicó en líneas anteriores resulta bastante injusto que habiendo pagado el valor íntegro del bien, la ley declare que el dominio del mismo es de propiedad del arrendador o sociedad financiera de leasing, que puede incluso vender el bien. El valor residual es la opción de compra del

¹¹ BERMÚDEZ, José Rafael, Algunos aspectos fiscales sobre el leasing o arrendamiento financiero, 1986, p. 56.

arrendatario, que ya habiendo pagado el valor completo del bien, puede adquirirlo pagando un mínimo de 20% adicional. En criterio de la investigación esto resulta terriblemente injusto.

2.1.6.5 Obligación de contratar un seguro

El Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745, determina en su artículo 8: “Los bienes entregados en arrendamiento mercantil deben obligatoriamente hallarse cubiertos por un seguro contra todo riesgo, a cargo del arrendatario. Se especificará en el contrato de arrendamiento la cobertura del seguro, que garantizará de la mejor forma los intereses de las partes. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 3121, en caso de incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de las primas del contrato de seguro o de la obligación de renovar inmediatamente la póliza al vencimiento de la misma, el arrendador tendrá derecho a solicitar la inmediata restitución de los bienes materia del contrato.

El beneficiario del contrato de seguro será siempre el arrendador o la persona a quien éste designe, expresamente, en la respectiva póliza, a efecto de que en caso de siniestro pueda cobrar la indemnización correspondiente, con sujeción a la Ley.”

2.1.6.6 Inscripción

Se estipula como requisito del contrato de arrendamiento mercantil, que este debe ser inscrito una vez celebrado, en el Registro Mercantil del cantón en donde se localice el bien inmueble, para el caso de bienes muebles se realizará la inscripción en el domicilio de la sociedad financiera de leasing.

El Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745, determina en su artículo 9: “Los contratos de arrendamiento mercantil se inscribirán dentro de 30 días contados a partir de su celebración. Los contratos de leasing inmobiliario se inscribirán en el libro de arrendamientos mercantiles a cargo del Registrador Mercantil del cantón en que esté localizado el bien y si éste se encuentra ubicado en dos o más jurisdicciones deberá hacerse la inscripción en él o los registros que correspondan.

La inscripción de los contratos que versen sobre bienes muebles se efectuará, a elección de las partes, ante el Registrador Mercantil del cantón donde tenga su domicilio principal la compañía arrendadora o ante el Registrador Mercantil del cantón donde se encuentre el bien objeto del convenio.”

En definitiva dentro de este capítulo se ha podido conocer los requisitos que se necesita para suscribir este tipo de contratos de arrendamiento mercantil de la misma manera se ha podido realizar una comparación de nuestra normativa con la de Colombia ya que este país se maneja de la misma forma que en Ecuador el arrendamiento mercantil porque sus características, su clasificación y los requisitos son similares al nuestro, entonces se ve claramente que este tipo de arrendamiento mercantil o leasing tiene una gran similitud en la forma de operarse entre estos dos países.

UNIDAD II

EL BIEN ARRENDADO Y SU SITUACIÓN FRENTE A LA POSESIÓN, LA MERA TENENCIA Y EL DOMINIO

2.2 El bien arrendado y su situación frente a la posesión, la mera tenencia y el dominio

Debido a que en el contrato de arrendamiento mercantil el dominio del bien permanece siempre dentro de la sociedad financiera de leasing, es importante referir lo que es el bien sujeto al contrato y lo que es el dominio del mismo, es así que en esta parte del trabajo se enfocara a este tema.

2.2.1 Etimología de la palabra bien

La palabra bien deriva del latín bene, palabra que todavía se utiliza en el italiano. A su vez ben proviene de la palabra bonus, que significa que significa bueno.

2.2.2 Concepto de bien

Para poder comprender el concepto de bien es necesario diferenciar el concepto de cosa. La cosa en derecho es un objeto cualquiera, corporal, tangible, pero que no posee un valor. Como indica Mazeud, cosa es: “todo

aquello que es corporal, todo lo perceptible por los sentidos, todo lo que tiene una existencia material.”¹²

A diferencia de lo que es un bien independientemente si se trata de uno corporal o incorporeal, el bien es susceptible de tener un valor, del mismo modo el bien produce un derecho real sobre el mismo. Los bienes pueden ser corporales e incorporeales

Artículo 583 del Código Civil Ecuatoriano: “Los bienes consisten en cosas y estas son corporales o incorporeales, las cosas corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro, mientras que las cosas incorporeales las que consisten en meros derechos, como los créditos, y las servidumbres activas”

Por motivos de este estudio, se habrán de tratar únicamente los bienes corporales, que son los bienes tangibles y que se dividen en bienes muebles y bienes inmuebles, los bienes muebles son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro sin sufrir deterioro, en tanto, que los bienes inmuebles son aquellos que se encuentran adheridos al piso y por excepción las aeronaves y los barcos.

Código Civil, artículo 585: “Muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas. Exceptúense las que, siendo muebles por naturaleza, se reputan inmuebles por su destino, según el Art.588.”

¹² MAZEUD, Henri, Louis y Jean, Lecciones de derecho Civil, Ediciones Jurídicas Europa América. Buenos Aires, 1976, primera parte, volumen I, pág. 281

Código Civil, artículo 586: “Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos.”

Como se pudo indicar en la Unidad I del contrato de arrendamiento mercantil, es posible que el objeto del contrato se realice sobre bienes muebles y bienes inmuebles, siendo una práctica diaria el arrendamiento de bienes muebles, por lo cual se deja planteado su concepto.

2.2.3 Mera tenencia

La mera tenencia, es la posibilidad de que una persona pueda tener un bien en su cuidado, esto siempre bajo la autorización del dueño, sin ninguna posibilidad de ejercer un ánimo de señor y dueño sobre el bien, simplemente debe acatar las disposiciones del propietario.

Para los Hermanos Mazeaud: “La mera tenencia, también llamada posesión precaria por algunos autores es la detentación puramente de hecho de una cosa de la que el tenedor ciertamente puede aprovecharse, de manera bastante parecida a como lo hace el poseedor, pero respecto de la cual reconoce o no puede dejar de reconocer el dominio ajeno, por la sencilla razón de que el título que sirve de antecedente a su tenencia implica necesariamente ese reconocimiento.”¹³

¹³ MAZEAUD, Henri, Louis y Jean, 1976, Lecciones de derecho Civil, Ediciones Jurídicas Europa América. Buenos Aires, 1976, volumen IV, pág. 130

Código Civil, artículo 729: “Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene el derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenecen. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.”

Dentro de esta investigación, el arrendatario posee la calidad de mero tenedor del bien objeto del arrendamiento mercantil, ya que el arrendador o sociedad financiera de leasing, le entrega dicho bien con instrucciones exactas de lo que debe hacer con él, sin que el arrendatario pueda emplear el bien en algo ligeramente distinto, ya que de hacerlos esto traería el incumplimiento del contrato y el arrendamiento mercantil se daría por finalizado.

De hecho, se puede argumentar que se demuestra la mera tenencia del arrendatario mercantil, por cuanto, una vez que finaliza el plazo del arrendamiento mercantil, el arrendatario debe devolver el bien a su propietario que es el arrendador o sociedad financiera de leasing.

2.2.4 La posesión

Etimológicamente, la palabra posesión deriva del latino *possessio*, viene según algunos autores del verbo *sedere*, sentarse, que quiere decir el lugar donde se asientan los pies. La posesión es un derecho que se constituye sobre un bien, por el hecho de que una persona ha estado en su posesión con ánimo de señor y dueño.

Código Civil, artículo 715: “Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”

Dentro del contrato de arrendamiento mercantil, el arrendador o sociedad financiera de leasing es el legítimo poseedor del bien, ya que entrega voluntariamente el bien a otra persona que es el arrendatario a fin de que cuide el bien y le dé el objeto estrictamente expresado en el contrato, que valga la pena decir, es el que le autoriza el arrendador. Ante un eventual incumplimiento del contrato de arrendamiento, el arrendador o sociedad financiera de leasing puede dar por terminado el contrato, en cuyo caso reclamaría el bien.

Es por estas consideraciones, que se debe dejar en claro que el arrendatario no posee la posesión del bien, ya que no puede actuar con ánimo de señor y dueño sobre este, de hacerlo se estaría incumpliendo el contrato de arrendamiento mercantil y se finalizaría el mismo.

Código Civil, artículo 730: “La posesión de las cosas incorpóreas es susceptible de las mismas calidades y vicios que la posesión de una cosa corporal.”

Según Juan Larrea Holguín: “Es verdad que originariamente la posesión es un hecho que en cierto modo se contrapone al derecho de propiedad, a la vez, que lo significa y hace efectivo; pero por otra parte, la misma posesión se defiende de varias maneras por el derecho, es decir, que da lugar a acciones judiciales, y por tanto se configura también como un derecho. Además, la materialidad de tener una cosa por sí sola no basta para constituir posesión: en nuestro sistema jurídico, con toda exactitud ese mero

hecho, la simple materialidad, se denomina "tenencia", y no puede confundirse con la posesión”¹⁴

2.2.5 El dominio

Dentro de un concepto bastante general el dominio es la propiedad, que permite al titular ejercer múltiples derechos sobre determinado bien, como ejercer su señorío sobre el mismo, abusar de él, hipotecarlo e incluso venderlo si así lo desea, consecuentemente, el dominio es el justo título de propiedad sobre un bien, para un mejor entendimiento se realizan la siguiente cita.

Según Morán Martín Remedios: “La propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien”¹⁵

El Código Civil define al derecho de dominio en su artículo 599: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”

¹⁴ LARREA HOLGUIN, Juan, “Los Bienes y la Posesión”, “Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador”, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2008, Pág.86

¹⁵ MORÁN MARTÍN, Remedios. Los derechos sobre las cosas. El derecho de propiedad y derecho de posesión, Tomo I. Parte teórica. Editorial Universitaria, pág.9

Dentro de la investigación, se puede concluir que el bien objeto del arrendamiento mercantil es de propiedad del arrendatario, ya que el bien nunca escapa de su dominio, incluso una vez que se ha concluido con el plazo y que el canon de arrendamiento ha sido pagado, ocasionando el pago total del bien e incluso los intereses que se hayan generado, el bien debe regresar al arrendador porque es su legítimo propietario.

En Estados Unidos, Alemania, Italia y Colombia el tipo de arrendamiento mercantil o leasing son operados de la misma manera que en el Ecuador ya que en estos países se calcula el arrendamiento por la vida útil del bien estos pueden ser muebles o inmuebles, de la misma manera el arrendatario solo posee la mera tenencia del bien ningún otro derecho sobre el mismo, ha igual que en Ecuador en estos países mencionado anteriormente también existe la posibilidad de la compra y venta de los bienes dados en arrendamiento aunque varía el porcentaje del valor residual para adquirir la cosa.

UNIDAD III

EFFECTOS QUE PRODUCE EL ARRENDAMIENTO MERCANTIL FRENTE AL DOMINIO DE LA COSA

2.3 Efectos que produce el arrendamiento mercantil frente al dominio de la cosa

Una vez que se ha analizado el contrato de arrendamiento mercantil y su incidencia frente al dominio del bien, se determinó que se producen ciertos efectos jurídicos, que se pasan a estudiar a continuación.

2.3.1 Impide al arrendatario la transferencia de dominio del bien

Queda claro que a pesar de que el arrendatario pueda haber cumplido con el plazo del contrato, así como también con el pago total del canon de arrendamiento y por tanto, con el pago del valor total del bien e incluso los intereses sobre el mismo, nunca llega a ser propietario del bien arrendado, ya que el título de dominio se encuentra siempre en el arrendador o sociedad financiera de leasing, el cual exige la restitución del bien una vez que se ha terminado el contrato, para poder disponer del mismo e incluso venderlo.

Por tanto, se puede concluir que uno de los efectos y probablemente el más importante del trabajo, es que el contrato de arrendamiento mercantil impide al arrendatario la transferencia de dominio del bien. El cual se vuelve a decir es de propiedad exclusiva del arrendador o sociedad financiera de leasing.

Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745, artículo 1: “El arrendamiento mercantil financiero, es la operación por la cual el arrendador, persona jurídica legalmente autorizada, arrienda un bien de su propiedad, por un plazo determinado y forzoso, y el arrendatario reconoce el pago de una renta, pudiendo al vencimiento ejercer cualquiera de los siguientes derechos alternativos, en concordancia con lo establecido en el Decreto No 3121 del 22 de diciembre de 1978, publicado en el Registro Oficial No 745 de 5 de enero de 1979: 1.1 Comprar el bien por el precio acordado para la opción de compra o valor residual previsto en el contrato, el que no será inferior al 20% del total de las rentas devengadas;”

2.3.2 Otorga al arrendador el pago 20% adicional del bien, por parte del arrendatario

Como se indicó anteriormente si el arrendador desea vender el bien puede hacerlo, debiendo preferir para esto al arrendatario, quién deberá pagar el 20% adicional, de lo ya pagado al término del contrato.

Decreto Supremo N° 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745, artículo 1: “El arrendamiento mercantil financiero, es la operación por la cual el arrendador, persona jurídica legalmente autorizada, arrienda un bien de su propiedad, por un plazo determinado y forzoso, y el arrendatario reconoce el pago de una renta, pudiendo al vencimiento ejercer cualquiera de los siguientes derechos alternativos, en concordancia con lo establecido en el Decreto No 3121 del 22 de diciembre de 1978, publicado en el Registro Oficial No 745 de 5 de enero de 1979: 1.1 Comprar el bien por el precio acordado para la opción de compra o valor residual previsto en el contrato, el que no será inferior al 20% del total de las rentas devengadas;”

2.3.3 Permite al arrendatario la mera tenencia

El último efecto a estudiarse dentro del contrato de arrendamiento mercantil, es que este otorga al arrendatario la mera tenencia sobre el bien, ya que el arrendatario solamente está facultado para conservar el bien y emplearlo en lo que el arrendador le ha autorizado expresamente en el contrato, cualquier incumplimiento por parte del arrendatario ocasionaría la terminación anticipada del contrato.

Por tanto, el arrendatario solamente tiene la mera tenencia sobre el bien, ya que su derecho no alcanza ni siquiera al de posesión, porque no posee el ánimo de señor y dueño sobre el bien, mucho menos al derecho de dominio, que como ya se dijo es la propiedad sobre el bien y que siempre pertenece al arrendador o sociedad financiera de leasing.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3 Hipótesis general

¿Es relevante determinar a través de un análisis jurídico como el arrendamiento mercantil incide en el dominio de la cosa, en Leasingcorp S.A. del cantón Riobamba, en el año 2015?

3.1 Variables

3.1.1 Variable independiente

El arrendamiento mercantil

3.1.2 Variable dependiente

El derecho a la transmisión de la herencia

3.1.3 Operacionalización de las variables

Variable independiente: El arrendamiento mercantil

CUADRO N° 1

VARIABLE INDEPENDIENTE	CONCEPTO	CATEGORÍA	INDICADOR	TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACION
El arrendamiento mercantil	LGISF, Artículo 1: “El arrendamiento mercantil financiero, es la operación por la cual el arrendador, persona jurídica legalmente autorizada, arrienda un bien de su propiedad, por un plazo determinado y forzoso, y el arrendatario reconoce el pago de una renta.	Derecho Mercantil	Arrendamiento	Entrevista Encuesta Contratos de arrendamiento mercantil

Fuente: Operacionalización de las variables

Elaborado por: Karen Fernanda Costales Lema

Variable Dependiente: El derecho a la transmisión de la herencia

CUADRO N° 2

VARIABLE DEPENDIENTE	CONCEPTO	CATEGORÍA	INDICADOR	TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACION
El dominio de la cosa	Código Civil, artículo 599: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”	Derecho Civil	Obligaciones y contratos	Entrevista Encuesta Contratos de arrendamiento mercantil

Fuente: Operacionalización de las variables

Elaborado por: Karen Fernanda Costales Lema

3.2 Definición de términos básicos

Acuerdo de voluntades: El Diccionario de la Lengua de la Real Academia Española³ (en adelante el Diccionario) ofrece la siguiente definición: "Acuerdo. (De acordar). 1. m. Resolución que se toma en los tribunales, sociedades, comunidades u órganos colegiados. 2. m. Resolución premeditada de una sola persona o de varias. 3. m. Convenio entre dos o más partes. 4. m. Reflexión o madurez en la determinación de algo. Buen, mal, mejor, peor acuerdo. 5. m. Conocimiento o sentido de algo. 6. m. Parecer, dictamen, consejo. 7. m. Uso de los sentidos, entendimiento, lucidez. 8. m. Pint. Armonía del colorido de un cuadro. 9. m. Arg. Pleno de ministros que se reúne para deliberar sobre asuntos de Estado por convocatoria del presidente. 10. m. Arg. Reunión plenaria por salas que celebran los miembros de un tribunal de justicia para resolver casos judiciales o administrativos. 11. m. Arg., Hond. y Ur. Conformidad que otorga el Senado a algunos nombramientos hechos por el poder ejecutivo. 12. m. Col. y Méx. Reunión de una autoridad gubernativa con uno o algunos de sus inmediatos colaboradores o subalternos para tomar conjuntamente decisiones sobre asuntos determinados. 13. m. p. us. Recuerdo o memoria de las cosas.

Arrendamiento: El Art. 1883 del Código Civil define al contrato de arrendamiento, de la siguiente manera "Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra para este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que dispone las leyes del trabajo y otras leyes especiales".

Arrendamiento mercantil: El arrendamiento mercantil financiero, es la operación por la cual el arrendador, persona jurídica legalmente autorizada, arrienda un bien de su propiedad, por un plazo determinado y forzoso, y el arrendatario reconoce el pago de una renta, pudiendo al vencimiento ejercer cualquiera de los siguientes derechos alternativos, en concordancia con lo establecido en el Decreto No 3121 del 22 de diciembre de 1978, publicado en el Registro Oficial No 745 de 5 de enero de 1979.

Bienes muebles: Código Civil artículo 585: “Muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas. Exceptúanse las que, siendo muebles por naturaleza, se reputan inmuebles por su destino, según el Art. 588.”

Bienes inmuebles: Código Civil artículo 586: “Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos.

Contrato: La Enciclopedia Jurídica Mexicana, propone la siguiente definición: “I. (Del latín contractus, derivado a su vez del verbo contrahere, reunir, lograr, concertar). Es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho. Sin embargo, tiene una doble naturaleza pues también presenta el carácter de una norma jurídica individualizada.” (Instituto de Investigaciones Jurídicas, ENCICLOPEDIA JURÍDICA MEXICANA Tomo II C, Ed. Porrúa y UNAM, México 2002, p. 551)

Dominio: Código Civil, artículo 599: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”

3.3 Enfoque de la Investigación

Modalidad básica de la investigación

El enfoque de la presente investigación es cualitativo y cuantitativo. Cualitativo porque en primer término interpreta, analiza el arrendamiento mercantil como un contrato propio del derecho mercantil, y lo vincula con la incidencia que causa al dominio del bien.

Y cuantitativo porque se aplicara procesos estadísticos que permitan verificar la hipótesis planteada en relación a la figura jurídica.

3.4 Tipo de Investigación

Documental bibliográfica.- La investigación se realizara apoyándose en fuentes bibliográfica, hemerográfica y archivística; la primera se basa en la consulta de libros de primera y segunda instancia, estrictamente pegados a la Ley, la segunda en artículos o ensayos de revistas y periódicos, y la tercera en documentos que se encuentran en los archivos, como cartas, oficios, circulares, expedientes y direcciones electrónicas.

De Campo.- Se investigó en el lugar de los hechos, es decir el contacto directo del investigador con la realidad de Leasingcorp S.A. del cantón Riobamba, donde se aplicó la entrevista. Al mismo tiempo se contactó a 10 Abogados especialistas en Derecho Mercantil, a quienes se aplicó las encuestas.

3.5 Métodos de investigación

Método Inductivo: A través de este método se estudiará al problema de manera particular para llegar a establecer generalidades del mismo; es decir, se realizará un estudio jurídico.

Método Descriptivo: Debido a que la investigación responderá a los datos obtenidos en las encuestas y entrevistas, beneficiándose de dicha forma de los datos obtenidos dentro de ella.

3.6 Población y muestra

3.6.1 Población

La población implicada en la presente investigación está constituida por los siguientes involucrados: Abogado de Leasingcorp S.A. del cantón Riobamba, 10 Abogados expertos en Derecho Civil.

POBLACIÓN:	N.-
Abogado de Leasingcorp S.A. del cantón Riobamba	1
Abogados expertos en Derecho Mercantil	10
Total	11

3.6.2. Muestra

La población y la muestra no tienen otro fin que ayudarnos a identificar las personas o los actores reales que serán parte de la investigación o los que aportarán con sus conocimientos en la elaboración de la misma, conocimientos que los encontraremos luego de determinar la cantidad de persona y cuáles van a ser los entrevistados o encuestados, para poder extraer sus conocimientos. Como la población no es cuantiosa, no existe la necesidad de tomar una muestra, por cuanto la investigación de campo abarcará el universo.

3.7 Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

La Entrevista

La entrevista se dirigirá a conocer la opinión del Abogado de Leasingcorp S.A. del cantón Riobamba.

Las Encuestas

Las encuestas serán aplicadas a 10 Abogados que se especializan en Derecho Mercantil.

3.8 Instrumentos

Cuestionario de encuestas.

Guía de entrevista.

Contratos de arrendamiento mercantil

3.9 Técnicas de procedimiento, análisis y discusión de resultados

Para el procesamiento, análisis y discusión de resultados se utilizarán técnicas estadísticas y lógicas.

La interpretación de los datos se lo realizará a través de la inducción, el análisis y la síntesis, para lo cual se tomará en cuenta la información recabada.

Casos prácticos de Arrendamiento Mercantil

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL

Riobamba, Enero 24 de 2017

Entre los suscritos a saber, **JUAN CARLOS OSPINA CADAVID**; Colombiano, portador del pasaporte PE129288, quien obra en este acto en nombre de **HL INGENIEROS HLIECONSUECUADOR CONSTRUCTORA S.A**, sociedad domiciliada y constituida en la ciudad de Riobamba y quien en el texto de este documento se denominara **EL ARRENDATARIO** por una parte y, **SANDRA XIMENA DIAZ SANCHEZ**, mayor de edad, vecino de Bogotá, portador de la cedula de ciudadanía N.- 46.366.990 de Sogamoso quien obra en este acto en nombre de **H.L INGENIEROS S.A**, sociedad domiciliada y constituida en la ciudad de Bogotá D.C, que en adelante y para efecto de este contrato se denominara **EL ARRENDADOR** por la otra, hemos celebrado el contrato contenido en las siguientes cláusulas:

DECLARACIONES.

- El arrendador es legitima propietaria del equipo a ser arrendado por medio de este Contrato, cuyo detalle con las respectivas caracterizas, especificaciones, marca, modelo, serie o código constan en el **ANEXO 1**, que forma parte integrante del contrato (en adelante el **“Equipo”**);
- El Arrendador declara que el Equipo es perfectamente apto para su utilización en los fines deseados por la Arrendataria y que la Arrendadora declara conocer;
- El Arrendador declara que tiene plena capacidad para dar en arrendamiento el Equipo a favor de la Arrendataria;
- El Arrendador declara que tiene capacidad para tomar en arrendamiento el Equipo;

- Las partes declaran que celebran el Contrato en forma libre y voluntaria y por así convenir a sus intereses.

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO.-

EL ARRENDADOR entrega a EL ARRENDATARIO en calidad de arrendamiento, para su tenencia y uso un **TORRE GRUA**, de acuerdo a las siguientes características:

- **Tipo de maquina:** torre grua
- **Capacidad:** 20 tono 20m – 4.5 tono 65m
- **Altura máxima:** 140 m
- **MARCA:** comansa

Con los antecedentes expuestas, la arrendadora, libre y voluntariamente, da en arrendamiento el Equipo a favor de la Arrendataria, la cual lo acepta por así convenir a sus intereses, en los términos y condiciones previstas en el Contrato, quedando abierta para el arrendatario la opción de compra del Equipo una vez finalizado el presente contrato.

El presente contrato vincula a las partes de la suscripción del mismo.-

CLAUSULA SEGUNDA: LUGAR DE DESTINACION DE LOS EQUIPOS.-

EL ARRENDATARIO destinara los equipos única y exclusivamente para el proyecto CHIMBORAZO, NUEVA LINEA CLINKER, RIOBAMBA, ECUADOR, ubicado en Panamericana sur Km 14 Planta Cemento Chimborazo.

CLAUSULA TERCERA: PLAZO Y OPCION A COMPRA

El contrato tendrá un plazo forzoso de un (24) meses a partir del 20 de Enero de dos mil diez y siete (2017), fecha en la que **EL ARRENDADOR** entregara cada equipo a **EL ARRENDATARIA** a satisfacción y en funcionamiento. Sin embargo las partes podrán dar por terminado el contrato o prorrogarlo,

mediante notificación por escrito con un (1) mes, de anticipación sin que esto sea causa de indemnización alguna.

Una vez llegada la fecha de vencimiento del plazo forzoso, la Arrendataria tendrá las siguientes opciones:

- Adquirir el equipo por un precio que será determinado al finalizar el contrato.
- Prorrogar el plazo del Contrato por un periodo de un año, y en el caso de que el equipo objeto del contrato no esté disponible, recibir en arrendamiento mercantil un bien sustitutivo.
- Recibir una parte inferior al valor residual del precio en que el bien sea vendido a un tercero.

La Arrendataria deberá notificar su decisión al Arrendador con por lo menos treinta (30) días de anticipación al vencimiento del plazo inicial del contrato.

Queda entendido que el Equipo ingresará al territorio Ecuatoriano para su uso bajo Régimen de internación Temporal con Reexportación en el mismo estado, por lo cual, en el evento de que la Arrendataria desee ejercer la opción de compra, el Equipo deberá cambiar su régimen de importación a importación a consumo, para lo cual la Arrendataria deberá realizar los trámites correspondientes y pagar los tributos que pudieren ser aplicables. Todos los de tal importación a consumo serán de cuenta exclusiva de la Arrendataria.

CLAUSULA CUARTA: DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL EQUIPO.

La propiedad del Equipo será de la Arrendadora en todo momento, y el Arrendatario no tendrá derechos, títulos o intereses en o sobre la misma, excepto por los expresamente establecidos en el contrato. La Arrendataria protegerá y defenderá a la Arrendadora y su título de propiedad sobre el

Equipo y mantendrá por su cuenta el Equipo libre de todo reclamo, gravamen o proceso judicial promovido en contra de la arrendataria por acreedores de la Arrendataria. La Arrendataria se compromete a dar aviso a la arrendadora dentro de las 72 horas de haber conocido cualquier eventualidad que afectare al Equipo. Dado el interés directo y efectivo que tiene la Arrendataria sobre el equipo, la arrendadora se compromete y obliga, como en efecto lo hace y acepta, a no constituir prenda, garantía, promesa de compraventa o limitación de dominio alguno a favor de terceros y que afecten la propiedad del Equipo; y, de hacerlo, se comprometen a entregar a la Arrendataria una carta de goce y uso pacífico del Equipo emitida por el acreedor.

CLAUSULA QUINTA: CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.-

La fuerza mayor, el caso fortuito y el hecho de un tercero como eximente de responsabilidad por incumplimiento contractual no admite reconocimiento y pago de perjuicios e incluye aquellos eventos en los cuales el contrato termine o se suspenda total o parcialmente. Se entiende por fuerza los hechos de terceros, sucesos imprevisibles e imposibles de resistir ocasionados por un tercero, tales como motines, actos de terrorismo, alteraciones del orden público, actos de grupos al margen de la ley, las huelgas, los paros o bloqueos de vías por parte de la comunidad, entre otros, que están fuera del control de la parte afectada y cuyos efectos no son imputables a su culpa o imprudencia, siempre y cuando tales hechos impidan o afecten de manera grave al cumplimiento de las obligaciones del Contrato.- no se considera hechos de tercero para los efectos del presente parágrafo los producidos por los empleados de las partes, por sus subcontratistas o empleados.- las partes no serán responsables por las obligaciones contraídas en el presente documento, ni por los costos no contemplados en este contrato, cuando el mismo deba ser suspendido, total o parcialmente, por circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros.-

Cuando el contrato se suspenda por un término igual a treinta (30) por circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, las partes podrán acordar su terminación y liquidación, en cuyo caso cada parte asumirá sus propios costos derivados de tal suspensión.- Cuando el contrato se suspenda por un término inferior a treinta (30) días por circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, al cesar la circunstancia que la termine, se reiniciara la ejecución del contrato inmediatamente y de ello se dejara constancia en un acta debidamente firmada por las partes, en la cual se establecerán las nuevas fechas de pagos que se estimen pertinentes.

CLAUSULA SEXTA: PRECIO

El valor del presente contrato se estipula en la suma de **SETECIENTOS DIECISIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD 717.000.00)**

El canon mensual se lo ha pactado de la siguiente forma:

ALQUILER TORRE GRUA	MESES	VL UNITARIO	VL TOTAL
ALQUILER MENSUAL TURNO DIURNO	22	USD 27.577	USD 606.692
ALQUILER MENSUAL TURNO DOBLE	2	USD 55.154	USD 110.308
			USD 717.000

Los meses se han tomado de 240 horas/mes de trabajo, turno diurno. Se consideran 8 horas de trabajo por día. Se considera la siguiente tarifa de stand-by por equipo, las mismas que están detalladas en el **ANEXO 2**.

Las horas adicionales serán facturadas proporcionalmente a la tarifa establecida. Si durante el desarrollo del contrato se presenta una suspensión de actividades por parte de ARRENDATARIO – de mínimo once (11) días continuos o más, por alguna eventualidad relacionada con la falta de materiales para la ejecución de los trabajos, esta suspensión se considera como un “stand-by especial”. EL ARRENDATARIO deberá informar AL ARRENDADOR con mínimo cuatro (4) días de anticipación al inicio del mencionado stand – by Especial, el cual corresponderá al 80% del costo de la tarifa por día.

Cualquier situación de stand-by que se presente de manera imprevista durante la ejecución del contrato, no será considerada stand – by especial, por lo que generara una facturación a la tarifa plena acordada.

Si se requieren movilizaciones adicionales de las maquinas, estas serán cotizadas al momento de la solicitud.

6.1 EL ARRENDATARIO, queda especialmente facultado por **EL ARRENDADOR**, a suministrar e instalar los repuestos que por necesidad requieran los equipos contratados, con el propósito de evitar su paralización y a deducir el costo de los mismos del pago a **EL ARRENDADOR**, para lo cual simplemente deberá comunicar previamente esta eventualidad y obtener la autorización de **EL ARRENDADOR**. Lo anterior es una mera facultad que **EL ARRENDATARIO** puede o no hacer uso de ella si lo estima conveniente, la cual no exonera de responsabilidad a **EL ARRENDADOR**. Si **EL ARRENDATARIO** hace uso de esta facultad y realiza algún mantenimiento al equipo arrendado, este deberá realizarse de acuerdo con el manual del

fabricante y de conformidad con el plan de mantenimiento preventivo que entrega **EL ARRENDADOR** y que forma parte integrante del presente contrato.- Todo tipo de mantenimiento que el **ARRENDATARIO** le realice al equipo arrendado, deberá quedar consignado en detalle en un informe, copia del cual **EL ARRENDATARIO** entregara a **EL ARRENDADOR**.-

6.2: En el precio se incluyen como costos a cargo de **EL ARRENDADOR** todos los asociados a la importación del equipo, impuestos relacionados con la operación de alquiler de los equipos, seguros del equipo y de la ejecución del contrato, operador, aparejador, alimentación, transporte y alojamiento de los mismos, certificaciones del equipo y del operario, mantenimiento preventivo y correctivo, movilización inicial, armado del equipo, desarmado del equipo y desmovilización final de los equipos arrendados.-

6.3: En el precio no se incluye taxativamente los costos generados por movilizaciones y desmovilizaciones adicionales, combustible y aparejos especiales.- los cuales son responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**.-

6.4: Los costos no contemplados en el presente contrato derivado de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, no serán asumidos por ninguna de las partes.-

CLAUSULA SEPTIMA: FORMA DE PAGO.-

Todos los pagos se harán mes vencido por parte de **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, es decir, a los treinta (30) días calendarios posteriores a la radicación y recibo a satisfacción de la factura correspondiente.

7.1: Durante la mora en el pago de las facturas por parte de **EL ARRENDATARIO** a **EL ARRENDADOR**, se causaran intereses a la máxima tasa que legítimamente está permitido en Colombia sobre los saldos insolutos vencidos, relativos a servicios efectivamente prestados, lo anterior,

sin perjuicio de las acciones que **EL ARRENDADOR** pueda ejercer para el pago íntegro de los respectivos saldos con sus intereses moratorios.- **EL ARRENDADOR** se reserva el derecho de suspender el servicio ante la mora injustificada en el pago de las facturas presentadas y recibidas a satisfacción.-

7.2: si existen cobros adicionales en favor de **EL ARRENDADOR** y a cargo de **EL ARRENDATARIO** por MOVILIZACION y DESMOVILIZACION, (diferentes a la inicial y final las cuales están incluidas en el precio), estas se cobrarán por adelantado de forma previa al despacho de los equipos.-

7.3: Facturación.- Las facturas que presente EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO deberá cumplir con todos los parámetros establecidos en la legislación nacional al momento de la radicación y aceptación de las mismas por parte de **EL ARRENDATARIO-**

Cada factura mensual deberá venir acompañada de:

- Copia de la orden de compra
- Formulario de cumplimiento –F-AAW-333- entregado por **EL ARRENDATARIO** y
- Check List-F-AAW-347- verificado y firmado por el administrador del proyecto y los demás participantes que entregan avales.-

CLAUSULA OCTAVA: ENTREGA DEL EQUIPO ARRENDADO.-

La entrega del equipo por parte de EL ARRENDADOR a EL ARRENDATARIO se hará en **LAS INTALACIONES DE CEMENTOS CHIMBORAZO, RIOBAMBA, ECUADOR**, dejando como soporte un Check list o Acta de Entrega, en el cual se brinda una descripción detallada del estado en que se encuentra el mismo al momento de la entrega.

Esta acta se tendrá como inventario para todos los efectos legales, de igual forma deberá indicarse que durante la vigencia del servicio, la mera tenencia de los equipos genera la obligación de pago por parte del **ARRENDATARIO**.

El equipo se entregara en perfecto estado operativo básico de aparejo, el mismo se encuentra certificado, al igual que el operador y con su mantenimiento al día.- **EL ARRENDADOR** entregara al momento de la firma del presente contrato prueba de la certificación del equipo y del operador, al igual del estado mecánico y operativo del mismo mediante los registros de mantenimiento (odómetro).- Todo lo cual forma parte integrante del presente contrato.- Igualmente **EL ARRENDADOR** se compromete entregar los grilletes/ estrobos estándares debidamente certificados, al momento de la firma del presente documento deberá entregar listado de los mismos.-

EL ARRENDADOR pondrá a disposición de **EL ARRENDATARIO** el equipo en la “obra”, así como el personal de operación. Por ser un equipo operado por **EL ARRENDADOR**, este estará equipado con los aparejos básicos correspondientes. Si se requieren aparejos especiales para el izaje de las cargas, **EL ARREDADOR** presentara la respectiva oferta comercial a **EL ARRENDATARIO**, salvo que la negociación ya los tenga incluidos. Una vez recibida la aprobación de la oferta, **EL ARRENDADOR** hará la entrega de los materiales adicionales de acuerdo con el tiempo de entrega señalado en la misma.-

8.1: EL ARRENDADOR manifiesta que la ejecución de costo de la movilización y retirada del equipo desde el lugar de origen hasta el lugar de trabajo y viceversa será de su responsabilidad, ha igual que la operación de armado y desarmado de la misma.- Así mismo **EL ARRENDATARIO** acepta que la movilizaciones y desmovilizaciones del equipo en las áreas de trabajo mientras dure el contrato serán su responsabilidad.-

8.2 EL ARRENDATARIO será responsable del trámite y de la obtención de los permisos para utilizar la vía pública o de los espacios en los que operara el equipo, así como para la instalación de la señalización necesaria.-

8.3 EL ARRENDATARIO deberá garantizar el buen acceso al sitio en donde trabajara el equipo, así como las condiciones de seguridad óptimas para la instalación y operación de las misma.- En consecuencia **EL ARRENDADOR** no es responsable por los daños y perjuicios sufridos en las calles, caminos, pavimentos o espacios, por parte de terceros, así como las condiciones del suelo y subsuelo, en virtud del transporte, instalación u operación de los equipos, los cuales correrán a cargo de **EL ARRENDATARIO.-**

EL ARRENDADOR expresamente acepta que conoce las condiciones físicas visibles del terreno por lo que garantiza la entrega de los términos establecidos en el contrato y el buen funcionamiento de los equipos. De igual forma, **EL ARRENDATARIO** garantizara que la materia y/o mercadería que se debe movilizar se ha adaptado con adecuados puntos de izaje y que su movilización no supone ningún riesgo para el personal o los equipos, ni va en contra de las buenas prácticas sobre la materia.-

8.4: En el evento de que la ejecución del presente contrato represente un riesgo para el personal o los equipos, de conformidad con los criterios de riesgo que determine **EL ARRENDADOR**, se suspenderá la ejecución del contrato y se facturara la opción ejecutada y recibidas a satisfacción por parte de **EL ARRENDATARIO.-**

CLAUSULA NOVENA: MANTENIMIENTO DE LOS EQUIPOS ARRENDADOS.-

El mantenimiento correctivo y preventivo que sea necesario efectuar a la maquinaria por su uso y normal funcionamiento, estará a cargo de **EL ARRENDADOR**, en sitio, bajo su absoluta responsabilidad y costo,

quedando por lo tanto **ARRENDATARIO** exonerado de cualquier responsabilidad y de asumir costo derivado de la falta o indebida realización de los respectivos mantenimientos.

EL ARRENDADOR deberá informar por escrito a **EL ARRENDATARIO** el cronograma de mantenimiento de los equipos, para lo cual se pactara una vez al mes para dicho mantenimiento. El cronograma forma parte integrante del contrato.- **EL ARRENDADOR** en conjunto con **EL ARRENDATARIO**, programa los días que convengan para la intervención del mantenimiento preventivo.

Si los equipos presentan fallas que alerten sobre su indebido funcionamiento o que no está trabajando en las mejores condiciones **EL ARRENDATARIO** deberá avisar inmediatamente a **EL ARRENDADOR** para que este tome las medidas correctivas del caso.

Independientemente del termino de reparación o reemplazo de los equipos dañados **EL ARRENDADOR** se compromete a destinar un grupo de mantenimiento- expertos en todas las especialidades requeridas por los equipos que garanticen la operatividad o mantenimiento del equipo.

El mantenimiento tanto preventivo, como correctivo será realizado por **EL ARRENDADOR**, bajo su bajo su absoluta responsabilidad y costo, quedando por lo tanto **EL ARRENDATARIO** exonerado de cualquier de cualquier costo derivado de una falta de aplicación de los respectivos mantenimientos.

CLAUSULA DECIMA: CONDICIONES SOBRE EL ARRENDAMIENTO.-

EL ARRENDADOR entregara el equipo con el operador al **ARRENDATARIO**, en consecuencia estará a su cargo o bajo su responsabilidad el vigilar, instruir y controlar tanto al equipo como al personal

encargado de su operación durante todo el plazo de ejecución del presente contrato.-

EL ARRENDADOR es el responsables del cumplimiento de las normas laborales y de seguridad social de la totalidad del personal destinado a la operación del equipo y deberá velar por la seguridad de sus empleados durante la totalidad del plazo de ejecución del presente contrato.-

EL ARRENDADOR al suministrar el operario se hace responsable por el buen uso y manejo de los equipos y asumirá el costo por las averías que le ocurrieren al equipo, salvo prueba del dolo o culpa grave de **EL ARRENDATARIO**. Los daños por el desgaste normal de uso serán por cuenta de **EL ARRENDADOR**.

La forma en que se ejecutaran las actividades a realizar con el equipo arrendado estarán determinados por **EL ARENDADOR**, sin embargo, la dirección de las actividades que debe desarrollar el equipo en el lugar de trabajo estarán a cargo de un funcionamiento responsable designada por **EL ARRENDATARIO**, quien deberá garantizar que estas se desarrollan dentro del marco de las leyes, reglamentos y prácticas aceptadas para dicha actividad, observando siempre el cumplimiento de normas en materia de seguridad, salud y atendiendo a la capacidad señalada para el equipo entregado en virtud del presente contrato de arriendo.-

El funcionamiento designado por **EL ARRENDATARIO** para la dirección de las normas a realizar con el equipo arrendado, deberá notificar por cualquier medio a **EL ARRENDADOR** o a quien lo represente de cualquier reclamación relativa a los daños causados a terceros, a bienes muebles e inmuebles entre otros, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a aquel en que tengan noticias de la ocurrencia del hecho.

EL ARRENDADOR velara en todo momento por el cumplimiento de las normas ambientales durante la ejecución de los trabajos, garantizando durante el plazo total del presente contrato que el equipo no presentara fugas de ninguna especie, que durante la operación y en los mantenimientos se observaran la totalidad de las normas ambientales en cuanto al manejo de los residuos y se dispondrá de los mismos en sitios debidamente autorizados y certificados.-

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: PROHIBICION EXPRESA.-

Está totalmente prohibición al operario, cualquiera que sea el designado a operar los equipos objeto del presente contrato en las siguientes condiciones: (a) En estado de embriaguez o alicoramamiento, (b) cuando está bajo los efectos de calmantes, tranquilizantes o narcóticos.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: CONTRATISTAS INDEPENDIENTES

Durante la vigencia del Contrato, la Arrendataria deberá operar, y tendrá la calidad de un contratista independiente, y no deberá actuar como o ser un agente o empleado de la Arrendadora. Por consiguiente nada en el contrato creara ni será interpretado como que crea una relación laboral entre la Arrendadora y la Arrendataria ni con sus empleados, cesionarios subcontratistas o agentes. Cada parte tendrá responsabilidad exclusiva frente a sus empleados por todos y cualesquiera pagos, incluyendo sin limitación, el pago de salarios, remuneraciones adicionales , sobretiempo, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, liquidaciones, primas de antigüedad, riesgos profesionales y cualesquiera otras primas y/o derechos adquiridos pagaderos a dichos empleados, liberando así a la contraparte de toda y cualquier responsabilidad de tal tipo que surja con motivo de la ejecución del Contrato.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: AUDITORIA, INSPECCION Y VIGILANCIA

Con el fin de inspeccionar, vigilar y controlar el cumplimiento correcto y oportuno del contrato y tomar las decisiones necesarias para tal efecto **EL ARRENDATARIO** podrá requerir cualquier documento relacionado con el mismo y tendrá la facultad de hacer las observaciones que considere necesarias para el correcto cumplimiento del objeto del contrato en todo momento, las cuales deberán ser acatadas por **EL ARRENDADOR**, de acuerdo con los términos de este contrato.

CLAUSULA DECIMO CUARTA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDADOR.-

EL ARRENDADOR para cumplir con el objeto de la oferta se obliga como mínimo a lo siguiente:

- Mantener los equipos objetos de este contrato en buen estado y condiciones óptimas mecánicas, de seguridad, buena presentación y comodidad para su utilización.
- Realizar el mantenimiento preventivo a los equipos, previo aviso del **ARRENDATARIO**.
- **EL ARRENDADOR** responderá por el mal estado de los equipos que afecten las operaciones para los cuales estos sean contratados.-
- **EL ARRENDADOR** deberá entregar todos los certificados de las grúas y mantenerlos vigentes durante toda la duración del contrato.
- **EL ARRENDATARIO** queda especialmente facultado por **EL ARRENDADOR**, a instalar en los equipos el logotipo de HL INGENIEROS S.A sin que afecte la imagen de **EL ARRENDADOR**, por el tiempo del servicio prestado.

14.1: EL ARRENDADOR, en razón al suministro que hace del operador, exonerara, defenderá, indemnizara y mantendrá indemne a **EL**

ARRENDATARIO de cualquier daño, pérdida, demanda, multa, gastos o reclamos de cualquier tipo, (incluyendo gasto y honorarios legales), no importando la causa, que surja como consecuencia o con relación a obligaciones laborales, lesiones, enfermedades o muerte de miembros del personal de **EL ARRENDADOR**, sus agentes o subcontratistas, y/o daños o pérdida de los bienes y equipos de **EL ARRENDADOR**, siempre que no medie culpa grave o dolo por parte de **EL ARRENDATARIO**.-

14.2.- cada parte será exclusivamente responsable de los daños que cause a terceros por su culpa exclusiva y comprobada. En particular, cada parte será responsable por toda pérdida o daño toda propiedad de terceros o lesión o enfermedad o muerte de todo tercero como resultado de sus actos u omisiones o los de su personal.-

14.3.- En ningún caso las partes responderán por eventos de fuerza mayor o caso fortuito tales como (I) Guerra, riesgo de guerra, medidas adoptadas por las autoridades que dificultan o impidan la ejecución de las obras, sabotaje, huelgas distintas a las del personal de cada una de las partes, epidemias.- (II) Malas condiciones del tiempo, tormentas, aumento del nivel de las aguas, heladas, inundaciones.- (III) El fuego, explosiones, hundimientos del suelo o su colapso.- (IV) Cierre de fronteras, demoras en puertos o servicios de aduanas entre otros.-

14.4.- No cualquier disposición contraria en el presente contrato, la responsabilidad del ARRENDADOR estará limitado a un 100% del valor del presente contrato. Así mismo, LAS PARTES no responderán entre si por daños indirectos, emergentes o lucro cesante.

14.5.- Sin perjuicios de la anterior, hará parte integral del contrato los siguientes documentos: Anexo 1.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO.-

Adicionalmente a otras obligaciones contenidas a lo largo del presente documento **EL ARRENDATARIO** se obliga:

- Pagar el servicio oportunamente en la forma pactada;
- Velar por el buen uso de los equipos.
- Cumplir con el pago de los daños y deducibles pactados;
- Brindar las instrucciones claras y precisas para el buen desarrollo de las actividades en pro del presente contrato.
- Permitir los tiempos establecidos para el desarrollo del mantenimiento preventivo y correctivo que corresponda.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: ENTREGA Y DEVOLUCION DEL EQUIPO

EL ARRENDATARIO tomara todas las medidas razonables para proteger y salvaguardar los equipos contra perdida o daño mientras este se encuentre bajo la custodia y cuidado **EL ARRENDATARIO**, en consecuencia, **EL ARRENDATARIO** devolverá a **EL ARRENDADOR** los equipos, en las mismas condiciones como lo fueron entregados por **EL ARRENDADOR** salvo el uso y deterioro normales.-

EL ARRENDATARIO responderá por cualquier daño, deterioro, perdida o destrucción de las equipos, causados por el, sus empleados dependientes o terceros.- En este caso **EL ARRENDATARIO** correrá con todos los gastos de reparación o restitución del bien.-

En el momento de la entrega las partes redactaran un acta de devolución de los equipo, en la que se especifique el estado en el que se encuentra el mismo.- Esta acta se tendrá como inventario de recibo para todos los efectos legales.-

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: SEGUROS Y GARANTIAS.-

17.1 Aseguramiento de los equipos.- EL ARRENDADOR deberá mantener los equipos arrendados asegurado durante todo el periodo de ejecución de los trabajos para los cuales se requieran los equipos.- En consecuencia deberá incluir el presente contrato dentro de la póliza de responsabilidad civil que tiene contratada para tales efectos, debiendo presentar a la firma de este documento a **EL ARRENDATARIO** el respectivo certificado del presente contrato.-

17.2 EL ARRENDADOR deberá mantener vigente en todo momento durante el plazo de ejecución del presente contrato una póliza de responsabilidad civil extracontractual con el fin de asegurar el resarcimiento de daños y /o perjuicios que se causen a terceros con ocasión de la ejecución del presente contrato.- Copia de la misma forma parte del presente contrato debiendo presentar a la firma de este documento a **EL ARRENDATARIO**, la mencionada póliza con la constancia respectiva de estar al día en el pago de la prima.-

17.3 EL ARRENDADOR suscriba a favor de **EL ARRENDADOR** las siguientes pólizas de garantía, las cuales serán tramitadas con el corredor de seguros de **EL ARRENDATARIO**, Helm Bank y con una de las siguientes aseguradoras: Seguros Royal and Sun Alliance Seguros(Colombia) S.A., Suramericaa de Seguros, Liberty Seguros S.A ,Generali Seguros, Chibb de Colombia Seguros Generales S.A Compañía Colombia de Seguros “Colseguros”, Compañía Aseguradora de Fianzas S.A “Confianza”, Segurexpo, Crediseguros o Mapfre Seguros. Las pólizas de garantía, serán expedidas de acuerdo con los porcentajes y en los plazos previstos para los siguientes riesgos:

a) Todo Riesgo del equipo: EL ARRENDADOR incluirá en la póliza a **EL ARRENDATARIO**, conforme a todos sus amparos, la cual deberá permanecer vigente por el termino de duración del CONTRATO derivado de

la aceptación de la oferta, por un valor asegurado igual al valor total de los equipos. Esta póliza deberá contener como mínimo los siguientes amparos: 1.- incendio, terremoto, temblor, erupción volcánica, huracán; 2.- Acción de aguas y vientos; 3.- Huelga, Motín, Conmoción civil, asonada, huracán; 4.- Actos mal intencionados de terceros; 5.- responsabilidad civil general; 6].- remoción de escombros; 7.- maquinaria y equipo de CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS.

b) De cumplimiento: que garantice los perjuicios directos derivados del incumplimiento imputable de las obligaciones emanadas del contrato por el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, la cual permanecerá vigente por la duración del contrato, mas sus prorrogas y tres (03) meses más, contados a partir de la fecha del inicio de los trabajos.

c) Póliza de calidad de servicio: por el 20% del valor del contrato, vigente durante la duración del contrato y sus prorrogas.

d) Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual, EL ARRENDADOR incluirá a **EL ARRENDATARIO** cuya cobertura comprenderá todos sus amparos. Esta póliza comprenderá por el 15% del valor del contrato y vigente durante la duración del contrato y sus prorrogas.

17.4 Las pólizas de cumplimiento de contrato, permanecerán vigentes durante la duración del contrato y durante sus prorrogas y otros.

17.5 El otorgamiento de las garantías no libera a **EL ARRENDADOR** de la obligación de cancelar a **EL ARRENDATARIO** el valor correspondiente a indemnizaciones superiores a las establecidas en las pólizas.

17.6 Las garantías de que trata esta cláusula son accesorias al contrato y se constituyen sin perjuicio del cumplimiento de todas las obligaciones que emanan del mismo y no podrán ser canceladas sin la autorización previa y

escrita de **EL ARRENDATARIO**. En caso de mora por parte de **EL ARRENDADOR** en otorgar las pólizas estipuladas en esta cláusula, se autoriza y faculta a **EL ARRENDATARIO** a realizar las prórrogas o ampliaciones correspondientes y a descontarlas de cualquier valor que debe pagar a **EL ARRENDADOR**.

CLAUSULA DECIMA NOVENA.- MODIFICACIÓN, ADICIÓN O CAMBIO:

Todos los acuerdos o instrucciones que se den entre **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO**, que represente modificación adición o cambio al presente documento, en relación a los servicios objeto de este contrato, se deberán dar por escrito y bajo la firma de las personas autorizadas para ello, que en principio serán los representantes legales de cada una de las empresas contratantes.

CLAUSULA VIGESIMA.- CLAUSULA PENAL PECUNIARIA:

En caso de terminación anticipada del contrato por incumplimiento total o parcial de las obligaciones legales o contenidas en el presente contrato por parte de **EL ARRENDADOR**, este pagara a título de pena a favor de **EL ARRENDATARIO** diez por ciento 10% del valor total del presente contrato, sin que el pago de la misma indique extinción de la obligación principal, siempre que el incumplimiento sea generado. Esta pena es una estimación anticipada pero no definitiva de perjuicios, la cual será exigible ejecutivamente sin necesidad de requerimiento previo para constitución en mora y no impedirá hacer efectivo el cumplimiento del contrato, ni la indemnización total de los perjuicios ocasionados. Para hacer efectiva esta cláusula, basta la simple declaración de **EL ARRENDATARIO** el incumplimiento de **EL ARRENDADOR**.

CLAUSULA VIGECIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA GESTION AMBIENTAL A CARGO DE EL ARRENDADOR:

EL ARRENDADOR declara que conoce las obligaciones que en materia ambiental tiene **EL ARRENDATARIO** y en tal sentido, se obliga igualmente a cumplirse en lo que compete al arriendo del equipo con su propio operador y a la ejecución de los trabajos en donde se utilice la maquina arrendada, en materia de manejo de materiales, maquinarias y equipo, control de ruido y emisiones atmosféricas, manejo de residuos líquidos, combustibles y sustancias químicas, seguridad industrial, cumplimiento de rutas destinadas al transporte de materiales, y demás relativas al alcance de las actividades para las cuales ha sido contratado **EL ARRENDADOR**, cumpliendo con lo que corresponda al Plan de Manejo Ambiental y de acuerdo al manual HSE para subcontratistas –MAAL-106- y/o cualquier otro manual suministrado por el cliente final de **EL ARRENDATARIO**.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA.- MERITO EJECUTIVO:

El presente contrato presta merito ejecutivo para el cobro de las obligaciones que el mismo contiene por tratarse este de una obligación, clara, expresa y exigible.-

LAS PARTES renuncian desde ahora, expresa mente a las formalidades del requerimiento para ser constituido en mora, en caso de retardo u omisiones en el cumplimiento de las obligaciones que contrae. Por tanto, acepta desde ahora, expresamente, la simple comunicación escrita dirigida a él, en tal sentido por **EL ARRENDATARIO**.-

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA.- NATURALEZA DEL NEGOCIO:

Este contrato es de naturaleza mercantil para el alquiler de equipo de obra con suministro de operario por cuenta de **EL ARRENDADOR**, no constituye relación de mandato alguna, representación, agencia comercial o vinculación laboral entre las partes, por lo cual, ninguna de ellas está

facultada para representar a la otra o comprometerla ante terceros o autoridad a ningún título.-

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA.- LEY APLICABLE:

El presente contrato se hace, se rige e interpretara de conformidad con las leyes de la Republica de Ecuador.-

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA.- JERARQUIA DE DOCUMENTOS:

En caso de discrepancia entre las estipulaciones contenidas en el presente contrato y aquellas consignadas en los términos de referencia y sus anexos, se deberá tener en cuenta el siguiente orden de prevalencia:

1. El contrato y sus anexos.
2. Las adendas y los términos de referencia de la invitación a cotizar con sus anexos.
3. La propuesta de EL ARRENDADOR conforme a las condiciones económicas y técnicas.
4. Las comunidades escritas con acuse de recibo.

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA.- ENCABEZADOS DE LAS CLAUSULAS:

Los encabezados de los numerales, así como los de las cláusulas del presente contrato se insertan por conveniencia y referencia únicamente y no se entenderá que forman parte del mismo o que sirven para su interpretación.-

CLAUSULAS VIGESIMA SEPTIMA.- NO CESION.-

Ninguna de las partes podrá ceder total o parcialmente el presente contrato o cualquier parte de sus derechos, responsabilidades u obligaciones, salvo que medie acuerdo expreso en tal sentido.-

CLAUSULA VIGESIMO OCTAVA.- DIVISIBILIDAD:

En la medida en que cualquier disposición del presente contrato sea declarada ilegal, nula, ineficaz, inexistente, inoponible o inejecutable, dicha disposición no tendrá efecto alguno y se entenderá que no hace parte del mismo.- Bajo tal circunstancias las partes se reunirán a negociar, de buena fe, un acuerdo sobre la disposición de reemplazo que sea válida, obligatoria y ejecutable y que tenga similares efectos.-

CLAUSULA VIGESIMO NOVENA.- NOTIFICACION Y DOMICILIO:

La dirección de EL ARRENDATARIO para efecto de notificaciones es la siguiente:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: BENALCAZAR Barrio: LA CAROLINA Calle: AV.AMAZONAS Número: N23 Intersección: LA GRANJA Edificio: EL EJECUTIVO Piso: 7 Oficina: 703 Referencia ubicación: DIAGONAL AL MALL EL JARDIN Teléfono Trabajo: 022454657 Teléfono Trabajo: 022454628 Celular: 0992754542 Email: javiertapiaaguirreyasociados.ec

DOMICILIO ESPECIAL:

La dirección del ARRENDADOR para efectos de notificaciones es la siguiente:

Dirección: Carrera 35 N.- 128^a-73.

Teléfono: (571) 5922777

Ciudad: Bogotá D.C – Colombia.

Contactos: Jairo Armando Sáenz – Asuntos Relacionados con la Contratación. Jsaenzlingenieron.com

Para constancias se firma el presente contrato en dos ejemplares del mismo tenor con destino a cada una de las partes contratantes en Riobamba a los veinticuatro (24) días del mes de enero de dos mil diecisiete (2017)

EL ARRENDADOR

SANDRA XIMENA DIAZ SANCHEZ

H.L INGENIEROS S.A

EL ARRENDATARIO

JUAN CARLOS OSPINA CADAVID

HL INGENIEROS HLIECONSUECUADOR CONSTRUCTORA S.A

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL

Conste por el presente documento el contrato de Arrendamiento Mercantil que se celebra entre el BANCO DE GUAYAQUIL S.A., y la compañía ECUATORIANA DE SERVICIOS INMOVILIARIA Y CONTRUCCION ESEICO S.A, al tenor de las siguientes clausulas:

CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración del presente contrato de arrendamiento mercantil por una parte:

1. El **BANCO DE GUAYAQUIL S.A.**, representado por la señora **SANDRA CAROLINA OLEAS PEREZ**, en su calidad de **APODERADA ESPECIAL**, a quien en adelante se lo denominara “ **EL ARRENDADOR**” o “**EL BANCO**” O “**LA INSTITUCION FINANCIERA**”; y por otra
2. La compañía **ECUATORIANA DE SERVICIOS INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A**, debidamente representada por su **PRESENDE EJEUTIVO**, señor **RAMIRO LEONARDO GALARZA ANDRADE**, debidamente autorizado por la Junta General, Extraordinaria y Universal de Accionistas, a quien en adelante se lo denominara “**LA PARTE ARRENDATARIA**”.
3. El señor **RAMIRO LEONARDO GALARZA ANDRADE**, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se los pondrán llamar “**LOS FIADORES SOLIDARIOS**”

CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- EL ARRENDADOR es una sociedad financiera autorizada por la Superintendencia de Bancos y facultada para realizar operaciones de arrendamiento mercantil, de conformidad con lo dispuesto en el Art, 51 letra q) de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero. **EL ARRENDADOR** adquirió el bien que se describe de la siguiente cláusula para darlo en arrendamiento mercantil a la **ARRENDATARIA** para su uso y goce en los términos y condiciones que se expresa más adelante.

CLAUSULA TERCERA: OBJETO.- El presente contrato tiene como objeto dar en Arriendo Mercantil por parte del **ARRENDADOR**, el bien mueble que a continuación se describe:

MARCA: CHEVROLET

MODELO: D_MAX CRDA FULL AC 3.0 CD 4X4 TM DIESEL

TIPO: CABINA DOBLE DIESEL

CHASIS: 8LBETF3NXH0367510

MOTOR: 4JJ1PX9108

COLOR: VINO

AÑO: 2017

CILINDRAJE: 2.999

TIPO DE COMBUSTIBLE: DIESEL

CAP.PASAJEROS: 5

ORIGEN: ECUADOR

RAM V/CPN: B7740065097

**INCLUYE: KIT FULL ANDROID RT50 C/D
(RADIO+LONA+WIFI+BEDLINER)**

Se deja constancia que las características descritas y demás del referido vehículo, se encuentran detalladas en las Facturas adjuntas a este contrato **N.- 011-105-000001074.**

El bien descrito anteriormente fue adquirido por **EL ARRENDADOR** a solicitud de la **ARRENDATARIA**, quien a determinado todas sus especificaciones y características, las ha verificado personalmente antes de la adquisición y ha expresado su conformidad con ellas, inclusive con respecto a la corrección y legalidad de sus títulos de dominio, en razón de lo cual el **ARRENDADOR** que los adquirió con el exclusivo objeto de darlos en arrendamiento mercantil, no se obliga a responder frente a la

ARRENDATARIA por la evicción o vicios ocultos de tales cosas, ni frente a terceros.

La **ARRENDATARIA** se obliga a mantener el bien en la sede de la compañía que consta detallada a continuación, lugar que no podrá variar sin previa autorización del Banco. Los bienes materia del presente contrato tendrán como ubicación la siguiente dirección: **INTEROCEANICA E28C Y FRANCISCO DE ORELLANA, CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA**, donde la arrendataria se compromete a mantener dichos bienes.

La **ARRENDATARIA** deberá exhibir y mantener visibles a terceros que el bien materia de este contrato, es de propiedad del **ARRENDADOR**.

CLAUSULA QUINTA: PLAZO.- El plazo de duración de este contrato es de **UN MIL OCHOCIENTOS DIAS (1800)** contados a partir de la fecha de suscripción del mismo.

CLAUSULA SEXTA: RENTE Y FORMADE PAGO.- La **ARRENDATARIA** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por concepto del arrendamiento mercantil contratado, durante el plazo forzoso de **UN MIL OCHOCIENTOS DIAS (1800)** contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, la renta mensual que consta en la tabla de pagos que forma parte integrante de este contrato.

Para el efecto, adjunto al presente contrato, las partes suscriben la antedicha tabla que refleja el calendario de pago, el rendimiento, el impuesto al valor agregado y el valor residual u opción de compra.

Dentro de la renta mensual, la **ARRENDATARIA** se obliga a pagar el impuesto por el Valor Agregado que corresponda.

El **ARRENDADOR** declara recibir de la **ARRENDATARIA**, el día de hoy, la suma de **OCHOCIENTOS VEINTITRES MIL 62/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 823.62)**, no reembolsables por concepto de cuotas anticipada acordada entre las partes y referida en el numeral primero de la tabla de pagos.

Mientras penda del plazo forzoso, el pago de la renta o canon mensual pactado se realizara a la fecha del vencimiento que consta en la tabla de pago que forma parte integrante de este contrato.

El pago se hará en las oficinas del **ARRENDADOR**, ubicada en las calles **Pichincha n.- 107y P. Icaza de la ciudad de Guayaquil o en cualquiera de las oficinas del Banco, en el BACO DE GUAYAQUIL S.A.-**

En caso de mora en el pago de la renta, la **ARRENDATARIA** se obliga a pagar adicionalmente la tasa máxima que para el efecto determinen las regulaciones del Directorio del Banco Central del Ecuador, vigente a la fecha de vencimiento de la obligación de pago, todo el tiempo que dure la mora y hasta la completa cancelación, sin perjuicio del derecho de arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento mercantil y exigir el pago de las otras rentas vencidas o por vencer.

La cuantía del presente contrato se fija en la cantidad de **CUARENTA Y CINCO MIL DOCIENTOS CATORCE 55/100 DOLARES DE LAS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$45.214.55)**, que corresponde a los rubros de capital y rendimiento de todas las cuotas pactadas de la tabla de pagos que forma parte de este contrato.

CLAUSULA SEPTIMA: RENDIMIENTO Y RENTE REAUSTABLE.- La tasa de Reconozco (emos) la tasa de interés nominal anual inicial reajutable del 8.95 %, que equivale a la tasa de interés efectiva anual 9.33%, sobre el capital financiero, tasas de interés que varían con los reajustes de la tasa de

interés nominal, la misma que será reajustada cada 90 días, en base a la **TASA ACTIVA EFECTIVA REFERENCIAL DEL SEGMENTO DE CREDITO PRODUCTIVO CORPORATIVO** tasa publicada a la fecha de inicio del periodo de reajuste por la junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera o el organismo que fuere competente para su fijación, para operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por 1.20 veces. Como consecuencia del sistema de tasa de interés reajutable, la PARTE DEUDORA declara conocer que las cuotas o dividendos podrán incrementarse o reducirse en mayor o menor grado, según corresponda.

CLAUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.-
en virtud del presente contrato **LA PARTE ARRENDATARIA** se obliga a:

- a) Conservar diligentemente los bienes de este contrato, destinándole a su uso natural y utilizándolo por personal idóneo y en lugar señalado como su domicilio;
- b) Obtener a su costa las matriculas, licencias, registros o permisos y cualquier otro documento, prueba o requisito legalmente exigible para asegurar la tenencia, conservación, operación, uso o manipuleo de los bienes arrendados, así como renovarlos cuantas veces sea necesario para mantener vigente tales documentos. Sin embargo, el **ARRENDADOR** podrán obtener y mantener en vigor dichas licencias, permisos y registros. En tal caso, los gastos en que hubieren incurrido por esos conceptos, más la tasa activa máxima de libre contratación vigente a la fecha del pago, calculada desde la fecha en que se incurrió en estos hasta la del pago, la reembolsara obligatoriamente **LA PARTE ARRENDATARIA** en la fecha de VENCIMIENTO del siguiente canon de arrendamiento. Si los gastos se hubieren hecho después de la fecha de vencimiento del último canon, su monto será

pagado dentro de los diez días inmediatamente posteriores al requerimiento de pago que el **ARRENDADOR** haga por escrito.

- c) Realizar las reparaciones necesarias para la conservación de los bienes en perfecto estado, previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, en la que exprese su conformidad con los materiales o piezas a emplearse;
- d) Obtener y mantener en vigencia todo instrumento que fuere necesario para destinar el bien a su uso natural, y pagar el valor empleado más el máximo del interés convencional si dichos actos fueren ejecutados directamente por **EL ARRENDADOR**;
- e) Exhibir los bienes cuantas veces lo requiera **EL ARRENDADOR** para realizar las inspecciones que juzguen necesarias;
- f) Impedir por cualquier medio que tenga a su disposición, que el dominio de **LA ARRENDADORA** sea perturbado.
- g) **LA PARTE ARRENDATARIA** no puede transferir ni ceder sus derechos a un tercero ni subarrendar, a ningún título, sin consentimiento expreso y escrito de **EL ARRENDADOR**.
- h) Asumir todo y cualquier riesgo que experimente o pudiera experimentar los bienes, arrendados inclusive los de destrucción total o parcial, robo, pérdida, deficiencia de mantenimiento o cualquier otra causa natural, incluyendo los de fuerza mayor o caso fortuito, sin perjuicio de que, en tales casos, independientemente del pago de la reparación o reposición de lo destruido o dañado, subsista la obligación de **LA PARTE ARRENDATARIA** de pagar la renta mientras penda el plazo forzoso. Igualmente se obliga a responder por los daños civiles que le corresponderían al dueño del vehículo en casos de accidentes de tránsito.
- i) A presentar al **ARRENDADOR**, dentro de los 90 días posteriores al cierre del ejercicio económico el balance general y el estado de

pérdidas y ganancias, tratándose de personas jurídicas, el balance deberá ser auditado, cuando así lo dispone la ley.

CLAUSULA NOVENA: DERECHOS ALTERNATIVOS DE LA PARTE ARRENDATARIA.-

Al finalizar el plazo forzoso, LA PARTE ARRENDATARIA tendrá alternativamente los siguientes derechos:

- a) Comprar el bien por el precio acordado para la opción de compra o valor residual, el que no será inferior al 20% del total de las rentas devengadas. Para el efecto, se tomara en cuenta la sumatoria de los valores pagados por recuperación de capital mas los valores pagados por rendimientos o interés, menos el valor pagado por concepto de cuotas anticipada, el cual se fija desde ya en la suma de **OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE 56/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERIA (US\$ 8.887.56)**, valor podría variar según se produzca el reajuste de la renta.
- b) Prorrogar el contrato por un plazo adicional más. Durante la prórroga, la renta deberá ser inferior a la pactada originalmente, a menos que la misma incluya otros conceptos como costos de mantenimiento, suministros de partes, asistencia u otros servicios;
- c) Recibir una parte inferior al valor residual en el que los bienes sean vendidos a un tercero, si su estado así lo permite, conviniéndose que tal parte no sobrepase el 50% del valor de aquella venta.
- d) Recibir en arrendamiento mercantil bienes sustitutivos a los que se aplicaran las mismas condiciones previstas en este contrato. Este derecho no podrá ejercitarse si hubiesen variado ajuicio del ARRENDADOR, las condiciones de solvencia financiera y de idoneidad de LA PARTE ARRENDATARI, que sustentaron la celebración del presente contrato.

CLAUSULA DECIMA: PREMIO Y PRECIO FINAL.- Exclusivamente cuando LA PARTE ARRENDATARIA se acoja a la opción de compra que se trata en el literal a) de la cláusula anterior, gozara por convención entre las partes de un premio por pronto pago. Al efecto y aplicación al precio de opción compra de los bienes arrendados, el ARRENDADOR reconocerá en beneficio de integrante de este contrato como “**DESCUENTO**” sobre el valor de la renta pagada con puntualidad, esto es hasta el vencimiento de cada cuota. Este descuento tendrá el carácter de acumulativo y EL ARRENDADOR lo mantendrá a buena cuenta de la opción de compra o valor residual de los bienes arrendados que anticipadamente se fija y se pacta en **OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS 80/100 DOLARES DE LOS ESTADO UNIDOS DE AMERICA (US\$ 8.146.80)** valor que podría varias según se produzca el reajuste de la renta.

En el evento que LA PARTE ARRENDATARIA pague cumplidamente todas las rentas numeradas del 2 al 61, inclusive detalladas en la tabla de pagos equivalente a la cantidad de **CIENTO TREITA Y CINCO 78/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$135.78)** en cada renta imputable al valor de la opción de compra antes fijada, con lo cual, el valor de la opción de compra será de **SETECIENTOS CUARENTA Y TRES 50/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 829.65)**, valor que podrá variar según se produzca el reajuste de la renta y el pago puntual.

Si por cualquier circunstancia **LA PARTE ARRENDATARIA** desiste de la opción de compra al contado, no habrá lugar a premio alguno, ni habrá lugar, en caso de tal desistimiento, que se de otro destino a los valores acumulados, que quedaran en beneficio exclusivo del **ARRENDADOR.-**

CLAUSULA UNDECIMA: DEL SEGURO.- LA PERTE ARRENDATARIA se obliga a asegurar los bienes materia del presente contrato, contratando para el efecto una póliza de seguros con una Compañía Aseguradora autorizada

por la Superintendencia de Bancos y Seguros y calificada por el BANCO DE GUAYAQUIL. La antedicha Póliza de Seguro deberá cubrir todo riesgo y amparar las pérdidas parciales y totales, incluyendo amparo patrimonial. Así mismo, **LA PARTE ARRENDATARIA** se obliga a renovar los seguros cada vez que se venzan las pólizas de manera que los bienes arrendados, a juicio de Banco, se encuentren constantemente asegurados hasta la completa extinción de las obligaciones contraídas o por contraer a favor o a la orden del **BANCO GUAYAQUIL S.A.**

Para mayor abundamiento, LA PARTE ARRENDATARIA declara conocer y aceptar que el valor del seguro de los bienes gravados, serán calculados en base al valor comercial que rija en el mercado para el inicio de cada anualidad.

Las pólizas serán endosadas o extendidas a la orden del BANCO y si LA PARTE ARRENDATARIA no renovare las pólizas 15 días antes de que se venzan, el BANCO GUAYAQUIL S.A., podrá contratar las renovaciones correspondientes a nombre y con cargo a LA PARTE ARRENDATARIA.

Para este efecto, LA PARTE ARRENDATARIA autoriza expresamente al Banco para que suscriba en su nombre y representación las antedichas pólizas de seguros así como todos los endosos o cesiones que designen como beneficiario de dichas pólizas al BANCO; y, en general suscriba cualquier tipo de documento necesario para el perfeccionamiento y contratación de las anotadas pólizas de seguros. LA PARTE ARRENDATARIA faculta expresamente al Banco para que este elija la compañía aseguradora y los términos y condiciones de las respectivas renovaciones, por lo cual, LA PARTE ARRENDATARIA, autoriza expresamente al Banco para que debite de sus cuentas corrientes o ahorros o de cualquier otro crédito a su favor, el valor o valores necesarios para contratar dichas renovaciones, si las cuentas corrientes o ahorros no tuvieren

fondos disponibles necesario para contratar dichas renovaciones. Si las cuentas corrientes o ahorros no tuvieran los fondos disponibles necesarios para cubrir dichos valores, LA PARTE ARRENDATARIA autoriza al Banco para que, a su juicio, aquellos sean cobrados conjuntamente con los próximos doce dividendos, hasta un máximo de doce.

En caso de siniestro de pérdida total del vehículo el **BANCO GUAYAQUIL S.A.**, cobrara los valores de las indemnizaciones directamente de la compañía aseguradora y los aplicara para abonar o cancelar la obligación asegurada o para reposición del bien afectado. Si los valores cobrados por el Banco no cubrieren el saldo de la deuda, LA PARTE ARRENDATARIA o sus herederos, deberán cancelar al Banco la diferencia correspondiente.

CLAUSULA DUODECIMA: CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO.-

EL ARRENDADOR tendrá derecho de dar por terminado el contrato en los siguientes casos:

- a) Cuando LA PARTE ARRENDATARIA incumpla una cualquiera de las obligaciones constantes en la ley y en el contrato;
- b) Cuando LA PARTE ARRENDATARIA cayera en mora en 8 días o más en el pago de la renta mensual;
- c) Cuando LA PARTE ARRENDATARIA adeudare impuestos al FISCO o Municipalidades u otras entidades que gocen de la jurisdicción coactiva;
- d) Cuando LA PARTE ARRENDATARIA se constituya fiadora frente al Fisco o Municipalidades por obligaciones propias o ajenas;
- e) Cuando LA PARTE ARRENDATARIA incumplieren sus obligaciones con el IESS;

- f) Cuando LA PARTE ARRENDATARIA enajenare o traspasare sus negocios en todo o en parte;
- g) Cuando LA PARTE ARRENDATARIA hagan cesión de bienes a sus acreedores;
- h) Cuando LA PARTE ARRENDATARIA se declaren en suspensión de pagos, cuando sea declarada en quiebra.

En todos los casos que el ARRENDADOR diere por terminado este contrato por culpa de LA PARTE ARRENDATARIA, quedara este obligado al pago de las rentas vencidas o por vender durante todo el plazo forzoso del contrato, y adicionalmente al pago de daños y perjuicios.

Por lo demás se hace constar de modo expreso que EL ARRENDADOR queda facultado para ceder o traspasar total o parcialmente los derechos que en su favor acuerda este contrato, pudiendo, además, darlo en garantía y confiar su cobro a terceros.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: DECLARACION.- Por el presente instrumento, LA PARTE ARRENDATARIA, autorizo expresamente e indefinidamente al BANCO GUAYAQUIL S.A y/o cualquiera de sus empresas subsidiarias, para que obtenga de cualquier fuente de información, incluida la Central de Riesgos y Buros de Información Crediticia autorizados para operar en el país, nuestras referencias personales y /o patrimoniales anteriores o posteriores a la suscripción de esta autorización, sea como deudor principal, codeudor o garante, sobre mi comportamiento crediticio, manejo de mi cuenta, corriente, de ahorro, tarjetas de crédito. Etc., y en general al cumplimiento de mis obligaciones y demás activos, pasivos, datos personales del Sistema Financiero y Comercial, según corresponda.

Faculto expresamente al BANCO GUAYAQUIL S.A., y/o cualquiera de sus empresas subsidiarias para transferir o entregar dicha información, referente

a la presente operación crediticia, contingente y/o cualquier otro compromiso crediticio que mantenga, sea como deudor principal codeudor o garante, con el BANCO GUAYAQUIL S.A. y/o cualquiera de sus empresas subsidiarias, a todo los Buros de Información Crediticia autorizados para operar en el país, a autoridades competentes y organismos de control, así como a otras instituciones o personas jurídicas legalmente facultadas.

En caso de cesión, transferencia, titularización o cualquier otra forma de transferencia de la presente operación crediticia, contingente y/o cualquier otro compromiso crediticio que mantengamos, sea como deudor principal, codeudor o garante, con el BANCO GUAYAQUIL S.A. y/o cualquiera de sus empresas subsidiarias, la persona natural o jurídica cesionaria o adquirente establecidas en los dos párrafos precedentes.

Reconozco que los datos obtenidos en cualquier central de información crediticia; así como, aquellos proporcionados por mí en la solicitud de crédito que he presentado, serán verificados y sometidos a la evaluación respectiva, por lo que será potestad exclusiva del Banco la aprobación o negocio de la operación solicitada, sin que esto de lugar a reclamo alguno de nuestra parte.

LA PARTE ARRENDATARIA dejo expresa constancia que de forma previa a la suscripción de estos documentos, el BANCO GUAYAQUIL S.A. me informo de:

- Los costos derivados de la operación.
- Las implicaciones y consecuencia jurídicas de cada una de sus cláusulas.
- Las acciones jurídicas que podrá seguir en mi contra en caso de que incumpla las condiciones de pago de la deuda, prevista en este documento.

- Las implicaciones y consecuencias jurídicas de la suscripción de los títulos ejecutivos que amparan mi obligación.
- Los criterios utilizados para la calificación y clasificación de la operación que ampara el contrato, y las implicaciones que ello conllevara para la información crediticia que respecto a mi comportamiento ellos reportaran a la Central de Riesgos.
- El significado jurídico de mi condición de garante, contemplado en las disposiciones legales vigentes en el Ecuador (esta declaración aplica para el caso de las operaciones que cuente con fiador)

LA PARTE ARRENDATARIA expresa constancia que se obliga a cancelar la totalidad de los gastos que se generen con ocasión de gestiones de cobranza por la eventual vencimiento de su operación, sean estas llamadas telefónicas desde teléfonos convencionales o celulares, visitas de personal, envía de email, facsímiles o cualquier otra forma que utilice el BANCO o cualquier otra empresa facultada por este con el objeto de recuperar los valores adeudados vencidos.

La totalidad de los referidos gastos de gestión de cobranza podrán a ser debitados de cualquiera de su cuenta corrientes o de ahorros que mantenga con el BANCO, los que podrán ser crecientes de acuerdo al tiempo que tarde la recuperación efectiva de los valores adeudados.

De igual manera, si la operación crediticia por el BANCO debiera ser recaudada por la vía judicial, la Parte Deudora expresamente se obliga a cancelar la totalidad de los gastos y honorarios profesionales causados con ocasión de la gestión judicial de cobranza hasta la recuperación total de lo adeudado. Por su parte, el BANCO declara que los gastos generados con ocasión de las cobranzas (extrajudicial y judicial) antes anotadas, así como los honorarios profesionales aludidos no generaran tasa de interés alguna a cargo de la Parte Deudora.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: IMPUESTOS Y MAS GASTOS.- todos los impuestos y demás gravámenes y gastos que causen en la celebración de este contrato, incluyendo los que ocasionen, su inscripción en el Registro Mercantil, así como los que llegare a ocasionar la venta prevista de los bienes arrendados, serán de exclusivo cargo de la PARTE ARRENDATARIA. Serán igualmente de cargo de la PERTE ARRENDATARIA, las tasas, derechos de uso, multas, costas y otros gastos, que llegaren a ser exigibles para la utilización, emplazamiento o movilización de los bienes arrendados. Las partes convienen en autorizar al ARRENDADOR para que solicite y obtenga la inscripción de este contrato en el Registro Mercantil, ya directamente o por interpuesta persona que le designe. La Arrendataria autoriza al banco, expresa e irrevocablemente, a debitar en cualquier momento y especialmente si ha caído en mora- de sus cuentas, valores provenientes de documentos al cobro o de cualquier otro crédito a su favor en el BANCO GUAYAQUIL S.A. o en cualquiera de las empresas que formen o lleguen a formar parte del Grupo Financiero BANCO GUAYAQUIL, incluido BANICI S.A., e imputar dichos valores a las cantidades correspondientes a los intereses o las cuotas del contrato o costas, impuestos, primas de seguro, gastos de renovación de seguro, los intereses de mora en caso de haberlos, gastos e impuestos necesarios para la implementación y ejecución del presente contrato que serán a cargo de la Arrendataria, sin que este detalle sea taxativo; sin que para ello deba dar aviso alguno ni recibir nueva autorización de la Arrendataria, bastando la simple afirmación del Banco respecto al concepto y valores adeudados. En especial al Arrendatario autoriza al Banco a realizar estas acciones directamente de su cuenta corriente N.- 6200443, en el BANCO GUAYAQUILS.A.-

CLAUSULA DECIMA QUINTA: ACLARACION.- Si el contrato termina por cualquiera de las causales determinadas en la clausula duodécima de este

contrato, LA PARTE ARRENDATARIA pagara al ARRENDADOR una indemnización equivalente al 100% del o de los cánones de arrendamiento que le hubiere correspondido pagar hasta la finalización del plazo contractual, quedando sin efecto alguno de los derechos alternativos de LA PARTE ARRENDATARIA determinados en la Clausula Novena de este contrato. En tal caso, el ARRENDADOR dispondrá libremente del bien de su propiedad.

Por otro lado, el ARRENDADOR deberá pagar a LA PARTE ARRENDATARIA una indemnización del 100% de los cánones pagados en el caso de que por culpa injustificada del Arrendador, sea despojado del bien arrendado o no puede ejercer alguno de los derechos alternativos al final del plazo inicial forzoso.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: REGISTRO.- Queda facultada LA PARTE ARRENDATARIA O EL BANCO para obtener la inscripción del contrato de arrendamiento mercantil en el Registro Mercantil correspondiente.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: JURISDICCION.- En caso de controversia como consecuencia de la celebración del presente contrato, las partes se someten a la competencia de los jueces de la ciudad de **QUITO** a elección del actor, renunciando al efecto domicilio, y se someten al trámite especial que consta en la ley sobre Arrendamiento Mercantil, Leasing, para efectos de la recuperación inmediata del bien o bienes en caso de incumplimiento de la Arrendataria, y a la vía verbal sumaria para cobro de los valores adeudados por la Arrendataria.

Para constancia las partes suscriben tres ejemplares de igual tenor, en QUITO a los 11 días del mes de abril del año 2017.-

EL ARRENDADOR

BANCO DE GUAYAQUIL S.A

SANDRA CAROLINA OLEAS PEREZ

APODERADA ESPECIAL

LA PARTE ARRENDATARIA

**ECUATORIANA DE SERVICIOS INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION
ESEICO S.A**

RAMIRO LEONARDO GALARZA ANDRADE

PRESIDENTE EJECUTIVO

3.10 Análisis de los contratos de Arrendamiento Mercantil

Contrato N. 1

El arrendador declara que el bien que va hacer arrendado es de legitima propietaria del equipo, así mismo el Arrendador declara que el equipo es perfectamente apto para su utilización, y por ende las partes en conjunto declaran celebran el contrato de forma libre y voluntaria, estas declaraciones es requerida por el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo 21, numeral 3, en el cual indica que el bien debe de ser propiedad de la Arrendadora, este mismo punto es tratado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento.

En la cláusula primera se detalla minuciosamente el bien que va hacer arrendado, mostrando las características del mismo, una vez expuesto este punto el Arrendatario acepta las condiciones en las que se encuentra el equipo a ser arrendado cumpliendo así lo que establece el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo 21, numeral 2, en donde indica que se debe detallar el bien hacer arrendado.

En la cláusula tercera del contrato se establece el plazo forzoso y la opción de compra que va a durar el contrato de arrendamiento el cual es 24 meses cumpliendo así con el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo, numeral 1, se menciona los derechos alternativos que pueden celebrarse después de terminar el contrato, y en el Artículo 21, numeral 4, en donde nos habla del plazo forzoso que en bienes muebles se considera hasta los cinco años.

En la cláusula sexta y séptima se establece el precio el cual es de SETECIENTOS DIECISIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA 717.000.00., en el cual también se van a cobrar los intereses y en caso de mora multas adicionales, de la misma manera se indica la forma

de pago que va hacer distribuido para los 24 meses que va a durar el contrato, estas cláusulas se encuentran amparadas en el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo 21, numeral 5, en donde nos menciona que se debe especificar el canon de arrendamiento, especificando así cada uno de los rubros.

En las clausulas décima, decima primera y decima cuarta en donde se establece las condiciones y prohibiciones de los contratantes, en caso del incumplimiento de alguna de ellas el contrato se puede terminar antes del plazo estipulado, siendo estas causas de terminación del contrato, según lo indica el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo 21, numeral 7.

En la cláusula decima séptima trata sobre el seguro y garantía que debe contratar el Arrendatario o el Arrendador, para el mantenimiento y reparación del equipo, este mismo seguro debe de ser renovado, cumpliendo con lo que establece el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo 21, numeral 8, en donde menciona se debe de contratar un seguro contra todo riesgo.

Contrato N. 2

En la primera parte del contrato se establece el tipo de contrato que se va a celebrar el cual es Mercantil cumpliendo así con el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo 21, numeral 1, en donde hace mención al tipo de contrato.

En la cláusula tercera de la misma manera que el anterior contrato se establece los detalles del bien que va hacer arrendado, en concordancia con lo que menciona el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo 21, numeral 2.

En la cláusula quinta se menciona el plazo del contrato el cual es de un mil ochocientos días de la misma manera el plazo ha sido calculado por la vida útil del bien, cumpliendo de esta manera lo que indica el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo 21, numeral 4.

En la cláusula sexta se establece la renta y la forma de pago, incluyendo intereses, o multas por mora en los pagos, estableciendo así lo que dispone el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo 21, numeral 5, en donde menciona el valor del canon de arrendamiento.

En el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo 21, numeral 7, no hace mención a las causas para la terminación del contrato, en el cual se establece en las cláusulas duodécima las causas de terminación del contrato en la cual el Arrendatario queda obligado a cumplir con las obligaciones establecidas.

En la cláusula novena se establece los derechos alternativos del Arrendatario que puede hacer al terminar el contrato, en concordancia a lo que establece el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo 1, numeral 1,2,3 y 4.

La cláusula undécima nos habla sobre el seguro contra todo riesgo que se debe contratar el arrendatario, según la compañía que sea autorizada y calificada por la Arrendadora, ya que así lo indica el Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N. 745, Artículo 21, numeral 8.

Una vez suscrito el contrato de arrendamiento mercantil se lo debe de registrar en el Registro Mercantil.

Diferencia entre los dos contratos

- En el primer contrato el bien ya pertenecía a la arrendadora sin ninguna petición del arrendatario a diferencia del segundo es que la sociedad financiera adquiere el bien por petición previa del arrendatario para dar en arrendamiento el bien ya sea mueble o inmueble.

Entrevista al Abogado de Leasingcorp S.A. del cantón Riobamba

1. ¿Qué es el arrendamiento mercantil?

El arrendamiento mercantil es en realidad un préstamo que una entidad financiera realiza a un cliente, con la finalidad de que adquiera un bien para su trabajo, con la condición de que pague un canon, para que al final del contrato restituya el bien arrendado.

2. En qué se diferencia el arrendamiento mercantil, del arrendamiento civil

En el arrendamiento mercantil el arrendatario solicita un bien específico que el arrendador compra y da en arrendamiento, en el arrendamiento civil la persona se sujeta a un bien específico que el arrendador posee.

3. En el arrendamiento mercantil, el bien objeto del arrendamiento se encuentra en posesión del arrendatario

Sí siempre, de hecho el arrendamiento mercantil consiste en que este bien arrendado, sea utilizado en el trabajo diario del arrendatario

4. El pago por el arrendamiento mercantil permite que en algún momento el arrendador se convierta en dueño de la cosa arrendada

No, el arrendatario nunca adquiere el bien, simplemente lo utiliza, y al finalizar el contrato debe restituirlo al arrendador, quién es el dueño.

5. El arrendador tiene la obligación de transferir el dominio del bien

sujeto a arrendamiento mercantil, cumplido el plazo del mismo y realizados los pagos

No, el arrendador es dueño del bien.

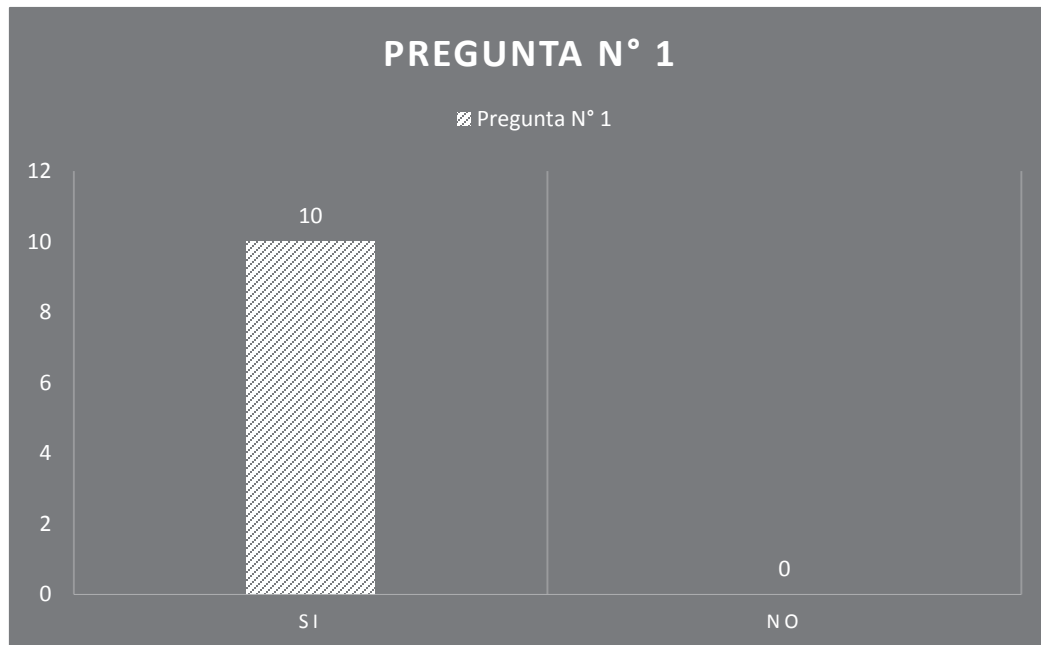
6. Existe alguna posibilidad de que el arrendatario adquiera el dominio de la cosa arrendada

Sí, posteriormente al arrendamiento mercantil, existe la posibilidad de que el arrendatario compre el bien, si lo desea.

Encuesta Abogados en el libre ejercicio expertos en derecho mercantil.

1. ¿Conoce el arrendamiento mercantil?

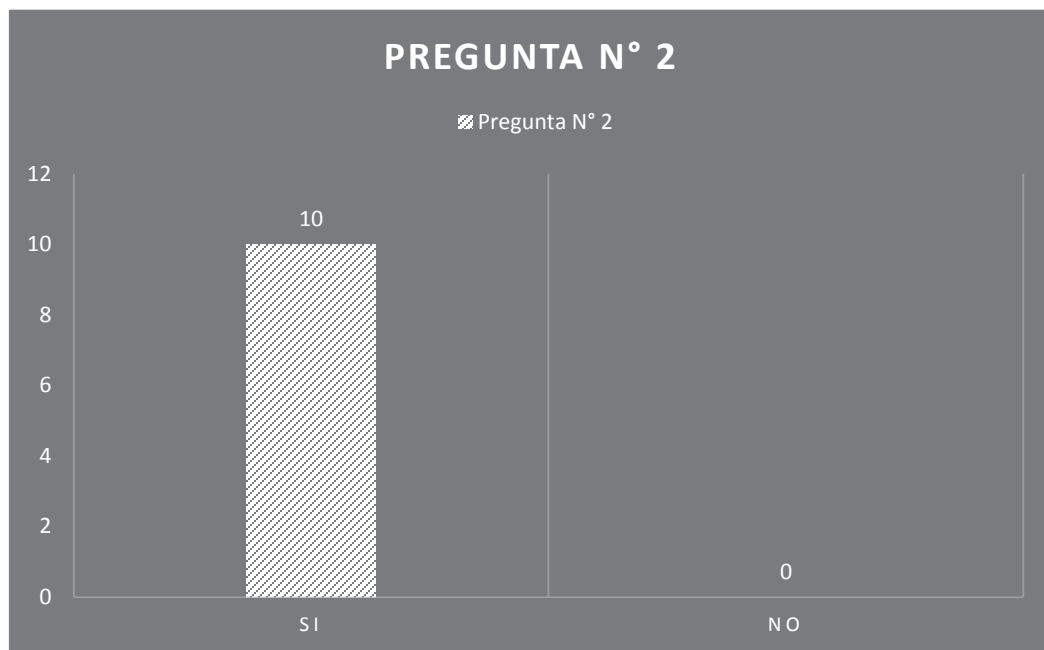
No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	10	100
2	No	0	0
	TOTAL	10	100,00



Interpretación de resultados: El 100% de los Abogados encuestados conocen el arrendamiento mercantil, el cual es un contrato que se celebra entre dos personas voluntariamente de un bien mueble o inmueble para emplearlo en cualquier actividad pagando a cambio un precio.

2. Existe alguna diferencia entre el arrendamiento mercantil y el arrendamiento civil

No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	10	100
2	No	0	0
	TOTAL	10	100,00

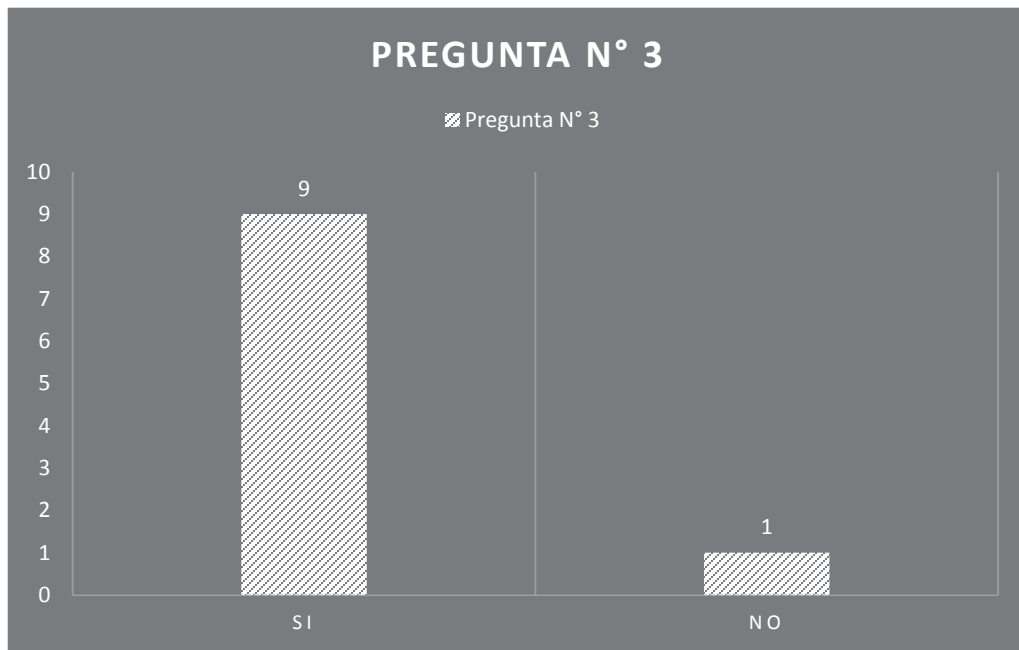


Interpretación de resultados: El 100% de los Abogados encuestados, indican que sí existe diferencia entre el arrendamiento mercantil y el arrendamiento civil.

Explicación: En la explicación indican que es por la norma. Código Civil trata sobre arrendamientos civiles como departamentos, sin cobrar intereses ni cantidades que cubran el valor del bien todo lo contrario con el Código de Comercio ya que esta trata más para arrendamientos mercantiles,

3.- En el arrendamiento mercantil, el bien objeto del arrendamiento se encuentra en posesión del arrendatario.

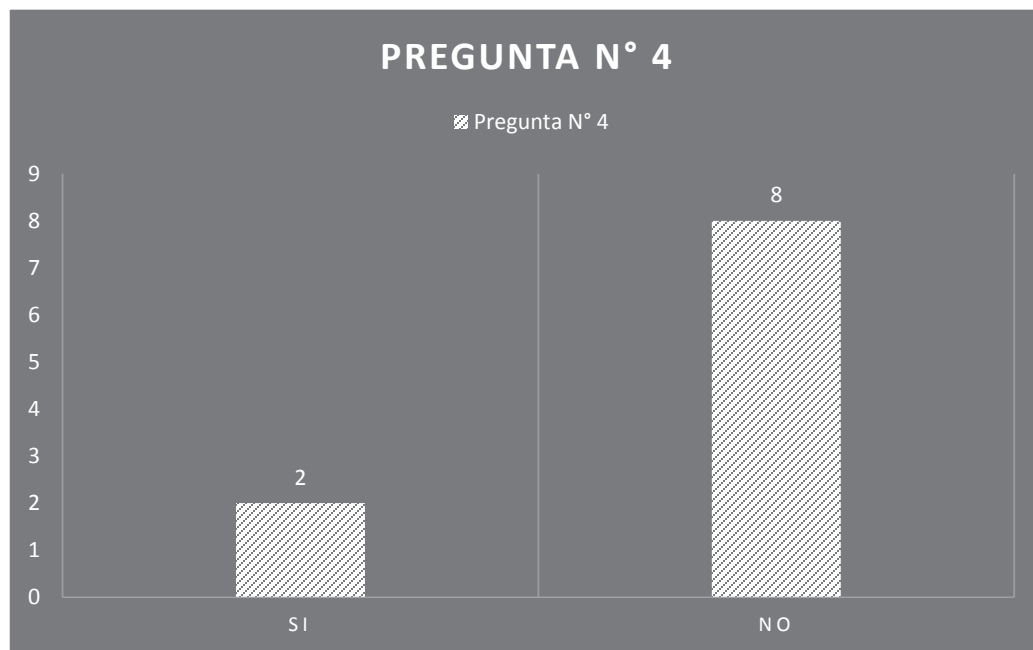
No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Sí	9	90
2	No	1	10
	TOTAL	10	100,00



Interpretación de resultados: El 90% de los Abogados encuestados indican que en el arrendamiento mercantil, el bien objeto del arrendamiento se encuentra en posesión del arrendatario, pero siempre seguirá siendo de propiedad del arrendador. Pero el 10% indica los abogados indican lo contrario en cuanto a la posesión del bien.

4.- El pago por el arrendamiento mercantil permite que en algún momento el arrendatario se convierta en dueño de la cosa arrendada.

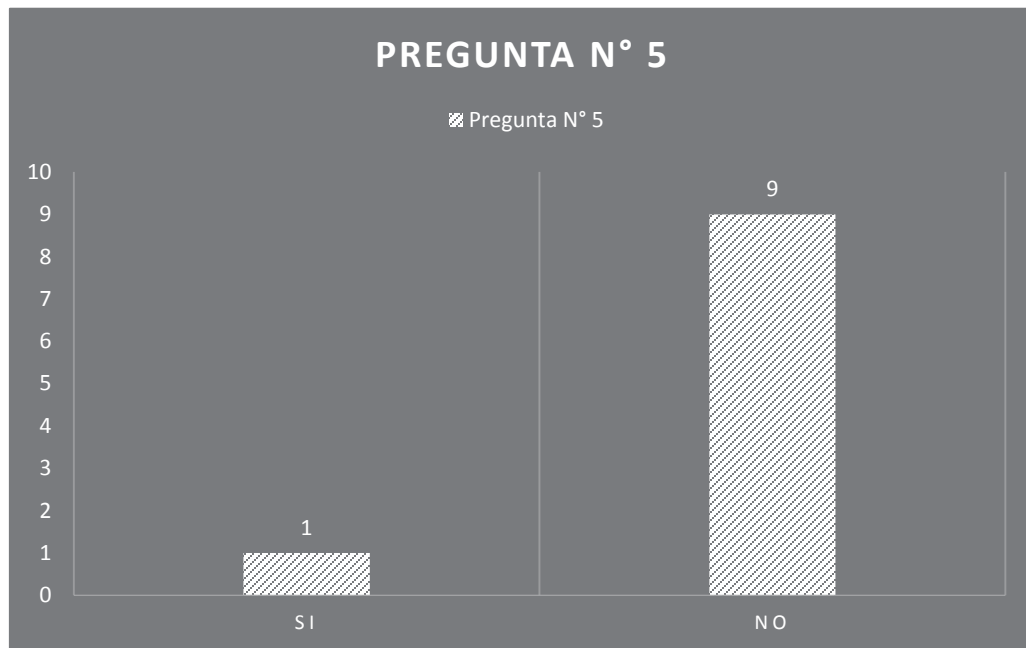
No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	2	20
2	No	8	80
	TOTAL	10	100,00



Interpretación de resultados: El 80% de los Abogados encuestados, indican que el pago por el arrendamiento mercantil no permite que en algún momento el arrendatario se convierta en dueño de la cosa arrendada, en cambio el 20% de los abogados mencionan que si existe la posibilidad que el arrendatario si se puede quedar con el bien a la finalización del contrato.

5.- El arrendador tiene la obligación de transferir el dominio del bien sujeto a arrendamiento mercantil, cumplido el plazo del mismo y realizados los pagos

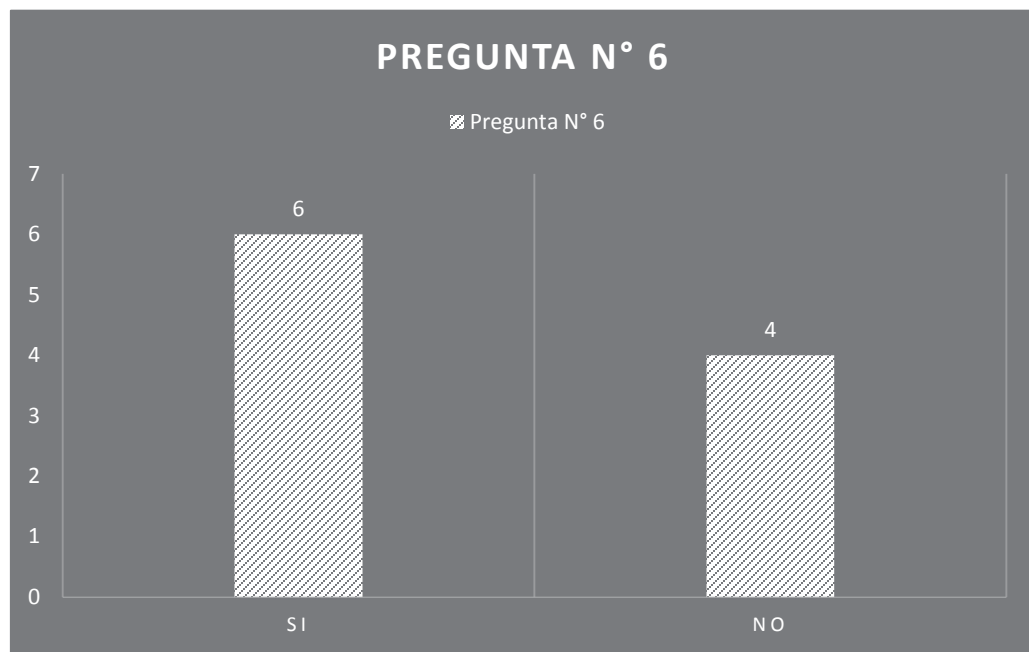
No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	1	10
2	No	9	90
	TOTAL	10	100,00



Interpretación de resultados: El 90% de los Abogados encuestados indican que el arrendador no tiene la obligación de transferir el dominio del bien sujeto a arrendamiento mercantil, cumplido el plazo del mismo y realizados los pagos, a diferencia del 10% el cual indica que si puede transferir el dominio del bien al finalizar el contrato.

6.- Existe alguna posibilidad de que el arrendatario adquiera el dominio de la cosa arrendada

No.	ALTERNATIVA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1	Si	6	60
2	No	4	40
	TOTAL	10	100,00



Interpretación de resultados: El 60% de los Abogados encuestados, indican que existe la posibilidad de que el arrendatario adquiera el dominio de la cosa arrendada, pero el 40% señala que el bien siempre será del arrendador por ser propietario del bien

Explicación: Los encuestados indican que si puede adquirir el dominio si terminado el arrendamiento mercantil se celebra la compraventa de la cosa.

3.11 Comprobación de la pregunta hipótesis

¿Es relevante determinar a través de un análisis jurídico como el arrendamiento mercantil incide en el dominio de la cosa, en Leasingcorp S.A. del cantón Riobamba, en el año 2015?

A lo largo de la investigación, se ha podido conocer las muchas condiciones y beneficios que ofrece el contrato de arrendamiento mercantil o leasing, siendo este un contrato mercantil, permite que tanto la sociedad financiera de leasing en calidad de arrendador mercantil como el arrendatario mercantil, lucren de este contrato.

Es así que, la sociedad financiera de leasing en calidad de arrendador mercantil, adquiere un bien a su título; es decir, el bien nunca sale de su propiedad, con el objeto de arrendarlo al arrendatario mercantil, a cambio del pago de un canon, en función de lo que cuesta el bien y el tiempo para el cual le sirve.

A la vez que, la sociedad financiera de leasing en calidad de arrendador mercantil, lucra del pago de intereses que se cobran dentro del canon de arrendamiento, el arrendatario mercantil utiliza el bien arrendado en su trabajo, lo cual le permite obtener un beneficio económico, aun pagando por el arrendamiento.

No obstante y a pesar de estos beneficios, el arrendamiento mercantil conlleva un problema que es el dominio de la cosa arrendada, que según la ley debe permanecer siempre en poder de la sociedad financiera de leasing, incluso con el cumplimiento del contrato en el tiempo estipulado, lo cual implica que el arrendatario mercantil habría pagado íntegramente el bien e intereses sobre el capital. A pesar de esto, la ley le otorga el dominio del bien a la sociedad financiera de leasing, para que si desea venda el bien prefiriéndose al arrendador, lo cual en criterio de la investigación resulta por lo menos injusto

De estas consideraciones se puede decir que sí fue relevante determinar a través de un análisis jurídico como el arrendamiento mercantil incide en el dominio de la cosa, en Leasingcorp S.A. del cantón Riobamba, en el año 2015.

CAPÍTULO IV

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4. Conclusiones y recomendaciones

4.1 Conclusiones

1. El contrato de arrendamiento mercantil incide en el dominio del bien a favor del arrendador con la posibilidad de que el arrendatario la adquiera a través de la compraventa.
2. En el estudio del contrato de arrendamiento mercantil, se ha podido conocer que es el medio por el cual una sociedad financiera de leasing en calidad de arrendado mercantil entrega un bien objeto del contrato siempre seguirá perteneciendo al arrendador.
3. El contrato de arrendamiento mercantil a través de la sociedad financiera de leasing permite por mandato de ley que el dominio del bien nunca escape de la sociedad financiera a pesar de que el arrendatario haya pagado mediante el canon arrendaticio el valor completo del bien e incluso intereses, lo cual resulta bastante injusto.
4. Se ha podido determinar que los efectos que produce sobre el dominio del bien son: el impedimento al arrendatario de transferir el dominio del bien, otorgar al arrendador el pago 20% adicional del bien, por parte del arrendatario y permite al arrendatario la mera tenencia del bien.

4.2 Recomendaciones

1. En el contrato de arrendamiento mercantil el arrendador propietario del bien debería transferir el dominio del bien al arrendatario después de finalizar el contrato de arrendamiento ya que por medio del canon arrendaticio ya se cubre el valor del bien.
2. Es recomendación de este trabajo, que debido a que el arrendatario ha pagado mediante el canon, el valor completo del bien e incluso intereses, el dominio del bien debería transferírsele, por lo cual debería reformarse el Código de Comercio ya que en esta ley no existe norma alguna para regular el arrendamiento mercantil.
3. Se recomienda que a través de la reforma al código de comercio se regule el canon arrendaticio que se debe pagar en este tipo de contratos, si queda el mismo, que sea menor al valor del bien objeto del contrato; o de lo contrario que se perfeccione el contrato con la entrega del bien al finalizar el mismo.
4. Es recomendación que el bien se trasfiera al arrendatario al finalizar el contrato sin pagar ningún valor residual configurándose por ultimo una compraventa del bien y así se elimine la figura de la mera tenencia que el arrendatario tenga sobre el bien.

Bibliografía:

- BARREIRA Delfino, Derecho Bancario y Financiero Moderno: Principios Generales, mercados, contratos, responsabilidad, insolvencia. Buenos Aires, Argentina, 1990
- BERMÚDEZ, José Rafael, Algunos aspectos fiscales sobre el leasing o arrendamiento financiero, 1986
- BORRERO, A., & Compañías, S. d. (1994). Leasing o Arrendamiento Mercantil. Quito, Ecuador: Superintendencia de Compañías. 1994
- BONILLA, María, Matemática de las Operaciones Financieras: Teoría y Práctica, Colección PLN, Nuevo, Editorial AC Thompson.
- CEVALLOS VÁSQUEZ Víctor, Manual de Derecho Mercantil, Editorial Jurídica del Ecuador, Quito, 2013, Tomo II, Quinta Edición.
- LARREA HOLGUIN, Juan, “Los Bienes y la Posesión”, “Manual Elemental de Derecho Civil del Ecuador”, Corporación de Estudios y Publicaciones, 2008
- MARZORATI, O. J., & Compañías, S. Leasing o Arrendamiento Mercantil. Quito, Ecuador: Superintendencia de Compañías, 1994.
- MAZEUD, Henri, Louis y Jean, Lecciones de derecho Civil, Ediciones Jurídicas Europa América. Buenos Aires, 1976, primera parte, volumen I

- MORÁN MARTÍN, Remedios. Los derechos sobre las cosas. El derecho de propiedad y derecho de posesión, Tomo I. Parte teórica. Editorial Universitaria
- RAMIREZ, Carlos, Curso de Legislación Mercantil, Editorial Industria Gráfica Amazonas, Cuarta Edición, Quito, 2015
- TORRONTEGUI, Miren, Leasing aspectos técnicos, económicos y jurídicos, Editorial Universitaria, Quito-Ecuador 1993
- WEIS, C. I. Contratos de Leasing, en Matorell, Ernesto Eduardo, Dir.; Contratos Comerciales Modernos (Vol. Tratado de Derecho Comercial; La Ley. Buenos Aires, Argentina. 2010
- ZAPATA, Pedro, Contabilidad General, Editorial Mc Graw Hill, Sexta Edición.

Leyes:

- Constitución de la República del Ecuador
- Código Civil del Ecuador
- Código de Comercio
- Decreto Supremo 3121, publicado en el Registro Oficial N° 745

ANEXOS
