



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Facultad de Contaduría y Administración

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES
ORIGINALMENTE PROPIOS COMO FUENTE DE
FINANCIAMIENTO EN MEXICO

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A N
MARTHA PATRICIA CARRILLO OLACHEA
LIDE D' MARTINI ROMERO
MA. VIRGINIA SALDAÑA ESCAMILLA



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES ORIGINALMENTE
PROPIOS COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO EN MEXICO

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN CONTADURIA

P R E S E N T A N:

MARTHA PATRICIA CARRILLO OLACHEA

LIDE D'MARTINI ROMERO

MA. VIRGINIA SALDAÑA ESCAMILLA

DIRIGIDO POR: C.P. RAFAEL ALVA ESTEVEZ

MEXICO, D.F. 1983

CAPITULO III ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES ORIGINALMEN
TE PROPIOS

3.1.	CONCEPTO	97
3.2.	ASPECTO CONTABLE	98
3.2.1.	REGISTRO DE LA UTILIDAD DESDE UN PUNTO DE VISTA CONTABLE Y DESDE UN PUNTO DE VISTA FISCAL EN UN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	101
3.2.2.	ANALISIS DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE UN CREDITO REFACCIONARIO EN COMPARACION AL ARRENDAMIENTO	111
3.2.3.	PLANTEAMIENTO	112
3.2.4.	DESARROLLO	115
3.2.5.	PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICABLES	122
3.3.	EVOLUCION DEL TRATAMIENTO FISCAL	122

CAPITULO IV CASO PRACTICO

4.1.	DATOS	125
4.2.	PROPUESTA	127
4.3.	ANALISIS FINANCIERO	130
4.3.1.	BALANCE GENERAL	131
4.3.2.	ESTADO DE RESULTADOS	134
4.3.3.	FLUJO DE EFECTIVO	136
4.3.4.	ORIGEN Y APLICACION DE FONDOS	137
4.3.5.	RAZONES FINANCIERAS	138
	CONCLUSIONES	139
	BIBLIOGRAFIA	141

INDICE DE CUADROS

	Pag.
DIAGRAMA OPERATIVO (INICIAL) DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS EN MEXICO. CUADRO A.	6
DIAGRAMA OPERATIVO DE LAS ARRENDADORAS EN MEXICO CUADRO B.	7
DIAGRAMA OPERATIVO (FINAL) DE LAS ARRENDADORAS - FINANCIERAS EN MEXICO. CUADRO C.	8
FUENTES DE FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO DE LAS - EMPRESAS NACIONAL Y MULTINACIONALES	15
PRINCIPALES FUENTES DE FINANCIAMIENTO A LARGO -- PLAZO DE LAS EMPRESAS NACIONALES Y MULTINACIONALES	17
ESQUEMA DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO	25
ALGUNAS VENTAJAS (FISCALES Y FINANCIERAS) DEL -- ARRENDAMIENTO FINANCIERO	14
TIPOS DE ARRENDAMIENTO	97
PRINCIPALES ARRENDADORAS FINANCIERAS EN MEXICO -	96
DIAGRAMA DE REGISTRO CONTABLE DE LAS ARRENDADO - RAS	100
ESTADO DE RESULTADOS (CREDITO REFACCIONARIO)	117
ESTADO DE RESULTADOS (ARRENDAMIENTO FINANCIERO)	118
GRAFICA COMPARATIVA DEL RENDIMIENTO DE UN CREDI - TO REFACCIONARIO Y EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	121

P R O L O G O

El presente seminario de investigación pretende conjugar los aspectos técnicos más relevantes del Arrendamiento Financiero ubicándolo en la realidad de política económica mexicana actual.

En años anteriores el Arrendamiento Financiero alcanzó gran importancia debido a que ayudaba en gran medida a que se realizaran proyectos de: Producción, expansión y modernización.

Pretendemos dar a conocer que la opción del Arrendamiento Financiero de bienes originalmente propios (Sale and Lease Back) es una de las alternativas de financiamiento a la cual pueden recurrir las empresas para solucionar sus problemas de liquidez y falta de capital de trabajo originado en gran parte por la situación financiera por la que atraviesa el país.

Para la realización de este tema, se consultaron, textos utilizados en la docencia, publicaciones hechas por instituciones públicas y privadas, que analizan tanto las peculiaridades de la operación como las condiciones económicas del país. Lo anterior con el deseo de presentar en lo posible un panorama real al respecto, dado que la literatura existente, proviene en su mayor parte del vecino país del norte, lo cual la hace poco confiable, debido a que las condiciones económicas de cada uno son diferentes y de igual manera sus necesidades.

I N T R O D U C C I O N

ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Es una alternativa de financiamiento para la adquisición de bienes muebles a mediano y largo plazo.

Es aquella transacción mediante la cual el arrendador además de otorgar el uso o goce de un bien por un plazo determinado al arrendatario, se obliga a otorgar alguna de las siguientes alternativas al cumplimiento por parte del arrendatario del plazo y renta determinadas.

- Opción de comprar a la Arrendadora en un precio inferior a su valor en el mercado al momento de la opción.
- Participar al arrendatario en la utilidad que se obtenga de la enajenación del bien objeto del arrendamiento a un tercero.
- Prorrogar el plazo del arrendamiento en base a rentas reducidas inferiores a las del plazo del arrendamiento.

El arrendador en este caso, no adquiere riesgos adicionales a los existentes en el acuerdo de las partes sobre la recuperación del costo del equipo, es decir, no interviene el concepto de valor residual para el arrendador.

El arrendamiento financiero, se ha destinado a afianzar la estructura de las empresas, ayudando a complementar toda una fuerza de capitalización, vía el endeudamiento a largo plazo capaz de hacer una muy buena combinación con los créditos de avío, refaccionario o hipotecarios industriales, sin que forzosamente deban participar todos en el apoyo de una determinada empresa.

Este tipo de créditos, lo pueden contratar tanto personas físicas y morales dedicadas a cualquier actividad económica -- permitiéndoles, por este medio, hacer uso de un bien bajo un contrato que reuna fiscalmente, las características mencionadas en el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y depreciando el costo de su inversión de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 48 de la misma Ley.

El importe de las rentas que se generan, con motivo de la - contratación de un arrendamiento financiero, llevan implícitas un rendimiento de acuerdo con el costo del bien arrendado, esto es, que la arrendadora, siempre aumentará puntos al costo de dinero obtenido del proveedor de fondos, para de esta manera determinar la tasa de interés del cliente.

Debido a la capacitación profesional actual entre los ejecutivos de finanzas tanto de la Banca como de las empresas, se ha hecho conciencia que los apoyos financieros deben ser programados de acuerdo a las necesidades reales presentes y futuras de la empresa, incluyendo en sus planes el conseguir - el uso del equipo productivo por medio de arrendamiento para lo cual, se deberá hacer especial hincapie en la productividad que se obtiene y la programada a obtener con o sin el -- equipo arrendado, ya que la renta mensual inside directamente en el costo.

En nuestros días, se hace aún de mayor necesidad, el arrendamiento financiero de bienes originalmente propios, debido a que proporcionan capital de trabajo y liquidez.

10 PREGUNTAS SOBRE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Las interrogantes que se resuelven a continuación, tienen como objetivo aumentar el interés del empresario sobre esta --

fuente alterna de financiamiento que da grandes beneficios a las empresas.

1. ¿ QUE ES ?

En nuestro país, el Arrendamiento Financiero (Artículo 30 de la LISR), es uno de los medios más ágiles para lograr el uso y posteriormente la propiedad de bienes de producción.

2. ¿ QUE MECANICA SIGUE UNA OPERACION ?

Los pasos previos a la celebración de un Arrendamiento Financiero son los siguientes:

- a. El cliente solicita a la Arrendadora sus servicios y ésta le hace conocer las bases tentativas de la operación.
- b. El cliente entrega a la Arrendadora una solicitud en la que señala el equipo a arrendarse, su costo y su procedencia, fundamentando las condiciones que requiere; anexa a ésta, la documentación requerida por la Arrendadora.
- c. La Arrendadora estudia la propuesta y la aprueba.
- d. Se formaliza la operación de Arrendamiento Financiero, mediante la firma del contrato.
- e. El proveedor factura el equipo a la Arrendadora y lo entrega al arrendatario. La Arrendadora toma el seguro correspondiente. (Cuadros A B C).

3. ¿ QUE BIENES SE PUEDEN ARRENDAR ?

En general cualquier tipo de bienes muebles puede ser objeto de Arrendamiento Financiero. Las Arrendadoras profesionales, suelen preferir el Arrendamiento Financiero de los bienes directamente destinados a la producción.

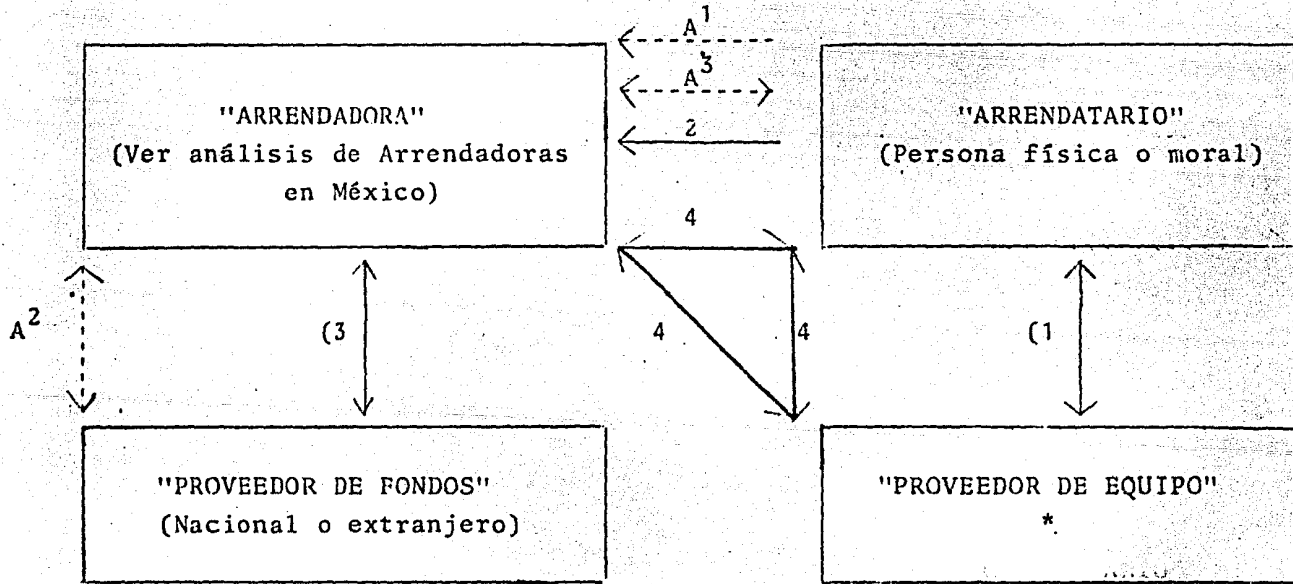
4. ¿ COMO SE PUEDE PACTAR UNA OPERACION EN CUANTO A SU FORMA DE PAGO ?

Se ha dicho que los términos y condiciones en que se pue-

DIAGRAMA OPERATIVO (INICIAL) DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS EN MEXICO

SUJETOS:

- ARRENDADORA
- ARRENDATARIO
- PROVEEDOR DE EQUIPO
- PROVEEDOR DE FONDOS (RECURSOS)

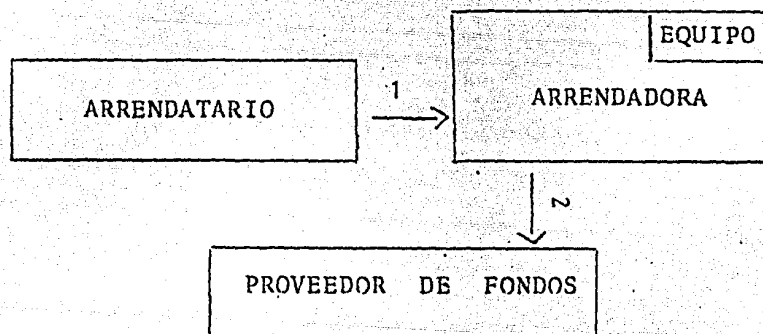


* En el A.F. Sale and Lease Back (bienes originalmente propios), el cliente es igualmente el proveedor de equipo ('A')

DIAGRAMA OPERATIVO (INTER-MEDIO) DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS EN MEXICO

SUJETOS:

ARRENDADORA
ARRENDATARIO
PROVEEDOR DE FONDOS

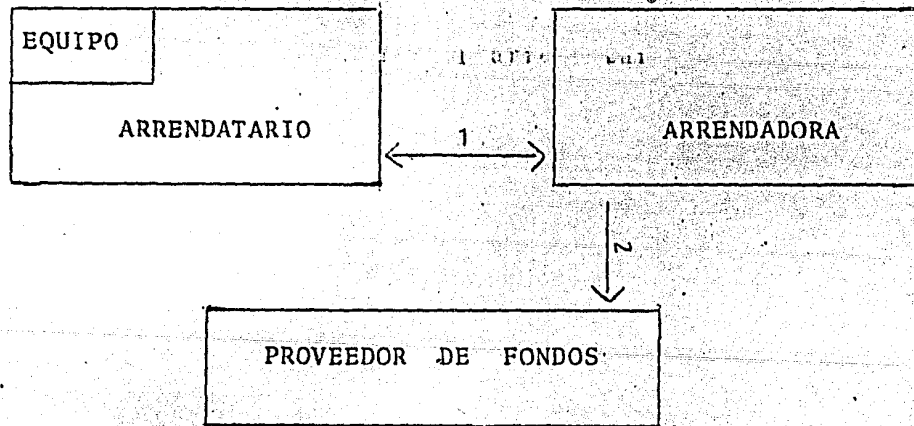


1. Pago de rentas.
2. Pago parcial del préstamo (Capital e Intereses)

DIAGRAMA OPERATIVO (FINAL) DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS EN MEXICO

SUJETOS:

- ARRENDADORA
- ARRENDATARIO
- PROVEEDOR DE FONDOS



1. Paga opción a compra y entrega el equipo al arrendatario.
2. Liquida préstamo.

NOTA: Situación que normalmente se daría al momento de vencer un contrato.

de pactar una operación de arrendamiento, son muy flexibles. En cuanto a la periodicidad en los pagos, ésta puede ser: Mensual, trimestral, semestral, etc. Para lograr mayor conveniencia es aconsejable hacer coincidir los períodos de pagos de rentas con los de generación de ingresos, tomando en cuenta los ciclos económicos que afectan a cada empresa.

Por otra parte, si el caso lo amerita, se pueden pactar períodos de gracia, rentas variables, rentas crecientes y decrecientes, etc. (Ver cuadro D).

5. ¿ A QUE PLAZOS SE PUEDEN CONTRATAR LAS OPERACIONES ?

Los bienes productivos se pagan con las utilidades que genera. Bajo esta premisa, los plazos en las operaciones de Arrendamiento Financiero, se puede hacer coincidir con el tiempo necesario para que el Arrendamiento Financiero sea autofinanciable.

Siendo muy flexible la fijación de los plazos en este tipo de operaciones entre dos y siete años, siendo las de mayor incidencia entre tres y cinco años.

6. ¿ EN QUE MONEDAS SE PUEDEN PACTAR LAS OPERACIONES ?

En términos generales, estas operaciones se llevaban a cabo en Moneda Nacional o en Dólares Americanos; pudiéndose negociar así mismo en cualquier otra moneda cuando la importancia de la operación o las condiciones del mercado de capitales lo justifiquen.

En la actualidad sólo se da financiamiento en Moneda Nacional (febrero de 1983).

7. ¿ ES UN SERVICIO CARO ?

Para evaluar el costo del Arrendamiento Financiero es necesario hacer el planteamiento sobre una base comparativa ante otras fuentes de financiamiento susceptibles de utilización.

De esta forma, la diferencia en "Costos Directos" saltará a la vista sin embargo el ejecutivo profesional, deberá involucrar en la evaluación una serie de factores de "Costo Indirecto" aplicable en diferentes casos, como por ejemplo:

- Gastos Legales (notario y registro).
- Porcentaje de costo de adquisición que se financia, inflexibilidad en plazos y forma de pago, comisiones y gastos adicionales.
- Limitaciones a la capacidad de endeudamiento al afectar líneas de crédito establecidas.
- Tiempo de resolución en el otorgamiento del crédito.
- Precio sobre el que se calcula el costo del financiamiento (precios de lista o precios de contado, etc.)
- Reciprocidad.

Considerando todos los costos involucrados en una comparación, entre el Arrendamiento Financiero y otros medios de financiamiento, se llega a la conclusión, que éste compete ventajosamente en el mercado de capitales.

8. ¿ PORQUE ARRENDAR EN VEZ DE COMPRAR ?

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

Teniendo a la vista un plan financiero a mediano y largo plazo en el que se tomen en cuenta factores económicos internos sobre la disponibilidad de financiamientos, es necesario considerar la existencia de las fuentes alternas de financiamiento.

" EL DINERO MAS CARO ES EL PROPIO "

" EL DINERO MAS CARO ES EL QUE NO EXISTE "

9. ¿ CUAL ES EL MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ?

A partir de 1961, cuando se empezaron a realizar operaciones de Arrendamiento Financiero en nuestro país, y hasta la publicación de las reformas y adiciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta del 19 de noviembre de 1974, se vinieron sucediendo una serie de cambios en el criterio sobre el tratamiento fiscal de este tipo de operaciones, situaciones que desafortunadamente tendían a confundir a los usuarios.

La última reforma fiscal, señala claramente en sus artículos 16, 30 y 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta el tratamiento que tanto el arrendador como el arrendatario, deben dar a este tipo de operaciones.

10. ¿ QUIEN SE BENEFICIA CON ESTE SERVICIO ?

En todo negocio que prospera, se benefician las partes que intervienen.

- | | | |
|------------------------|---|---|
| EL ARRENDADOR | - | Al obtener la productividad deseada. |
| EL ARRENDATARIO | - | Al contar con una fuente adicional de financiamiento. |
| EL PROVEEDOR DE EQUIPO | - | Al vender al contado. |
| EL FISCO | - | Al ver incrementada su recaudación. |
| LA ECONOMIA DEL PAIS | - | Al contar con un medio que viene a incrementar y acelerar las transacciones de compra-venta y empleo de bienes de producción. |

Consideramos que puedan quedar muchas preguntas por contestar, mismas que durante el desarrollo de nuestro tema trataremos de contestar.

CAPITULO I

ANTECEDENTES

1.1 CONCEPTO DE FINANZAS

Dentro de los diferentes conceptos de finanzas encontramos las diferentes definiciones que a continuación se mencionan:

La Enciclopedia Ilustrada Cumbre define a las finanzas como "El conjunto de operaciones y hechos económicos relacionados con el manejo de la hacienda pública o de los grandes negocios bancarios, mercantiles e industriales. La forma en que puede suscribirse un capital para fundar o sostener una empresa es un problema financiero. Uno de los principales sectores de la ciencia de las finanzas es el que se ocupa de los gastos realizados por el Estado y de los recursos que este utiliza para cubrir sus necesidades.

El Estado necesita de fondos para cubrir los gastos que realiza. En el estudio científico de estos recursos y erogaciones es auxiliado en su labor por el derecho financiero que se encarga de regular desde el punto de vista jurídico, la actividad fiscal, y por la Política Financiera que establece orientaciones para la recaudación de ingresos y qué destino se habrá de dar a los mismos. (1)

La Enciclopedia Esparsa define a las finanzas como "El conjunto de profesiones que tienen por objeto operar con el dinero y sus modos representativos, especialmente los valores mobiliarios. (2)

El Diccionario para contadores lo define "Como la teoría y la práctica en que se basan los tratos mercantiles, incluyendo la especulación en dinero y su inversión: El campo de operaciones de los bancos comerciales y los inversionistas, así como de los mercados de valores y de productos comerciales de los corredores y de los comerciantes. (3)

(1) Enciclopedia Ilustrada Cumbre pag. 67.

(2) Diccionario Enciclopédico Esparsa Tomo II Española Flix pag. 411.

(3) Höhler Diccionario para Contadores pag. 253.

"La palabra finanzas proviene del Latín "Finatio", de la raíz "Finis" que significa acabar o poner término mediante pago. - En su origen, financiar es pagar, y su sentido más generalizado se ha extendido a la manera de captar recursos y su canalización." (4)

"Las finanzas es la rama de la economía, que estudia la obtención de créditos y dinero, con el objeto de organizar, reorganizar, ampliar y fomentar las empresas, permitiendo su funcionamiento normal y el conocimiento de su aplicación." (5)

"Disciplina integrada por los conocimientos teóricos relativos a la determinación de las necesidades monetarias de una empresa y a su satisfacción. Contesta las preguntas ¿Cuánto dinero se necesita?, ¿Dónde conviene conseguirlo? y ¿Qué debemos hacer con el que no se utiliza? (6)

"Caudales, bienes medios de que disponer la iniciativa privada o pública." (7)

De acuerdo a lo anteriormente señalado, se puede definir a las Finanzas como el estudio para la obtención de créditos y dinero, con el objeto de orgánizar, reorganizar, ampliar y fomentar las empresas; permitiendo su funcionamiento normal y el conocimiento de su aplicación.

(4) Oferta Pública de Valores. Evangelina Goyzuela, Estrella, México, 1969, Tesis U.N.A.M.

(5) Finanzas y Desarrollo Económico. Navarrete R. Alfredo.

(6) Diccionario de Contabilidad. Siglo Nuevo Editores, S.A. - Eduardo M. Franco lías. México, 1980.

(7) Diccionario de la Banca. Ediciones Pirámide. A. Martínez-Cerezo. 3a. edición ampliada.

1.2 PRINCIPALES FUENTES DE FINANCIAMIENTO EN LA MICROECONOMIA MEXICANA.

Debido al proceso de recuperación económica en que se encuentra el país, es de considerable importancia para las empresas mexicanas la adecuada selección del tipo de financiamiento que cubra sus necesidades así como el mejor uso de los recursos financieros.

La canalización de recursos que realizan las empresas mexicanas no es la mejor, ya que las fuentes de financiamiento a largo y a corto plazo que se utilizan no son las más adecuadas.

Dentro de las fuentes de financiamiento a corto plazo las empresas líderes mexicanas generalmente financian sus necesidades con créditos de la banca nacionalizada y los recursos internos en dicho orden. La banca mixta constituía la tercera fuente de financiamiento. Luego siguiendo del crédito de los proveedores, crédito de la banca mixta y los préstamos intracorporativos de la matriz o empresas filiales (Ver cuadro 1).

Para las empresas cuyo capital es de origen nacional o internacional también se financian principalmente a través de la banca nacionalizada y los recursos internos. Otras fuentes de financiamiento van de acuerdo al tipo de empresa (Ver cuadro 1).

Para las empresas nacionales la tercer fuente de financiamiento a corto plazo es el crédito de la banca mixta, para las empresas multinacionales tienen mayores medios de acceso a la banca internacional (Ver cuadro 1).

Las empresas nacionales y multinacionales también utilizan otros medios de financiamiento a corto plazo como son las cuentas por pagar, para las nacionales ocupa el cuarto lugar y pa-

C U A D R O No. 1

FUENTES DE FINANCIAMIENTO A CORTO PLAZO DE LAS EMPRESAS NACIONALES Y
MULTINACIONALES.

	<u>NACIONALES MEDIA</u>	<u>MULTINACIONALES MEDIA</u>
BANCA PRIVADA NACIONALIZADA	1.50	2.05
BANCA NACIONAL Y MIXTA	2.58	3.52
BANCA INTERNACIONAL	2.97	2.56
RECURSOS INTERNOS	2.19	2.22
PRESTAMOS INTRACORPORATIVOS	3.43	2.97
CREDITO DE PROVEEDORES	2.96	3.10

El Financiamiento del desarrollo de México en los ochentas, Dr. Edgar Ortiz C., Programa de Doctorado en Administración.

ra las multinacionales el quinto. (Ver cuadro 1)

Finalmente la banca internacional y los créditos intracorporativos, son las fuentes de menos importancia para las empresas de capital nacional, en el caso de las empresas multinacionales, como ya mencionamos la banca internacional ocupaba el tercer lugar y los créditos intracorporativos el cuarto. (Ver cuadro 1)

Dentro de las fuentes de financiamiento a largo plazo las empresas líderes en México tienen como principales fuentes de financiamiento los préstamos de la banca nacionalizada, la banca internacional (anteriormente) y en tercer lugar los recursos internos.

En el financiamiento a largo plazo las empresas mexicanas dependen ligeramente menos de los recursos internos, las acciones comunes y acciones preferentes y son utilizados escasamente debido a que el mercado de valores tiene un desarrollo insuficiente, por lo tanto las empresas comúnmente prefieren el financiamiento interno y el endeudamiento como una medida para mantener el control de la empresa bajo sus actuales propietarios. (Ver cuadro 2)

De acuerdo a lo anteriormente señalado se puede apreciar que la principal fuente de financiamiento para las empresas mexicanas es la banca y en cuanto a las demás fuentes de financiamiento existen mínimas diferencias en cuanto a prioridad.

Como se ha indicado, la banca internacional era una de las principales fuentes de financiamiento a corto plazo con la que ya no cuentan las empresas mexicanas debido a la situación política económica del país (febrero 1982 a la fecha). Ya que a las empresas les resulta difícil obtener préstamos con el extranjero debido a la flotación de la moneda y a que el gobierno de lo que obtiene de divisas primero ve la necesidad de cubrir la deuda externa, dejando un margen a las empresas priva-

C U A D R O No. 2

PRINCIPALES FUENTES DE FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO DE LAS EMPRESAS
NACIONALES Y MULTINACIONALES

	<u>NACIONALES MEDIA</u>	<u>MULTINACIONALES MEDIA</u>
BANCA NACIONALIZADA	1.66	2.06
BANCA NACIONAL Y MIXTA	2.24	2.84
BANCA INTERNACIONAL	1.95	2.30
RECURSOS INTERNOS	2.16	2.60
PRESTAMOS INTRACORPORATIVOS	3.38	2.75
BONOS	4.66	4.66
ACCIONES PREFERENTES	6.00	4.66*
ACCIONES COMUNES	3.30	5.24

*La desviación estándar del financiamiento por acciones preferentes es de 3.52

El financiamiento del desarrollo de México en los ochentas, Dr. Edgar Ortiz C., Programa de Doctorado en Administración.

das para que cubran su deuda.

Algunos de los factores que influían para adquirir los préstamos del extranjero eran los siguientes:

- La baja captación del ahorro e insuficiente creación del crédito.
- Los costos del crédito eran menores en relación al del financiamiento interior.
- No corría el riesgo de posibles devaluaciones.
- Insuficiente desarrollo de los mercados de dinero y de capital.
- Limitadas alternativas de adquisición de fondos debido a concentraciones institucionales en el sector de intermediación financiera.

Dicha transferencia de fondos del exterior ayudaban a generar un crecimiento más alto de las empresas y de la economía en el momento, pero a largo plazo llegaría a afectar la naturaleza y el nivel de desarrollo nacional, así como en la libre toma de decisiones de las empresas mexicanas y la soberanía nacional.

La mayoría de las empresas trataban de obtener préstamos en el extranjero ya que el costo del crédito interno era y sigue siendo alto, debido a la baja formación del capital por la desconfianza que existe hoy en día en la banca nacionalizada y por los efectos de la inflación. Ahora la banca para captar más capital, ha adoptado las tasas de interés fluctuante más elevadas. Las variaciones en las tasas de intereses de los mercados internacionales de dinero y de capital, y las tasas de inflación internas han servido de guía para determinar las tasas de interés vigentes.

A pesar de la flexibilidad de esta política no se ha logrado-

establecer la paridad en las tasas de interés con otros países.

Las altas tasas de inflación han ocasionado riesgos adicionales en el financiamiento a corto plazo, como son el futuro costo incierto del crédito y la disminución de las posibilidades de financiamiento que como indicamos anteriormente es muy baja la formación del capital.

Los préstamos que las compañías mexicanas obtienen a través de la banca nacional, no cubren el tiempo esperado de vida de la inversión y por lo tanto deben arreglarse nuevos financiamientos periódicos, consecuencia por la cual las empresas tienen mayor incertidumbre en recuperar la inversión, y siguen políticas que les permitan realizar lo más pronto posible su inversión y esto ocasiona que el crecimiento de sus recursos internos se frene y en segundo caso se causan presiones inflacionarias al fijar precios.

Las empresas mexicanas tienen como otra fuente de financiamiento sus recursos internos, esto nos permite observar que limitan sus propias posibilidades de financiamiento para mantener el control y propiedad de las mismas en manos de un grupo reducido. Esto se comprueba por la poca importancia que tienen las acciones como fuente de financiamiento. También se debe a la falta de desarrollo de los mercados de capital provocado por el excesivo desarrollo de la banca.

México comparado con otros países en vía de desarrollo tiene un sistema financiero muy avanzado, debido al crecimiento que tuvo la banca privada, lo que ocasionó que la misma, absorbiera ciertas actividades propias del mercado de valores - el cual actualmente aporta solamente el 3% de la formación de capitales con respecto a la banca.

Algunos medios que pueden fomentar los mercados de dinero y capital serían los siguientes:

- Que los repartos de utilidades incluyeran una distribución de acciones.
- Fomentar la mexicanización de las empresas multinacionales.
- Fomentar la democratización del capital.
- Incrementar los incentivos fiscales a las empresas que se inscriban a la bolsa de valores.
- Incremento de incentivos fiscales a los inversionistas.
- Autorizaciones para la creación de nuevos tipos de valores.
- Incremento en la eficiencia del mercado de valores.
- Ayudar al crecimiento balanceado de la banca; o sea apoyar a la banca en regiones menos desarrolladas.
- Que la banca nacional asuma una posición de liderazgo en cuanto al financiamiento encausado a las empresas al mercado de valores y en consecuencia estas instituciones deben crear patrones de financiamiento a largo plazo.
- Mejorar el control de la inflación y problemas monetarios relacionados con dicho fenómeno o sea controlar el gasto público equilibrando el presupuesto federal.
- Con apoyo en otras monedas ajustar el peso, unas de las políticas para conseguir este objetivo, es el incremento de productividad de las empresas, el estímulo a la industria de la exportación, fomento al turismo, aumentos más moderados de la deuda externa.
- Desarrollo de políticas de precios por parte de las empresas paraestatales que ayuden a frenar la inflación.
- La cooperación del sector privado y público para determinar los planes de financiamiento del desarrollo nacional y el crecimiento de las empresas.
- Fomentar el desarrollo de la ciencia y tecnología basadas en las necesidades de desarrollo del país.

- Finalmente, en México se requiere de un cuerpo más diversificado de intermediarios financieros que se adecuen al tipo de necesidades financieras de las empresas ya, que actualmente solo existe una alta concentración bancaria.

1.3 CONCEPTO DE FINANCIAMIENTO.

Existen diversas definiciones expresadas por diferentes autores dedicados al estudio de esta materia y en dichas definiciones se aprecia la idea principal de su esencia y rasgos característicos del financiamiento.

A continuación citaremos algunas definiciones y así llegar a aquella que contenga los elementos más importantes.

En el libro "Organizaciones y Financiamiento de Empresas" de Antonio Manero define al financiamiento como "El cálculo y adquisición de fondos o créditos necesarios para poner a la empresa en operación". (8)

Otro autor lo define como el estudio de la mejor manera de disponer los recursos procedentes del negocio.

En el libro "Financiamiento y Administración de Empresas" define al financiamiento como la adquisición de recursos para obtener las propiedades tangible necesarias, perfeccionar la organización, unir sus operaciones y permitir su continuidad hasta que la empresa se sostenga por sí misma. (9)

Según otro autor el financiamiento es el medio que emplean las empresas para proveerse de fondos que no pueden ser suministrados por las operaciones normales del negocio.

Hunt. Williams y Donalson, definen al financiamiento "Como el esfuerzo para proporcionar los fondos que necesitan las empresas en las más favorables condiciones a la luz de los objetivos del negocio". (10)

(8) Manero Antonio, Organización y Financiamiento de E. Pag. - 234.

(9) Gerstenber C. Williams, Financiamiento y Administración de Empresas Pag. 315

(10) Hunt. Williams y Donalson.

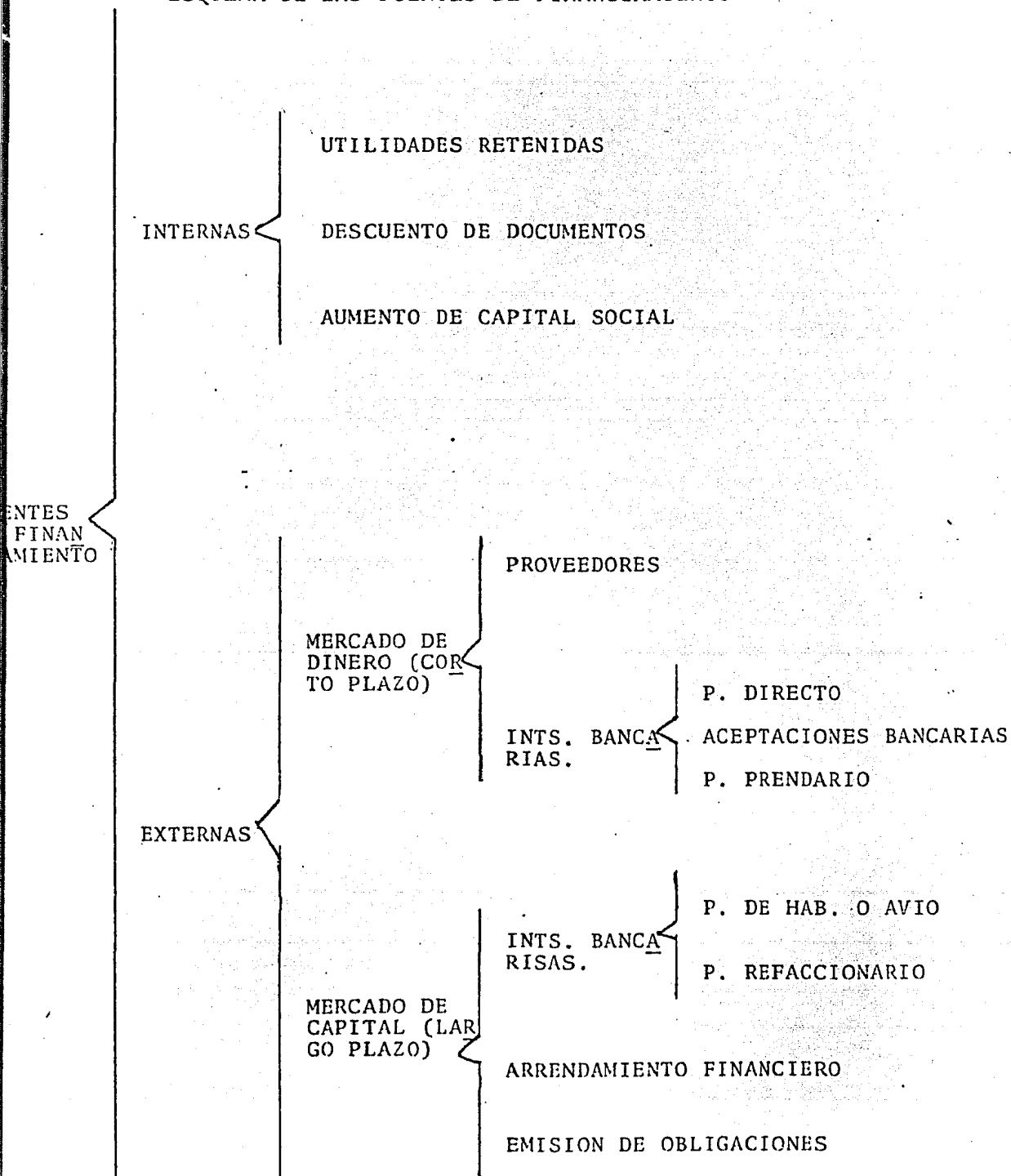
De acuerdo a la definición de la Enciclopedia Salvat el financiamiento es aportar los recursos necesarios para sufragar los gastos que efectúe una empresa al realizar su actividad.(11)

En esta última definición sobresale la necesidad de abastecer al negocio con fondos suficientes, en las mejores condiciones posibles así como un estudio de las futuras aplicaciones con un rendimiento máximo y a un costo mínimo.

De acuerdo a las definiciones anteriores los autores muestran que el objeto del financiamiento es procurar y proveer a la empresa de recursos y la correcta aplicación de dichos recursos a las actividades del negocio. Consecuentemente el financiamiento se podría definir como la actividad de elección de los mejores métodos para la obtención de recursos internos o externos y determinar la forma de inversión más conveniente para obtener el máximo rendimiento y el mínimo del costo.

(11) Enciclopedia Salvat, Salvat Editores, S.A.

ESQUEMA DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO



1.4 FUENTES DEL FINANCIAMIENTO.

En el financiamiento existen una gran diversidad de fuentes - que van de acuerdo al tiempo de utilización o bien atendiendo a su origen.

De acuerdo al tiempo de utilización pueden ser a corto, medio y largo plazo. Y en función a su origen pueden ser internos (capital propio) o externos (capital ajeno).

Algunas de las más importantes fuentes de financiamiento son:

I . CREDITO DE PROVEEDORES.

Este crédito es el que resulta de las operaciones normales de una empresa como son sus compras, las cuales son a plazos, - que aún siendo mínimos representan un financiamiento significativo, también se presentan los descuentos por pronto pago - que son porcentajes bajos pero en muchas ocasiones representan un beneficio considerable en comparación al interés que - se pagaría a una Institución Bancaria al obtener un préstamo - para efectuar el pronto pago.

Pero el proveedor para poderles otorgar este financiamiento a sus clientes requiere de un capital suficiente para poder proporcionarlos y normalmente puede concedérselos cuando obtiene un financiamiento semejante al otorgado y sobre el cual se incluyen intereses y un margen de utilidad por el servicio - prestado, el cual va a absorber el cliente.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CREDITO DE PROVEEDORES

Entre las principales ventajas que encontramos en un crédito - de proveedores, se pueden mencionar las siguientes:

- En este tipo de préstamos se pueden obtener descuentos por pronto pago que pueden ser del 1% ó el 2% can

- tividad que en muchas ocasiones es muy representativa.-
 - Se obtiene relativamente rápido.

Entre las principales desventajas que encontramos en este tipo de créditos, se pueden mencionar las siguientes:

- Se requiere de un enganche o un pago por anticipado.-
- Su plazo es muy corto.
- La tasa de interés es elevada ya que no tienen capacidad de endeudamiento.

II. PRESTAMOS BANCARIOS.

Los préstamos bancarios sin duda alguna son considerados la principal fuente de financiamiento debido a la facilidad que tienen estas Instituciones para otorgar financiamiento ya sea a corto o largo plazo.

Las Instituciones Bancarias tienen una gran variedad de formas de financiamiento y los requisitos que considera básicos para su otorgamiento se dividen en:

REQUISITOS DE CARACTER GENERAL.- Este punto se refiere al estudio de la solvencia moral del solicitante del crédito, capacidad de pago, arraigo en la localidad, experiencia en el negocio, antecedentes de créditos que le hayan sido otorgados, conveniencia y productividad, garantías y aspecto legal de la empresa solicitante.

ELEMENTOS DE JUICIO.- Generalmente son Balance General y Estado de Resultados que pueden ser uno, dos o tres ejercicios anteriores, escrituras constitutivas, relación de garantías, títulos o escrituras de propiedad, certificado de libertad de gravámenes, etc. Este estudio se realiza de acuerdo al tipo de préstamo monto, tiempo y garantía del mismo.

Como principales préstamos bancarios tenemos los siguientes:

PRESTAMOS DIRECTO.

Este tipo de préstamo se utiliza para resolver problemas eventuales de efectivo, nunca para inversiones de carácter fijo.

Los requisitos necesarios para la obtención de este crédito son solvencia moral y económica de la empresa (préstamos quirografarios sin garantías reales); este crédito se opera mediante la firma de un pagaré que incluye el importe total del capital, total de intereses y tasa de interés que se cobra.

Los Bancos exigen como reciprocidad en este tipo de créditos que mantengan un saldo promedio mínimo en cuenta de cheques que pueda ser hasta de un 25% del importe del crédito utilizado y otra característica de este préstamo es que las instituciones de crédito cobran los intereses por anticipado lo que incrementa la tasa real del crédito.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS PRESTAMOS DIRECTOS

Entre las principales ventajas que encontramos en un crédito directo, mencionamos las siguientes:

- Para su otorgamiento sólo se requiere demostrar la solvencia moral y económica de la empresa.
- No es necesaria una garantía real.
- Se documenta a través de un pagaré firmado por el usuario del crédito otorgado.

Entre las principales desventajas que encontramos en un préstamo directo, se pueden mencionar las siguientes:

- Sólo convienen para resolver problemas de efectivo.
- Se requiere de reciprocidad, o sea que se debe mantener en la cuenta de cheques como saldo mínimo un 25% del importe total del crédito.

- Cobro de intereses por anticipado.

PRESTAMO PRENDARIO.

Dicho préstamo es conocido también como pignoraticio. Este tipo de préstamo es el que exige una garantía real no inmueble.- Pueden utilizarse para financiar cualquier movimiento del capital de trabajo aunque normalmente se usa para financiar inventarios.

Las garantías más comunes en este tipo de préstamos son los certificados de depósito de almacenes que amparan materias primas o mercancías de fácil realización.

Este préstamo puede estar documentado a través de un pagaré o contrato en el que se incluya la descripción de la mercancía.

Con este préstamo sólo se puede obtener el 80% del valor de la prenda.

Esta operación es recomendable para empresas cíclicas porque como sus ventas se realizan en períodos determinados pueden dejar su mercancía en prenda.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS CREDITOS PRENDARIOS

Entre las principales ventajas que encontramos en un crédito prendario, se pueden mencionar las siguientes:

- Este crédito es recomendable solamente para empresas cíclicas cuyas ventas se realizan en una época determinada, pudiendo por medio de este tipo de préstamo obtener capital de trabajo garantizando dicho préstamo con mercancías que aún no se requieran para su venta.
- Se documenta solamente con la firma de un pagaré.

Entre las principales desventajas que encontramos en un crédito prendario, se pueden mencionar las siguientes:

- Se requiere de una garantía real.
- En algunas ocasiones existe la necesidad de documentar se mediante la celebración de un contrato.
- Las mercancías en garantía tienen que tener un mercado estable y que sean de fácil realización.
- Es un préstamo catalogado a corto plazo.

PRESTAMOS DE HABILITACION O AVIO.

Es el crédito que se encarga de fomentar la Industria Agrícola y Ganadera. Este crédito se documenta mediante la celebración de un contrato, el cual deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

El usuario del préstamo está obligado a invertir su importe en la adquisición de materias primas, materiales y pago de jornales. Ya que la garantía del crédito son los bienes adquiridos incluyendo los productos que de ellos se obtengan.

Este préstamo nunca excede del 75% sobre el valor de la garantía.

La Institución que otorga dicho préstamo requiere de Balance General y Estado de Resultados para así poder analizar la situación financiera, escrituras o títulos de propiedad de los bienes dados en garantía, así como certificados de libertad de gravámenes.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS PRESTAMOS DE HABILITACION O AVIO

Entre las principales ventajas que encontramos en un crédito de habilitación o avío son las siguientes:

- Es un crédito a largo plazo.
- No hay cobro de intereses por anticipado. Y una gran modalidad de este tipo de préstamos es que sólo se paga intereses sobre lo que se va disponiendo.

Entre las principales desventajas que encontramos en un préstamo de habilitación o avío mencionamos las siguientes:

- Existe la necesidad de inscribir el contrato en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- Puede existir la necesidad de adicionar una garantía prendaria o hipotecaria.
- El importe del crédito sólo puede ser por el 75% del valor de la garantía.
- Para su obtención se requiere de un estudio acerca de la situación financiera de la empresa, escrituras o títulos de propiedad de los bienes dados en garantía, así como los certificados de libertad de gravámenes.

PRESTAMOS REFACCIONARIOS.

Al igual que el préstamo de Habilitación o Avío se encarga de fomentar a la Industria, Ganadería y Agricultura a través de un contrato público, el cual debe de estar ratificado ante Notario Público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El crédito otorgado debe de ser invertido en la adquisición de ganado, en la compra e instalación de maquinaria y en la construcción, etc. o sea en todos los elementos necesarios para el

fomento de la empresa. Una parte del préstamo puede estar destinado a cubrir responsabilidades fiscales o bien en adeudos, siempre que estas operaciones hayan tenido lugar dentro del año anterior a la fecha del contrato.

La garantía de estos créditos se constituye con los bienes adquiridos con dicho crédito y con sus futuros proyectos, pero dichos préstamos no exceden del 75% del valor de la garantía.

El usuario del préstamo no podrá repartir dividendos cuando no esté al corriente con el pago de intereses y amortizaciones del mismo, sólo en el caso de que se cubra este requisito, los dividendos repartidos no deben exceder del 12% anual, y si hubiera sobrantes se crearía una reserva para cubrir los intereses y amortizaciones.

Los requisitos para su obtención son los mismos que para el préstamo de Habilitación o Avío.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CREDITO REFACCIONARIO

Entre las principales ventajas que encontramos en este tipo de crédito son las siguientes:

- Son créditos considerados a largo plazo.
- La garantía son los bienes adquiridos con el préstamo.
- Los intereses sólo se causan sobre el importe utilizado.

Entre las principales desventajas que encontramos en este tipo de créditos son las siguientes:

- Obligación de celebrar un contrato público el cual debe de ser ratificado ante Notario Público e inscrito

ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

- Sólo se obtiene el 75% del valor de la garantía.
- Limita a la empresa deudora al reparto de dividendos.

III.. EMISION DE OBLIGACIONES.

La emisión de obligaciones es considerada como una de las principales fuentes de financiamiento, la cual consiste en un préstamo colectivo pagadero a largo plazo y documentado con obligaciones que son títulos de crédito en los que va implícita la forma en que se efectuará el pago principal, así como los intereses a que tengan derechos sus tenedores.

Una sociedad anónima sólo puede emitir lo que tenga como activo neto que aparezca en el balance. Las obligaciones pueden ser nominativas o al portador y nominativas con cupón al portador.

El capital de la emisora sólo podrá reducirse en proporción al reembolso de las obligaciones emitidas. Tampoco podrá cambiar su objeto, domicilio o denominación, sin el consentimiento de la Asamblea General de Obligacionistas. Y además publicará su balance dictaminado por Contador Público en el Diario Oficial de la Federación.

Las obligaciones pueden tener garantía con títulos o bienes. Dicha garantía sólo podrá ser cancelada de conformidad con lo que se haya estipulado en la emisión.

Para emitir las obligaciones entre el gran público inversio

nista es indispensable la autorización de la Comisión Nacional de Valores, una vez autorizada se debe protocolizar el acta de emisión e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Las obligaciones pueden convertirse en acciones debiendo para ello señalar en la emisión la fecha en que se ejercite el derecho de conversión. Las obligaciones convertibles no podrán ser colocadas bajo la par y durante la vigencia de la emisión, la sociedad no podrá tomar ninguna decisión que perjudique los derechos de los obligacionistas para su conversión.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA EMISION DE OBLIGACIONES

Entre las principales ventajas que encontramos en una emisión de obligaciones, se pueden mencionar las siguientes:

- Es una forma que permite captar grandes cantidades de dinero en beneficio de la empresa.
- Puede ser la base que permita más adelante la conversión de obligaciones a acciones, lo que se convertiría en un atractivo para el inversionista, además de proporcionar un interés mayor y no descapitalizar a la empresa con el pago principal.

Entre las principales desventajas de una emisión de obligaciones encontramos las siguientes:

- El costo elevado de la emisión que además del pago normal de los intereses a los obligacionistas se deben considerar una serie de elementos que analizaremos más adelante, que incrementan considerablemente su costo.
- La necesidad de divulgar la situación financiera de la empresa.

- Se comprometen los activos al otorgarlos como garantía adicional.

IV.. AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL.

Por medio de la emisión de acciones se pueden obtener recursos externos adicionales para incrementar los activos de la empresa, o bien pueden servir para cambiar la estructura financiera actual de la empresa, convirtiendo pasivos a capital.

Este tipo de financiamiento es de carácter permanente y sinónimo de desarrollo de la empresa.

Dicha emisión de acciones pueden ser suscritas en forma privada o colocadas entre el gran público inversionista. Las suscripciones privadas traen consigo compromisos de rendimientos excesivamente altos que ejercen presiones inconvenientes al empresario.

Existen dos formas de lograr un aumento de capital:

1. Capitalizando las utilidades obtenidas, y
2. Emitiendo acciones que pueden ser a través de la suscripción de nuevos socios o aumentando simplemente el número de las mismas.

Para colocar las acciones entre el público en general, se necesita autorización de la Comisión Nacional de Valores, y una vez aprobada dicha emisión, deberá inscribirse en el Registro Nacional de Valores proporcionándole dentro de los cuatro meses siguientes el balance general y estado de resultados dictaminados por contador público independiente acompañado de un informe de la Asamblea General de Accionistas, sobre la aplicación de utilidades, dividendos decretados y su forma de liquidación.

En la emisión de acciones preferentes el accionista tiene de recho a recibir un dividendo (acumulativo y no acumulativo, - convertible o inconvertible) y en las acciones ordinarias, - tienen derechos privilegiados, principalmente en la obtención de un rendimiento constante y garantizado, y desventajas en otras situaciones como el no participar con voz y voto en - las decisiones.

Las acciones preferentes tienen ciertas ventajas como la de ser convertibles en acciones ordinarias; o que su dividendo garantizado sea sobresaliente; o que su precio de colocación sea atractivo.

VANTAJAS Y DESVENTAJAS DEL AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL

Entre las principales ventajas que encontramos en el aumento de capital social, se pueden mencionar las siguientes:

- Se puede obtener una suma considerable de efectivo - sin necesidad de amortizar el capital recibido.
- Mejora la posición del balance en lo referente al ca - pital contable contra pasivo.
- Se puede crear una imagen de la empresa ante el pú - blico.

Entre las principales desventajas que encontramos en el au - mento de capital social, se pueden mencionar las siguientes:

- El elevado costo de la emisión de acciones que poste - riormente analizaremos.
- La necesidad de divulgar información financiera de - la empresa.
- Se divulga la propiedad de la empresa entre nuevos - accionistas.

- La obligación de pagar dividendos para hacer más atractiva la emisión al inversionista (acciones preferentes).

V.. RETENCION DE UTILIDADES PARA REINVERSION.

Esta fuente tiene su origen en la retención de las utilidades.

En México, la Ley General de Sociedades Mercantiles ordena que deben separarse de las utilidades anuales netas el 5%, como mínimo, para formar un fondo de reserva hasta que su importe represente la quinta parte del capital social. Esta separación de utilidades, aunque tenga como finalidad proteger los intereses de los acreedores en adición al capital social, incrementa el capital no disminuable de la empresa, separando y reinvertiendo las utilidades libres.

La reinversión de utilidades tiene un costo, ya que de hecho representa una inversión permanente adicional de los accionistas, la cual debe tener su retribución correspondiente -- (dividendos). El dividendo decretado tiene relación directa con el patrimonio del accionista, el cual incluye las utilidades retenidas por la empresa.

En el caso de capitalización de utilidades, es importante tomar en cuenta el incentivo fiscal que la Ley del Impuesto Sobre la Renta otorga a las empresas que capitalizan sus utilidades eximiendo a éstas hasta por una tasa del 55% del impuesto sobre la renta a que están sujetas. De otra forma, la inversión de este recurso que las empresas reciben por la capitalización de utilidades se vería afectada por el impuesto y cada peso de utilidad se convertiría en 79 centavos de capital social.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA RETENCION DE UTILIDADES PARA REINVERSION

La principal ventaja que encontramos en la retención de utilidades para la reinversión, se pueden mencionar las siguientes:

- En el caso de capitalización de utilidades, es importante tomar en cuenta el incentivo fiscal que la Ley del Impuesto Sobre la Renta otorga a las empresas que capitalizan sus utilidades eximiendo a éstas hasta por una tasa del 55% del Impuesto Sobre la Renta a que están sujetas.
- Las principales desventajas que encontramos en la retención de utilidades para la reinversión, se pueden mencionar las siguientes:
 - a. El pago de dividendos.
 - b. El problema de la descapitalización que sufren las empresas cuando obtienen sus resultados aplicando el costo histórico original para cuantificar sus operaciones.
 - c. No deducibles.

VI.. ARRENDAMIENTO.

Es el financiamiento de inversiones a mediano y largo plazo que le evita a la empresa comprometer fondos en el momento de hacer el uso del bien.

Existen dos tipos de arrendamiento que son los siguientes:

El Arrendamiento Puro es aquel en el cual no es permisible que se vaya adquiriendo derecho de propiedad sobre el bien y el Arrendamiento Financiero a través del cual se va adquiriendo en propiedad el bien arrendado a medida que se van pagando las rentas.

A continuación se estudian en forma más detallada:

ARRENDAMIENTO PURO.- Es el que se celebra a través de un contrato en el cual está estipulado, que el arrendatario tendrá derecho a utilizar los activos a cambio del pago de rentas, solamente que no adquiere la propiedad del bien arrendado.

Este financiamiento se utiliza comunmente cuando el bien rentado tiene un alto índice de obsolescencia, o cuando se fabrican productos que por su naturaleza, se tenga planteada su permanencia en el mercado únicamente por un tiempo, también se utiliza para arrendar equipos de cómputo, electrónicos, maquinaria y equipo para perforación de pozos petroleros, etc.

El empleo de este financiamiento debe revelarse en los estados financieros mediante una nota, pero no como un activo de la empresa y las obligaciones periódicas relativas al alquiler no representan un pasivo sino hasta su vencimiento.

Aquí los gastos de mantenimiento y conservación generalmente los cubre el propietario del bien.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO.- Este arrendamiento se celebra también a través de un contrato en el cual se establece que el arrendatario aparte de poder utilizar un bien durante un período determinado, tendrá la opción de adquirir el bien a un precio significativo.

Por este medio las empresas adquieren el equipo que necesitan o bien, renuevan el equipo actual sin efectuar desembolsos y a la vez invierten dichos fondos en áreas más productivas como son las materias primas, mano de obra etc.

Las ventajas que ofrece el arrendamiento financiero hacen

que dicho financiamiento adquiera un costo adicional debido a que las arrendadoras cargan una tasa de interés mayor que la bancaria, además de trasladar un impuesto federal sobre el arrendamiento.

Los bienes arrendados a través del Arrendamiento Financiero - deben tratarse contablemente como una adquisición y las rentas como un pasivo.

Desde el punto fiscal, las rentas pactadas no son deducibles, tiene un régimen especial.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Entre las principales ventajas con que cuenta el arrendamiento financiero, encontramos las siguientes:

- La garantía en el Arrendamiento Financiero, la constituye el bien arrendado. No requiere de garantías adicionales que comprometen otros bienes de la empresa como se exige por Ley en otros financiamientos.
- No requiere saldos compensatorios como reciprocidad por el financiamiento, como sucede en algunos préstamos bancarios, lo que incrementa el costo del financiamiento al considerar estos fondos congelados.
- El contrato de Arrendamiento Financiero es un contrato yuxtapuesto que no requiere de escrituración ni registro, eliminando los gastos que este ocasiona.
- La Ley del Impuesto Sobre la Renta autoriza a los arrendatarios a modificar su resultado del ejercicio de acuerdo a los porcentajes señalados por la misma Ley dependiendo de la duración del contrato y de la tasa de interés. (DEPRECIACION ACELERADA).
- No se requiere de desembolsos importantes, permite que el capital de trabajo se utilice en inversiones -

más productivas, logrando una mayor expansión del negocio, por otra parte, debemos considerar que el arrendamiento se paga con el rendimiento producido por el mismo bien.

- Se conservan las líneas de crédito actuales, las cuales pueden emplearse para otros fines.

Si bien es cierto que el arrendamiento puede restringir la capacidad de pago de la empresa, pero también es verdad que un adecuado presupuesto de flujo de efectivo soluciona este problema.

- El Impuesto al Valor Agregado no es un elemento que eleva su costo ya que es acreditable.
- Financia el 100% del valor del equipo, a diferencia de otros financiamientos que requieren de enganches o bien en el caso de préstamos bancarios que ofrecen un porcentaje limitado.
- Los requisitos indispensables que se presentan en otro financiamiento como son: Autorizaciones, inscripciones información financiera, reestricciones, así como los costos que esto representa, se eliminan con el arrendamiento. Por otra parte los diversos planes que otorga el arrendamiento, se adaptan a las necesidades de la empresa, permitiendo obtener plazos más largos, pagos iguales, crecientes o decrecientes.
- Todos sabemos que el dinero pagado en el futuro tendrá un valor menor comparado con el valor actual, al no invertir el efectivo actual en la adquisición del equipo, es posible que se hagan pagos de renta en el futuro, con dinero castigado por la inflación.
- Hoy en día se pueden contraer créditos en moneda nacional.

Entre las desventajas que presenta el Arrendamiento Financiero, podemos mencionar las siguientes:

- Las tasas de interés que cobra son superiores a cualquier otro tipo de financiamiento, esto obedece a que las Arrendadoras obtienen un financiamiento para la adquisición del equipo, lo que representa para ellas, el costo de inversión (Capital más intereses pagados), importe que tendrá que ser recuperado, agregando un porcentaje de utilidad para la Arrendadora.
- El 15% que grava la Ley del Impuesto al Valor Agregado es repercutido al cliente, ya que no es acreditable.
- Los impuestos por importación tampoco los cubre la Arrendadora.

VII.. DESCUENTO DE DOCUMENTOS.

Este tipo de financiamiento está incluido dentro de los créditos a corto plazo,

Es un tipo de financiamiento muy utilizado por todo tipo de instituciones y consiste en el endoso de documentos que provengan de una operación real mercantil y a cambio de la transferencia del documento, la Institución de Crédito le da efectivo.

Respecto a la adopción de esta clase de créditos se puede hacer notar que existe en la actualidad una práctica viciada en la mayoría de las compañías, de descontar los documentos al recibirlos, sin considerar si el interés que va a pagar respecto a dichos documentos, está en proporción o es conveniente en relación a la utilidad que se obtendrá por el uso del efectivo recibido por el descuento.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL DESCUENTO DE DOCUMENTOS

Entre las principales ventajas que encontramos en este tipo de crédito, mencionamos las siguientes:

- Si la empresa requiere liquidez se puede obtener efectivo en el momento determinados.
- No se requiere de muchos elementos de juicio para su otorgación.

Entre las principales desventajas que encontramos en este tipo de crédito, mencionamos las siguientes:

- Se cobran los intereses por anticipado.
- Se requiere de una cuenta de cheques como reciprocidad.
- En caso de que la Institución de Crédito no realice dichos documentos los cargará a la cuenta del endosatario.

VIII.. ACEPTACIONES BANCARIAS.

Las aceptaciones bancarias son letras de cambio, giradas a cierto plazo, a cargo de una institución de crédito, las aceptaciones podrán ser colocadas en el mercado de dinero de acuerdo con las necesidades de recursos de la Institución de Crédito y por las cuales asume la obligación de pagarlas a su estricto vencimiento, a los inversionistas tenedores, por lo que representan un nuevo instrumento de financiamiento.

Este financiamiento únicamente se otorga en moneda nacional, a clientes de reconocida solvencia moral y con suficiente capacidad de pago, ya que las Instituciones de Crédito asumen obligaciones directas y exigibles por su cuenta.

Dicho financiamiento se documenta a través de un contrato de apertura de crédito el cual no requiere inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Como la apertura de crédito es revolvente por un año, por cada disposición que efectúe el acreditado, debe entregar una -

letra de cambio, dicha letra debe ser girada por la acreditada a su favor y a cargo de la Institución de Crédito, endosada en blanco, etc.

Las disposiciones deben ser por un mínimo de \$ 1,000,000.00 y múltiplos de \$ 100,000.00 en disposiciones mayores.

Las aceptaciones bancarias requieren de un fiador que se instrumenta a través de cartas fianza distintas ya sea que se trate de un fiador persona moral o persona física.

Si el fiador es una persona moral deberá demostrar su nexo comercial o sea que se beneficia directa o indirectamente con el crédito, en dicha carta se incluye la obligación solidaria que adquiere el fiador, la renuncia del fiador a los beneficios de orden y excusión, la existencia de la fianza hasta que se cubra a la Institución todo cuanto se le adeudare de acuerdo a lo mencionado en el contrato de apertura de crédito, el derecho que tiene la Institución de Crédito de conceder prórrogas o esperas a la acreditada sin consentimiento del fiador, etc.

En la carta fianza de una persona física incluye entre otros aspectos los siguientes:

La obligación de cumplir las operaciones que deriven del contrato, así como los gastos costas de juicio en su caso, la renuncia del fiador a los beneficios de orden y excusión, la existencia de la fianza hasta que se cubra a la Institución todo cuanto se le adeudare de acuerdo a lo señalado en el contrato de apertura de crédito, que el fiador no puede subrogarse en los derechos y privilegios de la Institución de Crédito por

culpa o negligencia de éste, el derecho que tiene la Institución para conceder prórrogas o esperas a la acreditada sin -- consentimiento del fiador, que el crédito puede quedar sujeto a nuevos gravámenes o condiciones, etc.

El importe de cada disposición se efectuará abonando a la -- acreditada el importe de dicha disposición en su cuenta de -- cheque incluyendo las obligaciones accesorias que deriven del presente crédito, asumiendo la acreditada la obligación de -- mantener fondos suficientes en dicha cuenta.

En el caso de demora la acreditada se obliga a pagar a la Institución, intereses moratorios calculados a razón de multipli-- car el interés ordinario pactado en la cláusula que precede -- por 1.5.

Las cantidades de que disponga la acreditada, de acuerdo con el presente contrato, deberán ser pagadas, dentro de un plazo mínimo de 30 días y de 100 días como máximo, contando a par-- tir de la fecha de cada disposición.

La acreditada podrá volver a disponer de las cantidades que -- pague dentro del plazo de disposición, sin que el saldo a su cargo pueda exceder en ningún momento del crédito abierto, -- siempre que no existan adeudos vencidos a su cargo y que el plazo de disposición de este contrato esté vigente.

La Institución estará facultada para restringir el importe -- de crédito abierto o el plazo o para denunciar el presente -- contrato, quedando consiguientemente restringido para hacer --

uso del saldo no dispuesto.

La acreditada autoriza a la Institución para negociar todas las aceptaciones bancarias que sirven como medios de disposición del presente crédito, asumiendo la Institución la responsabilidad de pagar al último tenedor el valor de las mismas sin que de esto, se deriven derechos y obligaciones para la acreditada.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LAS ACEPTACIONES

Entre las principales ventajas que encontramos en este tipo de financiamiento son las siguientes:

- Es un crédito en moneda nacional.
- El contrato de crédito no requiere de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- La acreditada podrá volver a disponer de las cantidades que pague dentro del plazo de disposición.

Algunas de las principales desventajas que encontramos son las siguientes:

- No se aceptan pagos por anticipado ya que las aceptaciones son colocadas en el mercado de dinero.
- Es un crédito a corto plazo, sólo financia necesidades de tesorería.
- Su tasa de interés es más alta que la que otorgan las Instituciones de Crédito, para atraer al público inversionista.
- Su costo es elevado.
- La Institución que otorga el aval puede restringir el importe del crédito abierto, quedando la acreditada restringida para hacer uso del saldo no dispuesto.
- Mantener suficientes fondos en su cuenta de cheques.

FONDO DE EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL (FONEI)

El fondo de Equipamiento Industrial es otro fideicomiso constituido por el Gobierno Federal en el Banco de México, destinado a conceder apoyo financiero para promover el establecimiento, ampliación o modernización de empresas industriales o de servicio, cuya producción mayoritaria y eficiente les permite surtir mercados del exterior y/o sustituir importaciones coadyuvando al fortalecimiento de la balanza de pagos y la elevación de la productividad de la Industria Nacional.

Las operaciones financiadas por el FONEI son las siguientes:

- a. Financiar a las Instituciones y organizaciones auxiliares de crédito del país, (compra de activo fijo).
- b. A los intermediarios financieros que conceden préstamos a empresarios a promotores para la elaboración de estudios de preinversión y para programas de adaptación, producción, integración y desarrollo de tecnología, referida preferentemente al diseño y desarrollo de bienes de capital.
- c. Realizar operaciones de financiamiento conexas a las mencionadas en los incisos anteriores.
- d. Otorgar su garantía para proteger a los intermediarios financieros contra los riesgos de falta de pago por los créditos otorgados a empresarios.

Las operaciones anteriores para que las financie el Fondo deben referirse a:

- El equipamiento, la modernización, ampliación o que cuenten con posibilidades razonables de colocarse en mercados del exterior, o que sustituyan importaciones en forma eficiente.
- El equipamiento, ampliación o modernización de empresas cuyo objetivo sea prestar servicios que generen o ahorren divisas.

desarrollo de tecnología y el diseño de bienes de -
 el que tiene que generar o ahorrar divisas, inclu
 la elaboración de prototipos.

Para la selección de los proyectos objeto de financiamiento --
 con recursos del FONEI, se considerarán los siguientes aspect-
 tos:

- Generación o ahorro de divisas.
- Rentabilidad económica y financiera.
- Agregado.
- Reducción de mano de obra.
- Concentración industrial y desarrollo regional.

Las tasas de interés anual que los intermediarios financieros --
 están obligados a cobrar a sus acreditados, en los financia-
 mientos otorguen con recursos del FONEI para la adquisi --
 ción de activos fijos, será sobre saldos insolutos, y no mayor
 de dos puntos sobre el costo porcentual promedio.

La tasa de interés que el FONEI cargue a los intermediarios en
 créditos para la compra de activos fijos será la que estime el
 Banco Central.

Las tasas de interés que aplique tanto los intermediarios fi-
 nancieros como el FONEI en créditos para estudios de preinver-
 sión y programas de desarrollo tecnológico, serán inferio
 res en un punto a las indicadas en los párrafos anteriores.

El plazo de un crédito es de 13 años incluido el plazo de gracia-
 en que podrá ser mayor a 3 años.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL FONDO DE EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL

Entre las principales ventajas que encontramos en un crédito --
 del Fondo de Equipamiento Industrial, se pueden mencionar las-

siguientes:

- Los créditos son en Moneda Nacional.
- Son créditos a largo plazo.
- La tasa de interés es inferior en cinco puntos a la que estime el Banco de México, cuando el crédito sea para programas de desarrollo tecnológico y estudios de preinversión.

Entre las principales desventajas que encontramos en un crédito del Fondo de Equipamiento Industrial, se pueden mencionar las siguientes:

- Sólo otorga el 65% en el establecimiento de nuevas empresas, en la modernización, expansión y relocalización financiará el 72%, el 80% en estudios de preinversión.
- Sólo se avoca a financiar las operaciones mencionadas en el párrafo anterior.

FONDO DE GARANTIA Y FOMENTO A LA INDUSTRIA MEDIANA Y PEQUEÑA - (FOGAIN)

La Administración del Fondo de Garantía y Fomento a la Industria Mediana y Pequeña la encomendó el gobierno federal a Nacional Financiera, S.A. en fideicomiso.

El criterio que utiliza el FOGAIN para determinar a la mediana y pequeña Industria es el capital contable de la empresa, haciendo la siguiente distinción.

Industria Pequeña de 50,000 como mínimo a 7'000,000 como máximo.

Industria Mediana de 7'000,000 hasta 60'000,000.

La regla del FOGAIN se adecua al Plan Nacional de Desarrollo Industrial, con el propósito de que los objetivos que se fijan en dicho plan se lleven a cabo, siendo los principales los siguientes:

- Darle preferencia a los bienes de capital y a la fabricación de alimentos para el consumo humano.
- Desconcentrar territorialmente la actividad económica dando preferencia hacia las costas, las fronteras y otras localidades que puedan convertirse en alternativas viables a los grandes centros industriales del país.

La nueva estructura de tasas de interés está orillada a dar créditos preferenciales a las empresas localizadas en zonas consideradas como prioritarias, por lo tanto los créditos de habilitación o avío que el FOGAIN otorga son para las zonas consideradas como productoras industriales prioritarias.

Entre sus diversas funciones, el FOGAIN tiene la de descontar documentos que emanen de los créditos que otorgue la banca privada.

El FOGAIN también otorga créditos puente a las Instituciones de Crédito para que a la vez lo traspasen al industrial, de acuerdo con el siguiente mecanismo operativo:

- Los créditos puente, se realizarán exclusivamente para aquellos créditos autorizados y vigentes pendientes de ser documentados por parte de las Instituciones.

- ~ La Institución deberá de presentar al Fondo un certificado de depósito que ampare el otorgamiento de un préstamo directo industrial en el cual tendrá un vencimiento máximo de 90 días. La tasa de interés al industrial, será de acuerdo con la carta de autorización del Fondo.
- El destino de recursos puente, será precisamente para apoyar la inversión contemplada en la solicitud de crédito al Fondo.
- Al vencimiento del plazo, habrá de sustituirse la documentación del crédito puente en forma definitiva. En caso contrario la institución bancaria deberá liquidar dicho crédito.

Quando se trate de operaciones de garantía con descuento, la tasa de interés a la industria será la que se encuentre en vigor en el FOGAIN, tomando en cuenta la zona de ubicación y las demás políticas y reglas de operación.

La tasa de interés al industrial será la que tenga establecida la Institución de Crédito cuando se trate de operaciones de garantía.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LOS CREDITOS OTORGADOS POR EL (FOGAIN)

Entre las principales ventajas que encontramos en un crédito otorgado por el FOGAIN, se pueden mencionar las siguientes:

- ~ Crédito a largo plazo.
- ~ Tasa de interés más baja que cualquier crédito bancario.
- ~ Otorga descuentos de documentos que emanen de los créditos que otorgue la banca privada.
- ~ Sustituye a las excensiones vigentes sobre diversos impuestos y deducciones tributarias (depreciaciones aceleradas).

Entre las principales desventajas que encontramos en este tipo de créditos, se pueden mencionar las siguientes:

- ✦ Sólo financia a la pequeña y mediana industria.
- ✦ Las tasas de interés están orilladas a dar créditos -- preferenciales a las empresas localizadas en zonas con sideradas como prioritarias.

1.5 COSTO DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

El costo del financiamiento es un aspecto muy importante a tomar en cuenta.

Es muy frecuente que al negociar una operación, únicamente se tome como Base para decidir, el tipo de interés pactado con la Institución que otorga el crédito. Esto es un error, ya que para determinar el costo real del dinero recibido, se tiene que considerar una serie de elementos que van en relación directa con el tipo de crédito, como se muestra a continuación:

CREDITO DE PROVEEDORES.

Algunos elementos que forman parte de su costo son los siguientes:

- ✦ Este tipo de financiamiento ocasiona que los costos se incrementen substancialmente, debido a que la tasa de interés es elevada.
- ✦ Es un crédito a corto plazo por lo que se tiene que liquidar con rapidez y para ello se necesita recurrir a otro préstamo para así poderlo liquidar.
- ✦ Se tiene que dejar como garantía una serie de documentos firmados y otorgados al proveedor.

PRESTAMOS DIRECTOS.

Elementos a considerar para la integración del costo real de dicho préstamo son los siguientes:

- ✦ La reciprocidad que las Instituciones de Crédito exigen a través de una cuenta de cheques en la cual se debe mantener como saldo promedio mínimo un 25% del importe total del crédito otorgado.

- Los intereses son cobrados por anticipado lo que aumenta la tasa real del préstamo.
- Los intereses son de tasa flotante.
- Debido a que es un financiamiento a corto plazo las amortizaciones son considerables.

PRESTAMOS PRENDARIOS.

Los principales elementos a considerar en la integración del costo son los siguientes:

- Existe la necesidad de una garantía real, la cual no necesariamente será un inmueble. La garantía debe ser depositada en algún almacén para su custodia.
- Sobre dicha prenda sólo se otorga el crédito por un 70% ó 80%.
- En algunas ocasiones existe la necesidad de celebración de un contrato.
- Las amortizaciones son altas porque es un financiamiento a corto plazo.
- Los intereses se cobran por anticipado.

PRESTAMOS DE HABILITACIÓN O AVIO.

Algunos elementos a considerar al integrar el costo son los que a continuación mencionaremos:

- Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- Quedan como garantía los bienes adquiridos con el préstamo y el producto de ellos, por esta razón existe la obligación de asegurarlos. Aparte se tiene que otorgar las escrituras o títulos de propiedad de los bienes, así como los certificados de gravámenes.
- En el caso de que la entidad acreditada obtuviera utilidad, antes del pago de dividendos, queda obligada a

constituir una reserva para que cubra los intereses y amortizaciones del crédito concedido.

- Tasa de interés flotante.
- Existe la posibilidad de garantía prendaria o hipotecaria según sea el caso.

PRESTAMO REFACCIONARIO.

En el caso de un préstamo refaccionario se tiene que considerar como parte de su costo las siguientes erogaciones:

- Ratificación del contrato público a través de notario público.
- Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- Tasa de interés flotante.
- Gastos por investigación para determinar su solvencia moral y económica.
- Seguro de la mercancía que se adquiere y su productora que queda como garantía.
- Gastos que se originan al verificar que el crédito fue para la adquisición de los elementos necesarios para el fomento de la empresa.

EMISION DE OBLIGACIONES.

Algunos elementos necesarios para la determinación del costo real de la emisión de obligaciones son los siguientes:

- Pago de intereses y amortizaciones a los obligacionistas.
- Estudios sobre la emisión y dictaminación de estados financieros exigidos por la Comisión Nacional de Valores.
- Inscripción de los títulos emitidos en el Registro

Nacional de Valores.

- La emisión de obligaciones se hará constar ante notario y deberá ser inscrito en el Registro de Comercio y el Registro Público de la Propiedad quedando así formalizada la emisión.
- Colocación de los títulos en la Bolsa de Valores.
- La elevada comisión otorgada al colocador, ya que se descontará del producto de la colocación. Este es un factor muy importante a considerar.
- Otro aspecto son las garantías de la emisión.

AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL.

Este tipo de financiamiento tiene un costo muy elevado al igual que la emisión de obligaciones, y dentro de los factores a considerar, tenemos los siguientes:

- Gastos por concepto de inscripción en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa de Valores.
- Honorarios por la asesoría sobre la conveniencia o inconveniencia de la emisión de acciones de acuerdo a la situación de la empresa.
- Comisión al colocador por la emisión entre el gran público inversionista sin que adquiera el compromiso de distribuir el total de la emisión.
- El costo de la impresión de las acciones.
- La publicidad necesaria para dar a conocer al público inversionista la emisión.
- Para atraer al inversionista también se ve en la necesidad de pagar dividendos (acciones preferentes).

RETENCION DE UTILIDADES.

El único elemento a considerar para la integración de su costo es el pago de dividendos.

ARRENDAMIENTO.

Algunos de los elementos importantes para determinar el costo del arrendamiento son los siguientes:

- En el caso de que el equipo sea de importación se tiene que considerar los impuestos y derechos de importación.
- Considerar un porcentaje o tasa de interés, que en términos generales, es similar al interés bancario referente al tipo de operación y empresa de que se trate. - En muchas ocasiones, el arrendador recurre a financiamientos externos provenientes del grupo financiero al que pertenece, para financiar el contrato en cuestión, o bien, toma en consideración las tasas de interés internacionales o para préstamos al extranjero (PRIME RATE O LIBOR).
- La aplicación del porcentaje proporcional del costo de operación dentro del costo, que consiste en la aplicación de un factor que absorbe parte de los costos administrativos del contrato. O sea que por cada peso financiado corresponde "X" centavos del costo administrativo de la empresa.

DESCUENTO DE DOCUMENTOS.

Algunos elementos necesarios para la determinación de su costo son los siguientes:

- Se cobran intereses por anticipado.
- Se requiere como reciprocidad una cuenta de cheques en la Institución de Crédito.
- En el caso de que la Institución de Crédito no realice los documentos se cargarán a la cuenta del endosatario.

FONDOS DE FOMENTO.

Dentro de los elementos que forman el costo de los fondos de fomento, mencionaremos los siguientes:

- Gastos resultantes de los estudios que realiza la Institución de Crédito, a través de la cual se otorga el financiamiento, para conocer la situación en la que se encuentra la empresa.
- Registro ante corredor público.
- Para que otorgue el financiamiento se requiere de un proyecto, el cual tiene en algunas ocasiones un costo elevado.

ACEPTACIONES BANCARIAS.

Algunos elementos que forman parte del costo de las aceptaciones bancarias son los siguientes:

- Se debe considerar que en este financiamiento la tasa de interés es más alta a la que está operando en el mercado para que de esta manera sea atractiva al inversionista.
- La tasa de interés que carga el Banco que queda como aval es elevada.
- Erogaciones necesarias para ser colocadas en el mercado de dinero, obviamente dichos gastos tienen que absorberlos el solicitante del financiamiento.

CAPITULO II

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.1 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El Arrendamiento Financiero tiene una serie de características peculiares que lo hacen difícil de enmarcar en una sola definición. En términos generales podemos decir que no es otra cosa que una de las alternativas de financiamiento para la adquisición de bienes de capital, que vienen a complementar las fuentes de financiamiento tradicionales y que ayuda al desarrollo de las empresas del país.

Pero con el objeto de tener un enfoque más amplio de este tipo de financiamiento, a continuación se citan las definiciones de algunos autores:

A. DEFINICIONES GENERALES

- a. El Arrendamiento Financiero es una operación mixta de arrendamiento y de compra-venta que, permite a las empresas financiar su maquinaria y equipo bajo el principio de que es el uso y no la tenencia de los bienes lo que genera la riqueza. (12)
- b. El Arrendamiento Financiero es un contrato por medio del cual una de las partes (arrendador) se obliga a entregar una cosa, mueble o inmueble durante un lapso de tiempo previamente determinado y que al final del cual deberá transferir su dominio a la otra parte (arrendatario) a cambio de un precio pactado entre las dos voluntades o bien a rentárselo nuevamente a una renta menor que la pagada inicialmente. (13)
- c. El Arrendamiento Financiero "Es un contrato suigéneris, que se agrupa dentro de los contratos conocidos como innomina--

(12) Moore 3. "Introducción a la Teoría Financiera" pág. 62.

(13) Zapata E. Carlos. "Comentarios sobre finanzas en los Negocios", pág. 43.

dos, ya que es la yuxtaposición de dos contratos regulados por la legislación civil, el de arrendamiento y el de compra-venta. En el se obliga una de las partes (arrendador) a entregar una cosa, mueble o inmueble, durante un lapso previamente pactado y al final del cual deberá trasladar su dominio a la otra parte (arrendatario) a cambio de un precio simbólico establecido en el mismo contrato o bien, a enajenarlo a un tercero y repartir la utilidad obtenida entre ambas partes, correspondiéndole al arrendatario la porción mayor. El arrendatario se obliga a pagar las cantidades estipuladas como rentas, las cuales en ocasiones se documentan con títulos de crédito a favor del arrendador, y en caso de que el arrendatario decida ejercer la opción de compra, pagará un precio simbólico menor que el del mercado", (14)

B. DEFINICION DE CARACTER LEGAL.

Para poder profundizar en el aspecto jurídico del contrato de Arrendamiento Financiero, es necesario definir lo que es un contrato. El Código Civil en sus artículos 1792 y 1793 define a los contratos de la siguiente manera: Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir o extinguir obligaciones. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones o derechos toman el nombre de contratos.

Los contratos se agrupan en diversas clasificaciones pero para efectos de nuestro tema sólo mencionaremos los que afectan al contrato de Arrendamiento Financiero que son los siguientes: - Los bilaterales, onerosos, conmutativos, concensuales, reales e innominados.

Contrato bilateral es aquel en que las partes se obligan recíprocamente y se caracterizan por el hecho de producir simultáneamente dos obligaciones principales correlativas.

(14) Fabio Tulio Zilli, "Revista Investigación Fiscal". No. 48.

Contrato oneroso, es aquel en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

Contrato Conmutativo, es aquel en que cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa, que es considerada equivalente a la que hace o da el otro contratante.

Concensuales, son aquellos contratos que se perfeccionan por el sólo consentimiento de los contratantes.

Contrato Real, es el que además del consentimiento, exigen para su perfeccionamiento la entrega de la cosa objeto de la obligación. El Código Civil en su artículo 1794 nos dice al respecto que para que exista un contrato se requiere:

- Consentimiento.
- Objeto que pueda ser material del contrato.

Contrato Innominado, es aquel que no tiene un nombre especial dado o confirmado por el derecho, y cuya justificación legal se encuentra en el artículo 1858 del Código Civil y dice: Los contratos que no están específicamente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y en los que fuera omiso, por las disposiciones del contrato con el que tenga más analogía de los reglamentados en este ordenamiento.

Desde el punto de vista jurídico, el Derecho lo identifica de la siguiente manera: 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, (15)

Desde el punto de vista Legal, el Código Fiscal de la Federación, define al Contrato de Arrendamiento Financiero de la

siguiente manera: Es el Contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tngibles, siempre que se cumpla -- con los siguientes requisitos: (16)

1. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o supe -- rior al mínimo para deducir la inversión en los términos - de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor se permita a quien recibe el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:
 - a. Transferir la propiedad del bien objeto del contrato me -- diante el pago de una cantidad determinada, que deberá -- ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.
 - b. Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el -- cual los pagos serán por un monto inferior al que se fi -- j durante el plazo inicial del contrato.
 - c. Obtener parte del precio por la enajenación a un terce -- ro del bien objeto del contrato.
2. Que la contraprestación sea equivalente o superior al va -- lor del bien al momento de otorgar su uso o goce.
3. Que se establezca una tasa de interés aplicable para deter -- minar los pagos y el contrato se celebre por escrito.

2.1.1. ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

De acuerdo a lo mencionado en el punto anterior el concepto - de Arrendamiento Financiero está formado por los siguientes - elementos:

2.1.1.1. ARRENDADOR.

Es aquel que cede el uso y disfrute de la cosa a cambio de -- una contraprestación determinada.

Es toda persona moral que se compromete a entregar para uso - un bien, y que recibe varios pagos del arrendatario por el --

uso del bien durante un lapso determinado.

El arrendador debe de responder de los vicios o defectos del bien arrendado, que implica el uso del mismo aunque él no hubiere conocido o hubiese sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. (17)

El arrendador tiene como obligación entregar al arrendatario la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido. (18)

2.1.1.2. ARRENDATARIO.

Es aquel que recibe para su uso o goce el bien arrendado. Es toda persona física o moral que se compromete a usar y cuidar un bien mediante el pago de ciertas mensualidades al propietario del bien, durante un lapso determinado. (19)

El arrendatario se "Obliga a pagar la renta en forma y tiempo convenidos, responde de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, a servirse de la cosa solamente para el uso convenido conforme la naturaleza y destino de ella". (20)

2.1.1.3. BIEN SUJETO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El bien que se da en uso y el precio son elementos reales de un contrato de arrendamiento. El bien que se da en uso para efectos de arrendamiento es bastante amplio, se establece que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. (21)

(17) Efrain Mota Salazar. "Elementos de Derecho". 11° Edición. Editorial Porrúa. México, D.F.

(18) Carl. Lo Moore y Robert M. Jaedicke. "Managerial Accounting". 1° Edición. Editorial South-Western Publishing Co. U.S.A.

(19) Blecke Curtis J. "Finanzas para Ejecutivos." Pág. 183.

(20) Humberto Rodríguez Domínguez y Joaquín Rodríguez Domínguez. "El Tratamiento Fiscal de los Contratos".

(21) Código Civil Artículo 2400.

El precio es el importe que se paga por el uso del bien y que se denomina "Renta". La renta o precio del arrendamiento pueden consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa con tal de que sea cierta y determinable. (22)

Ahora bien, para lograr sus objetivos las empresas requieren mantener fondos invertidos, no solamente en activos circulantes sino también en activos fijos, pero la propiedad que se tiene sobre tales activos, se justifica desde el punto de vista económico únicamente porque estos bienes constituyen un incremento para la productividad y consecuentemente obtención de utilidades del negocio; de lo anterior se desprende que las utilidades de la empresa no son generadas por la propiedad de los activos fijos, sino por la utilización de éstos, pudiéndose afirmar que al incrementarse su capacidad productiva, se procura su mayor eficiencia. Se tendrá como resultado una disminución en costos y gastos y por ende una mayor utilidad; la posibilidad de usarlos sin adquirir su propiedad constituirá una forma de financiamiento, ya que evita un desembolso de inmediato.

De lo anterior las gerencias de las empresas, han visto en el Arrendamiento Financiero una poderosa arma de promoción de ventas sobre todo en los giros de transporte y uso de equipos electrónicos, nominando estos contratos "Arrendamiento con opción de compra", la razón de la aceptación que tienen estos contratos consiste fundamentalmente en que constituyen un nuevo recurso financiero para las empresas arrendatarias.

Considerando como un medio de acceso a recursos crediticios, permite la opción de financiamiento a plazos más largos que los bancarios o financieros propiamente dichos.

En nuestro país, los plazos de este contrato varía entre 36 -

y 60 meses, la requisición es similar a la de créditos bancarios constituye una garantía plena de crédito concedido puesto que su propiedad se traslada hasta que el plazo ha vencido y las rentas han sido totalmente pagadas, lo cual a su vez concede a las empresas arrendatarias una ventaja adicional al no necesitar realizar ninguna erogación importante obteniendo una posición financiera más favorable, que les permite mantener abiertos sus canales de crédito normales.

2.1.1.4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

De acuerdo a lo que se explicó en los puntos anteriores en las diferentes definiciones que cada autor da, se puede concluir que el Contrato de Arrendamiento Financiero, es un contrato sui-géneris, por ser dadas sus características la yuxtaposición de dos contratos de carácter civil. El primero que es el de arrendamiento y el segundo, que es el de compra venta.

Este contrato es el elemento indispensable para estipular formalmente el acuerdo de dos voluntades, dentro de las particularidades del contrato sobresalen las siguientes. Las principales cláusulas de que deberá constar dicho contrato son las que se mencionan a continuación:

- a. Fecha de la celebración del contrato.
- b. Nombre del arrendatario.
- c. Nombre del arrendador.
- d. Descripción del bien arrendado.
- e. Término del contrato, renta estipulada y forma de pago.
- f. Opción al terminar el contrato o el plazo estipulado.

Así mismo quedarán establecidas en dicho contrato las siguientes cláusulas:

- Que el mantenimiento, así como los gastos adicionales del bien arrendado, serán por cuenta del arrendatario.
- El arrendador tendrá derecho a poner en los bienes arrendados una placa donde se indicará que el bien es de su propiedad.
- El arrendatario se puede obligar a pagar todos, los impuestos, derechos, honorarios y gastos que cause o llegase a causar en un futuro el contrato. El impuesto al valor agregado que cause por la percepción de la renta estipulada, será también por cuenta y cargo del arrendatario y deberá cumplirlo cuando se haya firmado el contrato.
- Que el arrendador podrá inspeccionar los bienes arrendados cuando lo desee para cerciorarse de que está operando debidamente con dichos bienes.
- Así como todas las cláusulas que se estimen necesarias.

El Contrato de Arrendamiento Financiero, como se mencionó anteriormente es un contrato a mediano y largo plazo, el mecanismo que se utiliza para la elaboración de este contrato varía de acuerdo a la Arrendadora. A continuación se describe uno de ellos.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ARRENDADORA S.A. DE C.V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARA-COMO "LA ARRENDADORA", Y POR LA OTRA

A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARA COMO "LA ARRENDATARIA", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

D E C L A R A C I O N E S

I. Declara la Arrendadora:

a) Que es una sociedad mercantil anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República Mexicana, como consta en la Escritura NO. 28,899 de fecha 28 de marzo de 1980, pasada ante la fe del Notario Público No. 104 del D.F., Lic. Julio Senties García, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del D.F., bajo el No. 161, fojas 257, - volumen 899, Libro 3º, de fecha 4 de marzo de 1974.

b) Que su objeto es entre otros, celebrar con el carácter de Arrendadora, contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles, y sobre toda clase de bienes muebles.

II. Declara la Arrendataria:

a) Igual que el punto anterior, sólo que con los datos del arrendatario.

b) Idem.

III. Declaran las partes que desean celebrar contrato de arrendamiento, de acuerdo con las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- La Arrendadora dá en arrendamiento a la Arrendataria y ésta última lo acepta, el (los) bien(es) que se detallan en la relación adjunta, y que como Anexo 1 se agrega a este contrato, formando parte integrante del mismo, y es complementario de esta cláusula.

SEGUNDA.- La Arrendataria pagará a la Arrendadora o a quien sus derechos represente por concepto de renta del arrendamiento del (de los) bien(es) a que se refiere(n) la cláusula precedente, la cantidad cuyo monto y términos se especifican en el Anexo 2 que se agrega a este contrato, formando parte integrante del mismo.

- TERCERA.- Los pagos que la Arrendataria debe hacer por concepto de rentas, los deberá efectuar en el domicilio de la Arrendadora, ubicado en o en el lugar que esta última señale por escrito.
- CUARTA.- Si el pago de alguna de las rentas llegan a coincidir con un día inhábil para las instituciones de crédito, su liquidación deberá exhibirse un día hábil inmediato posterior al de su vencimiento a los intereses normales. Causándose de lo contrario intereses hasta la fecha de su pago a razón del porciento que se fija en la cláusula Quinta.
- QUINTA.- En caso de la falta de pago oportuno de la Arrendataria, de cualquiera de las exhibiciones pactadas en la cláusula Segunda de este contrato, deberá pagar a la Arrendadora como pena convencional el 8% (OCHO POR CIENTO) anual adicional a la tasa ordinaria vigente en el momento del incumplimiento, y a que se refieren la cláusula Octava de este instrumento a partir del día del vencimiento del pago hasta que éste se realice, sin perjuicio de la facultad que tiene la Arrendadora para rescindir este contrato.
- SEXTA.- El término del presente contrato será de meses forzosos para ambas partes, a partir de la firma del presente contrato, y sus efectos no terminarán sino cuando estén totalmente cumplidas las obligaciones que ambas partes asumen en el presente instrumento, debiéndose hacer constar la entrega del (de los) bien(es) mediante la firma de recibido de la Arrendataria en carta (s) por separado, en la (s) que también se deberá (n) identificar el (los) bien (es) arrendado (s), las que serán complemento de este contrato. En caso contrario se dará por terminado este contrato.
- SEPTIMA.- Las rentas estipuladas en el Anexo 2 del presente contrato se pactan tomando como base un precio de adquisición de los bienes objeto del arrendamiento, por la cantidad de \$
- Dicho precio fue establecido de acuerdo a las negociaciones directas efectuadas entre el fabricante o distribuidor y la Arrendataria.
- OCTAVA.- Las partes acuerdan que la tasa de interés aplicable al pago de las rentas, materia del presente contrato, y a que se refiere en Anexo 2, es del % anual.

NOVENA. -

La Arrendataria documenta el importe de la renta o precio total del arrendamiento, mediante la suscripción por la Arrendataria en este acto, de un pagaré a la orden de la Arrendadora, por la cantidad de \$

A pagarse mediante las parcialidades mensuales con venidas en la cláusula Segunda de este instrumento, o sea los abonos mensuales por las cantidades indicadas en el referido Anexo 2.

Ni la suscripción por parte de la Arrendataria de dicho pagaré, ni la entrega del mismo a la Arrendadora podrán en forma alguna considerarse como pago de las rentas mensuales anteriormente estipuladas. La Arrendadora tendrá la facultad de negociar el pagaré en cualquier forma que más convenga a sus intereses, si así lo considera conveniente.

DECIMA. -

Al vencimiento del plazo forzoso que se menciona en la cláusula Sexta, la Arrendadora se obliga a conceder a la Arrendataria a elección de esta última, una de las siguientes opciones:

a) La de transferirle la propiedad del bien objeto del contrato, mediante el pago de un precio de \$ que deberá ser inferior al valor de mercado del bien o bienes al momento de la opción.

b) La de prorrogarle el contrato por el plazo de 12 meses, durante el cual los pagos serán de \$

c) La de participarle de la venta del bien objeto del contrato a un tercero, en el importe que exceda a la cantidad de \$

La Arrendataria se obliga a señalarle a la Arrendadora con un plazo de 90 (noventa) días de anticipación al término forzoso del contrato, la opción que desee ejercer, si la Arrendataria no lo señala ambas partes quedan en el entendido de que la Arrendataria optará por la primera opción.

La totalidad de impuestos, derechos, contribuciones o gastos de cualquier naturaleza que se ocasionen por cualquiera de las opciones estipuladas, serán exclusivamente a cargo de la Arrendataria.

La obligación de la Arrendadora en esta cláusula queda condicionada a que la Arrendataria se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el presente contrato le impone.

Si la Arrendataria no ejerce alguna de estas opciones, la cláusula Sexta de este contrato queda firme con todo su vigor y fuerza de Ley.

DECIMA
PRIMERA. -

La Arrendataria acepta que recibirá el (los) bien(es) arrendado (s) directamente del fabricante o distribuidor, sin exceder el plazo que se señala en la cláusula Sexta y en la fecha que ella acuerde con cualquiera de estos últimos, por lo que la Arrendataria se obliga a realizar la totalidad de gestiones, trámites y demás actos que se requieran para ello, en forma directa y bajo su estricta responsabilidad.

La Arrendadora por consiguiente queda liberada por la Arrendataria de cualquier demora que pudiera ocasionarse por la entrega del (de los) bien (es) arrendado (s), no importando el motivo que origine dicha demora.

Igualmente la Arrendataria se obliga a recibir dicho (s) bien (es) en

DECIMA
SEGUNDA. -

La Arrendataria manifiesta que ha elegido en forma individual y directa el (los) bien (es) arrendado(s), así como el fabricante o distribuidor asumiendo cualquier riesgo al respecto, por ser a su entera satisfacción, por lo que la Arrendadora no será responsable ante la Arrendataria por cualquier daño, defecto, entrega tardía o error en la entrega, o diferencia en las especificaciones del (de los) bien (es) objeto del arrendamiento, o por cualquier otro error o incumplimiento del fabricante o distribuidor en la entrega, ensamble o instalación de dicho (s) bien (es).

En virtud de lo anterior, la Arrendataria expresa su conformidad en que la Arrendadora no es responsable por pérdida, daño o gasto de cualquier naturaleza causado directa o indirectamente por el (los) bien (es) arrendado (s), o por la deficiencia que pudiera tener en su uso u operación, o por cualquier otra causa que pudiera originarse o relacionarse con el (los) bien (es) mencionado (s).

En el caso de presentarse algún problema derivado de algún o alguno de los supuestos contenidos en esta cláusula, la Arrendataria queda plenamente facultada por la Arrendadora para que efectúe las reclamaciones procedentes ante el fabricante, distri

buidor o transportista, según corresponda, excluyendo a la Arrendadora de cualquier responsabilidad al respecto.

DECIMA
TERCERA.-

La marca, capacidad, tipo, modelo, calidad, comercialidad y demás especificaciones del (de los) bien (es), objeto de este arrendamiento, son a entera satisfacción de la Arrendataria, quien bajo su riesgo acepta que son los bienes que requiere de acuerdo con sus intereses, quedando liberada por tanto la Arrendadora de cualquier responsabilidad en este sentido, puesto que como se estipula en la cláusula Décima Segunda de este contrato, la primera ha elegido dicho (s) bien (es) y al fabricante o distribuidor de acuerdo con sus exclusivos intereses, habiéndose establecido una relación directa entre Arrendataria y el fabricante o distribuidor.

DECIMA
CUARTA.-

La Arrendataria queda obligada a cubrir los gastos que se originen o pudieran originarse con motivo de la entrega del (de los) bien (es) arrendado (s), tales como transporte, almacenamiento, fletes o de cualquier otro similar.

Son igualmente por cuenta de la Arrendataria la totalidad de los gastos derivados de la instalación, funcionamiento, conservación y mantenimiento del (de los) bien (es), objeto del arrendamiento.

DECIMA
QUINTA.-

A fin de que el (los) bien (es), objeto del arrendamiento, sufra (n) exclusivamente el deterioro causado por su funcionamiento en condiciones normales de acuerdo con su naturaleza y destino, la Arrendataria se obliga a tomar las providencias necesarias y a efectuar los actos que para ello se requieran y en especial lo siguiente:

a) A utilizarlo (s) precisamente conforme a su naturaleza y destino.

b) A cumplir con las especificaciones de funcionamiento y buen manejo.

c) A emplear en su operación exclusivamente trabajadores calificados, contratados y controlados por su cuenta. En caso de que el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s) a que sean (n) manejado (s) exclusivamente por personas res

ponsables y eficientes para ello, las que además deberán contar con la licencia requerida por el Reglamento de Tránsito, de acuerdo con la naturaleza del vehículo.

d) A responder durante el plazo del presente contrato, por los daños o perjuicios que se pudieran causar a la Arrendadora, con motivo de la falta de su manejo adecuado, o por cualquier otra causa, debiendo proceder a su inmediata reparación en su caso, puesto que queda obligada a mantener dicho (s) bien (es) siempre aptos para el servicio.

e) A efectuarle (s) por su cuenta, todo tipo de servicio de mantenimiento y reparaciones, así como a dotarlo (s) de las refacciones que sean necesarias para su debido mantenimiento y eficiencia durante la vigencia del presente contrato, conservándolo (s) en condiciones óptimas de funcionamiento.

f) A emplear exclusivamente refacciones legítimas hechas por el fabricante salvo autorización que en cada caso le proporcione por escrito la Arrendadora. En caso de que el (los) bien (es) arrendado (s) sea (n) vehículo (s), a dotarlo (s) por su cuenta de la gasolina, aceites y llantas que requiera (n) el (los) mencionado (s) vehículo (s), de acuerdo a su marca, modelo y demás especificaciones técnicas.

g) A instalarlo (s) y utilizarlo (s) precisamente en el domicilio (s) señalado (s) en la cláusula Décima Primera, si esto no va en contra de la propia naturaleza del bien arrendado, en el que deberá (n) permanecer durante todo el tiempo de la duración del presente contrato. Para poder trasladarlo (s) a algún otro lugar, será necesario una autorización previa que la Arrendadora otorgue por escrito a la Arrendataria. En caso de que el (los) bien (es) arrendado (s) fuere(n) vehículo (s), a utilizarlo (s) solamente dentro de los límites de la República Mexicana.

De haberse trasladado el (los) bien (es) a un lugar distinto del originalmente pactado, la Arrendataria se obliga a dar también aviso en este sentido a la compañía aseguradora que cubra el (los) bien (es) para que éstos continúen debidamente asegurados, como lo estipula en la cláusula Vigésima de este contrato.

DECIMA
SEXTA.-

La Arrendataria no podrá subarrendar en todo ni en parte el (los) bien (es) objeto del presente contrato, no pudiendo así mismo, venderlo (s), pignorarlo (s), gravarlo (s) o permitir que sea (n) gravado (s) en forma alguna, ni ceder o negociar en cualquier forma los derechos que ampara el presente contrato.

DECIMA
SEPTIMA.-

La Arrendataria se obliga a marcar para fines de identificación el (los) bien (es), objeto de este contrato, en un lugar visible, señalándose la propiedad de la Arrendadora respecto al (los) bien(es) arrendado (s), esta marca física de propiedad deberá permanecer visible durante la vigencia del presente contrato.

DECIMA
OCTAVA.-

Queda obligada expresamente la Arrendataria a obtener las licencias, permisos y demás documentación que se requiera de acuerdo con las leyes, reglamentos o circulares que sean aplicables y relativas al (los) bien (es) arrendado (s), así como a sus funcionamiento, debiendo igualmente pagar por su cuenta los derechos, impuestos y erogaciones en general que por tal concepto deben ser liquidadas a la autoridad o autoridades que corresponda (n).

Si el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s), queda obligada la Arrendataria a cumplir con las leyes, reglamento, circulares y demás disposiciones que afecten la tenencia y uso del (de los) vehículo (s) arrendado (s), debiendo igualmente pagar por su cuenta los derechos, impuestos, erogaciones en general que por tal concepto deban ser liquidados a las autoridades correspondientes como son los derechos para la respectiva alta, la obtención de placas y tarjeta de circulación, los derechos del Registro Federal de Automóviles, los impuestos de tenencia y cualesquiera otros.

En caso de incumplimiento a lo dispuesto por los párrafos precedentes, sin perjuicio de la facultad que tiene la Arrendadora para rescindir el presente contrato, podrá pagar las sumas mencionadas por cuenta y por orden de la Arrendataria, debiendo reintegrárselas en cuanto la Arrendadora se lo solicite, cubriéndole además un interés igual al señalado en la cláusula Quinta, sobre las cantidades que ésta última haya erogado por ese motivo.

DECIMA
NOVENA.-

La Arrendadora podrá efectuar las inspecciones que

estime adecuadas del (de los) bien (es) arrendado(s), cuando así lo considere necesario, a fin de verificar que se esté (n) destinando y operando -- conforme a su naturaleza y en el domicilio pactado. Si el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s), la Arrendadora podrá efectuar las menciónadas inspecciones a fin de verificar que se esté (n) usando conforme a su uso normal. La Arrendataria se obliga a permitir tales inspecciones en -- cualquier tiempo y dar todas las facilidades para ello a la Arrendadora.

VIGESIMA.- Será por cuenta exclusiva de la Arrendataria todos los riesgos, pérdidas, robo, destrucción y daños -- en general que sufra (n) el (los) bien (es) arrendado (s), así como los daños y perjuicios que se -- ocasionen o pudieran ocasionarse a terceros en su persona o en sus propiedades.

VIGESIMA PRIMERA.-

La Arrendataria se obliga a efectuar la totalidad de gestiones, avisos y demás actos que se requieran a fin de que en caso de pérdida, robo, destrucción o de cualquier daño que sufra (n) el (los) arrendado (s), puedan realizarse en forma expedita los -- trámites necesarios ante la Institución Aseguradora que corresponda, para lograr la indemnización -- (es) que procedan (n), debiendo colaborar ilimitadamente con la Arrendadora para tal efecto.

VIGESIMA SEGUNDA.-

En caso de pérdida, destrucción, daño irreparable o de cualquier otra contingencia que constituya -- una pérdida total o parcial que impida en forma absoluta la utilización del (de los) bien (es) arrendado (s), inclusive cuando el impedimento absoluto para utilizarlos sea el resultado de un acto (s) -- futuro (s) de alguno o algunas autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, si una vez cubierta la indemnización, de existir ésta, por la institución aseguradora con la que se haya contratado el seguro del (de los) bien (es) arrendado (s), ésta no fuese suficiente para cubrir íntegramente el importe de las rentas no pagadas, correspondientes -- al plazo total del presente contrato y de la totalidad de pagos que en el mismo se pacten; la Arrendataria queda obligada expresamente a liquidar las diferencias resultantes, dándose por terminado -- el arrendamiento, estipulándose, desde ahora, que por ningún concepto podrán reducirse o suspenderse en forma alguna las rentas pactadas en este contrato, hasta que las obligaciones para con la Arrendadora hayan sido cubiertas por la compañía aseguradora, o por la Arrendataria en su caso.

Si los bienes sufren un siniestro total que impida la utilización de los mismos, según se estipula en el párrafo precedente, la Arrendadora ofrece las siguientes opciones a la Arrendataria, sujetos a la aprobación de la primera:

1.) La Arrendataria podrá sustituir el (los) bien (es) que sufrió o sufrieron siniestro irreparable, por otro (s) bien (es) semejante (s) a las características esenciales del primero, conviniendo ambas partes en que el monto de las rentas continuarán como originalmente se pactaron, firmando un convenio de modificación al contrato que cambia la identificación del (de los) bien (es) que tuvieron pérdida total por el (los) bien (es) que substituye (n) a éste o a estos últimos.

2.) La Arrendataria podrá optar también por modificar parcialmente el contrato por el (los) bien (es) que sufrió o sufrieron pérdida total, comunicándose a la Arrendadora dentro de los treinta días siguientes a la fecha del siniestro, ambas partes convienen en que esta modificación anticipada del contrato causa una pena convencional que será fijada por la Arrendadora firmando un convenio de modificación al contrato, cambiando el monto de las rentas y la identificación de los bienes.

VIGESIMA
TERCERA.-

Durante el plazo de vigencia de este contrato, la Arrendataria se obliga a mantener a la Arrendadora, en forma ilimitada y libre de toda responsabilidad, sea cual fuere su naturaleza, incluyendo gastos de Abogados, así como de todo tipo de reclamaciones, ya sean judiciales o extrajudiciales o de cualquier tipo, por daños que se causen o pudieran causarse a terceras personas o a sus propiedades, con motivo de la fabricación, ensamble, instalación, propiedad, tenencia, almacenamiento, uso y funcionamiento del (de los) bien (es) objeto del presente contrato:

Las obligaciones que en esta cláusula asuma la Arrendataria quedarán vigentes aún con posterioridad al plazo del presente contrato o de su vencimiento anticipado, entendiéndose desde ahora que la Arrendataria acepta expresamente que es su intención obligarse a pagar íntegramente y por su exclusiva cuenta todas las cantidades que sean reclamadas por terceros con motivo de daños en su persona o en sus bienes, manteniendo libre de toda responsabilidad a la Arrendadora en cualquier tiempo.

En caso de que la Arrendadora estimara conveniente de acuerdo a sus intereses efectuar alguna erogación derivada de las situaciones que prevé esta cláusula. La Arrendataria queda obligada a reintegrar a la Arrendadora las cantidades que haya pagado por este contrato, a más tardar al día siguiente a aquél en que le sea solicitado por escrito dicho reintegro por la Arrendadora. Si la Arrendataria no cumple en los términos que aquí se estipulan, ésta se obliga, además de reintegrar las cantidades referidas, a pagar a la Arrendadora como pena convencional un interés igual señalado en la cláusula Quinta, sobre las erogaciones efectuadas, a partir de la fecha de incumplimiento y hasta que se haga dicho reintegro a la Arrendadora.

VIGESIMA
CUARTA.-

Queda pactado expresamente que la Arrendadora podrá transferir, afectar o gravar en cualquier forma el (los) bien (es) arrendado (s), así como los derechos derivados del presente contrato sin requerir consentimiento alguno por parte de la Arrendataria, en tales casos se garantiza desde ahora a la Arrendataria el pleno uso y disfrute del (de los) mismos, siempre y cuando la Arrendataria haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones que le impone este contrato.

En virtud de lo estipulado en la presente cláusula, la Arrendataria y los terceros que se obligan a garantizar a la Arrendadora el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asume la primera en este contrato, aceptan expresamente que ante el cesionario de la Arrendadora subsistirá el arrendamiento en todos sus términos.

VIGESIMA
QUINTA.-

Si el (los) bien (es) objeto de este contrato han (n) sido importado (s), la Arrendataria se responsabiliza ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Secretaría de Comercio, Dirección General de Aduanas o cualquier otra Dependencia Oficial, de cualquier problema legal o reclamación que efectúen las mencionadas Dependencias Oficiales, relacionadas con el pago de los impuestos de importación correspondientes a el (los) Bien (es) materia de este contrato; por lo anterior, la Arrendataria exonera en forma más amplia a la Arrendadora en el presente o futuro de cualquier problema con el pago de impuestos relativos,

Si por cualquier causa la Arrendadora cubriera al

guna cantidad derivada de los estipulado en los párrafos precedentes, la Arrendataria deberá reintegrársela en cuanto se lo solicite la Arrendadora, y en caso de incumplimiento, sin perjuicio de la facultad que tiene esta última para rescindir el contrato, la cantidad que deba reintegrar causará un interés igual al señalado en la cláusula Quinta del presente contrato, desde la fecha de incumplimiento hasta que haga el reintegro.

Por lo que respecta al Impuesto al Valor Agregado, la Arrendataria se obliga a liquidarlo al momento de la firma del presente contrato, a fin de que la Arrendadora lo entere a las autoridades.

En caso de que existan aumentos a las tarifas aplicables la Arrendataria se obliga a depositar de inmediato ante la Arrendadora la diferencia respectiva.

VIGESIMA
SEXTA. -

De acuerdo con este contrato, lo siguiente constituirá casos de incumplimiento por parte de la Arrendataria:

- a) Por falta de pago puntual de uno o más de los pagos pactados.
- b) Por negarse la Arrendataria sin causa justificada a recibir el (los) bien (es) arrendado (s).
- c) Por no dar al (a los) bien (es) arrendado (s) precisamente el destino que corresponda a su naturaleza.
- d) Por no efectuar por su cuenta las reparaciones y las dotaciones regulares de refacciones al (a los) bien (es) arrendado (s) de tal forma que siempre se conserven en condiciones normales de funcionamiento.
- e) Por utilizar sin autorización por escrito de la Arrendadora refacciones que no sean legítimas para el (los) bien (es) objeto del arrendamiento.
- f) Por emplear en la operación del (de los) bien (es) arrendado (s) personas que no se encuentren calificadas para ello. Si el (los) bien (es) arrendado (s) fuere (n) vehículo (s), por emplear en uso y manejo personas que no cuenten con la licencia requerida por el Reglamento de Tránsito, según la naturaleza del (de los) mismo (s).

g) Por trasladar el (los) vehículo (s) arrendado (s) sin autorización previa y por escrito de la Arrendadora a un lugar distinto al convenido por ambas partes, en caso de que el (los) bien (es) fuera (n) vehículo (s) o quipo movable, por trasladarlo (s) fuera de la República Mexicana.

h) Por afectar o gravar en cualquier forma el -- (los) bien (es) arrendado (s),

i) Por no permitir a la Arrendadora que efectúe libremente las inspecciones que estime adecuadas y en cualquier tiempo.

j) No pagar puntualmente alguna de las cantidades que en distintas cláusulas del presente contrato son a su cargo.

k) Por presentarse reclamaciones obreras que afecten el buen funcionamiento de su empresa.

l) Por dejar de pagar cualquier adeudo fiscal de su empresa que proceda o por dejar de enterar -- las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social.

m) Por no dar aviso inmediato a la Arrendadora de cualquier situación que pudiera afectar física o jurídicamente al (a los) bien (es) arrendado (s).

n) Si por actos u omisiones de la Arrendataria, el (los) bien (es) es (son) objeto de embargo total o parcial, ya sea éste de orden civil, fiscal o laboral.

o) Si la Arrendataria es declarada en quiebra o suspensión de pagos.

p) Por no cumplir con cualquier otra obligación impuesta en este contrato.

Si se presentara alguno (s) de los casos de incumplimiento a que se refieren los incisos precedentes, la Arrendadora quedará plenamente facultada para optar según le convenga por cualquiera de las siguientes posibilidades:

1.) Por continuar con el contrato en todos sus términos mediante el pago de una indemnización por parte de la Arrendataria, la cual se fijará de acuerdo a la cláusula Quinta del presente contrato. La Arrendataria desde ahora manifiesta

ta que en caso de que la Arrendadora le hiciera - este ofrecimiento, queda obligada a efectuar a esta última el pago de la indemnización que le señala y a ponerse al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que conforme a este contrato son a su cargo, con el objeto de que la Arrendadora esté en posibilidad de optar - por lo establecido en el presente inciso.

2.) Por rescindir el contrato, dándose por vencido anticipadamente su plazo, por lo que la Arrendataria en este caso se obliga en forma expresa a devolver de inmediato a donde designe la Arrendadora el (los) bien (es) arrendado (s), y a pagarle como consecuencia del incumplimiento una indemnización que será fijada por un perito designado por la Arrendadora y costado por la Arrendataria.

VIGESIMA
SEPTIMA.-

En la fecha de vencimiento del presente contrato, o de su prórroga, o de su vencimiento anticipado, éstos dos últimos si se presentaren, la Arrendataria deberá devolver a la Arrendadora el (los) bien (es) arrendado (s) en las mismas condiciones en que los recibió, con excepción del deterioro - causado por su uso normal de acuerdo con su naturaleza. Los gastos necesarios para que se efectúe la devolución aquí pactada serán por cuenta exclusiva de la Arrendataria, quien además se obliga a que en caso de demora en la devolución, pagará una pena convencional a la Arrendadora igual al doble de la renta diaria de la última renta especificada en el Anexo 2, por cada día que transcurra hasta la fecha en que haga físicamente la devolución mencionada en el domicilio que le indique la Arrendadora con un mínimo de 30 días anticipados al - - vencimiento.

VIGESIMA
OCTAVA.-

El presente contrato sólo podrá cancelarse o terminarse de acuerdo con lo expresamente en el mismo se estipula, al respecto la Arrendataria por ningún motivo o concepto podrá cancelarlo, extinguirlo o terminarlo, ni intentar hacerlo antes de su vencimiento, precisándose desde ahora que las rentas pactadas y los diversos pagos que son a su cargo deberá liquidarlos a la Arrendadora íntegramente y en el tiempo y forma establecidos, incondicionalmente y bajo cualquier circunstancia, no pudiendo hacer retención alguna ni suspender total o parcialmente las cantidades adeudadas y debiendo cumplir igualmente con todas y cada una de

las obligaciones que este contrato le impone durante su vigencia, no obstante cualquier contingencia que pudiera sobrevenir, incluyendo el caso de que tuviera alguna acción o reclamación en contra de la Arrendadora de cualquier tipo y naturaleza.

Las rentas y pagos que efectúe la Arrendataria a la Arrendadora de acuerdo con el presente contrato serán en forma definitiva, no pudiendo la primera intentar por causa alguna la devolución total o parcial de las cantidades enteradas.

VIGESIMA
NOVENA.-

El precio de adquisición del equipo, objeto del arrendamiento fue establecido de acuerdo con las negociaciones directas efectuadas entre el fabricante o distribuidor y la Arrendataria, en caso de que éste llegara a sufrir alguna variación con posterioridad a la fecha de celebración del presente, la Arrendadora queda facultada para dar por terminado este contrato, devolviendo a la Arrendataria cualquier adelanto de rentas que hubiere recibido, con exclusión de los gastos propios ocasionados con motivo de los trámites, gestiones y estudios que se hayan efectuado para la autorización del arrendamiento.

De darse por terminado el contrato por la causa señalada, la Arrendataria se obliga desde ahora a asumir en forma exclusiva cualquier responsabilidad frente al fabricante o distribuidor con motivo de la cancelación de la respectiva operación, liberando en forma expresa a la Arrendadora de cualquier responsabilidad de este sentido.

Si la Arrendadora optara por continuar con este contrato, por así convenir a sus intereses, la Arrendataria acepta que la primera modificará el importe de las rentas establecidas en la cláusula Segunda ajustándolas proporcionalmente a la diferencia resultante en el precio de los bienes arrendados, aplicando los mismos porcentajes y cálculos que se utilizaron para pactar las rentas originales.

TRIGESIMA.- Ambas partes declaran que en el presente contrato no existe error, dolo, mala fé o cualquier vicio que les haya impedido manifestar libremente su consentimiento.

TRIGESIMA
PRIMERA.-

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a los tribunales del Partido Judicial del Distrito Federal, renunciando al fuero que por razón de su domicilio pu

diere corresponderles.

TRIGESIMA
SEGUNDA.-

Si el (los) bien (es) amparado (s) por este contrato procede (n) de una operación de compra venta, arrendamiento posterior (sale and lease back) pactada entre Arrendadora y Arrendataria, el costo del avalúo del (de los) bien (es) objeto de este contrato, correrán por cuenta de la Arrendataria.

Con el fin de responder a la totalidad de las obligaciones contraídas por la Arrendataria frente a la Arrendadora, en el presente contrato.

Se constituye (n) solidariamente con la primera, fiador (es), liso (s) y llano (s), pagador (es) a favor de la Arrendadora, S.A. de C.V., o de su cesionario en su caso. El (los) fiador (es) renuncia (n) a los beneficios de orden y exclusión y de división en su caso, contenidos en los artículos 2814, 2815 y 2837 del Código Civil del Distrito Federal, aplicables de acuerdo con el artículo 1º del citado ordenamiento. La fianza subsistirá hasta que la Arrendadora haya sido cubierta de todo cuanto se le adeudare por concepto de las obligaciones contraídas por la Arrendataria en este contrato, y de sus accesorios y consecuencias legales, aún cuando:

a) Se conceda prórroga o espera a la Arrendataria sin consentimiento del (de los) fiador (es).

b) La Arrendadora haga quita a la Arrendataria y la obligación principal quede sujeta a nuevos gravámenes o condiciones.

c) El (los) fiador (es) no pueda (n) subrogarse en los derechos privilegios de la Arrendadora por culpa o negligencia de ésta.

d) Al volverse exigible la deuda principal el (los) fiadores pida (n) a la Arrendadora que promueva judicialmente dentro del plazo de un mes siguiente al del incumplimiento de la obligación y la Arrendadora no ejercite sus derechos dentro del plazo mencionado, o si ya iniciado el juicio dejara de promover sin causa justificada por más de tres meses. Como consecuencia del pacto de subsistencia a la fianza que antes se contiene, el (los) fiador (es) renuncia (n) al contenido de los artículos 2845, 2846, 2847, 2848 y 2849 del Código Civil para el Distrito Federal.

Así mismo, el (los) fiador (es) se obliga (n) a entregar a la Arrendadora estados financieros con la misma periodicidad establecida en la cláusula Trigesima Primera.

La Arrendadora queda facultada para contratar y para pagar por cuenta de la Arrendataria los seguros contrariesgos que la primera estima necesarios, - previo aviso por escrito con 30 días de anticipación a su juicio para la debida protección de (delos) bien (es), objeto de este arrendamiento, designándose a la Arrendadora como beneficiaria en forma irrevocable, así como los seguros que también a su juicio considera convenientes para cubrir los riesgos por daños y perjuicios a terceras personas y a sus propiedades, en favor de la Arrendadora o la Arrendataria.

La (s) póliza (s) de los seguros respectivos deberán quedar en poder de la Arrendadora y dichos seguros deberán mantenerse en vigor durante toda la vigencia del presente contrato.

Dichos seguros serán contratados con la institución o instituciones que la Arrendadora le señale a su elección.

De estimarlo necesario la Arrendataria podrá solicitar por escrito a la Arrendadora una ampliación de los riesgos de los respectivos seguros. Dicha ampliación será también por cuenta de la Arrendataria.

Ambas partes convienen en que de no existir la comunicación de ampliación de riesgos a que se alude el párrafo anterior, deberá entenderse que la Arrendataria está conforme con los riesgos cubiertos por los seguros que haya contratado la Arrendadora.

La Arrendataria deberá reintegrar a la Arrendadora la totalidad de gastos que haya efectuado con motivo de los referidos seguros en cuanto sea requerida para ello, debiendo cubrir además en caso de falta de reembolso oportuno, un interés similar al señalado en la cláusula Quinta de este contrato, a partir de la fecha en que la Arrendadora le haya solicitado el reintegro.

FIRMA DE ACUERDO
LAS PARTES

ARRENDATARIA

ARRENDADORA

TESTIGO

TESTIGO

TESTIGO

TESTIGO

ANEXO I

RELACION DEL EQUIPO ARRENDADO

A N E X O I I

MONTO Y TERMINOS DE LAS RENTAS

TIPOS DE ARRENDAMIENTO

REAL O PURO

COMUN

COMUN DOCUMENTADO

GLOBAL

TOTAL O DE PAGO COMPLETO

PARCIAL

MAESTRO

CON AYUDA

DE BIENES ORIGINALMENTE PROPIOS
(SALE AND LEASE BACK)

2.2. TIPOS DE ARRENDAMIENTO.

Los contratos de Arrendamiento presentan varias modalidades, - debido a las diversas características del Sistema y de acuerdo a las necesidades del arrendatario. El establecer las diferencias entre algunos de ellos es de importancia para una mejor - comprensión.

El Arrendamiento Financiero es el que permite la adquisición - de activos fijos a mediano y largo plazo, sin recurrir a las - fuentes normales de crédito, y es un contrato formal, mediante el cual el propietario o arrendador, permite al cliente o arrendatario, usar los bienes propiedad del primero durante un período específico obteniendo el arrendatario el beneficio del - usufructo, además de las opciones que marca el artículo 15 del Código Fiscal. Estas opciones son las características esenciales del Arrendamiento Financiero, ya que el pago del valor del bien, se ha diferido en el importe de las rentas minimizando los desembolsos.

2.2.1. ARRENDAMIENTO REAL O PURO.

Es aquella transacción mediante la cual se da derecho al arrendatario a utilizar los bienes arrendados a cambio del pago de - las rentas pactadas, las cuales una vez liquidadas en el término del contrato, puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes. Este contrato no pacta en ningún momento la opción de compra.

Esta es la forma más común de Arrendamiento en el mercado. Empleando el arrendatario este tipo de financiamiento puede para efectos fiscales cargar directamente a sus gastos las rentas pagadas, y el arrendador podrá gozar de la depreciación fiscal - del bien de acuerdo a las tasas establecidas por las autoridades según artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

En estos casos la Arrendadora recupera el costo total del equipo, más un rendimiento predeterminado, repercutiéndole al arrendatario los costos de financiamiento y gastos de administración y conservación.

2.2.2. ARRENDAMIENTO COMUN.

Es aquel arrendamiento en el cual la Arrendadora y la arrendataria convienen en un contrato de arrendamiento en el que se estipula la duración, renta, uso y la parte a quien le corresponde pagar los gastos.

2.2.3. ARRENDAMIENTO COMUN DOCUMENTADO.

Tiene las mismas características que el anterior, sólo que en este caso el arrendatario documenta con títulos de crédito a nombre de la arrendadora las cantidades estipuladas por el plazo pactado del arrendamiento. Si el arrendatario es una persona moral, se verá obligado a registrar este contrato en su contabilidad. A diferencia del anterior que no está obligado a registrarlo en su contabilidad, por no existir los documentos que lo amparen. En cambio en el arrendamiento documentado sí se ve en la necesidad de consignarlos en su pasivo.

2.2.4. ARRENDAMIENTO GLOBAL.

En este tipo de arrendamiento todos los gastos inherentes al aprovechamiento del bien, tales como gastos de instalación de seguros, mantenimiento o reparación son por cuenta del arrendador, y están comprendidos dentro del monto de las rentas pactadas.

2.2.5. ARRENDAMIENTO TOTAL O DE PAGO COMPLETO.

Este arrendamiento programa las rentas de tal forma que el arrendador recupera el costo total del activo, el costo del financiamiento y de la administración del activo, así como una

utilidad satisfactoria de la inversión.

Si el valor presente de las rentas iguala o excede al 90% del valor del costo del equipo se considerará Arrendamiento Financiero por lo que este tipo de arrendamiento se considera dentro de esta clasificación, no obstante no se transfiera la propiedad del bien al arrendatario.

2.2.6. ARRENDAMIENTO PARCIAL.

Este arrendamiento aún no constituye una modalidad del Arrendamiento Financiero, se incluye porque contribuye a aclarar alguno de los anteriores conceptos. En este contrato, el monto de las rentas no permite, dentro del plazo pactado, la recuperación del costo incurrido; tal es el caso del arrendamiento de equipo de computación.

2.2.7. ARRENDAMIENTO MAESTRO.

Es un contrato abierto, mediante el cual el arrendatario tiene el uso de activos actualmente requeridos y además tiene la posibilidad de adquirir otros activos en el futuro, a un costo predeterminado y especificado en el contrato.

Este contrato permite adquirir el activo requerido en el futuro sin necesidad de renegociar las condiciones del mismo. Utilizando este tipo se está automáticamente creando una línea de crédito de arrendamiento con una renta previamente establecida. Asimismo este tipo de contratos es utilizado por compañías que necesitan de un determinado número de máquinas durante un período de tiempo relativamente largo.

2.2.8. ARRENDAMIENTO CON AYUDA.

Este tipo de arrendamiento se caracteriza por ser una fuente de financiamiento, que requiere considerables desembolsos de

capital. Esta modalidad a diferencia de las anteriormente señaladas, además de participar el arrendatario y el arrendador, - existe una tercera parte que es el acreedor.

Aquí el arrendatario tiene los mismos derechos y obligaciones que en los anteriores contratos, sin embargo el arrendador si tiene pequeñas variantes. El arrendador adquiere el activo de acuerdo al convenio de arriendo, en el cual participa con un - 20% mínimo y el 80% restante es provisto por uno o varios prestamistas a largo plazo. El préstamo se garantiza con una hipoteca sobre el activo, o con el endoso del contrato de arrendamiento y de sus pagos.

El arrendador como propietario del activo está autorizado para deducir todos los cargos por su depreciación así como también a utilizar el total del crédito tributario.

2.2.9. ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES ORIGINALMENTE PROPIOS (SALE AND LEASE BACK).

Esta operación se caracteriza porque el arrendatario (cliente) vende a la Arrendadora equipo (Industrial de preferencia) de su propiedad, registrado en sus libros como activo fijo; celebrando posteriormente un contrato de arrendamiento sobre esos mismos equipos, convirtiéndose entonces en arrendatario del equipo que era de su propiedad. Al término del contrato podrá ejercer la opción de compra sobre esos equipos. Permite a la empresa continuar con el uso de sus activos obteniendo efectivo para capital de trabajo o usos diversos.

El equipo objeto de este tipo de operación no deberá tener una antigüedad mayor de tres años, se deberá contar con un avalúo pericial del equipo que será el menor entre el valor en libros y el avalúo pericial. Quedando a juicio del Comité Ejecutivo de la Arrendadora las demás condiciones en función a la capaci

dad crediticia del cliente.

Esta modalidad también es denominada arrendamiento ficticio, ya que el arrendatario posee los bienes necesarios y al necesitar fondos, recurre a esta operación para allegárselos.

Este tipo de financiamiento tiene la gran ventaja de que toma activos fijos y los convierte en activos circulantes, que mejoran su liquidez inmediata y su rendimiento sobre activos fijos. Además mejora su flujo de caja por ser una obligación a largo-plazo.

2.3 CONCEPTO DE ARRENDADORA.

A partir de 1982 en el artículo 3° de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares se les consideró por primera vez a las Arrendadoras Financieras, como una organización auxiliar de crédito, se puede conceptualizar como a la empresa que tiene como finalidad el financiar a otra con recursos ajenos la adquisición de maquinaria y equipo. Lo anterior se debe a que una Arrendadora no capta recursos directamente del inversionista, sino que los obtiene al través del proveedor de fondos.

Este financiamiento se lleva a cabo mediante la celebración de un contrato de Arrendamiento Financiero en el cual se establecen entre otras cláusulas las siguientes:

- Bien arrendado, características, destino y condiciones de uso.
- Renta, la cual puede ser mensual, semestral, anual, etc.
- Vigencia del contrato.
- Aceptación de ambas partes, cubriendo requisitos de orden legal.

2.3.1. TIPOS DE ARRENDADORAS.

Anteriormente existían tres tipos de Arrendadoras las cuales se mencionan en forma breve, considerando que a partir de la nacionalización de la banca (1° de septiembre 1982) sólo podrán ser Arrendadoras Bancarias.

a. ARRENDADORAS INDEPENDIENTES.

Este tipo de Arrendadoras por lo general se trataban de empresas pequeñas que contaban con recursos muy -

limitados, lo cual generaba que sus planes de operación fueran restringidos y por esta circunstancia su crecimiento era lento. Consecuentemente en épocas de inflación tenían serios problemas económicos, toda vez que sus operaciones y productividad tendía a reducirse.

b. ARRENDADORA DE FABRICANTES.

Anteriormente existían fabricantes de maquinaria y equipo que contrataban con empresas cuyo giro real era el Arrendamiento Financiero, a los compradores de sus productos, con lo cual obtenían la ventaja de una más ágil penetración en el mercado y realizaban sus operaciones de contado, para la fabricante, con un beneficio o interés para la Arrendadora con la propia garantía de lo arrendado.

Lo anterior permitía al fabricante obtener un mayor volumen de ventas que bajo situaciones normales no lograba concretar, generalmente el fabricante obtenía un costoso beneficio cuando vendía sus bienes.

Estas empresas tenían el problema que sus gastos administrativos se elevaban con lo cual reducían la capacidad de capital de la empresa en conjunto, debido a que se constituían como fabricantes y como arrendadores.

c. ARRENDADORAS BANCARIAS.

Todas estas empresas tienen la ventaja de pertenecer a un Sistema Bancario, con lo cual aprovechan su experiencia y su mayor capacidad económica, permitiéndoles contar con personal más capacitado para asesorar y prestar asistencia; por lo tanto sus planes.

de operación pueden resultar más competitivos y ajustarse en un momento dado a las necesidades de sus clientes.

Es indiscutible que el prestigio y reconocimiento de su Banco afiliado les favorece para lograr una penetración más rápida en el momento del Arrendamiento Financiero.

PRINCIPALES ARRENDADORAS FINANCIERAS EN MEXICO

NOTA: Aparición por orden alfabético.

ARRENDADORA	PROVEEDOR DE FONDOS		FECHA DE CONSTITUCION
	NACIONAL (*)	EXTRANJERO	
ATLANTICO	ATLANTICO	CHEMICAL	29 Octubre 1969
BANAMEX	BANAMEX	CITY BANK	11 Agosto 1965
BANCOMER	BANCOMER	MANUFACTURERS	18 Febrero 1974
BANOBRAS	BANOBRAS	- 0 -	Reciente
BANCRESER	BANCRESER	- 0 -	06 Febrero 1967
BANPAIS	BANPAIS	- 0 -	16 Enero 1978
BANPESCA	BANCOMER	MANUFACTURERS	Reciente
COMERCIAL-AMEX	COMERMEX	AMERICAN EXPRESS	26 Julio 1980
COMERMEX	COMERMEX	BANK OF AMERICA	10 Marzo 1970
CONFLA	CONFLA	CIT-BIZCAYA	07 Febrero 1978
CREDIMEX	CREDITO M.	- 0 -	16 Febrero 1981
CREMI	CREMI	CHASE MANHATTAN	12 Sept. 1975
INTERNACIONAL	INTERNACIONAL	SOC. GENERALE	23 Sept. 1967
SERFIN	SERFIN	WELLS FARGO	24 Sept. 1961
SOFIMEX	SOFIMEX	- 0 -	30 Enero 1964
SOMEX	SOMEX	MORGAN	27 Octubre 1980
UNION	B.C.H.	- 0 -	1981

* No obstante que se da el nombre de los principales proveedores de fondos, muchas arrendadoras se proveen con diversas Instituciones de Crédito.

CAPITULO III

ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES ORIGINALMENTE PROPIOS

3.1 CONCEPTO

Se trata de una modalidad de los arrendamientos puros o financieros. En esta operación la arrendadora adquiere en propiedad los bienes del arrendatario o usuario, para que éste a su vez los reciba en arrendamiento.

Es factible esta operación, cuando el usuario requiere de capital de trabajo y encuentra como ventaja financiera llevar a cabo la compra-venta y arrendamiento de los bienes que sean de su propiedad, y estén contabilizados en sus activos. Como política, estos bienes la arrendadora los recibe a valor en libros del usuario, o a valor superior previo avalúo formulado por la empresa o persona especializada a satisfacción de la arrendadora.

Su utilización también se presentaba cuando se trataba de bienes de importación en la que los usuarios para agilizar su internación en el país los adquirirían a su nombre para que a su vez con toda la documentación necesaria que eran; factura pedimento de importación, el cual invariablemente deberá ser a nombre del usuario y gastos aduanales e impuestos se englobaban en un importe y se contrataba al 100 % de éste.

Es por demás mencionar que se requiere que estén libres de gravamen. Por lo que se deberá recabar con eficiencia la libertad del gravámen.

En adición al requerimiento de un avalúo, el financiamiento de equipo usado o su aceptación como garantía prendaria adicional, contra otras consideraciones.

Si se trataba de equipo nacional, se requiere que el cliente entregue copia de la factura anterior, con la cual adquirió la propiedad del equipo.

Esto se exige para comprobar que el equipo es propiedad del cliente, y que fue legalmente adquirido.

En el caso de equipo de fabricación extranjera, se requiere además de la copia de la factura, copia de los documentos que comprueban la legal importación del equipo a México. Para estos efectos, se acepta una copia del pedimento de importación.

3.2 ASPECTO CONTABLE

Las empresas arrendadoras, iniciaron sus registros contables mediante la forma de registro de Diario Tabular, conbinada con el de Volantes, el cual consiste en redactar los asientos en hojas sueltas y registrarlos en un Diario Tabular (este tipo de registro dió buen resultado, de hecho en la actualidad algunas arrendadoras aún lo llevan. La mayoría de ellas controlan sus registros mediante sistemas de contabilidad financiera computarizados).

Al volante se le deberán anexar los documentos originales que comprueben la operación registrada, agregándosele así, un nuevo elemento de asiento de diario: el poder comprobar la operación ahí mismo. Esto ofrece la ventaja de reunir en un solo sitio el asiento que registra la operación las firmas de quien lo hizo, quien lo revizó y quien lo autorizó, y por último, los documentos que comprueben la operación misma (recibos, facturas, etc.).

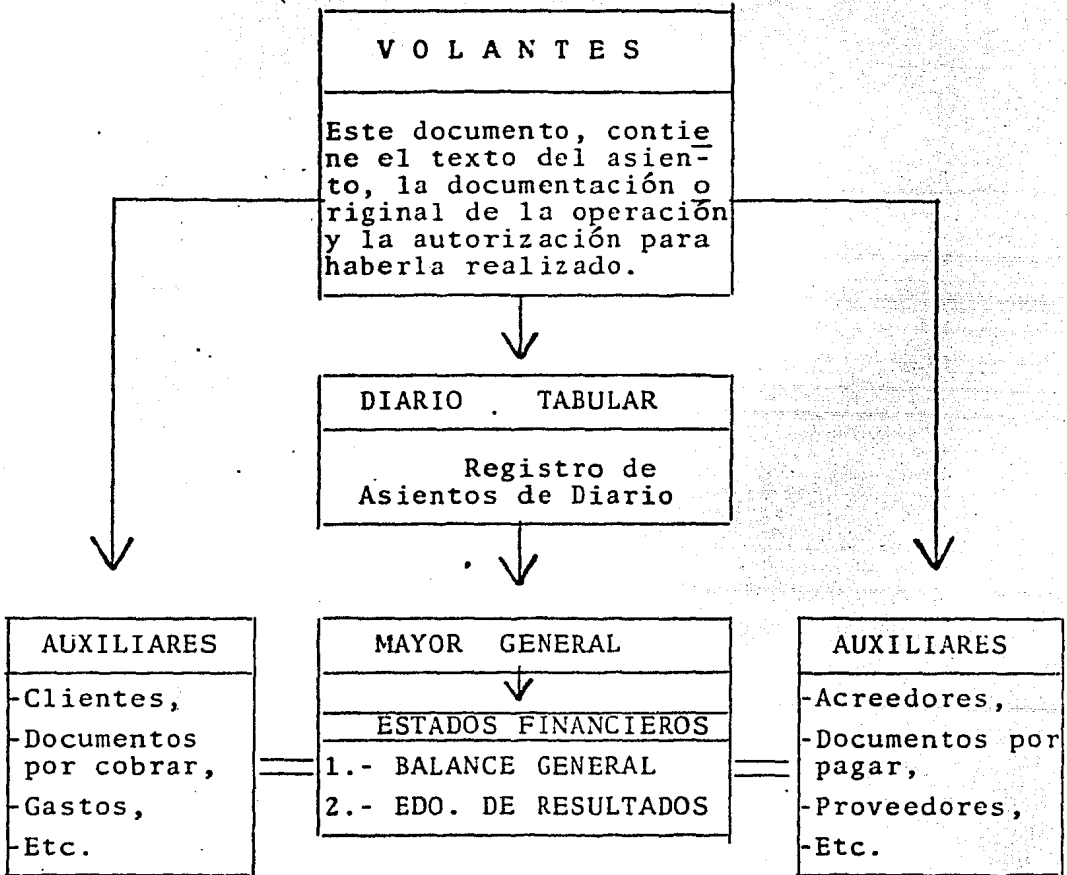
Esta modalidad hace que el archivo general de comprobantes se modifique también en su forma, pues los documentos originales no estarán ya clasificados en el orden usual de los archivos, sino formarán parte de la documentación del Departamento de Contabilidad.

Cuando los asientos se redactan en hojas sueltas y acompañados a éstas se encuentran los comprobantes respectivos, resulta in necesario transcribir su redacción íntegra al Diario.

Bastará con anotar en él la fecha de la operación, el número de asiento y finalmente las cantidades de cargo y abono en las columnas relativas.

El Diario se convierte así en una hoja de recapitulación de cifras, cuyos totales pasarán cada determinado período, a las cuentas de mayor; y como tampoco este libro tendrá redacción, resulta que la contabilidad, de hecho se lleva en hojas sueltas o volantes.

En la gráfica que a continuación se presenta se muestra el funcionamiento de este sistema:



3.2.1. REGISTRO DE LA UTILIDAD
DESDE UN PUNTO DE VISTA
CONTABLE Y DESDE UN PUN
TO DE VISTA FISCAL EN -
UN ARRENDAMIENTO FINAN-
CIERO.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

PUNTO DE VISTA CONTABLE

La utilidad se reconoce en base a lo devengado.

PUNTO DE VISTA FISCAL

Se reconoce en base a lo efectivamente cobrado de acuerdo a lo mencionado en el Artículo 48 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

EJEMPLO DEL REGISTRO DE UN CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

I DATOS BASICOS

Maquinaria con un costo de \$ 2'000,000.00, al 30% anual, a seis meses.

Vigencia - del 10. de Octubre de 1982 al 31 de Marzo de 1983 pagos el 31 de cada mes.

Costo	\$ 2'000,000.
Intereses	<u>178,600.</u>
Total Rentas	\$ 2'178,600. =====

II ASIENTOS DE REGISTRO

- 1 -

Documentos por cobrar por arrendamiento financiero	\$ 2'178,600.
Bancos	\$ 2'000,000.
Ingresos por devengar - por arrendamiento financiero	178,600.
Costo de arrendamiento por amortizar	2'000,000.
Utilidad fiscal por realizar en arrendamiento	178,600.

Rentas por devengar por
arrendamiento financier
o

2'178,600.

Para registrar el contra-
to arrendamiento

- 2 -

Rentas devengadas por co-
brar y otras cuentas fact
uradas

363,100.

Documentos por cobrar -
por arrendamiento fi-
nanciero

363,100.

Traspaso a rentas devenga-
das por la 1a. renta de
vengada facturada

- 3 -

Ingresos por devengar por
arrendamiento financiero

50,000.

Ingresos por intereses-
por arrendamiento fi-
nanciero

50,000.

Registro en resultados de
la 1a. renta devengada

- 4 -

Bancos	363,100.	
Rentas devengadas por cobrar y otras cuentas facturadas		363,100.
Registro del cobro de la renta		

- 5 -

Rentas por realizar por arrendamiento financiero	363,100	
Costo amortizado de arrendamiento financiero	333,333.	
Amortización acumulada de costo de equipo en arrendamiento		333,333.
Ingresos por rentas de arrendamiento financiero		363,100.
Registro en cuentas de orden de la renta cobrada		

- 6 -

Rentas devengadas por cobrar y otras cuentas facturadas	363,100.	
---	----------	--

Documentos por cobrar por
arrendamiento financie-
ro

363,100.

Traspaso a la cuenta rentas
devengadas por la 2a. ren-
ta devengada, facturada

- 7 -

Ingresos por devengar por a
rrendamiento financiero

42,172.

Ingresos por intereses por
arrendamiento financiero

42,172.

Registro en resultados de -
la 2a. renta devengada

- 8 -

Bancos

363,100.

Rentas devengadas por co-
brar y otras facturadas

363,100.

Registro del cobro de la -
2a. renta

- 9 -

Rentas por realizar por A--
rrendamiento financiero

363,100.

Costo amortizado de arrenda-
miento financiero

333,333.

Ingresos por rentas de - arrendamiento financiero	363,100.
Amortización acumulada de costo de equipo en arren- damiento	333,353.
Registro en cuentas de orden de la 2a. renta cobrada	
- 10 -	
Rentas devengadas por cobrar y otras cuentas facturadas	363,100.
Documentos por cobrar por arrendamiento financiero	363,100.
Traspaso a la cuenta rentas- devengadas por la 3a. ren- ta devengada facturada	
- 11 -	
Ingresos por devengar por - arrendamiento financiero	34,149.
Ingresos por intereses por arrendamiento financiero	34,149.
Registro en resultados de la 3a. renta devengada	
- 12 -	
Impuesto al ingreso global del ejercicio	25,004.

Participación de las <u>utili</u> dades a los trabajadores	4,763.	
Impuesto sobre la renta- por pagar		25,004.
Participación de <u>utilida</u> des por pagar		4,763.
Registro del impuesto sobre la renta y la participa- ción de utilidades, por - pagar, del ejercicio		

- 13 -

Impuesto al ingreso global del ejercicio	28,050.	
Participación de las <u>utili</u> dades a los trabajadores	5,343.	
I.S.R. y P.T.U.		33,393.
Registro del I.S.R. y P.T.U. Direfido		

- 14 -

I.V.A. REPERCUTIDO	300,000.	
I.V.A. PAGADO		300,000.
Registro por el I.V.A. re- tenido al cliente y paga do al Fisco.		

ESQUEMAS DE MAYOR

DCTOS. POR COBRAR		BANCOS	
1) 2,178,000	363,100 (2)	4) 363,100	2,000,000 (1)
	363,100 (6)	8) 363,100	
	363,100 (10)		
-----	-----	-----	-----
2,178,000	1,089,300	726,200	2,000,000

INGRESOS POR DEVENGAR		RENTAS DEVENGADAS	
5) 50,000	178,600 (1)	2) 363,000	363,000 (4)
7) 42,173		6) 363,100	363,100 (8)
11) 34,149		10) 363,100	
-----	-----	-----	-----
126,322	178,600	1,089,300	726,200

INGRESOS POR INT.		IMPUESTO AL I.G.E.	
	50,000 (3)	12) 25,004	
	42,173 (7)	13) 28,050	
	34,149 (11)		
-----	-----	-----	-----
	126,322	53,054	

P. T. U. E.		COSTO POR AMORTIZAR	
12) 4,763		1) 2,000,000	
12) 5,343			
-----	-----	-----	-----
10,106		2,000,000	

UTIL. FISCAL POR REALIZAR		RENTAS POR DEVENGAR	
1)	178,600	5)	363,100
		9)	363,100

			726,200
			2,178,600 (1)

			2,178,600

I. S. R. POR PAGAR		P. T. U. E. POR PAGAR	
	25,004 (12)		4,763 (12)

I. S. R. Y P. T. U. E.		AMORTIZ. ACUMULADA	
	33,393 (11)		333,333 (5)
			333,333 (9)

			666,666

COSTO AMORTIZADO		INGRESOS POR RENTAS	
5)	333,333		363,100 (5)
9)	333,333		363,100 (9)
	-----		-----
	666,666		726,200

IVA REPERCUTIDO

IVA PAGADO

14) 300,000

300,000 (14)

3.2.2 ANALISIS DEL TRATAMIENTO CONTABLE DE UN CREDITO REFACCIONARIO EN COMPARACION AL ARRENDAMIENTO.

Existen dos clases de deducciones derivadas de la adquisición de activos fijos con financiamiento externo:

- 1.- La depreciación de los bienes y
- 2.- Los intereses y gastos financieros.

En el crédito refaccionario, el acreditado puede deducir el valor de la inversión de acuerdo a los requisitos establecidos en los artículos 41 y 47 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, mientras que en el Arrendamiento Financiero el monto original de la inversión debe calcularse aplicando al total de pagos -- pactados, el porcentaje que para el efecto establece la tabla inserta en el artículo 48 de la Ley citada.

En el crédito refaccionario, los intereses que se deducen son los intereses realmente pagados, mientras que en el Arrendamiento Financiero los intereses se presumen y se amortizan en partes iguales, durante el período de vigencia del contrato. Los intereses presuntos en el Arrendamiento Financiero se calculan disminuyendo del total de pagos pactados el monto original de la inversión, según el artículo 49 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El efecto que las disposiciones mencionadas tienen en las deducciones que puede realizar la empresa, pueden ilustrarse con un ejemplo:

EJEMPLO.- Supóngase que dos empresas invierten \$ 20'000,000.00 en la adquisición de equipo de transporte, la primera se financia mediante un crédito refaccionario y la segunda, mediante un Arrendamiento Financiero.

En ambos casos, la tasa de interés y el plazo son iguales (ver

tabla de amortización el anexo 1A). Las deducciones serían -- las siguientes.

Del análisis efectuado se puede concluir que aún cuando en ambos financiamientos se efectúa el mismo importe total de deducciones, las deducciones del préstamo refaccionario son mayores en los períodos iniciales como consecuencia del tratamiento fiscal del pago de los intereses, difiriendo el pago de impuestos en relación al Arrendamiento Financiero.

Sin embargo, existen otros factores que hacen atractivo el financiamiento mediante el contrato de Arrendamiento Financiero, los cuales se analizan a continuación.

La práctica bancaria ha establecido limitaciones acerca del monto que puede prestarse en ciertos tipos de crédito. En el caso del Préstamo Refaccionario, se establece que el importe del crédito podrá ser hasta por el 75% del valor del bien a financiar.

En el Arrendamiento Financiero se financia el 100% del valor del bien objeto del contrato y puede llegar a financiarse hasta un 20% adicional en impuestos, gastos de traslado e instalación, etc., lo cual reduce las erogaciones del arrendatario y eleva el rendimiento sobre su inversión.

3.2.3 PLANTEAMIENTO

Para comprobar el beneficio financiero que tiene el Arrendamiento Financiero, se empleará el ejemplo analizado en el inciso anterior, complementándolo con los siguientes datos:

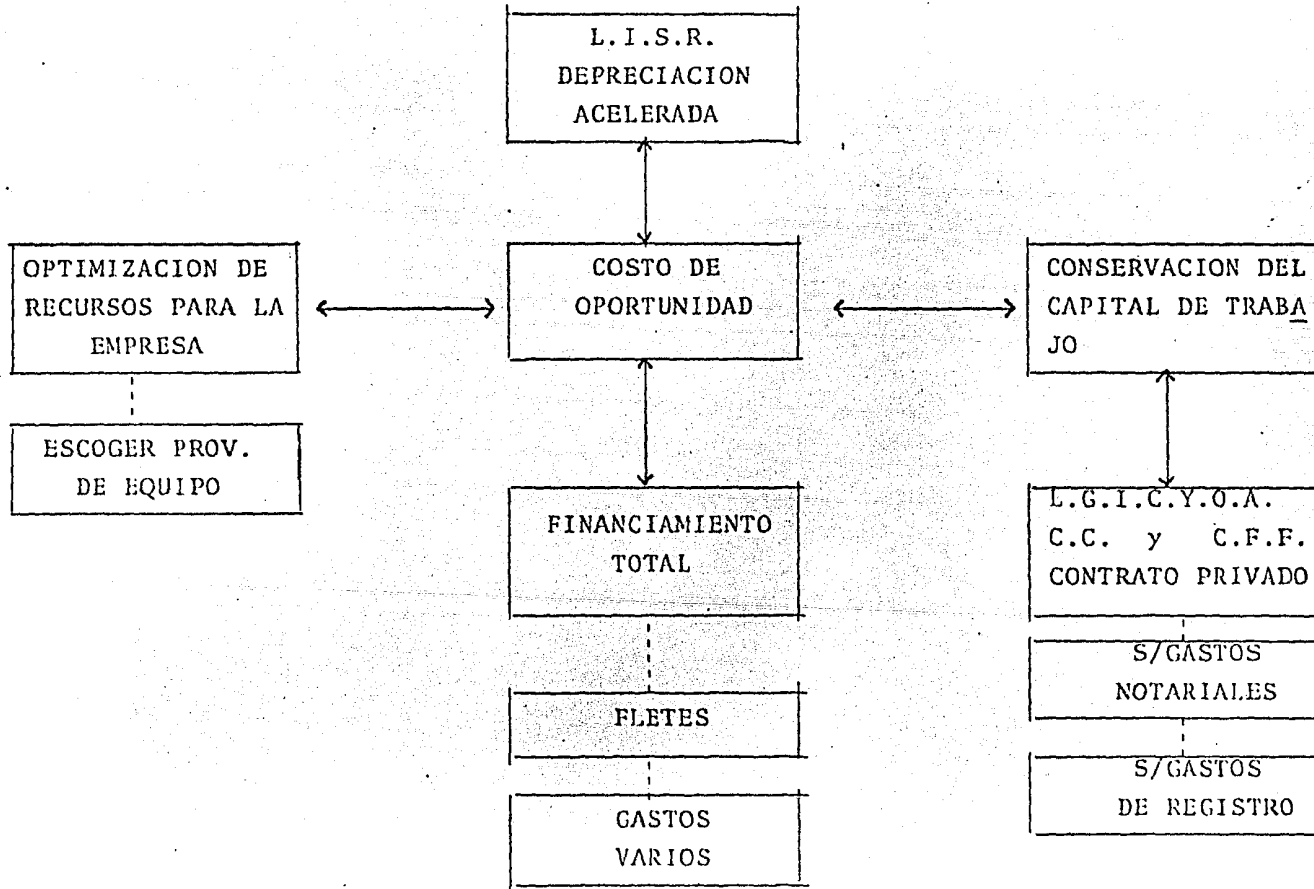
Importe del Crédito Refaccionario:	\$ 14'000,000.00
Arrendamiento Financiero	20'000,000.00
Comisión del Crédito Refaccionario	1%

Arrendamiento Financiero	1.5%
Opción de Compra del Arrendamiento	1.0%
Ingreso neto primeros tres años	15'000,000.00
Ingreso neto últimos dos años	20'000,000.00

Se considera como ingreso neto la utilidad generada por el bien antes de depreciaciones, amortizaciones, gastos financieros, impuestos y Participación de Utilidades a los Trabajadores.. El desarrollo de las opciones se presenta en los cuadros 1 y 2.

ALGUNAS VENTAJAS (FISCALES Y FINANCIERAS) DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CUADRO D



NO NECESITA CU
BRIR UN REQUI-
SITO FORMAL

3.24. DESARROLLO

a. Crédito Refaccionario

	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u>	<u>Año 4</u> <u>y 5</u>
Intereses	\$ 11'183	\$ 8'539	\$ 3'791	\$ 0
Depreciación (20%)	<u>4'000</u>	<u>4'000</u>	<u>4'000</u>	<u>4'000</u>
Total Deducciones:	\$ 15'183	\$ 12'539	\$ 7'791	\$ 4'000

b. Arrendamiento Financiero:

1. Total de pagos \$ 43'512,809.13
Porcentaje art. 48 42 %
2. Monto original de la inversión 18'275,379.83
3. Intereses presuntos 25'237,429.30
(1 menos 2)

Amortización	\$ 8'412	\$ 8'412	\$ 8'412	\$ 0
Depreciación (20%)	<u>3'655</u>	<u>3'655</u>	<u>3'655</u>	<u>3'655</u>
	\$ 12'067	\$ 12'067	\$ 12'067	\$ 3'655

Como se desprende de la comparación de las deducciones por depreciación, el monto de la inversión original es inferior dentro del contrato de Arrendamiento Financiero, por lo que las deducciones son inferiores a el crédito refaccionario. Este es un factor benéfico para el contrato de Arrendamiento Financiero cuando el plazo del contrato es inferior a la vida fiscal del bien, pues las deducciones por depreciación serán inferiores a las del crédito refaccionario en el largo plazo.

La gran diferencia radica en el tratamiento fiscal del costo financiero. En el crédito refaccionario, y en general en todos los créditos bancarios, los intereses disminuyen con el transcurso del tiempo debido a la amortización del capital, mientras que en el Arrendamiento Financiero las deducciones son iguales

durante la vigencia del contrato. Como resultado de ello, las aplicaciones a resultados en el Crédito Refaccionario son mayores en el corto plazo, ocasionando un diferimiento de impuestos como se ejemplifica a continuación:

<u>Año</u>	<u>Refaccionario</u>	<u>Arrendamiento Financiero</u>	<u>Pago de Impuestos (50% diferen)</u>
1	\$ 15'183	\$ 12'067	(\$ 1'558)
2	12'539	12'067	(236)
3	7'791	12'067	2'138
4	4'000	3'655	(173)
5	4'000	3'655	(172)
Suma	\$ 43'513	\$ 43'511	(1)

C U A D R O 1
CREDITO REFACCIONARIO
(MILES DE PESOS)

<u>C O N C E P T O S</u>	<u>AÑO 1</u>	<u>AÑO 2</u>	<u>AÑO 3</u>	<u>AÑO 4</u>	<u>AÑO 5</u>
Ingreso Neto	\$ 15'000	\$ 15'000	\$ 15'000	\$ 20'000	\$ 20'000
Depreciación	(4'000)	(4'000)	(4'000)	(4'000)	(4'000)
Gastos Financieros (anexo 1B)	(7'828)	(5'977)	(2'654)	(0)	(0)
Comisión	(140)	(0)	(0)	(0)	(0)
Utilidad antes de ISR y PTU	\$ 3'032	\$ 5'023	\$ 8'346	\$ 16'000	\$ 16'000
ISR y PTU	(1'516)	(2'512)	(4'173)	(8'000)	(8'000)
Utilidad Neta	\$ 1'516	\$ 2'511	\$ 4'173	\$ 8'000	\$ 8'000
Afectaciones a Resultados sin movimiento de efectivo	4'140	4'000	4'000	4'000	4'000
Flujo de Fondos	\$ 5'656	\$ 6'511	\$ 8'173	\$ 12'000	\$ 12'000
Pagos de Capital	(2'325)	(4'176)	(7'499)	(0)	(0)
Flujo neto de efectivo	\$ 3'331	\$ 2'335	\$ 674	\$ 12'000	\$ 12'000

C U A D R O 2
ARRENDAMIENTO FINANCIERO
(MILES DE PESOS)

C O N C E P T O S

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingreso Neto	\$ 15'000	\$ 15'000	\$ 15'000	\$ 20'000	\$ 20'000
Depreciación	(3'655)	(3'655)	(3'655)	(3'655)	(3'655)
Amortización	(8'412)	(8'412)	(8'412)	(0)	(0)
Depreciación opción de compra	(0)	(0)	(0)	(100)	(100)
Comisión	(300)	(0)	(0)	(0)	(0)
Utilidad antes de ISR y PTU	\$ 2'633	\$ 2'933	\$ 2'933	\$ 16'245	\$ 16'245
ISR y PTU	(1'317)	(1'466)	(1'467)	(8'122)	(8'123)
Utilidad Neta	\$ 1'316	\$ 1'467	\$ 1'466	\$ 8'123	\$ 8'122
Afectaciones a resultados sin movimiento de efectivo	12'367	12'067	12'067	3'755	3'755
Flujo de Fondos	\$ 13'683	\$ 13'534	\$ 13'533	\$ 11'878	\$ 11'877
Pago de Rentas	(14'504)	(14'504)	(14'504)	(0)	(0)
Comisión y opción de compra	(300)	(0)	(200)	(0)	(0)
Flujo neto de efectivo	\$(1'121)	\$(970)	\$(1'171)	\$ 11'878	\$ 11'877

El flujo neto de efectivo del crédito refaccionario es superior al generado por el Arrendamiento Financiero; sin embargo, debido a que la inversión efectuada en la opción de arrendamiento por la empresa es inferior, el rendimiento sobre su inversión es más elevado como se analiza a continuación.

FLUJO DE EFECTIVO NETO

AÑO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO	C R É D I T O REFACCIONARIO	DIFERENCIAL
0	\$ (300)	\$ (6'140)	\$ 5'840
1	(1'121)	3'331	(4'452)
2	(970)	2'335	(3'305)
3	(1'171)	674	(1'845)
4	11'878	12'000	(122)
5	11'877	12'000	(123)
S U M A	\$ 20'291	\$ 24'200	\$ (4'007)
T.I.R.	92.79	59.95	36.23

De esta forma se comprueba que aún cuando el Arrendamiento Financiero no presenta beneficios fiscales en comparación con el crédito refaccionario, la reducción de la inversión propia de la compañía eleva su rendimiento haciéndolo atractivo como fuente de financiamiento (ver gráfica de comportamiento).

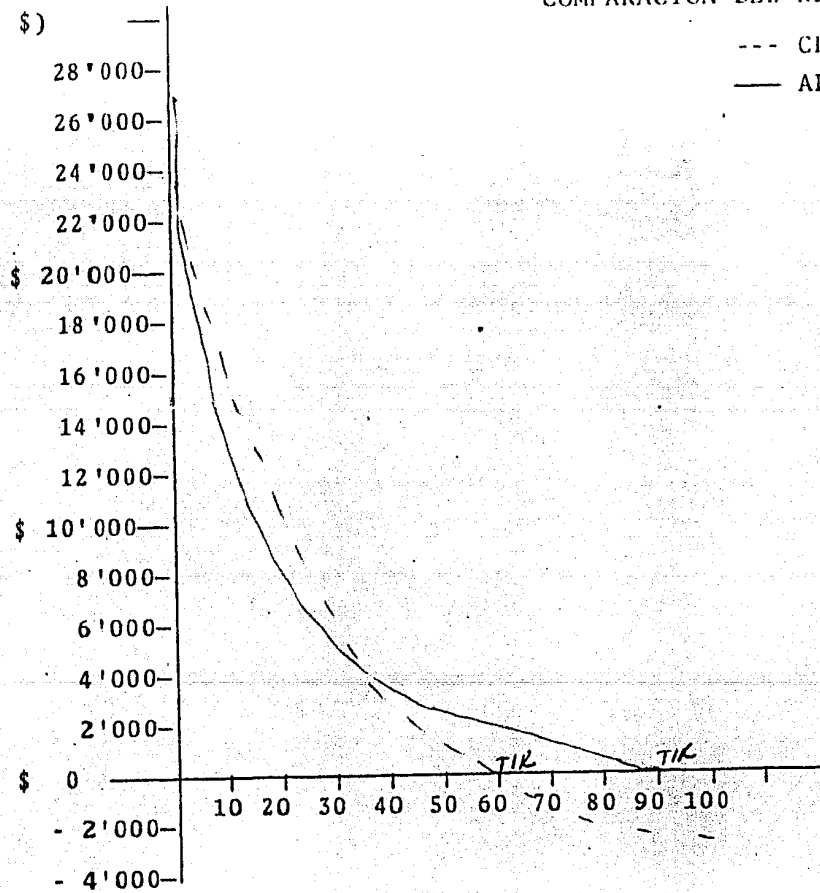
En síntesis pueden mencionarse las siguientes ventajas del Arrendamiento Financiero:

1. Se puede financiar el 100% de la inversión y hasta un 20% adicional en gastos relacionados.

2. Disminuye la inversión propia de la empresa elevando su rentabilidad y protegiendo al capital de trabajo.
3. Se protegen las líneas de crédito de la empresa, al emplear una fuente alterna de financiamiento.

COMPARACION DEL RENDIMIENTO DE LAS OPCIONES:

(Miles \$)



Rendimiento (%)

3.2.5 PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD APLICABLES AL ACTIVO FIJO

Activos fijos son aquellos elementos duraderos de trabajo como terrenos, edificios, maquinaria, mobiliario y equipo de oficina, automoviles, etc. estos bienes representan inversiones a largo-plazo efectuados con el propósito de servirse de ellos por el período de vida que tenga.

De los principios de contabilidad establecidos, solo mencionaremos los que tienen relación con el arrendamiento.

a. DEL VALOR HISTORICO ORIGINAL

Las inversiones en inmuebles, maquinaria y equipo deberán valuarse y registrarse al precio de adquisición, de construcción efectivamente pagado al momento en que se consideran realizados contablemente.

b. DE IMPORTANCIA RELATIVA

Los bienes de poco valor no deben capitalizarse aunque tengan un período de vida más o menos largo.

c. DE CONSISTENCIA

Deben observarse tratamientos iguales para partidas semejantes, dichos procedimientos deben permanecer en el tiempo.

3.3 EVOLUCION DEL TRATAMIENTO FISCAL

Desde la aparición en México de la primera arrendadora profesional de equipo en 1961 ha evolucionado el tratamiento fiscal que el arrendatario debe dar a los pagos realizados en los contratos de arrendamiento financiero.

El 20 de abril de 1966, la Dirección General del Impuesto Sobre

la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, giró el oficio 311-22526 en el que se establecía el llamado criterio 13.

Dicho criterio establecía que los arrendatarios podían optar por deducir anualmente el importe de las rentas y demás prestaciones que pagarán o considerar el importe total de los contratos como costo de adquisición y llevar al cabo su depreciación conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

Esta disposición permitía que el arrendatario efectuara una deducción acelerada, optando por la primera alternativa cuando la vida fiscal del bien fuera superior a la duración del contrato de arrendamiento financiero y ejerciendo la segunda opción cuando la duración del contrato fuera mayor a la vida fiscal de los bienes.

A partir del 19 de noviembre de 1974, la Ley del Impuesto Sobre la Renta incorporó las disposiciones relativas al contrato en estudio.

El perfeccionamiento del tratamiento fiscal del contrato de arrendamiento financiero, ha generado dos deducciones:

- 1.- La depreciación del monto original de la inversión, conforme a las disposiciones fiscales en materia de inversiones, y
- 2.- La amortización de los intereses presuntos en el contrato.

La suma del monto original de la inversión y de los intereses presuntos es igual a la totalidad de los pagos efectuados por el arrendatario.

Hasta 1979, las deducciones se establecían exclusivamente en función de la duración del contrato. En los contratos con dura

ción de hasta tres años se consideraba como costo de adquisición el 70% del importe total de los pagos que el arrendatario debía efectuar al arrendador. De más de tres y hasta cinco años, se consideraría el 60% y en los contratos con una duración superior a los cinco años, la Ley establecía el 50%. La diferencia se amortizaría en partes iguales durante la vigencia del contrato.

A partir de 1980, se modifica el tratamiento fiscal anteriormente comentado, al incluir la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la tasa de interés aplicable al contrato. De acuerdo al porcentaje de la tasa de interés y el plazo de duración del mismo, la Ley establece una tabla de porcentajes que, del total de las rentas pactadas, corresponde al monto original de la inversión. La diferencia entre el importe total de las rentas pactadas y el monto original de la inversión se depreciaría en partes iguales durante la vigencia del contrato.

De 1981 a 1983 únicamente se han ampliado las tablas para el cálculo del monto original de la inversión de acuerdo a la siguiente fórmula

$$\left(\frac{\frac{C}{1 - (1+i)^n}}{i} \right) 1+i$$

En donde:

i= Tasa de interés anual

n= Número de años del contrato de Arrendamiento Financiero.

CAPITULO IV

CASO PRACTICO

INTRODUCCION

El presente proyecto consiste en poder llevar a cabo el Arrendamiento Financiero de Bienes Originalmente Propios (Sale and Lease Back). Este arrendamiento es con el fin de que la arrendataria no se deshaga de sus bienes productivos, pero que sin embargo le va a servir para poder liquidar sus pasivos.

El activo fijo que fue seleccionado para este financiamiento fue aceptado por la arrendadora al verificar que no forma parte de la garantía de otro tipo de crédito y que está completamente liberado de obligaciones fiscales. Dicho activo está totalmente depreciado, pero sin embargo estos activos han sido revaluados y tal operación ha sido aceptada por el perito de la arrendadora. Dicha revaluación se realizó en diciembre de 1982 de acuerdo al valor de mercado, al tipo de cambio de \$ 90.00 por dólar, dado que el equipo es importado.

Como puede observarse en el Balance General la empresa cuenta con una posición sólida ya que su activo fijo representa un 27.5% del total de sus activos.

Se puede deducir que la empresa cuenta con un capital de trabajo neto positivo es decir el monto de sus pasivos a corto plazo son menores que sus activos a corto plazo $(3,471,483/2,930,159) = 1.2$

Se aprecia que la empresa tomó la alternativa de adquirir este financiamiento para la liquidación de sus pasivos, debido al riesgo por el que se está viendo afectada nuestra economía.

4.1 DATOS

ARRENDADORA "X", S.A. DE C.V.

SOLICITUD PARA APROBACION DE CREDITO

FECHA

Enero 1983

FUNCIONARIO QUE PROPONE SOLICITANTE	Nombre y Oficina LIC. MARIO SERRANO C. Nombre CIA. "Y", S.A. DE C.V. Domicilio PERIFERICO NORTE No. 13, INDIOS VERDES, D.F. Actividad CONSTRUCCION Funcionario de Contacto Teléfono y Puesto SR. LUIS DIAZ M., TESORERO 226 46 96																																																
AVAL/FIADOR	Nombre y Domicilio																																																
VENDEDOR																																																	
DESTINO O EQUIPO A ARRENDAR _ Nuevo _ Usado	18(dieciocho) Cargadores sobre orugas. 24(veinticuatro) Tractores.																																																
TIPO DE OPERACION	ARRENDAMIENTO FINANCIERO (Sale and Lease Back)																																																
GARANTIAS REALES ADICIONALES _ HIPOTECA _ PRENDARIA	Descripción																																																
AMORTIZACION M T S A PLAZO <u>5</u> AÑOS -- MESES -- COSTO DEL EQUIPO DLLS. --- M.N. <u>200'000,000.00</u> <u>1</u> RENTA ADELANTADA DLLS. --- M.N. <u>9'469,441.16</u> _ RENTAS VENCIDAS TOTAL A FINANCIAR DLLS. --- M.N. <u>190'530,558.80</u> EL TOTAL A FINANCIAR EN DLLS. - ES AL TIPO DE _____ POR UN DOLAR EQUIVALENTE EN PESOS TOTAL DLLS. CONVERTIDA Y M.N. _____	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">TIPO DE COSTO DEL UTILIDAD GROSS</th> </tr> <tr> <th>INTERES</th> <th>DINERO</th> <th>BRUTA</th> <th>YIELD</th> </tr> <tr> <th>%</th> <th>%</th> <th>%</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>55.50</td> <td>50.12</td> <td>5.38</td> <td>55.50</td> </tr> <tr> <td colspan="3">OPCION DE COMPRA</td> <td>-%</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VALOR RESIDUAL</td> <td>-%</td> </tr> <tr> <td colspan="3">COMISION</td> <td>-%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">PAGA SI NO</td> </tr> <tr> <td colspan="4">TASA FIJA <u>x</u> TASA VARIABLE - M.N.</td> </tr> <tr> <td colspan="4">COMERCIAL PAPEL - PRIME RATE -</td> </tr> <tr> <td colspan="4">BASE ----- %</td> </tr> <tr> <td colspan="4">COTIZACION AUTORIZADA POR:</td> </tr> </tbody> </table>	TIPO DE COSTO DEL UTILIDAD GROSS				INTERES	DINERO	BRUTA	YIELD	%	%	%	%	55.50	50.12	5.38	55.50	OPCION DE COMPRA			-%	VALOR RESIDUAL			-%	COMISION			-%	PAGA SI NO				TASA FIJA <u>x</u> TASA VARIABLE - M.N.				COMERCIAL PAPEL - PRIME RATE -				BASE ----- %				COTIZACION AUTORIZADA POR:			
TIPO DE COSTO DEL UTILIDAD GROSS																																																	
INTERES	DINERO	BRUTA	YIELD																																														
%	%	%	%																																														
55.50	50.12	5.38	55.50																																														
OPCION DE COMPRA			-%																																														
VALOR RESIDUAL			-%																																														
COMISION			-%																																														
PAGA SI NO																																																	
TASA FIJA <u>x</u> TASA VARIABLE - M.N.																																																	
COMERCIAL PAPEL - PRIME RATE -																																																	
BASE ----- %																																																	
COTIZACION AUTORIZADA POR:																																																	
FORMA DE PAGO <u>60 Rentas</u>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>MENSUAL</th> <th>ANUAL</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>9'469,441.16</u></td> <td><u>113'633,293.90</u></td> <td><u>568'166,469.50</u></td> </tr> </tbody> </table>	MENSUAL	ANUAL	TOTAL	<u>9'469,441.16</u>	<u>113'633,293.90</u>	<u>568'166,469.50</u>																																										
MENSUAL	ANUAL	TOTAL																																															
<u>9'469,441.16</u>	<u>113'633,293.90</u>	<u>568'166,469.50</u>																																															

4.2 PROPUESTA

México, D.F.

CIA. " Y ", S.A. DE C.V.
 Periférico Nte. No. 15.
 México, D.F.

At'n: SR. JORGE ZAES L.
DIR. FINANCIERO.

Estimado señor:

De acuerdo con las conversaciones sostenidas con usted en días pasados, Arrendadora, "X", S.A. DE C.V. pone a su consideración el plan de arrendamiento financiero compra-venta arrendamiento- (Sale and Lease Back) con opción de compra que hemos diseñado para la adquisición del equipo que a continuación se señala:

ARRENDADORA:	Arrendadora "X", S.A. DE C.V.
ARRENDATARIA:	Cía. "Y", S.A. DE C.V.
EQUIPO:	Maquinaria para la construcción 24 Tractores 18 Cargadores sobre Orugas
COSTO DE ADQUISICION:	\$ 200'000,000.00 Ps. (Doscientos- Millones de Pesos 00/100 M.N.)
PLAZO DE ARRENDAMIENTO:	5 (cinco) años.
FORMA DE PAGO:	60 (sesenta) rentas mensuales de 9'469,441.16 (Nueve Millones Cua- trocientos Sesenta y Nueve Mil Cua- trocientos Cuarenta y uno 16/100 - M.N.).

La primera pagadera a la firma del contrato. Al término del plazo - del arrendamiento la Arrendataria- tendrá la opción de comprar el e- quipo mencionado por la cantidad - de: \$ 1,000.00 (Un mil Pesos - - - 00/100 M.N.).

...

La operación estará sujeta a la -
disponibilidad que en esta moneda-
tenga Arrendadora "X", S.A. DE C.V.
al momento de la operación.

SEGUROS:

La Arrendadora mantendrá por cuenta de la Arrendataria seguros para cubrir todos los riesgos por daños o pérdida total del equipo conforme a sus necesidades con Seguros - Provincial, S.A., y a través del - corredor de la Arrendadora.

MANTENIMIENTO:

La Arrendataria asumirá los gastos necesarios para mantener el equipo en óptimas condiciones.

IMPUESTOS:

Todos los impuestos vigentes o futuros causados por esta operación. Así como el impuesto al valor agregado que se cause será por cuenta de la Arrendataria.

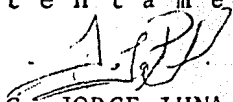
CONDICIONES PRECEDENTES:

- A) Autorización del Comité de Finanzas de Arrendadora "X", S.A. DE C.V.
- B) Autorización de Comité de Crédito de Arrendadora "X.", S.A. DE C.V.
- C) La documentación necesaria para efectuar la operación siendo satisfactoria para todas las partes que intervengan en la operación.
- D) La entrega de las facturas del equipo objeto de la compra - venta arrendamiento (Sale and Lease Back), por parte del arrendatario a la Arrendadora "X", S.A. DE C.V. cediendo todo derecho, título e intereses de dichos bienes.
- E) Que la situación financiera de la Arrendataria no sufra cambio adverso antes de la firma del contrato.
- F) Será necesario el avalúo de un valuador profesional aprobado.

bado por Arrendadora "X", S.A.
DE C.V., dicho avalúo será por
cuenta de la Arrendataria.

Mucho agradeceremos tratar esta propuesta en forma confidencial,
de estar conforme con sus términos y condiciones les rogamos --
firmar la copia adjunta antes de diez días hábiles siguientes a
la fecha de esta propuesta.

A t e n t a m e n t e



LIC. JORGE LUNA P.
EJECUTIVO DE CUENTA

C o n f o r m e :

CIA. "Y", S.A. DE C.V.

CIA. "Y", S.A. DE C.V.

BALANCE GENERAL (ANTES DEL CONTRATO)
(MILES DE PESOS)

A C T I V O		P A S I V O	
ACTIVO CIRCULANTE		PASIVO A CORTO PLAZO	
CAJA Y BANCOS	118 400	ADEUDOS A BANCOS	786 400
DOCUMENTOS POR COBRAR	2 336 300	DOCUMENTOS POR PAGAR	485 467
INVENTARIO	121 000	PREST. S/ESTIMACION	1 254 400
OBRA EN PROCESO	1 167 400		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	3 743 100	TOTAL PASIVO CP	2 526 267
ACTIVO FIJO		PASIVO LARGO PLAZO	
ACTIVO FIJO	2 887 267	PASIVO LARGO PLAZO	1 415 567
REVALUACION	792 000	IMPUESTOS DIFERIDOS	83 300
DEPRECIACION ACUMULADA	-1 095 200		
TOTAL ACTIVO FIJO	2 584 067	TOTAL PASIVO LP	1 489 867
ACTIVO DIFERIDO		TOTAL PASIVO	
OTROS ACTIVOS	269 567		4 025 134
 		CAPITAL CONTABLE	
TOTAL ACTIVO	<u>6 596 734</u>	CAPITAL SOCIAL	350 000
		RESERVAS	280 700
		PREVALUACION DE ACTIVOS	1 528 900
		UTILIDADES RETENIDAS	484 000
		TOTAL CAPITAL	2 571 600
		TOTAL PASIVO Y CAPITAL	<u>6 596 734</u>

CIA. "Y", S.A. DE C.V.

BALANCE GENERAL _____ (DESPUES DEL CONTRATO)
(MILES DE PESOS)

A C T I V O

ACTIVO CIRCULANTE

CAJA Y BANCOS	318 400
DOCUMENTOS POR COBRAR	2 336 300
INVENTARIO	234 633
OBRA EN PROCESO	1 167 400

TOTAL ACTIVO CIRCULANTE 4 056 733

ACTIVO FIJO

ACTIVO FIJO	2 773 634
ACTIVO FIJO ARRENDADO	568 166
REVALUACION	792 000
DEPRECIACION ACUM.	-1 095 200

TOTAL ACTIVO FIJO 3 038 600

ACTIVO DIFERIDO

OTROS ACTIVOS

TOTAL ACTIVO DIFERIDO 269 567

TOTAL ACTIVOS 7 364 900

P A S I V O

PASIVO A CORTO PLAZO

ADEUDOS A BANCOS	786 400
DOCUMENTOS POR COBRAR	485 467
ARREND. FINAN POR P.	113 633
PRES. S/ESTIMACION	1 254 400

TOTAL PASIVO CP 2 639 900

PASIVO LARGO PLAZO

PASIVO LARGO PLAZO	1 415 567
ARREN.FINAN. POR P.	454 533
IMPUESTOS DIFERIDOS	83 300
TOTAL PASIVO LP	1 953 400

TOTAL PASIVO 4 593 300

CAPITAL CONTABLE

CAPITAL SOCIAL	350 000
RESERVAS	208 700
PREVALUACIONES DE ACTIVOS	1 528 900
UTILIDADES RETENIDAS	484 000
UTILIDADES EN VTA. DE A.F.	200 000
TOTAL CAPITAL	2 771 600

TOTAL PASIVOS Y CAPITAL 7 364 900

CIA. "Y", S.A. DE C.V.
ESTADOS DE CONTABILIDAD PRESUPUESTADOS
(MILES DE PESOS)

	31 DIC 82		31 DIC 83		31 DIC 84		31 DIC 85		31 DIC 86	
	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%
ACTIVOS										
CAJA Y BANCOS	172 200	2.7	318 400	4.3	262 400	2.6	345 500	2.6	454 900	2.5
DOCUMENTOS POR COBRAR	2 437 900	38.2	2 336 300	31.7	4 229 300	41.5	6 124 300	45.7	9 100 200	49.5
INVENTARIO	97 200	1.5	121 000	1.6	153 700	1.5	184 500	1.4	240 300	1.3
OBRAS EN PROCESO	920 500	14.4	1 167 400	15.9	1 578 100	15.5	2 219 400	16.6	3 379 200	18.4
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	3 627 800	56.9	3 943 100	53.5	6 223 500	61.0	8 873 700	66.2	13 174 600	71.7
ACTIVO FIJO TOTAL	2 581 000	40.5	3 341 800	45.4	4 165 100	40.8	4 976 000	37.1	6 161 000	33.5
REVALUACION	845 200	13.2	792 000	10.8	1 067 800	10.5	1 477 300	11.0	1 625 000	8.8
DEPRECIACION ACUMULADA	- 726 800	-11.4	-1 095 200	-14.9	-1 561 100	-15.3	-2 112 800	-15.8	-2 716 300	-14.8
OTROS ACTIVOS	52 300	0.8	383 200	5.2	303 400	3.0	195 600	1.5	142 200	0.8
TOTAL ACTIVOS	6 379 500	100.0	7 364 900	100.0	10 198 700	100.0	13 409 800	100.0	18 386 500	100.0
PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE										
ADEUDOS A BANCOS	1 486 700	23.3	786 400	10.7	621 600	6.1	812 500	6.1	1 153 200	6.3
DOCUMENTOS POR PAGAR	594 500	9.3	599 100	8.1	1 298 800	12.7	1 715 400	12.8	2 189 700	11.9
IMPUESTOS	0	0.0	0	0.0	1	0.0	0	0.0	0	0.0
PRESTAMOS SOBRE ESTIMACION	898 400	14.1	1 254 400	17.0	2 509 600	24.6	3 806 300	28.4	5 818 800	31.6
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	2 979 400	46.7	2 639 900	35.8	4 430 001	43.4	6 334 200	47.2	9 161 700	49.8
PASIVO A LARGO PLAZO	817 300	12.8	1 870 100	25.4	1 959 500	19.2	1 647 000	12.3	1 882 400	10.2
IMPUESTOS DIFERIDOS	67 400	1.1	83 300	1.1	73 399	0.7	80 100	0.6	120 500	0.7
TOTAL PASIVO DIFERIDO Y LARGO PLAZO	5 864 100	60.6	4 593 300	62.4	6 462 900	63.4	8 061 300	60.1	11 164 600	60.7
CAPITAL SOCIAL	350 000	5.5	350 000	4.8	350 000	3.4	350 000	2.6	350 000	1.9
RESERVAS	204 600	3.2	208 700	2.8	209 700	2.1	217 300	1.6	235 400	1.3
PREVALUACION DE ACTIVOS	1 279 300	20.1	1 528 900	20.8	2 182 900	21.4	3 222 200	24.0	3 925 800	21.4
UTILIDADES RETENIDAS	681 500	10.7	684 000	9.3	993 200	9.7	1 559 000	11.6	2 710 700	14.7
CAPITAL CONTABLE NETO	2 515 400	39.4	2 771 600	7.6	3 735 800	36.6	5 348 500	39.9	7 221 900	39.3
TOTAL CAPITAL Y PASIVO	6 379 500	100.0	7 364 900	100.0	10 198 700	100.0	13 409 800	100.0	18 386 500	100.0

COMPORTAMIENTO DEL CRECIMIENTO
BALANCE GENERAL

	DIC82-DIC83 %	DIC83-DIC84 %	DIC84-DIC85 %	DIC85-DIC86 %
ACTIVOS				
CAJA Y BANCOS	0.849	-0.176	0.317	0.317
DOCUMENTOS POR COBRAR	-0.042	0.810	0.448	0.486
INVENTARIO	0.245	0.270	0.200	0.302
OBRAS EN PROCESO	0.268	0.352	0.406	0.523
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	0.087	0.578	0.426	0.485
ACTIVO FIJO TOTAL	0.295	0.246	0.195	0.238
REVALUACION	-0.063	0.348	0.383	0.100
DEPRECIACION ACUMULADA	0.507	0.425	0.353	0.286
OTROS ACTIVOS	0.327	-0.208	-0.355	-0.273
TOTAL ACTIVOS	0.154	0.385	0.315	0.371
PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE				
ADEUDOS A BANCOS	-0.471	-0.210	0.307	0.491
DOCUMENTOS POR PAGAR	0.008	1.168	0.521	0.276
IMPUESTOS	0.008	0.000	-1.000	0.000
PRESTAMOS S/ESTIMACION	0.396	1.001	0.517	0.529
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	-0.114	0.678	0.430	0.446
PASIVO A LARGO PLAZO	1.288	0.048	-0.159	0.143
IMPUESTOS DIFERIDOS	0.236	-0.119	0.091	0.504
TOTAL PASIVO DIFERIDO Y LARGO PLAZO	1.208	0.041	-0.150	0.160
TOTAL GENERAL PASIVO	0.081	0.407	0.247	0.385
CAPITAL SOCIAL	0.000	0.000	0.000	0.000
RESERVAS	0.020	0.005	0.036	0.083
PREVALUACION DE ACTIVOS	0.195	0.428	0.476	0.218
UTILIDADES RETENIDAS	0.004	0.452	0.570	0.739
CAPITAL CONTABLE NETO	0.102	0.348	0.432	0.350
TOTAL CAPITAL Y PASIVO	0.154	0.385	0.315	0.371

CIA. "Y", S.A. DE C.V.
ESTADO DE RESULTADO PRESUPUESTADO
(MILES DE PESOS)

	31 DIC 82		31 DIC 83		31 DIC 84		31 DIC 85		31 DIC 86	
	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%
VENTAS TOTALES	4 175 600		4 310 600		6 533 200		10 408 100		16 287 400	
VENTAS NETAS	4 131 000	100.0	4 234 200	100.0	6 402 100	100.0	10 230 500	100.0	16 041 300	100.0
MENOS: COSTO DE VENTAS	2 771 300	67.1	3 212 700	75.9	4 857 900	75.9	7 676 800	75.0	11 875 200	74.0
UTILIDAD BRUTA	1 359 700	32.9	1 021 500	24.1	1 544 200	24.1	2 553 700	25.0	4 166 100	26.0
MENOS: GASTOS OPERATIVOS	269 400	6.5	311 800	7.4	452 700	7.1	743 400	7.3	1 149 400	7.2
GASTOS FINANCIEROS	372 100	9.0	448 500	10.6	679 200	10.6	1 104 800	10.8	1 651 400	10.3
OTROS GASTOS	679 700	16.5	318 300	7.5	238 700	3.7	159 100	1.6	79 600	0.5
MAS: OTROS INGRESOS	44 600	1.1	76 400	1.8	131 100	2.0	177 600	1.7	246 100	1.5
UTILIDAD ANTES DE MPTOS Y RVAS.	83 100	2.0	19 300	0.5	304 700	4.8	724 000	7.1	1 531 800	9.5
UTILIDAD NETA	41 550	1.0	9 650	0.2	152 350	2.4	362 000	3.5	765 900	4.8

CIA. "Y", S.A. DE C.V.
 COMPORTAMIENTO DEL CRECIMIENTO
 ESTADO DE RESULTADOS

	DIC82-DIC83	DIC83-DIC84	DIC84-DIC85	DIC85-DIC86
VENTAS TOTALES				
VENTAS NETAS	0.025	0.512	0.598	0.568
MENOS: COSTO DE VENTAS	0.159	0.512	0.580	0.547
UTILIDAD BRUTA	-0.249	0.512	0.654	0.631
MENOS: GASTOS OPERATIVOS	0.157	0.452	0.642	0.546
GASTOS FINANCIEROS	0.205	0.514	0.627	0.495
OTROS GASTOS	-0.532	-0.250	-0.333	-0.500
MAS: OTROS INGRESOS	0.713	0.716	0.355	0.386
UTILIDAD ANTES IMPOTOS Y RVAS.	-0.768	14.788	1.376	1.116
UTILIDAD NETA	-0.768	14.788	1.376	1.116

CIA. "Y", S.A. DE C.V.

FLUJO DE EFECTIVO

(MILES DE PESOS)

	1 9 8 2	1 9 8 3	1 9 8 4	1 9 8 5	1 9 8 6
INGRESOS					
CAJA Y BANCOS	172 000	318 400	262 400	345 500	454 900
COBRANZA	3 098 250	3 175 650	4 801 575	7 672 875	12 030 975
OTROS INGRESOS	44 600	76 400	131 100	177 600	246 100
OBRA EN PROCESO	920 500	1 167 400	1 578 100	2 219 400	3 379 200
VENTA ACTIVO FIJO	200 000				
TOTAL INGRESOS	4 435 550	4 737 850	6 773 175	10 415 375	16 111 175
EGRESOS					
COSTO DE VENTAS	2 771 300	3 212 700	4 857 900	7 676 800	11 875 200
GASTOS DE OPERACION	127 217	127 600	219 750	467 550	967 650
GASTOS FINANCIEROS	229 913	264 300	446 250	828 950	1 469 650
OTROS GASTOS	679 700	318 300	238 700	159 100	79 600
COMPRA ACTIVO FIJO					1
IVA POR PAGAR	26 087				
IST Y PTU	41 550	9 650	152 350	362 000	765 900
FINANCIAMIENTO A.F.	113 633	113 633	113 633	113 633	113 634
FINANCIAMIENTO BCOS.	126 955	429 132	399 092	352 442	306 589
FINANCIAMIENTO PROV.	795	135			
TOTAL EGRESOS	4 117 150	4 475 450	6 427 675	9 960 475	15 578 224
DISPONIBLE	318 400	262 400	345 500	454 900	532 951

CIA. "Y", S.A. DE C.V.
ESTADO DE ORIGEN Y APLICACION DE FONDOS
(MILES DE PESOS)

	31 DIC 82	31 DIC 83	31 DIC 84	31 DIC 85	31 DIC 86
ORIGEN DE FONDOS					
FLUJO OPERATIVO	83 100	19 300	304 700	724 000	1 531 800
SUPERAVIT POR REVALUACION	2	249 600	654 000	1 039 300	703 600
IMPTO DIFERIDO	-19 754	15 900	- 9 902	6 702	40 400
NVO PASIVO LP	259 486	1 052 800	89 400	- 312 500	235 400
ADEUDOS A BANCOS	545 050	- 700 300	-164 800	190 900	340 700
DCTOS POR PAGAR A CP	- 27 971	4 800	699 700	416 600	474 300
RESERVAS ESPECIALES	- 20 354	4 100	1 000	- 7 600	- .-
OTROS PASIVOS A CP	-447 484	356 000	1 255 200	1 296 700	2 012 500
AUMENTO DE RESERVAS	- 43 565	- 12 700	- .-	- 150 600	- 362 000
APLICACION DE FONDOS					
INVS EN BIENES DE CAPITAL	-705 987	- 392 400	- .-	- 259 200	- 581 500
REVAL SOBRE ACTIVOS FIJOS	529 982	53 200	- 275 800	- 409 500	- 147 700
EFFECTIVO Y VALORES	36 205	- 146 200	56 000	- 83 100	- 109 400
DOCTOS POR COBRAR A CP	65 468	101 600	-1 893 000	-1 895 000	-2 975 900
INVENTARIO	14 668	- 23 800	- 32 700	- 30 800	- 55 800
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-272 658	- 246 900	- 410 700	- 641 300	-1 159 800
OTROS ACTIVOS	3 812	- 330 900	- 79 800	- 107 800	- 53 400

CIA. "Y", S.A. DE C.V.

R A Z O N E S

	31DIC82	31DIC83	31DIC84	31DIC85	31DIC86
LIQUIDEZ					
LIQ INMEDIATA	0.876	1.006	1.014	1.021	1.043
REL DE INVENTARIOS	3.799	0	0	0	0
LIQUIDEZ	1.218	1.494	1.405	1.401	1.438
APALANCAMIENTO					
PASIV TOT/CAP CONT	1.536	1.657	1.730	1.507	1.546
PASIV TOT/CAP CONT+RVAS ESP	1.536	1.657	1.730	1.507	1.546
PASIV LP/FONDOS DE CAPITAL	1.536	1.657	1.730	1.507	1.546
PASIV LP/CAPITAL INVERTIDO	0.236	0.413	0.352	0.244	0.217
COBERTURA PARA GTOS FIN	1.223	1.043	1.449	1.655	1.928
COB PARA GTOS FIN Y RENTA	1.223	1.043	1.449	1.655	1.928
ROTACIONES					
DTOS POR COB/VENTAS NETAS	0.590	0.552	0.661	0.599	0.567
INVENTARIO/VENTAS NETAS	0.024	0.029	0.024	0.018	0.015
CTAS POR PAGAR/VENTAS NETAS	0.144	0.144	0.203	0.168	0.137
VENTAS NETAS/CAP DE TRABAJO	6.371	3.249	3.570	4.029	3.997
VENTAS NETAS/ACTIV FIJOS	1.530	1.393	1.744	2.357	3.164
VENTAS NETAS/CAP CONTABLE	1.642	1.528	1.714	1.913	2.221
PRODUCTIVIDAD					
UTIL BRUTA	0.329	0.241	0.241	0.250	0.260
GASTOS OPER/VENTAS	0.065	0.074	0.071	0.073	0.072
UTIL ANTES DE IMPTO	0.020	0.004	0.047	0.070	0.094
MARGEN DEP DE IMPTO	0.020	0.004	0.047	0.070	0.094
TIR SOBRE PROM CAP CONT	0.033	0.007	0	0.159	0.244
RECUPER SOBRE ACTIVO TOTAL	0.013	0.003	0.030	0.054	0.083
CRECIMIENTO					
VENTAS	0.671	0.025	0.512	0.598	0.568
TOTAL ACTIVOS	0.054	0.154	0.385	0.315	0.371
UTILIDAD NETA	2.864	-0.768	14.788	1.376	1.116

C O N C L U S I O N E S

El Arrendamiento Financiero con el transcurso del tiempo, ha cobrado mayor importancia como fuente alternã de financiamiento, - de igual manera su modalidad de Arrendamiento Financiero de Bienes Originalmente Propios, durante los últimos dos años y dada - la situación de grave crisis económica por la que atraviesa el - país se ha hecho indispensable. No obstante lo anterior, no ha sido obstáculo para que de igual manera señalemos que existen - otras fuentes que dependiendo de las necesidades y característi- cas de las empresas, resulten ser más favorables.

Por lo tanto a la conclusión a la que se llegó, es que antes de tomar una decisión de financiamiento, deben valorarse perfecta- mente los aspectos (cuantitativos y cualitativos), que una y - otra fuente nos ofrece.

A continuación se mencionan las conclusiones generales acordadas sobre el tema en particular, Arrendamiento Financiero de Bienes- Originalmente Propios.

1. Mediante el Arrendamiento Financiero se puede obtener - activo productivo, sin que la empresa tenga que hacer - fuertes erogaciones.
2. El Arrendamiento Financiero es una fuente distinta a -- las tradicionales, que beneficia a empresas en expan--- sión o desarrollo.
3. Generalmente las garantías de este tipo de financiamien- to son los propios bienes arrendados.
4. Actualmente dado el alto índice inflacionario y devalua- torio por el que atraviesa el país, es más recomendable arrendar que comprar.
5. Las Arrendadoras Financieras Profesionales, se encuen- tran respaldadas por grupos bancarios.

6. El Arrendamiento Financiero de Bienes Originalmente Propios:
 - A. Incrementa el capital de trabajo.
 - B. Da liquidez a la empresa.
7. Este tipo de crédito, lo puede contratar tanto personas físicas como morales dedicadas a cualquier actividad económica productiva, permitiéndoles por este medio hacer uso de un bien bajo un contrato.
8. El Arrendamiento Financiero, se encuentra reglamentado en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en sus artículos 16, 30 y 48.
9. Los bienes más importantes que se otorgan en Arrendamiento Financiero son:
 - A. Equipo Industrial
 - B. Equipo de Transporte
 - C. Equipo de Cómputo
 - D. Equipo de Construcción
10. Como beneficio fiscal tenemos, la depreciación acelerada de los activos fijos arrendados, debido al diferimiento de impuestos.

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

GITMAN LAWRENCE J., " Fundamentos de Administración Financiera ", Editorial Harla, S.A. México, 1978.

GERSTENBERG C. WILLIAMS., " Financiamiento y Administración de Empresas", Editorial Continental. México 1966.

MANERO ANTONIO., " Organización y Financiamiento de Empresas ".

JOHSON W. ROBERT., " Administración Financiera ", Editorial C.E.-C.S.A. México, 1976.

HAIME LEVY LUIS., " El Arrendamiento Financiero ", Editorial LetrArte. México, 1982.

WESTON FREDERICK., " Administración Financiera de Empresas ", Editorial Interamericana. México, 1973.

VAN HORNE JAMES C., " Fundamentos de Administración Financiera ", Editorial Prentice/Hall Internacional. Colombia 1979.

ANZURES MAXIMINO., " Contabilidad General", Editorial Porrúa, Hnos. México, 1979.

MOORE BASIL., " Introducción a la Teoría Financiera ", Editorial Amarrarto. Buenos Aires, 1968.

MOTA SALAZAR EFRAIN., " Elementos de Derecho ", Editorial Porrúa-Hnos. México, 1966.

INSTITUTO DE CONTADORES PUBLICO, A.C., " Boletín Al Esquema de la Teoría Básica Financiera ", México 1973.

INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES PUBLICOS, A.C., " Boletín C. 6 - Inmuebles Maquinaria y Equipo ". México 1973.

JOHNSON ROBERT, " Administración Financiera ", 3a. Edición México, C.E.C.S.A. 1976.

NACIONAL FINANCIERA, S.A., " Plan Global de Desarrollo 1980-1982", suplemento al número 16 de 1980.

ARRENDADORA CREMI, S.A., " Cuadernos de sistemas contables y administrativos ".

ARRENDARORA BANCOMER, S.A., " Proyecto de Ingreso a la Ley de Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares.

ARRENDADORA BANCRESE, S.A., " Manual de Sistemas ".

ORGANIZACION ARRENDAMIENTO, S.A., " Diversas Publicaciones informativas del sistema ".

PAULINO DE ARIÑO, " Arrendamiento Financiero, nuevo instrumento de la productividad empresarial ", Revista empresarial, Agosto -- 1975.

DIARIOS OFICIALES

COLEGIO DE CONTADORES PUBLICOS DE MEXICO, A.C., " Reformas Fiscales 1983 ". México, enero 1983.

INSTITUTO MEXICANO DE EJECUTIVOS DE FINANZAS, A.C., " Tratamiento Fiscal del Arrendamiento Financiero ", febrero 1982.

JORGE VACA MARIN, " El Arrendamiento Financiero en México ", Tesis, Unitec. México 1975.

ENRIQUE MENDOZA TELLO, " Características del Arrendamiento Financiero", Tesis, Universidad Anáhuac. México 1980.

JESUS GERARDO NAVARRETE, " Arrendamiento Financiero, como fuente de financiamiento para la mediana empresa en México ", Tesis, Universidad Anáhuac. México 1980.

ENCICLOPEDIA ILUSTRADA CUMBRE

DICCIONARIO ENCICLOPEDICO ESPARSA, Tomo II Española Flix.

HOHLER, " Diccionario para Contadores "

EVANGELINA GOYZUETA, " Oferta Pública de Valores ", Estrella, México, 1969, Tesis, U.N.A.M.

NAVARRETE R. ALFREDO, " Finanzas y Desarrollo Económico "

EDUARDO M. FRANCO, " Diccionario de Contabilidad ", Siglo Nuevos-Editores, S.A. México, 1980.

A. MARTINEZ CERESO, " Diccionario de la Banca ", Ediciones Pirámide, 3a. Edición Ampliada.

DR. EDGAR ORTIZ C., " El Financiamiento del Desarrollo de México en los Ochentas ", Programa de Doctorado en Administración, Facultad de Contaduría y Administración, México 1981-82.

ENCICLOPEDIA SALVAT, Salvat Editores, S.A.

EL MERCADO DE VALORES, " Modernas Técnicas de Financiamiento de la Pequeña y Mediana Empresa ", Nacional Financiera, S.A. México, 1978.

ASOCIACION MEXICANA DE BANQUEROS, " Fondos de Fomento ". México, 1980.

BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A., " Apuntes del crédito a través de aceptaciones bancarias domésticas moneda nacional, México.

HUNT, WILLIAMS Y DONALSON, " Financiación Básica de los Negocios", Editorial Uteha, México, D.F.

LEYES CONSULTADAS

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	México 1983
LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	México 1983
LEGISLACION BANCARIA	México 1982
CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION	México 1983
CODIGO CIVIL	México 1982