



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN CONTADURIA

P R E S E N T A

Guadalupe Becerril Zarco

DIRECTOR DE SEMINARIO

C. P. RAFAEL ALVA ESTEVEZ

México, D. F.

1980



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

<u>CONTENIDO</u>	<u>PAGINA</u>
<u>INTRODUCCION</u>	5
1.- Origen del Arrendamiento Financiero.	6
2.- Concepto.	8
2.1 - Arrendamiento Natural o Puro	8
- Diferencia con el Arrendamiento Financiero.	8
2.2 - Arrendamiento Financiero.	
- Definición	8
a) - Arrendamiento con opción de compra.	9
b) Arrendamiento con opción a continuar arrendando el bien.	9
c) Enajenación del bien a un tercero.	9
d) Una opción distinta a las señaladas.	9
2.3 - ¿Qué significa para el arrendador?	10
2.4 - ¿Qué significa para el Arrendatario?	10

	<u>PAGINA</u>
2.5 - Comparación del Arrendamiento Financiero,	10
a) Préstamo Bancario	10
b) Compra a través de un Proveedor	11
3.- Modalidades del Arrendamiento Financiero	12
3.1 - Arrendamiento NETO	12
3.2 - Arrendamiento GLOBAL	13
3.3 - Arrendamiento TOTAL	13
3.4 - Arrendamiento "FICTICIO"	14

4

CAPITULO I

EL ARRENDAMIENTO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO (PARA EL ARRENDATARIO)	15
1.- Características	15
2.- Ventajas	18
3.- Desventajas	41
4.- Mecánica Contable	48
4.1 - Arrendamiento Real o Puro	48
4.2 - Arrendamiento Financiero	49

	<u>PAGINA</u>
5.- Consideraciones Financieras y Fiscales.	56
5.1 - Consideraciones Financieras	57
5.2 - Consideraciones Fiscales	73
6.- Costo del Arrendamiento	76
6.1 - Caso Práctico	78
- Ejemplo de una operación de Arrendamiento Financiero.	78
a) Para el Arrendador	102
b) Para el Arrendatario	125

CAPITULO II

EL ARRENDAMIENTO COMO ACTIVIDAD.

(DEL ARRENDADOR)	145
1.- Características	145
2.- ¿Cómo obtienen su Financiamiento las Arrendadoras?	151
2.1 - ¿Cómo repercuten el Financiamiento a sus clientes?	153
3.- Mecánica Contable	155
4.- Consideraciones Fiscales.	172

PAGINACAPITULO III**CONTENIDO Y ASPECTO LEGAL DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO.**

174

1.- Particularidades del Contrato.

174

1.1 - De Arrendamiento Real o Puro

174

1.2 - De Arrendamiento Financiero

175

2.- Aspecto Legal.

176

2.1 - Código Civil

176

a) Arrendamiento Real o Puro

176

2.2 - Ley del Impuesto Sobre la Renta

177

a) Arrendamiento Financiero

177

2.3 - Impuesto al Valor Agregado (IVA)

181

a) Arrendamiento Real o Puro

182

b) Arrendamiento Financiero

185

CAPITULO IV**CONCLUSION.**

186

INDICE ALFABETICO**BIBLIOSRAFIA**

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

INTRODUCCION

Los planes financieros de una entidad, ya sea comercial industrial o de servicio, plasmados en sus presupuestos de operación para el año siguiente, pueden llevarla a la conclusión de que su capital propio no le es suficiente para lograr dichos planes. En ese momento su director financiero o el encargado de los presupuestos, estará pensando en la palabra financiamiento.

El financiamiento lo podemos contemplar desde dos grandes fuentes que son:

	<u>INTERNO:</u>	UTILIDAD REINVERTIDA
	Lo genera la propia entidad.	DEPRECIACION Y AMORTIZACION.
		DESINVERSION (VENTA ACTIVOS FIJOS)
FINANCIAMIENTO		
	<u>EXTERNO:</u>	CREDITOS BANCARIOS
	Se obtiene como su nombre lo indica, del exterior	PROVEEDORES
		CAPITAL
		ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En este tema se analizará únicamente el arrendamiento financiero, mismo que se comparará con distintas alternativas de financiamiento.

1.- ORIGEN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El Arrendamiento Financiero es una derivación del arrendamiento puro o tradicional, por lo tanto, al hablar de un origen tendremos que referirnos al de éste.

El arrendamiento puro es el que nuestro Código Civil, - en su artículo 2398 define como el contrato por medio - del cual se obligan recíprocamente los contratantes, -- uno, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y el otro, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento ha existido siempre que alguien ha deseado proveerse de bienes y servicios de capital, o simplemente obtener el uso de un bien mueble o inmueble, - sin tener que desembolsar el precio total de dicho bien.

Ya en el antiguo Egipto se tiene conocimiento de que -- los faraones otorgaban en arrendamiento las tierras a -- sus súbditos.

En épocas modernas, el primer arrendamiento que se conoce de un bien de capital productivo o de servicio, - fué realizado en el siglo XIX por los ferrocarriles de los Estados Unidos de Norteamérica, que consistió en arrendamiento de equipo de transporte ferroviario.

A mediados del siglo XX, en Estados Unidos (que se --- constituyó así en el país pionero) esta actividad adquirió características definidas y se desarrolló en forma notable, factor importante fué la formación de compa---ñías de arrendamiento, las cuales cobraron mayor relevancia en 1963, con la autorización gubernamental a los Bancos Comerciales para operar en arrendamiento, aunque todavía con algunas limitaciones.

En Europa esta forma de financiar la adquisición de -- bienes de capital se inició en el año de 1961.

Por lo que respecta a México, el arrendamiento tuvo sus inicios también en el año de 1961 con la creación de - la primera arrendadora especializada. Sin embargo, su desarrollo no se dió sino hasta 1966 al generalizarse - la constitución de nuevas empresas arrendadoras, tanto independientes como ligadas al sector bancario.

Por supuesto que la base para el desarrollo del arrendamiento ha sido su modernización, su adecuación para servir como instrumento ágil en la toma de decisiones financieras de las empresas derivadas en un nuevo tipo de arrendamiento: el financiero.

2.- CONCEPTO.

Existen dos tipos de arrendamiento en sentido amplio:

El arrendamiento real o puro.

El arrendamiento financiero.

2.1 En el arrendamiento puro, ya definido (ver origen del arrendamiento), en ningún momento se transmitirá la propiedad del bien objeto del contrato, - siendo ésta la principal diferencia con el arrendamiento financiero.

2.2 Definición de Arrendamiento Financiero.

El arrendamiento financiero es un contrato por -- medio del cual se obliga una de las partes (arrendador), a entregar a la otra parte (arrendataria) a cambio del pago de una renta, una cosa, sea mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, al final --

del cual se ejercerá cualquiera de las siguientes opciones:

- a) Traslación de Propiedad (del Arrendador) a la otra parte (Arrendatario), a cambio de un precio consensual que en la mayoría de los casos se estipula en el contrato.
- b) Volver a rentarle el bien; en donde generalmente las rentas son menores que las establecidas en el primer período, dependerán en algunos casos, del período de duración de este segundo Contrato de Arrendamiento.
- c) Enajenar el bien a una tercera persona y repartir el monto de la enajenación, que puede ser de la siguiente forma:
 - El total del ingreso se repartirá en partes iguales. (Arrendador y Arrendatario).
 - El Arrendatario tendrá una mayor participación de la enajenación o viceversa.
 - El Arrendatario tendrá derecho al Total del monto de la enajenación o viceversa.
- d) Se puede ejercer una opción distinta a las --

señaladas, con autorización de la S.H.C.P. ---
(Ley del I.S.R. Art. 19 Fracción VI inciso h),
penúltimo párrafo).

- 2.3 Para el arrendador, el arrendamiento financiero es una actividad de prestación de servicios.
- 2.4 Para el Arrendatario, el arrendamiento financiero es una fuente externa de financiamiento que le --- permite adquirir activos fijos para usos a largo - plazo sin necesidad de desembolsar de inmediato el importe total.

En la mayoría de los casos, su aceptación o rechazo, dependerá de la comparación de sus beneficios frente a otras alternativas de financiamiento.

- 2.5 Alternativas parecidas pueden ser las siguientes:
- a) La compra del activo a través de un Préstamo - Bancario; en este caso, tanto los compromisos que el préstamo supone, como las rentas del - arrendamiento, son cargas financieras fijas - que deben ser cubiertas en plazos predeterminados. El incumplimiento de ellas, tendrá -

las mismas consecuencias financieras.

Existen dos factores muy importantes a considerar y que de hecho quedan implícitos en la --- operación de Préstamo Bancario, ellos son:

El Requisito de Reciprocidad, que consiste en el compromiso que la Empresa adquiere con el Banco para dejar en depósito una cantidad (porcentaje determinado, por ejemplo el 10% del -- préstamo) de dinero durante el plazo que dure el préstamo; el Banco no nos proporciona el -- 100% del valor del bien, sino un porcentaje -- que puede ser de un 70% a un 80% aproximadamente. Estos factores elevarán automáticamente el costo del préstamo en proporción directa, tanto al importe del depósito de reciprocidad, como el porcentaje que tendría que desembolsar, lo cual tiene un costo de oportunidad.

b) La compra del activo a través de un proveedor:

La operación es parecida a la ya descrita en el inciso anterior, sin embargo, hay que tomar

en consideración lo siguiente:

- 1° El desembolso inmediato que representa el anticipo o "enganche".
- 2° Normalmente el número de pagos es reducido. Existen sin embargo, diferencias muy marcadas de tipo contable-fiscal, que serán analizadas en el capítulo siguiente.

3.- MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Una vez expuesta la diferencia entre el Arrendamiento Puro y el Financiero, así como la comparación tentativa (no cuantificada), podemos analizar en términos generales las distintas modalidades del Arrendamiento Financiero.

3.1 ARRENDAMIENTO NETO.

Es aquél en el cual se estipula que el arrendatario cubre todos los gastos inherentes al aprovechamiento del bien; tales como gastos de instalación, impuestos y derechos de importación, seguros de daños, mantenimiento y reparación, etc.; - esta es la modalidad de mayor incidencia en nuestro país. El ejemplo más claro sería el arrenda-

miento de una maquinaria, en el cual el arrendatario cubre desde los gastos de importación, hasta los gastos de instalación y mantenimiento, etc., y el arrendador sólo financia el costo de la adquisición del mismo.

3.2 ARRENDAMIENTO GLOBAL.

En él, todos los gastos antes mencionados son por cuenta del arrendador y éste los repercute en el monto de las rentas periódicas. Un ejemplo de esta modalidad es el arrendamiento de computadoras electrónicas, que usualmente cubre cargos de servicio, además de los cargos normales.

3.3 ARRENDAMIENTO TOTAL

Esta modalidad permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, adicionado por el interés del capital invertido, a través de las rentas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato. Esta característica es una de las fundamentales del arrendamiento financiero, ya que los arrendadores elaboran sus planes de arrendamiento y cotizaciones al cliente, de tal manera que estos dos conceptos sean cubiertos a través de las mensualidades pactadas.

3.4 ARRENDAMIENTO "FICTICIO"

El arrendamiento ficticio también se conoce con el nombre de "Venta de Arrendamiento Ficticio".

Esta modalidad es de suma importancia porque es -- una operación inversa al arrendamiento financiero clásico general. A través del arrendamiento ficticio, una empresa vende un activo de su propiedad a una arrendadora que a su vez le renta el mismo activo a la empresa vendedora. De esta forma una empresa puede recibir dinero en efectivo y emplearlo en otras operaciones del negocio. Además, aún --- cuando ha dejado de ser el propietario del activo, continúa utilizándolo mediante el pago de las rentas correspondientes.

CAPITULO I

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO (PARA EL ARRENDATARIO)

Es frecuente que las empresas, se enfrenten con obstáculos para financiar sus operaciones normales, o para ampliar las mismas, esto puede deberse al hecho de no contar con capital suficiente, y para seguir adelante tienen que recurrir al financiamiento externo.

Claro que antes de decidir el tipo de financiamiento más conveniente, deben analizar las diferentes alternativas (aumento de capital, créditos bancarios, - arrendamiento financiero, etc.). Decidir sobre estas bases resultará siempre saludable para cualquier - empresa.

En este capítulo, nosotros analizaremos la alternativa del arrendamiento financiero:

1.- CARACTERISTICAS:

El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento externa, cuyas características --- están dadas principalmente por sus diferencias con el arrendamiento natural.

- 1.1.- Es en primer término un contrato "Sui Generis" que no puede ser cancelado por ninguna de las partes durante el plazo pactado, este plazo -- normalmente comprende una gran parte de la vida económica del bien, objeto del contrato.
- 1.2.- El arrendador entrega un bien o cosa, para el uso o goce del arrendatario, a cambio de una -- contraprestación, que es el pago de las rentas.
- 1.3.- Se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses y en algunos casos gastos de mantenimiento, todo tipo de impuestos y otras partidas que incurren en dicha operación; cuando estos gastos corren por cuenta del arrendador, como ya se mencionó en el punto 3.2 - - Arrendamiento Global.
- 1.4.- Por lo general, son bienes susceptibles de depreciación los que se incluyen en estos contratos.- Cabe mencionar que en algunos casos, existen bienes que pueden ser arrendados y no ser susceptibles de depreciación, como son los terrenos, patentes, etc.
- 1.5.- Fiscalmente, esta operación tiene un tratamiento específico, tanto para el arrendador como para el

arrendatario, ya que al arrendatario le permite tener una depreciación más rápida del bien objeto del contrato, y al arrendador le permite la opción de acumular el total del ingreso, o como venta en abonos.

- 1.6.- A través de esta operación se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario, ya que puede adquirir Activo Fijo, sin tener que desembolsar ninguna cantidad de inmediato.
- 1.7.- En este contrato se pueden pactar distintas opciones que el arrendatario quiera ejercer al término de la vigencia inicial de la operación; que puede ser cualquiera de las que se mencionan en la introducción, punto 2.2.
- 1.8.- En este contrato es el arrendatario, quien tiene el derecho del uso y goce del bien objeto del contrato y es el arrendador quien tiene el Título -- Legal de Propiedad, mismo que se transfiere al -- arrendatario, al término del contrato, siempre y cuando el arrendatario ejerza la opción de compra, de optar por cualquier otra, el propietario seguirá siendo el arrendador.

VENTAJAS:

Desde el punto de vista del arrendatario, el arrendamiento puede ofrecer las siguientes ventajas:

- 1.- Libera capital de trabajo para usos productivos o para la necesaria preservación operativa de las - empresas o el aprovechamiento de oportunidades de inversión u operaciones de mayor rendimiento.

Explicación: Capital de trabajo es aquel con el que la empresa cuenta para poder - invertir en sus operaciones normales, el cual se determina como sigue:

Capital de Trabajo Total = Activo Circulante
 Capital de Trabajo Neto = Activo Circulante (Menos)
 Pasivo a Corto Plazo

Ejemplo:

- 1.1 Si se adquiere una maquinaria con valor de - - \$ 5'000,000.00 en Arrendamiento Financiero con un Contrato a 3 años y una Tasa de Interés al-26% anual (neto) registrado conforme a Principios de Contabilidad, según Boletín de Muebles Maquinaria y Equipo, (lo referente al Arrendamiento Financiero) éste se reflejará en el Balance como se muestra a continuación:

GIA, S. A.

BALANCE GENERAL AL 1o. DE ENERO DE 1980

(Miles de pesos)

A C T I V O

ACTIVO CIRCULANTE

Bancos	\$ 7'000	
Cuentas por Cobrar	<u>2'000</u>	
		\$ 9'000

ACTIVO FIJO

Edificio (neto)	2'000	
Masineria adq. en Arrendamiento	<u>5'000</u>	7'000

ACTIVO DIFERIDO

Diferido (neto)		2'000
Gastos e Intereses por Amortizar s/ Arrendamiento Finan ciero	<u>2'800</u>	
Suma Activo:	<u>\$20'800</u>	*****

Determinación del Capital de Trabajo:

Capital de Trabajo Total	=	9'000			
Capital de Trabajo Neto	=	9'000	-	6'600	= 2'400

P A S I V O

PASIVO CORTO PLAZO

Proveedores	\$ 3'600	
Otros Pasivos	600	
Acreedores por Arrendamiento	<u>2'600</u>	
		\$ 6'600

PASIVO LARGO PLAZO

Acreedores por Arren damiento		5'200
		<u>11'800</u>

CAPITAL CONTABLE

Capital Social	6'000	
Reserva Legal	1'200	
Utilidad Pendiente de repartir	<u>1'800</u>	<u>9'000</u>
Suma Pasivo y Capital:		<u>\$20'800</u>

1.2 Siguiendo el mismo ejemplo anterior, si la misma maquinaria se compra de contado, se reflejará en el Balance como sigue:

CIA. X, S. A.

BALANCE GENERAL AL 1o. DE ENERO 1980

(Miles de pesos)

A C T I V O

ACTIVO CIRCULANTE

Bancos	\$ 2'000	
Cuentas por cobrar	<u>2'000</u>	
		\$ 4'000

ACTIVO FIJO

Edificio	2'000	
Maquinaria	<u>5'000</u>	7'000

ACTIVO DIFERIDO

Diferido (neto)		<u>2'000</u>
-----------------	--	--------------

Suma Activo		<u>\$13'000</u>	*****
-------------	--	-----------------	-------

P A S I V O

PASIVO A CORTO PLAZO

Proveedores	\$ 3'500	
Otros Pasivos	<u>500</u>	
		\$ 4'000

CAPITAL CONTABLE

Capital Social	6'000	
Reserva Legal	1'200	
Utilidad Pendiente de Repartir	<u>1'800</u>	9'000

Suma Pasivo y Capital		<u>\$13'000</u>	*****
-----------------------	--	-----------------	-------

Determinación del Capital de Trabajo:

Capital de Trabajo Total = \$4'000

Capital de Trabajo Neto = 4'000 - 4'000 = 0'00

Como se puede observar; cuando se opta por el arrendamiento financiero, el capital de trabajo es mayor que cuando se compra de contado; la ventaja de contar con mayor capital de trabajo consiste, como ya se mencionó antes, en que la empresa podrá realizar más inversiones, lo que le permitirá tener mayor -- utilidad.

Puede permitir una más rápida depreciación fiscal - del Bien, cuando se adquiere en arrendamiento financiero (siempre y cuando sea a un corto o mediano -- plazo) que si se compra a crédito.

Esto significa que la depreciación para fines fiscales es más rápida cuando el Bien se adquiere en - este arrendamiento, ya que de acuerdo a la Ley del I.S.R. en su Art. 21-A nos permite que del importe total de la operación se determine un costo de adquisición, el cual se hace como sigue, aplicando a dicha cantidad el porcentaje que le corresponde de acuerdo a la Tabla del Art. 21-A de la misma Ley, y que va de acuerdo al plazo y tasa de interés del -- contrato, y la diferencia que resulte se amortizará en anualidades iguales durante la vigencia del contrato.

EJEMPLO:

El Hospital Infantil, desea adquirir un Equipo de Rayos "X" y tiene dos alternativas para obtenerlo:

- 1.- Mediante un Contrato de Arrendamiento Financiero, que a una tasa de interés del 24% anual y a un plazo de 6 años el importe total de la operación es de \$ 7'000,000.00 (incluyendo gastos e intereses)

De acuerdo a lo anterior y conforme a la Ley del I.S.R. Art. 21-A, el Costo de Adquisición será del 50% del total de la operación.

La depreciación de acuerdo al Art. 21-A de la Ley del I.S.R., se calcula como sigue:

- 1.- El 50% de \$ 7'000,000.00 se deprecia al 10%

Siendo por año \$ 350,000.00

- 2.- El 50% restante de \$ 7'000,000.00 se deprecia a razón del 1/6 por año

Siendo por año \$ 583,333.00

CUADRO ANUAL No. 1

ARO	3'500,000.00 (AL 10%)	3'500,000.00 (1/6 X ARO)	T O T A L : DEDUCIBLE DE <u>I.S.R. Y P.T.U.</u>
1980	350,000.00	583,333.00	933,333.00
1981	350,000.00	583,333.00	933,333.00
1982	350,000.00	583,333.00	933,333.00
1983	350,000.00	583,333.00	933,333.00
1984	350,000.00	583,333.00	933,333.00
1985	350,000.00	583,335.00	933,335.00
1986	350,000.00		350,000.00
1987	350,000.00		350,000.00
1988	350,000.00		350,000.00
1989	350,000.00		350,000.00
	<u>3'500,000.00</u> *****	<u>3'500,000.00</u> *****	<u>7'000,000.00</u> *****

2.- Compra a Crédito.

De acuerdo al ejemplo anterior, si el equipo de Rayos "X", se comprara a crédito con un Costo Neto de \$6'000,000.00 la depreciación anual sería únicamente del 10% como se observa en el cuadro siguiente.

Para efectos de poder comparar este ejemplo, el importe para la base de depreciación, se tomará igual en ambos casos y que es de \$7'000,000.00.

CUADRO ANUAL No. 2

<u>ARO</u>	<u>7'000,000.00</u>	<u>SEGUN</u> <u>CUADRO No. 1</u>	<u>DIFERENCIA</u>
1980	700,000.00	933,333.00	(233,333.00)
1981	700,000.00	933,333.00	(233,333.00)
1982	700,000.00	933,333.00	(233,333.00)
1983	700,000.00	933,333.00	(233,333.00)
1984	700,000.00	933,333.00	(233,333.00)
1985	700,000.00	933,335.00	(233,335.00)
1986	700,000.00	350,000.00	350,000.00
1987	700,000.00	350,000.00	350,000.00
1988	700,000.00	350,000.00	350,000.00
1989	700,000.00	350,000.00	350,000.00
	<u>7'000,000.00</u>	<u>7'000,000.00</u>	<u>- X -</u>

OBSERVACION:

Se difiere el pago de impuestos (233,333.00) durante 6 años, lo que produce un beneficio en costo de oportunidad.

Puede aumentar la posibilidad de la empresa de adquirir fondos y liquidar pasivos de vencimiento -- inmediato o la conveniencia de pagar anticipadamente para reestructurar o abaratar el Pasivo.

A través del arrendamiento financiero, la empresa no tiene que desembolsar prácticamente ninguna cantidad de inmediato, lo que le permite contar con dinero en efectivo que puede utilizar ya sea para pagar Pasivo a corto plazo o anticipadamente, si así conviniera a los intereses de la empresa.

EJEMPLO:

La Cfa. X, S.A., desea comprar una maquinaria que tiene un valor de \$ 8'000,000.00, y si la compra con el proveedor éste le pide un enganche del 17% del valor del equipo, por lo que la empresa tendría que pagar al recibir el equipo una cantidad de \$1'360,000.00 y el resto a 5 años, y de otro modo si adquiere la misma maquinaria por medio de un arrendamiento a un plazo inicial forzoso de 5 años, la empresa no tendría que pagar ninguna cantidad en el momento de recibir dicha maquinaria, lo cual afectaría la situación financiera como se muestra a continuación.

1 Por medio del Proveedor.

CIA. X, S. A.

BALANCE GENERAL AL 1º DE ENERO DE 1980

(Miles de Pesos)

A C T I V O

ACTIVO CIRCULANTE

Bancos	\$ 3'000	
Cuentas por Cobrar	<u>1'500</u>	
		\$ 4'500

ACTIVO FIJO

Edificio	\$ 2'000	
Maquinaria	<u>8'000</u>	10'000

ACTIVO DIFERIDO

Diferido (Neto)		340
-----------------	--	-----

SUMA ACTIVO:	<u>\$14'840</u>	*****
--------------	-----------------	-------

P A S I V O

PASIVO A CORTO PLAZO

Proveedores	\$ 2'500	
Proveedores por la Compra de Maquinaria.	1'328	
Otros Pasivos	<u>1'000</u>	
		\$ 4'828

PASIVO A LARGO PLAZO

Proveedores por la Compra de Maquinaria.		\$ 5'312
		<u>\$10'140</u>

CAPITAL CONTABLE

Capital Social	3'000	
Reserva Legal	600	
Utilidad pendiente de repartir.	<u>1'100</u>	
		\$ 4'700

SUMA PASIVO Y CAPITAL:	<u>\$14'840</u>	*****
------------------------	-----------------	-------

3.2 A través de Arrendamiento Financiero

CIA, S. A.
BALANCE GENERAL AL 1º DE ENERO DE 1980
 (Miles de Pesos)

<u>A C T I V O</u>			<u>P A S I V O</u>	
<u>ACTIVO CIRCULANTE</u>			<u>PASIVO CORTO PLAZO</u>	
Bancos	\$ 4'360		Proveedores	\$ 2'500
Cuentas por cobrar	<u>1'500</u>		Acreedores por Arrendamiento	1'600
			Otros Pasivos	<u>1'000</u>
		\$ 5'860		\$ 5'100
 <u>ACTIVO FIJO</u>			 <u>PASIVO LARGO PLAZO</u>	
Edificio	2'000		Acreedores por Arrendamiento	<u>6'400</u>
Maquinaria Adquirida en Arrendamiento.	<u>8'000</u>	10'000		\$11'500
 <u>ACTIVO DIFERIDO</u>			 <u>CAPITAL CONTABLE</u>	
Diferido (Neto)		340	Capital Social	3'000
			Reserva Legal	600
			Utilidad pendiente de repartir	<u>1'100</u>
		<u>340</u>		<u>4'700</u>
 SUMA ACTIVO:		 \$16'200	 SUMA PASIVO Y CAPITAL:	 \$16'200
		*****		*****

Como podemos ver, en el primer caso (compra a través del proveedor) el Activo Circulante no alcanza a pagar el Pasivo a Corto Plazo, por lo que la empresa tendría serios problemas; lo que no ocurre - en la compra por arrendamiento, ya que el Activo Circulante es suficiente para poder soportar el -- Pasivo a Corto Plazo; por lo que es una ventaja el adquirir la maquinaria por medio del arrendamien-- to.

NOTA.- Para poder comparar este ejemplo, se tomó - el mismo costo, tanto en Arrendamiento Financiero como a través del Proveedor.

- 4.- Evita restricción administrativa de efectivo que - frecuentemente se estipula en los Contratos de --- Crédito.

Esto sucede cuando se adquiere un bien a través de un Crédito Bancario, el Banco nos exige una reci-- procidad (Ver concepto de Arrendamiento, Punto 2.4 inciso a), lo cual ocasiona tener un dinero inactivo que no nos dá ningún rendimiento.

EJEMPLO:

4.1 La Cfa. X, S.A., necesita comprar una maquinaria que tiene un valor de \$10'000,000.00. Solicitando un Crédito Bancario a 5 años, el Banco le presta Únicamente el 70% del valor del bien, exigiéndole un saldo de reciprocidad del 10% sobre el préstamo; si la empresa opta por este Crédito Bancario su situación financiera (de acuerdo a principios de contabilidad) sería como se muestra a continuación:

CIA, X, S. A.

BALANCE GENERAL AL 1°. DE ENERO DE 1980

(Miles de Pesos)

A C T I V O

ACTIVO CIRCULANTE

Bancos		
Saldo de Reciprocidad	\$ 700	
Disponible	<u>800</u>	\$ 1'500
Cuentas por Cobrar		<u>1'500</u>
		3'000

ACTIVO FIJO

Edificio	\$ 2'000	
Maquinaria	<u>10'000</u>	\$12'000

ACTIVO DIFERIDO

Diferido (Neto)		500
		<u>500</u>

SUMA ACTIVO: \$15'500
.....

P A S I V O

PASIVO CORTO PLAZO

Proveedores	\$ 1'500	
Crédito Bancario	1'400	
Otros Pasivos	<u>300</u>	
		\$ 3'200

PASIVO LARGO PLAZO

Crédito Bancario		<u>5'600</u>
		\$ 8'800

CAPITAL CONTABLE

Capital Social	\$ 5'000	
Reserva Legal	1'000	
Utilidad Pendiente de Retirar.	<u>700</u>	
		\$ 6'700

SUMA PASIVO Y CAPITAL: \$ 15'500
.....

4.2 Si la Cia. X, S.A., adquiere la misma maquinaria pero la obtiene a través de un Contrato de Arrendamiento Financiero con una duración de 5 años; su Balance (de acuerdo a Principios de Contabilidad) quedaría de la siguiente manera:

CIA. X, S. A.
BALANCE GENERAL AL 1°. DE ENERO DE 1980
 (Miles de Pesos)

<u>A C T I V O</u>			<u>P A S I V O</u>		
<u>ACTIVO CIRCULANTE</u>			<u>PASIVO CORTO PLAZO</u>		
Bancos	\$ 4'500		Proveedores	\$ 1'500	
Cuentas por Cobrar	<u>1'500</u>		Acreeedores por Arren- damiento	2'000	
		\$ 6'000	Otros Pasivos	<u>300</u>	
					\$ 3'800
<u>ACTIVO FIJO</u>			<u>PASIVO LARGO PLAZO</u>		
Edificio	\$ 2'000		Acreeedores por Arrendamiento	<u>8'000</u>	
Maquinaria adquirida en Arrendamiento	<u>10'000</u>	\$12'000			\$11'800
<u>ACTIVO DIFERIDO</u>			<u>CAPITAL CONTABLE</u>		
Diferido (Neto)		500	Capital Social	\$ 5'000	
			Reserva Legal	1'000	
			Utilidad Pendiente de Repartir.	<u>700</u>	\$ 6'700
SUMA ACTIVO:		\$18'500 *****	SUMA PASIVO Y CAPITAL:		\$18'500 *****

Como podemos observar, si se compra la maquinaria por medio de un Crédito Bancario, tendríamos una cantidad inactiva por \$700,000.00, la cual tendría un costo de oportunidad; por otra parte la empresa tendría que desembolsar el 30% del valor del bien que sería igual a \$3'000,000.00, mismos que tendría que financiar con sus propios recursos; lo cual no sucede con el Arrendamiento, ya que no se tendría que invertir ninguna cantidad al recibir el equipo.

- 5.- Permite el 100% de financiamiento (contra un 50%, 75% u 80%) a través de otros medios.

Permite el 100% de financiamiento, ya que no se desembolsa ninguna cantidad de inmediato, siendo que por otro medio de financiamiento se daría un enganche, a través de un proveedor, y si es por medio de un Crédito Bancario, el financiamiento sería únicamente de un 70% sobre el valor del equipo y el 30% restante sería con recursos propios de la empresa.

EJEMPLO:

- 5.1 La Cfa. X, S.A., solicita a un proveedor un -

presupuesto sobre la compra de un equipo, ---
mismo que tiene un valor de \$4'000,000.00; --
dicho proveedor le vende el equipo con un en-
ganche al entregar de un 25% del precio total
(que serfa de \$1'000,000.00) y el resto a pa-
gar en 3 años. Si la empresa acepta estas --
condiciones, el Balance quedarfa como se muestra
a continuación:

CIA. X, S. A.

BALANCE GENERAL AL 1°. DE ENERO DE 1980

(Miles de Pesos)

A C T I V O

ACTIVO CIRCULANTE

Bancos	\$ 2'000	
Cuentas por Cobrar	<u>500</u>	
		\$ 2'500

ACTIVO FIJO

Edificio	\$ 1'000	
Equipo	<u>4'000</u>	
		\$ 5'000

ACTIVO DIFERIDO

Diferido (Neto)		700
		<u>700</u>

SUMA ACTIVO: \$ 8'200

P A S I V O

PASIVO CORTO PLAZO

Proveedores	\$ 300	
Proveedores por compra de equipo		1'000
Otros pasivos	<u>900</u>	
		\$ 2'200

PASIVO LARGO PLAZO

Proveedores por compra de Equipo.		\$ 2'000
		<u>\$ 4'200</u>

CAPITAL CONTABLE

Capital Social	\$ 3'000	
Reserva Legal	600	
Utilidad pendiente de retirar.	<u>400</u>	
		\$ 4'000

\$ 8.200

quedaría como sigue:

CIA. X, S. A.
BALANCE GENERAL AL 1°. DE ENERO DE 1980
(Miles de Pesos)

A C T I V O

ACTIVO CIRCULANTE

Bancos	\$ 3'000	
Cuentas por cobrar	800	
	<hr/>	
	\$ 3'500	

ACTIVO FIJO

Edificio	\$ 1'000	
Equipo Adquirido en Arrendamiento	4'000	
	<hr/>	
	\$ 5'000	

ACTIVO DIFERIDO

Diferido (Neto)	700	
	<hr/>	

SUMA ACTIVO: \$ 9'200
.....

P A S I V O

PASIVO CORTO PLAZO

Proveedores	\$ 1'000	
Acreeedores por Arrendamiento	1'333	
Otros Pasivos	200	
	<hr/>	
	\$ 2'533	

PASIVO LARGO PLAZO

Acreeedores por Arrendamiento.	\$ 2'667	
	<hr/>	
	\$ 5'200	

CAPITAL CONTABLE

Capital Social	\$ 3'000	
Reserva Legal	600	
Utilidad pendiente de Retirar	400	
	<hr/>	
	\$ 4'000	

SUMA PASIVO Y CAPITAL: \$ 9'200
.....

Como podemos ver, en la compra del Equipo, con un Contrato de Arrendamiento, el financiamiento es -- del 100%, ya que no se invierte ninguna cantidad -- al recibir el equipo, como sucede en el caso de -- comprarlo con el proveedor, lo mismo pasaría si dicho equipo se comprara por medio de un crédito bancario, ya que si bien no se daría enganche, el Banco únicamente nos proporcionaría el 70% del valor total y el otro 30% la empresa lo tendría que dar; otro aspecto importante del crédito es que la empresa tendría que depositar una cantidad fija como reciprocidad del crédito durante el plazo que dure éste, mismo que no daría ningún rendimiento por estar inactivo, también es importante mencionar que en ocasiones el Banco cobra los intereses por adelantado, lo cual representaría un desembolso más -- para la empresa.

La ventaja de que nos financien el 100% de la inversión, es que la empresa cuenta con mayor efectivo para poder seguir operando.

- 6.- Minimiza el peligro de pagar un precio superior al del mercado si se busca crédito del proveedor.

Esto es porque cuando se busca crédito con un proveedor, éste nos puede dar un precio superior al de mercado, ya que nos va a financiar; en tanto -- que si se adquiere por medio de un Contrato de Arrendamiento Financiero, el precio debe ser igual al de mercado, ya que el arrendador se encarga de pagar de contado al proveedor.

- 7.- Promueve y facilita el inicio o crecimiento de negocios cuando las reservas de capital son escasas.

Esto se puede ver fácilmente, ya que con el Arrendamiento Financiero, la empresa cuenta con dinero en efectivo, al no tener que pagar ninguna cantidad de inmediato, además cuenta con el equipo necesario para operar, lo que le permite y facilita el inicio o crecimiento del negocio.

(Ver ejemplo 1)

- 8.- El Arrendamiento puede en algunos casos, ser una fuente de recursos más rápida y ágil para las necesidades específicas de una empresa, que un financiamiento tradicional para inversión.

Esto significa que cuando se requiere de un Crédito Bancario para la adquisición de un Activo Fijo, tiene uno que esperar a que el Banco haga un análisis de nuestra situación financiera para poder asegurarse de que se puede cumplir con el compromiso de crédito; de igual forma sucederfa si esta compra se hace a través del proveedor, ya que también éste, al igual que el Banco, tiene que asegurarse de la solvencia de la empresa.

- 9.- En la compra de un bien, la deducción del impuesto se genera a medida que éste se va depreciando, --- mientras que en el Arrendamiento Financiero son deducibles del impuesto la cantidad que resulte de la depreciación del costo de adquisición, determinado conforme al Art. 21-A de la Ley I.S.R. más la amortización que corresponda, según lo establecido en el Art. 21 de la misma Ley.

Esto no significa que la empresa pague menos impuestos, sino que los difiere, es decir se pagan después.

EJEMPLO:

Se adquiere una maquinaria con un Costo Total (in-

cluyendo Gastos e Intereses) de \$5'000,000.00.

- Si se compra a crédito se depreciará el 10% -- anual, los cuales se recuperarán en 10 años.
- Si se compra en Arrendamiento Financiero con un Contrato de 3 años, a una tasa de interés del 20% anual, conforme a la Ley del I.S.R. -- (Art. 21-A), el costo de adquisición será del 70% del importe total.

9.1 En el primer caso, cuando la maquinaria se compra a crédito, la base del impuesto es como sigue:

(MILES DE PESOS)

	<u>1°. AÑO</u>	<u>2°. AÑO</u>	<u>3°. AÑO</u>
Utilidad antes de deducir la depreciación.	8'000	8'000	8'000
Menos:			
Depreciación S/5'000,000 al 10%	<u>500</u>	<u>500</u>	<u>500</u>
BASE GRAYABLE	<u>7'500</u>	<u>7'500</u>	<u>7'500</u>

La deducción de la depreciación sería de - - - \$500,000.00 durante los 10 años.

9.2 En el segundo caso, cuando la maquinaria se adquiere a través del Arrendamiento Financiero, la base del impuesto será como sigue:

DETERMINACION DE LA DEPRECIACION (Art. 21 Ley I.S.R.)

5'000,000	70%	3'500,000,00	al 10%	350
5'000,000	30%	1'500,000.00	al 33,33%	<u>500</u>
				850

	<u>1 AÑO A 3 AÑOS</u>	<u>4 AÑOS A 10 AÑOS</u>		
Utilidad antes de la depreciación.	8'000	8'000	8'000	8'000
Menos:				
Depreciación	850	850	350	350
BASE GRAVABLE	<u>7'150</u>	<u>7'150</u>	<u>7'650</u>	<u>7'650</u>

Como podemos ver en el segundo caso la base -- del impuesto es menor durante los 3 (tres) primeros años, lo cual permite pagar menos impuestos, pero a partir del 4° año, la base de --

impuesto es mayor en el segundo caso, por lo que se pagan más impuestos en los 7 años siguientes.

10.- Le permite tener libre las otras líneas de financiamiento: esto significa que si se adquiere un equipo a través de Arrendamiento Financiero, y la empresa piensa expandirse, podría ocupar las otras líneas de financiamiento para llevar a cabo sus proyectos y éstos pueden ser:

- a) Crédito Bancario.
- b) Proveedores, etc.

3.- DESVENTAJAS

Sin embargo, el Arrendamiento también presenta algunas desventajas al Arrendatario, entre ellas las más importantes son:

1.- Los cargos de intereses suelen ser muy altos o más costosos que el Crédito Financiero normal, pues el riesgo es mayor y el servicio más completo.

El costo de este recurso de financiamiento se ve

incrementado, ya que el interés que se cobra es muy elevado, debido a que no existe ningún anticipo o enganche, lo que origina los altos intereses.

EJEMPLO:

1.1 Supongamos que se compra una maquinaria con valor de \$10'000,000.00 en arrendamiento a una tasa de interés neta (incluyendo toda clase de gastos e impuesto, etc., que origina dicha operación) del 28% anual sobre el valor del bien a un plazo de 4 años.

Considerando la tasa de interés, el costo se ve incrementado notablemente; el cual queda integrado como se muestra a continuación:

Precio de la maquinaria	\$ 10'000,000.00
<u>MAS:</u> Intereses al 28% anual Sobre Saldos Insolutos	<u>7'849,428.00</u>
	\$ 17'849,428.00

Los pagos anuales sobre saldos insolutos se-
rían como sigue:

PERIODOS	CAPITAL	INTERESES 28%	CAPITAL AMORTIZADO	PAGO ANUA- LIDADES
1	10'000,000	2'800,000	1'662,357	4'462,357
2	8'337,643	2'334,540	2'127,817	4'462,357
3	6'209,826	1'738,751	2'723,606	4'462,357
4	3'486,220	976,137	3'486,220	4'462,357
		7'849,428	10'000,000	17'849,428
		*****	*****	*****

Si la cantidad del financiamiento por la compra de la maquinaria se invierte en las operaciones de la empresa, la cual tiene un rendimiento del 12% anual, el beneficio que se obtendría con esa inversión sería de:

AÑOS	CANTIDAD A INVERTIR	% UTILIDAD	RENDIMIENTO TOTAL
1	10'000,000	12	1'200,000
2	8'337,643	12	1'000,517
3	6'209,826	12	745,179
4	3'486,220	12	418,346
			3'364,042

Por lo cual el costo neto de la maquinaria se vería mejorado por \$3'364,042.00, que es el rendimiento de la inversión en las operacio--

nes normales de la empresa, por lo que su cos
to quedaría integrado como sigue:

Precio Maquinaria	\$10'000,000.00
<u>MAS:</u> Intereses al 28% anual	<u>7'849,428.00</u>
	\$17'849,428.00
<u>MENOS:</u> Rendimiento de la Inversión:	<u>3'364,042.00</u>
COSTO NETO:	\$14'485,386.00 *****

1.2 Si la misma maquinaria se compra a Crédito --
Bancario de lo cual el Banco Únicamente nos -
presta el 70% sobre el valor total que es de-
\$10'000,000.00, a una tasa de interés del 22%
anual, sobre saldos insolutos a un plazo de 4
años; el costo de la maquinaria quedaría inte-
grado como sigue:

Precio Maquinaria	\$10'000,000.00
<u>MAS:</u> Intereses del 22% anual s/70% 10'000,000 (sobre saldos insolutos)	<u>4'228,564.00</u>
	\$15'228,564.00 *****

Los pagos anuales serían sobre saldos insolu-
tos, como sigue:

PERIODO	CAPITAL	INTERESES 22%	CAPITAL AMORTIZADO	PAGO ANUAL LIDADES.
1	7'000,000	1'540,000	1'267,140	2'807,140
2	5'732,860	1'261,229	1'545,911	2'807,140
3	4'186,949	921,129	1'886,011	2'807,140
4	2'300,938	506,202	2'300,938	2'807,140
		4'228,560	7,000,000	11'228,560
		*****	*****	*****

En este caso únicamente contamos con el 70% - del valor de la maquinaria para invertir en - las operaciones de la empresa, lo cual disminuiría el costo de este crédito por la cantidad que se obtendría del Rendimiento por la - Inversión y que sería por:

AÑOS	CANTIDAD A INVERTIR	% UTILIDAD	RENDIMIENTO TOTAL
1	7'000,000	12	\$ 840,000
2	5'732,860	12	687,943
3	4'186,949	12	502,434
4	2'300,938	12	<u>276,113</u>
			\$2'306,490

El costo del Crédito se ve disminuido por el Rendimiento que se obtiene de la inversión --

del mismo crédito; por lo que el Costo Neto - será de:

Precio Maquinaria	\$ 10'000,000
<u>Más:</u> Intereses al 22% anual del 70% sobre saldos insolutos	<u>4'228,564</u>
	14'228,564
<u>Menos:</u> Rendimiento de la inversión	<u>2'306,490</u>
COSTO NETO:	\$ 11'922,074 *****

Como podemos ver, en este caso el adquirir la maquinaria por medio de un Crédito nos sale - mucho más barata que si la compramos en Arrendamiento Financiero, por lo que la decisión - sería la compra a través del Crédito.

Establece una obligación fija e irrevocable en -- contra de la empresa con altos costos por liberación anticipada.

Como se menciona en una de las características -- del arrendamiento, éste es un contrato irrevocable, y para poder liberarse de esta obligación, - el arrendatario tendría que pagar el total de las

rentas que le faltaron por pagar, lo cual le costaría muy caro a la empresa.

- 3.- Reduce la flexibilidad para deshacerse de equipo obsoleto (antes de finalizar el contrato de arrendamiento).

Cuando el Contrato de Arrendamiento se hace a --- largo plazo, por ejemplo a 5 años y el equipo después del tercer año de adquirirlo, es completamente obsoleto, la empresa tendrá que seguir pagando la renta por los 2 años que faltan para terminar el contrato.

- 4.- No produce prestigio de crédito con los proveedores ni la estabilidad y soporte que proporciona la propiedad de los bienes de producción.

Cuando se toma la decisión sobre el arrendamiento financiero para la adquisición de un bien, los -- proveedores no saben de la empresa, y desconocen su capacidad de pago; por otro lado la empresa no es propietaria del bien arrendado, por lo que --- afecta su estabilidad que le daría la propiedad - del mismo.

5.- No existe una disponibilidad del bien objeto del contrato, para poder subarrendarlo o darlo en garantía debido a que la Arrendataria no es propietaria de éste, sino hasta finalizar el contrato, - siempre y cuando se ejerza la opción de compra, - hasta entonces podrá la Arrendataria disponer del bien.

Esto significa que la Arrendataria no podrá disponer del bien en ninguna forma que no sea para lo que fue adquirido según el Contrato de Arrendamiento Financiero.

4.- MECANICA CONTABLE

La Mecánica Contable en este tipo de operaciones de -- Arrendamiento, conforme a los Principios de Contabilidad que a este respecto señala el I.M.C.P. A.C., será:

4.1 TRATANDOSE DE ARRENDAMIENTO PURO: Estas deberán - mostrarse en notas aclaratorias a los Estados Financieros de tal manera que muestren la información necesaria que permita al lector considerar - los efectos de los compromisos que este Contrato representa sobre la Situación Financiera y los - resultados de las Operaciones, tanto del año ac--

tual como de los futuros.

Dichas notas deberán mostrar el monto anual de las rentas, el tipo de activo fijo de que se trate y el periodo del Arrendamiento y cualquier otra información que fuera importante.

En algunos casos, dependiente de las circunstancias, por ejemplo: que la operación se documente se registrará tanto en el activo como en el pasivo correspondiente. Cuando se pagan las Rentas por adelantado, se registrarán en pagos anticipados y mensualmente se llevarán a Resultados las Rentas vencidas. Si se dejaran de pagar las Rentas, se llevarán a Resultados, registrándose el Pasivo correspondiente.

- 4.2 CON RESPECTO AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO: Debido a la naturaleza de este Contrato, debe mostrarse en el Balance tanto en el ACTIVO como en el PASIVO correspondiente, distinguiendo este tipo de Arrendamiento del Arrendamiento Puro, haciendo una separación como sigue:

EN EL ACTIVO:

- a) ACTIVO FIJO (El valor del Equipo)
- b) ACTIVO DIFERIDO U OTROS ACTIVOS -
(Los Gastos e Intereses sobre el Contrato de Arrendamiento Financiero).

EN EL PASIVO:

- a) A CORTO PLAZO (Lo exigible en un año).
- b) A LARGO PLAZO (Lo exigible a más de un año).

Cabe mencionar que la Base para la Depreciación Fiscal, difiere de lo establecido en los Principios de Contabilidad y ésta (Base para la Depreciación Fiscal) se determina de acuerdo a lo establecido en el Artículo 21 de la Ley del I.S.R.

La forma de Registrar el Contrato de Arrendamiento Financiero, que establece los Principios de Contabilidad, es como se muestra a continuación:

En ocasiones no le resulta conveniente a la Empresa lo establecido por la Ley, debido a que lo contemplándose desde dos puntos de vista.

La Ley desde el punto de vista Impuesto y la Empresa desde el punto de vista Financiero; por lo que se considera como costo de adquisición el valor -- del bien que sería igual al monto total de los pagos excluyendo de éstos los costos por servicio, - Impuestos sobre Arrendamiento y otros gastos de -- operación en caso de que los hubiese y deduciendo también el interés supuesto por el financiamiento de la operación, y la depreciación del bien será - de acuerdo a la vida útil de éste.

Tomando en cuenta lo anterior, ya que la Empresa - puede registrar la operación como mejor le convenga a sus intereses conforme a Principios de Contabilidad, el Registro sería de la siguiente manera:

- Se considera como Activo Fijo, en el renglón - equipo adquirido en arrendamiento, el valor -- del bien y la diferencia se reflejará en otros Activos (Activo Diferido) como gastos e intereses por amortizar durante el plazo inicial forzoso que dure el contrato.

- Respecto al Pasivo, se registrará de acuerdo a su vencimiento a corto y largo plazo según el Contrato.

Para aclarar lo anterior se señala un ejemplo en donde se muestra únicamente el Activo y Pasivo correspondiente a esta operación, y el -- Registro quedaría como sigue:

DATOS DEL EJEMPLO (MILES DE PESOS)

Monto Total de la Operación	\$ 5'718
Valor de la Maquinaria	3'500
Tasa de Interés Anual Sobre Saldos Insolutos	23%
Plazo inicial forzoso	3 Años

ACTIVO FIJO

Equipo adquirido
en Arrendamiento \$3'500

PASIVO A CORTO PLAZO

Acreedores por
Arrendamiento \$1'906

OTROS ACTIVOS

Gastos e Intereses por Amortizar.
\$2'218
\$5'718

PASIVO LARGO PLAZO

Acreedores por
Arrendamiento \$3'812
\$5'718

NOTA:

Deberá realizarse al final de cada ejercicio - (Perfodo Contable) una conciliación fiscal-con_{table} table y así determinar la base gravable para -

el pago del I.S.R. y PTU.

Para determinar la Base de Depreciación Fiscal, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 21 de la Ley del I.S.R., se considerará capitalizable o costo de adquisición, la cantidad que resulte de aplicar al total de pagos convenidos el por ciento que le corresponda conforme al cuadro contenido en el Artículo 21-A de la misma Ley, el cual se encuentra determinado - en función al número de años del Plazo Inicial forzoso y la Tasa de Interés Aplicable al primer año del Plazo pactado.

Si la tasa de interés pactada no coincide exactamente con alguno de los porcentos establecidos en el Cuadro, se tomará la Tasa de Interés más cercana al Interés Pactado y si se tiene la misma proximidad a las Tasas de Interés, se tomará la más alta; si el Plazo Pactado corresponde a un número determinado de años y -- una fracción, dicha fracción se considerará como un año completo si excede de 6 meses.

Para aclarar lo anterior y siguiendo el mismo

ejemplo, la forma para determinar la Base de Depreciación Fiscal sería como sigue:

En el ACTIVO FIJO en un renglón por separado, de acuerdo al bien de que se trate, se reflejará el costo de adquisición, que resulte de aplicar el porcentaje contenido en el Cuadro -- del Art. 21-A de la Ley del I.S.R., y la diferencia quedará reflejada en OTROS ACTIVOS (Activo Diferido) en una cuenta de gastos e intereses sobre Arrendamiento Financiero o cualquier otro nombre que pueda reflejar dichos gastos.

En el PASIVO correspondiente se mostrará en -- renglón por separado el monto de la deuda que representa dicha operación, que de acuerdo a -- su exigibilidad quedaría como sigue:

A CORTO PLAZO: Lo exigible a un año.

A LARGO PLAZO: Lo exigible a más de un año.

Para que se pueda ver más objetivamente lo anterior, se expone un ejemplo donde únicamente

se mostrará el ACTIVO FIJO, OTROS ACTIVOS y el PASIVO A CORTO Y LARGO PLAZO, reflejando así - la operación de Arrendamiento Financiero.

DATOS DEL EJEMPLO (MILES DE PESOS)

Monto Total de la Operación.....	\$ 5'718
Valor de la Maquinaria.....	3'500
Tasa de Interés Anual Sobre Saldo-- Inso- lutos.....	23%
Plazo Inicial Forzoso.....	3 Años

ACTIVO FIJO

Equipo Adquirido en Arrendamiento (66% 5'718)	\$ 3'774
---	----------

PASIVO CORTO PLAZO

Acreeedores por Arrendamiento	\$1'906
----------------------------------	---------

OTROS ACTIVOS

Gastos e Intere- ses sobre Arren- damiento.	<u>\$ 1'944</u>
	\$ 5'718

PASIVO LARGO PLAZO

Acreeedores por Arrendamiento	\$3'812
	<u>5'718</u>

En ocasiones podrá optarse por Registrar esta operación (Contrato de Arrendamiento Financiero) como lo establece la Ley del I.S.R. en su Art. 21, y en

este caso no tendría que hacer ninguna conciliación Fiscal-Contable, ya que la depreciación que se llevara a Resultados sería la Fiscal.

Debe tomarse en cuenta que si esta operación se registra en una forma diferente a las mencionadas, traerá como consecuencia una Salvedad en sus Estados Financieros dictaminados.

5.- CONSIDERACIONES FINANCIERAS Y FISCALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Dada la importancia del Arrendamiento Financiero, como fuente externa de Financiamiento; los prospectos a utilizar deben analizar todas las implicaciones, ventajas y desventajas; tanto desde el punto de vista financiero, como fiscal, con el objeto de considerar todos los pormenores del Contrato y no tomar una decisión equivocada.

Con el objeto de facilitar el análisis, se harán por separado las Consideraciones Financieras de las Fiscales; pero cabe hacer notar que ambas siempre van unidas, ya que las Repercusiones Fiscales afectan invariablemente el Resultado Financiero de la Operación; es decir, -

el impacto del Contrato en los Impuestos de la Empresa, repercute en el análisis financiero de la operación --- (Costo del Financiamiento), por lo que el análisis financiero de cualquier proyecto deberá considerar el ahorro o incremento de los Impuestos generados por esa operación en particular.

5.1 CONSIDERACIONES FINANCIERAS.

Habiendo definido el Arrendamiento Financiero como fuente externa de financiamiento, los aspectos a evaluar deberán referirse a la mayor o menor conveniencia de congelar fondos circulantes.

Teniendo a la vista un Plan Financiero a mediano o largo plazo en el que se tomen en cuenta, factores económicos tanto internos como externos sobre la disponibilidad del financiamiento, es necesario -- considerar la existencia de las distintas fuentes de financiamiento.

Todo financiero conoce el hecho de que:

"El dinero más caro es el Propio", por lo que es más sano para la Empresa trabajar con dinero ajeno (Apalancamiento); Únicamente se analizará el Arren

damiento Financiero; a continuación se mencionan algunas ventajas; entre las más importantes están:

1. CAPITAL DE TRABAJO.

La conservación, casi intacta, del capital de trabajo de la Empresa, es un aspecto sumamente importante, pues el líquido que la Arrendataria aplica para la adquisición de los bienes, ya fuera a Crédito (Enganche) o al Contado, lo puede utilizar para la compra de otros bienes (Materia Prima por Ejemplo), o para la liquidación de otros Pasivos, obteniendo por esto una mayor productividad en el caso de la adquisición de Materia Prima, o en un ahorro de intereses en el caso de la cancelación del Pasivo.

El Arrendamiento Financiero nos permite adquirir o renovar nuestros activos fijos, sin tocar nuestro capital de trabajo, debido a que los activos fijos tienen una baja rotación, -- por eso mientras más fondos de activos podamos librar, e invertirlos en activos Circulantes, obtendremos una mejor rotación, además no afecta la estructura financiera de la Empresa ni -

las fuentes tradicionales de Crédito, optimizando el Financiamiento de los Recursos externos que le permiten producir y vender más.

El Arrendamiento Financiero es un financiamiento integral, ya que permite a las empresas pagar la maquinaria o equipo que necesitan con el rendimiento de los mismos.

2. DISMINUCION DE LA TASA DE INTERES DEL ARRENDAMIENTO.

La Arrendataria siempre verá disminuido el costo del Contrato de Arrendamiento Financiero, con el rendimiento que pueda obtener, en la inversión de efectivo que no se utilizará en la adquisición del activo si éste se hubiera comprado a crédito por medio del Proveedor o de Contado.

3. RENDIMIENTO DE LA INVERSION.

Es bien sabido por el financiero de la empresa, que trabajar con Capital ajeno es una muy buena medida financiera, ya que aumenta el rendimiento sobre la inversión de los accionistas.

siempre que se guarden los límites aceptables de apalancamiento financiero y evitar riesgos inútiles. Lo mismo sucede con cualquier otro financiamiento, ya que el rendimiento de la inversión de los accionistas se obtiene como resultado de la siguiente operación

$$\frac{\text{UTILIDAD DISTRIBUIBLE NETA}}{\text{CAPITAL CONTABLE}} = \% \text{ RENDIMIENTO DE INVERSION}$$

Como ejemplo de lo anterior, bastará con analizar el Pasivo y Capital de un estado de posición financiera que a continuación se muestra.

En este ejemplo se considerará que la Empresa adquiere bienes de Activo Fijo a través de un Arrendamiento Financiero y otro que lo haría por medio de un aumento de capital.

Tomando en cuenta que la inversión requerida es de \$500,000.00 y el plazo de Arrendamiento a 3 años, con un monto total del Contrato de \$800,000.00.

	CIFRAS CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO	CON AUMENTO DE CAPITAL
<u>PASIVO</u>		
<u>CORTO PLAZO</u>		
PROVEEDORES	200	200
OTROS PASIVOS	100	100
ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO	267	---
TOTAL A CORTO PLAZO.....	567	300
<u>LARGO PLAZO</u>		
ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO	533	
TOTAL PASIVO.....	1'100	300
<u>CAPITAL CONTABLE</u>		
CAPITAL SOCIAL	2'000	2'500
RESERVA CAPITAL	300	300
UTILIDAD DISTRIBUIBLE NETA	500	500
CAPITAL CONTABLE.....	2'800	3'300
PASIVO Y CAPITAL.....	3'900	3'600

El ejemplo anterior nos muestra las obligaciones y el Capital de una Empresa a una fecha determinada y suponiendo que se ha adquirido un activo fijo utilizando dos procedimientos, uno a través de Arrendamiento Financiero y el otro por medio de un aumento de Capital. Las utilidades por distribuir se refieren al final del ejercicio, una vez utilizando el bien adquirido, este equipo tiene un costo de adquisición de \$500'000 y a través del Arrendamiento de-

\$800'000 por la carga financiera del Contrato. Cabe aclarar que no se ha dado efecto al costo del Financiamiento ni a la repercusión fiscal, para facilitar el ejemplo sobre el rendimiento de la inversión de accionistas.

Podemos observar que las utilidades por distribuir son las mismas en ambos casos, pero la diferencia es que la productividad de la inversión de accionistas disminuye por el aumento de Capital, debido a que por cada acción corresponde un factor inferior al obtenido con el financiamiento por Arrendamiento, tal como se ve en el siguiente análisis financiero.

TIPO DE RAZONES DE: ANALISIS FINANCIERO	CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO	CON AUMENTO DE CAPITAL
A) RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSION.		
<u>UTILIDAD DESP. DE IMPUESTOS</u> CAPITAL SOCIAL	$\frac{500}{2'000} = 25\%$	$\frac{500}{2'500} = 20\%$
B) RAZON DE ENDEUDAMIENTO		
<u>PASIVO TOTAL</u> RECURSOS TOTALES	$\frac{1'100}{3'900} = 28\%$	$\frac{300}{3'600} = 8.33\%$

Lo anterior nos muestra que el rendimiento de la --

inversión de los accionistas utilizando el apalan-
camiento del Arrendamiento Financiero es 5% más -
que si se aumenta el Capital de los Socios.

Se parte de la idea de que el aumento de Capital
fué hecho por los mismos socios de la Empresa y -
en la misma proporción, el rendimiento total para
cada uno de ellos no se ve afectado, pues perci--
ben el mismo dividendo en ambos casos, pero el --
rendimiento del capital total aportado se ve dis--
minuido en la misma proporción que la disminución
ocurrída del 25% al 20%. Ejemplo:

Tomando como base el Ejemplo anterior, supongamos
que el Capital Social inicial está representado -
por 2000 acciones a \$1,000.00 c/u, y el capital -
incrementado está representado por 500 acciones -
con un valor nominal también de \$1,000.00 c/u.,el
incremento del capital es del 25% sobre el capital
inicial, esto significa que cada accionista sus--
cribió un 25% adicional a su aportación original.
Suponiendo que un accionista contaba con 400 ac--
ciones inicialmente, su situación serfa como se -
muestra a continuación:

CAPITAL ORIGINAL		CAPITAL AUMENTADO		DIVIDENDO ORIGINAL	
ACCIONES	IMPORTE	ACCIONES	IMPORTE	IMPORTE	%
400	400,000	500	500,000	100,000	25%
DIVIDENDO CON AUMENTO					
		<u>IMPORTE</u>		<u>%</u>	
		100,000		20%	

Como podemos ver, para el accionista la utilidad es la misma en dinero (100,000) pero en rendimiento es inferior, ya que con la inversión original tendria un 25% y con el aumento únicamente obtiene el 20% de rendimiento sobre toda su inversión, la variación es del 5% menor que el rendimiento de la inversión original.

Para efectos de rendimiento de la inversión, el financiamiento, ya sea de Instituciones de Crédito ó de Proveedores, es igual que en el caso del Arrendamiento Financiero, ya que no se modifica la estructura del Capital Propio, debido a que están relacionados con las obligaciones a Corto y Largo Plazo y sin modificar la relación entre Utilidad y Capital.

4.- CAPACIDAD DE CREDITO.

Dependiendo de la política de la Empresa para registrar contablemente el Contrato de Arrendamiento Financiero, se afectará favorable o desfavorablemente a los Estados Financieros de la Empresa; ya que este procedimiento puede ser el establecido por la Ley del I.S.R. (Efectos Fiscales) o siguiendo una técnica diferente de acuerdo con el criterio del Contador (Efectos Financieros) a pesar que el Fisco marca normas de carácter general para el control de la operación de la Empresa, el financiero debe seguir el criterio más apropiado en beneficio de la misma.

Partiendo de esta base, se analizará un Ejemplo -- con los dos procedimientos, uno con Fines Fiscales y el otro con Efectos Financieros. En el segundo caso se considerará como valor capitalizable del Activo Fijo el Costo de Adquisición del Bien y la diferencia, con el Monto Total, como intereses pendientes de Amortizar.

a) DATOS.

1. Valor Total del Contrato.....	\$ 4'980,000
2. Costo de Adquisición del Bien....	3'000,000
3. Importe de la Opción de Compra...	30,000

4. Tasa Anual de Interés..... 22%
5. Duración del Contrato..... 3 Años
6. La Depreciación Fiscal de los Bienes es del 10% Anual (Art. 21, Ley del I.S.R.)
7. La Depreciación Contable de los -- Bienes es del 20% Anual (De acuerdo a su vida útil).
8. BALANZA DE COMPROBACION ANTES DE LA ADQUISICION

DEL BIEN.

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>S A L D O</u>
BANCOS	200,000
CUENTAS POR COBRAR	2'000,000
DEUDORES DIVERSOS	50,000
INVENTARIOS	2'500,000
EQUIPO DE TRANSPORTE	1'050,000
MOBILIARIO Y EQUIPO	950,000
MAQUINARIA Y EQUIPO	3'500,000
EDIFICIO	5'000,000
TERRENO	2'000,000
DEPRECIACION ACUMULADA	840,000
GASTOS DE INSTALACION (NETO)	900,000
GASTOS DE ORGANIZACION (NETO)	250,000
PROVEEDORES	1'800,000
IMPUESTOS POP. PAGAR	200,000

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>S A L D O :</u>
DOCUMENTOS POR PAGAR	350,000
HIPOTECA POR PAGAR	3'000,000
CAPITAL SOCIAL	8'000,000
RESERVA DE CAPITAL	800,000
UTILIDAD ACUMULADA	2'000,000
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1'410,000

b) ESTADO DE POSICION FINANCIERA AL 1° DE MARZO DE 1960 (DURANTE EL CUAL SE REALIZO OPERACION DE ARRENDAMIENTO) (MILES DE PESOS)

	(1)		(2)		(3)	
	ANTES DE LA OP.		DESPUES DE LA OPERACION			
	IMPORTE	%	IMPORTE	%	IMPORTE	%
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE						
BANCOS	200	1.14	200	0.89	200	0.87
CUENTAS POR COBRAR	2,000	11.39	2,000	8.87	2,000	8.87
DEUDORES DIVERSOS	50	0.28	50	0.22	50	0.22
INVENTARIOS	2,500	14.24	2,500	11.10	2,500	11.10
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
	4,750	27.05	4,750	21.08	4,750	21.08
ACTIVO FIJO						
VEHICULO DE TRANSPORTE	1,050	5.98	1,050	4.66	1,050	4.66
MUEBLAJE Y EQUIPO	950	5.41	950	4.21	950	4.21
MATERIAL Y EQUIPO	3,500	19.93	3,500	15.53	3,500	15.53
MATERIAL Y EQUIPO ADQ. EN ARRENDAMIENTO	-----	-----	3,386	15.02	3,000	13.31
ENTRADO	5,000	28.47	5,000	22.18	5,000	22.18
TERMINAL	2,000	11.39	2,000	8.87	2,000	8.87
DEPRECIACION ACUMULADA	(840)	(4.78)	(840)	(3.72)	(840)	(3.72)
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
	11,660	66.40	15,046	66.75	14,660	65.04
OTROS ACTIVOS						
ARRENDAMIENTO FINANCIERO POR AMORTIZAR	-----	-----	1,594	7.07	-----	-----
GASTOS E INTERESES SOB- RE ARRENDAMIENTO	-----	-----	-----	-----	1,980	8.78
GASTOS DE INSTALACION	900	5.13	900	3.99	900	3.99
GASTOS DE ORGANIZACION	250	1.42	250	1.11	250	1.11
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
	1,150	6.55	2,744	12.17	3,130	13.88
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
ACTIVO TOTAL:	17,560	100	22,540	100	22,540	100

	(1)		(2)		(3)	
	ANTES DE LA OP.		DESPUES DE LA OPERACION			
	IMPORTE	%	IMPORTE	%	IMPORTE	%
PASIVO						
CORTO PLAZO						
PROVEEDORES	1,800	10.25	1,800	7.99	1,800	7.99
IMPUESTOS POR PAGAR	200	1.14	200	0.89	200	0.89
DOCUMENTOS Y PAGAR	350	1.99	350	1.55	350	1.55
ARREND. X PAGAR	-----	-----	1,640	7.36	1,640	7.36
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
	2,350	13.38	4,010	17.79	4,010	17.79
A LARGO PLAZO						
HIPOTECA X PAGAR	3,000	17.08	3,000	13.31	3,000	13.31
ARREND. FINANCIERO POR PAGAR	-----	-----	3,320	14.73	3,320	14.73
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
	3,000	17.08	6,320	28.04	6,320	28.04
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
PASIVO TOTAL:	5,350	30.46	10,330	45.83	10,330	45.83
CAPITAL CONTABLE						
CAPITAL SOCIAL	8,000	45.57	8,000	35.49	8,000	35.49
RESERVA DE CAPITAL	800	4.56	800	3.55	800	3.55
UTILIDAD ACUMULADA	2,000	11.39	2,000	8.87	2,000	8.87
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1,410	8.02	1,410	6.26	1,410	6.26
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
	12,210	69.54	12,210	54.17	12,210	54.17
	<hr/>		<hr/>		<hr/>	
PASIVO Y CAPITAL:	17,560	100	22,540	100	22,540	100

c) EXPLICACION DEL ESTADO DE POSICION FINANCIERA

CUADRO 1: Aquí se presenta la Situación Financiera antes de la Adquisición del Activo Fijo en Arrendamiento, y se presentan las cifras tanto en importe -- como en porcentajes, para que se pueda apreciar más claramente la diferencia al momento de la adquisición del bien.

CUADRO 2: En este cuadro se presenta la operación desde el Punto de Vista FISCAL que de acuerdo al Art. 21-A de la -- Ley del I.S.R., el 68% del Monto Total se considerará como Costo de Adquisición y se registra en el activo fijo en un renglón por separado, como Maquinaria y Equipo Adquirido en Arrendamiento y la diferencia se registra en Arrendamiento Financiero -- por amortizar (cantidad que se cargará a Resultados durante la vigencia del Contrato).

CUADRO 3: En este cuadro se presenta la opera-

ción desde el punto de vista FINANCIE
RO, en donde se toma como costo de ad-
quisición el valor de la maquinaria,-
mismo que se registra en el Activo Fi-
jo, como Maquinaria y Equipo Adquiri-
do en Arrendamiento y la diferencia -
se registra como Gastos e Intereses -
sobre Arrendamiento (la cual se lleva
rá a Resultados durante la vigencia -
del Contrato).

- d) Como podemos ver, la comparación de las Colum-
nas 2 y 3 en el momento de la celebración de -
la operación no presenta ninguna diferencia y
el capital de Trabajo es el mismo en ambos ca-
sos y la variación del ACTIVO FIJO con respec-
to al ACTIVO TOTAL es muy pequeña y esta dife-
rencia se compensa en Otros Activos.

La estructura del Capital se mantiene sin cam-
bio alguno, de una situación con respecto a la
otra, ya que únicamente se refleja en las par-
tidas del ACTIVO y la diferencia entre ambos -
casos.

De lo anterior se podría deducir que no existe ningún cambio al inicio de la operación, si se emplea cualquiera de los dos métodos, pero no sucede lo mismo al transcurrir el tiempo, ya que se tiene que aplicar la depreciación a Resultados de acuerdo al Sistema que se haya elegido.

EJEMPLO

Supongamos que después de adquirir el bien se realizara una serie de operaciones, mismas que se reflejan en el Estado de Resultados, que se muestra a continuación:

ESTADO DE RESULTADOS POR EL PERIODO DE
1 9 8 0
(MILES DE PESOS)

	<u>DATOS CON FINES</u>			
	<u>FISCALES</u>	<u>%</u>	<u>FINANCIEROS</u>	<u>%</u>
VENTAS NETAS	\$ 30,000	100	\$30,000	100
<u>Menos:</u>				
Costo de Ventas antes de Depreciación	12'000	40.00	12'000	40.00
Depreciación	1'144	3.81	1'405	4.68
Amortización de Arrendamiento Financiero -- por Amortizar	531	1.77	-----	----
UTILIDAD BRUTA	16'325	54.42	16'595	55.32
<u>Menos:</u>				
Gastos de Operación	3'500	11.66	3'500	11.66
Amortización de Gastos e Intereses s/ Arrendamiento	-----	-----	660	2.20
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO.	12'825	42.76	12'435	41.46
<u>Menos:</u>				
I.S.R. y P.T.U. (50%)	6'413	21.38	6'413	21.38
UTILIDAD NETA:	6'412	21.38	6'022	20.08

Analizando el Estado de Resultados anterior, se puede observar que el Cargo por depreciación contable es más alto, ya que se depreció a un 20% -- anual para efectos contables, este porcentaje se determinó de acuerdo a estudios realizados respecto a la vida probable del bien, ya que en algunas ocasiones el porcentaje que marca la Ley puede estar muy alejado de la realidad y afecta los resultados de la empresa considerablemente.

CONSIDERACIONES FISCALES.

1. Todo financiero antes de tomar una decisión sobre alguna fuente de financiamiento, debe analizar cada una de ellas y así poder determinar cual es la más conveniente para los intereses de la Empresa, uno de los aspectos importantes a considerar es el efecto fiscal de cada una de ellas, dependiendo del diferimiento de impuestos que dicha fuente genera, ya que toda carga financiera adicional, afecta las utilidades de la Empresa, lo que genera un pago menor de impuestos sobre la renta y en la participación a los trabajadores en las utilidades de la Empresa, originando con esto un diferimien-

to de impuestos y al mismo tiempo una reducción en el costo del financiamiento.

DIFERIMIENTO DEL IMPUESTO Y REDUCCION EN EL --
COSTO DE FINANCIAMIENTO, DEL ARRENDAMIENTO FI-
YANCIERO.

La arrendataria siempre verá disminuido el costo del Contrato de Arrendamiento Financiero -- (cuando es a corto o mediano plazo 1 a 5 años) ya que la Ley le permite amortizar una parte del total de los pagos establecidos durante el plazo inicial forzoso (Art. 21 de la Ley del I.S.R.)

Tomando en cuenta lo anterior, el arrendatario carga un porcentaje mayor de depreciación a -- sus resultados, lo que origina un ingreso gravable inferior durante la vigencia del contrato, dando por resultado un diferimiento en los impuestos de la Empresa; el cual consiste en -- posponer un pago de impuestos: en lugar de pagarlo en tiempo presente se paga en el futuro; es decir que cuando la Empresa tiene cargos --

adicionales a resultados, ya sea por intereses de la operación, por depreciación de nuevos equipos, etc., pagará los primeros años de la operación impuestos menores compensándose éstos en los últimos años del Contrato respectivo. Aparentemente, esto no tiene mayor importancia, pero si consideramos el valor presente del dinero a través del tiempo, el diferimiento del impuesto puede ser una disminución del costo de financiamiento.

En algunas ocasiones se nos presentan fuentes de financiamiento con tasas nominales más altas que otras, pero con distintos flujos de efectivos anuales, que al darles efecto al diferimiento de impuestos y traer a valor presente el flujo del proyecto de las distintas alternativas de financiamiento, el costo de cada una de las fuentes se verá afectado a tal grado que la alternativa más cara podría convertirse en la más adecuada.

Es por esto que en cualquier proyecto de inversión, al analizar las fuentes de financiamien-

to debe dársele efecto a las repercusiones -- fiscales, determinando los flujos de efectivo que esto genera, traer a valor presente estos flujos y ver en este punto cuál es la fuente de financiamiento que más beneficie a la Empresa.

Otro aspecto que no hay que perder de vista, es el hecho que así como el Fisco es "Socio" en las utilidades de la Empresa, también lo es en los costos de ésta, razón por la que la Tasa de Interés de cualquier fuente de financiamiento se ve disminuida invariablemente, por la participación del Fisco y los trabajadores en un 50% de ésta.

6. COSTO DEL ARRENDAMIENTO.

El principal aspecto a considerar en la elección de una fuente de financiamiento es el costo, de ahí la expresión de "lo caro del dinero", costo es pues la cantidad de dinero que debemos desembolsar para obtener el que necesitamos para operar, según la fuente es el nombre que recibe este costo, por ejemplo: dividendos, sobreprecio, intereses, etc., en el caso del arrendamiento financiero son varios lo que lo forman, como son:

intereses, impuestos, gastos de operación, impuesto sobre capital, etc. (siendo el principal los "intereses"), los cuales son incluidos en las rentas.

El costo de este financiamiento se considera normalmente dentro de los más elevados; por los elementos que lo integran y que pueden ser los siguientes:

INTEGRACION

- 1.- Repercusión de la tasa de interés que paga la ---- arrendadora a su fuente de financiamiento.
- 2.- Un porcentaje por el costo de operación de la ---- arrendadora (gastos de administración, etc.).
- 3.- Un porcentaje de utilidad que debe obtener la ---- arrendadora por el desarrollo de su actividad.
- 4.- Todos los gastos que implique la adquisición y --- traslado del bien objeto del Contrato, como por -- ejemplo:
 - Visitas de inspección,
 - Otros impuestos,
 - Gastos Notariales,
 - Etc.

6.1 CASO PRACTICO

LA AUSENCIA, S. A.

La Ausencia, S.A., desea adquirir un Conmutador --
Telefónico Automático, Modelo P-1000 C.T. de la si-
guiente capacidad:

80 Troncales

700 Extensiones

60 Cordones

Para la adquisición de este Equipo la Compañía ha
optado por celebrar un Contrato de Arrendamiento -
Financiero, con "Arrendadora Mexicana, S.A.",

1. Arrendadora Mexicana, S.A., envía a "La Ausen-
cia, S.A." la Cotización para la adquisición -
de dicho equipo, con los siguientes datos:

a) Costo Base del Equipo	\$10'000,000.00
b) Renta Mensual	392,329.17
c) Opción de Compra	100.00
d) Plazo	3 Años
e) Gastos de Instalación	97,500.00
f) Póliza de Seguro	70,000.00
g) IVA 10% sobre el Total de Rentas	1'412,385.00
h) IVA 10% sobre gastos de - instalación y póliza de - seguros	16,750.00

NOTA: El criterio que se toma para el pago del IVA es el que establece el Art. 1° de la Ley del IVA, ya que existe una segunda opción que es la que menciona el Reglamento en su Art. 25, en el que se puede diferir una parte del impuesto de acuerdo a lo que establece la Ley del I.S.R. en su Artículo 21.

II. Aceptada la Cotización por "La Ausencia, S.A.;" la Arrendadora solicita a ésta la documentación necesaria para hacer los trámites correspondientes a la celebración del Contrato de Arrendamiento Financiero, y que son los siguientes:

- **BALANCES:**

- a) El último Dictaminado,
- b) El último con Antigüedad Máxima de un mes, con todos sus anexos

- **RELACION DE SOCIOS.**
- **RELACION DE SUS PRINCIPALES PROVEEDORES**
- **RELACION DE SUS PRINCIPALES CLIENTES**
- **COPIA DEL ACTA CONSTITUTIVA**
- **MODIFICACIONES AL ACTA CONSTITUTIVA,**
- **RELACION DE LOS REPRESENTANTES LEGALES**
- **AYAL**

Dado que el análisis realizado por la Arrendadora, a "La Ausencia, S.A.", fué satisfactorio, se procede a la celebración del Contrato.

III. El 1° de Enero de 1980 se celebró el Contrato - de Arrendamiento Financiero, entre "La Ausencia, S.A." y la Arrendadora Mexicana, S.A., el cual contiene las siguientes Cláusulas.

IV. Contrato de Arrendamiento.

ARRENDADORA MEXICANA, S.A. Contrato No. 503

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, COMO ARRENDADOR, ARRENDADORA MEXICANA, S.A. (EN ADELANTE "EL ARRENDADOR"); POR LA OTRA COMO ARRENDATARIO, "LA AUSENCIA, S.A.", (EN ADELANTE "EL ARRENDATARIO") Y, POR UNA TERCERA, COMO FIADOR, MAURICIO COENS (EN ADELANTE "EL FIADOR"), DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

1.- ARRENDADORA MEXICANA, S.A., es una sociedad -- constituida bajo la denominación de DORAMA, S. A. por Escritura No. 11,973, otorgada el 30 de enero de 1964, ante el Notario No. 123 de esta ciudad, Lic. Enrique Montaña Carbajal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de México, D.F., Sección de Comercio, el 28 de fe--

brero de 1964, bajo el Núm. 79, a fojas 139, - Volumen 575, libro 3°, habiendo cambiado a su actual denominación por Escritura No. 8,678, - otorgada el 26 de febrero de 1976, ante el Notario No. 102 de esta ciudad, Lic. José G. Arce y Cervantes, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de México, D.F., Sección de Comercio, el 6 de marzo de 1976, bajo el Núm.- 278, a fojas 185, Volumen 979, Libro 3°.

Arrendadora Mexicana, S.A., tiene su domicilio en REFORMA No. 315-5° PISO, y está legalmente - representada en este acto por el Lic. Raúl Arcos.

De acuerdo con las anteriores Declaraciones, las partes han convenido en celebrar el Contrato que se contrae en las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO:- El ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO, y éste recibe con tal carácter, los siguientes bienes: UN CONMUTADOR MODELO P-1000 CT, CUYA CAPACIDAD ES DE:

80 TRONCALES
700 EXTENSIONES
60 CORDONES

Es también objeto de este arrendamiento, cualquier refacción, pieza, parte o mecanismo, que en el futuro se agregue a los bienes arrendados o que se use en conexión con ellos.

SEGUNDA.- TERMINO:- El término de este Contrato será de un PLAZO DE 3 AROS forzoso para ambas partes, que se contará a partir del día 1° de ENERO de --- 1980, y concluirá el día 31 de DICIEMBRE de 1982.

TERCERA.- RENTA:- El ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR por concepto de renta por el término total del Contrato, la cantidad base de \$10'000,000.00 - (DIEZ MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), que está calculada tomando en cuenta el uso normal de los bienes arrendados. El ARRENDATARIO pagará el importe total de la renta en abonos mensuales dentro del término del Contrato, mensualidades que se consideran plazos para el pago de la misma renta, conforme al Artículo 2464 del Código Civil y que serán exigibles cada uno a su respectivo vencimiento. Estas estipulaciones se establecen en vista del término forzoso del contrato, obligatorio para ambas partes.

El ARRENDATARIO cubrirá la renta en el domicilio -

del ARRENDADOR o en la dirección que este último -
comunique al primero por escrito, en REFORMA #315-
5° PISO, abonos mensuales de \$392,329.17 (TRESCEM-
TOS NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE PE--
SOS 17/100 M.N.) cada uno, a partir del día 1° de
ENERO de 1980 el primer pago; debiendo cubrirse los
abonos los días PRIMERO de cada mes.

A solicitud de cualquiera de las partes, la renta
base mencionada estará sujeta a revisarse cada cua-
tro meses, dentro de los diez últimos días de los
meses de marzo, julio y noviembre de cada año y se
aumentará o disminuirá por el plazo por correr del
contrato, en proporción equivalente a los cambios-
que haya habido en los tipos de interés bancario,
activos o pasivos, en el mercado financiero inter-
no. Las nuevas rentas que se establezcan entrarán
en vigor a partir del día que conforme al párrafo-
anterior sea exigible la renta inmediata siguien-
te:

A solicitud del ARRENDADOR, el ARRENDATARIO suscri-
birá un pagaré único, a la orden del primero, por
el importe de la renta, con tantos vencimientos --
mensuales sucesivos como abonos quedan estipula---
dos. Este pagaré se substituirá por el nuevo que

corresponda, en caso de modificarse la renta como consecuencia de la revisión que establece el párrafo tercero de esta Cláusula. La suscripción y entrega de este título de crédito no implica el pago de los abonos mensuales ni constituye recibo de ellos. El ARRENDADOR podrá negociar el pagaré en la forma que estime conveniente.

CUARTA.- VENTA DE LOS BIENES:- Al concluir el término del arrendamiento, y siempre que haya pagado puntualmente la renta y demás prestaciones derivadas a su cargo de este contrato, el ARRENDATARIO podrá elegir entre las siguientes opciones, en los términos que se indican:

- a) Que el ARRENDADOR le venda los bienes materiales del arrendamiento y los adquiera el ARRENDATARIO en la cantidad de \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.).
- b) Que el ARRENDADOR proceda a vender a un tercero los bienes arrendados, a su precio comercial, en cuyo caso el ARRENDADOR se aplicará la misma cantidad establecida en el inciso anterior, más todos los gastos de conservación y venta de los bienes arrendados, entregando el saldo al ARRENDATARIO. A solicitud de cualquier

ra de las partes, el precio se podrá determinar mediante avalúo bancario, comercial o de corredor público, en cuyo caso el valuador será designado por el ARRENDADOR.

- c) Que el ARRENDADOR prorrogue el presente Contrato de Arrendamiento, prórroga que será por un término máximo de seis meses a partir del vencimiento del plazo, y con una renta mensual de \$
- en la inteligencia de que, al terminar la prórroga, el ARRENDATARIO podrá ejercitar a su --- elección las mismas opciones a) ó b) que anteceden.

Para que proceda la prórroga, deberán subsistir las garantías otorgadas por el ARRENDATARIO para el cumplimiento del Contrato.

- d) El ARRENDATARIO deberá elegir la opción que desee, mediante comunicación por escrito que entregue al ARRENDADOR dentro del mes anterior a la terminación del Contrato. Si el ARRENDATARIO no comunica oportunamente su elección al ARRENDADOR, se entenderá que ejercita la opción a); y el ARRENDADOR procederá en consecuencia al -- vencimiento del contrato.

QUINTA.- DEPOSITO EN GARANTIA:- Sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Segunda, en el acto de la firma del presente contrato, el ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR la cantidad de:\$329,329.17 (TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE PESOS 17/100 M.N.), en calidad de depósito que el ARRENDADOR conservará en su poder, sin causa de intereses, en garantía del fiel y exacto cumplimiento del mismo contrato, a cuyo final el ARRENDADOR aplicará el depósito en pago de los últimos abonos mensuales de renta.

En caso de rescisión del contrato por incumplimiento del ARRENDATARIO, este depósito se aplicará a la cuenta de las responsabilidades que resulten a cargo del mismo ARRENDATARIO.

SEXTA.- ENTREGA DE LOS BIENES:- En el acto de la firma del presente contrato, el ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO los bienes arrendados; y el ARRENDATARIO se da por recibido a su satisfacción de los mismos bienes con cuanto les corresponde.

En caso de que el local donde se encuentran instalados los bienes arrendados de acuerdo con el párrafo anterior no pertenezca al ARRENDATARIO, el mismo ARRENDATARIO garantiza al ARRENDADOR que el

acto o contrato mediante el cual usa el mencionado local, de ninguna manera se opone ni perjudica los derechos del ARRENDADOR derivados del presente arrendamiento, y se obliga a entregar al ARRENDADOR a su solicitud, copia certificada notarialmente del indicado acto o contrato de uso.

El importe de los gastos de transporte y el de los gastos de instalación de los bienes arrendados serán cubiertos por el ARRENDATARIO. El ARRENDADOR no será responsable de los defectos de fabricación, -- mecánicos o de otra clase, que tengan los bienes -- arrendados. En su caso, y de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Décima Quinta, el ARRENDATARIO, por su cuenta, podrá hacer las reclamaciones y entablar las demandas que procedan contra los fabricantes o proveedores.

SEPTIMA.- LUGAR DE USO:- El ARRENDATARIO manifiesta que conservará y usará los bienes materia del presente contrato en:

El ARRENDATARIO sólo podrá trasladar los bienes a un lugar distinto, con el previo consentimiento del ARRENDADOR, dado por escrito.

OCTAVA.- COMBUSTIBLE, ELECTRICIDAD, ETC.- El ---- ARRENDATARIO queda obligado a obtener, a su costa, el combustible, los lubricantes, la fuerza eléctrica, u otros energéticos, así como los demás materiales de toda clase que se requieran para la operac---ción y buen funcionamiento de los bienes arrendados.

NOVENA.- REFACCIONES Y REPARACIONES:- El ARRENDATARIO, a sus expensas, obtendrá e instalará en los bienes arrendados las refacciones o partes legítimas -- que necesiten, y realizará las reparaciones necesaa--rias para conservarlos en perfectas condiciones. El ARRENDATARIO no podrá, sin el consentimiento previo y por escrito del ARRENDADOR, instalar accesorios - en los bienes o efectuar otros arreglos que cambien su función original. Cualquier refacción o parte -- que instale el ARRENDATARIO en los bienes, con o sin el consentimiento del ARRENDADOR, pasará a ser pro--piedad de este último.

DECIMA.- OPERACION:- El ARRENDATARIO destinará los-bienes arrendados exclusivamente para el uso que les es propio, con el cuidado y diligencia adecuados pa--ra evitarles daños o pérdidas, así como daños a ter-

ceros; y utilizará los servicios de operarios calificados, contratados, controlados y pagados por el propio ARRENDATARIO y que serán empleados exclusivamente suyos.

El ARRENDATARIO se obliga a liberar al ARRENDADOR de toda responsabilidad o reclamación, derivadas de daños a terceros.

DECIMA PRIMERA.- PLACAS:- El ARRENDATARIO colocará en lugar visible y en forma permanente en cada uno de los bienes arrendados, las placas, suministradas por el ARRENDADOR, indicando que esos bienes son propiedad de éste último.

DECIMA SEGUNDA.- ORDENAMIENTOS LEGALES, LICENCIAS, PERMISOS Y REGISTROS:- El ARRENDATARIO cumplirá con los ordenamientos legales de todo tipo relativos a los bienes arrendados o a su operación, y obtendrá y mantendrá en vigor, a su costa, todas las licencias, permisos y registros necesarios. En caso de incumplimiento del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR podrá obtener las licencias, permisos o registros dichos y mantenerlos por cuenta del ARRENDATARIO, el que autoriza expresamente al ARRENDADOR el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades que resulten al ----

ARRENDATARIO por su incumplimiento.

DECIMA TERCERA.- IMPUESTOS Y DERECHOS:- El ARRENDATARIO cubrirá los impuestos y gastos que causen con motivo de este Contrato, incluyendo los originados por la adquisición, el uso, la tenencia, operación, mantenimiento y, en su caso, la venta de los bienes materia del mismo contrato; entre otros, Impuesto al Valor Agregado, gastos notariales, derechos de registro, etc.

POR LO QUE HACE AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA), EL ARRENDATARIO ENTERARA SU IMPORTE AL ARRENDADOR, SIMULTANEAMENTE AL EFECTUARSE DICHA OPERACION DE ARRENDAMIENTO (PAGO DE LA PRIMERA RENTA), PARA QUE A SU VEZ EL ARRENDADOR HAGA EL ENTERO EN LOS TERMINOS DE LEY.

DECIMA CUARTA.- INSPECCION:- El ARRENDADOR podrá -- inspeccionar los bienes arrendados por medio de sus agentes, cuando lo estime pertinente, para verificar su operación y el estado en que se encuentren. El ARRENDATARIO dará todas las facilidades que se necesiten a este respecto.

DECIMA QUINTA.- SERVICIOS Y GARANTIAS:- EL ARRENDATARIO reconoce que los bienes materia del arrendamiento fueron adquiridos por el ARRENDADOR con intervención del mismo ARRENDATARIO y sobre la base de las especificaciones establecidas por éste, quien además, aprobó al proveedor y ha revisado los bienes a su satisfacción y se ha cerciorado de su buen funcionamiento; por lo que el ARRENDATARIO está de acuerdo en que el ARRENDADOR está libre de responsabilidad por la calidad y funcionamiento de los bienes arrendados.

Por su parte, el ARRENDADOR cede al ARRENDATARIO, por el término del presente contrato, las garantías y los servicios a que tenga derecho por parte del vendedor o del fabricante de los bienes arrendados y autoriza al ARRENDATARIO para que, a costa de este último, gestione esos servicios o garantías. Sólo con permiso por escrito del ARRENDADOR podrá el ARRENDATARIO pedir servicios de personas distintas del fabricante o del vendedor de los bienes.

DECIMA SEXTA.- SEGUROS:- Para proteger los intereses de ambas partes, el ARRENDADOR asegura por cuenta del ARRENDATARIO los bienes arrendados contra los

riesgos señalados en la póliza que se agrega al -- presente contrato y queda en poder del ARRENDADOR, seguro que el ARRENDATARIO deberá mantener en vigor hasta la terminación total del arrendamiento.

El ARRENDADOR podrá autorizar al ARRENDATARIO para que sea éste quien contrate por su cuenta el seguro, en cuyo caso el seguro deberá contratarse a favor - del ARRENDADOR y constar en póliza especial para los bienes arrendados, póliza que el ARRENDATARIO deberá entregar al ARRENDADOR junto con los recibos de pago de la prima y de sus renovaciones. Si el ARREN DATARIO no cumple con lo anterior, el ARRENDADOR podrá contratar el seguro y pagar las primas con cargo al ARRENDATARIO, de manera que el ARRENDADOR en ningún caso quede sin la protección del seguro.

Los riesgos que ampare el seguro podrán ser ampliados a solicitud del ARRENDATARIO y por su cuenta.

Las bonificaciones que concede la aseguradora por falta de reclamaciones, se aplicarán al ARRENDATA-- RIO.

El ARRENDATARIO colaborará con el ARRENDADOR y con la aseguradora en la investigación de cualquier reclamación y en los juicios correspondientes, repor-

tará de inmediato al ARRENDADOR la realización de cualquier riesgo, proporcionando la más amplia información sobre el particular y dará los demás avisos y realizará las demás gestiones que sean procedentes para hacer efectivo el seguro.

DECIMA SEPTIMA.- PERDIDAS O DAÑOS, ETC.:

- a) Serán a cargo del ARRENDATARIO todos los daños, pérdidas o robos que sufran los bienes arrendados;
- b) Los riesgos cubiertos por el seguro especificado en la cláusula anterior, serán ajustados por el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO, y en la póliza se hará constar que las indemnizaciones serán pagadas por la aseguradora exclusivamente al ARRENDADOR;
- c) Si los bienes arrendados sufrieren daños susceptibles de reparación, el ARRENDATARIO queda obligado a realizar a sus expensas dicha reparación, a la mayor brevedad. En caso de que el ARRENDADOR reciba de la aseguradora alguna indemnización por ese daño, entregará su importe al ARRENDATARIO, tan pronto como los bienes quedan debidamente reparados;
- d) En caso de que cualquier bien arrendado sea ro-

bado, se extravíe o dane de modo que sea imposible su reparación y si el ARRENDADOR fuere - totalmente indemnizado por la aseguradora, este contrato se dará por terminado; pero solamente por lo que se refiere al bien robado, extraviado o destruido;

- e) Si cualquiera de los bienes arrendados se pierde, es robado o dañado de modo que sea imposible su reparación, y si el ARRENDADOR no recibiere indemnización de la aseguradora, o si la indemnización es inferior al valor que el o los bienes perdidos, robados o dañados representen en el momento del siniestro, el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR, a más tardar dentro de los treinta días después de que ocurra dicho siniestro, una suma igual a dicho valor del o de los bienes o a la diferencia entre ese valor y la indemnización recibida. El ARRENDATARIO pagará -- íntegra la renta convenida mientras el ARRENDADOR no perciba el pago total de la indemnización y, obtenido este pago, se dará por terminado el arrendamiento y se dejarán de causar las rentas mensuales, pero exclusivamente respecto al bien robado, perdido o dañado. Si existiere alguna -

garantía colateral a favor del ARRENDADOR, el ARRENDATARIO podrá optar por seguir pagando las mensualidades de renta del bien perdido, robado o dañado, hasta la terminación del presente contrato. En caso de que la liquidación del arrendamiento con motivo del siniestro o pérdida parcial o total de los bienes arrendados arroje algún sobrante para el ARRENDATARIO, se los entregará el ARRENDADOR.

DECIMA OCTAVA.- CESION, PRENDA, SUBARRIENDO:- El ARRENDADOR podrá transferir, ceder, vender o de cualquier otra manera enajenar, dar en prenda o de cualquier otra manera gravar los derechos derivados de los contratos de compra-venta que celebre con los fabricantes o proveedores de los bienes arrendados, así como todos los derechos derivados del presente contrato, en la inteligencia de que cualquiera que sea la operación que realice, se garantizará al ARRENDATARIO la continuación del arrendamiento en los términos del contrato celebrado, siempre que esté al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones. Ninguna reclamación del ARRENDATARIO contra el ARRENDADOR o sus causahabientes constituirá causa para reducir o cancelar las obligaciones contraídas en este contra-

to. En su caso, el ARRENDATARIO cubrirá las rentas y demás prestaciones al causahabiente del ARRENDADOR y no podrá ejercitar acción alguna en contra de este último.

Sólo con el consentimiento expreso y por escrito -- del ARRENDADOR podrá el ARRENDATARIO ceder los derechos que le otorga el presente contrato o subarrendar los bienes arrendados. El ARRENDATARIO mantendrá esos bienes libres de embargo, gravamen y responsabilidad, y dará aviso inmediato al ARRENDADOR de todo acto, reclamación o cualquier otra circunstancia que pudiera afectarlos.

DECIMA NOVENA.- OTROS DOCUMENTOS:- El ARRENDATARIO se obliga a proporcionar al ARRENDADOR todos los documentos necesarios para su debida protección, o que sean requeridos por las personas a cuyo favor se establezca algún gravamen sobre los bienes arrendados.

VIGESIMA.- PAGOS ATRASADOS:- Si el ARRENDATARIO dejare de pagar, dentro de los cinco días de su vencimiento, las rentas que en este contrato se estipulan, o cualquiera otra prestación económica aquí -- convenida, o si el ARRENDADOR hace los pagos que se

prevén en las Cláusulas Décima Segunda, Décima Tercera y Décima Sexta, y cualesquiera otros que sean a cargo del ARRENDATARIO, se causarán intereses moratorios a razón del 5% anual, sobre las sumas -- que el ARRENDATARIO adeude al ARRENDADOR. El tipo de los intereses moratorios antes indicado, se aumentará o disminuirá en la misma proporción en que en su caso aumente o disminuya la renta de los bienes arrendados en los términos de la Cláusula Tercera.

VIGESIMA PRIMERA.- RESCISION:- El ARRENDADOR podrá rescindir este contrato en los siguientes casos:

- a) Falta de pago puntual de las rentas;
- b) Usarse los bienes arrendados en un lugar distinto del que señala la Cláusula Séptima, o no operarlos en las condiciones que indican las Cláusulas Novena, Décima y Décima Segunda, o no permitirse la inspección prevista en la Cláusula - Décima Cuarta.
- c) No mantenerse en vigor los seguros que señala la Cláusula Décima Sexta;
- d) Embargo, secuestro o gravamen de cualquier otro tipo de los bienes arrendados;

- e) Cesión de los derechos del ARRENDATARIO derivados del presente contrato o subarriendo de -- los bienes arrendados, sin el consentimiento -- del Arrendador;
- f) Declaración de Quiebra o Suspensión de Pagos -- del AARRENDATARIO;
- g) Falta de pago del precio de venta estipulado en la Cláusula Cuarta.

En caso de rescisión del Contrato, el ARRENDATARIO devolverá los bienes arrendados en el lugar que señale el ARRENDADOR, y serán a cargo del primero todos los gastos que cause la entrega, incluyendo los necesarios, en su caso, para desmontar o retirar dichos bienes. El ARRENDATARIO en el caso aquí previsto, cubrirá al ARRENDADOR: (1) el importe de los gastos de cualquier tipo que se hayan efectuado para recoger los bienes; (2) por concepto de pena convencional por retraso, el equivalente al doble del importe de la renta mensual, por todo el tiempo que duren en su poder los bienes, a partir de la fecha del incumplimiento; (3) por concepto de daños y perjuicios, el importe de tres mensualidades de renta, que es el tiempo que las partes consideran que necesitará el ARRENDADOR para volver a arrendar los -

citados bienes, salvo que sean bienes especializa-- dos, en cuyo caso el ARRENDATARIO cubrirá por este concepto la suma de: \$

VIGESIMA SEGUNDA.- GARANTIAS O FIANZA:-

se constituye en fiador - del ARRENDATARIO, por todas las obligaciones que -- contrae en este contrato, en los términos del Artfcu lo 2794 del Código Civil. El FIANOR hace renuncia- de los beneficios de orden y exclusión consignados- en los Artfculos 2814, 2815, 2818, 2820, 2821, 2822 y 2823 del mismo Código; renuncia, además, a lo dis- puesto por los Artfculos 2812, 2813, 2826, 2827, -- 2844, 2845, 2846 y 2847 del citado Ordenamiento y -- acepta todas las renunciaciones que en este contrato ha hecho el ARRENDATARIO. La responsabilidad del FIA- DOR no cesará sino hasta que el ARRENDADOR dé por - terminado el presente contrato, y al efecto renun- cia a lo dispuesto por los Artfculos 2848 y 2849 -- del propio Código Civil.

VIGESIMA TERCERA.- IMPUESTOS:- Para efecto de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, este Contrato tie- ne una Tasa de Interés Nominal del 24% Anual.

VIGESIMA CUARTA.- COMPETENCIA:- Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del -- presente Contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de México, - Distrito Federal, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio o del lugar en que se encuentran los bienes.

Por sus generales los comparecientes manifestaron ser:

El Señor	- MAURICIO COENS	Estado Civil	- Casado
De Nacionalidad	- MEXICANA	Ocupación	- Ingeniero
Originario de	- MEXICO, D.F.	Domicilio	- Sierra Leona No. 27
Nacido el	- 11-X-1932		

El señor	Estado Civil
De nacionalidad	Ocupación
Originario de	Domicilio
Nacido el	

El señor	Estado Civil
De nacionalidad	Ocupación
Originario de	Domicilio
Nacido el	

El señor	Estado Civil
De nacionalidad	Ocupación
Originario de	Domicilio
Nacido el	

El señor

De nacionalidad

Originario de

Nacido el

Estado Civil

Ocupación

Domicilio

El señor

De nacionalidad

Originario de

Nacido el

Estado Civil

Ocupación

Domicilio

Las partes de este contrato se encuentran al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta.

Firman como testigos

quienes por sus generales manifiestan ser:

El señor

De nacionalidad

Originario de

Nacido el

Estado Civil

Ocupación

Domicilio

El señor

De nacionalidad

Originario de

Nacido el

Estado Civil

Ocupación

Domicilio

El presente contrato se firma por quintuplicado en

a) Para el Arrendador

V. Celebrado el Contrato de Arrendamiento Financiero, la Arrendadora procede al Registro de la Operación conforme a los datos siguientes:

DATOS DE LA OPERACION

Valor del Equipo \$ 10'000,000.00

Importe de Renta 392,329.00

Plazo 36 Mensualidades

Total Rentas: 392,329.17 x 36 14'123,850.12

Opción de Compra 100.00

Pago de la 1ra. Renta 392,329.00

Pago del IVA por el Total de la Operación. 1'412,385.00

Pago Gastos de Instalación (Incluye IVA) 107,250.00

Pago Póliza de Seguro (Incluye IVA) 77,000.00

Financiamiento que a su vez obtiene la Arrendadora.

Préstamo Bancario 70% del Valor del Equipo:

10'000,000.00 x 70% 7'000,000.00

Tasa de Interés del Financiamiento al 22% anual sobre saldo insoluto. (El pago a Capital deberá ser constante). 2'369,874.00

Tablas de Amortización:

- a) Sobre el Crédito Bancario.
- b) Sobre el Contrato de Arrendamiento.

ARRENDADORA MEXICANA, S. A.

TABLA DE AMORTIZACIÓN AL 22% ANUAL (1.83 MENSUAL)

DEL CREDITO No. 503

PAGO NUM.	CAPITAL X AMORTIZAR	INTERESES 1.83%	CAPITAL AMORTIZADO	IMPORTE DE PAGOS
1	7'000,000	128,100	194,444	322,544
2	6'805,556	124,542	194,444	318,986
3	6'611,112	120,983	194,444	315,427
4	6'416,668	117,425	194,444	311,869
5	6'222,224	113,867	194,444	308,311
6	6'027,780	110,308	194,444	304,752
7	5'833,336	106,750	194,444	301,194
8	5'638,892	103,192	194,444	297,636
9	5'444,448	99,633	194,444	294,077
10	5'250,004	96,075	194,444	290,519
11	5'055,560	92,517	194,444	286,961
12	4'861,116	88,958	194,444	283,402
		1'302,350	2'333,328	3'635,678
13	4'666,672	85,400	194,444	279,844
14	4'472,228	81,842	194,444	276,286
15	4'277,784	78,283	194,444	272,727
16	4'083,340	74,725	194,444	269,169
17	3'888,896	71,167	194,444	265,611
18	3'694,452	67,608	194,444	262,052
19	3'500,008	64,050	194,444	258,494
20	3'305,564	60,492	194,444	254,936
21	3'111,120	56,934	194,444	251,378
22	2'916,676	53,375	194,444	247,819
23	2'722,232	49,817	194,444	244,261
24	2'527,788	46,259	194,444	240,703
		789,952	2'333,328	3'123,280

PAGO NUM.	CAPITAL X AMORTIZAR	INTERESES 1.83%	CAPITAL AMORTIZADO	IMPORTE DE PAGOS
25	2'333,344	42,700	194,444	237,144
26	2'138,900	39,142	194,444	233,586
27	1'944,456	35,584	194,444	230,028
28	1'750,012	32,025	194,444	226,469
29	1'555,568	28,467	194,444	222,911
30	1'361,124	24,909	194,444	219,353
31	1'166,680	21,350	194,444	215,794
32	972,236	17,792	194,444	212,236
33	777,792	14,234	194,444	208,678
34	583,348	10,675	194,444	205,119
35	388,904	7,117	194,444	201,561
36	194,460	3,559	194,460	198,019
		277,554	2'333,344	2'610,898
		2'369,856	7'000,000	9'369,856

ARRENDADORA MEXICANA, S. A.
TABLA DE AMORTIZACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO No. 503
24% ANUAL

	CAPITAL POR AMORTIZAR	UTILIDAD 2 % MENSUAL	CAPITAL AMORTIZADO	TOTAL PAGO MENSUAL
1	10'000,000.00	200,000.00	192,329.17	392,329.17
2	9'807,670.83	196,153.42	196,175.75	392,329.17
3	9'611,495.08	192,229.90	200,099.27	392,329.17
4	9'411,395.81	188,227.92	204,101.25	392,329.17
5	9'207,294.56	184,145.89	208,183.28	392,329.17
6	8'999,111.28	179,982.23	212,346.94	392,329.17
7	8'786,764.34	175,735.29	216,593.88	392,329.17
8	8'570,170.46	171,403.41	220,925.76	392,329.17
9	8'349,244.70	166,984.89	225,344.28	392,329.17
10	8'123,900.42	162,478.01	229,851.16	392,329.17
11	7'894,049.26	157,880.99	234,448.18	392,329.17
12	7'659,601.08	153,192.02	239,137.15	392,329.17
		2'128,413.97	2'579,536.07	4'707,950.04
13	7'420,463.93	149,409.28	243,919.89	392,329.17
14	7'176,544.04	143,530.88	248,798.29	392,329.17
15	6'927,745.75	138,554.92	253,774.25	392,329.17
16	6'673,971.50	133,479.43	258,849.74	392,329.17
17	6'415,121.76	128,302.44	264,026.73	392,329.17
18	6'151,095.03	123,021.90	269,307.27	392,329.17
19	5'881,787.76	117,635.76	274,693.41	392,329.17
20	5'607,094.35	112,141.89	280,187.28	392,329.17
21	5'326,907.07	106,538.14	285,791.03	392,329.17
22	5'041,116.04	100,822.32	291,506.85	392,329.17
23	4'749,609.19	94,992.18	297,336.99	392,329.17
24	4'452,272.20	89,045.44	303,283.73	392,329.17
		1'436,474.58	3'271,475.46	4'707,950.04

	CAPITAL POR AMORTIZAR	UTILIDAD 2% MENSUAL	CAPITAL AMORTIZADO	TOTAL PAGO MENSUAL
25	4'148,988.47	82,979.77	309,349.40	392,329.17
26	3'839,639.07	76,792.78	315,536.39	392,329.17
27	3'524,102.68	70,482.05	321,847.12	392,329.17
28	3'202,255.56	64,045.11	328,284.06	392,329.17
29	2'873,971.50	57,479.43	334,849.74	392,329.17
30	2'539,121.76	50,782.44	341,546.73	392,329.17
31	2'197,575.03	43,951.50	348,377.67	392,329.17
32	1'849,197.36	36,983.95	355,345.22	392,329.17
33	1'493,852.14	29,877.04	362,452.13	392,329.17
34	1'131'400.01	22,628.00	369,701.17	392,329.17
35	761,698.84	15,233.98	377,095.19	392,329.17
36	384,603.65	7,725.52	384,603.65	392,329.17
		558,961.57	4'148,988.47	4'707,950.04
		4'123,850.12	10'000,000.00	14'123,850.12

VII. Registro de las Operaciones, a la firma del Contrato.

- 1 -

<u>ARRENDAMIENTOS POR COBRAR</u>		\$15'720,585.12
Por Rentas	\$14'123,850.12	
Opción de Compra	100.00	
Impuesto (10%)	1'412,385.00	
Póliza de Seguro	77,000.00	
Gastos de Instalación.	107,250.00	
<u>EQUIPO ARRENDADO</u>		\$10'000,000.00
<u>GASTOS POR APLICAR DE EQUIPO ARRENDADO.</u>		\$10'000,000.00
<u>UTILIDAD POR REALIZAR</u>		4'123,950.12
<u>COBROS ANTICIPADOS</u>		184,250.00
Póliza de Seguros	\$ 77,000.00	
Gastos de Instalación	107,250.00	
<u>PROVEEDORES</u>		10'000,000.00
<u>IVA POR PAGAR</u>		1'412,385.00
		<u>\$25'720,585.12</u> <u>\$25'720,585.12</u>

REGISTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO NUM. 503.

- 2 -

<u>BANCOS</u>		\$ 1'988,964.17	
<u>COSTO EQUIPO ARRENDADO</u>		192,329.17	
Costo Equipo.			
<u>UTILIDAD POR REALIZAR</u>		200,000.00	
<u>COSTO POR APLICAR DE EQUIPO ARRENDADO.</u>		192,329.17	
<u>ARRENDAMIENTOS POR COBRAR</u>			\$ 1'988,964.17
Por Rentas	\$ 392,329.17		
Impuesto (10%)	1'412,385.00		
Gastos Instalación	107,250.00		
Póliza de Seguros	<u>77,000.00</u>		
<u>COSTO APLICADO EQUIPO ARRENDADO</u>			192,329.17
<u>INGRESOS POR ARRENDAMIENTO GRAVADOS</u>			<u>392,329.17</u>
		\$ 2'573,622.51	\$ 2'573,622.51

Registro del Cobro de la Ira. Renta y Pago del IVA, Gastos de Instalación y Póliza de Seguros.

- 3 -

IVA POR PAGAR

\$ 1'412,385.00

BANCOS

\$ 1'412,385.00

Registro del Pago del Impuesto (IVA) correspondiente al Contrato
No. 503.

- 4 -

COBROS ANTICIPADOS

\$ 184,250.00

Póliza de Seguro \$ 77,000.00

Gastos de Instalación 107,250.00BANCOS

\$ 184,250.00

Registro Pago de la Póliza de Seguro y Gastos de Instalación por Cuenta de "La Ausencia, S.A.", del Contrato No. - 503 de Arrendamiento Financiero.

- 6 -

<u>BANCOS</u>	\$ 4'707,950.04	
<u>COSTO EQUIPO ARRENDADO</u>	3'271,475.46	
Costo Equipo		
<u>UTILIDAD POR REALIZAR</u>	1'436,474.58	
<u>COSTO POR APLICAR DE EQUIPO ARRENDADO</u>	3'271,475.46	
<u>ARRENDAMIENTOS POR COBRAR</u>		\$ 4'707,950.04
Por Rentas		
<u>COSTO APLICADO EQUIPO ARRENDADO</u>		3'271,475.46
<u>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS GRAVADOS</u>		4'707,950.04
		<hr/>
	\$12'687,375.54	\$12'687,375.54

Registro de Cobro de Rentas del Año 1981 del Contrato No. 503.

- 7 -

<u>BANCOS</u>	\$ 4'708,050.04	
<u>COSTO EQUIPO ARRENDADO</u>	4'148,988.47	
Costo Equipo		
<u>UTILIDAD POR REALIZAR</u>	559,061.57	
<u>COSTO POR APLICAR EQUIPO ARRENDADO</u>	4'148,988.47	
<u>ARRENDAMIENTOS POR COBRAR</u>		\$ 4'708,050.04
Por Rentas	\$ 4'707,950.04	
Opción de Compra	<u>100.00</u>	
<u>COSTO APLICADO EQUIPO ARRENDADO</u>		4'148,988.47
<u>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS GRAVADOS</u>		4'708,050.04
		<hr/>
	\$13'565,088.55	\$13'565,088.55

Registro del Cobro de Rentas Durante 1982 y Opción de Compra del --
 Contrato No. 503.

- 8 -

<u>COSTO APLICADO EQUIPO ARRENDADO</u>	\$10'000,000.00
<u>EQUIPO ARRENDADO</u>	\$10'000,000.00

Registro de la Baja del Equipo Arrendado, correspondiente al Contrato de Arrendamiento Financiero No. 503.

VIII. Los Asientos anteriores corresponden únicamente a la operación del Contrato de Arrendamiento Financiero, a continuación se señalará lo referente al Crédito Bancario que - Arrendadora Mexicana obtuvo para el Financiamiento de -- dicho Contrato:

- 1 -

<u>BANCOS</u>	\$ 7'000,000.00
Bancomer	
<u>INTERESES POR APLICAR</u>	2'369,856.00
<u>CREDITO BANCARIO</u>	\$ 7'000,000.00
Cont. 503	

INTERESES POR DEVENGAR \$ 2'369,856.00

Registro del Crédito obtenido para el Financiamiento del Contrato -
de Arrendamiento No. 503.

- 2 -

PROVEEDORES \$10'000,000.00

BANCOS \$10'000,000.00

Pago al Proveedor, el Equipo que se dió en Arrendamiento en el Con-
trato No. 503.

- 3 -

CREDITOS BANCARIOS \$ 2'333,328.00

COSTO EQUIPO ARRENDADO 1'302,368.00

Costo Financiero.

INTERESES POR DEVENGAR 1'302,350.00

INTERESES POR APLICAR \$ 1'302,350.00

BANCOS 3'635,696.00

\$ 4'938,046.00 \$ 4'938,046.00

Registro del Pago Crédito Bancario durante 1980, correspondiente
al Contrato No. 503.

- 4 -

<u>CREDITO BANCARIO</u>	\$ 2'333,328.00	
<u>COSTO EQUIPO ARRENDADO</u>	789,952.00	
Costo Financiero		
<u>INTERESES POR DEVENGAR</u>	789,952.00	
<u>INTERESES POR APLICAR</u>		\$ 789,952.00
<u>BANCOS</u>		3'123,280.00
		<hr/>
	\$ 3'913,232.00	\$ 3'913,232.00

Registro del Pago Crédito Bancario durante 1981, correspondiente al
Contrato No. 503.

- 5 -

<u>CREDITO BANCARIO</u>	\$ 2'333,344.00
<u>COSTO EQUIPO ARRENDADO</u>	277,554.00
<u>INTERESES POR DEVENGAR</u>	277,554.00
<u>INTERESES POR PAGAR</u>	\$ 277,554.00
<u>BANCOS</u>	2'610,898.00
	<hr/>
	\$ 2'888,452.00 \$ 2'888,452.00

Pago del Crédito Bancario durante 1982, que corresponde al Contrato
No. 503.

REGISTRO DE LA OPERACION
CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

ARRENDAMIENTOS POR COBRAR		EQUIPO ARRENDADO	
1)	15'720,585.12	1'988,964.17 (2)	1) 10'000,000.00
		4'315,620.87 (5)	10'000,000.00 (5)
		4'707,950.04 (6)	
		4'708,050.04 (7)	
	15'720,585.12	15'720,585.12	

COSTO POR APLICAR DE EQUIPO ARRENDADO		UTILIDAD POR REALIZAR	
2)	192,329.17	10'000,000.00 (1)	2) 200,000.00
5)	2'387,206.90		4'123,950.12 (1)
6)	3'271,475.46		5) 1'928,413.97
7)	4'148,988.47		6) 1'436,474.58
	10'000,000.00	10'000,000.00	7) 559,061.57
			4'123,950.12
			4'123,950.12

COBROS ANTICIPADOS		PROVEEDORES	
4)	184,250.00	184,250.00 (1)	2) 10'000,000.00
			10'000,000.00 (1)

BANCOS

2)	1'988,964.17	1'412,385.00 (3
5)	4'315,620.87	184,250.00 (4
		10'000,000.00 (2
6)	4'707,950.04	3'635,696.00 (3
7)	4'708,050.04	3'123,280.00 (4
1)	7'000,000.00	2'610,898.00 (5
	22'720,585.12	20'966,509.00
	1'754,076.12	

IVA POR PAGAR

3)	1'412,385.00	1'412,385.00 (1
----	--------------	-----------------

COSTO EQUIPO ARRENDADO

2)	192,329.17	
5)	2'387,206.90	
6)	3'271,475.46	
7)	4'148,988.47	
3)	1'302,368.00	
4)	789,952.00	
5)	277,554.00	
	12'369,874.00	

COSTO APLICADO
EQUIPO ARRENDADO

8)	10'000,000.00	192,329.17(2
		2'387,206.90(5
		3'271,475.46(6
		4'148,988.47(7
	10'000,000.00	10'000,000.00

**INGRESOS POR
ARRENDAMIENTOS GRAVADOS**

	392,329.17 (2)
	4'315,620.87 (5)
	4'707,950.04 (6)
	4'708,050.04 (7)
	14'123,950.12

INTERESES POR APLICAR

1) 2'369,856.00	1'302,350.00 (3)
	789,952.00 (4)
	277,554.00 (5)
2'369,856.00	2'369.856.00

CREDITO BANCARIO

3) 2'333,328.00	7'000,000.00 (1)
4) 2'333,328.00	
5) 2'333,344.00	
7'000,000.00	7'000,000.00

**INTERESES
POR DEVENGAR**

3) 1'302,350.00	2'369.856.00 (1)
4) 789,952.00	
5) 277,554.00	
2'369,856.00	2'369.856.00

IX. La Utilidad Bruta que Arrendadora Mexicana obtiene de este Contrato de Arrendamiento Financiero, en cada uno de los Ejercicios, en que tiene vigencia el Contrato, es como sigue:

Resultados de 1980

Ingresos por Arrendamiento Gravados.		\$ 4'707,950.04
--------------------------------------	--	-----------------

Menos:

Costo de Equipo Arrendado		3'881,886.07
---------------------------	--	--------------

Costo de Equipo	\$ 2'579,536.07	
-----------------	-----------------	--

Costo Financiero	1'302,350.00	
------------------	--------------	--

UTILIDAD BRUTA:		\$ 826,063.97
-----------------	--	---------------

Resultados de 1981

Ingresos por Arrendamiento Gravados.		\$ 4'707,950.04
--------------------------------------	--	-----------------

Menos:

Costo de Equipo Arrendado		\$ 4'061,427.46
---------------------------	--	-----------------

Costo de Equipo	\$ 3'271,475.46	
-----------------	-----------------	--

Costo Financiero	789,952.00	
------------------	------------	--

UTILIDAD BRUTA:		\$ 646,522.58
-----------------	--	---------------

Resultados de 1982Ingresos por Arrendamientos
Gravados

\$ 4'708,050.04

Menos:

Costo Equipo Arrendado

4'426,542.47

Costo Equipo

\$ 4'148,988.47

Costo Financiero

277,554.00

\$ 281,507.57

UTILIDAD BRUTA 1980: \$ 826,063.97

UTILIDAD BRUTA 1981: 646,522.58

UTILIDAD BRUTA 1982: 281,507.57

\$ 1'754,094.12

b) PARA EL ARRENDATARIO

Por su parte "La Ausencia, S.A.", también efectúa los - Registros correspondientes al Contrato de Arrendamiento Financiero que celebrara con Arrendadora Mexicana, S.A. el 1° de Enero de 1980.

I. DATOS DE OPERACION

Monto de la Operación	\$14'123,850.12
Valor del Equipo	10'000,000.00
Tasa de Interés Sobre Saldos Insolutos.	24% Anual
Plazo del Contrato	3 Años
Opción de Compra	100.00
Gastos de Instalación y Fletes	97,500.00
Póliza de Seguro	70,000.00
10% de IVA Sobre el Monto de la Operación	1'412,385.00
10% DE IVA Sobre Gastos de Instalación y Póliza de Seguro.	16,750.00

La vida útil del Equipo está calculada en 5 años, por lo que la depreciación contable será de 20%.

II. La situación financiera que presenta "La Ausencia, S. A." antes de celebrar el Contrato de Arrendamiento - Financiero, es la siguiente:

LA AUSENCIA, S. A.
 POSICION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1979.
 (ANTES DE FIRMAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO)

(MILES DE PESOS)

ACTIVO
CIRCULANTE

BANCOS	\$ 600	
CUENTAS POR COBRAR	1'500	
DEUDORES DIVERSOS	70	
INVENTARIOS	2'800	
	<hr/>	\$ 4'870

FIJO

EQUIPO DE TRANSPORTE	\$ 1'500	
EQUIPO DE OFICINA	1'100	
MAQUINARIA	2'800	
EDIFICIO	4'300	
TERRENO	500	
DEPRECIACION ACUM.	(900)	
	<hr/>	\$ 9'300

OTROS ACTIVOS (NETOS)

COSTOS DE INSTALACION	\$ 500	
COSTOS DE ORGANIZACION	250	
	<hr/>	\$ 750
	<hr/>	
SUMA A C T I V O :	\$14'920	*****

PASIVO
CORTO PLAZO

PROVEEDORES	\$ 1'900	
IMPUESTOS POR PAGAR	500	
DOCUMENTOS POR PAGAR	400	
DEUDORES DIVERSOS	70	
	<hr/>	\$ 2'870

LARGO PLAZO

DOCUMENTOS POR PAGAR	500	
HIPOTECAS POR PAGAR	2'000	
	<hr/>	2'500
SUMA PASIVO:		\$ 5'370

CAPITAL CONTABLE

CAPITAL SOCIAL	\$ 6'000	
RESERVA LEGAL	1'500	
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	1'050	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1'000	
	<hr/>	\$ 9'550
SUMA PASIVO Y CAPITAL:		\$14'920

El Registro Contable de este Contrato de Arrendamiento Financiero (conforme a Principios de Contabilidad), es como se muestra a continuación:

- 1 -

<u>EQUIPO ADQUIRIDO EN ARRENDAMIENTO</u>	\$10'000,000.00	
<u>INTERESES SOBRE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.</u>	4'123,850.12	
<u>PAGOS ANTICIPADOS</u>	70,000.00	
Seguro		
<u>GASTOS DE INSTALACION</u>	97,500.00	
<u>IVA POR RECUPERAR</u>	1'429,135.00	
<u>ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO C.P.</u>		6'304,585.04
Rentas de un año	\$ 4'707,950.04	
IVA S/Monto de Operación.	1'412,385.00	
Gastos de Instalación	107,250.00	
Póliza de Seguro	<u>77,000.00</u>	
<u>ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO L.P.</u>		9'415,900.08
	<u>\$15'720,485.12</u>	<u>\$15'720,485.12</u>

Registro del Equipo adquirido en Arrendamiento Financiero.

La situación financiera después de firmar el Contrato es como sigue:

LA AUSENCIA, S.A.

POSICION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 1979
(DESPUES DE FIRMAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO)
(MILES DE PESOS)

ACTIVO
CIRCULANTE

BANCOS	\$ 600
CUENTAS POR COBRAR	1'500
DEUDORES DIVERSOS	70
INVENTARIOS	2'800
PAGOS ANTICIPADOS	70
IVA POR RECUPERAR	<u>1'429</u>
	\$ 6'369

FIJO

EQUIPO DE TRANSPORTE	\$ 1'500
EQUIPO DE OFICINA	1'100
EQUIPO ADQUIRIDO EN ARRENDAMIENTO	10'000
MOTOCICLETA	2'800
EDIFICIO	4'300
TERRENO	500
DEPRECIACION ACUM.	<u>(800)</u>
	\$19'300

OTROS ACTIVOS

INTERESES S/CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	\$ 4'124
GASTOS DE INSTALACION	597
GASTOS DE ORGANIZACION	<u>250</u>
	\$ 4'971

SUMA DE ACTIVO: \$30'640

PASIVO
CORTO PLAZO

PROVEEDORES	\$ 1'900
IMPUESTOS POR PAGAR	500
DOCUMENTOS POR PAGAR	400
ACREEDORES DIVERSOS	70
ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO.	<u>6'304</u>
	\$ 9'174

LARGO PLAZO

DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 500
ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO	9'416
HIPOTECA POR PAGAR	<u>2'000</u>
	\$11'916
SUMA EL PASIVO:	\$21'090

CAPITAL CONTABLE

CAPITAL SOCIAL	\$ 6'000
RESERVA LEGAL	1'500
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	1'050
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>1'000</u>
SUMA CAPITAL:	\$ 9'550
SUMA PASIVO Y CAPITAL:	<u><u>\$30'640</u></u>

- 2 -

<u>ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO C.P.</u>	\$ 184,250.00
Gastos de Instalación	\$ 107,250.00
Póliza de Seguro	<u>77,000.00</u>
<u>BANCOS</u>	\$ 184,250.00

Pago de Gastos de Instalación, Fletes y Póliza de Seguro del Contrato de Arrendamiento Financiero para la Adquisición de un Computador Telefónico.

- 3 -

<u>ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO C.P.</u>	\$6'120,335.04
Por Rentas	\$4'707,950.04
IVA S/monto de la Operación	<u>1'412,385.00</u>
<u>BANCOS</u>	\$6'120,335.04

Registro Pago de Rentas Durante 1980.

- 4 -

<u>ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO L.P.</u>	\$4'707,950.04
<u>ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO C.P.</u>	\$4'707,950.04

Traspaso de Adeudo por Arrendamiento de Largo Plazo a Corto Plazo, de 1980.

- 5 -

<u>GASTOS DE ADMINISTRACION</u>	\$2'074,875.00	
Depreciación de Equipo adquirido en Arrendamiento.	\$2'000,000.00	
Amortización s/gastos de Equipo Adquirido en Arrendamiento.	4,875.00	
Seguros	<u>70,000.00</u>	
 <u>GASTOS FINANCIEROS</u>	 \$1'374,616.71	
 <u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>		\$2'000,000.00
Sobre Equipo Adquirido en Arrendamiento.		
 <u>AMORTIZACION ACUMULADA</u>		4,875.00
Sobre Gastos de Equipo Adquirido en Arrendamiento.		
 <u>PAGOS ANTICIPADOS</u>		70,000.00
Seguros		
 <u>INTERESES SOBRE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</u>		1'374,616.71
	<u>\$3'449,491.71</u>	<u>\$3'449,491.71</u>

Aplicación a Gastos de la Depreciación de Equipo Adquirido en Arrendamiento y la Amortización de Póliza de Seguro e Intereses sobre --- Contrato de Arrendamiento Durante 1980.

- 6 -

<u>PAGOS ANTICIPADOS</u>	\$ 70,000.00	
Seguros		
<u>IVA POR RECUPERAR</u>	7,000.00	
<u>BANCOS</u>		\$ 77,000.00
	<u>\$ 77,000.00</u>	<u>\$ 77,000.00</u>

Pago Póliza No. 7481456 que Amparó el Período de 1981.

- 7 -

<u>ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO C.P.</u>	\$4'707,950.04	
<u>BANCOS</u>		\$4'707,950.04

Pago de Rentas de 1981, correspondientes al Contrato de Arrendamiento.

- 8 -

<u>ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO L.P.</u>	\$4'707,950.04	
<u>ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO C.P.</u>		\$4'707,950.04

Traspaso del Adeudo por Arrendamiento Financiero, de Largo Plazo a Corto Plazo.

- 9 -

<u>GASTOS DE ADMINISTRACION</u>	\$2'074,875.00
Depreciación de Equipo Adquirido en Arrendamiento	\$2'000,000.00
Amortización s/gastos de equipo adquirido en Arrendamiento.	4,875.00
Seguros	<u>70,000.00</u>
 <u>GASTOS FINANCIEROS</u>	 \$1'374,616.71
 <u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	 \$2'000,000.00
Sobre equipo adquirido en Arrendamiento.	
 <u>AMORTIZACION ACUMULADA</u>	 4,875.00
 <u>PAGOS ANTICIPADOS</u>	 70,000.00
Seguros	
 <u>INTERESES SOBRE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</u>	 1'374,616.71
	<hr/>
	<u>\$3'449,491.71</u> <u>\$3'449,491.71</u>

Aplicación de la Depreciación de Equipo Adquirido en Arrendamiento Financiero y Amortización del Seguro e Intereses Sobre Contrato de Arrendamiento en 1981.

- 10 -

<u>PAGOS ANTICIPADOS</u>	\$ 72,500.00	
Seguros		
<u>IVA POR RECUPERAR</u>	7,250.00	
<u>BANCOS</u>		\$ 79,750.00
	<u>\$ 79,750.00</u>	<u>\$ 79,750.00</u>

Pago Póliza de Seguros No. 94643891 por el Periodo de 1982.

- 11 -

<u>ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO C.P.</u>	\$4'707,950.04	
<u>BANCOS</u>		\$4'707,950.04

Pago Realizado en 1982 por el Contrato de Arrendamiento Financiero.

- 12 -

<u>GASTOS DE ADMINISTRACION</u>	\$2'077,375.00
Depreciación de Equipo Adquirido en Arrendamiento.	\$2'000,000.00
Amortización s/gastos de Equipo Adquirido en Arrendamiento.	4,875.00
Seguros	<u>72,500.00</u>
 <u>GASTOS FINANCIEROS</u>	 1'374,616.70
 <u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	 \$2'000,000.00
Sobre equipo adquirido en Arrendamiento	
 <u>AMORTIZACION ACUMULADA</u>	 4,875.00
Sobre gastos de equipo adquirido en Arrendamiento.	
 <u>PAGOS ANTICIPADOS</u>	 72,500.00
Seguros	
 <u>INTERESES SOBRE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</u>	 1'374,616.70
	<hr/>
	<u>\$3'451,991.70</u> <u>\$3'451,991.70</u>

Aplicación de la Depreciación de Equipo Adquirido en Arrendamiento y Amortización de Intereses Sobre Contrato de Arrendamiento y Póliza - de Seguros Durante el Periodo de 1982.

**REGISTRO DE LAS OPERACIONES
REALIZADAS CORRESPONDIENTES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO**

EQUIPO ADQ. EN ARRENDAMIENTO		INT. S/CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
1)	10'000,000.00	1)	4'123,850.12
			1'374,616.71 (5)
			1'374,616.71 (9)
			1'374,616.70 (12)
	10'000,000.00		4'123,850.12
	10'000,000.00		4'123,850.12
PAGOS ANTICIPADOS		ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO C. P.	
1)	70,000.00	2)	184,250.00
			6'304,585.04 (1
6)	70,000.00	3)	5'120,335.04
			4'707,950.04 (4
10)	72,500.00	7)	4'707,950.04
			4'707,950.04 (8
		11)	4'707,950.04
			15'720,485.12
	212,500.00		15'720,485.12
	212,500.00		15'720,485.12

**ACREEDORES
POR ARRENDAMIENTO L. P.**

4)	4'707,950.04	9'415,900.08 (1)
8)	4'707,950.04	
	<u>9'415,900.08</u>	<u>9'415,900.08</u>

BANCOS

	184,250.00 (2)
	6'120,335.04 (3)
	77,000.00 (6)
	4'707,950.04 (7)
	79,750.00 (10)
	4'707,950.04 (11)
	<u>15'877,235.12</u>

GASTOS DE ADMINISTRACION

5)	2'074,875.00
9)	2'074,875.00
12)	2'077,375.00
	<u>6'227,125.00</u>

GASTOS FINANCIEROS

5)	1'374,616.71
9)	1'374,616.71
12)	1'374,616.70
	<u>4'123,850.12</u>

DEPRECIACION ACUMULADA

2'000,000.00 (5)	1'429,135.00
2'000,000.00 (9)	7,000.00
2'000,000.00 (12)	7,250.00
<u>6'000,000.00</u>	<u>1'443,385.00</u>

IVA POR RECUPERAR

1'429,135.00
7,000.00
7,250.00
<u>1'443,385.00</u>

AMORTIZACION ACUMULADA

	4,875.00(5
	4,875.00(9
	4,875.00(12
	14,625.00

GASTOS DE INSTALACION

1)	97,500.00
----	-----------

NOTA:

La aplicación a Resultados de la Depreciación del Equipo Adquirido en Arrendamiento, se seguirá llevando a Resultados hasta que quede totalmente depreciado, en este caso será por Dos ejercicios más.

Cabe mencionar que la Base y el Porcentaje para la Depreciación FISCAL, difiere de la contable, en este caso, de acuerdo al Artículo 21 y 21-A, de la Ley del I.S.R. Respecto al porcentaje este es del 10% Anual y la Base para la Depreciación será como sigue:

DATOS DEL CONTRATO

Monto de la Operación	\$14'123,850.12
Tasa de Interés	24% anual
Plazo	3 Años

De acuerdo a los datos anteriores y conforme al Art. 21-A, la base de la Depreciación será del 66% del Monto Total - de la Operación (Total de Rentas) y la diferencia se amortizará en el plazo que dure el Contrato y que en este caso es de 3 años.

Para ver más claro lo anterior, mostramos a continuación lo siguiente:

- a) Registro de la Operación en "cuentas de orden" para determinar la base de depreciación fiscal.
- b) Cuadro de depreciación Fiscal-Contable.
- c) Cuadro de amortización Fiscal-Contable.
- d) Resumen de los cuadros de depreciación y amortización Fiscal-Contable.

- a) Registro de la Operación en "cuentas de orden"

"CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS"

EQUIPO ARRENDADO \$9'321,741.08

INTERESES SOBRE EQUIPO ARRENDADO. 4'802,109.04

"CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS"

APPENDAMIENTO DE EQUIPO \$14'123,850.12

14'123,850.12 14'123,850.12

b) Cuadro de Depreciación Fiscal-Contable

	<u>CANTIDAD A DEPRECIAR</u>		
	<u>FISCAL</u> 9'321,741.08 (10%)	<u>CONTABLE</u> 10'000,000.00 (20%)	<u>DIFERENCIA</u> (+ ó -)
1980	932,174.11	2'000,000.00	1'067,825.89
1981	932,174.11	2'000,000.00	1'067,825.89
1982	932,174.11	2'000,000.00	1'067,825.89
1983	932,174.11	2'000,000.00	1'067,825.89
1984	932,174.11	2'000,000.00	1'067,825.89
1985	932,174.11	- 0 -	(932,174.11)
1986	932,174.11	- 0 -	(932,174.11)
1987	932,174.11	- 0 -	(932,174.11)
1988	932,174.10	- 0 -	(932,174.10)
1989	932,174.10	- 0 -	(932,174.10)
	<hr/> 9'321,741.08	<hr/> 10'000,000.00	<hr/> 678,258.92

Cuadro de Amortización Fiscal-ContableCANTIDAD A AMORTIZAR

AÑOS	FISCAL	CONTABLE	DIFERENCIA
	4'802,109.04 (33.33%)	4'123,850.12 (33.33%)	(+ 6 -)
1980	1'600,703.02	1'374,616.71	(226,086.31)
1981	1'600,703.01	1'374,616.71	(226,086.30)
1982	1'600,703.01	1'374,616.70	(226,086.31)
	4'802,109.04	4'123,850.12	(678,258.92)

COMPARACION FISCAL-CONTABLE.

AÑOS	F I S C A L			C O N T A B L E			DIFERENCIA (+ ó -)
	DEPRECIACION	AMORTIZACION	T O T A L	DEPRECIACION	AMORTIZACION	T O T A L	
1980	932,174.11	1'600,703.02	2'532,877.13	2'000,000.00	1'374,616.71	3'374,616.71	841,739.58
1981	932,174.11	1.600,703.01	2'532,877.12	2'000,000.00	1'374,616.71	3'374,616.71	841,739.59
1982	932,174.11	1'600,703.01	2'532,877.12	2'000,000.00	1'374,616.70	3'374,616.70	841,739.58
1983	932,174.11	- o -	932,174.11	2'000,000.00	- o -	2'000,000.00	1'067,825.89
1984	932,174.11	- o -	932,174.11	2'000,000.00	- o -	2'000,000.00	1'067,825.89
1985	932,174.11	- o -	932,174.11	- o -	- o -	- o -	(932,174.11)
1986	932,174.11	- o -	932,174.11	- o -	- o -	- o -	(932,174.11)
1987	932,174.11	- o -	932,174.11	- o -	- o -	- o -	(932,174.11)
1988	932,174.11	- o -	932,174.10	- o -	- o -	- o -	(932,174.11)
1989	932,174.10	- o -	932,174.10	- o -	- o -	- o -	(932,174.10)
<hr/>							
	9'321,741.08	4'802,109.04	14'123,850.12	10'000,000.00	4'123,850.12	14'123,850.12	- o -
<hr/>							

El ejemplo planteado confirma que el Arrendamiento Financiero en esencia es un crédito a Largo Plazo, sin embargo, existen algunas particularidades que es necesario hacer notar:

- 1.- La Ausencia, S.A., obtuvo el 100% de Financiamiento que necesitaba para la adquisición del conmutador.
- 2.- Los Gastos Financieros, \$4'123,850.12 (24% anual sobre saldos insolutos) son deducibles, por lo que fiscalmente le cuestan sólo un 50%.
- 3.- Se obtuvo una utilidad financiera al diferir el pago de impuesto Sobre la Renta, cosa que no hubiera sucedido de comprarse bajo otra alternativa.
- 4.- Debe considerarse que optando por cualquier otra alternativa, habría existido la necesidad de liberación inmediata de mayores recursos.
- 5.- Elegir la alternativa de Arrendamiento Financiero, le permitió disponer para sus planes de expansión de --- otras fuentes de financiamiento.
- 6.- Definitivamente este Financiamiento es bastante caro por lo que implica mayor flujo de efectivo, pero dadas las características del Equipo (rápida obsolescencia) es posible considerar la reposición constante -

del mismo.

7.- Como se puede observar, la UTILIDAD que la Arrendadora obtiene como resultado de este Contrato, es mayor en los primeros años, debido a que ésta va en relación con el riesgo que la Arrendadora tiene, ya que a mayor riesgo mayor utilidad.

Respecto al Diferimiento del Impuesto que se mencionó en el Punto Tres (3), en comparación con cualquier otra alternativa que se utilizara para la Adquisición de este Equipo, como se puede observar en el ejemplo siguiente:

Si el mismo Equipo se comprara de Contado, a través de -- Proveedores, la depreciación sería del 10% sobre el valor del Equipo, que en este caso es de \$10'000,000.00 - en tanto que a través de Arrendamiento Financiero, la cantidad que se lleva a Resultados por Depreciación y Amortización es mayor durante los primeros 3 años, en las que se pagará menos Impuestos.

Para poder comparar este ejemplo, el importe para la base de la depreciación se tomará igual en ambos casos, de \$14'123,850.12.

AÑOS	CIFRAS	CIFRA CON	DIFERENCIA
	COMPRA DE CONTADO 14'123,850.12 X 10%	ARREND.FINANCIERO DEPREC. + AMORTZ. CUADRO 3	
1980	1'412,385.01	2'532,877.13	1'120,492.12
1981	1'412,385.01	2'532,877.12	1'120,492.11
1982	1'412,385.01	2'532,877.12	1'120,492.11
1983	1'412,385.01	932,174.11	(480,210.90)
1984	1'412,385.01	932,174.11	(480,210.90)
1985	1'412,385.01	932,174.11	(480,210.90)
1986	1'412,385.01	932,174.11	(480,210.90)
1987	1'412,385.01	932,174.11	(480,210.90)
1988	1'412,385.02	932,174.10	(480,210.92)
1989	1'412,385.02	932,174.10	(480,210.92)
	<hr/>		
	14'123,850.12	14'123,850.12	- 0 -
	<hr/>		
	<hr/>		

C A P I T U L O I I

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO ACTIVIDAD (DEL ARRENDADOR)

El Arrendamiento Financiero es una operación por medio - de la cual las Empresas obtienen financiamiento para la Adquisición de sus Activos Fijos, a través de las "ARRENDADORAS", las cuales se constituyen como cualquier Sociedad Mercantil, con la diferencia de que deben contar con un Capital "Mayor" y con un Respaldo Bancario, ya que su actividad principal radica en financiar a sus Clientes - al 100%.

1. CARACTERISTICAS:

Jurídicamente las Arrendadoras se forman como cualquier - Empresa, pero tiene características propias de su actividad, de ellas mencionaremos las más sobresalientes:

- 1.- Deben contar con suficiente Respaldo Económico para poder financiar a sus Clientes
 - 2.- Trabajan en gran parte con Capital Ajeno (es decir - procura su propio financiamiento) debido a que la -- inversión en Clientes es recuperada a mediano y a -- largo plazo.
- El financiamiento que los Arrendadores obtienen -

es para la adquisición de Equipos Específicos, mismos que les son solicitados por sus Clientes, a los cuales repercute el costo de su financiamiento, incluyéndolo en el precio de las Rentas.

- Las Arrendadoras únicamente adquieren los Equipos que les son pedidos por sus Clientes, debido a que son -- por lo general equipos muy costosos y especiales, --- dependiendo de la actividad a que se dedique la Empresa que lo solicite.- En resumen, las Arrendadoras no son Proveedores, sino Intermediarios.

- Antes de otorgar el Crédito, las Arrendadoras realizan un análisis general de la Empresa solicitante, - tratando de asegurar la recuperabilidad de su inversión.

- Los bienes que con mayor frecuencia son objeto de -- este tipo de Contrato son:

- a) Equipo Industrial.
- b) Equipo de Transporte.

Sin embargo su flexibilidad permite una amplia variedad de Bienes.

- Existen algunas restricciones para otorgar financiamiento en la adquisición de maquinaria, para cierto - tipo de actividad (por la inseguridad que representa

la recuperación de la Inversión), dadas las condiciones particulares propias de las mismas, como puede ser:

a) La Agricultura.

b) La Ganadería.

Aunque teóricamente se supone que la misma maquinaria sirve de garantía, esto no satisface al Arrendador, ya que recuperar la maquinaria, no le es de utilidad puesto que no le dará ningún servicio, y tendría que esperar a que otra Empresa con las mismas características, le solicitara una maquinaria igual, para poder ofrecerla. Esta situación le representaría al Arrendador un costo de oportunidad.

¿Existe algún otro tipo de Contrato (aparte del Arrendamiento Financiero) que manejen las Arrendadoras?

La mayoría de estas Empresas (ARRENDADORAS) manejan únicamente el Contrato de Arrendamiento Financiero (definido en el Punto 2.1 de la Introducción).

Pero hay algunas, que aparte del Arrendamiento Financiero, manejan otros Contratos, como son:

a) Arrendamiento Puro (Definido en el Punto 2.2 de la introducción).

FALLA DE
ORIGEN.

SERVICIOS DE
MICROFILMACIÓN.

- b) **Ventas en Abonos** (Este Contrato es esporádico, ya que únicamente se presenta por circunstancias especiales).

Estos Contratos (Arrendamiento Puro y Ventas en Abonos) son poco frecuentes porque el giro principal -- es el Arrendamiento Financiero. Del cual a continuación señalaremos algunas características especiales:

- a) Es un Contrato innominado que no tiene ninguna implicación Jurídica en particular.

Dado que este Contrato no se encuentra especificado en ningún Código o Ley, la base que se toma para su elaboración, es el Contrato de Compra-Venta y de Arrendamiento (regido por el Código de Comercio y el Código Civil, respectivamente).

- b) Respecto a la integración de las Rentas, éstas se determinan mediante un factor, el cual va de acuerdo a la Tasa de Interés que el Arrendador tenga que pagar por el Financiamiento que le otorguen para la adquisición del Equipo objeto del Contrato y el porcentaje de utilidad que el Arrendador deba obtener por el Financiamiento a su Cliente.

Este Contrato está sujeto al pago del IVA, el -- cual vino a sustituir al Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles, este Impuesto (I.S.I.M.) se cubría mensualmente, en proporción al Importe de las - Rentas, a diferencia del IVA que debe pagarse en su totalidad (Sobre el Monto Total de las Rentas Pactadas) en el momento de realizar la operación del Contrato de Arrendamiento Financiero de acuerdo a lo establecido en dicha Ley (Ley del IVA).

Debe señalarse que existe otra forma de pagar este Impuesto (IVA) y es el que establece el Reglamento de esta Ley en su Artículo 25 Segundo Párrafo (Ver Capítulo :II Aspecto Legal), el cual permite diferir una parte del pago de este Impuesto.

8.- Respecto al Mercado de esta Actividad:

- Hablando del Mercado de las Arrendadoras, éste es muy amplio, ya que prestan servicio a todo-tipo de Empresas (excepto algunas que ya men--cionamos) y además no existe ningún monopolio de esta actividad, aunque sí influye la capaci--dad y el respaldo con que cuentan cada una de - ellas (Arrendadoras) y el prestigio que hayan - adquirido a través del Servicio que prestan a - sus Clientes.

- ¿Qué tan fácilmente es aceptado este financiamiento por los Clientes?

Las Arrendadoras les hacen ver a sus Clientes que a pesar de ser un financiamiento costoso es muy útil, cuando las Empresas no cuentan -- con el líquido necesario para inversiones fuertes, permitiéndoles además tener libres las demás fuentes de financiamiento por si tiene necesidad de recurrir a ellas a un Corto Plazo, lo que les permite seguir operando desahogadamente.

- ¿Cómo llegan los Clientes a las Arrendadoras?

Los Clientes que llegan a las Arrendadoras son.

- a) Aquellos Clientes que las Instituciones Bancarias les sugieren, que acudan a las Arrendadoras por así convenirles, de acuerdo a su situación y a las necesidades que dicho Cliente tiene en ese momento.
- b) Otros son aquellos que llegan directamente a las Arrendadoras; (existen Arrendadoras que visitan a las Empresas, para informarles en qué consiste esta Fuente de Financiamiento) - sabiendo como funciona la Empresa, acuden a ésta por así convenir a sus intereses.

- Otro aspecto importante de esta actividad es que su mercado no está concentrado en el D.F., sino que también existe en Provincia.

2.- COMO OBTIENEN SU FINANCIAMIENTO LAS ARRENDADORAS.

Las Arrendadoras obtienen su Financiamiento a través de la Banca Nacional y Extranjera.

¿Cuál de estos Financiamientos le es más conveniente a Arrendadoras?

El Financiamiento más conveniente para las Arrendadoras es el que obtienen de los Bancos Extranjeros, ya que la Tasa de Interés es mucho más baja, que la que le pueden otorgar los Bancos Nacionales, lo que les permite tener un mayor margen de utilidad.

¿Existe alguna restricción respecto a este Financiamiento de Bancos Extranjeros?

La única restricción que existe para que las Arrendadoras obtengan sus Créditos en el Extranjero, es cuando sus -- Clientes no quieren realizar sus operaciones en moneda -- extranjera.

Esta restricción no existía anteriormente, ya que las -- Arrendadoras, obtenían sus créditos en el Extranjero y -

prestaban Moneda Nacional, pero en la actualidad esto no sucede, debido a la inestabilidad de la Moneda Nacional y ninguna Arrendadora quiere correr riesgos, porque de haber una nueva devaluación en la Moneda Nacional, le - causaría serios problemas en su estabilidad económica, y hasta podría llevarlo a la quiebra.- Pero esta restricción día con día se va superando, ya que si la operación se realiza en Moneda Extranjera, y hubiese una Devaluación (M.N.), esta no afectaría la estabilidad económica del Cliente, puesto que si bien aumenta su PASIVO, también aumenta el valor de su ACTIVO, por lo que no existe Pérdida alguna, y en lo único que se vería afectado es - en su Flujo de Efectivo.

Una forma de evitar la restricción que existe en cuanto a obtener créditos en moneda extranjera, es que las --- Arrendadoras realicen Contratos a futuro con los Bancos Extranjeros y poder asegurar su financiamiento, con el mismo riesgo.

Otra forma de cubrir este riesgo, consiste en que la -- Arrendadora incluya una Cláusula en el Contrato de Arrendamiento Financiero, en el cual se especifique que de -- haber una nueva devaluación en la Moneda Nacional, se -- repercuta en el Cliente (Arrendatario) aumentando el im-

parte de las Rentas que queden por pagar; ya que como se mencionó anteriormente, al Cliente no le representa ninguna pérdida, sino únicamente Mayor Flujo de Efectivo.

¿Cuál es la estrategia financiera que el Arrendador aplica (respecto al tiempo y oportunidad) para lograr un Rendimiento Positivo, entre el Financiamiento que pide y el que otorga a sus Clientes?

La Estrategia que las Arrendadoras aplican a este respecto, es que el mismo plazo que obtienen en su Financiamiento es el mismo que otorgan a sus Clientes.

¿Tomando en cuenta lo anterior, existe alguna otra restricción para que las Arrendadoras obtengan su Financiamiento?

No existe ninguna otra restricción en la obtención de su Financiamiento; ya que las Arrendadoras en la mayoría de los casos manejan esta situación dando una garantía colateral con la Empresa que va a realizar el Contrato de Arrendamiento.

2.1 ¿Cómo repercute el Financiamiento a sus Clientes?

El Costo del Financiamiento que las Arrendadoras tienen que pagar, lo es repercutido al Arrendatario

incluyéndolo en el precio de las rentas, ya que éste se considera como costo directo del bien objeto del Contrato.

¿La Tasa de Interés que manejan las Arrendadoras son -- Variables o Fijas?

La Tasa de Interés que las Arrendadoras manejan son Variables, dependiendo de la Tasa que tenga que pagar en la obtención del Crédito que pida para la adquisición del bien que se dará en Arrendamiento.

Esto significa que la variación de la Tasa de Interés que el Arrendador sufra con respecto a su Crédito, -- será la misma que éste (Arrendador) dará a sus Clientes.

¿Existe alguna Restricción Legal para fijar la Tasa de -- Interés en este Tipo de Contratos?

No existe ninguna Restricción Legal para fijar la Tasa de Interés en estos Contratos, pero sí se toma en cuenta el Mercado (representado por las demás Arrendadoras), para poder fijar una Tasa de Interés que - pueda ser competitiva.

3. MECANICA CONTABLE

La Mecánica Contable en las operaciones de Arrendamiento Financiero, es muy similar a la utilizada -- en Ventas en Abonos, ya que existe la opción de:

- a) Considerar el Total del Precio como Ingreso del Ejercicio en que se efectúe la operación.

- b) Acumular únicamente los Abonos que efectivamente le hubieren sido pagados con deducción del Costo que le corresponda según el ejercicio en que se hubiere celebrado el Contrato.

¿Cuál es el procedimiento que se utiliza en la Mayoría de las Arrendadoras?

Normalmente las Arrendadoras utilizan la Segunda Alternativa, de la que mencionaremos un Ejemplo:

Ejemplo:

Se realizó una operación de Arrendamiento Financiero - sobre un Equipo, bajo las siguientes condiciones:

DATOS DEL EJEMPLO:

(MILES DE PESOS)

VALOR DEL EQUIPO	\$ 5'000
CREDITO OBTENIDO POR LA ARRENDADORA DEL 70% SOBRE EL VALOR DEL EQUIPO	3'500
INTERESES SOBRE EL CREDITO 21% ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS	1'575
PLAZO DEL CONTRATO	3 AROS
PAGOS ANUALES CON EL 26% DE INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS 2'600 X 3.	7'800

Al realizar la operación, la Arrendadora lo registró - de la siguiente manera:

- 1 -

Arrendamientos por Cobrar	\$ 7'800	
Equipo Arrendado	5'000	
Costo por Aplicar de Equipo Arrendado.		\$ 5'000
Utilidad por realizar.		2'800
Proveedores		5'000
		<hr/>
	\$12'500	\$12'500

Registro de la operación del Contrato de Arrendamiento Financiero.

- 2 -

BANCOS	\$ 3'500	
INTERESES POR APLICAR	1'575	
CREDITO BANCARIO		\$ 3'500
INTERESES POR DEVENGAR		1'575
		<hr/>
	\$ 5'075	\$ 5'075

Registro del Crédito Bancario obtenido por la Arrendadora.

De esta forma quedó registrado tanto el Contrato de --- Arrendamiento como el Crédito Bancario.

Esto puede verse más claramente en el Caso Práctico que se presenta en el Capítulo I Punto 6, en el que se presenta el registro completo de la operación, desde su -- inicio hasta su terminación, con todas las repercusio-- nes que este Contrato puede tener para el Arrendador.

¿Cómo es un catálogo de cuentas de una arrendadora?

Las cuentas que utiliza una arrendadora son en general iguales a las que comúnmente utilizan las empresas comerciales, con la diferencia de que exist-- ten cuentas especiales que distinguen el tipo de -- operación que se realiza.

Ejemplos de estas cuentas podrían ser las siguientes:

ARRENDAMIENTO POR COBRAR: Esta es una cuenta de Balance clasificada en el Activo Circulante y Activo Fijo dependiendo de su vencimiento como sigue:

-ACTIVO CIRCULANTE: Lo que vence a -- un año.

-ACTIVO FIJO: Lo que vence a más de un año.

Se Carga: Cuando se realiza un Contrato de Arrendamiento Financiero por el importe total de la operación.

Se Abona: Por los pagos que efectúan los clientes.

Su Saldo: Representa el importe por recuperar de los equipos - dados en arrendamiento

EQUIPO ARRENDADO:

También es una cuenta de Balance, la cual se clasifica en el Activo Fijo:

Se Carga: Por el costo de adquisición del equipo entregado en --- arrendamiento.

Se Abona: Por la baja del equipo arrendado, al llegar a su término el contrato.

Su Saldo: Representa el costo del equipo dado en arrendamiento.

COSTO POR APLICAR DE EQUIPO ARRENDADO

Es cuenta de Balance, clasificada como cuenta complementaria del ACTIVO - FIJO.

Se Abona: Cuando se lleva a cabo una operación, por el costo de adquisición del Equipo dado en Arrendamiento;

Se Carga: Cuando los Clientes pagan sus -- Rentas, por la parte que le corresponde de costo de las Rentas pagadas.

Su Saldo: Representa el Costo que falta por aplicar, correspondiente al Valor de los Equipos dados en Arrendamiento.

UTILIDAD POR REALIZAR: Es cuenta de Pasivo que se clasifica en el Pasivo Diferido.

Se Abona: Al realizar una operación por el Importe de la Utilidad, que es la diferencia del Importe Total de la Operación Menos el Costo por Aplicar del Equipo Arrendado;

Se Carga: Cuando los clientes realizan sus pagos, por la utilidad que le corresponde a estos pagos.

Su Saldo: Nos muestra la utilidad que está pendiente de realizarse.

Tomando en cuenta lo anterior, el Saldo de la Cuenta -- Utilidad por Realizar debe ser la diferencia entre Arrendamientos por Cobrar Menos Costo por Aplicar de Equipo - Arrendado.

- En cuanto a las Cuentas de Resultados podemos mencionar las siguientes:

INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS: Es Cuenta Acreedora.

Se abona: Por el importe total de los Pagos hechos por los Clientes.

Su Saldo: Representa los Pagos Totales del Ejercicio.

COSTO DE EQUIPO ARRENDADO: Es Cuenta Deudora.

Se Carga: Tanto por el Costo que se va aplicando del Equipo, en cada uno de los Pagos de los Clientes, así como por el -- Costo Financiero, correspondiente a los Créditos obtenidos para financiar a los --- Clientes.

Su Saldo: Nos muestra el Costo Total
Aplicado durante el Ejercí
cio de los Contratos dados
en Arrendamiento.

De acuerdo a lo anterior, la Diferencia entre los "Ingresos por Arrendamiento" Menos "Costo de Equipo Arrendado", nos da la "UTILIDAD BRUTA" del Ejercicio.

¿Existe alguna característica en especial en este tipo -
de Contabilidad?

Una característica importante en esta Contabilidad, es que en este tipo de operaciones (Arrendamiento - Financiero), se registra el Activo con su Pasivo correspondiente.

¿Que importancia representa la Contabilidad en este Tipo de Negocios?

Independientemente que la Contabilidad es importante en todo Negocio, en las Arrendadoras es de gran importancia, ya que se requiere de Controles Especiales como pueden ser los siguientes:

- Control por Cliente.
- Control por Contrato.
- Un Control General, etc.

Para ver más objetivamente lo antes mencionado, se anexa un Ejemplo de una Arrendadora "X"

- Catálogo de Cuentas.
- Balance General Comparativo.
- Estado de Resultados Comparativo.

NOTA: Tanto el Catálogo de Cuentas, como el Balance -- General y Estado de Resultados pertenecen a una Arrendadora que opera actualmente en el Mercado.

ARRENDADORA "X", S. A.

CATALOGO DE CUENTAS

FECHA 31/DIC/79.

A C T I V O

1101	7	CAJA TESORERIA
1102	4	CAJA Y BANCOS
1104	8	ARRENDAMIENTOS POR COBRAR
1105	5	FACTURAS POR COBRAR
1106	2	DOCUMENTOS POR COBRAR
1107	9	ANTICIPO A PROVEEDORES
1108	6	INVENTARIOS
1109	3	MANDATOS
1110	9	DEUDORES DIVERSOS
1111	6	ANTICIPO DE IMPUESTOS
1112	3	CUENTAS POR COBRAR DE VENTAS EN ABONOS

F I J O

1201	0	INVERSIONES EN VALORES
1202	7	EQUIPO DE TRANSPORTE
1203	4	EQUIPO DE OFICINA
1201	1	EQUIPO RENTABLE
1205	8	EQUIPO ARRENDADO

D I F E R I D O

1302	0	INTERESES POR APLICAR
1303	7	PAGOS ANTICIPADOS

P A S I V O

1401	6	COSTO APLICADO DE EQUIPO ARRENDADO
1402	3	COSTO POR APLICAR DE EQUIPO ARRENDADO
1403	0	DEPRECIACION ACUMULADA
1401	7	RESERVA PARA COBROS DUDOSOS
2101	4	CREDITOS BANCARIOS
2101	5	CREDITOS BANCARIOS SOBRE VALORES
2105	2	PROVEEDORES
2106	9	IMPUESTOS POR PAGAR
2107	6	ACREEDORES DIVERSOS
2109	0	PRIMA DE SEGUROS
2110	6	REPARTO DE UTILIDADES
2113	3	DEPOSITOS RECIBIDOS EN GARANTIA

C L A S I F I C A D O

2301	0	UTILIDADES POR REALIZAR
2302	7	INTERESES POR DEVENGAR
2303	4	RESERVA PARA CONTINGENCIA

C A P I T A L

3101	1	CAPITAL SOCIAL
3102	8	RESERVA LEGAL
3104	2	UTILIDADES POR APLICAR
3105	9	UTILIDADES DEL EJERCICIO

C U E N T A S D E O R D E N D E U D O R A S

4102	5	OPCIONES DE COMPRA
4103	2	ARRENDAMIENTO POR COBRAR FISCAL
4105	6	APLICACIONES FISCALES AL COSTO
4106	3	CUENTAS POR APLICAR DE VENTAS EN ABONOS
4107	0	ARRENDAMIENTO POR COBRAR FISCAL 77/78
4109	4	ARRENDAMIENTO POR COBRAR FISCAL 78/79
4111	7	CUENTAS POR APLICAR VENTAS EN ABONOS 78/79
4212	4	ARRENDAMIENTO POR COBRAR FISCAL 79/80

C U E N T A S D E O R D E N A C R E E D O R A S

4202	8	OPCIONES DE COMPRA POR REALIZAR
4203	5	CUENTAS POR APLICAR DE EQUIPO ARRENDADO FISCAL
4204	2	UTILIDADES POR REALIZAR FISCAL

4205	9	APLICACIONES FISCALES AL COSTO
4206	6	CUENTAS POR APLICAR DE VENTAS EN ABONOS
4207	3	CUENTAS POR APLICAR EQUIPO ARRENDADO FISCAL
4208	0	UTILIDADES POR REALIZAR
4209	7	COSTO APLICAR FISCAL 78/79
4210	3	UTILIDAD POR REALIZAR FISCAL 78/79
4211	0	COSTO POR APLICAR DE VENTAS EN ABONOS 78/79
4212	7	COSTO POR APLICAR FISCAL 1979/80 (1)
4213	4	UTILIDADES POR REALIZAR FISCAL 1979/80 (1)

CUENTAS DE RESULTADOS

5101	5	INGRESOS GRAVADOS
5102	2	INGRESOS EXENTOS
5201	8	COSTO DE EQUIPO ARRENDADO
5202	5	COSTO DE EQUIPO RENTABLE
5203	2	COSTO DE VENTAS EN ABONOS
5204	9	COSTO DE OTROS INGRESOS
5302	8	GASTOS DE ADMINISTRACION
5303	5	GASTOS FINANCIERO
6101	2	I.S.R. EMPRESAS
6102	9	PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES
6103	6	PROVISION PARA CONTINGENCIAS

NOTA: El primer número significa el número de la cuenta

de que se trata, y el segundo es el Digito Verificador que se utiliza en los Sistemas de Computación.

ARRENDADORA "X", S. A.
ESTADO DE CONTABILIDAD 31 DICIEMBRE DE 1979

<u>INVERSIONES</u>	<u>DEL EJERCICIO 1979</u>		<u>DEL EJERCICIO 1978</u>	
DISPONIBILIDADES				
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS		111		956
CUENTAS POR COBRAR				
DE ARRENDAMIENTOS	115,815		83,342	
DE VENTAS EN ABONOS	<u>1,738</u>		<u>2,292</u>	
- DEPOSITO EN GARANTIA	117,553		85,634	
	<u>10,379</u>		<u>6,230</u>	
	107,174		79,404	
FACTURAS POR COBRAR	2,695		1,364	
RESERVA PARA COBROS DUDOSOS	<u>225</u>		<u>135</u>	
	<u>2,470</u>		<u>1,229</u>	
DOCUMENTOS POR COBRAR	54		270	
ANTICIPO PARA COMPRA DE EQUIPO	<u>276</u>	109,974	<u>3,168</u>	84,071
OTRAS INVERSIONES				
ANTICIPO DE IMPUESTO	1,659		654	
INVENTARIOS	19		0	
DEUDORES DIVERSOS	<u>84</u>	1,762	<u>85</u>	739
PERMANENTES				
ACCIONES Y VALORES	5,785		3,505	
EQUIPO RENTABLE (NETO)	1,033		1,191	
EQUIPO DE TRANSPORTE (NETO)	690		500	
EQUIPO DE OFICINA (NETO)	235	7,743	149	5,345
DIFERIDAS				
PAGOS ANTICIPADOS		<u>186</u>		<u>124</u>
SUMAN LAS INVERSIONES		119,776		91,235
		*****		*****

ARRENDADORA "X", S. A.
ESTADO DE CONTABILIDAD 31 DICIEMBRE DE 1979

<u>OBLIGACIONES</u>	<u>DEL EJERCICIO 1979</u>	<u>DEL EJERCICIO 1978</u>	
CUENTAS POR PAGAR			
CREDITOS BANCARIOS	62,391	47,342	
CREDITOS SOBRE VALORES	3,114	1,371	
PROVEEDORES	6,316	7,739	
PRIMAS DE SEGUROS	216	139	
IMPUESTOS Y DERECHOS POR PAGAR	2,706	1,690	
ACREEDORES DIVERSOS	277	85	
REPARTO DE UTILIDADES	<u>459</u>	<u>235</u>	68,601
	78,478		
DIFERIDO			
INTERESES POR DEVENIR	14,387	10,283	
UTILIDADES POR REALIZAR	11,830	8,293	
RESERVA POR CONTINGENCIAS	<u>4,251</u>	<u>3,669</u>	22,145
	<u>30,178</u>		
	108,656		80,746
INVERSION DE ACCIONISTAS			
CAPITAL SOCIAL	9,000		6,000
SUPERAVIT			
DE EJERCICIOS ANTERIORES			
RESERVA LEGAL	325	167	
UTILIDAD POR APLICAR	<u>683</u>	<u>1,719</u>	1,886
	1,008		
	10,008		7,886
DEL EJERCICIO			
ANTES DE IMPUESTO	7,428	4,633	
MENOS:	<u>-----</u>	<u>-----</u>	
I.S.R.	2,176	1,469	
P.T.U.	459	235	
RVA. PARA CONTINGENCIAS	<u>681</u>	<u>326</u>	
	<u>3,316</u>	<u>2,030</u>	
	4,112		2,603
UTILIDAD META DEL EJERCICIO	<u>4,112</u>		<u>2,603</u>
SUMA DE INVERSION ACCIONISTAS	<u>14,120</u>		<u>10,489</u>
SUMAS OBLIGACIONES Y LA INVERSION DE ACCIONISTAS.	119,776		91,235
	*****		*****

ARRENDADORA "X", S. A.

ESTADO DE RESULTADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 1979
(MILES DE PESOS)

INGRESOS	EJERCICIO 1979	%	PRESUPUESTOS	%	EJERCICIO 1978	%
POR ARRENDAMIENTO	66'624	97.9	58'353	97.7	48'648	97.3
POR VENTAS EN ABONOS	1'432	2.1	1'356	2.3	1'356	2.7
	68'056	100.0	59'709	100.0	50'004	100.0
COSTO						
DE ARRENDAMIENTO	56'953	83.7	50'083	83.9	41'878	83.8
DE VENTAS EN ABONOS	1'013	1.5	901	1.5	834	1.7
	57'966	85.2	50'984	85.4	42'712	85.4
UTILIDAD BRUTA	10'090	14.8	8'725	14.6	7'292	14.6
GASTOS DE OPERACION						
GASTOS DE ADMON.	3'910	5.8	3'462	5.8	2'968	5.9
GASTOS FINANCIEROS	9	0.0	201	0.3	110	0.2
	3'919	5.8	3'663	6.1	3'078	6.2
UTILIDAD DE OPERACION	6'171	9.1	5'062	8.6	4'214	8.4
OTROS PRODUCTOS	1'257	1.9	345	0.6	419	0.8
	7'428	10.9	5'407	9.1	4'633	9.3
PROVISIONES						
RVA. DE CONTINGENCIAS	682	1.0	390	0.7	326	0.7
I. S. R.	2'833	4.1	2'107	3.5	1'809	3.6
P. T. U.	540	0.8	401	0.6	344	0.7
	4'055	5.9	2'898	4.8	2'479	4.1
UTILIDAD META:	3'373	5.0	2'509	4.3	2'154	4.3

¿ Qué importancia tiene en este tipo de Empresas que sus Estados Financieros sean DICTAMINADOS ?

A este respecto se podrá decir que es una obligación que sus Estados Financieros sean DICTAMINADOS, ya -- que para la obtención de su financiamiento se los exigen las Instituciones Bancarias, para poderles otorgar el Crédito.

4. CONSIDERACIONES FISCALES

Una Arrendadora tiene las mismas obligaciones fiscales que cualquier Empresa.

Este tipo de actividad no tiene ningún Impuesto especial y únicamente está sujeta a los Impuestos, derechos y -- cuotas, que paga cualquier Sociedad Mercantil.

- Impuesto Sobre la Renta.
- Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles (que se substituye por el IVA).
- Impuesto al Valor Agregado.
- 5% Infonavit.
- 1% Sobre Remuneraciones al Personal.
- Instituto Mexicano del Seguro Social.

1. El Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles; que se causó hasta 1979, era enterado por el monto de las Rentas - cobradas, pero al ser substituido este Impuesto por - el Impuesto al Valor Agregado, se causa como sigue:
 - a) De acuerdo a la Ley del IVA, se causa:
 - Al momento de entregar el bien.
 - Cuando se entrega la Documentación Respectiva.
 - Cuando se hace el primer pago ó anticipo.

Considerando lo anterior, este Impuesto (IVA) deberá

pagarse por el monto de la operación cuando suceda cualquiera de las cuestiones mencionadas.

- b) De acuerdo a lo que marca el Reglamento de esta Ley, este impuesto deberá enterarse en la forma siguiente:

Al momento de realizar la operación, se pagará lo que corresponda al Costo de Adquisición, según lo establecido en la Ley del I.S.R. en su Artículo 21 Fracción XII y la diferencia será el impuesto que se podrá diferir en pagos mensuales durante el periodo que dure el Contrato.

- c) Referente a los Contratos que están en vigencia, el IVA se causará únicamente por el monto que está pendiente de cobrar y se enterará mensualmente de acuerdo a lo cobrado.

C A P I T U L O I I I

CONTENIDO Y ASPECTO LEGAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1. PARTICULARIDADES DEL CONTRATO.

1.1 De Arrendamiento Real o Puro.

El Arrendamiento es ante todo, una operación en la que está de por medio un Contrato, es decir un convenio escrito que produce o transfiere derechos y obligaciones.

Al hablar de Arrendamiento, el ejemplo clásico es el de una Casa Habitación, y actualmente el Arrendamiento de Automóviles, aún cuando de acuerdo a derecho pueden ser objeto de Arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin que se consuman.

Existe Contrato de Arrendamiento Real o Puro, cuando los contratantes únicamente están obligados, --- una parte a conceder el uso del bien y la otra al pago de una Renta.

Este Arrendamiento es el más simple (de ahí la acepción de Puro).

1.2 De Arrendamiento Financiero.

Cuando las características del Contrato de Arrendamiento se tornan determinantes, en cuanto a plazo, condiciones y opciones, decimos que estamos en presencia de un Contrato de Arrendamiento Financiero.

Es Financiero para el Arrendatario porque le representa una Alternativa de Fuente de Financiamiento, como puede ser, comprar al contado, a crédito simple, por medio de un Crédito Bancario, etc., la mayor o menor conveniencia de esta alternativa estará siempre dada por las circunstancias y condiciones en que se establezca; es por otra parte una Fuente de Financiamiento que normalmente se maneja a Largo Plazo, y en la que se está en posibilidad de ejercer una opción previamente determinada, al concluir el plazo inicial forzoso.

Es Financiero desde el punto de vista del Arrendador, porque otorga precisamente eso, Financiamiento, pero una particularidad de las Arrendadoras es que todas ellas reciben de parte de Instituciones de Crédito fuertes financiamientos, podríamos decir

que debido a esto, una de las particularidades del Arrendamiento es que el Plazo pactado es irrevocable para cualquiera de las Partes.

2.- ASPECTO LEGAL.

2.1 Código Civil.

a) Arrendamiento Real o Puro.

Debido a que el Contrato de Arrendamiento Financiero es innominado, es decir, no se encuentra como tal en ningún Código, debemos analizar los Artículos aplicables al Arrendamiento Real o Puro, para de ahí derivar conclusiones en torno al Arrendamiento Financiero.

¿Qué es un Contrato?

- Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones (Art. 1793 Código Civil-1979).

¿Cuándo se dice que existe Arrendamiento?

- Hay Arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto. (Art. - 2396 Código Civil).

¿Qué se puede Arrendar?

- Son susceptibles de Arrendamiento todos los --- bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los - derechos estrictamente personales. (Art. 2400 - Código Civil).

De lo escrito en los párrafos precedentes, podemos concluir que son aplicables al Contrato de Arrendamiento - Financiero, una vez que éste respete los Artículos mencionados y sus adiciones no contraríen el espíritu de - dichos preceptos.

2.2 Ley del Impuesto Sobre la Renta.

a) Arrendamiento Financiero.

El Contrato de Arrendamiento Financiero es contemplado (implícitamente) en la Ley del Impuesto Sobre la Renta en su Artículo 19 Fracción VI inciso h); en el cual nos señala que serán Ingresos Acumulables, los provenientes de Contratos escritos en los cuales se conceda el uso o goce de -- los bienes y se estipule desde su formulación lo siguiente:

1. Sujeción a un Plazo inicial forzoso.

2. Ejercicio de una opción.

- 1°. Transmisión de la Propiedad del bien.
- 2°. Prórroga del Contrato.
- 3°. Participación en el reparto de la enajenación del bien a un tercero.
- 4°. Una Distinta con la autorización de la -
Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

¿Cuál es el tratamiento para la acumulación de los Ingresos provenientes de un Contrato de Arrendamiento Financiero?

El tratamiento para la acumulación de estos Ingresos, lo establece la Ley del I.S.R. en este mismo Artículo 19, y nos menciona lo siguiente:

- Opción de tratamiento como Ventas en Abonos:
 - a) Considerar el Total del Precio pactado como Ingreso del Ejercicio.
 - b) Acumular únicamente los abonos que efectivamente le hubiesen sido pagados, con deducción del costo que les corresponda, según el Ejercicio en que se hubiere celebrado la Venta.

¿Tienen algunas deducciones especiales los Ingresos Pro-

venientes de este Tipo de Contratos?

Los Ingresos derivados de la Realización de cualquiera de las opciones antes mencionadas, serán - acumulables en el ejercicio en que sean exigibles y no estarán sujetos a deducción alguna (Art. 19 Fracción VI Inciso h).

Quando los Contratos en que se conceda el uso o goce del Bien se estipule un Plazo forzoso igual o superior a los términos de depreciación a que se refiere el Artículo 21 de esta Ley, y el pago de una Renta equivalente o superior al valor del mismo, aún cuando no se hubiere establecido opción, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público podrá considerar a su otorgante, dentro del régimen establecido en este inciso, o en el de la Fracción - XII del Art. 21, según sea el caso.

¿Cómo se determina la Depreciación de los Bienes adquiridos en Arrendamiento Financiero?

La Depreciación de un Bien adquirido por medio de un Contrato (de Arrendamiento Financiero), queda fiscalmente sujeta a lo establecido en el Art. 21 Fracción XII de la Ley del I.S.R., que dispone:

- a) Del total de pagos convenidos para el término - forzoso inicial del Contrato, se considerará como costo de adquisición de los bienes, la cantidad que resulte de aplicarle el por ciento que -- conforme al cuadro contenido en el Art. 21-A de esta Ley corresponda, según el número de años -- del Plazo Inicial forzoso del Contrato y la Tasa de Interés aplicable al primer año del Plazo --- Pactado. El costo de adquisición determinado, - se depreciará conforme a los porcentos establecidos en las Fracciones I a III de este Artículo a partir de la fecha en que se inicie la utiliza- ción de los bienes. El Saldo que se obtenga --- después de restar, al total de los pagos convenidos, el costo de adquisición determinado conforme a esta Ley, se deducirá en anualidades igua- les durante el Plazo inicial del Contrato. Esta deducción se ajustará cuando varíe la tasa de -- interés aplicable al primer año del Plazo.
- b) Si el Contrato concluyera antes del Plazo pactado, se deberá considerar como partida deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las - cantidades deducidas en los términos del inciso anterior.

c) En caso de que se haga uso de alguna de las opciones establecidas en el Inciso h) de la Fracción VI del Art. 19 de esta Ley, se observará lo siguiente:

1. Si se trata de la 1ra. y 2da. opción, el monto de la opción se considerará complemento del equivalente del costo de adquisición de los bienes, por lo que quedará sujeto a depreciación a la Tasa que resulte de dividir el importe de la operación entre el número de años que falte por depreciar dicho costo de adquisición.
2. Si se opta por la 3ra. opción, la participación que se obtenga por la Venta de los Bienes a terceros, deberá considerarse como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas en los términos del Inciso a) de esta fracción, menos el ingreso obtenido por la participación en la Venta a Terceros.

2.3 Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Esta Ley en su Artículo 1º. nos señala que están --

obligados al pago de este impuesto (IVA), las personas físicas, las morales o las unidades económicas que en Territorio Nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

- I. Enajenación de Bienes.
- II. Prestación de servicios independientes.
- III. Otorguen el uso o goce temporal de bienes.
- IV. Importación de bienes o servicios.

a) Arrendamiento Real o Puro.

¿Qué es el uso o goce temporal de bienes?

Para los efectos de esta Ley, se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación. (Art. 19).

¿Existen algunas excepciones para el pago de este Impuesto?

- De acuerdo a lo establecido en el Artículo 20 de esta Ley, no se pagará el Impuesto por el uso o goce temporal de los siguientes bienes:

I. Suelo,

II. Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para Casa-habitación. Si un inmueble tuviera varios destinos o usos no se pagaría el impuesto por la parte destinada o utilizada para Casa-habitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se utilicen como hoteles o casa de hospedaje.

III. Fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos.

IV. Maquinaria y Equipo que únicamente sean susceptibles de ser utilizados en la agricultura o ganadería.- No quedan comprendidas en esta fracción la Maquinaria y Equipo para Industrializar los Productos Agrícolas o Ganaderos.

V. Libros, periódico y revistas.

¿Cómo se considera que el uso o goce temporal de los bienes es en Territorio Nacional?

Se entiende que es en Territorio Nacional, que se

concede el uso o goce temporal de los bienes tangibles, cuando en éste se encuentra el bien en el momento de su entrega material a quien va a realizar su uso o goce. (Artículo 21).

¿En qué momento se causa este Impuesto (IVA)?

- De acuerdo a lo establecido en el Artículo 22, se causa el Impuesto (IVA), en el momento en que sean exigibles las contraprestaciones a favor de quien efectúa dicho otorgamiento y sobre el monto de cada una de ellas. Entre dichas contraprestaciones quedan incluidos los anticipos que reciba el contribuyente.

¿Cómo se determina la base gravable para el cálculo de este Impuesto?

- Para el cálculo del Impuesto en el caso de uso o goce temporal de los bienes, se considerará el valor de la Contraprestación pactada a favor de quien los otorga, así como las cantidades que se carguen o cobren, por otros impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos, intereses normales o moratorios o cualquier otro concepto. (Artículo 23).

b) Arrendamiento Financiero.

El Contrato de Arrendamiento Financiero no se encuentra como tal en ésta Ley (IVA), Únicamente se menciona en el Reglamento de dicha Ley, en el Artículo 25 Segundo Párrafo.

¿Cómo se causará el IVA en un Contrato de Arrendamiento Financiero?

- Se causará el IVA en un Contrato de Arrendamiento Financiero de esta manera: al Impuesto que corresponda al monto de la operación, se le aplicará el porcentaje que señala la Ley del I.S.R. en el Artículo 21 Fracción XII para determinar el costo de adquisición y la diferencia podrá diferirse durante el plazo inicial forzoso del Contrato (Art. 25, 2º. Párrafo RIVA).

¿Cuándo y cómo se paga el IVA Diferido?

El Impuesto Diferido se pagará mensualmente en el monto que resulte de dividirlo entre el número de meses pactados en el Plazo Inicial Forzoso del Contrato (Art. 25, 3er. Párrafo RIVA).

C A P I T U L O I V

CONCLUSION.

Existen personas que opinan que un trabajo de seminario de investigación no debe presentar conclusiones. Pienso que - esto se debe a que concluir implica la adopción de una postura, misma que encajona al lector y limita el trabajo de investigación, haciéndolo caer dentro del terreno de la -- Tesis.

Por lo anterior, en este capítulo no pretendo llegar a conclusiones tajantes, sino mas bien, haré algunos comentarios que derivan de la experiencia que he recogido durante el -- tiempo en que llevé a cabo este seminario.

En el mundo de las empresas, una de las áreas fundamentales es la de finanzas, entendidas como el arte de allegarse y - administrar recursos.

El financiero no puede permanecer inmóvil, estático, tiene que estar constantemente ideando nuevas formas, nuevos procedimientos para allegarse los recursos (financiamiento) y para administrarlos (inversión).

De todo ese universo financiero, yo elegí un tipo de financiamiento que aún no resulta comprendido del todo, el arrendamiento financiero.

Ante la necesidad de financiamiento, hay cosas que resultan claras para un empresario, como pedir crédito a los proveedores, o crédito bancario, pero esa claridad se torna nebulosa cuando alguien le presenta la perspectiva del arrendamiento financiero.

El arrendamiento financiero es un crédito a largo plazo, -- con características especiales.

No se puede pensar en él para invertir en rubros circulantes, sino para adquisición de activo fijo.

El costo de este financiamiento, es generalmente más alto que el de otras alternativas, sin embargo su consideración no debe ser superficial, ya que un estudio a fondo puede llevar a las siguientes consideraciones:

El arrendamiento financiero, permite el beneficio fiscal del diferimiento del Impuesto Sobre la Renta (por la depreciación acelerada), y el diferimiento de parte del --

Impuesto al Valor Agregado. (Ver nota al final de la -
página).

Diferir el impuesto, como su nombre lo indica, no significa pagar menos impuesto, sino aplazar su pago, lo que constituye un financiamiento gratuito.

NOTA:

Existen dos alternativas para pagar el impuesto al Valor --
Agregado:

1. Pagar el total del impuesto al momento de firmar la operación. (Art. 1° de la Ley del IVA).
2. Pagar una parte del impuesto conforme a lo establecido en el Art. 25 del Reglamento de la Ley del IVA, y diferir el saldo en el plazo que dure el contrato de arrendamiento.

Al elegir el arrendamiento financiero como alternativa de financiamiento, las empresas se enfrentan a mayores salidas de dinero (flujo de fondos), es decir siendo el arrendamiento financiero una alternativa más cara, necesariamente las salidas periódicas de dinero serán más altas, que eligiendo

otras como podría ser un crédito documentado con un proveedor.

El arrendamiento financiero no es una alternativa pre-determinada, es decir, su elección no depende de elecciones anteriores, en cada caso habrá que hacer un estudio y analizar - si se acepta o se rechaza.

Este financiamiento es utilizado por medianas y grandes empresas, siendo prácticamente nula la participación de las - pequeñas empresas.

No existe una legislación específica para el arrendamiento financiero y ninguna ley lo menciona como tal, sin embargo no han podido negar su existencia y han tenido que dictar - disposiciones (Ley del Impuesto Sobre la Renta) que encuadrar sus características fiscales.

Las arrendadoras son pocas en número y se reducen aún más - si tomamos en consideración que muchas de ellas se encuentran especializadas en el arrendamiento de automóviles.

La mayoría de las que existen (si no es que todas), están ligadas a grupos financieros (Multibancos) con los cuales

establecen reciprocidades en cuanto a envíos de clientes y facilidades para la obtención de su propio financiamiento.

Desde luego el arrendamiento como actividad es recomendable, ya que las arrendadoras siempre actúan con un buen margen de seguridad y sólo acontecimientos de carácter nacional -- (devaluación de la moneda) podrían en algunos casos hacerlas resentir pérdidas o mermar sus utilidades.

Falta identificación entre las arrendadoras, ya que por ejemplo en el curso de la investigación, siempre se aseguró la existencia de una asociación de arrendadoras, pero los supuestos miembros nunca pudieron dar una dirección o teléfono.

INDICE ALFABETICO

"A"	<u>PAGINA</u>
Acumulación de Ingresos	178
Amortización.....Tabla de	104
Arrendadoras.....Asociación de	190
Arrendamiento Financiero.....Aceptación o rechazo.	10,15
Arrendamiento Financiero.....Bienes que son objeto de	146
Arrendamiento Financiero.....Caracterís- ticas del	15
Arrendamiento Financiero.....Caracterís- ticas de las empresas de	145
Arrendamiento Financiero.....Caso prácti- co de	78
Arrendamiento Financiero.....Conclusiones acerca del	142, 186
Arrendamiento Financiero, consideraciones Fiscales y Financieras	56
Arrendamiento Financiero.....Costo del	41, 187
Arrendamiento Financiero.....Definición	8
Arrendamiento Financiero.....desventajas del	41
Arrendamiento Financiero.....ejemplo de contrato de	80

PAGINA

Arrendamiento Financiero.....Mecánica Contable del	49
Arrendamiento Financiero.....Modalidades del	12
Arrendamiento Financiero.....Origen del	6
Arrendamiento Financiero.....Terminación anticipada del	46
Arrendamiento Financiero.....Ventajas del	18
Arrendamiento "Ficticio"	14
Arrendamiento Global	13
Arrendamiento Neto	12
Arrendamiento Puro	6,8,174, 176, 182
Arrendamiento Puro.....Mecánica Contable	48
Arrendamiento Total	13
Asientos de Diario.....Arrendamiento Financiero	110, 157
Aspecto Legal del Contrato de Arrendamiento Financiero	174
"B"	
Bienes Objeto de Arrendamiento Financiero	146

	<u>PAGINA</u>
"C"	
Capacidad de Crédito	64
Capital de Trabajo	18, 58
Características del Arrendamiento Financiero	15
Características de las Empresas	145
Caso Práctico.....de Arrendamiento Financiero	78
Catálogo de Cuentas.....de una Arrendadora	163
Conclusión Acerca del Arrendamiento Financiero	142, 186
Código Civil	176
Consideraciones Financieras y Fiscales del Arrendamiento Financiero	56, 172
Contrato de Arrendamiento Financiero (Ejemplo)	80
Costo de Arrendamiento Financiero	41, 76, 77, 187
"D"	
Diferimiento de Impuesto	38, 74, 143, 185
Depreciación Fiscal	21, 38, 50, 137, 179

PAGINA

Desventajas del Arrendamiento Financiero	41
Devaluación.....de la Moneda	152
Dictamen.....de Estados Financieros	171

"E"

Efectivo.....Flujo de	152
-----------------------	-----

"F"

Ficticio.....Arrendamiento	14
Financiamiento	5, 151
Financiamiento.....Fuentes externas de	57, 10
Financiamiento.....Fuentes internas de	5
Financiamiento.....Reposición de	153
Flujo de Efectivo	152

"I"

Impuesto al Valor Agregado	172, 181, 184, 188
Impuestos Diferidos	38
Impuestos Sobre Ingresos Mercantiles	172
Impuesto Sobre la Renta	177

PAGINA

Ingresos...Acumulación de 178

Integración...del Costo del Arrendamiento
Financiero 77

Integración de Rentas 148

Inversión...Rendimiento de la 59

"L"

Legal...Aspecto 174

Ley del Impuesto Sobre la Renta 177

"M"

Mecánica Contable del Arrendamiento Fi-
nanciero 49, 155

Mecánica Contable del Arrendamiento Puro 48

Mercado...de Arrendamiento Financiero 149

Modalidades...del Arrendamiento Financiero 12

Moneda Nacional...Devaluación de 152

"O"

Opciones a ejercer en el Arrendamiento Fi-
nanciero 9

PAGINA

"R"

Reciprocidad...Requisito de	11, 28
Rendimiento de la Inversión	59
Rentas...Integración de	148

"T"

Tablas de Amortización	104
Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento Financiero	46

"V"

Ventajas del Arrendamiento Financiero	18
--	-----------

B I B L I O G R A F I A

- 1.- Ley del Impuesto Sobre la Renta - 1980.
- 2.- Ley del Impuesto al Valor Agregado - 1980.
- 3.- Código Civil - 1979.
- 4.- Boletín de Principios de Contabilidad.
C-6 Inmuebles Maquinaria y Equipo.
- 5.- El Arrendamiento Financiero.
Sus Repercusiones Fiscales y Financieras.
De: C. P. Luis Haime Levy
Ediciones Fiscales Alonso, S.A. (Segunda Edición)
- 6.- Financiación Básica de los Negocios.
Biblioteca de Altos Estudios Comerciales.
 - Pearson Hunt, D.C.S.
 - Charles M. Williams, D.C.S.
 - Gordon Donaldson, D.C.S.
- 7.- Revista de Ejecutivos de Finanzas.
- 8.- Apuntes Sobre Análisis de Arrendamiento Financiero.
Interamericana de Arrendamiento, S.A.
(Arrendadora Serfin, S.A.)

Por: Emilio Izaguirre.