



42
2ej
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES "CUAUTITLAN"

**EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
EN MEXICO**

TESIS
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADA EN CONTADURIA
PRESENTA:
VILLALOBOS ALVAREZ MARIA DEL ROCIO

DIRECTOR DE TESIS
DR. RAUL MUY Y MENDOZA



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 está 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.

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

=====

El origen del Arrendamiento como fuente de aprovisionamiento o de bienes y servicios de capital se remonta a los tiempos del antiguo Egipto. Ya que los faraones otorgaban en Arrendamiento las tierras a sus súbditos. El primer uso que se conoce en épocas modernas del Arrendamiento de un bien de capital productivo o de servicio, fue realizado en el siglo XIX por los ferrocarriles de los Estados Unidos de Norteamérica : se arrendó equipo de transporte ferroviario. En el siglo XX en Estados Unidos el Arrendamiento se desarrolló en forma notable.

En Europa esta forma de financiar la adquisición de bienes de capital se inició en el año de 1961. Por lo que respecta a México, el Arrendamiento tuvo sus inicios en el mismo año con la creación de la primera Arrendadora especializada. Sin embargo, su desarrollo no se dió sino hasta 1966 al generalizarse la constitución de nuevas empresas arrendadoras, tanto independientes como ligadas al sector bancario.

En nuestro País, como en todos los que han iniciado su desarrollo industrial y económico con gran crecimiento demográfico y fuertes contrastes educativos y culturales, con un alto porcentaje de la población no incorporada aún al proceso dinámico de producción del ingreso, y con grandes riquezas naturales aún no explotadas o en proceso de explotación, se hace indispensable uno de los recursos más necesarios pero también más escasos, que es el del capital.

Esto nos obliga a utilizar todos los medios, sistemas y posibilidades que nos permitan y ayuden a financiar las inversiones productivas y de servicio.

Basta con ésto por el momento, para identificar al arrendamiento como un sistema para obtener la disponibilidad de bienes y servicios productivos que nuestro País necesita para su crecimiento, ya que se requieren enormes volúmenes de capital para crear y de sarrollar industrias todavía incipientes, pero básicas e indis--pensables para nuestro desarrollo, como son la industria de bienes de capital, la de alimentos, etc.

Vamos en forma resumida que el Arrendamiento Financiero es aquel que permite el uso o goce de un bien mediante un contrato no cancelable, de plazo y cumplimiento forzoso, y bajo el cual el -- Arrendatario se obliga a realizar una serie de pagos al Arrendador; los que globalmente deben exceder del precio de compra del equipo arrendado.

Así pues, el Arrendamiento Financiero es en su esencia pura una fuente de financiamiento a largo plazo, relativamente nueva y -- más liberal que otros métodos de financiamiento tradicionales, -- es sin embargo jurídicamente considerado una forma especializada de arrendar, ésto es, contiene elementos de un nivel operativo y que no obstante ésos, contiene características que lo trasladan a una política financiera de adquisición de bienes aunque no totalmente, pues sin desvirtuar su naturaleza el contrato de Arrendamiento Financiero puede estipular una opción de compra, una -- cláusula de renovación o la facilidad de participar en su enaje--nación a un tercero.

Por lo tanto, es necesario ofrecer el Arrendamiento Financiero a los grupos industriales y de servicio como una fuente de finan--ciamiento, y adaptar el tipo de Arrendamiento Financiero que más le convenga a la empresa, así como, comparar el Arrendamiento Financiero con otras fuentes de financiamiento para identificar, -

analizar y evaluar los pro y los contra de ambas para elegir la -- que más beneficio nos otorgue.

O B J E T I V O S

=====

CAPITULO I

Introducir al lector en la evolución del Crédito, su importancia - para la captación de recursos externos del público para invertir-- los productivamente, en su definición y los elementos que la for-- man; así como exponer las fuentes de financiamiento bancarias exis-- tentes con la finalidad de presentar ante los directivos diversas alternativas de aprovisionamiento de recursos monetarios y materia les para su organización.

CAPITULO II

Identificar la evolución del Arrendamiento Financiero a través de la historia, hasta señalar como fue introducido en nuestro País, - para beneficio de muchas industrias que hacen uso de esta técnica de financiamiento.

CAPITULO III

Visualizar los factores más relevantes del Arrendamiento Financie-- ro, en su clasificación, así como, definir los tipos de Arranda-- miento Financiero existentes, con el fin de que sean utilizados -- por diversas empresas de giro de producción diferente, lo que re-- dundará en diferenciar sus fuerzas y debilidades de unas contra -- otros.

CAPITULO IV

Definir y desglosar las ventajas y desventajas que el Arrendamiento

Financiero ofrece al Arrendatario en su aplicación fiscal a la - -
empresa.

CAPITULO V

Analizar los beneficios financieros de comparar el Arrendamiento -
Financiero contra la obtención de un crédito refaccionario y una -
inversión con recursos propios, con el propósito de obtener el más -
eficaz y eficiente para la producción de bienes y servicios, así -
como los lineamientos en caso de una reestructuración.

INDICE DE LA TESIS

	<u>PAGINA</u>
I. <u>PRINCIPALES FUENTES DE FINANCIAMIENTO</u>	
- El Crédito Bancario	3
- Su Definición	12
- Fuentes de Financiamiento Bancarias	14
- El Arrendamiento Financiero	28
II. <u>ANTECEDENTES Y SIGNIFICADO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO</u>	
- Breve Historia del Arrendamiento Financiero	32
- El Arrendamiento Financiero en México	35
- Definición del Arrendamiento Financiero	44
III. <u>EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO</u>	
- Su Clasificación	51
- Diversos tipos de Arrendamiento Financiero	58
- Fuerzas y Debilidades	64
- Requisitos para solicitar un Arrend. Financ.	68
IV. <u>ASPECTOS FISCALES</u>	
- Lineamientos fiscales del Arrendatario	71
V. <u>CASO PRACTIVO</u>	
- Exposición del Caso	97
- Beneficios financieros (Comparación contra una inversión con recursos propios y obtención de un crédito refaccionario).	103
- Impacto Fiscal	115
- Principales requisitos para su reestructuración	126
CONCLUSIONES	142
BIBLIOGRAFIA	144

CAPITULO I

PRINCIPALES FUENTES DE FINANCIAMIENTO

- . El Crédito Bancario

- . Su Definición

- . Fuentes de Financiamiento Bancarias

- . El Arrendamiento Financiero

EL CREDITO BANCARIO

CREDITO

La actividad principal propia de las instituciones de crédito como tales, es la mediación del crédito, ya que captan recursos externos del público para invertirlos productivamente, poniéndolos al alcance de quienes los solicitan.

La palabra crédito etimológicamente proviene del latín creditum-credere, lo que significa confianza, fé, responsabilidad o solvencia.

En un sentido jurídico existen tres elementos de crédito que son: la confianza, el plazo y el aprovechamiento del satisfactor. Desde el punto de vista jurídico, no existen operaciones bancarias y sólo se califican de bancarias por el sujeto del crédito, es decir, porque las realiza un banco; por lo tanto la actividad crediticia es sinónimo de actividad Bancaria o Financiera, desarrollada por personas morales, llamadas Bancos o Instituciones de crédito.

Tan importante es el crédito, que sin él la vida comercial de un país no podría ser concebida, ya que con el mismo se incrementan los capitales y se genera la producción, conjuntándose entonces siempre una parte pasiva (la que recibe el crédito) y otra parte activa (la que otorga el crédito).

El crédito es la confianza en la posibilidad, voluntad y solvencia de un individuo en lo que se refiere al cumplimiento de una obligación contraída, (Federico Van Kleinwachter). O bien, es el cambio de un bien presente por una promesa de pago

Clasificación: Normalmente el crédito lo podemos clasificar en cuatro grupos:

- 1). Tomando en cuenta el destino que se le dá.

- 2). En base al sujeto adquirente del crédito
- 3). Atendiendo al tiempo al que se pacta un crédito
- 4). Según la garantía presentada que asegura el cumplimiento

Esto significa, que el crédito tiene distintas funciones, dependiendo de la persona física o moral que lo solicite, al respecto - hacemos mención que:

1). TOMANDO EN CUENTA EL DESTINO QUE SE LE DA, SE DIVIDE EN:

- a). De consumo o doméstico
- b). Productivo
- c). De explotación o circulante
- d). De renta
- e). De posesión o fijo

a). De Consumo o doméstico

A este crédito se le considera con fines productivos o de lucro, - ya que se utiliza en el consumo doméstico para que el público satisfaga sus necesidades de vestido, alimentación, etc. En la actualidad este tipo de crédito se controla entre otros procedimientos, mediante las llamadas " Tarjetas de crédito ".

b). Productivo

Es aquel que se usa dentro del desarrollo de las actividades diarias de los negocios. Su propósito es incrementar la riqueza que ya tiene la empresa y se caracteriza porque el pago de dicho crédito se efectúa con el producto de las mismas operaciones realizadas. Se pacta a plazos no mayores de un año.

c). De explotación o circulante

Su destino directo es la explotación financiera de un negocio y el objeto principal es el aumento de la calidad o cantidad de lo que el negocio está produciendo.

d). De Renta

Específicamente se utiliza para el pago de las cantidades que periódicamente se entregan, por concepto de renta del inmueble que ocupa el negocio al que le fué concedido tal crédito.

e). De Posesión Fijo

Este crédito tiene como fin la adquisición de muebles e inmuebles necesarios, para que la empresa que cuente con dicho crédito se instale o se amplíe.

2. EN BASE AL SUJETO ADQUIRIENTE DEL CREDITO

a). Crédito Público

Es el que se otorga a las dependencias oficiales (Estados, Municipios, etc).

b). Crédito Privado

Es el que se otorga a personas físicas o morales privadas.

3) ATENDIENDO AL TIEMPO AL QUE SE PACTA UN CREDITO

a). Crédito a corto plazo. Menor de un año.

b). Crédito a largo plazo. Mayor de un año.

4. SEGUN LA GARANTIA PRESENTADA QUE ASEGURA EL CUMPLIMIENTO DEL CREDITO.

a). Crédito personal

- Unilateral
- Bilateral

b). Crédito real

- Pignorativo
- Hipotecario
- Fiduciario

a). Créditos personales

Son los que se basan en la confianza que tienen las instituciones otorgantes, en la persona a quien se le concede crédito, dividiéndose en:

Crédito unilateral - Es aquél en donde la garantía del crédito la da una sola persona.

Crédito bilateral - En éste la garantía es dada por dos o más personas.

b). Créditos reales

Son aquellos que se crean en base a que, el cumplimiento de la obligación contraída se asegura mediante un bien señalado para tal efecto, entre este tipo de crédito encontramos:

Pignorativo - Se concede, habiendo de por medio un contrato de prenda.

Hipotecario - Se otorga mediante la constitución de una hipoteca, cuando la garantía es un bien inmueble.

Fiduciario - Es la creación de un contrato de fideicomiso de garantía, para asegurar el cumplimiento de la obligación contraída.

En nuestro tiempo, dada la gran importancia que tiene el crédito para la industria en general, han surgido diferentes clases de crédito que se clasifican como anteriormente lo señalé. Otro ejemplo lo tenemos con el llamado crédito bancario, que es el otorgado por instituciones con carácter legal como lo son los bancos, hipotecarias, financieras y arrendadoras.

EL CREDITO BANCARIO

Esta es una de las formas más generalizadas del crédito mismo y que manejan como actividad fundamental los bancos.

El crédito bancario se puede considerar como un elemento de la evolución de los pueblos. El desarrollo económico de cualquier país es paralelo al de su sistema de crédito institucional, ya sea que se maneje por el estado o por la iniciativa privada.

En nuestro país, el crédito bancario se encuentra reglamentado por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, por las Leyes orgánicas y reglamentos de las instituciones de Crédito del Estado y en forma complementaria por la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

El crédito bancario cuenta con dos aspectos: uno, promover la captación de dinero, ya sea en forma de depósitos o mediante la colocación de títulos-valores, y otro la distribución de los fondos obtenidos mediante el otorgamiento de préstamos y créditos.

Antecedentes de la Banca

En Babilonia y Egipto existieron instituciones o mejor dicho templos que recibían en depósitos mercancías, en especial granos que eran prestados en momentos de carestía, sobre todo en los meses anteriores a la cosecha.

La aparición de la moneda representó un estímulo para este tipo de operaciones y los templos griegos (Delfos y Efeso) se convirtieron

en depositarios de los ahorros de los comerciantes y también de los esclavos. En el siglo IV aparecen los Trapezita, que se dedi caban exclusivamente al cambio de moneda; pero pronto recibieron depósitos con los que pudieron realizar préstamos.

En Roma, los Argentarii, con las mismas funciones que los Trapezi ta, perfeccionaron la contabilidad y las técnicas bancarias y actuaron de contratistas del Estado. Con las invasiones bárbaras y con la desaparición del gran comercio en la cuenca mediterránea, la banca dejó prácticamente de existir. Y fué hasta el siglo -- XII cuando se reanudaron los intercambios comerciales en el ámbi to mediterráneo, reaparecieron las actividades bancarias.

Aparecen los cambistas, generalmente judíos o italianos (lombardos) encargados del trueque de moneda. Los beneficios obtenidos permitieron la acumulación de capitales y el surgimiento de la banca. Al mismo tiempo los cambistas pronto recibieron depósitos de comerciantes, lo que les permitió dedicar una parte al présta mo, tanto a monarcas como a particulares.

A partir del siglo XIII los cambistas se vieron desplazados por los orfebres en algunas localidades, y por comerciantes que hallaron la forma de burlar las prohibiciones canónicas. En el si glo XIV la banca privada está ya consolidada en las ciudades -- italianas y en las mediterráneas españolas, pero la crisis de -- final de siglo obligó a la creación de bancos municipales, como la Taula de Canvi en Barcelona (1401) y la Casa de San Giorgio en Génova (1407), para recuperar la confianza de los deposita -- rios.

A fines de la edad media, se generalizaron los bancos de depósi to, los préstamos y sobre todo, con la letra de cambio y de feria fueron posibles las transferencias de débitos y haberes sin intervención de dinero.

El descubrimiento de América, la llegada de metales preciosos y en el gran auge comercial, impulsaron el desarrollo de la banca en regiones donde existían empresas comerciales como en Génova y Amberes. Amsterdam y Londres fueron los centros bancarios más importantes de Europa hasta la Revolución Industrial.

En 1605 se creó el Banco de Amsterdam, con el fin de ordenar los -- cambios monetarios y evitar abusos e intervenir en la acuñación de la moneda. Pronto se convirtió en banco de depósito.

La difusión del papel moneda se debió esencialmente a Inglaterra. Los orfebres ingleses expedían un "billete de orfebre" o "promesa de pago" al comerciante que hacía un depósito y se comprometía a -- hacerlo efectivo cuando el depositario lo exigiera. La práctica -- les demostró que eran suficientes reservas de un 20% o un 30% de -- los billetes que circulaban, con lo que éstos adquirieron gran difusión.

La emisión de papel moneda se consolidó con la creación del Banco de Inglaterra en 1694, después de la crisis experimentada por los orfebres. El banco inglés, creado como una sociedad por acciones, -- tuvo facultades para recibir depósitos, comprar y vender metales, -- descontar letras, realizar préstamos, transferir fondos y emitir -- billetes de banco.

La Banca Moderna

La Revolución industrial significó la ampliación de las empresas y la constitución de grandes sociedades, lo cual obligó a crear bancos que manejaron grandes capitales a través de una amplia red de sucursales que satisficieran las nuevas necesidades de crédito. -- Por ello, a mediados del siglo XIX, se creó la actual gran banca -- mundial.

En la segunda mitad del siglo XIX, la moneda metálica va siendo -- sustituida por el billete de banco, y más lentamente, por el uso del cheque. La intervención del Banco central estatal se va acentuando, ya sea monopolizando la emisión de billetes o convirtiéndose -- en banco de bancos.

En el siglo XX, la concentración industrial experimentada ha sido --

.....

causa y también efecto de un importante proceso de concentración - financiera. En este período el sistema bancario se ha convertido - en eje del capitalismo.

ANTECEDENTES DE LA BANCA EN MEXICO

A principios de la época colonial, en México no había sino una raquítica actividad bancaria. Fue hasta el siglo XVIII, cuando se establece el Banco de Avío de Minas, fundado por Carlos III, que refaccionaba a la industria minera.

A mediados del siglo XVIII se crea el Monte de Piedad de Animas, - el cual es precursor del Nacional Monte de Piedad. Fue fundado por Don Pedro Romero de Terrero por cédula real el 2 de Junio de 1774. Este banco fue el primero en emitir billetes, aunque con redacción de recibos y además, es la más antigua institución mexicana.

En el año de 1830 Lucas Alamán, crea el Banco de Avío para captación de capitales particulares y canalizarlos al fomento industrial, pero debido a la situación económica y política hubo que liquidarlo en 1842 por decreto del presidente Santa Anna.

Durante esta época florecieron varios bancos particulares de los cuales unos tuvieron éxito y otros no.

Fue así que el 10. de Septiembre de 1925, y en base a la Ley promulgada el 28 de Agosto del mismo año, nace el Banco de México, S. A.

Algunas de las funciones eran las siguientes:

1. Emisión de billetes
2. Regular la circulación monetaria en la República, los cambios en el exterior y la tasa de interés.
3. Redescantar documentos de carácter puramente mercantil.
4. Encargarse del servicio de tesorería del Gobierno Federal.
5. En general, efectuar las operaciones bancarias propias de la -

.....

banca de depósito.

Por lo que se refiere a sus funciones monetarias, este banco asumía el control de acuñación de moneda y retiro de la circulación de -- piezas que debían ser reacuñadas, compra de los metales necesarios para la acuñación, la administración del fondo de oro para soste-- ner el patrón de la moneda y estabilizar el tipo de cambio sobre - el exterior, así como para la satisfacción de las necesidades mone-- tarias en el país.

En el año de 1931 se modificó su estructura con motivo de una nue-- va reforma monetaria y hasta nuestros días funciona como Banco -- Unico de Emisión y regulador de las operaciones bancarias de todas las instituciones de crédito establecidas en el país.

Tanto el Banco de México, así como la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros son reguladores de las actividades de la banca y el cré dito en nuestro país. La Comisión es la encargada de la inspección y vigilancia de las instituciones de crédito y organizaciones auxi-- liares a través de la documentación que recibe de dichas institu-- ciones y de un cuerpo especializado de inspectores que efectúan vi sitas al domicilio de las mencionadas empresas.

El Banco de México, como regulador de Crédito y del dinero, tiene-- el monopolio de la emisión de billetes, la regulación de la acuña-- ción de moneda; de la reserva metálica, de la aplicación del con-- trol de cambios y determina los tipos de cambio. Asimismo, se en-- carga de administrar el encaje legal (Depósito que hacen los ban-- cos en el Banco de México).

Estas instituciones estaban reguladas legalmente por la Ley Gene-- ral de Instituciones de Crédito, pero a partir de la nacionaliza-- ción de la banca el 10. de Septiembre de 1982, algunas leyes se re formaron y otras se crearon para control de dichas empresas, como-- son:

- a). Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito
- b). Ley General de Organizaciones y Actividades auxiliares del -- crédito.

.....

- c). Ley Orgánica del Banco de México
- ch) Ley de Sociedades de Inversión
- d). Ley de Mercado de Valores
- e). Ley General de Instituciones de Seguros
- f). Ley Federal de Instituciones de Fianzas

Su Definición

Hablamos al inicio de este capítulo que etimológicamente la palabra crédito proviene del latín, *creditum-credere*, que significa -- préstamos, deuda, confianza, derecho que una persona tiene de recibir de otra; alguna cosa, por lo común dinero.

Crédito desde el punto de vista económico, se entiende como la --- transferencia de bienes, servicios o dinero. No se trata de una -- transferencia definitiva, como en el caso del cambio, sino una cesión de las utilidades producidas por estos bienes, servicios o dinero durante un período de tiempo.

Representa un progreso en relación al cambio, desde el punto de -- vista de la eficiencia.

Jurídicamente se analiza como un préstamo o como una venta a plazos; desde este punto de vista, la esencia del crédito es la promesa formal de realizar el pago de unos intereses en una fecha futura, a cambio de la obtención de bienes, servicios o dinero.

Con el propósito de tener una visión más amplia de lo que debemos entender por crédito, a continuación se citarán algunas definiciones:

El diccionario de Contabilidad de Eduardo M. Franco Díaz, define - al crédito como "La capacidad de obtener bienes o servicios a cambio, únicamente, de una promesa de pago"

El economista J. Stuart Mill conceptúa al crédito de la siguiente-

.....

forma: "El permiso de utilizar el capital de otras personas en pro
vecho propio".

Federico Van Kleinwachter manifiesta: "El crédito es la confianza-
en la posibilidad, voluntad y solvencia de un individuo en lo que-
se refiere al cumplimiento de una obligación contraída".

Según el Lic. Octavio A. Hernández en su libro Derecho Bancario Me
xicano, define el crédito como: "La institución económica jurídica
en cuya virtud una persona entrega a otra un bien presente a cam--
bio de una promesa de que se le entregará, al vencimiento de la --
obligación otro bien o su equivalente".

El C.P. Aquiles Sandoval García señala que: "Crédito es la confian
za en la posibilidad, voluntad y solvencia de un deudor, referente
al cumplimiento de una obligación contraída con el acreedor a un -
plazo determinado, proveniente de la entrega de un bien presente -
por la de un bien futuro".

"Por otro lado se puede decir que el crédito como atributo, es re-
putación de solvencia. Se dice que una persona es digna de crédito
si tiene atributos de solvencia, entonces el crédito de esta mane-
ra es bilateral, es decir tiene que estar reconocido por otra per-
sona".

"El concepto del crédito como atributo es estático, ya que como --
una cualidad de un sujeto no implica ningún hecho, aún cuando es -
representativo de uno de los elementos del crédito considerado co-
mo acto". (Manual del Funcionario Bancario).

Analizando el crédito como acto, se puede definir como una rela---
ción socio-económica que se ejercita en medios civilizados, que --
consiste, en que unos permiten a otros el aprovechamiento temporal
de sus bienes o riquezas.

Sintetizando todo lo anterior diremos que el crédito en forma sim-
ple nace cuando las cualidades de solvencia de un individuo o so-
ciedad, son suficientemente satisfactorias para que se le confien-
riquezas o capitales presentes a cambio de otros tantos futuros.

.....

Entre las funciones principales en la administración de los negocios, se encuentra la función Financiera, la cual consiste primordialmente en:

1. Planear las necesidades del uso de fondos de la empresa.
2. Obtener los fondos suficientes y necesarios al menor costo posible.
3. Vigilar la correcta utilización de dichos fondos, invirtiéndolos en una forma adecuada que permita lograr un rendimiento óptimo.

El financiamiento se puede definir como: "El medio que emplean - las empresas para proveerse de fondos que no pueden ser suministrados por las operaciones normales del negocio".

Una vez determinada la necesidad de obtener los fondos suficientes para la realización de sus actividades, es necesario analizar la - forma de obtener dichos fondos evaluando las ventajas y desventajas que presentan las diversas fuentes de financiamiento, las condiciones que se requieren para su obtención, el tiempo necesario - para su logro, el tiempo durante el cual será utilizado el financiamiento, el costo que representará para la empresa, etc.

Existen varias fuentes de financiamiento con características cada una de ellas distintas, las cuales se pueden clasificar atendiendo al tiempo de utilización en:

A corto plazo (hasta un año), mediano plazo (mayor de un año, hasta cinco años) y largo plazo (mayores de cinco años); o bien atendiendo a su origen; éstas pueden ser, internas (capital propio) y - externas (capital ajeno).

Así vemos, que en nuestro tiempo; la banca es una organización com puesta por elementos diversos que movilizan grandes recursos para el financiamiento de entidades tanto privadas como públicas. Las - instituciones bancarias como intermediarias en el comercio del dinero y del crédito, realiza operaciones activas y pasivas.

Se entiende por operación activa, aquella que efectúa el banco al - invertir el dinero que recibió de terceras personas y que pone a -

.....

producir. O bien, puede decirse que son aquellas operaciones que desde el punto de vista contable se registran dentro del activo. En realidad se trata de un acto de intermediación en el que se cobra un determinado interés, con el cual solventa sus gastos de operación.

Las operaciones activas de la banca son:

Remesas, Descuentos, Préstamos Directos o Quirográfiarios, Préstamos Prendarios, Préstamos de Habilitación o Avío, Préstamos Refaccionarios y Préstamos Hipotecarios, que a continuación describiremos brevemente:

Remesas

En forma particular los bancos de depósito reciben de sus clientes documentos a la vista, para ser cobrados tanto en plazos del interior del país como del extranjero. Estos documentos son acreditados a las cuentas de cheques de los depositantes con la característica de "salvo buen cobro", debido a que en ese momento el banco desconoce el monto de los fondos existentes del cliente para ser cubiertos.

Este tipo de operación se otorga a clientes con los cuales se ha tenido buena experiencia, pero llegado el caso en el que se tome un documento ya sea sobre el país o el extranjero y no cuente con fondos, el mismo se cargará a la cuenta de cheques del cliente para su cobro regresando el documento.

Descuentos

Esta operación bancaria permite a un cliente allegarse fondos en forma anticipada, endosando a favor de un banco los documentos por cobrar que provengan de la venta de mercancías, pagando por esto un interés y una comisión que son en base al plazo del vencimiento de los documentos, mismos que pueden ser locales o foráneos.

La legislación bancaria previene que sólo los documentos provenientes de la compra-venta efectivamente realizada, podrán ser descontados por los bancos, debido a que su práctica se puede

prestar a transacciones simuladas de crédito.

Crédito Directo o Quirográfario

Es el préstamo en virtud del cual, el banco acreditante entrega - una determinada cantidad de dinero al acreditado o prestatario - quien se obliga a devolver en fecha determinada la cantidad recibida, más el pago del interés pactado, cuando éste no ha sido -- cobrado por anticipado.

Es el financiamiento que se otorga a una persona física o moral - sin más garantía que su solvencia económica y moral, con su sola firma, y a veces, con la concurrencia de avales.

Su objetivo primordial es proporcionar fondos para cubrir necesidades transitorias de caja, como ejemplo, cuando el cliente no - ha cobrado su cartera con oportunidad y tiene compromisos que -- solventar.

En un crédito a corto plazo de 30, 60, 90 hasta 180 días y como máximo un año, firmándose por este tipo de préstamos un pagaré.

Crédito Prendario

El préstamo prendario es un crédito instrumentado generalmente - en un Pagaré; y toma este nombre porque esta reforzado por una - garantía prendaria.

Pagaré es un título de crédito que contiene la promesa incondi-- cional de pagar una suma determinada de dinero, que el suscrip-- tor hace en favor del tenedor del documento.

El concepto legal de prenda nos dice: la prenda es un derecho -- real constituido sobre un bien mueble enajenable, para garanti-- zar el cumplimiento de una obligación y preferencia en el pago - (art. 2856 del Código Civil).

Este tipo de crédito se fija al 70 por ciento del valor de la -- prenda, operándose a través de la negociación de certificados de depósito y bonos de prenda, desligándose con ésto el banco de la custodia de la misma al quedar bajo la responsabilidad de un almacén de depósito.

El Préstamo Prendario o también conocido como Préstamo Pignorati-
cio es una operación de crédito mediante la cual el banco presta
a un cliente una determinada cantidad de dinero, y éste garanti-
za el pago generalmente firmando un pagaré y entregando bienes -
no perecederos de amplio mercado y fácil realización, o facturas,
o títulos de crédito y otros documentos que representen mercan-
cias o valores; o crédito en libros, sobre los que se constituye
prenda.

Es llamado Pignoraticio, ya que pignorar es dar en garantía un -
bien para ser restituido cuando se extinga la deuda.

Así pues, lo podemos definir diciendo que es el financiamiento -
que su otorgamiento exige la constitución de una garantía real -
que pueda estar representada en mercancías, certificados de depó-
sito, maquinaria, ganado y bienes muebles en general, valores, -
etc., cuya prenda queda a favor del acreedor.

El crédito prendario se suscribe normalmente, para dar liquidez
al capital de trabajo del acreditado, a base de descongelar in-
ventarios que temporalmente se hayan atados en inversiones impro-
ductivas a corto y mediano plazo, siendo también un recurso de -
financiamiento a aquellos usuarios de crédito que carecen de pa-
pel susceptible de descuento.

Crédito de Habilidadación o Avío

Es una modalidad de apertura de crédito con destino específico.
La ley general de títulos y operaciones de crédito en su artícu-
lo 321 indica: En virtud del contrato de Crédito de Habilidada-
ción o Avío, el acreditado queda obligado a invertir el importe
del crédito precisamente en la adquisición de materias primas y
materiales, y en el pago de los jornales, salarios y gastos di-
rectos de explotación, indispensables para los fines de la em-
presa.

El crédito se garantiza con los bienes que se adquieren con el
importe del crédito, así como los frutos o productos aunque és-
tos sean futuros o pendientes, pudiéndose garantizar adicional

mente con prenda sobre maquinaria y equipo, hipotecas sobre terrenos y construcciones, y con la concurrencia de fiadores y -- avalistas.

Este tipo de crédito se formaliza mediante un contrato de apertura de crédito, en el cual debe señalarse el destino del préstamo y las fechas de su disposición, así como las garantías naturales, adicionales y personales en su caso, además de incluir la cláusula de ajuste al tipo de interés derivado del costo porcentual promedio que fije mensualmente Banco de México.

Se deberá obtener declaración por escrito del solicitante en la que se especifiquen los productos que se obtendrán con el importe del crédito. Los contratos deberán inscribirse en el Registro Público de Comercio y el plazo máximo de crédito es igual a tres años.

Crédito Refaccionario

Se trata de una modalidad de apertura de crédito con destino específico; préstamo que se concede para el fomento de actividades económicas que señale la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, por conducto del Banco de México.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 323 nos indica: en virtud del contrato de crédito refaccionario, el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito precisamente en la adquisición de aperos, instrumentos, útiles de labranza, abonos, ganados o animales de cría; en la realización de plantaciones o cultivos cíclicos o permanentes; en la apertura de tierras para cultivo, en la compra o instalación de maquinarias y en la construcción o realización de obras materiales necesarias para el fomento de la empresa del acreditado.

También podrá pactarse en el contrato de crédito refaccionario, que parte del importe del crédito se destine a cubrir las responsabilidades fiscales que pesen sobre la empresa del acreditado o sobre los bienes que éste use con motivo de la misma, al --

tiempo de celebrarse el contrato, y que parte así mismo, de ese importe se aplique a pagar los adeudos en que hubiere incurrido el acreditado por gastos de explotación o por la compra de los bienes muebles o inmuebles, o de la ejecución de las obras que antes se mencionan, siempre que los actos u operaciones de que proceden tales adeudos hayan tenido lugar dentro del año anterior a la fecha del contrato.

Los créditos refaccionarios podrán destinarse, como máximo en un 50% a cubrir los pasivos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 323 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las garantías naturales del crédito las constituyen los bienes que se adquieren con el importe del mismo, así como los frutos o productos futuros o ya obtenidos por la empresa a cuyo fomento se destine el crédito.

También podrán garantizarse los créditos refaccionarios con --- prenda adicional de maquinaria y equipo, hipotecas sobre terrenos y construcciones, y con la concurrencia de fiadores y avallistas.

Los contratos deberán inscribirse en el Registro Público de Comercio del lugar en que se halle el domicilio social del acreditado, y en caso de que existan garantías hipotecarias en el Registro Público de la Propiedad del lugar en que se encuentren los bienes inmuebles afectados en garantía.

El plazo del crédito no excederá de 7 años y deberá determinarse con base en el proyecto de vialidad de la operación que presente el solicitante y en su capacidad de pago.

Crédito Hipotecario

Se puede considerar como fuente principal de la canalización de recursos de las instituciones de crédito representando su operación activa básica; su aprobación deberá someterse a la consideración de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, quien su-

pervisará el avalúo que servirá de base para el monto del crédito y tipo de interés pactado.

Este crédito puede ser industrial, agrícola o ganadero, y son créditos estipulados en contratos donde el acreditante recibe como garantía real la hipoteca sobre toda la unidad industrial, agrícola o ganadera. Este tipo de crédito es otorgado por las Financieras y eventualmente por Hipotecarias, así como por Instituciones de Banca Múltiple.

El préstamo puede destinarse a satisfacer cualquier necesidad -- económica para el fomento de la empresa, e inclusive para la consolidación de sus pasivos.

Los montos de estos créditos no podrán exceder del 50 al 80 por ciento del valor de la garantía según lo establecido por el artículo 124 de la Ley Bancaria.

Este tipo de crédito se otorga a largo plazo variando el período del vencimiento de 10 a 15 años, cubriéndose por lo general con amortizaciones parciales que pueden ser mensuales, trimestrales, semestrales, o anuales, formulándose en toda ocasión y bajo cualquier procedimiento de pago una tabla de amortización en donde se especifica el monto, la tasa pactada, el plazo y las rentas a pagar, desglosando en cada una de ellas el principal y los intereses a pagar.

Se documentan por medio de escritura pública la cual debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Los gastos notariales, de avalúo, inscripción y cancelación en el Registro Público de Comercio, así como el seguro serán por cuenta del acreditado.

Las operaciones de crédito que se conocen con el nombre de pasivos, son aquellas que se realizan tanto con personas físicas como morales, mismas que se definen con el nombre de acreedores de las instituciones bancarias, constituyéndose éstas al mismo tiempo como la principal fuente de recursos.

En la actualidad debido a la creación de la banca múltiple, que

es la que maneja en forma simultánea los depósitos, es como las instituciones de crédito se allegan de recursos para el logro de sus operaciones.

De esta forma a continuación se mencionarán algunas de las principales operaciones pasivas con que cuenta la banca:

- a) Depósitos a la vista
- b) Depósitos a plazo fijo
- c) Depósitos de ahorro

Depósitos a la Vista

La cuenta de cheques constituye una de las formas más importantes por medio de la cual los bancos obtienen sus recursos; de esta forma existe una persona llamada librador y otra llamada librada que siempre será una Institución de Crédito, siendo ésta la que pague a nombre del librador todos los cheques expedidos por éste, ya sea a una persona definida o al portador del documento.

La cuenta de cheques es un servicio que proporciona la banca para el fácil manejo del dinero, la guarda y custodia del mismo, así como el control de los pagos efectuados. Es evidente que a través de este procedimiento se facilita el control del dinero en efectivo depositado en un banco, puesto que es más práctico y cómodo expedir un cheque, que el hecho de liquidar en efectivo.

Los requisitos para la apertura de una cuenta de cheques, según lo establece la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito y las instituciones bancarias, son los siguientes:

- Nombre del cliente
- Persona facultada para firmar
- Domicilio
- Importe del monto de la apertura

El Banco de México establece de acuerdo a las facultades que le confiere la ley, dictar diversas normas, siendo una de ellas la que establece que para proteger a los cuentahabientes, los ban-

cos deberán mantener un porcentaje del pasivo exigible tomando - por depósitos recibidos dentro del mismo, llamado éste "Encaje - Legal".

La cuenta de cheques no sólo proporciona ventajas al banco y --- cuentahabientes por la seguridad y manejo del dinero y utilida-- des, sino a coadyuvar el fomento de las actividades económicas - del país.

Depósitos a Plazo Fijo

Estos depósitos, también llamados certificados de depósito a pla- zo fijo, es otra de las fuentes de recursos con las que cuentan- los bancos.

Este tipo de depósitos se efectúan mediante la entrega de efecti- vo o cheque, contra la entrega de un Título de Crédito llamado - "Certificado de Depósito a Plazo Fijo", el cual deberá contener los siguientes datos:

Mención de ser Certificado de Depósito
Nombre de la Institución que lo expide
Nombre o nombres de los titulares del mismo
Fecha de apertura y de vencimiento
Importe en número y letra
Tasa de interés pactada
Forma y lugar de pago de los intereses
El plazo

También dentro de los depósitos a Plazo Fijo existen normas esta- blecidas por las Instituciones de Crédito, en donde se especifica la opción de valores, en el cual el banco se responsabiliza de - ello.

Los plazos a los que se otorgan los Depósitos a Plazo Fijo, va--- rían de 30, 60, 90 hasta 765 días, siendo los más usuales los de 30, 60, 90, 120, 150 y 180 días; los plazos y tasas de interés - pactados para este tipo de inversiones, son dictados por el Banco de México, a través de circulares giradas a las Instituciones de Crédito, y al público por medio de los diarios de mayor circula--

ción en el país.

El certificado de depósito, siendo un Título de Crédito es negociable, por lo tanto su endoso es del todo aceptable, siempre y cuando se dé aviso por escrito a la Institución de Crédito que lo ---- emitió.

Los montos mínimos son establecidos por las Instituciones de Crédito y su cancelación se efectúa al retirarse el depósito a su ---- vencimiento, si es que no es renovado.

Los certificados de depósito pueden tener diferentes titulares ya que de acuerdo con la Ley Bancaria no pueden tener beneficiarios, por lo que es recomendable la designación de dos o más titulares.

Dentro de los depósitos a plazo, existe una modalidad llamada --- contrato de depósitos retirables en días preestablecidos, este -- contrato consiste en depósitos que el inversionista puede retirar precisamente en un determinado día que es elegido para tal fin. - Con los cuales se establece el Contrato de Administración de los- mismos.

La característica principal de estos depósitos es la que para -- poder retirar parcial o totalmente su importe, deben haber ----- transcurrido los días que fueron establecidos dentro del contrato, mismos que pueden ser de:

	<u>Transcurrido</u>
2 días a la semana	3 días
1 día a la semana	7 días
2 días al mes	15 días
1 día al mes	30 días

Los montos mínimos depositados, los establece cada institución -- pudiéndose aumentar o disminuir su saldo, cancelándose el mismo al retirarlo.

Con relación a los impuestos que cubrirá el depositario por este - tipo de operación, el Banco de México establece las opciones ---- siguientes:

Tasa Baja.- Que establece "que el inversionista tendrá que acumular los intereses ganados, a sus demás ingresos y efectuar el pago del impuesto de acuerdo a lo que marca la Ley para las personas físicas, reteniéndoles el 15% de impuesto sobre los intereses ganados".

Tasa Alta.- Establece que las personas físicas que no deseen acumular los intereses ganados, derivados del contrato dentro de sus demás ingresos, en relación al pago del impuesto sobre la renta, el banco les retendrá el 21% como impuesto a pagar.

Con relación a las personas morales no se les retendrá ningún impuesto, ya que todos ellos se encuentran en la obligación de acumular a sus ingresos, los intereses devengados por efecto de las inversiones realizadas de acuerdo a lo que establece la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Depósitos de Ahorro

Esta es la forma de depósito de dinero, que se estableció con el fin de fomentar el hábito del ahorro entre los Sectores Económicos populares, siendo una actividad complementaria, y aún cuando en su mayoría son cuentas con saldos individuales de escasa fuente de recursos.

Este tipo de depósito ha contado con diversos estímulos con el fin de hacerlo atractivo a los depositantes, uno de ellos es el de otorgar un seguro de vida hasta por el saldo de la cuenta y con un máximo en la actualidad de \$50,000.00, y otro es el hecho de haber incrementado hasta en un 20% el rendimiento del depósito.

La Ley Bancaria establece que las Instituciones de Crédito, están obligadas a establecer un reglamento de condiciones generales para el manejo de sus depósitos y retiros, esto con la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

El medio por el cual una institución bancaria subsiste a los gas

tos inherentes a su actividad, son los intereses devengados por los distintos tipos de servicios con los que cuenta como es el depósito, ahorro, financiero, hipotecario y fiduciario.

El medio más frecuente en la canalización de estos servicios lo constituye el "Ejecutivo de Cuenta", que se encuentra al servicio de una institución bancaria y cuyo fin específico es orientar en forma adecuada a la clientela que acude al banco con fines de crédito.

Las necesidades financieras de las personas tanto Físicas como Morales son variadas, entre ellas se encuentran empresas Transportistas, Constructoras, Industrias, Comercios, así como de Servicios, los cuales por la actividad propia de su giro, los requerimientos de crédito de cada una de ellas son distintos. Es en este momento cuando el Ejecutivo de Cuenta debe desempeñar con eficacia su papel al orientar de la forma más adecuada cuál de los servicios ofrecidos por el banco se apega a sus necesidades.

De todos es sabido que el crédito es una forma de desenvolvimiento necesario para las empresas; de este modo tenemos, que uno de los créditos más utilizados tanto por la industria como por los comerciantes y personas Físicas es el "Préstamo Directo o Quirografario", que por lo sencillo de su operación (ya que para el otorgamiento de este tipo de crédito sólo se hace necesario el contar con un estudio de la solvencia financiera del solicitante, y con la firma y aval de una persona Física que respalde la operación), esta podrá ser llevada a cabo sin más problemas que el de disponer en forma efectiva la línea del crédito, puesta a su disposición hasta el límite de la misma.

Como ya se había mencionado, el plazo otorgado en este tipo de crédito no es mayor de un año, y su característica es la de que el solicitante no se obliga a informar a la institución otorgante sobre el destino del crédito, razón por la cual su uso se ha generalizado en todos los ramos.

Dentro del ramo industrial es usual el que estas empresas acudan a una institución bancaria, con el fin de obtener algún crédito --

que alivie sus necesidades de momento, ya sea en la compra de maquinaria y equipo en la ampliación de la planta productiva o simplemente para el incremento de su capital de trabajo.

Para tal efecto los bancos cuentan con renglones específicos, de estas necesidades, tales como los "Préstamos Refaccionarios", que se pueden aplicar a la compra de maquinaria y equipo indispensables en el desarrollo de las empresas de transformación, en donde la práctica de este crédito se ha generalizado por las ventajas que ofrece, siendo una de ellas el plazo otorgado que varía de dos a tres, cuatro y hasta cinco años, plazo en el cual la maquinaria adquirida sirve para el desarrollo de la empresa, volviéndose en no pocas veces autofinanciable.

Otra de las características por las cuales las sociedades acuden a este tipo de crédito, es el hecho que de entrada, éstas no tienen que aportar fuertes cantidades de dinero que muevan su liquidez.

Los préstamos de habilitación o avío, también son aplicables a las empresas de transformación, en la compra esencialmente de materias primas, en el pago de salarios, jornales y gastos directos de explotación indispensables para los fines específicos de las empresas; este tipo de créditos beneficia grandemente a quien lo solicita, ya que de hecho sirve para incrementar el capital de trabajo de las empresas, no distrayendo recursos propios, los que pueden ser aplicados a otras actividades.

Cuando nos referimos a empresas transportistas, en forma directa las relacionamos con equipo de transportes y al momento surge la primera pregunta ¿con cuántas unidades contará?, ya que la importación de la empresa depende en gran parte si no en su totalidad, de las unidades que posea; bien por lo común este tipo de empresas cuando acude a una institución bancaria a solicitar algún crédito, por lo general va enfocado a la adquisición de

equipo de transporte, que alivie sus necesidades de contar con - mayor capacidad de carga.

Es dentro de todos los servicios con los que cuenta una institu-- ción bancaria, el crédito refaccionario, el que se ajusta a este- tipo de necesidades; por un lado a la empresa acreditante, le -- resuelve su problema de capacidad de transporte poniendo a su dis- posición después de haber efectuado un estudio previo sobre su - capacidad de pago y solvencia, las unidades dadas en crédito. Por otro lado el banco que otorga se asegura de la recuperación del - mismo al asentar en el contrato establecido, que las unidades del crédito quedarán en garantía con goce de uso solicitando de ello, el contar con garantía adicional de equipo.

Una fuente de financiamiento que es utilizada tanto por la indus- tria como por el comercio, es el "Préstamo Hipotecario", el cual- se otorga en función directa de la garantía o sea del bien inmue- ble hipotecado. Este tipo de crédito se utiliza frecuentemente - cuando una empresa desea ampliar su unidad industrial o de hecho- cuando apenas va a iniciar sus operaciones.

Su utilización es escasamente llevada a la práctica, ya que por- un lado para su otorgamiento se hace necesario el contar con una- serie de datos específicos, que justifiquen plenamente el gasto - en que se incurrirá, entre éstos un proyecto de construcción por- otro lado no siempre las empresas tienden a incrementar los espa- cios de producción.

Regularmente los bancos llevan a cabo una somera investigación de la capacidad de pago del solicitante, pues en los casos de présta- mos hipotecarios garantizados con casa habitación, el préstamo - generalmente es pagado con recursos provenientes de los ingresos- personales del propietario, y es necesario saber si son suficien- tes para que, después de cubrir sus gastos normales, le quede un- margen razonable para cubrir las amortizaciones. Cuando el -----

préstamo hipotecario es otorgado sobre la unidad industrial, los bancos evalúan si la cantidad de los inmuebles objeto de la garantía, es suficiente, asimismo para soportar el pago de la amortización.

El Arrendamiento Financiero

El crecimiento de un país trae aparejada la necesidad de producción de bienes y servicios para consumo de la sociedad, lo que a su vez origina la creación de nuevas empresas y el desarrollo y la expansión de las ya establecidas, las cuales para cubrir necesidades requieren de bienes de capital como son maquinaria, equipo e instalaciones que permitan la producción de dichos bienes.

La adquisición de maquinaria y equipo productivo así como de instalaciones, es una de las funciones más importantes en la administración de una empresa y la decisión que involucran ¿Qué?, ¿cuando? y ¿Cómo? adquirirlos, uno de los problemas principales en la toma de decisiones en los negocios.

Frecuentemente las empresas una vez determinada la necesidad de adquisición de bienes de capital, se enfrentan al problema de cómo obtener financiamiento adecuado que permita la adquisición de dichos bienes.

Son amplias y variadas las formas de financiamiento tanto internas como externas, así como diversas las características de cada una de ellas, lo que hace indispensable el análisis y la evaluación de dichas alternativas, lo que permitirá decidir cuál es la adecuada y la que más convenga a los intereses de la empresa.

Una de las fuentes de financiamiento relativamente nueva en el medio nacional, es el Arrendamiento Financiero, cuya característica distintiva de las demás fuentes del financiamiento es la de que el Arrendatario usa el bien Arrendado, en tanto que el -----

Arrendador conserva el título legal de propiedad de dicho bien, - y siendo que es el uso y no la propiedad lo que hace posible la - producción de bienes y por lo tanto la obtención de utilidades, - el Arrendamiento Financiero se ha convertido por sus característi- cas, en una de las fuentes de financiamiento más aceptadas por el empresario.

El Arrendamiento Financiero se puede considerar como la moderna - fuente de financiamiento a mediano y largo plazo, que permite a - las empresas adquirir bienes de capital sin necesidad de recurrir a las tradicionales formas de financiamiento y que consiste en la celebración de un contrato en el cual, se establece que el Arrendatario podrá utilizar un bien durante un período determinado, a cambio de un pago denominado renta y al final del cual, el Arrendatario tiene la opción de adquirir la propiedad del equipo me- - diante un pago simbólico que fluctúa entre el 1% y el 5% del va- - llor del equipo, o bien prorrogar el contrato a cambio del pago de rentas reducidas. De no aceptar ninguna de las dos opciones ante- riores, podrá participar del importe de la venta del bien a un - tercero.

Lo anterior permite a las empresas adquirir y no necesariamente - comprando, el equipo necesario, o bien renovar el equipo actual - evitando así equipo obsoleto y contando con equipo moderno, sin - necesidad de efectuar grandes desembolsos en inversiones, lo que- significa que la empresa podrá contar con ese capital e invertir- lo en bienes más productivos como son: materias primas, mano de- obra, etc.

El Arrendatario una vez que decide el tipo de equipo que requiere y las características que deberá tener, inicia pláticas con el - proveedor del equipo, determinando el costo, descuento por pronto pago, garantía de financiamiento, mantenimiento, fecha de entrega, etc. Una vez conocidos los pormenores, éstos se proporcionan a la Arrendadora, que en forma conjunta con el cliente establece -

las condiciones del contrato, como son: duración del mismo, tasa de interés, importe de las rentas, estructura de las mismas, etc. y una vez aceptadas las condiciones del contrato y éste es firmado, la Arrendadora compra el bien directamente al proveedor para arrendarlo en forma inmediata al cliente.

Así pues, trataré de exponer en el presente trabajo las bases y características de esta fuente de financiamiento que cada día se torna más importante en nuestro país.

CAPITULO II

ANTECEDENTES Y SIGNIFICADO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
=====

- . Breve historia del Arrendamiento Financiero

- . El Arrendamiento Financiero en México

- . Definición del Arrendamiento Financiero

El Arrendamiento de la propiedad es una práctica muy antigua. Por siglos era usada para la adquisición temporal de tierras agrícolas.

En muchas situaciones se ha visto el arrendamiento como un medio de obtener beneficios económicos, arrendando la tierra que no se está dispuesto a vender.

Otra característica en el inicio del arrendamiento era el deseo del propietario de mejorar su propiedad, y así incrementar su valor sin invertir capital adicional propio, ya que es el cliente quien hace la inversión.

El arrendamiento de objetos se empezó a utilizar después de la II guerra mundial. El elemento dominante en su crecimiento era su adaptabilidad a las necesidades de las compañías, las cuales estaban limitadas en el crédito, lo cual impedía que llevaran a cabo sus planes de desarrollo en esta época de auge económico de la post guerra.

Cuando el financiamiento a mediano y largo plazo no era posible obtenerlo de las fuentes normales de crédito, el arrendamiento demostró en muchas ocasiones, que era la única forma de obtener fondos para el uso de equipo. El alto costo relativo implícito en el arrendamiento era reducido por la ventaja de que era deducible de impuestos en un 100%.

Durante el período de la post guerra muchos nuevos tipos de maquinaria y equipo de oficina se produjeron y desarrollaron, logrando su distribución, mediante el arrendamiento a corto plazo, a compañías que no estaban en disposición de aceptar el riesgo de la propiedad y el peligro de la obsolescencia mientras que el equipo no era probado.

Otras compañías simplemente no querían tener la responsabilidad -

.....

del mantenimiento de los edificios y el servicio de los equipos, y estaban dispuestos a pagar por ello y así quedar sin los problemas personales y administrativos que la propiedad lleva implícitos.

También algunas compañías de maquinaria compleja y especializada usaron el arrendamiento como medio de protección a alguna patente y retener el control sobre el uso y servicio del equipo.

Finalmente, el arrendamiento ha demostrado una ayuda de venta a un gran número de compañías, particularmente cuando una o más de las siguientes situaciones obtienen:

- . El equipo tiene una vida mayor a la que se requiere.
- . El precio del equipo es realmente alto en relación a la posición financiera del cliente.
- . El equipo tiene un alto índice de obsolescencia a corto plazo.
- . El equipo necesita constantemente servicio de mantenimiento especializado por parte del manufacturador.
- . El cliente desea probar el equipo por un período de tiempo antes de hacer una promesa de compra.

Todos estos elementos y la filosofía del arrendamiento combinados han estimulado el crecimiento del arrendamiento y han desarrollado diversos tipos de compañías arrendadoras profesionales.

Por ejemplo, existen arrendadoras operativas o de servicio las cuales proporcionan servicios especializados de mantenimiento, administrativos y operacionales, que muchas veces son más importantes que los servicios financieros.

Este tipo de arrendadoras se especializan en equipo automotriz y de oficina, y en algunos casos en equipo industrial.

Su propósito fundamental es el de relevar al cliente de los problemas y responsabilidades que lleva consigo la propiedad, - - proporcionando a sus clientes los siguientes servicios :

- . Costo de financiamiento del equipo.
- . Trámites y requerimientos legales.
- . Servicios y mantenimiento del equipo arrendado.
- . Reposición de equipos para proteger a los clientes contra el riesgo de obsolescencia.
- . Contratación de seguros y reclamaciones a las compañías - - aseguradas.
- . Reparación en los equipos arrendados, etc.

Este tipo de operaciones es cancelable y sus plazos más comunes van de 2 a 4 años.

También existen las arrendadoras financieras, las cuales actúan - como un banco. Su función principal es, como mencionamos - - - anteriormente, la de proveer a las empresas de los recursos - - financieros necesarios para la adquisición de activos fijos. Las arrendadoras financieras compran el equipo que les indiquen sus clientes, arreglan su envío sin que pase por sus manos y lo - -- arriendan al cliente sin la responsabilidad que trae en sí la -- propiedad del bien. Entre los equipos que arriendan las - - - compañías arrendadoras financieras, podemos incluir grandes flotillas de automóviles, maquinaria y equipo industrial, aviones -

barcos, computadoras, etc.; en general cualquier bien mueble que sea sujeto de depreciación. Algunas arrendadoras financieras consideran que la utilidad del equipo arrendado depende en gran parte del valor residual que el equipo mantenga a la terminación del arrendamiento, ya que lo pueden vender o rearrendar a otro cliente o aún al cliente original renovando el contrato. En cambio -- otras compañías de arrendamiento financiero ponen mucho menos -- interés en el valor residual del equipo, como productor de utilidades. Ellos generalmente están dispuestos a otorgar condiciones favorables en las opciones de compra de los equipos que arriendan.

Cabe mencionar la existencia de arrendadoras que se dedican a -- rentar vehículos a corto plazo, (de un día a un año), las cuales -- consideramos, no son objeto de estudio en esta tesis.

El Arrendamiento Financiero en México:

El Arrendamiento Financiero nació en los Estados Unidos de Norte América, después de la Segunda Guerra Mundial, época en la cual -- la mayoría de las industrias se encontraban en una situación dema -- siada crítica; debido a que la mayoría de éstas se habían dedica -- do a la fabricación de productos bélicos.

Aparte de la gran limitación de recursos económicos que trajo -- como consecuencia este conflicto bélico, se aunaba la escasez de -- maquinaria y equipo industrial, y la que existía, requería de -- constantes reparaciones o definitivamente la total renovación de -- dicho equipo.

Debido a lo anterior, el industrial tuvo que rentar los bienes de capital necesarios para lograr su producción, por un período de -- terminado, con el inconveniente de que al término del contrato -- tendría que devolver el equipo rentado; con el consiguiente peli -- gro de paralizar su producción o bien, verse obligado a rentar --

nuevamente este equipo.

Fue en el año de 1952, cuando se modificó el tradicional contrato de arrendamiento, adicionándole una cláusula en la cual se le -- otorgaba al cliente, la opción de comprar el bien arrendado, --- dando así nacimiento al Arrendamiento Financiero; creándose en - ese mismo año la UNITED STATES LEASING CORPORATION, siendo ésta - la primera empresa dedicada propiamente al Arrendamiento Financie- ro.

El Arrendamiento Financiero "Leasing" en inglés, "Credit-Bail", - en francés; denominado por algunos autores como un moderno método de financiamiento comenzó, hace aproximadamente veinticinco años, tiempo durante el cual se han logrado grandes adelantos, tanto en el volumen de operación como en procedimientos, así como una rápi da expansión por el mundo entero, compitiendo con los métodos tra dicionales de financiamiento.

Este nuevo procedimiento de lograr financiación de equipo había - sido precedido en Estados Unidos por vastas operaciones sencillas de alquiler, por empresas como: Bill Telephone, desde 1877, --- United Shoe Machinery, I.B.M., etc.

Fue en el año de 1960, cuando gozó de un impulso adicional debido a que los Bancos Comerciales fueron autorizados para ocuparse del Arrendamiento.

Diez años más tarde, se inició la internacionalización del Arren- damiento Financiero, haciendo su aparición en distintas fechas y - lugares siendo éstos:

1961-1962.- Canadá, Reino Unido, Suecia, Alemania Occidental, -- Suiza, Francia, México.

1963.- Japón, Bélgica, Finlandia, España, Italia. En América -

Latina (Brasil, Venezuela) En Asia (Indonesia, Corea, Filipinas) así como en Australia y Africa.

La expansión geográfica del Arrendamiento se acompañó también -- del establecimiento de relaciones internacionales entre los -- profesionistas de esta técnica, fundándose importantes ----- Asociaciones Internacionales como :

" Lease Club Credit Union; Multi Lease; Ebic Lease".

EN MEXICO

Dentro de los problemas de mayor envergadura a que están sujetos la mayoría de los países en vías de desarrollo, de las cuales -- por supuesto México no escapa, destaca la escasez de capital -- para financiar el desarrollo y romper el " círculo vicioso de -- la proeza " : escasez de financiamiento-baja inversión-baja -- producción-bajo empleo-bajos ingresos y nuevamente escasez de -- financiamiento.

Las empresas en estos países suelen utilizar financiamientos -- tradicionales, tales como : la contratación de créditos del -- sistema bancario, el financiamiento de proveedores, la -- -- -- reinversión de utilidades y la emisión de acciones.

En principio los patrones familiares que caracterizaban al em-- presario, la escasez de técnicos financieros y la poca -- -- -- diversificación de fuentes de financiamiento, son factores que gravitan en el bajo desarrollo de sus mercados de dinero y -- -- capitales.

A medida que dichos países evolucionan, el mercado incipiente -- de valores se desarrolla convirtiéndose en la columna vertebral

.....

del mercado de capitales conjuntamente con la aparición de nuevas fuentes de financiamiento, como el papel comercial, la emisión de obligaciones, así como otros instrumentos más complejos en la -- banca.

Paralelamente a este desarrollo, el arrendamiento ha surgido en - México como una de las nuevas fuentes de capital, a las que - - puede recurrir el administrador financiero.

El tipo de bienes que han tenido gran aceptación, para conseguirse a través del arrendamiento son:

- a) Equipos de computación.
- b) Transporte de Servicio Público Federal.
- c) Transporte marítimo.
- d) Aviones y automóviles.
- e) Equipos de construcción, instalaciones industriales y otros equipos.

Así pues, en México, este tipo de operaciones hizo su aparición - en 1961, con la constitución de la primera arrendadora - - - - I.D.A.S.A., (Interamericana de Arrendamiento, S.A.) cuyo fundador fue el señor David P. Brandon y un grupo de inversionistas - - mexicanos, esta compañía fue la primera de este ramo en América Latina.

A partir de esa fecha y a medida en que los industriales y personas dedicadas al ramo de las finanzas han conocido las caracterís ticas, ventajas y desventajas de este sistema de financiamiento, las empresas arrendadoras en México han venido en aumento, tanto en número como en volumen y capacidad de operación, agregando a - ésto un aspecto muy significativo que es el hecho de que existe - cierto grado de especialización entre las arrendadoras, ya que se cuenta con las que se dedican al ramo del transporte, maquinaria

industrial, equipo de oficina, etc.

Entre las ventajas que proporciona el arrendamiento, podemos -
analizarlas a nivel empresa y a nivel nacional.

A nivel empresa.- El arrendamiento proporciona la adquisición de
equipo, reposición de activos, lo que significa una multiplicación
en los bienes producidos, un incremento en ventas y un incremento
en utilidades.

Las ventajas que el arrendamiento proporciona a la economía - -
nacional se pueden resumir en un aumento en las ventas de bienes-
de capital, nuevas fuentes de trabajo, incremento de sueldos y -
salarios, aumento en el consumo de materias primas, combustibles
y lubricantes, productos terminados, lo que produce ingresos por
ventas, aumento en las utilidades y como consecuencia, aumento -
en el pago de impuestos.

El arrendamiento financiero en México ha tenido un gran desarrollo
como fuente adicional de financiamiento a las empresas, evitando -
a éstas un desembolso fuerte de dinero, proporcionándoles mayor -
liquidez, y ayudando a la vez al desarrollo económico del país.

Así en México se ha incrementado el número de arrendadoras - -
financieras, creando un alto grado de especialización entre - -
ellas y en todos los ramos de la industria.

En fecha muy reciente, se organizó la primera Asociación de - -
Arrendadoras llamada " Organización Arrendamiento, A.C." la - -
cual permite obtener estadísticas confiables.

En la actualidad se encuentran funcionando en México veinte - -
arrendadoras financieras:

.....

- 1) Arrendadora Banamex, S.A. de C.V.
Constituída: 11 de diciembre de 1968
Socios Principales: 60% Banamex, S.N.C.
40% Citybank.
- 2) Arrendadora Bancomer, S.A. de C.V.
Constituída: 18 de febrero de 1974
Socios Principales: 49% Bancomer, S.N.C.
51% Manufacturers Hanover Leasing Corp.
- 3) Arrendadora Bancreser, S.A.
Constituída: 6 de enero de 1967
Socios Principales: 55% Banco de Crédito y Servicio, S.N.C.
45% Accionistas particulares.
- 4) Arrendadora Banobras, S.A. de C.V.
Constituída: 26 de febrero de 1981
Socios Principales: 99% Banobras, S.N.C.
1% Otros accionistas
- 5) Arrendadora Banpaís, S.A.
Constituída: 16 de enero de 1978
Socios Principales: 88% Banpaís, S.N.C.
10% Almacenadora Banpaís, S.A.
2% Otros accionistas
- 6) Arrendadora Banpesca, S.A. de C.V.
Constituída: 12 de enero de 1981
Socios Principales: 34% Banco Nacional Pesquero y Portuario
33% Bancomer, S.N.C.
33% Manufacturers Hanover Leasing Corp.

- 7) Arrendadora Comercial-Amex, S.A. de C.V.
Constituida: 26 de febrero de 1980
Socios Principales: 51% Grupo Seguros La Comercial
49% American Express Leasing
- 8) Arrendadora Comeremex, S.A. de C.V.
Constituida: 19 de marzo de 1970
Socios Principales: 50% Multibanco Comeremex, S.N.C.
6% Seguros La Comercial, S.A.
44% Bank Of America
- 9) Arrendadora Confia, S.A.
Constituida: 7 de febrero de 1978
Socios Principales: 56% Grupo Banca Confia, S.N.C.
30% C.I.T. Corp.
14% Grupo Banca de Vizcaya
- 10) Arrendadora Credimex, S.A. de C.V.
Constituida: 16 de febrero de 1981
Socios Principales: 25% Crédito Mexicano, S.N.C.
25% Unión de Seguros y Valores, S.N.C.
50% Otros accionistas
- 11) Arrendadora Cremi, S.A.
Constituida: 12 de septiembre de 1975
Socios Principales: 55% Grupo Cremi, S.N.C.
45% The Chase Manhattan Overseas.
- 12) Arrendadora del Atlántico, S.A.
Constituida: 29 de octubre de 1969
Socios Principales: 40% Banco del Atlántico, S.N.C.
40% Chemco International Inc.
20% Otros accionistas

- 13) Arrendadora Internacional, S.A.
Constituida: 26 de septiembre de 1967
Socios Principales: 60% NAFINSA y Banco Internacional, S.N.C.
40% Societé Générale
- 14) Impulsora Mexicana de Arrendamientos, S.A.
Constituida: 17 de mayo de 1982
Socios Principales: 10% Grupo Continental, S.N.C.
86% Hamilton Group
4% Otros accionistas
- 15) Arrendadora Multiba, S.A.
Constituida: 4 de enero de 1982
Socios Principales: 60% Multibanco Mercantil de México, S.N.C.
40% Otros accionistas
- 16) Arrendadora Serfin, S.A.
Constituida: 24 de septiembre de 1961
Socios Principales: 58% Grupo Visa Serfin, S.N.C.
20% Wells Fargo Bank
22% Grupo Continental
- 17) Arrendadora Sofimex, S.A.
Constituida: 30 de enero de 1964
Socios Principales: 25% Banco Sofimex, S.N.C.
60% Accionistas particulares
15% Cordumex, S.A.
- 18) Arrendadora Somex, S.A.
Constituida: 28 de octubre de 1980
Socios Principales: 49% Banco Mexicano Somex, S.N.C.
44% Morgan Guaranty Trust Company
7% Otros accionistas
-

19) Arrendadora Unión, S.A.

Constituida: 8 de julio de 1980

Socios Principales: 25% United California Bank

45% Banco B.C.H., S.N.C.

20% U.S. Leasing Company

5% Banco del Noroeste, S.N.C.

5% Banco de Oriente, S.N.C.

20) HECA Arrendadora, S.A.

No presente datos

* Datos proporcionados por:

" ORGANIZACION ARRENDAMIENTO, A.C. " .

DEFINICION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Inicialmente se expondrá una definición de arrendamiento según el Código Civil, y posteriormente trataré de explicar lo que es arrendamiento financiero.

ARRENDAMIENTO : Es el acuerdo de voluntades, para crear o transferir derechos y obligaciones.

Hay arrendamiento, cuando los dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, pagar por ese uso o goce un precio cierto, en dinero. *

El concepto anterior es una idea general en lo que se refiere al arrendamiento, ahora bien, intentarse interpretar una definición de lo que es el arrendamiento financiero.

El arrendamiento financiero consta, pudieramos decir así de tres partes que son las siguientes :

- a) el contrato
- b) el arrendador
- c) el arrendatario

a) Los contratos tienen distintas clasificaciones. El contrato de arrendamiento se clasifica dentro de los contratos translativos de uso, y es " contrato por el que ambas partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otras a pagar por ese uso o goce un precio cierto ".

b) Por otra parte, el arrendador, es el que tiene la obligación de entregar al arrendatario la cosa arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido.

*Código civil, artículo 2398.

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

- c) Y el arrendatario se obliga a pagar la renta en la forma y tiempo convenidos; responder a los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, a servirse de la cosa solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de ella.

En lo que se refiere a el arrendador o a las arrendadoras, es importante hacer incapié que son instituciones que financian equipo a las empresas y no como algunos piensan, organizaciones que comercian con equipos industriales. Sus utilidades están representadas por el sobreprecio, que por concepto de interés cobran a los arrendatarios, de acuerdo a los cálculos que se realizan vía rentas mensuales.

El costo del equipo arrendado es el mismo, tanto si lo compra el arrendatario como la arrendadora o arrendador.

Por otra parte, cabe aclarar que para el arrendatario el arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento externo, ya que a través de él tiene bienes de capital, sin tener que efectuar erogaciones considerablemente fuertes en el momento de iniciar la utilización del bien, y sí, hacer pagos periódicos cubriendo capital e intereses, hasta el término del contrato, momento en que puede hacer efectiva una opción de compra o prorrogar el contrato o participar de la enajenación del bien. Al igual que en la adquisición del activo a través de un crédito bancario, las rentas mensuales en el arrendamiento financiero, representan una carga financiera periódica y obligatoria, que deberá ser considerada en la evaluación de la fuente de financiamiento.

Al término del plazo del arrendamiento, el arrendatario puede tener una o varias alternativas a su alcance, las metas usuales son las siguientes :

- . Devolver el bien arrendado
- . Renovar el arrendamiento sobre una base previamente establecida.
- . Negociar con el arrendador la compra del bien.
- . Comprar el bien de acuerdo a la opción y el precio convenidos previamente.
- . En casos especiales, participar del producto residual de la enajenación del equipo de deshecho, como una bonificación de las rentas, si es que así se convino en el contrato.
- . Pedir al arrendador el reemplazo del bien anterior por uno nuevo y renovar el contrato.

Como se comentó anteriormente, para el arrendador el arrendamiento financiero, es una actividad que las leyes impositivas consideran mercantil, a pesar de que son empresas financiadoras de capital y no comerciantes en bienes de capital, y que consiste en entregar los bienes que el arrendatario le solicite a cambio del pago de una renta periódica y durante la vigencia del contrato. Así al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales*:

- . La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato;
- . A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en

* Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito
Capítulo II, Artículo 27.

el contrato; y

A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta ley.

En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción.

Si en los términos del contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se contenga en el contrato.

Así pues, existen muchas definiciones de arrendamiento financiero que son al fin y al cabo, la misma idea y con las mismas características que la identifican como tal. A continuación se darán a conocer algunas definiciones de lo que es al Arrendamiento Financiero.

Según el autor Mr. Gestenburg Charles *, el arrendamiento financiero es :

Una función financiera que consiste en proporcionar a las empresas los fondos necesarios, para la adquisición de los activos fijos que requiera para lograr sus objetivos mediante el arrendamiento.

.....

* Financiamiento y administración de empresas Cía. Editorial, S.A., 3er. Edición.

Así mismo, en su trabajo de tésis el Sr. Hazael Sánchez J,** menciona que el arrendamiento financiero es :

Un contrato escrito por el cual se otorga el uso o goce temporal (de bienes tngibles). En cuanto a la temporalidad debe establecerse un plazo forzoso igual o superior al mínimo para deducir - la inversi3n en los términos de las disposiciones fiscales, sin embargo puede estipularse un plazo menor.

Por su parte en su trabajo de investigaci3n del C.P. José - Luis Carrera Domínguez***, nos expone una definici3n del arrendamiento financiero como sigue :

El medio por el cual una persona (arrendador) permite a otra - - (arrendatario) el uso o goce de un bien, mediante la celebraci3n de un contrato y a cambio de un pago denominado renta, el cual - considerado en su totalidad deberá ser superior al costo de adquisici3n de dicho bien, al final del cual el arrendatario tiene la opci3n de adquirir el bien mediante el pago de un precio simb3lico.

De acuerdo al criterio del manual de arrendamiento financiero de Arrendadora Bancomer, S.A.*de C.V., el arrendamiento financiero es :

Un procedimiento de financiamiento en el cual, el arrendatario - mediante la celebraci3n de un contrato, podrá usar equipo nuevo o usado, nacional o de importaci3n, en el cual tendrá que pagar rentas peri3dicas durante un plazo inicial forzoso para ambas -- partes. Al término de dicho contrato el arrendatario podrá ejercer cualquiera de las tres opciones siguientes :**

- a) Adquirir la propiedad del bien arrendado mediante el pago de una cantidad inferior al valor de mercado del bien.
- b) Prorrogar el contrato por un plazo determinado con rentas - - por un monto inferior al fijado durante el plazo del - - - arrendamiento.

.....

**El arrendamiento de bienes de capital en México (tésis Universidad Azteca 1979)

***El financiamiento en las empresas a través del arrendamiento financiero I.P.N. 1979

*Manual de Arrendadora Bancomer, S.A. de C.V.

**C3digo Fiscal, Artículo 15

- c) Participar con la arrendataria del importe de la venta a un tercero del bien arrendado, quedando para la arrendadora la porción que corresponda a la fijada como opción de compra.

Por otro lado el autor Luis Haime Levy ***, define al arrendamiento como :

El contrato por medio del cual se obliga una de las partes -- (arrendador) a entregar una cosa, sea ésta mueble o inmueble, -- durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, al final del cual deberá trasladar su dominio (propiedad) a la otra parte, a cambio de un precio que deberá ser menor al valor del mercado del bien y que se establece en el propio contrato, o bien, a volvérselo a rentar a cambio de una renta -- mucho menor a la pactada periódicamente. Otra opción a realizar al final del plazo, es enajenar el bien a una tercera persona y repartir al monto de la enajenación entre ambas partes, correspondiéndole al arrendatario una proporción mayor de la enajenación. La otra parte (arrendatario) se obliga a pagar las cantidades que por concepto de renta, se estipulan en el contrato o a pagar el precio simbólico de la opción de compra.

Son muchas las definiciones que existen sobre el tema de referencia, pero desde mi muy particular punto de vista arrendamiento financiero es :

Una función financiera que tiene por objeto arrendar -- bienes muebles e inmuebles, vía disposición de fondos y a través de un contrato de plazo forzoso, con pago -- de rentas, al final del cual se otorgan tres alternativas.

- . Opción de compra : un valor por debajo del mercado.
- . Enajenar el bien con un tercero.
- . Arrendamiento Puro.

*** El Arrendamiento Financiero, sus repercusiones fiscales y financieras, Ediciones Fiscales, 3er. Edición, I.S.E.F.

CAPITULO III

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
=====

- . Su clasificación

- . Diversos tipos de Arrendamiento financiero

- . Fuerzas y Debilidades

- . Requisitos para solicitar un Arrendamiento Financiero

SU CLASIFICACION

Como ya se había mencionado, el Arrendamiento Financiero es un procedimiento de financiamiento en el cual el arrendatario es quien goza de los beneficios fiscales de la depreciación del bien (aunque cuando el arrendador es el propietario), ya que puede deducir de sus utilidades ciertos porcentajes del costo del equipo, mismos que se obtienen de acuerdo a la vigencia del contrato y a la tasa de interés pactada para determinar el monto de las rentas.

Con esta práctica, el arrendatario verá beneficiado su flujo de efectivo.

Ahora bien, con la finalidad de exponer un panorama más concreto en lo que respecta exclusivamente a: el Arrendamiento Financiero, se explicará su clasificación, así como lo que en mi juicio creo son algunos tipos de arrendamiento con sus fuerzas y debilidades:

- . Arrendamiento Real o Puro
 - a) arrendamiento real o puro
 - b) arrendamiento operativo o de servicio completo
 - c) arrendamiento real o puro sin servicios
 - c1.- arrendamiento de pago completo
 - c2.- arrendamiento de pago incompleto

- . Arrendamiento Financiero
 - a) contrato único de arrendamiento financiero
 - b) contrato principal de arrendamiento financiero

. . . . /

donde:

ARRENDAMIENTO *

Se define como el acuerdo entre dos partes, Arrendador y Arrendatario, mediante el cuál el Arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al Arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce un precio cierto denominado "Renta".

a) Arrendamiento Real o Puro

Es aquella transacción mediante la cual el arrendador goza de los derechos absolutos del bien, al igual que ocurre en los riesgos de la propiedad del mismo, sin que el arrendatario pueda crear una posesión de capital sobre el activo arrendado durante la vigencia del arrendamiento.

En este tipo de arrendamientos, el arrendador goza de la depreciación fiscal del bien, de acuerdo a las tasas establecidas por las autoridades, y el arrendatario carga directamente a sus gastos las rentas pagadas.

b) Arrendamiento Operativo o de Servicio Completo

Es aquel en que además de ofrecer al arrendatario el uso y goce del bien, el arrendador se compromete a proporcionar o suministrar servicios específicos como son: mantenimiento, seguros, refacciones, reposición temporal del bien por reparaciones, etc.

En estos casos, generalmente se limita al uso de los bienes, ya

. . . . /

* Ver Art. 2398 Código Civil

sea en distancia , tiempo o volúmen de trabajo, generándose, en caso de exceso, un pago adicional previamente pactado.

Conviene hacer notar que el arrendamiento operativo o de servicio completo es una forma actualizada de utilizar este tipo de operaciones fundamentalmente en la industria mediana y pesada. Para realizarlo, resulta común que la compañía arrendadora se asocie en consorcio casuístico o en combinación permanente, con otra empresa especializada con capacidad para suministrar el servicio de conservación, mantenimiento y operación de los equipos.

c) Arrendamiento Real o Puro sin servicio

En este tipo de arrendamiento, los gastos por mantenimiento, conservación, seguros, etc., corren invariablemente por cuenta del arrendatario, quien de alguna forma se obliga a mantener en buen estado el bien arrendado, salvo el desgaste por uso normal pudiendo o no estar limitado en tiempo, distancia o volúmen de trabajo en su uso, de igual forma que en el anterior. En ambos casos, al término del arrendamiento; las opciones más comunes para el arrendamiento son:

- Devolver el bien al arrendador
- Renovar el arrendamiento, ya sea bajo nuevas bases o las convenidas previamente
- Negociar la compra del bien con el arrendador
- Arrendar un nuevo bien y que el arrendador se encargue de reemplazar el anterior.

Asimismo vemos, que el Arrendamiento Real o Puro, puede a su vez - dividirse en dos tipos, dependiendo de la recuperación de la inver - sión por parte del arrendador:

C-1 Arrendamiento 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.

Es de suma importancia saber, que si el valor presente de las rentas iguala o excede al 90% del valor del costo del equipo, será similar al 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 arrenda - tario.

C-2 Arrendamiento de Pago Incompleto

En estos casos el arrendador espera recuperar su inversión - total mediante el mismo procedimiento anterior, pero adicio - nando el valor residual del activo al término del arrendamien - to, sea porque espera venderlo o porque espera volver a arren - dalo. En este tipo de arrendamiento, generalmente se estima el posible valor residual que no se considera para efectos de cobro de rentas. Y se observa, que por el solo hecho de que el término del arrendamiento sea igual o mayor al 75% de la - vida económica del bien se equiparará Arrendamiento Financiero.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Es una alternativa de financiamiento para la adquisición de bienes muebles a plazo determinado. Es aquella transacción mediante la cual el arrendador además de otorgar el uso o goce de un bien por un plazo determinado el arrendador se obliga a otorgar alguna de las siguientes alternativas al cumplimiento por parte del arrendatario del plazo y rentas determinadas:

- . Opción de compra al arrendatario 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 deducidas inferiores a las del plazo inicial 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.

Un este tipo de arrendamiento, es el arrendatario quién goza de la depreciación fiscal del activo arrendado de acuerdo con los porcentajes y reglas que para este tipo de operación establecen las autoridades fiscales.

De igual forma que el Arrendamiento Real o Puro, el Arrendamiento Financiero puede a su vez ser:

- . Arrendamiento Financiero operativo; y
- . Arrendamiento Financiero no operativo o sin servicio

Asimismo, dependiendo de las necesidades de los arrendatarios -- puede celebrarse como contrato único de arrendamiento financiero o contrato principal de arrendamiento financiero.

a. Contrato Único de Arrendamiento Financiero

En este contrato solamente se incluye el bien o los bienes objeto de arrendamiento y si el arrendador desea adquirir otros activos en el futuro, será motivo de una nueva negociación - entre arrendador y arrendatario.

b. Contrato principal de Arrendamiento Financiero

En este contrato se lleva a cabo una sola negociación entre arrendador y arrendatario y en ello se especifica el número de bienes, su descripción y el programa bajo el cual serán arrendados. Todo ello conforme a los convenios que el arrendador tenga con los fabricantes y/o proveedores de los bienes en cuanto a entregas, condiciones, importes, etc.

ACLARACION DE ALGUNOS TERMINOS DE LAS DEFINICIONES
ANTES MENCIONADAS

Plazo del Arrendamiento

Se define como un término no cancelable, el acuerdo mediante el cual se establece el arrendamiento, en el caso de Arrendamiento Financiero se considera éste término hasta el momento en que la opción de compra sea ejercible por el arrendatario o se establezca el plazo adicional de arrendamiento como rentas reducidas a opción del arrendatario.

Precio o Renta

Es el monto del pago periódico que el arrendatario debe hacer al arrendador por el uso o goce de un bien y el cuál es obtenido mediante alguna de las fórmulas mundialmente aceptadas para este fin (método del interés o saldos insolutos; métodos de suma de dígitos) (amortizaciones).

Costo del Equipo

Es el valor del bien sujeto del Arrendamiento deducidos los descuentos que en la compra pudiere obtener el arrendador.

El costo del equipo puede contener el precio de gastos de importación, gastos de transportación, y gastos de instalación, mediante la aceptación de las partes contratantes.

Valor Residual

Es aquel valor que tiene el bien una vez depreciado y que está en posición de opción de compra

DIVERSOS TIPOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Definitivamente creo que los dos únicos tipos existentes hasta este momento en el mercado son:

Arrendamiento Real o Puro

- . Arrendamiento Puro
- . Arrendamiento Operativo/Servicio Completo
- . Arrendamiento Puro sin servicio
 - * Arrendamiento de Pago completo
 - * Arrendamiento de pago incompleto

Arrendamiento Financiero

- . Arrendamiento de pago completo
- . Arrendamiento Financiero

Los cuales ya fueron claramente explicados en el tema inmediato anterior y por lo que sí me queda detallar es en referencia a las modalidades que se pueden presentar en los contratos de arrendamiento financiero, debido a las diversas características que le han dado y a las necesidades tanto del arrendador, como del arrendatario, siendo estas las que a continuación trataré de definir:

Contrato de Arrendamiento Maestro

Este tipo de contrato tiene la característica de una línea de crédito abierta, en la cual el arrendatario va disponiendo de bienes en la medida que los va requiriendo, sin necesidad de negociar las condiciones del mismo, debido a que dichas condiciones ya fueron determinadas originalmente. Al respecto podríamos señalar como -- ejemplo lo siguiente.

Aquellas empresas que inician operación y que en la medida en que se va ampliando su mercado, van requiriendo de incrementar su producción y por lo tanto aumentar la maquinaria y equipo destinado para estos fines, la que podrá ir solicitando a la arrendadora, - quién se las va proporcionando en la medida que éstos sean necesarios.

Contratos de Compra-Venta y Arrendamiento

Este tipo de operación se caracteriza porque el arrendatario es - el propietario original del bien, el cual venderá a una arrendadora, para que ésta a su vez, se lo arriende nuevamente, estable -- ciendo también una vez terminado el contrato, cualquiera de las - opciones mencionadas anteriormente.

La Compra-venta se realiza conforme al valor de los bienes en los libros del vendedor, en el caso de que estos tengan más de 6 meses de adquiridos, se requerirá avalúo de los mismos por perito designado por la arrendadora y verificación que se encuentran libres de

gravámen.

Este tipo de operación se utiliza comunmente para financiar maquinaria y equipo de importación, el cuál es importado a nombre del arrendatario y posteriormente vendido a la arrendadora para poder ser arrendado, también sirve para proveer capital de trabajo a empresas con problemas de liquidéz.

PLAN DE ARRENDAMIENTO PARA DISTRIBUIDORES DE EQUIPO

Este tipo de arrendamiento ayuda a incrementar las ventas de los fabricantes o distribuidores de maquinaria o equipo. Para este tipo de arrendamiento, existen 2 planes de financiamiento diferentes:

a) Programa Formal

Consiste en que el fabricante o distribuidor afiance y avale las operaciones que propone y que la arrendadora celebra con los arrendatarios de los bienes.

Para establecer este programa, es necesario realizar un estudio previo del vendedor o distribuidor, para determinar si tiene capacidad financiera suficiente para afianzar y avalar las operaciones.

Debe tratarse invariablemente de una empresa de incuestionable solvencia moral y económica.

La Arrendadora fija el monto mínimo de cada operación, así como el

monto de las rentas y plazo inicial forzoso de los contratos, previa negociación con el arrendatario.

En caso de que el arrendatario incurriera en incumplimiento en el pago de las rentas, el vendedor, que también es fiador y avalista, deberá liquidar el total de las rentas vencidas, los intereses moratorios, y el saldo insoluto que resulte a la fecha del incumplimiento.

b) Programa Informal

Este programa consiste en que el vendedor recomienda operaciones a la Arrendadora, sin responsabilizarse en la liquidación de la operación.

Estos casos son analizados individualmente por la Arrendadora y resueltos por el departamento de Crédito.

Cabe mencionar que dentro de estos tipos de contratos de arrendamiento financiero, se puede establecer, que los gastos relativos al aprovechamiento y conservación del bien pueden ser a cargo de la arrendadora (la cuál tendrá que considerar estos gastos dentro del costo total de arrendamiento); o bien del arrendatario.

Siempre es importante aclarar algunos términos de lo expuesto, -- como ya lo hice anteriormente y vemos que:

Los bienes más comunes de ser financiados por la arrendadora:

Maquinaria y equipo industrial, equipo de transporte (aéreo, maríti

mo o terrestre); flotilla de automóviles; equipo de computación; mobiliario para oficinas, hoteles, hospitales y tiendas de autoservicio; equipo agrícola; plantas industriales.

Sujetos de Financiamiento:

Son las personas físicas y morales radicadas en el territorio nacional, con capacidad legal para contratar, dedicadas a actividades industriales, comerciales, de servicio o agrícolas que tengan -- buena posición en su mercado así como ingresos y resultados satisfactorios.

Rentas:

El pago de las rentas normalmente se pacta en forma mensual aún -- cuando en casos especiales puedan pactarse en forma trimestral o -- semestral, según lo justifiquen las necesidades del cliente.

Tratándose de operaciones en pesos mexicanos (cualquiera que sea -- el monto) las rentas se ajustarán de acuerdo a las modificaciones que haga la arrendadora a las tasas de sus operaciones activas, en base al costo del dinero que reporte el Banco de México.

Monto y Plazo:

Las operaciones se realizarán en pesos mexicanos, si la situación lo permite.

En cuanto al plazo este puede oscilar entre 2 y 8 años, dependiendo de la justificación del proyecto, la capacidad de pago del sol

citante y del tipo de equipo a financiar.

Estas son algunas de las características que se deberán tener en cuenta para entender un poco más el arrendamiento financiero.

FUERZA Y DEBILIDADES

Los factores inherentes en cualquiera de los programas de Arrendamiento Financiero ofrecidos por la arrendadora, además de las consideraciones obvias como plazo y forma de pago, son tales que su intervención para un análisis son de decisiva significación. Las siguientes ventajas son prueba de que el arrendamiento es una alternativa de financiamiento.

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

- . Mantiene intacto el Capital de Trabajo, ya que las empresas no tienen necesidad de desviar su capital de trabajo. Las rentas pueden cubrirse con las utilidades a los ahorros generados por la adecuada utilización del nuevo equipo.
- . Nueva fuente de Financiamiento, ya que al arrendar no compromete sus líneas actuales del crédito. Así puede mantener sus líneas de crédito para usos normales, mientras obtiene bienes de producción.
- . Costo Real al financiarse por medio de arrendamiento, no hay enganches ni saldos compensatorios, requeridos por préstamos convencionales, condiciones que aumentan el costo de un financiamiento. En un arrendamiento las rentas son el costo real del financiamiento.
- . Protege contra la inflación. Todos sabemos que el valor del dinero que se paga en el futuro será menor en comparación con el dinero de hoy. Las rentas por pagar en el futuro, efectuadas en pesos devaluados conservan las actuales reservas de efectivo, en las circunstancias.
- . Flexibilidad. Los múltiples trámites y costos que intervienen en un aumento de capital se eliminan con un arrendamiento.

Las reestricciones y requerimientos que normalmente exigen las instituciones de crédito en un financiamiento tradicional, también se eliminan con un arrendamiento. Además es posible establecer condiciones especiales y opciones que se adapten a las necesidades de cada empresa, así como acordar rentas fijas.

- . Financiamiento total, además de financiar el 100% del costo del equipo, se podrán financiar los gastos de instalación, los gastos de embarque, los derechos de importación y anticipos que puedan ser considerables.
- . No existen garantías adicionales, ya que generalmente el arrendamiento no requiere garantías adicionales, así como tampoco grava los activos de la empresa, normalmente se limita a los propios bienes arrendados.
- . Elimina Gastos de escrituración, dado que un contrato de arrendamiento es de carácter mercantil, cuyo objeto son los bienes arrendados, no requiere de gastos de escrituración, como en otro tipo de préstamos, pero sí es necesaria su ratificación ante Notario Público.
- . Depreciación acelerada utilizando cualquiera de los planes de arrendamiento, se puede obtener una depreciación acelerada del costo del equipo, lo cual beneficia al flujo de efectivo del arrendatario.
- . Libera capital de trabajo para usos productivos o para la necesaria preservación operativa de las empresas o el aprovechamiento de oportunidades de inversión y operaciones de mucho rendimiento.
- . Puede permitir una más rápida depreciación del bien que si éste se comprará.
- . Puede incrementar la posibilidad de la empresa para adquirir fondos y liquidar pasivos de vencimiento inminente o -

conveniente de pagarlos anticipadamente para reestructurar o abaratar el pasivo.

- . En ocasión evita las restricciones administrativas que fre cuentemente se estipulan en los contratos de crédito.
- . No aparece como un pasivo el balance general del arrendatario. Esto puede mejorar su estructura financiera o resolver problemas de inversión en bienes productivos cuando no haya capacidad de endeudamiento o cuando haya restricción de créditos.
- . Permite el 100% de financiamiento (contra el 50%, 75% u - 80% a través de otros métodos).
- . Minimiza el peligro de pagar un precio superior al de mercado si se busca crédito de proveedor.
- . Promueve y facilita el inicio o crecimiento de negocios - cuando las reservas de capital son escasas.
- . Provee de un financiamiento a mediano plazo a los actuales accionistas que no desean diluir o perder el control de su empresa.
- . El arrendamiento puede, en muchos casos, ser una fuente - de recursos adecuada, más rápida y ágil para las necesidades específicas del arrendatario que un financiamiento -- tradicional para inversión.
- . En la compra de un bien, la deducción de impuesto se genera a medida que éste se va depreciando mientras que las - rentas y demás gastos del arrendamiento son deducibles totalmente de impuestos en el tiempo que sea más funcional y adaptado a las características y condiciones del arrendatario.

- . La empresa puede probar en plazos cortos de 1 a 3 años, el rendimiento y eficacia de ciertos equipos, antes de decidir inversiones mayores a largo plazo.
- . Eventualmente se requiere el otorgamiento de garantías complicadas, costosas y de instrumentación lenta.
- . En empresas subsidiarias de multinacionales o empresas del sector público, sujetas a reglas y procedimientos burocráticos o de respuesta lenta y complicada para la autorización de inversiones, crecimiento de pasivo o con restricciones de endeudamiento, el arrendamiento permite soluciones ágiles e inmediatas a los problemas de equipos urgentes de operación o producción. Posteriormente pueden regularizarse con su compra cuando así sea el caso. La responsabilidad del gerente justifica plenamente la necesidad, urgencia y productividad de la medida.

Sin embargo como en todo, existen ventajas y desventajas y el arrendamiento no es una excepción y a continuación presenta algunas debilidades que afectan al arrendatario:

- . Los cargos de intereses suelen ser muy altos, o más costosos que el crédito financiero normal, pues el riesgo es generalmente más alto y el servicio es completo y expedito.
- . Las rentas pueden estar sujetas a menos deducciones fiscales que la acumulación del pago de intereses y la depreciación.
- . El valor residual del bien generalmente beneficia solamente al arrendador.
- . Establece una obligación fija e irrevocable en contra de la empresa con altos costos por liberación anticipada.
- . Reduce la flexibilidad para deshacerse de equipo obsoleto (antes de finalizar el contrato de arrendamiento).

- . No producen prestigio de crédito con los proveedores ni la estabilidad y soporte que proporcione la propiedad de los bienes de producción.

Requisitos para solicitar un Arrendamiento Financiero

De acuerdo a los diferentes tipos de Arrendamiento y a las diversas modalidades de los mismos, es conveniente conocer los principales requisitos o mejor dicho, elementos de juicio imprescindibles que se le proporcionarán a la Arrendadora para solicitarle un arrendamiento financiero.

- . Solicitud, que en su caso también debe ir el fiador/avalista propuesto.
- . Estados Financieros de los tres últimos ejercicios, preferentemente dictaminados por contador público, acompañados de relaciones de las principales cuentas de activo y pasivo.
- . Testimonio de la escritura de constitución, en el que aparezcan los datos de inscripción en el Registro Público, si se trata de persona moral, así como testimonio de las escrituras de reformas a la constitutiva (cambio razón social, apoderados, capital, domicilio, objeto, etc).
- . Estados Financieros del último ejercicio, del fiador/avalista propuesto así como testimonio de la escritura de constitución y de las escrituras de reformas a ésta, con sus respectivos datos de inscripción en el Registro Público, si se trata de persona moral o relación y pasivas si se trata de persona física.
- . Datos de inscripción en el Registro Público, de las propiedades inmuebles declarados (tanto del solicitante como del fiador/analista). Si están ubicadas fuera del Distrito Federal, preferentemente deberá acompañarse certificado de libertad o gravámenes expedidos por el Registro Público respectivo.

- . Especificación analítica y cotización de los bienes motivo de la operación.
- . Las proyecciones se requieren cuando la capacidad de pago depende del equipo a financiar y/o al equipo a adquirir, modificará los resultados esperados de la empresa.
- . Relaciones analíticas y actuales de pasivos y clientes.
- . Administración: Principales Directivos, experiencia profesional y antigüedad de ese puesto.
- . Características de su mercado, principales productos y clientes, canales de comercialización (mayoreo, menudeo, sector gobierno, sector privado), participación en su mercado y principales competidores.
- . Principales proveedores y problemas de suministro.
- . Principales problemas de fabricación y número de empleados.
- . Perspectivas de la empresa.
- . Poderes

Estas son las principales condiciones solicitadas por la Arrendadora para autorizarles un arrendamiento financiero, y mucho dependerá del giro de la empresa, los requisitos solicitados y de que esté demandando la arrendataria.

CAPITULO IV

ASPECTOS FISCALES

=====

- Lineamientos fiscales
del Arrendatario

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 pagaran, o considerar el importe total de los contratos como costo de adquisición y llevar a 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 arren- damiento financiero ha generado dos deducciones:

- . La depreciación del monto original de la inversión conforme a las disposiciones fiscales en materia de inversiones (art. 48 y 49 de la Ley del Impuesto sobre la Renta) y. -----

La amortización de los intereses presentes 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.

E j e m p l o :

D a t o s

MONTO = 10 millones
PLAZO = 3 años = n = 36 meses
TASA = 80 %

FORMULA = ANUALIDAD SOBRE SALDOS INSOLUTOS

RENTA = $\frac{c \times i}{1 - \left(\frac{1}{1+i}\right)^n}$

SUSTITUYENDO = $\frac{10'000,000 \times 0.80}{1 - \left(\frac{1}{1+0.80}\right)^{36}}$

RENTA m = 739,050.22 m = anualidades en meses
Valor de contrato = m X n = 739,050.22 X 36
Valor de contrato = 26'605,807.93

Tabla ART. 48 I.S.R.

En tres años a la tasa del 80%, el costo original de la inver- -
sión (en equipo) es de 35 %

Costo del equipo = El 35 % del valor contrato

C. E. = 26'605,807.93 X 35%

C. E. = 9'312,032.78

Costo financiero: resulta de la diferencia de tomar de un 100% el 35% del costo del equipo.

Costo financiero = el 65% del valor de contrato.

C. F. = 26'605,807.93 x 65%

C. F. = 17'293,775.15

En este momento se aplicarán las dos deducciones referentes a:

- . Depreciación / Se deprecia de acuerdo al bien de que se trate- I.S.R, tomando en cuenta para su cálculo el costo del equipo = 9'312,032.78
- . Amortización / Se amortiza en el plazo de contrato en anualidades, tomando en cuenta para su cálculo el costo financiero = 17'293,775.15

Supongamos: Un equipo de cómputo cuya vida fiscal es de cuatro años (25 %)

	<u>DEPRECIACION</u>	+	<u>AMORTIZACION</u>	=	<u>VALOR CONTRATO</u>
1986	2'328,008.20		5'764,591.72		8'092,599.92
1987	2'328,008.20		5'764,591.72		8'092,599.92
1988	2'328,008.20		5'764,591.72		8'092,599.92
1989	<u>2'328,008.20</u>				<u>2'328,008.20</u>
	<u>9'312,032.78</u>	+	<u>17'293,775.15</u>		<u>26'605,807.93</u>

Estas deducciones el arrendatario las llevará a resultados en su ejercicio fiscal.

Así pues, vemos que hasta 1979 las deducciones se establecían --- exclusivamente en función de la duración del contrato. En los -- contratos con duración hasta de 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 y el plazo de duración del contrato 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 1984 únicamente se han ampliado las tablas para el --- cálculo del monto original de la inversión, de acuerdo a la --- siguiente fórmula:

ANUALIDAD SOBRE SALDOS INSOLUTOS

$$\text{Renta} = \frac{c \times i}{1 \left(\frac{1}{1+i} \right)^n}$$

donde:

- c= capital
- i= tasa interés anual
- n= número de años del contrato de arrendamiento financiero.

CODIGO FISCAL.

Hasta el 31 de diciembre de 1980, el Arrendamiento Financiero se encontraba definido y estipulado en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, pero por publicación hecha en el Diario Oficial de la -- Federación de fecha 31 de diciembre de 1981, se reformó íntegramente el Código Fiscal de la Federación, reformas en las que en su -- artículo 15° actualmente vigente, se codifica el Arrendamiento --- Financiero.

A la letra, el artículo 15° del Código Fiscal de la Federación, -- expresa:

" Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

I. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior 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 mediante 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 fijó durante el plazo inicial del contrato.

c) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

II. Que la contraprestación sea equivalente o supe-- rior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce.

III. Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre -- por escrito. "

Cabe comentar, que el artículo antes transcrito, abarca la definición y las tres características esenciales del contrato de ----- Arrendamiento Financiero, las que antes fueron analizadas.

El Código Fiscal de la Federación, a raíz de las reformas que --- sufrió y mismas que fueron publicadas el 31 de diciembre de 1982- en el Diario Oficial de la Federación, en su artículo 14° , ----- fracciones IV y VII, establece que:

" Se entiende por enajenación de bienes:

. . . IV.- La que se realiza mediante el Arrendamiento Financiero.

. . . VII.- La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a --- través de enajenación de títulos de crédito, o de la -- cesión de derechos que los representen. Lo dispuesto - en esta fracción no es aplicable a las acciones o partes sociales.

Se entiende que se efectúan enajenaciones a plazo con - pago diferido o en parcialidades, cuando el plazo ---- exceda de 12 meses y se difiera más de la mitad del --- precio para después del sexto mes.

Tratándose de enajenaciones que se efectúen con clientes que sean público en general, bastará que se difiera más- del 35% del precio para después del sexto mes poder ---- considerarlas como enajenación a plazo con pago diferido o en parcialidades, siempre que el plazo exceda de 12 -- meses. No se considerarán enajenaciones al público en - general cuando en la documentación comprobatoria se ---- traslade en forma expresa o por separado el impuesto al-

valor agregado.

Se considera que la enajenación se efectúa en territorio nacional, entre otros casos, si el bien se encuentra en dicho territorio al efectuarse el envío al adquirente y cuando no habiendo envío, en el país se realiza la entrega material del bien por el enajenante.

Cuando de conformidad con este artículo se entienda que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales. "

Como se desprende de los dos artículos transcritos, las nuevas reformas al Código Fiscal de la Federación ya comprenden en forma específica al contrato de Arrendamiento Financiero y su tratamiento fiscal, mismo que en códigos anteriores no se contempla, más que de una forma vaga y somera en términos generales.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Los antecedentes del contrato en estudio dentro de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se remontan a dos épocas importantes:

- . La legislación anterior al 19 de noviembre de 1974 y
- . La marcada en el Criterio Número 13.

(El mencionado Criterio 13, se encuentra manifestado ante la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el oficio número 311-22526 del 30 de abril de 1966; y en la que a grandes rasgos la autoridad fiscal equiparaba al arrendamiento financiero con la operación mercantil denominada venta en abonos con lo que el fisco federal resultó perjudicado al poner ambas partes el contrato. Posterior a este oficio el gobierno recapacitó sobre lo que había aprobado en el criterio 13 y emitió su revocación

con fecha 23 de septiembre de 1969, mismo que fue dirigido a todos los C.C. Directores Generales de Impuesto Sobre la Renta y de ---- Auditoría Fiscal Federal, por el Lic. Roberto Hoyo) quedando con ello modificado dicho criterio.

En este momento abriremos un paréntesis para indicar que:

Las ventas en abonos son un incentivo para el comprador, que con un pequeño pago inicial puede disfrutar del uso de los bienes. - Estas operaciones requieren protección para el vendedor, por lo cual el Código Civil establece:

-- Artículo 2312.- Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Este artículo se relaciona con el;

-- Artículo 2310.- La venta que se haya facultado al comprador - para que se pague el precio en abonos, se sujetará a:

. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del ---- contrato. La rescisión producirá efectos contra terceros que -- hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la --- cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

Este artículo se relaciona con el;

-- Artículo 2315.- En la venta de que habla el artículo 2312, -- mientras no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la ---- misma.

Como se observa existe un leve parecido por lo cual la Secretaría de Hacienda y Crédito Público lo equiparó como lo mencionamos --- antes con el arrendamiento financiero y lo señalado en el criterio 13; pero claramente lo dice que ventas en abonos es una operación mercantil en la que el comprador al liquidar la totalidad de su -- adeudo, obtiene la propiedad del bien en forma definitiva y el -- arrendamiento financiero contempla tres opciones para el arrendatario que son:

- . La de transferirle la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de un precio.
- . La de prorrogarle el contrato por un plazo de doce meses --- durante el cual los pagos serán menores a las rentas pacta-- das originalmente.
- . La de participarle de la venta del bien objeto del contrato a un tercero.

Por lo que respecta a la Legislación anterior al 19 de noviembre de 1974, se encontraba basada en el oficio circular número 537-6194 de 23 de septiembre de 1969, en la que los arrendadores de equipo sólo podían considerar como costo de la depreciación del equipo arrendado, los porcentajes máximos fijados en el artículo 21° de la ----- propia Ley del Impuesto Sobre la Renta. En lo que respecta al --- arrendatario, éste podía cargar a resultados, según se estableció - en el criterio número 13 mencionado, la totalidad de las rentas --- pactadas en el contrato.

Todo ello, refleja la falta de regulación legislativa, esto es, fijar bases de tributación y control dentro del cuerpo de la propia Ley existente hasta antes del 19 de noviembre de 1974, ya que los ---- causantes se regían por oficios circulares emitidos por la autoridad fiscal, y no por el articulado mismo de las leyes.

A partir del 19 de noviembre de 1974, la Ley del Impuesto Sobre la Renta, incluyó en su cuerpo la legislación que, en términos generales, rige a la fecha, ya que a pesar de la reestructuración de la - mencionada ley en 1980, el articulado referente al Arrendamiento - Financiero contiene los mismos elementos que en las reformas ---- vigentes desde la publicación de las modificaciones de 19 de ---- noviembre de 1974.

La legislación que rige en la actualidad, respecto al contrato en estudio, es más clara, y está incluida en el cuerpo de la Ley.

La parte correspondiente al arrendador, está reglamentada en el - artículo 16°, que a la letra dice:

" El contribuyente que realice enajenaciones a plazo diferido o en parcialidades, cuando éste exceda de doce meses y se difiera más de la mitad del precio para después del sexto mes, o que obtenga ingresos provenientes de contratos de arrendamiento ----- financiero, podrá optar por acumular el total del precio pactado como ingreso obtenido en el ----- ejercicio, o bien, considerar como ingreso acumulable el que efectivamente le hubiera sido pagado -- durante el mismo.

•
Cuando el contribuyente enajene documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de arrendamiento financiero o de enajenaciones a plazo o -- cuando los dé en pagos a los socios con motivo de liquidación o reducción de capital, deberá considerar como ingreso acumulable en el ejercicio en que esto suceda, la cantidad pendiente de cobrar.

El contribuyente que desee cambiar su opción deberá presentar aviso ante las autoridades fiscales. -- Tratándose del segundo y posteriores cambios deberán transcurrir cuando menos cinco años desde el -- último cambio, para que éste se pueda efectuar con la simple presentación del aviso; cuando el cambio se requiera realizar antes de que transcurran los cinco años se deberá cumplir con los requisitos y condiciones que establezca el Reglamento de ésta -- Ley.

En el caso de incumplimiento de contratos de arrendamiento financiero o de contratos de enajenación de bienes a plazos, cuando el arrendador o enajenante, según el caso, recuperen el bien, deberán -- acumular como ingresos, las cantidades recibidas -- del arrendatario o comprador, deduciendo las que -- le hubiera devuelto conforme al contrato respectivo, así como las que ya hubiera acumulado con ----

anterioridad, excluido el costo que les correspondió. En el caso de contratos de arrendamiento financiero, también serán ingresos acumulables los que deriven -- de las opciones a que se refiere el Código Fiscal de la Federación.

Dichos ingresos serán acumulables en el ejercicio en que sean exigibles."

Desde el punto de vista del arrendatario, los artículos 48°, 49° y 50° son los que reglamentan su intervención en éstos contratos, - al establecer:

" ARTICULO 48.- Tratándose de contratos de ----- arrendamiento financiero, se considerará como monto original de inversión, la cantidad que resulte de -- aplicarle al total de los pagos convenidos para el - término del plazo inicial forzoso del contrato, el - por ciento que conforme al cuadro contenido en este - artículo corresponda, según el número de años de --- plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de inte rés aplicables al primer año del plazo pactado; cuan do varíe la tasa aplicable al primer año, se conside rará el promedio de dicho año.

Cuando el arrendador sea un residente en el extranje ro, para efectos de la aplicación del cuadro conteni do en este artículo, se considerará que el interés - fijado para determinar los pagos correspondientes al primer de plazo, es el interés por operaciones ----- interbancarias que rija en el mercado de Londres --- (Libor) al momento de celebrar el contrato.

Cuando la tasa de interés pactada no coincida ----- exactamente con alguno de los porcentos de tasas de interés establecidas en el cuadro contenido en este artículo, para determinar el porcentaje aplicable se considerará la tasa de interés más próxima al ----- interés pactado.

Si éste último tiene la misma proximidad a dos tasas de interés, se considerará la más alta.

Cuando el plazo pactado corresponda a un número determinado de años completos y a una fracción de año, --- dicha fracción se considerará como un año completo -- cuando la misma exceda de seis meses."

Para efectos de depreciación del equipo adquirido y financiado --- mediante un arrendamiento financiero la Ley del Impuesto Sobre la Renta, nos señala en el Artículo 48 que del total de pagos conveni dos se deberá considerar como " Monto Original de la Inversión ", la cantidad que resulte de aplicar el factor de porcentaje, que -- corresponda a la tabla del propio Artículo 48 de la misma Ley de - Impuesto Sobre la Renta, según el número de años de plazo inicial- y la tasa de interés aplicable al primer año del contrato.

En dicha tasa se señalan porcentajes que harán posible que se ---- lleve a cabo una depreciación del equipo o maquinaria, en forma -- acelerada, lo cual hará que el " costo financiero " pueda disminu- ir efectivamente, ya que la cantidad que resulte como " Monto ---- Original de la Inversión " será depreciada en la vida fiscal del -- bien, y esta cantidad, normalmente será menor al valor de adquisi- ción real del equipo. El " costo financiero " (que corresponde a la diferencia del total de pagos convenidos, menos la cantidad - que resulte como " Monto Original de la Inversión ") se deducirá- en anualidades iguales, durante el plazo inicial forzoso del ---- contrato. Con esta práctica, el arrendamiento verá beneficiado su flujo de efectivo.

El por ciento que se aplicará al total de pagos convenidos para el término forzoso inicial de los contratos a que se refiere el inci- so D de la Fracción IV del Artículo 15 del Código Fiscal de la --- Federación, para determinar el costo de adquisición de los bienes- cuyo uso o goce se conceda, será el que corresponda conforme al -- número de años pactados como plazo inicial forzoso del contrato en la columna relativa a la tasa de interés aplicable en el primer -- año del plazo conforme al cuadro siguiente.

TASA DE INTERES

<u>NUMERO DE AÑOS DEL- PLAZO INICIAL ---- FORZOSO DEL CONTRATO</u>	<u>HASTA 10 %</u>	<u>15 % MONTO ORIGINAL- DE LA INVERSION</u>	<u>20 %</u>	<u>25 %</u>
1	91	87	83	80
2	87	81	76	72
3	83	76	70	65
4	79	71	65	59
5	76	67	60	54
6	73	63	55	49
7	70	59	52	45
8	67	56	48	42
9	64	53	45	38
10	62	50	42	36
11	59	48	39	33
12	57	45	37	31
13	55	43	35	29
14	53	41	33	27
15	51	39	32	26
16	49	37	30	24
17	47	36	28	23
18	46	34	27	22
19	44	33	25	21
20	43	31	24	20
21 a 25	39	28	22	17
26 a 30	33	23	18	14
Más de 30	28	19	14	11

TASA DE INTERES

<u>NUMERO DE ANOS DEL PLAZO INICIAL --- FORZOSO DEL CONTRATO</u>	<u>HASTA 30%</u>	<u>35 % MONTO ORIGINAL - DE LA INVERSION-</u>	<u>40%</u>	<u>45 %</u>
1	76	74	71	69
2	67	64	61	58
3	60	63	53	48
4	54	50	46	43
5	49	44	41	38
6	44	40	36	33
7	39	36	32	29
8	36	32	29	26
9	33	30	26	24
10	31	27	24	22
11	28	25	22	20
12	26	23	21	18
13	25	22	19	17
14	23	20	18	16
15	22	19	17	15
16	20	18	16	14
17	19	17	15	13
18	18	16	14	12
19	17	15	13	12
20	16	14	13	11
21 a 25	14	12	11	10
26 a 30	12	10	9	8
Más de 30	10	8	7	6

TASA DE INTERES

<u>NUMERO DE AÑOS DEL PLAZO INICIAL ---- FORZOSO DEL CONTRATO</u>	<u>HASTA 50 %</u>	<u>55 % MONTO ORIGINAL - DE LA INVERSION-</u>	<u>60 %</u>	<u>65 %</u>
1	67	65	62	61
2	56	53	51	49
3	47	44	42	40
4	40	38	35	33
5	35	32	30	28
6	30	28	26	24
7	27	25	23	21
8	24	22	20	19
9	22	20	18	17
10	20	18	17	15
11	18	16	15	14
12	17	15	14	13
13	15	14	13	12
14	14	13	12	11
15	13	12	11	10
16	12	11	10	10
17	12	11	10	9
18	11	10	9	9
19	11	10	9	8
20	9	8	7	7
21 a 25	9	8	7	7
26 a 30	7	6	6	5
Más de 30	6	5	5	4

TASA DE INTERES

<u>NUMERO DE AÑOS DEL PLAZO INICIAL --- FORZOSO DEL CONTRATO</u>	<u>HASTA 70%</u>	<u>75 % MONTO ORIGINAL- DE LA INVERSION</u>	<u>80 %</u>	<u>85 %</u>
1	59	57	56	54
2	47	45	43	42
3	38	36	35	33
4	31	30	28	27
5	27	25	24	22
6	23	21	20	19
7	20	19	18	17
8	18	16	15	15
9	16	15	14	13
10	14	13	12	12
11	13	12	11	11
12	12	11	10	10
13	11	10	10	9
14	10	10	9	8
15	10	9	8	8
16	9	8	8	7
17	8	8	7	7
18	8	7	7	7
19	8	7	7	6
20	7	7	6	6
21 a 25	6	6	5	5
26 a 30	5	5	4	4
Más de 30	4	4	4	3

TASA DE INTERES

<u>NUMERO DE AÑOS DEL PLAZO INICIAL --- FORZOSO DEL CONTRATO</u>	<u>HASTA 90%</u>	<u>95% MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION</u>	<u>100 %</u>
1	53	51	50
2	40	39	38
3	32	30	29
4	26	24	23
5	21	20	19
6	18	17	16
7	16	15	14
8	14	13	12
9	12	12	11
10	11	11	10
11	10	10	9
12	9	9	8
13	9	8	8
14	8	8	7
15	7	7	7
16	7	7	6
17	7	6	6
18	6	6	6
19	6	6	5
20	6	5	5
21 a 25	5	5	4
26 a 30	4	4	4
Más de 30	3	3	3

Para las adquisiciones en activos nuevos durante 1984, existe un incentivo fiscal que consiste en poder depreciar el 75% del -- costo de la inversión en el primer año. Dicho incentivo también es aplicable a través del financiamiento mediante arrendamiento financiero.

Monto = Costo adquisición	=	\$ 15'000,000.00 Ps.
Plazo	=	3 años = 36 meses
Tasa de interés	=	65 %
Vida fiscal del equipo	=	5 años : Depreciación 20 % anual
Renta	=	$\frac{c \times i}{1 - \left(\frac{1}{1+i}\right)^n}$
Sustituyendo	=	$\frac{15'000,000 \times 0.65}{1 - \left(\frac{1}{1+0.65}\right)^{36}}$
Renta m	=	\$ 955,562.20 Ps
Valor contrato = m X n	=	955,562.20 X 36
V. C.	=	34'400,239.23
Tabla Art. 48 I.S.R.		

En 3 años a la tasa del 65%, el costo o monto original de la -- inversión es de 40%.

Monto original	=	40% del valor contrato
M.O. = 34'400,239.23 X 40%	=	13'760,095.69
Costo financiero	=	60% del valor contrato
C.F. = 34'400,239.23 X 60%	=	20'640,143.54
TOTAL PAGOS CONVENIDOS		<u>34'400,239.23</u> =====

INCENTIVO FISCAL adicional para 1984 del 75% sobre monto original de la inversión:

Monto original: 13'760,095.69 x 75% = 10'320,071.77

Depreciación:

AÑO	MONTO ORIGINAL- DE LA INVERSION DEPRECIACION	COSTO FINANCIERO AMORTIZACION	TOTAL DE RESULTADOS POR AÑOS VALOR CONTRATO
1986	10'320,071.77	6'880,047.85	17'200,119.52
1987	860,005.98	6'880,047.85	7'740,053.83
1988	860,005.98	6'880,047.85	7'740,053.83
1989	860,005.98		860,005.98
1990	860,005.98		860,005.98
SUMA	<u>13'760,095.69</u>	<u>20'640,143.55</u>	<u>34'400,239.14</u>

" ARTICULO 49.- El saldo que se obtenga después de restar al total de pagos convenidos para el plazo -- inicial forzoso del contrato, la cantidad que resulte de aplicar a dichos pagos el por ciento del monto original de la inversión que corresponda conforme -- al cuadro establecido en el artículo 48 de esta ley se deducirá en anualidades iguales durante el plazo inicial forzoso del contrato. Esta deducción se -- ajustará cuando varíe la tasa de interés aplicable al primer año del plazo.

Si el contrato concluyere antes del plazo pactado, -- se deberá considerar como partida deducible en el -- ejercicio de la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades deducidas en los términos del párrafo anterior."

" ARTICULO 50.- Cuando en los contratos de arrendamiento financiero se haga uso de alguna de sus --- opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará lo --- siguiente:

I.- Si se opta por transferir la propiedad del -- bien objeto del contrato mediante el pago de una -- cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se -- considerará complemento del monto original de la --- inversión, por lo que se deducirá en el por ciento -- que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falte para terminar de deducir el monto original de la inversión.

II.- Si se obtiene participación por la enajenación de los bienes a terceros, deberá considerarse como -- deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a terceros."

Con las modificaciones y reformas vigentes del 1° de enero de --- 1982, se incluyen unas tablas que fijan desde un 10% hasta el 40% de interés o más, y desde 1 hasta 30 años o más, de vigencia del contrato, para que, de esta forma, se determine el porcentaje que deberá considerarse como costo de adquisición.

En general el actual marco jurídico de la Ley del Impuesto Sobre la Renta para los contratos de Arrendamiento Financiero con --- opción a compra, tienen los siguientes aspectos importantes.

. La Ley reglamenta dentro de su articulado las operaciones de --- Arrendamiento Financiero.

. El Arrendador considera como costo de sus contratos las cantidades resultantes de aplicar lo señalado en el artículo 16°, es decir, - debe considerarlas operaciones, realizadas como venta en abonos.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

El 1° de enero de 1980, entró en vigor la ley del Impuesto al - Valor Agregado, afectando todas las operaciones económicas en - forma general, y particularmente al Arrendamiento Financiero. En el capítulo I de la mencionada Ley, se reglamenta el uso y - goce temporal de bienes, y en el Capítulo II de la misma, las - enajenaciones de bienes.

El Arrendamiento Financiero, es un contrato que tiene caracteris - ticas de ambos capítulos, o sea, que permite el uso de un bien -

durante un tiempo determinado y al final del contrato se traslada la propiedad del bien arrendado al arrendatario; pero debido a -- las características fundamentales del contrato, la propiedad de -- los bienes se traslada al finalizar el contrato, a cambio de una obligación de compra por parte del arrendatario.

El artículo 8° de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, hace --- referencia al artículo 14° del Código Fiscal de la Federación, en el que se define lo que debe entenderse por enajenación, y que en el momento oportuno se trató.

Dicho artículo 8° establece que:

" Para los efectos de esta Ley, se entiende por --- enajenación, además de lo señalado por el Código - Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario. No se considera enajenación, la transmisión de --- propiedad que se realice por causa de muerte, o -- por fusión de sociedades, así como la donación, -- salvo que ésta la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del -- impuesto sobre la renta. Cuando la transferencia de la propiedad no llegue a efectuarse, se tendrá derecho a la devolución - del impuesto al valor agregado correspondiente, - siempre que se reúnan los requisitos establecidos en el artículo 7° de esta Ley. "

Del mismo artículo, se desprende que el contrato de Arrendamiento - Financiero cae dentro de la enajenación de bienes, ya que según las características del propio contrato, el arrendador transfiere la -- propiedad de los bienes con posterioridad a la fecha de celebración del contrato.

El Capítulo IV de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, relativo al Uso y Goce Temporal de Bienes, en su artículo 19° establece -- que:

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

Desde este punto de vista, el Arrendamiento Financiero (acto ---- jurídico mediante el cual una arrendadora financiera concede el -- uso y goce de un bien a un plazo inicial forzoso, mediante el pago de una contraprestación llamada renta, la cual puede ser determina da o determinable, en el que el arrendatario tiene tres opciones, - entre ellas la de compra) no cae en el supuesto que nos marca este capítulo, ya que el uso o goce en este contrato, a pesar de ser -- temporal está sujeto a una transferencia de propiedad, situación - que no está contemplada en el Arrendamiento Puro (este tipo de -- arrendamiento, se diferencia del anterior, en que éste no lleva -- implícito la opción de compra, es por consiguiente puro), pero sí por la enajenación de bienes considerada en el artículo 8° de la - misma Ley, y que ya ha sido estudiado.

En cuanto a la forma de cómo se grava nuestro contrato en estudio, los artículos 22° y 23° de la citada Ley del Impuesto al Valor --- Agregado, son los que señalan el procedimiento al establecer que:

" ARTICULO 22.- Cuando se otorgue el uso o goce temporal de un bien tangible, se tendrá obliga- ción de pagar el impuesto en el momento en que sean exigibles las contraprestaciones a favor - de quien efectúa dicho otorgamiento y sobre el monto de cada una de ellas. Entre dichas ---- contraprestaciones quedan incluidos los antici- pos que reciba el contribuyente. "

" ARTICULO 23. - Para calcular el impuesto en el caso de uso o goce temporal de bienes, se considerará el valor de la contraprestación pactado a favor de quien los otorga, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien se -- otorgue el uso o goce por otros impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, - reembolsos, intereses normales o moratorios, --- penas convencionales o cualquier otro concepto."

Para calcular la base del impuesto en este tipo de contratos, habrá que considerar el monto de la renta, adicionado por los intereses - normales generados por el contrato, intereses moratorios y ----- cualquier otra cantidad que se adicione al monto original; sobre - la cantidad así determinada, se aplicará la tasa del 15%. El ---- total mencionado en el párrafo anterior corresponderá a las cantidades relativas a cada parcialidad, en el momento en que cada una de las contraprestaciones sea exigible. En ningún momento, el --- arrendatario deberá considerar el Impuesto al Valor Agregado ----- trasladado por el arrendador, según se establece en el artículo 1° de la multicitada Ley que estipula:

" El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del -- 15%. El Impuesto al Valor Agregado en ningún - caso se considerará que forma parte de dichos - valores.

El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas - que adquieran los bienes, los usen o gocen --- temporalmente, o reciban los servicios. Se -- entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto -

establecido en esta Ley.

El traslado del impuesto a que se refiere este --- artículo no se considerará violatorio de precios o tarifas, incluyendo las oficiales."

La técnica establecida para el pago de este impuesto, hace que el mismo sea benéfico desde el punto de vista de los costos para las empresas, ya que al suprimirse el Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles, que anteriormente gravaba al Arrendamiento Financiero y -- que se considera como un costo para la empresa, ahora con la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el impuesto que es trasladado al arrendatario, éste lo considera como un impuesto acreditable, no como un costo, lo que repercute en una reducción del costo total del contrato.

CAPITULO V

C A S O P R A C T I C O
=====

- . Exposición del Caso

- . Beneficios Financieros
(comparación contra una
inversión con recursos
propios y obtención de
un crédito refaccionario)

- . Impacto Fiscal

- . Principales requisitos
para su reestructuración

La decisión de adquirir un activo fijo conduce a la evaluación de las diversas fuentes de fondos con que la empresa puede financiarlo. La primera alternativa consiste en rentar o comprar, si la decisión recae en la segunda opción, debe decidirse si la compra se efectuará con recursos propios o con financiamiento externo.

Como se había mencionado anteriormente, existen dos tipos de arrendamientos comúnmente empleados por la empresa: el arrendamiento puro y el arrendamiento con opción a compra, llamado arrendamiento financiero.

El arrendamiento puro implica el uso de activos fijos sin detentar su propiedad. El contrato generalmente contiene cláusulas que permiten al arrendatario cancelarlo anticipadamente cubriendo una penalidad determinada previamente. La vigencia del contrato usualmente es menor a la vida útil del bien y el arrendador ajusta las rentas de acuerdo al mercado y sus expectativas de valor de realización del bien y del curso que tomará la inflación. La decisión de rentar implica bienes de activo fijo de uso transitorio, de elevada obsolescencia tecnológica o que requieren de una inversión fuera de la capacidad financiera de la empresa, como son automóviles, computadoras, inmuebles, etc.

Del arrendamiento financiero me ocupé ampliamente, señalando sus principales ventajas y limitaciones, baste señalar por ahora que es una fuente de recursos intermedia entre la compra y la renta, que permite a la empresa el uso de activos fijos mediante el pago de rentas, con la opción de adquirir el bien o trasladar su propiedad a un tercero, al término del contrato.

Existen otras fuentes de financiamiento disponibles para las empresas. Su selección y uso dependen de dos factores básicos des de el punto de vista de los usuarios; el destino del crédito y - las ventajas financieras que reporten.

Actualmente el Sistema Financiero Mexicano ofrece el tipo de cré dito adecuado a cada necesidad de los solicitantes. Si requie-- ren de financiamiento para expandir sus ventas, pueden recurrir a las líneas de descuento de documentos o al descuento de carte-- ra. Si sus necesidades se relacionan con la adquisición de in-- ventarios, pueden solicitar créditos de habilitación o avfo. Si requieren recursos para cubrir faltantes temporales de efectivo en tesorería pueden recurrir a los préstamos directos a corto -- plazo.

Un sano principio financiero indica que las adquisiciones de activos fijos deben realizarse con financiamiento a largo plazo pa ra evitar problemas de liquidez en las empresas. El Sistema Ban-- cario ofrece créditos hipotecarios para la adquisición de inmue-- bles, créditos refaccionarios para la compra de maquinaria y - - equipo y créditos simples con garantía hipotecaria para la rees-- tructuración de pasivos y en general para el fomento del nego- - cio.

El arrendamiento financiero es una alternativa frente al crédito refaccionario, por destinarse a la adquisición de bienes muebles productivos. A continuación expondré los elementos y modalida-- des de los contratos de arrendamiento financiero.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El Código Fiscal de la Federación define al Arrendamiento Finan-

ciero como el contrato escrito por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles. En cuanto a la temporalidad el código citado establece que debe establecerse un plazo forzoso -- igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales. Sin embargo, puede estipularse un plazo menor siempre y cuando se ejerza cualquiera de -- las siguientes opciones :

- a. Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante 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 fijó durante el plazo inicial del contrato.
- c. Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

Asimismo el Código Fiscal determina que la contraprestación debe ser equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce y que la determinación de los pagos se hará -- aplicando una tasa de interés, la cual deberá establecerse en el contrato.

En la práctica la opción más usual del contrato es la transferencia de la propiedad del bien objeto del contrato al arrendatario. Tratándose de prestaciones a ejecutivos la opción más empleada -- consiste en la enajenación del bien a un tercero.

De acuerdo al artículo 24 de la Ley General de Organizaciones y

Actividades Auxiliares de Crédito, recientemente promulgada, únicamente las arrendadoras financieras que cuenten con concesión - otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público podrán celebrar contrato de arrendamiento financiero.

Existen diversas modalidades en las que se emplea el arrendamiento financiero, entre las que podemos señalar a manera de recordatorio, las siguientes :

Arrendamiento Financiero : En la forma generalmente empleada el arrendatario selecciona los bienes objeto del arrendamiento - - efectuando la adquisición a nombre de la arrendadora financiera. La arrendadora cubre el importe de los bienes al proveedor, - -- quien los entrega al arrendatario emitiendo la factura a nombre de la arrendadora. El arrendatario cubre rentas periódicas a la arrendadora durante la vigencia del contrato.

Arrendamiento Maestro : Modalidad del arrendamiento financiero - en el que los fondos son provistos en varias disposiciones. Generalmente se emplea en adquisición programada de activos fijos y en el financiamiento de flotillas de automóviles.

Programa de Vendedores : Opera como apoyo de ventas de proveedores de bienes de consumo duradero, como son equipo de cómputo, - máquinas registradoras o equipo médico mayor. La arrendadora financiera determina la capacidad de financiamiento del proveedor de equipo y autoriza crédito a sus clientes, con el aval del proveedor.

Venta y arrendamiento: El futuro arrendatario vende activos de su propiedad a la arrendadora, la cual se los refinancia mediante -

contrato de arrendamiento financiero. Esta modalidad se emplea para el financiamiento de activos importados o para proveer capital de trabajo a empresas con problemas de liquidez.

En cada una de estas opciones, el arrendatario se encarga de adquirir los bienes de acuerdo a sus necesidades y especificaciones, encargándose la arrendadora de cubrir el precio al proveedor de bienes y servicios a cambio de un pago periódico, generalmente mensual, que efectúa el arrendatario. El pago mensual incluye la amortización del capital invertido en los bienes adquiridos y un costo financiero.

Dentro de las obligaciones que contrae el arrendatario se encuentra la de proveer el mantenimiento necesario para que los bienes estén siempre en condiciones de uso, lo cual incluye reparaciones, adquisiciones de refacciones, etc.

La arrendataria debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido, o conforme la naturaleza y destino de éstos, siendo responsable de los daños que los bienes sufran. La contratación de seguros sobre el equipo y garantías adicionales, si las hubieran, por montos que cubran el adeudo. Generalmente estos seguros se contratan con el corredor de la arrendadora y señalan como primer beneficiario a la arrendadora financiera, a fin de que en primer lugar, con el importe de las indemnizaciones se cubran a ésta los saldos pendientes del precio concertado a las responsabilidades a que queda obligada como propietaria de los bienes.

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

los bienes y los intereses y gastos financieros.

Si los activos fijos se adquieren con recursos propios el beneficio se concreta a la deducción por depreciación.

En el crédito refaccionario el acreditado puede deducir el valor de la inversión de acuerdo a los requisitos establecidos en los artículos 41 a 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, en el contrato, 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 I.S.R.

VENTAJAS FINANCIERAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

La práctica bancaria ha establecido limitaciones al monto que -- puede financiarse en cierto tipo de créditos. En el caso del -- préstamo refaccionario generalmente el importe del crédito puede ser hasta por el 70% del valor del bien a financiar.

En el arrendamiento financiero se financia el 100% del valor del bien objeto del contrato y puede financiarse hasta un 20% adicional, en impuestos (excepto I.V.A.), gastos de traslado e instalación, etc., lo cual reduce las erogaciones del arrendatario y --

eleva el rendimiento sobre su inversión.

Las arrendadoras financieras ofrecen tasas de interés más elevadas a las disponibles en el sistema bancario debido a la función de intermediación financiera que realizan y a que obtienen los recursos de ese sistema. Sin embargo, la proporción de recursos financiables lo hacen atractivo como fuente de financiamiento, como se analiza en el siguiente caso práctico :

Exposición del Caso.

Las ventajas de carácter fiscal financiero que ofrece el arrendamiento financiero pueden ilustrarse con la evaluación que efectuó una compañía para seleccionar la fuente de financiamiento de equipo de transporte con un costo de 50'000,000. Las alternativas evaluadas fueron el empleo de recursos propios. La obtención de un préstamo refaccionario y el arrendamiento financiero.

La compañía adquiere los bienes en junio de 1986 y su cierre fiscal en julio de cada año.

Los datos generales de la evaluación se presentan a continuación:

	<u>RECURSOS PROPIOS</u>	<u>C R E D I T O REFACCIONARIO</u>	<u>ARRENDAMIENTO FINANCIERO</u>
.Financiamiento Externo	-o-	35'000,000	50'000,000
.Autofinanciamiento	50'000,000	15'000,000*	-o-
.Tasa de interés **		85.02	87.02
.Plazo		36 meses	36 meses
.Comisión		1%	1.5%
.Opción de Compra		0	500,000(1%)
.Rentas de depósito		0	1
.Depreciación	Tablas	Tablas	Tablas
.Gastos Financieros	Tablas	Tablas	Tablas

* Por Práctica Bancaria se toma un 30% en préstamos, pero dependerá del tipo de cliente de que se trate.

** Se toma el Costo Porcentual Promedio (C.P.P.) vigente en el mes de junio que es de 75.02.

Arrendadora C.P.P. + 12 = 87.02

Banco C.P.P. + 10 = 85.02

(Es más caro el interés de Arrendadora, ya que en muchos casos es el Banco quién le provee de recursos monetarios.)

El Ingreso adicional generado por el equipo de reparto será de \$ 23'000,000 anuales los que se consideran como base a evaluación. El desarrollo de las opciones lo presentaré a continuación :

CALCULO DE LAS DEDUCCIONES EN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

DEPRECIACION

Es la pérdida del valor de un bien mueble o inmueble a través del tiempo transcurrido, según la Ley del I.S.R.

En el arrendamiento financiero comenzaremos utilizando los artículos 48 y 50 de la Ley del I.S.R.

Artículo 48.

Tratándose de contratos de arrendamiento financiero se considerará como monto original de la inversión, la cantidad que resulte de aplicarle al total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato el por ciento que conforme al cuadro conteni

do en este artículo corresponda según el número de años del plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de interés aplicable - al primer año de plazo pactado; cuando varíe la tasa aplicable al primer año se considerará el promedio de dicho año.

TASA DE INTERES

<u>NUMERO DE AÑOS DEL PLAZO INICIAL FOR- ZOSO DEL CONTRATO</u>	<u>Monto original de la inversión.</u>			
	<u>HASTA 70%</u>	<u>75%</u>	<u>80%</u>	<u>85%</u>
	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>	<u>\$</u>
1	59	57	56	54
2	47	45	43	42
3	38	36	35	33
4	31	30	28	27
5	27	25	24	22
6	23	21	20	19
7	20	19	18	17
8	18	16	15	15
9	16	15	14	13
10	14	13	12	12
11	13	12	11	11
12	12	11	10	10
13	11	10	10	9
14	10	10	9	8
15	10	9	8	8
16	9	8	8	7
17	8	8	7	7
18	8	7	7	7
19	8	7	7	6
20	7	7	6	6
21 a 25	6	6	5	5
26 a 30	5	5	4	4
Más de 30	4	4	4	3

Nota : Para fines prácticos se reproduce parte de la tabla inserta en el citado artículo 48.

Cuando la tasa de interés pactada no coincida exactamente con alguno de los porcentos de tasa de interés establecidos en el cuadro contenido en este artículo para determinar el porcentaje aplicable, se considerará la tasa de interes más próxima al interés pactado. Si este último tiene la misma proximidad a dos tasas de interés se considerará a la más alta.

DATOS GENERALES PARA EL CALCULO DE LA RENTA Y DEL VALOR CONTRATO

Monto	Costo de adquisición	=	50'000,000
Plazo		=	36 meses
Tasa de interés		=	87.02
Vida fiscal de equipo		=	5 años

$$\text{Renta} = \frac{c \times i}{1 - \left(\frac{1}{1+i}\right)^n} \quad \text{i se expresa en decimales y en forma mensual.}$$

$$\text{Sustituyendo} = \frac{500,000 \times \left(\frac{-8702}{12}\right)}{1 - \left[\frac{1}{1 + \left(\frac{-8702}{12}\right)}\right]^{36}}$$

$$\text{Renta m} = 3,942,994.80$$

$$\text{Valor contrato} = m \times n = 3,942,994.80 \times 36$$

$$\text{V. C.} = 141,947,812.70$$

De acuerdo con la tabla del artículo 48 de la Ley del I.S.R., en tres años a la tasa del 85%, el costo o monto original de la inversión es del 33%.

Monto original = El 33% del valor contrato
Monto original = 141,947,812.70 X 33% = 46,842,778.19

Costo Financiero = El 67% del valor contrato
Costo Financiero = 141,947,812.70 X 67% = 95,105,034.51
Total pagos convenidos 141,947,812.70
=====

RESUMIENDO :

Artículo 48 Total de rentas \$ 141'947,812.80
% Indicado (tasa 85% plazo 3 años) 33%
(A) Monto original de la inversión 46'842,778.22
=====
Artículo 49 Total de rentas \$ 141'947,812.80
(-) Monto original de la inversión 46'842,778.22
(B) Monto amortizable en la vida del contrato 95'105,034.58
=====

DEPRECIACION

(A) Monto original de la inversión 46'842,778.22
Tasa de depreciación 1986 25%
Depreciación 1986 11'710,694.56
=====
46'842,778.22
(-) 11'710,694.56
De 1987 a 1990 35'132,083.66
Son 4 años faltantes (÷) 4
8'783,020.92
=====

* Amortización (La ley habla de anualidades iguales, no de parte proporcional).

Artículo 49.

El saldo que se obtenga después de restar al total de pagos convenidos para el plazo inicial forzoso del contrato, la cantidad - que resulte de aplicar a dichos pagos el por ciento de monto original de la inversión que corresponda conforme al cuadro establecido en el artículo 48 de esta Ley se deducirá en anualidades -- iguales durante el plazo inicial del contrato. Esta deducción - se ajustará cuando varíe la tasa de interés aplicable al primer año de plazo.

Amortización. Pagar el Capital de un préstamo:

Si el contrato concluye antes del plazo pactado, se deberá -- considerar como partida deducible en el ejercicio de la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades deducidas en los términos del párrafo anterior.

(B) Monto amortizable	\$ 95'105,034.58
÷ Vida del contrato en años	<u>3</u>
Amortización anual 1986 - 88	\$ 31'701,678.19
	=====

OPCION DE COMPRA.

Artículo 50.

Cuando en los contratos de Arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará lo siguiente :

I. Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que faltan para terminar de deducir el monto original de la inversión.

II.

Opción de compra	\$ 500,000.00
÷ Vida útil remanente	<u>2 años</u>
Depreciación anual 1989/1990	\$ <u>250,000.00</u>

PAGO DEL CREDITO. (ANEXO 1)

Total de Rentas	\$ 141'947,812.80
÷ No. de mensualidades	<u>36</u>
Pago del crédito mensual	<u>3'942,994.80</u>

Por lo que quedaría de la siguiente manera considerando que julio de cada año es el cierre fiscal :

<u>PERIODO</u>	<u>NO. MESES</u>	<u>M O N T O</u>	<u>No. DE RENTAS</u>
Julio 1986	1	\$ 3'942,994.80	1
Julio 1987	12	47'315,937.60	12
Julio 1988	12	47'315,937.60	12
Julio 1989	<u>11</u>	<u>43'372,942.80</u>	<u>11</u>
	<u>36</u>	<u>\$141'947,812.80</u>	<u>36</u>

Para determinar en el anexo 1 el monto, se sumarán la columna de interés más capital.

Opción Arrendamiento

(Anexo 1)

Saldo Inicial	50'000,000.00
Interés anual	87.0200
Plazo	36 meses
Periodicidad	12

<u>PROG</u>	<u>T O T A L</u>	<u>I N T E R E S</u>	<u>C A P I T A L</u>	<u>I N S O L U T O</u>
1	3'942,994.80	3'625,833.33	317,161.47	49'682,838.53
2	3'942,994.80	3'602,833.84	540,160.96	49'342,677.52
3	3'942,994.80	3'578,166.50	364,828.30	48'977,849.28
4	3'942,994.80	3'551,710.37	391,284.43	48'586,564.85
5	3'942,994.80	3'523,335.73	419,659.07	48'166,905.77
6	3'942,994.80	3'492,903.45	450,091.35	47'716,814.42
7	3'942,994.80	3'460,264.33	482,730.47	47'234,083.95
8	3'942,994.80	3'425,258.32	517,736.48	46'716,347.47
9	3'942,994.80	3'387,713.80	555,281.00	46'161,066.47
10	3'942,994.80	3'347,446.67	595,548.13	45'565,518.34
11	3'942,994.80	3'304,259.50	638,735.30	44'926,783.04
12	3'942,994.80	3'257,940.55	685,054.25	44'241,728.79
13	3'942,994.80	3'208,262.70	734,732.10	43'506,996.69
14	3'942,994.80	3'154,982.38	788,012.42	42'718,984.27
15	3'942,994.80	3'097,838.34	845,156.46	41'873,827.81
16	3'942,994.80	3'036,550.41	906,444.39	40'967,383.43
17	3'942,994.80	2'970,818.09	972,176.71	39'995,206.72
18	3'942,994.80	2'900,319.07	1'042,675.73	38'952,530.99
19	3'942,994.80	2'824,707.71	1'118,287.09	37'834,243.89
20	3'942,994.80	2'743,613.25	1'199,381.55	36'634,862.35
21	3'942,994.80	2'656,638.10	1'286,356.70	35'348,505.65
22	3'942,994.80	2'563,355.80	1'379,639.00	33'968,866.65
23	3'942,994.80	2'463,308.98	1'479,685.82	32'489,180.83
24	3'942,994.80	2'356,007.10	1'586,987.30	30'902,193'13
25	3'942,994.80	2'310,924.04	1'702,070.76	29'200,122.36
26	3'942,994.80	2'117,495.54	1'825,499.26	27'374,623.11
27	3'942,994.80	1'985,116.42	1'957,878.38	25'416,744.72
28	3'942,994.80	1'843,137.60	2'099,857.20	23'316,887.53
29	3'942,994.80	1'690,862.96	2'252,131.84	21'064,755.69
30	3'942,994.80	1'527,645.87	2'415,448.93	18'649,306.76
31	3'942,994.80	1'352,385.56	2'590,609.24	16'058,697.52
32	3'942,994.80	1'164,523.31	2'778,471.59	13'280,225.93
33	3'942,994.80	963,087.72	2'979,957.08	10'300,268.85
34	3'942,994.80	746,941.16	3'196,053.64	7'104,215.21
35	3'942,994.80	515,174.01	3'427,820.79	3'676,394.42
36	3'942,994.80	266,600.38	3'676,394.42	0.00
<u>141</u>	<u>947,812.80</u>	<u>91'947,812.80</u>	<u>50'000,000.00</u>	<u>0.00</u>

CALCULO DE LAS DEDUCCIONES EN EL CREDITO REFACCIONARIO.

A base de comentario, diré que la deducción por depreciación empleando recursos propios y crédito refaccionario es el mismo -- cálculo.

. Depreciación.

Según el artículo 9 transitorio Ley I.S.R. 1986 fracción VI que dice :

Artículo 9 : Disposiciones de vigencia para 1986.

Durante el año de 1986 se aplicarán en materia del impuesto sobre la renta las siguientes disposiciones :

Estímulo en deducción de inversiones.

VI. Los contribuyentes a que se refiere el artículo 163 de la - Ley de la materia, por los bienes a que se refiere dicho artículo que adquieren durante el año de 1986, incluyendo el mobiliario y el equipo de oficina nuevo de fabricación nacional, así - como bienes para el transporte, para efectuar su deducción en - vez de aplicar los porcentos a que se refieren las fracciones I y II de dicho artículo en el primer ejercicio en que se deduzca la inversión, solamente podrán deducir el 25% de su monto -- original cualquiera que sea la zona del territorio nacional o - la rama de actividades donde se realice la actividad empresa- - rial de que se trate.

Monto de la Inversión	\$ 50'000,000.00
Tasa de depreciación 1986	<u>25 %</u>
Depreciación 1986	<u>\$ 12'500,000.00</u>

La depreciación de 1987 en adelante se determinará de la siguiente manera :

Monto de la Inversión	\$ 50'000,000.00
(-) Depreciación 1986	<u>12'500,000.00</u>
Monto de la Inversión a depreciar	37'500,000.00
÷ 4 años restantes	<u>4</u>
Monto de los últimos 4 años	<u><u>9'375,000.00</u></u>

. Amortización del Crédito (Anexo 2)

Vuelvo hacer mención que la compañía tiene sus cierres de ejercicio en julio de cada año.

<u>PERIODO</u>	<u>NO MESES</u>	<u>MONTO CAPITAL</u>	<u>MONTO INTERESES</u>	<u>No. DE PAGOS</u>
Julio 1986	1	230,562.28	2'479,750.00	1
Julio 1987	12	4'438,773.57	28'084,973.79	12
Julio 1988	12	10'092,684.25	22'431,063.21	12
Julio 1989	<u>11</u>	<u>26'237,980.00</u>	<u>9'575,455.08</u>	<u>11</u>
	<u>36</u>	<u>35'000,000.00</u>	<u>62'571,242.08</u>	<u>36 meses</u>

A el monto de capital también se le conoce como amortización del capital y al interés como gasto financiero.

Y dentro de la tabla de amortización (anexo 2) se identifica la amortización del capital en la columna de capital y el gasto financiero en la columna de interés.

. . . . /

OPCION : Crédito refaccionario

Anexo 2

Saldo Inicial : 35'000,000.00
 Interés : 85.0200
 Plazo : 36 meses
 Periodicidad : 12

<u>PROG</u>	<u>TOTAL</u>	<u>INTERES</u>	<u>CAPITAL</u>	<u>INSOLUTO</u>
1	2'710,312.28	2'479,750.00	230,562.28	34'769,437.72
2	2'710,312.28	2'463,414.66	246,897.62	34'522,540.10
3	2'710,312.28	2'445,921.97	264,390.31	34'258,149.79
4	2'710,312.28	2'427,189.91	283,122.37	33'975,027.42
5	2'710,312.28	2'407,130.69	303,181.59	33'671,845.83
6	2'710,312.28	2'385,650.28	324,662.00	33'347,183.83
7	2'710,312.28	2'362,647.97	347,664.31	32'999,519.53
8	2'710,312.28	2'338,015.96	372,296.32	32'627,223.20
9	2'710,312.28	2'311,638.76	398,673.52	32'228,549.69
10	2'710,312.28	2'283,392.75	426,919.53	31'801,630.15
11	2'710,312.28	2'253,145.50	457,166.78	31'344,463.37
12	2'710,312.28	2'220,755.23	489,557.05	30'854,906.32
13	2'710,312.28	2'186,070.11	524,242.17	30'330,664.15
14	2'710,312.28	2'148,927.56	561,384.72	29'769,279.43
15	2'710,312.28	2'109,153.45	601,158.83	29'168,120.60
16	2'710,312.28	2'066,561.34	643,750.94	28'524,369.66
17	2'710,312.28	2'020,951.59	689,360.69	27'835,008.97
18	2'710,312.28	1'972,110.39	738,201.89	27'096,807.08
19	2'710,312.28	1'919,808.78	790,503.50	26'306,303.58
20	2'710,312.28	1'863,801.61	846,510.67	25'459,792.91
21	2'710,312.28	1'803,826.33	906,485.95	24'553,306.95
22	2'710,312.28	1'739,601.80	970,710.48	23'582,596.47
23	2'710,312.28	1'670,826.96	1'039,185.32	22'543,111.15
24	2'710,312.28	1'597,179.42	1'113,132.86	21'429,978.29
25	2'710,312.28	1'518,313.96	1'191,998.32	20'237,979.98
26	2'710,312.28	1'433,860.88	1'276,451.40	18'961,528.58
27	2'710,312.28	1'343,424.30	1'366,887.98	17'594,640.60
28	2'710,312.28	1'246,580.29	1'463,731.99	16'130,908.60
29	2'710,312.28	1'142,874.87	1'567,437.41	14'563,471.20
30	2'710,312.28	1'031,821.93	1'678,490.35	12'884,980.85
31	2'710,312.28	912,900.89	1'797,411.39	11'087,569.47
32	2'710,312.28	785,554.30	1'924,757.98	9'162,811.48
33	2'710,312.28	649,185.19	2'061,127.09	7'101,684.40
34	2'710,312.28	503,154.34	2'207,157.94	4'894,526.46
35	2'710,312.28	346,777.20	2'363,535.08	2'530,991.38
36	2'710,312.28	179,320.90	2'530,991.38	
	<u>97'571,242.08</u>	<u>62'571,242.08</u>	<u>35'000,000.00</u>	

Ya con los cálculos principales volveré a realizar un concentrado

de todos los datos del caso práctico.

SECCION 1 : Datos Generales

Datos Generales

Ingresos netos del proyecto :	23,000
Cierre fiscal :	Julio
Obtención del crédito :	Junio 86
Tasa de ISR y PTU :	52.00%
I.S.R.	42 %
P.T.U.	10 %

	<u>RECURSOS PROPIOS</u>	<u>PRESTAMO REFACCIONARIO</u>	<u>ARRENDAMIENTO FINANCIERO</u>
<u>DATOS DE LA FUENTE DE RECURSOS</u> (MILES DE PESOS)			
Monto del Crédito :	0	35,000	50,000
Recursos propios :	50,000	15,000	0
Tasa de interés :	0.00%	85.02%	87.02%
Plazo del crédito (meses):	0	36	36
Comisión :	0.00%	1.00%	1.50%
Opción de compra :	0.00%	0.00%	1.00%
Monto de la opción de compra	0	0	500
Rentas en depósito :	0	0	1

DEDUCCIONES FISCALES :

Depreciación año 1 :	12,500	12,500	11,711
Depreciación año 2 - 5 :	9,375	9,375	8,783
Gasto financiero año 1 :	0	2,480	31,702
Gasto financiero año 2 :	0	28,085	31,702
Gasto financiero año 3 :	0	22,431	31,702
Gasto financiero año 4 :	0	9,575	0

<u>AMORTIZACION DEL CREDITO:</u>	<u>RECURSOS PROPIOS</u>	<u>PRESTAMO REFACCIONARIO</u>	<u>ARRENDAMIENTO FINANCIERO</u>
Capital año 1 :	0	231	0
Capital año 2 :	0	4,439	0
Capital año 3 :	0	10,093	0
Capital año 4 :	0	20,238	0
Rentas año 1 :	0	0	3,943
Rentas año 2 :	0	0	47,316
Rentas año 3 :	0	0	47,316
Rentas año 4 :	0	0	43,373

Se pide determinar la mejor alternativa del proyecto de inversión partiendo de dos supuestos para el desarrollo del mismo que son :

- (A) Es una empresa en marcha con otras operaciones; y
- (B) Que las otras operaciones generan utilidades suficientes para absorber la pérdida ocasionada por este proyecto :

IMPACTO FISCAL

I.S.R. Y P.T.U.

Se estableció una tasa de ISR del 42% y de PTU del 10%.

Para fines del ejercicio se asume que la compañía genera otros ingresos por la misma actividad (el presente es un proyecto de ampliación) y que dichos ingresos son suficientes para absorber las pérdidas generadas por el proyecto en estudio, generando un impacto fiscal en el mismo año de la pérdida.

. . . . /

Por ejemplo : (opción 2 : Préstamo Refaccionario Año 2).

Suponiendo que la empresa genera otros ingresos por una cantidad igual a la pérdida, se tendrían los siguientes resultados :

	<u>Sin el Proyecto</u>	<u>Con el Proyecto</u>	<u>Impacto del Proyecto</u>
Utilidad antes ISR y PTU	\$ 2,460	\$ 2,460	
Resultado del proyecto	<u>0</u>	<u>(2,460)</u>	<u>(2,460)</u>
Utilidad antes ISR y PTU	\$ 2,460	\$ 0	
ISR y PTU (52%)	<u>(1,279)</u>	<u>0</u>	<u>1,279</u>
Utilidad Neta	\$ <u><u>1,181</u></u>	\$ <u><u>0</u></u>	<u><u>(1,181)</u></u>

La pérdida del proyecto genera un ahorro de impuestos en la operación global por \$ 1,279, de tal forma que la pérdida real después de este ahorro es de \$ 1,181.

Si no se hubiera considerado este supuesto, es decir si se consideran los resultados del proyecto en forma aislada, las pérdidas serían deducibles en los 4 años siguientes o compensables contra el anterior conforme al artículo 55 de la ley I.S.R.

Por ejemplo (Opción 2 : Préstamo Refaccionario Años 2 y 3)

	<u>AÑO 2</u>	<u>AÑO 3</u>
Utilidad (Pérdida) antes ISR y PTU	(2,460)	3,194
ISR y PTU	<u>0</u>	<u>(382)*</u>
Utilidad Pérdida neta	<u><u>(2,460)</u></u>	<u><u>2,812</u></u>

$$* (3,194 - 2,460) * . 52 = 382$$

SECCION II : FLUJOS DE EFECTIVO

	<u>AÑO 1</u>	<u>AÑO 2</u>	<u>AÑO 3</u>	<u>AÑO 4</u>	<u>AÑO 5</u>
<u>I. RECURSOS PROPIOS:</u>					
Ingreso neto	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
Depreciación	(12,500)	(9,375)	(9,375)	(9,375)	(9,375)
Utilidad antes de ISR y PTU	10,500	13,625	13,625	13,625	13,625
ISR y PTU	(5,460)	(7,085)	(7,085)	(7,085)	(7,085)
Utilidad neta	5,040	6,540	6,540	6,540	6,540
Depreciación	12,500	9,375	9,375	9,375	9,375
Flujo neto de efectivo	<u>17,540</u>	<u>15,915</u>	<u>15,915</u>	<u>15,915</u>	<u>15,195</u>

	<u>FLUJO DE EFECTIVO</u>	<u>TASA DE DESCUENTO</u>	<u>V A L O R PRESENTE NETO</u>
Desembolso inicial :	(50,000)	0.00%	31,200
Año 1 :	17,540	20.00%	(1,050)
Año 2 :	15,915	40.00%	(16,450)
Año 3 :	15,915	60.00%	(24,989)
Año 4 :	15,915	80.00%	(30,256)
Año 5 :	15,915	100.00%	(33,770)
		120.00%	(36,256)
		140.00%	(38,098)
TIR :	19.03%	160.00%	(39,512)

. . . . /

	<u>AÑO 1</u>	<u>AÑO 2</u>	<u>AÑO 3</u>	<u>AÑO 4</u>	<u>AÑO 5</u>
<u>2. PRESTAMO REFACCIONARIO :</u>					
Ingreso neto	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
Depreciación	(12,500)	(9,375)	(9,375)	(9,375)	(9,375)
Gasto Financiero	(2,480)	(28,085)	(22,431)	(9,575)	(0)
Comisión	(350)	0	0	0	0
Utilidad antes de ISR y PTU	7,670	(14,460)	(8,806)	4,050	13,625
ISR y PTU	(3,988)	7,519	4,579	(2,106)	(7,085)
Utilidad neta	3,682	(6,941)	(4,227)	1,944	6,540
Depreciación	12,500	9,375	9,375	9,375	9,375
Amortización de capital	(231)	(4,439)	(10,093)	(20,238)	(0)
Flujo neto de efectivo	<u>15,951</u>	<u>(2,005)</u>	<u>(4,945)</u>	<u>(8,919)</u>	<u>15,915</u>

	<u>FLUJO DE EFECTIVO</u>	<u>TASA DE DESCUENTO</u>	<u>V A L O R PRESENTE NETO</u>
Desembolso inicial :	(15,000)	0.00%	997
Año 1 :	15,951	20.00%	(3,867)
Año 2 :	(2,005)	40.00%	(5,794)
Año 3 :	(4,945)	60.00%	(6,864)
Año 4 :	(8,919)	80.00%	(7,613)
Año 5 :	15,915	100.00%	(8,204)
		120.00%	(8,700)
		140.00%	(9,129)
TIR :	2.64%	160.00%	(9,504)

. . . . /

	<u>AÑO 1</u>	<u>AÑO 2</u>	<u>AÑO 3</u>	<u>AÑO 4</u>	<u>AÑO 5</u>
3. ARRENDAMIENTO FINANCIERO					
Ingreso neto	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
Depreciación	(11,711)	(8,783)	(8,783)	(8,785)	(8,783)
Amortización	(31,702)	(31,702)	(31,702)	(0)	(0)
Depreciación opción de compra	0	0	0	(250)	(250)
Comisión	(750)	0	0	0	0
Utilidad antes de ISR y PTU	(21,163)	(17,485)	(17,485)	13,967	13,967
ISR y PTU	11,005	9,092	9,092	(7,263)	(7,263)
Utilidad neta	(10,158)	(8,393)	(8,393)	6,704	6,704
Depreciación	11,711	8,783	8,783	9,033	9,033
Amortización	31,702	31,702	31,702	0	0
Pago de rentas	(3,943)	(47,316)	(47,316)	(43,373)	(0)
Opción de compra	0	0	0	(500)	0
Flujo neto de efectivo	<u>29,312</u>	<u>(15,224)</u>	<u>(15,224)</u>	<u>(28,136)</u>	<u>15,737</u>

	<u>FLUJO DE EFECTIVO</u>	<u>TASA DE DESCUENTO</u>	<u>V A L O R PRESENTE NETO</u>
Desembolso inicial :	0	0.00%	(13,535)
Año 1 :	29,312	20.00%	(2,200)
Año 2 :	(15,224)	40.00%	3,224
Año 3 :	(15,224)	60.00%	5,864
Año 4 :	(28,136)	80.00%	7,128
Año 5 :	15,737	100.00%	7,680
		120.00%	7,853
		140.00%	7,819
TIR :	26.47%	160.00%	7,672

INVERSION INICIAL

	(miles 0'000)		
	RECURSOS PROPIOS	CREDITO REFACCIONARIO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO
Autofinanciamiento	50,000	15'000	-o-
Comisión	0.0	350	750
Renta depósito	0.0	0.0	3,943
T o t a l	<u>50,000</u>	<u>15,350</u>	<u>4,693</u>

Comparación de flujos netos de efectivo.

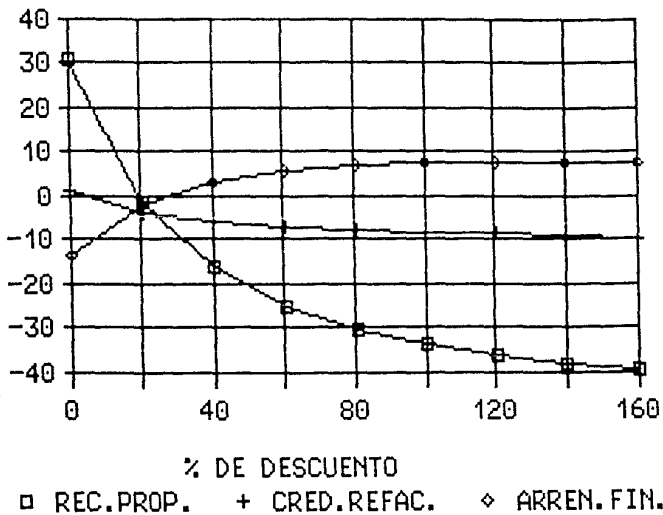
<u>AÑO</u>	RECURSOS PROPIOS	CREDITO REFACCIONARIO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO
	(miles 0'000)		
Desembolso inicial	(50,000)	(15,000)	0
1	17,540	15,951	29,312
2	15,915	(2,005)	(15,224)
3	15,915	(4,945)	(15,224)
4	15,915	(8,919)	(28,136)
5	15,915	15,915	15,737
SUMA	<u>31,200</u>	<u>997</u>	<u>(13,535)</u>
T. I. R.	19.03%	2.64%	26.47%

Comparación de flujos netos de efectivos

<u>TASA DE DESCUENTO (%)</u>	RECURSOS PROPIOS	CREDITO REFACCIONARIO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO
0	31,200	997	(13,535)
20	(1,050)	(3,867)	(2,200)
40	(16,450)	(5,794)	3,224
60	(24,989)	(6,864)	5,864
80	(30,256)	(7,613)	7,128
100	(33,770)	(8,204)	7,680
120	(36,256)	(8,700)	7,853
140	(38,098)	(9,129)	7,819
160	(39,512)	(9,504)	7,672

V.P.N. (miles de pesos)

COMPARACION DE FLUJOS NETOS DE EFECTIVO



De la hoja anterior determinaré su análisis financiero, pero antes de ello es muy importante mencionar algunos comentarios sobre lo que es la evaluación de un proyecto de inversión.

Primeramente indicaré que un criterio aplicable en la evaluación de proyectos, es una regla o norma que ayuda a juzgar la idoneidad y conveniencia de un proyecto. Si éste no está a la altura de la norma se rechaza. Los criterios de decisión son pautas que se expresan en función de la rentabilidad de la empresa.

Para expresar la rentabilidad del proyecto individual y hacer la comparación con la norma de la empresa, se requiere saber el flujo de efectivo neto del proyecto. El flujo de efectivo neto depende del costo del proyecto, de las entradas y salidas de efectivo subsiguientes, de las fechas en que ocurren, de los años en que abarca el proyecto y de su valor de desecho.

Concretizando diré, que el flujo de efectivo comprende :

- . La salida de efectivo inicial
- . Las entradas o salidas netas (ganancia o pérdida más intereses así como los gastos que no se hacen en efectivo, como es la depreciación).
- . El momento en que ocurren los flujos netos subsiguientes.
- . El valor de desecho del proyecto después del pago de Impuestos.
- . La fecha de terminación.

Así pues, el desembolso original es la salida típica más importante. Ya que refleja el dinero que se gasta para adquirir el efectivo o iniciar el proceso de inversión.

El valor de desecho, representa la entrada de efectivo, después de pago de impuestos, que refleja el dinero que genera la venta del activo después de aplicarse el efecto impositivo que corresponda. Si la venta genera efectivo en varios períodos, el ingreso se debe de reflejar en aquellos en que recibe realmente. Al evaluar alternativas en las que el equipo tiene el mismo valor de desecho (como en la presente), éste puede omitirse pues tiene el mismo valor en cada una de las opciones, es decir en un parámetro no representativo.

El flujo neto subsecuente de un proyecto de inversión de capital es el ingreso que genera (entrada bruta) menos todos los gastos en efectivo, excluyendo el interés que se paga por el capital -- que se obtiene para financiar el proyecto y las deducciones aplicables, porque el interés es un gasto deducible de impuestos.

Ahora bien, algunos criterios de decisión de proyectos de inversión pueden ser :

- Flujo de efectivo descontado.

Llamado también valor actual, incorpora los elementos que componen los criterios del presupuesto de capital en una sola guía -- consistente que indica si el proyecto propuesto se debe aceptar o rechazar.

El procedimiento consiste en determinar el valor actual (VA) de los flujos futuros esperados, justifica el desembolso original (DO). Si el VA es mayor o igual que DO, el proyecto propuesto se acepta. Si el VA es menor que el desembolso original (DO), el proyecto se rechaza.

- Valor actual neto (VAN)

Este es una variante del flujo de efectivo descontado. La diferencia radica en que en el VAN se resta el desembolso original del valor actual de las entradas de efectivo futuras, cosa que no ocurre con el flujo de efectivo descontado. Así, $VAN = VA - \text{desembolso original (DO)}$. El cálculo de VAN de un proyecto se calcula el valor actual de las entradas futuras al costo apropiado de capital y del resultado se resta el desembolso original.

- Tasa interna de retorno (TIR)

También llamado tasa de retorno, es la tasa de descuento capaz de igualar la serie de ingresos futuros con el desembolso original. Dicho de otro modo es aquella tasa de descuento que da al proyecto un VAN de cero.

Acéptese el proyecto propuesto si su TIR es mayor o igual que el costo externo del capital determinado en los mercados financieros. Rechácese si su TIR es menor que el costo externo del capital.

CONCLUSION :

En base a los conceptos antes expuestos me inclino por el arrendamiento financiero en el desarrollo de este proyecto, ya que comparando la TIR con las determinadas en el préstamo refinancionario, la inversión de recursos propios; la TIR del arrendamiento financiero es más elevada, debido a que la inversión de la empresa es menor y los flujos de efectivo son comparativamente mayores a los de las otras dos alternativas.

DETERMINACION DE UTILIDAD NETA.

Arrendamiento

Costo original 50,000,000.00

total cobrado :

Rentas 141,947,812.80

Opción 500,000.00 142,447,812.80

Utilidad 92,447,812.80
=====

Crédito Refaccionario

Costo original 50,000,000.00

Autofinanciamiento 15,000,000.00

Intereses 62,571,242.08 77,571,242.08

Utilidad 27,571,242.08
=====

Recursos Propios

Costo original 50,000,000.00

Opción de compra 50,000,000.00 50,000,000.00

Utilidad -00-
=====

Principales Requisitos para su Reestructuración.

Al hacer mención de la palabra reestructuración dentro del arrendamiento financiero, me refiero estrictamente a una modificación al contrato que se sucede por medio de un convenio entre ambas partes de dicho acuerdo de voluntades.

Para este efecto, puedo definir la reestructuración como el producto de una negociación (cliente - arrendadora) tendente a -- afirmar las perspectivas del cliente para hacer frente a sus -- obligaciones acordes a su capacidad financiera.

Específicamente, hablo de reestructuración (significa : acción de dar una nueva estructura u organización) de un financiamiento cuando se pretende modificar uno o varios de los puntos básicos de la estructura de dicho financiamiento que son : plazo, -- tasa de interés, garantías o avales, monto y la moneda en que -- fue contratado.

La reestructuración en el arrendamiento financiero no aparece, -- ya que por concepto se debe cumplir con los requisitos que especifica el artículo 25 del capítulo II de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito que dice así :

Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a -- conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor -- de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley.

Al establecer el plazo forzoso a que hace mención el párrafo anterior, deberán tenerse en cuenta las condiciones de liquidez de la arrendadora financiera, en función de los plazos de los financiamientos que, en su caso, haya contratado para adquirir los bienes.

Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicios de hacerlo en otros registros que las leyes determinen.

Y lo cual se debe cumplir por ambas partes al celebrarse un contrato de arrendamiento financiero.

Es menester tener en cuenta los aspectos fundamentales o características que permiten alcanzar una adecuada reestructuración, para lo cual conviene observar que :

° No es un privilegio automático

No por el solo hecho de vivir en un país en crisis o desenvolverse en alguna actividad de alta recesión, viene a ser justificable el planteamiento de renegociación de financiamientos. Deben enfocarse los hechos concretos y problemática específica de cada empresa, así como su plan de acción para mantenerse productiva, y dentro del cual, puede existir la necesidad de una reestructuración de sus adeudos.

° Tiene un sentido de urgencia

Desde que surge la formal petición del arrendatario hasta que se lleva a cabo la contratación de una reestructuración debe transcurrir un período de tiempo muy breve (digamos 1.5 meses máximo) para evitar tomar decisiones con elementos caducos, ser - -

inoportunos en la solución del problema del arrendatario o perder agilidad en una acción extrajudicial o judicial de recuperación, como posible resultado de un rechazo de la propuesta.

° Es flexible

No puede ajustarse a estrictos parámetros generales, puesto que tiende a ser la solución particular de cada arrendatario. Es -- por tanto necesario conocer primeramente el problema de la empresa y su perspectiva de solución para, posteriormente la arrendadora le ofresca algunas posibilidades.

° Es resultado de una negociación

Con esto quiero decir, que cualquier petición u ofrecimiento tiene que ser analizado por el ejecutivo de contacto de la arrendadora y discutido plenamente con el arrendatario, buscando satisfacer mutuamente los intereses de las partes. En otras palabras, el ejecutivo de contacto no debe funcionar sólo como colector de petición y documentos que envía al departamento de crédito, sino mucho más que eso, su labor es convencerse para convencer de que la solicitud final del arrendatario responde a sus necesidades - y cubre los intereses de la arrendadora.

° Procura la obtención de garantías o avales adicionales

Es básico buscar en todos los casos la posibilidad de mejorar el respaldo al financiamiento otorgado y, de no lograrse, aclarar - las razones de ello. Este es un punto fundamental en las negociaciones de reestructura con cualquier arrendatario, ya que, en la gran mayoría de los financiamientos el valor de los equipos - es sustancialmente menor al riesgo existente. Más aún cuando se habla de redocumentar cartera vencida.

! Qué problemática motiva una reestructuración !

No obstante que en nuestra realidad parezca que el problema de la clientela es general y deriva principalmente de las devaluaciones fundamentalmente, es preciso tener en claro que, los comunes problemas de liquidez de una empresa pueden estar siendo generadas por más que eso.

Así, vale la pena señalar que a groso modo, una empresa o negocio puede tener uno o varios de los problemas siguientes :

- ° Financiero. Motivado, por ejemplo: por mal uso de crédito, --descapitalización, problemas fiscales, altas pérdidas cambiarias, altas tasas de interés de sus financiamientos.
- ° Económico. Por ejemplo : problema de suministro de materias primas, pérdida de mercado.
- ° Administrativo. Por ejemplo : falta de coordinación interdepartamental, desinformación, problemas laborales, influencia familiar, falta de control de gastos, etc.
- ° Técnico. Por ejemplo : mala calidad de materia prima, mala calidad y no aceptación de producto terminado, obsolescencia del equipo, falta de refacciones, sobrecapacidad instalada.

La identificación del o los problemas es responsabilidad del ejecutivo de contacto que lleve a cabo la negociación de una reestructuración.

La reestructuración al contrato de arrendamiento financiero ocurre principalmente por casos específicos o imprevisibles ya men-

cionadas anteriormente, y que pueden ser :

- ° Siniestro de una parte del equipo motivo del contrato celebrado;
- ° Por cambio de tipo de moneda, plazo de contrato, modificación en tasa de interés, garantías o avales, por el pago de rentas.
- ° Por último, podría mencionar, la sustitución del equipo arrendado.

De los puntos antes descritos, existen algunos imprevisibles pero alguno de ellos puede sucederse, ya sea motivado por alguna de las partes y a la cual tendrán que llegar a un acuerdo totalmente legalizado, o bien, donde ninguno de los dos podrán interferir (siniestro, devaluación).

En el caso específico de un siniestro y tomando como base el artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, dice :

En los contratos de Arrendamiento financiero deberá establecerse la obligación de que se cuenta con seguro o garantía que cubra, en los términos que se convengan, por lo menos, los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas de los propios bienes, con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que pueda causar daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades.

En los contratos o documentos en que conste la garantía deberá -

señalarse como primer beneficiario a la arrendadora financiera a fin de que, en primer lugar con el importe de las indemnizaciones se cubran a ésta los saldos pendientes de la obligación concertada, o las responsabilidades a que queda obligada como propietaria de los bienes. Si el importe de las indemnizaciones pagada no cubre dichos saldos o responsabilidades, la arrendataria queda obligada al pago de los faltantes.

La obligación de asegurar los bienes es con cargo a la arrendataria y de que con el producto de la indemnización se cubra en primer lugar a la Arrendadora.

Existen dos tipos de siniestros :

° Siniestro parcial de una parte de los bienes.

- Arrendadora recibe la indemnización, si es mayor que el saldo insoluto, le devuelven al cliente la diferencia; por lo contrario, si es menor, el cliente paga la diferencia de la compañía aseguradora y reestructura el contrato, eliminando los bienes que sufrieron siniestro y ajustando las rentas.

- Sustituir los bienes en el contrato por otros de iguales características, modifica los bienes (sustituye el siniestrado por uno nuevo) y continúa pagando la renta, por lo tanto la arrendataria recibe la indemnización del seguro.

° Siniestro total.

- Se termina el contrato, arrendadora recibe la indemnización de la compañía aseguradora si es mayor que el saldo insoluto, le devuelven al cliente la diferencia; si es menor, el cliente paga la diferencia.

En ambos casos de siniestro, la arrendadora está perfectamente --
cubierta.

En un determinado caso, donde la arrendataria quiera anticipar la
adquisición o compra del equipo, la arrendadora puede exigir el -
pago total de rentas por el contrato celebrado.

Realmente la reestructuración persigue una modificación a la ya -
estipulada en el contrato inicial, donde por consecuencia ambas -
partes quedarán conformes y donde se podría tomar en considera- -
ción los siguientes puntos a negociar :

- a) La Renegociación de Cartera Vencida.
- b) La Renegociación de Tasa de Interés.
- c) La Renegociación de Plazo
- d) La Renegociación de Opción de Compra
- e) La Renegociación de Conversión de moneda (dls - pesos)

Normalmente cualquier reestructuración, se solicita por escrito -
y cuya comunicación se dirige al ejecutivo de contacto de la A- -
rrendadora, quién es el punto de referencia o contacto; éste le -
solicita a el arrendatario los elementos necesarios para la inte- -
gración de un estudio de reestructuración que contiene los si- --
guientes puntos :

- ° Síntesis de los principales puntos del análisis enfatizando los
aspectos favorables y desfavorables de la reestructuración, con
condiciones en que se llevará a cabo y, en caso de proponer garan-
tías nuevas y/o adicionales, indicar detalle y valores estima--
dos.

- ° Desplegado del Balance y Estado de Resultados, señalando el -- nombre del profesional que dictamina sus estados financieros; incluyendo información relevante para el análisis del despl~~ega~~do.
- ° Estado de Generación de Fondos.
- ° Flujo de Efectivo enviado por el cliente, en caso de compañías constructoras se deberá incluir relación de obras y expectativas de continuidad.
- ° Estados Financieros de los avales y/o grupo.
- ° Análisis, este punto se subdivide a la vez en varios puntos -- que son :
 - a) Antecedentes.
Comprende datos de la Constitución, estructura accionaria, razones por las que se otorgó el crédito y por las que se -- establecieron las condiciones del dictámen.
 - b) Revisión del crédito.
Cumplimiento de las condiciones impuestas contractualmente.
Existencia de seguros vigentes a favor de la arrendadora.

Experiencia crediticia y, en caso de tener adeudos venci- dos, señalar la forma en que los liquidará.

Verificación de que las garantías del crédito estén inclu- das en el activo fijo que reporta el cliente.

Cobertura que ofrecen las garantías. Comparación de sus valores estimados en relación al riesgo que mantiene con arrendadora.

c) Revisión del contrato.

Síntesis de la verificación de los siguientes puntos :

Se cuenta con toda la documentación necesaria.

Las garantías naturales y adicionales están detalladas y debidamente perfeccionadas.

Constan la firma de los avales y fiadores.

El contrato está inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

d) Justificación de la reestructuración.

Principales variaciones con respecto de la operación original. Beneficios que obtendría el cliente y la Arrendadora.

e) Análisis del mercado.

Principales características de la situación actual y la posición que guarda en comparación con el momento en que se otorgó el crédito.

f) Situación financiera.

Señalar y detallar sus principales acreedores, así como el riesgo que existe con otros acreedores del cliente en referencia, para realizar negociaciones.

Determinar su capacidad de pago del cliente tal como está planteada la reestructuración.

g) Situación financiera del aval y/o grupo.

Ahora bien, después de enumerar los principales puntos de la reestructuración, a continuación expondré un ejemplo sencillo en forma numérica a fin de explicar mejor el desarrollo de una reestructuración, analizándolo desde el punto de vista del arrendador :

CASO PRACTICO

Se solicita un Arrendamiento financiero en octubre de 1986 cuyo costo original es de 20 millones de pesos, los cuales se utilizarán para la adquisición de una flotilla de tres automóviles, - que serán entregados a funcionarios de cía. xy, y los cuales son:

a) Ford Topaz austero	\$	7'500,000.00
b) Ford Topaz equipado		8'150,000.00
c) V.W. atlantic		<u>4'350,000.00</u>
Costo total	\$	<u>20'000,000.00</u> =====

Datos :

° Costo original	=	20'000,000.00
° Tasa interés	=	101.48%
CPP (octubre 86)		91.48%
Diferencial		10.00%
° Plazo	=	12 meses

. . . . /

Cálculo de la renta

$$Renta = \frac{C \times i}{1 - \left(\frac{1}{1+i}\right)^n} = \frac{20'000,000 \times 101.48 \%}{1 - \left(\frac{1}{1+101.48}\right)^{12}}$$

R = 2'717,031.74

Se procede a realizar la tabla de amortización del contrato con - los datos ya proporcionados de la siguiente manera :

TABLA DE AMORTIZACION

No. Pagos	Rentas	Interés	Amortización de Capital	Saldo Insoluto
				20'000,000.00
Oct. 1o.	\$ 2'717,031.74	1'691,333.33	1'025,698.41	18'974,301.59
Nov. 2o.	2'717,031.74	1'604,593.44	1'112,438.30	17'861,863.29
Dic. 3o.	2'717,031.74	1'510,518.24	1'206,513.50	16'655,349.79
Enero 4o.	2'717,031.74	1'408,487.41	1'308,544.33	15'346,805.46
Feb. 5o.	2'717,031.74	1'297,828.18	1'419,203.56	13'927,601.90
Mzo. 6o.	2'717,031.74	1'177,810.87	1'539,220.87	12'388,381.03
Abril 7o.	2'717,031.74	1'047,644.09	1'669,387.65	10'718,993.38
Mayo 8o.	2'717,031.74	906,469.54	1'810,562.20	8'908,431.18
Junio 9o.	2'717,031.74	753,356.33	1'963,675.41	6'944,755.77
Julio 10o.	2'717,031.74	587,294.85	2'129,736.89	4'815,018.88
Agst. 11o.	2'717,031.74	407,190.10	2'309,841.64	2'505,177.24
Sept. 12o.	2'717,031.74	211,854.49	2'505,177.25	0.00
	<u>\$32'604,380.88</u>	<u>12'604,380.88</u>	<u>20'000,000.00</u>	

Supongamos que :

Transcurridos siete meses, ocurre un siniestro en la unidad Ford Topaz equipado cuyo costo es de \$ 8'150,000.00, ubicándolo en la tabla de amortización anterior es el séptimo pago.

En este momento el cliente desea se le reestructure el costo de -

dicha unidad y se realiza de la siguiente manera::

- ° Costo del equipo a reestructurar = \$ 8'150,000.00
- ° Tasa de Interés = 101.48%
 - CPP 91.48%
 - Diferencial 10.00%
- ° Plazo = 12 meses

Cálculo de la Renta

$$R = \frac{C \times i}{1 - \left[\left(\frac{1}{1+i} \right) \right]^n} = \frac{8'150,000.00 \times 101.48}{1 - \left[\left(\frac{1}{1+i} \right) \right]^{12}}$$

$$R = 1'107,190.43$$

A cobrar en 12 mcses = 1'107,109.43 X 12 = 13'285,313.16.

Por lo que se requiere una vez más su tabla de amortización del equipo a reestructurar de la manera siguiente :

TABLA DE AMORTIZACION
DE EQUIPO A REESTRUCTURAR

No. Pagos	Renta	Interés	Amortización de capital	Saldo Insoluto
				8'150,000.00
Oct. 1o.	\$ 1'107,190.43	689,218.33	417,972.10	1+ 7'732,027.90
Nov. 2o.	1'107,190.43	653,871.83	453,318.60	1+ 7'278,709.30
Dic. 3o.	1'107,190.43	615,536.18	491,654.25	1+ 6'787,055.05
Enero 4o.	1'107,190.43	573,958.62	533,231.81	1+ 6'253,823.24
Feb. 5o.	1'107,190.43	528,864.99	578,325.44	1+ 5'675,497.80
Mzo. 6o.	1'107,190.43	479,957.93	627,232.50	1+ 5'048,265.30
Abril 7o.	1'107,190.43	426,914.97	680.275.46	1+ 4'367,989.84
				=====
			1 + =	8'150,000.00

Esta tabla significa, que del importe de \$ 8'150,000.00 se ha --
pagado en :

° 7 meses de interés	=	3'968,322.85	
° 7 meses de amortización	=	<u>3'782,010.16</u>	
° Total en rentas	=		7'750,333.01 =====

El cliente debe a la fecha de hacer ocurrido el siniestro de la-
unidad Ford Topaz equipado, el saldo insoluto de \$ 4'367,989.84,
que es la cantidad a recuperar por parte de la arrendadora en el
momento de la reestructuración.

Se realizarán nuevos cálculos para seguir cobrando a la arrenda-
taria después de efectuar la reestructuración y son :

° Saldo insoluto del costo original	menos	Saldo insoluto del equipo a reestructurar	=	Nuevo saldo del equipo a rees- tructurarlo
= 10'718,993.38	-	4'367,989.84		= 6'351,003.54
° Renta Inicial de costo original	menos	Renta del equipo reestructurado	=	Nueva renta a cobrar a la arrendataria
= 2'717,031.74	-	1'107,190.43		= 1'609,841.31

Una vez los cálculos hechos, nos damos cuenta que el nuevo sal-
do del equipo a reestructurar es \$ 6'351,003.54, por lo que tene-
mos que realizar una nueva tabla de amortización :

. . . . /

TABLA DE AMORTIZACION
DESPUES DE LA RESSTRUCTURACION

No. Pagos	Renta	Interés	Amortización	Saldo Insoluto
				6'351,003.54
Mayo 8o.	1'609,841.31	537,083.20	1'072,758.10	5'278,245.44
Junio 9o.	1'609,841.31	446,363.62	1'163,477.68	4'114,767.76
Julio 10o.	1'609,841.31	347,972.19	1'261,869.11	2'852,898.65
Agst. 11o.	1'609,841.31	241,260.13	1'368,581.17	1'484,317.48
Sept. 12o.	1'609,841.31	125,523.78	1'484,317.52	0.00
	<u>8'049,206.55</u>	<u>1'698,203.01</u>	<u>6'351,003.54</u>	

El cálculo del interés es : $\frac{\text{Capital} \times \text{Tasa de interés}}{12 \text{ meses}}$

$$= \frac{6'351,003.54 \times 101.48 \%}{12}$$

$$= \frac{6'444,998.39}{12}$$

$$= 537,083.20$$

Por lo que respecta a la amortización, una vez calculado el interés, esto le es descontado a la renta, ejemplo :

$$\text{Renta menos interés : } 1'609,841.31 - 537,083.20$$

$$= 1'072,758.11$$

Y por último, el saldo insoluto, se determinará disminuyendo la amortización, ejemplo :

$$\text{Saldo insoluto - Amortización}$$

$$: 6'531,003.54 - 1'072,758.10$$

$$= 5'278,245.44$$

Ya una vez, explicado cada uno de los renglones pasamos a una -- comprobación, con el propósito de que los cálculos estén correctamente y los cuales :

° Determinación del Costo Nuevo.

Costo original	-	Equipo a reestructurar	=	Costo Nuevo
20'000,000.00	-	8'150,000.00	=	11'850,000.00
Costo Nuevo	=	11'850,000.00		

° Determinación de tasa de interés.

C.P.P.	+	Diferencial
91.48 %	+	10 %
Interés	=	101.48 %

° Determinación del plazo : 12 meses

° Determinación de la renta vencida :

$$R = \frac{c \times i}{1 \left[\left(\frac{1}{1+i} \right) \right]^n} = \frac{11'850,000.00 \times 101.48}{1 \left[\left(\frac{1}{1+101.48} \right) \right]^{12}}$$

$$R = 1'609,841.31$$

... /

TABLA DE AMORTIZACION
DEL COSTO NUEVO

No, Pagos	RENTA	INTERES	AMORTIZACION	SALDO INSOLUTO
Mayo 1o.	1'609,841.31	1'002,115.00	607,726.31	11'850,000.00
Junio 2o.	1'609,841.31	950,721.61	659,119.70	11'242,273.69
Julio 3o.	1'609,841.31	894,982.05	714,859.26	10'583,153.99
Agst. 4o.	1'609,841.31	834,528.79	775,312.51	9'868,294.73
Sept. 5o.	1'609,841.31	768,963.19	840,878.11	9'092,982.21
Oct. 6o.	1'609,841.31	697,852.93	911,988.37	8'252,104.10
Nov. 7o.	1'609,841.31	620,729.11	989,112.19	7'340,115.72
Dic. 8o.	1'609,841.31	537,083.19	1'072,758.11	6'351,003.52
Enero 9o.	1'609,841.31	446,363.62	1'163,477.68	5'278,245.40
Feb. 10o.	1'609,841.31	347,972.18	1'261,869.12	4'114,767.71
Mzo. 11o.	1'609,841.31	241,260.12	1'368,581.18	2'852,898.58
Abril 12o.	1'609,841.31	125,524.00	1'484,317.39	1'484,317.39
	<u>19'318,075.72</u>	<u>- 7'468,095.79</u>	<u>+11'849,999.93</u>	<u>0.00</u>

Como observamos en esta última tabla de amortización del costo -- nuevo, el arrendatario tendrá que firmar si así lo desea, un nuevo contrato por esta reestructuración, que comenzaría en julio; - que fue cuando ocurrió el siniestro de la unidad Ford Topaz equipado.

Así pues, les indico que cualquier forma de reestructuración se -- tiene que efectuar con cálculos exactos de acuerdo a los datos -- proporcionados por la arrendadora.

Una vez determinado el proyecto de reestructuración, volverá a -- intervenir el promotor, el cual le presentará el estudio al arren -- datario para su negociación y autorización; una vez autorizado -- por la arrendataria se procederá a su cobro mensual.

Conclusiones.

Las conclusiones que se obtengan de esta pequeña investigación - de tesis pueden ser favorables al aplicar el arrendamiento financiero y otras no, como herramienta de financiamiento. Dependerá del tipo de empresa de que se trate del criterio de su ejecutivo financiero y de las posibilidades económicas, crediticias y de solidez de la propia empresa.

La conclusión más importante a consecuencia de lo expuesto en los capítulos anteriores, es que siempre habrá que analizar todas -- las posibilidades, caminos, alternativas y objetivos, tanto cuantitativa como cualitativamente.

Así pues, dada la investigación realizada sobre el tema, me permite llegar a las conclusiones siguientes :

- Generalmente las arrendadoras financieras pertenecen y son apoyadas por grupos bancarios fuertes, dado el respaldo que requieren para financiar equipos o bienes de capital a las empresas.
- El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento -- con características propias, que lo hacen ser diferente a las fuentes tradicionales a que se puede recurrir para obtener financiamiento, para una empresa. Se formaliza mediante la celebración de un contrato al final del cual, el arrendatario puede o no, adquirir la propiedad del bien.
- El arrendamiento financiero goza de aceptación entre las empresas que conocen su forma de operación, dadas sus caracterfsti--

cas intrínsecas.

- Los trámites del arrendamiento financiero son generalmente más rápidos, si se les compara con los de las fuentes tradicionales de crédito.
- El arrendamiento financiero permite al arrendatario, el uso de bienes de capital sin necesidad de efectuar grandes desembolsos para lograr su adquisición, mejorando de esta forma su flujo de efectivo, lo que le permitirá invertir dichos recursos en bienes más productivos, o bien cubrir sus necesidades de capital de trabajo.
- Para evaluar el arrendamiento financiero y poder compararlo con otras fuentes de financiamiento, se considerarán aspectos que permitan determinar su rentabilidad, y poder compararlo con las de otros financiamientos. Desde el punto de vista económico, el arrendamiento financiero se debe evaluar aplicando el método de valor presente, lo que permitirá determinar el valor real de la operación.
- Desde el punto de vista fiscal, el arrendamiento financiero ha quedado definido a partir de las reformas fiscales de noviembre de 1974, en que fue regulado, desde el punto de vista del arrendatario, permitiendo a éste último la aplicación de una depreciación acelerada, ocasionando con esto un diferimiento en el pago de sus impuestos.

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

- * Administración Financiera
Jonhson Robert W.
Cfa. Editorial Continental

- * Análisis para la compra y el financiamiento del equipo productivo.
Estudio del cuerpo de Investigación del A.I.C.P.A.

- * El Arrendamiento Financiero, sus repercusiones fiscales y financieras
C.P. Luis Haime Levy
Ediciones Fiscales ISEF, S.A.
Tercera Edición

- * Financiamiento y Administración de Empresas
Gestenburg Charles
Cfa. Editorial, S.A.
Tercera Edición

- * Código Fiscal de la Federación

- * Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

- * Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

- * Ley del Impuesto Sobre la Renta

- * Ley del Impuesto al Valor Agregado

A P U N T E S
=====

- * Análisis e interpretación de Estados Financieros
PICEC - Bancomer

- * Apuntes de Finanzas
Facultad de Contaduría y Administración
U.N.A.M.

- * El arrendamiento como medio de financiamiento en las empresas
Ma. Cristina González Martínez

- * Planes de Arrendamiento Financiero
Arrendadora Bancomer, S.A. de C.V.

- * Manual de Arrendamiento Financiero
Arrendadora Bancomer, S.A. de C.V.

- * Apuntes de Arrendamiento Financiero
Lic. Flavio Trujillo Díaz