

318308
621



UNIVERSIDAD LATINOAMERICANA

ESCUELA DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION
INCORPORADA A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO UN INSTRUMENTO APLICABLE DE FINANCIAMIENTO

SEMINARIO DE INVESTIGACION
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A :
DANNY FRANCISCO CALDERA REYES

ELIJS CON
FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

JUNIO DE 1986



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	<u>Página</u>
Introducción	1
CAPITULO I - ASPECTOS GENERALES	
1. Evolución del Arrendamiento	3
2. Elementos Básicos	6
3. Modalidad del Arrendamiento	10
3.1 Arrendamiento Natural	10
3.2 Arrendamiento Real o Puro	10
3.3 Arrendamiento Operativo o de Servicio Completo	11
3.4 Arrendamiento de Pago Incompleto	11
4. Arrendamiento Financiero	12
4.1 Definición	12
4.2 Características	13
4.3 Ventajas	13
4.4 Clasificación	14
CAPITULO II - MARCO LEGAL	
1. Legislación Básica	18
1.1 Código Civil	18
1.2 Código de Comercio	20
1.3 Ley de Títulos y Operaciones de Crédito	20
2. Disposiciones Fiscales	21
2.1 Tratamiento Inicial, el criterio 13	21
2.2 Impuesto Sobre la Renta	32
2.3 Código Fiscal de la Federación	45
2.4 Ley del Impuesto al Valor Agregado	48
2.5 Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles	51
2.6 Recopilación Tributaria	52

CAPITULO III - FACTORES COMPLEMENTARIOS

1. Elementos Integrales	56
1.1 Cuentas de Registro	56
1.2 Tipo de Contrato sui generis	58
1.3 Bienes en Arrendamiento	61
2. Consideraciones en la Opción de Compra	66
2.1 Situación Financiera	67
2.2 Situación Fiscal	69
2.3 Factores Adicionales	70
3. Aspectos Financieros	72
3.1 Comparación con Otras Fuentes	72
3.2 Evaluación Financiera	76
3.3 Apreciación Fiscal-Financiera	79
3.4 Ubicación en el Mercado Financiero	81

CAPITULO IV - ARRENDAMIENTO FINANCIERO - CASO PRACTICO - Y EL CREDITO REFACCIONARIO

1. Comparaciones Básicas	86
1.1 Datos del Ejemplo Práctico	86
2. Solución ante el Arrendamiento Financiero	87
2.1 Tratamiento Fiscal	88
2.2 Obtención del Costo Neto	89
2.3 Efecto Fiscal Anual	90
3. Solución ante el Crédito Refaccionario	90
3.1 Cálculo Amortizaciones	91
3.2 Monto de Intereses y Costo	91
3.3 Efecto Fiscal	92
4. Análisis de Resultados	93
4.1 Valor Presente - Arrendamiento Financiero	94
4.2 Valor Presente - Crédito Refaccionario	95
4.3 Consideraciones Finales	95
CONCLUSIONES	97
BIBLIOGRAFIA	101

INTRODUCCION

Considerando que las actividades de arrendamiento han causado diversidad de estudios y análisis conforme al desarrollo Industrial -Producción, Servicios, Inversión, etc.-, las presentes notas estan enfocadas a enunciar éste financiamiento desde un punto de vista práctico que permita su identificación financiera con base a los elementos descritos así como su importancia operativa que ha venido coadyuvando a todas aquellas Empresas que han recurrido a esta herramienta redituable.

Asimismo y como material de consulta teórico-práctico, se espera que su utilidad sea acorde a su contenido documental, ya que inicia con un marco de presentación general y concluye con la presentación de datos y cifras consideradas como ejemplo práctico, por lo que se espera que pase a formar una investigación adicional a los diversos temas afines existentes con la aceptación que, por la temática tratada, los profesionistas consideren justa.

CAPITULO I
ASPECTOS GENERALES

1. EVOLUCION DEL ARRENDAMIENTO

A principios de los años sesenta, se forma en México la primera compañía dedicada a realizar operaciones de arrendamiento financiero, por lo que las autoridades hacendarias emiten el "criterio 13" para configurar el tratamiento fiscal que regularía la forma de enterar el Impuesto Sobre la Renta por parte de las compañías dedicadas a realizar operaciones de arrendamiento.

A finales de esta década el número de empresas dedicadas a ejercer esta modalidad era del orden de cinco aproximadamente; tomando en cuenta que la situación imperante no era equitativa desde el punto de vista fiscal, ya que se realizaba una doble depreciación acelerada, tanto por parte de la arrendadora como del arrendatario, la autoridad correspondiente cancela el criterio emitido unos años antes.

La Industria siguió creciendo, tanto en número de empresas dedicadas a la actividad de arrendamiento como en volúmen de operaciones; para las reformas fiscales de 1974, se implementa en la Ley de Impuesto Sobre la Renta el tratamiento fiscal aplicable, tanto a las arrendadoras como a los arrendatarios, es así como en esa década continúa en forma importante el crecimiento de la Industria y se llega a un número aproximado de 14 arrendadoras y los volúmenes de operaciones que se celebraban entre 1975 y 1980, ya alcanzaban cifras anuales que sobrepasarán respectivamente los 1,100 Millones de Pesos, llegando cerca de los 8,000 Millones anuales; se estima que a finales de 1981, el capital neto invertido era del orden de 18,000 a 20,000 Millones.

Al considerar las autoridades monetarias del país que la Industria del arrendamiento empezaba a manejar cifras de importancia a nivel nacional, a fines de 1981, deciden darle una característica especial, ya que las operaciones además del arrendamiento financiero se ampliaban en algunos casos a créditos refaccionarios, hipotecarios, etc., por lo que consideró que realmente al representar una actividad de intermediación financiera, se decide transformarla; a mediados de los setenta las compañías arrendadoras que desde sus inicios habían tenido muy buenas relaciones, tanto comerciales como personales, deciden la creación de un organismo que agrupase sus esfuerzos en bien de la profesión, por lo que en un principio lo que era una reunión de buenos amigos se transforma en una Sociedad bajo la modalidad de Asociación Civil.

Así es como surge en el ámbito mexicano, así como en América Latina la primera empresa arrendadora, siendo la "Interamericana de Arrendamientos, bajo la tipificación de una S.A."; por lo que con el tiempo el Arrendamiento Financiero, alcanzó un continuo desarrollo representando en la actualidad un gran número de empresas que se dedican a éste tipo de financiamientos, los cuales, por sus actividades específicas, es procedente mencionar algunas de ellas:

- Arrendadora Mexicana, S.A. de C.V.
- Arrendadora Internacional, S.A.
- Arrendamiento de Maquinaria y Equipo, S.A. de C.V.
- Arrendadora de México, S.A.
- Arrendadoras de Instituciones Crediticias

Lo anterior considera que en el lapso de los últimos 15 años, ésta actividad ha representado un medio de financiamiento importante, ya que, como un caso trascendental económico, la Empresa IBM, marcó el inicio del contrato de arrendamiento, ya que sus primeros servicios se enfocaron al uso de computadoras, siendo estos - casos como el presente, los que conformaron una tendencia evolutiva de operaciones de Arrendamiento, ya que en un período de 6 años (1964-1969) se resintió una aceptación favorable por parte de la iniciativa privada, según se aprecia en la siguiente tabla comparativa:

- Período -	- Equipo - - Arrendado -	- Miles - - Invertidos -	- Arrendamiento - - Proporcional -
Enero 1964 a Diciembre 1965	50 .0	29'850 0.6	.16%
Enero 1966 a Diciembre 1967	185 .2	39'600 0.8	.46%
Enero 1968 a Diciembre 1969	830 1.0	48'650 1.0	1.71%

Las cifras precedentes muestran que cuando se tienen recursos suficientes en una empresa se puede comprar el equipo, aun cuando solo se interese en usarlas bajo - cierta insignificancia, por lo que la alternativa más económica es la de arrendar dichos activos; antes del año de 1964, el arrendamiento se asociaba generalmente con los inmuebles -edificios, bodegas, oficinas, etc.,- pero en la actualidad es posible arrendar virtualmente cualquier activo fijo.

2. ELEMENTOS BASICOS

Tomando en consideración las definiciones que existen ante la diversidad de fuentes, se enuncian a continuación los elementos básicos que contractualmente deben identificarse ante la operación ha realizar.

Partiendo de la referencia jurisprudencial -Código Civil- encontramos los siguientes términos enunciativos: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y - la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto"; Robert N. Johnson -Administración Financiera- lo considera como: "Es un arreglo contractual mediante el -- cual el propietario (Arrendador) permite a otra (Arrendatario), emplear los Servicios durante un período de tiempo específico".

De las anteriores definiciones se concluye que los fines perseguidos son comunes, por lo que una definición resumida aplicable al arrendamiento financiero podría - considerarse bajo los siguientes términos: Es una alternativa de Financiamiento - para la adquisición de Bienes Muebles a Mediano Plazo.

Asimismo y bajo la misma apreciación terminológica, podrían enunciarse las siguientes conformaciones, según los elementos ya enunciados: Es aquella transacción - mediante la cual el arrendador además de otorgar el uso o goce de un bien por un plazo determinado al arrendatario se obliga a otorgar alguna alternativa atractiva al cumplimiento por parte del arrendatario del plazo y renta determinadas; - como por ejemplo: Opción de compra a un precio inferior; Participación del arrendatario en la utilidad que se obtenga; Prórroga en el plazo del arrendamiento; -

Posibilidad de un acuerdo de las partes sobre la recuperación del costo del equipo -valor residual-, etc.

2.1 Conceptos Jurídicos

Con base a lo enunciado anteriormente y con la referencia de que en el Capítulo -segundo de este trabajo se amplian los términos jurídicos de esta operación, a -- continuación se enmarcan los elementos básicos doctrinales sujetos de una definición previa de conocimiento:

El Arrendador.- Empresario cuya función básica es la de prestar Servicios Profesionales entre los que se pueden mencionar básicamente los siguientes:

- a) Promueve, selecciona y clasifica empresas sujetas de arrendamiento, normalmente esta actividad se desarrolla con más flexibilidad que la usual en otras instituciones de crédito.
- b) Realiza inversiones en Bienes de Capital que otorga en arrendamiento y por lo tanto toma los riesgos inherentes a los financiamientos a plazos fijos, - con la ventaja adicional de que conserva la propiedad del bien mientras dure el contrato.
- c) Obtiene recursos de Instituciones Nacionales y Extranjeras para hacerlos llegar a empresas grandes, medianas y pequeñas. La negociación para la obtención de dichos recursos, las condiciones, términos de plazos y costo implican una tecnología y posición dentro del campo financiero, con lo cual no cuentan directamente las empresas arrendatarias. Para éstas es de gran ayuda el - acceso directo a mercados de recursos, para lo cual existen entidades que se

encuentran como medios de apoyo, conociéndose básicamente las siguientes según operaciones que efectúan de una manera específica:

Fondos proporcionados por los Fabricantes de Bienes de Capital

Fondos de Banco Comercial Extranjero

Fondos de Agencia de Financiamiento Gubernamentales

Fondos de Inversiones Institucionales que adquieren papel comercial en las Arrendadoras.

- d) Los costos de los recursos obtenidos por las arrendadoras permiten ofrecer a la clientela planes de arrendamiento cuyas características financieras son, a menudo más adecuadas para satisfacer las necesidades concretas del usuario que de otra manera no podrían encontrar en los mercados tradicionales de crédito.
- e) Para los fabricantes de bienes de capital, las arrendadoras representan un instrumento adicional de mercadeo, argumento por el cual se ha considerado a las arrendadoras como factor básico de fomento económico.

El Arrendatario.- Cualquier Empresario que contrata una maquinaria o equipo mediante el pago de una renta, usualmente debe considerarse un buen sujeto de crédito y debe plantear a la arrendadora una operación con un manejo aceptable.

La Renta o Precio del Arrendamiento.- Representado por una suma de dinero o medida equivalente, con tal de que sea cierta y determinada que permita cuantificar la operación realizada.

Objeto del Arrendamiento.- Conformado por el bien que el arrendador concede en uso o goce temporal al arrendatario, siendo susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Todos éstos términos jurídicos, se fundamentan en lo que al respecto enuncia inicialmente el Código Civil, en sus artículos respectivos, los cuales una vez definidos es procedente enunciar de acuerdo a su naturaleza, que todo contrato de arrendamiento debe identificarse con base a los citados términos bajo las modalidades de: tipo civil, tipo mercantil o en su caso de tipo administrativo, por lo que para efectos de las presentes notas, el Arrendamiento Financiero debe ubicarse dentro de la naturaleza Administrativa, ya que los bienes sujetos de la operación son de característica tangibles; en cuanto al tiempo, el contrato ha de celebrarse bajo las características de ser un financiamiento de inversiones en bienes de carácter permanente, se podrán contratar a: corto, mediano y largo plazo, ya que representará para las Empresas con problemas financieros una buena forma de hacer uso, en cualquier tiempo, de equipo nuevo.

Resumidos todos los aspectos anteriores debe distinguirse una cierta clasificación de arrendamientos, aquellos que no son permisibles de que se vaya adquiriendo derecho de propiedad sobre el bien y los que permiten que el arrendatario sí adquiera en propiedad el bien arrendado a medida que vaya pagando las rentas, sobre esta base se pueden conformar ciertos grupos específicos de arrendamientos simples o de características financieras, de los cuales figuran los siguientes.

3. MODALIDAD DEL ARRENDAMIENTO

Partiendo de que arrendamiento en términos simplistas significa la obtención del derecho al uso de bienes sin adquirir su propiedad, la primera clasificación aplicable a estos términos queda integrada conforme a:

- Arrendamiento Natural
- Arrendamiento Real o Puro
- Arrendamiento Operativo o de Servicio Completo
- Arrendamiento de pago incompleto (duración mínima al 75% de la vida económica del bien)

3.1 Arrendamiento Natural

Cuando duración, rentas, uso y gastos es a cargo de una de las partes, casi siempre arrendatario.

3.2 Arrendamiento Real o Puro

Es aquella transacción mediante la cual el Arrendador goza de los derechos absolutos del bien, al igual que incurre 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 éste tipo, 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.

Bajo otras situaciones de operaciones realizadas, se le puede interpretar como aquel contrato por medio del cual el arrendatario tiene derecho a utilizar los activos a cambio del pago de rentas, considerándose bajo ciertas modalidades los bienes arrendados como de considerable índice de obsolescencia originado por tecnología revolucionada que constantemente está originando mejores y más rápidas -

máquinas y equipo, o en su caso cuando se manipulan productos que por estudios de mercado, tengan planeada su permanencia un tiempo breve.

Este arrendamiento es generalizada su aplicación en el uso de equipos electrónicos para cómputo de procesamiento de datos, maquinaria y equipo para la extracción de ciertos minerales básicos, equipos móviles, etc., por lo que su tratamiento financiero debe considerarsele excluido de los estados financieros como algún activo, por lo que su obligatoriedad al pago del alquiler o renta no representará un pasivo, sino hasta su vencimiento, ya que solo así se considera la no intervención de recursos de la Empresa en cuestión.

Otros tipos de arrendamientos bajo la característica de respetar el derecho de propiedad, lo constituyen:

3.3 Arrendamiento Operativo o de Servicio Completo

Esta modalidad programa las rentas de tal forma que el arrendador recupera el costo total del activo, el costo de financiamiento y de la Administración del activo, así como una utilidad satisfactoria de la Inversión; de acuerdo a la operación, - si el valor presente de las rentas iguala o excede al 90% del valor del equipo se le considerará como Arrendamiento Financiero, siempre y cuando no se transfiera - la propiedad del bien al arrendatario.

3.4 Arrendamiento de Pago Incompleto

Esta operación es idéntica al tipo de real o puro, sólo que de acuerdo a la operación, por el sólo hecho de que el término del arrendamiento sea igual o mayor al

75% de la vida económica del bien se considerará Arrendamiento Financiero.

Ante los conceptos anteriores y bajo la tendencia de irse adecuando la operación hacia características específicas de la propiedad del activo, la agrupación que se enuncia en el apartado posterior, se refiere a aquellas operaciones identificadas bajo el Arrendamiento propiamente denominado Financiero.

4. ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Teóricamente arrendar es similar a solicitar prestado, ya que el arrendamiento proporciona en alguna medida apalancamiento financiero, considerándose éste al arriendo como una forma de deuda y si este es plasmado en un contrato "sui generis" identificado como "innominados" por ser una composición de actividades reguladas (arrendar y comprar-vender), según anotado anteriormente, por la legislación civil.

4.1 Definición

Como contrato previamente requisitado: "Operación en la que se obliga una de las partes a entregar una cosa, en el transcurso de un plazo pactado y a su final deberá trasladarse su propiedad o dominio a la otra parte a cambio de un valor establecido o en su caso a una nueva renta de cuantía menor".

Este tipo de arrendamiento, una vez conocida la definición aplicable prevé que el arrendatario vaya adquiriendo en propiedad los bienes arrendados, para lo cual deberá contemplar los siguientes elementos, tanto de contenido como de forma:

4.2 Características

- . Las rentas que se cubran, deberán representar el valor del bien o activos, más los intereses y gastos, por lo tanto al término del contrato se adquirirá en propiedad el bien.
- . Conforme a las necesidades de la operación los bienes arrendados pueden ser de características especiales para una determinada necesidad del arrendatario.
- . Período inicial debe ser considerablemente menor a la vida útil del bien, por lo que el arrendatario tendrá la opción de renovar el contrato por el período de la vida útil del activo con rentas menores a las iniciales.
- . En el período de arrendamiento, el arrendatario tendrá a su cargo los gastos de conservación, mantenimiento, reparación, impuestos, seguros, etc., a diferencia del real o puro, ya que dichos gastos son a cargo del propietario del activo.
- . El arrendatario tendrá el derecho, durante la vigencia o término del contrato, de adquirir el activo propiedad conforme a un pago significativamente menor al valor del activo al momento de considerar su compra.

4.3 Ventajas

Ante sus características de beneficio o atracción redituable, es procedente enmarcar las principales ventajas de esta operación financiera, toda vez que por contra debe considerarse que existirá un costo adicional en su manejo -tasa de interés mayor a las de Instituciones de Crédito- y además contablemente -adquisición y rentas como pasivo- y fiscalmente -régimen especial- originarán un tratamiento especial en su manejo (notas posteriores):

- . Con base al flujo de efectivo ha presentarse, esto representará recursos importantes para la empresa, toda vez que no se efectuarán desembolsos significativos o enganches.
- . El propietario del bien no requerirá por el tipo de operación, reciprocidad de movimientos o saldos en posibles cuentas corrientes existentes.
- . El arrendatario podrá seleccionar el activo, proveedor y términos del contrato, según necesidades propias de la operación ha realizar.
- . Se podrá tener acceso a otros tipos de mercados, conforme a los activos arrendados y sus características.
- . Al término de las operaciones, se dejan libres los activos de la empresa con la posibilidad de utilizar otras fuentes de financiamiento.

4.4 Clasificación

La diversificación de aplicaciones, finalidades y características de los activos y términos de los contratos en cuestión, han dado lugar a varios tipos de arrendamientos financieros:

4.4.1 Arrendamiento Neto

Esta operación consiste en que el arrendamiento cubra los gastos inherentes al aprovechamiento del activo o cosa, siendo estos: instalación, seguros, reparación mantenimiento, etc.; estas características son las que predominan casi en la totalidad de las operaciones que se realizan, ya que en forma generalizada en el arrendamiento de una maquinaria el arrendatario cubre todos los gastos de importación o en su caso de traslado u otros complementarios.

4.4.2 Arrendamiento Global

Conforme a los gastos conocidos -enunciados anteriormente-, éstos son por cuenta del arrendador, estando comprendidos en el importe de las rentas pactadas, algún ejemplo generalizado de estas operaciones lo constituye el arrendamiento de equipos computarizados, en el cual se considera que los cargos por servicio, reposición, etc., están incluidos en el monto de la renta.

4.4.3 Arrendamiento Total

En esta operación se presenta la característica de que se le permite al arrendador recuperar con las rentas pactadas en un plazo determinado el costo total del activo arrendado, más el interés del capital invertido; esta modalidad representa en el arrendamiento Financiero que las mensualidades a pagar, cubran los dos conceptos asentados.

4.4.4 Arrendamiento documentado

Bajo la misma estrategia anterior, pero con la innovación de que el arrendatario -acepta títulos de crédito a favor del arrendador por las cantidades estipuladas - en el contrato suscrito.

4.4.5 Venta y Arrendamiento Ficticio

Esta operación la representa la venta de un activo de su propiedad a una arrendadora, quién a su vez le rentará el mismo bien o activo a la empresa vendedora, es así como existen empresas que pueden recibir dinero inmediato para operaciones - monetarias prioritarias con una mayor ventaja aun, de que dejando de ser propieta rio del activo, continúa utilizándolo conforme a las rentas pactadas; una caracte rística básica de esta operación es de que no se pierde de vista el valor residual del activo.

4.4.2 Arrendamiento Global

Conforme a los gastos conocidos -enunciados anteriormente-, éstos son por cuenta del arrendador, estando comprendidos en el importe de las rentas pactadas, algún ejemplo generalizado de estas operaciones lo constituye el arrendamiento de equipos computarizados, en el cual se considera que los cargos por servicio, reposición, etc., están incluidos en el monto de la renta.

4.4.3 Arrendamiento Total

En esta operación se presenta la característica de que se le permite al arrendador recuperar con las rentas pactadas en un plazo determinado el costo total del activo arrendado, más el interés del capital invertido; esta modalidad representa en el arrendamiento financiero que las mensualidades a pagar, cubran los dos conceptos asentados.

4.4.4 Arrendamiento documentado

Bajo la misma estrategia anterior, pero con la innovación de que el arrendatario - acepta títulos de crédito a favor del arrendador por las cantidades estipuladas - en el contrato suscrito.

4.4.5 Venta y Arrendamiento Ficticio

Esta operación la representa la venta de un activo de su propiedad a una arrendadora, quién a su vez le rentará el mismo bien o activo a la empresa vendedora, es así como existen empresas que pueden recibir dinero inmediato para operaciones - monetarias prioritarias con una mayor ventaja aun, de que dejando de ser propietario del activo, continúa utilizándolo conforme a las rentas pactadas; una característica básica de esta operación es de que no se pierde de vista el valor residual del activo.

Una desventaja de esta opción es la de no contar más con la existencia del activo para considerarlos en créditos posteriores, o en su caso puede presentarse un aumento de la carga fija financiera a la empresa, por lo que es necesario que se cuide que esta operación represente tasas de re-inversión mayores al costo del arrendamiento y así poder considerarse como recomendable y redituable para el tipo de activos en arrendamiento.

CAPITULO II

MARCO LEGAL

1. LEGISLACION BASICA

Considerando que las operaciones de Arrendamiento Financiero, representan una actividad que prácticamente no se encuentra legislada en algún precepto de tipo legal y una vez comentadas -segunda parte del Capítulo primero de las presentes notas- las personalidades jurídicas existentes a continuación se describen la diversidad de disposiciones jurídicas básicas que de una u otra forma contienen la referencia de este instrumento de financiamiento así como aquellos aspectos que fundamentan su vigencia legal.

De acuerdo a su propia naturaleza legislativa y conforme a la secuencia jurídica de su vigencia, existe una secuencia de preceptos enunciativos que contienen las características del Arrendamiento Financiero:

1.1 Código Civil

En su libro cuarto se enmarca la obligatoriedad jurídica en cuanto a las características de la celebración del convenio, ya que en su Artículo 1792 se enuncia: -Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, y si éstos producen o transfieren las obligaciones o derechos, se le aplicará el término de contrato -Artículo 1793-; ahora bien si el acto contenido en el contrato reviste características específicas de algún acto mercantil, deberá observarse los términos del Artículo 1796: Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, salvo aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley, por lo que se obliga a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley.

Conforme a los demás elementos intrínsecos de validez, también se tienen contemplados los términos de: Capacidad -Art's 1798 al 1799-; Representación -1800 al 1802-; Consentimiento -1803 al 1811-; Objetivos del contrato -1824 al 1831-; Forma -1832 al 1834-; y su Interpretación -1851 al 1857-, los cuales conjuntamente refuerzan en contenido y forma la procedencia indistinta de cualquier operación de Arrendamiento Financiero.

Una vez conocidos los anteriores conceptos intrínsecamente enunciados, se deben conocer aquellos complementarios representados por: la promesa, la compra-venta, obligaciones del vendedor-comprador, ya que estas operaciones, según el Artículo 2248, se definen como: habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero y mientras no pase la propiedad de la cosa vendida al comprador, si este recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

Siguiendo con las mismas características de esta fuente jurídica y como marco adicional a la operación del arrendamiento, el Artículo 2398 enuncia que: Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce a un precio cierto; éstos términos sí se complementan con el enunciado de los Artículos 2399: La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada, y el 2400: Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estricta-

mente personales; se estará ante la unificación mínima de preceptos legales correspondientes a lo aplicable en cuanto a conceptos motivo del Derecho Civil.

1.2 Código de Comercio

Como ha quedado asentado, esta fuente de financiamiento esta considerada como de tipo administrativo, por lo que este precepto legal explica, por su naturaleza, - que se trata de un acto de comercio considerándose como tales los que se enuncian a continuación - Artículo 75: Las adquisiciones, enajenaciones, alquileres, mantenimiento, etc., actividades identificadas plenamente como mediadoras de un fin - lícito.

Complementando las actividades enunciadas, los Artículos 64 -garantía del Contrato Mercantil- y 376 -incumplimiento contratos mercantiles-, encontramos que esta operación encierra características de apego y observancia a un acto plenamente - identificado, en virtud de que las arrendadoras no aplican solo la rescisión del contrato y por lo tanto la devolución del bien, ya que la sanción es más representativa que la del Código de Comercio, por lo que la compra-venta descansa en un - interés básico del arrendador, el de recuperar su inversión e intereses.

1.3 Ley de Títulos y Operaciones de Crédito

Considerando que el Arrendamiento Financiero esta representado por características de ser una operación crediticia o financiera, en virtud de que reviste similitudes de transacciones con créditos de habilitación y avío y/o refaccionarios, ya que - las arrendadoras mexicanas en su mayoría tienen vínculos muy estrechos con grupos financieros o bancarios, es procedente enmarcar que podría incluirse en este ordg

namiento todos aquellos aspectos inherentes a este financiamiento monetario cuya formalidad siempre se plasma en actos contractuales.

Esta apreciación se basa en ciertas características de homogeneidad, siendo básicamente: -Artículos del 321 al 333-, garantía del acreditante, la que se constituirá por el bien y con los frutos y productos que sean obtenidos por el acreditado, así como proceder a la inscripción del contrato ante el Registro Público de la Propiedad, lo anterior ha ocasionado que la función del crédito refaccionario en cierto grado haya sido substituido por la operación del arrendamiento financiero, observándose que los bienes adquiridos en cuestión, en la operación fiduciaria son del acreditado y en la operación financiera éstos son de la arrendadora.

Adicionándose a lo asentado, cabe agregar que el respaldo jurisprudencial del Arrendamiento Financiero esta representado por un Título de Crédito denominado Pagaré, el cual obliga al cumplimiento de este tipo de actos.

2. DISPOSICIONES FISCALES

Partiendo de que el contrato del Arrendamiento Financiero es una actividad que actualmente esta regida por la legislación fiscal, es procedente enunciar sus características de regulación.

2.1 Tratamiento Inicial, el criterio 13

Anteriormente quedó señalado que en el período de los sesentas, se fueron incrementando las actividades de arrendamiento, por lo que las autoridades hacendarias configuraron ciertas bases de tratamiento fiscal a estas operaciones novedosas,

así es como en 1966 es boletinado un documento denominado "criterio 13", el cual causó una cierta obligatoriedad en cuanto a su contenido, ya que especificaba el como debería enterarse el Impuesto Sobre la Renta a cargo, tanto del arrendador - como del arrendatario.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, con su Oficio No. 311-22526 del 30 de abril de 1966, difundió lo que se entendía como criterio 13:

= Se han estado recibiendo en ésta Secretaría reiteradas solicitudes acumuladas - por diversas empresas, en el sentido de que se autorice un porcentaje mayor a efecto de realizar la depreciación de bienes tales como maquinaria, equipo y herramienta para industria, camiones, automóviles y cualquier otro vehículo destinado al - transporte, que son objeto de contrato de arrendamiento con opción de compra o por cuyo acuerdo expreso, al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prórrogas - acordadas, el arrendatario puede vender los bienes o adquirir la propiedad de los mismos, ya sea por la terminación del contrato o mediante el pago de una cantidad simbólica.

Teniendo en cuenta las razones que se aducen en las citadas solicitudes y las - cláusulas de los contratos aludidos, que por ser esencialmente iguales plantean - un problema de tipo general, esta Dirección ha decidido aportar también un criterio de carácter general que regule esta materia, por lo que, con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 10 del Código Fiscal de la Federación, 371 del Código de Comercio y 19 Fracción VI inciso g) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, resuelve que deben aplicarse a las peticiones aludidas, las siguientes reglas:

I.- A las operaciones de referencia deberá dárseles fiscalmente el trato de ventas en abonos, en virtud de la opción que tiene los arrendatarios de comprar o enajenar los bienes objeto de los contratos, al terminar los plazos forzosos pactados y en razón a que cumplidas las prórrogas, los arrendamientos adquieren la propiedad de los bienes, ya sea por que se extinga el arrendamiento o los propios arrendatarios cubran cantidades simbólicas por los bienes arrendados.

II.- En consecuencia, las empresas que realicen esas operaciones con el carácter de arrendadoras, podrían optar entre considerar el total del precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas, como ingresos del ejercicio, o bien acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubieren sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado la operación. Este costo será la cantidad que resulte de aplicar a los abonos por operaciones realizadas durante determinado ejercicio, el porcentaje que en el precio total pactado en las ventas en abonos celebrados durante el mismo, represente el costo de los bienes enajenados.

III.- Si recuperasen por incumplimiento de los contratos, los bienes objetos de los mismos, los incluirán nuevamente en el inventario al precio original de costo, deduciendo únicamente el demérito real que hayan sufrido, o aumentado el valor de las mejoras en su caso.

En esta hipótesis, esas empresas acumularan como ingreso, las cantidades recibidas de los arrendatarios, deducidas las que hubieren devuelto por cualquier causa, así como las que ya se hubieren acumulado con anterioridad.

IV.- Si al finalizar los plazos pactados, los arrendatarios enajenaren los bienes arrendados, ambas partes acumularán como ingreso gravable, los importes de las ventas en la proporción que les corresponda según los contratos respectivos.

V.- Los arrendatarios, pueden a su vez optar por deducir anualmente, el importe de las rentas y demás prestaciones que paguen durante los plazos forzosos pactados y sólo al finalizar las prórrogas acordadas, como valor de los bienes los importes de las cantidades simbólicas que como saldo cubran a los arrendadores, o considerar los importes totales de los contratos. Como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal, en éstos casos, si no hicieron uso de la opción, deberán considerar como pérdida la diferencia que corresponda. =

Del texto anterior y como análisis jurídico propio de su repercusión, se resumían las siguientes opciones de interpretación:

1. El arrendador podía elegir entre considerar el total de las prestaciones pagadas en el contrato como ingreso del ejercicio, o bien aplicar el régimen de rentas en abonos, es decir, acumular únicamente las prestaciones que le hubieren sido pagadas, con deducción del costo que les correspondiera.
2. Por su parte el arrendatario podía deducir el importe de las rentas y demás prestaciones pactadas y sólo considerar como valor de los bienes al término del plazo convenido, el correspondiente a la opción de compra, mismo que depreciaría en los términos de la ley, o bien considerar como costo de adquisición del bien el valor total del contrato y efectuar la deducción mediante la depreciación correspondiente; en este último caso, si no se hacía uso de

la opción de compra, se debía considerar como pérdida al valor por redimir del bien objeto del contrato.

Este planteamiento normativo resultaba inadecuado en cuanto a su equidad, pues se otorgaban diferentes consecuencias jurídicas a las partes, ya que para el arrendador la operación se sujetaba al tratamiento de las ventas a crédito, mientras el arrendatario podía considerarla como un arrendamiento puro, encontrándose ante una atractiva posibilidad de planeación fiscal.

Las autoridades de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al darse cuenta del diferimiento en el pago de los impuestos que provocaba el criterio 13, procede a derogar dicho criterio, el cual se planteó bajo los siguientes términos según Oficio Circular No. 537-6194 del 23 de septiembre de 1969, dirigido ante los Directores Generales del Impuesto Sobre la Renta y de Auditoría Fiscal Federal.

= Revocación del "criterio 13"; a los CC. Directores Generales del Impuesto Sobre la Renta y de Auditoría Fiscal Federal, Presente:

Por oficio No. 311-22526 del 29 de abril de 1966, dio Usted a conocer el Criterio No. 13 de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, que se refiere al régimen fiscal aplicable a las partes en el caso de un contrato de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra. En dicho criterio se dá el tratamiento de venta en abonos a los ingresos de los arrendadores de maquinaria y equipo con opción de compra, esto es, se les permite deducir el costo del bien durante el período del contrato, mientras que por otra parte el arrendatario deduce el --

importe total de las rentas derivadas del mismo contrato. Esto es que mediante - dicho criterio se otorgan diversas consecuencias jurídicas a las partes de un mismo contrato.

Después de cambios de impresiones con el Colegio de Contadores y con las Confederaciones Nacionales de Cámaras, se ha llegado a la conclusión de que la aplicación constante del citado criterio 13 afecta al Sistema de la depreciación en materia del Impuesto Sobre la Renta, así como al control de una de las deducciones más - importantes en el mencionado tributo.

Por lo anterior y con fundamento en el Artículo 82 del Código Fiscal de la Federación se expide esta Circular para dar a conocer el criterio de la autoridad superior en cuanto a la aplicación de las normas tributarias correspondientes para el efecto de que tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, procede otorgar el contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes, es decir, que si bien es cierto que el arrendatario puede deducir el valor de las rentas pactadas, también es cierto que el arrendador deberá - deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que son de su propiedad, en los términos que establece el Artículo 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no procediendo por lo tanto, que se aplique la parte proporcional del costo de los bienes tal como señalaba el Criterio No. 13 que se deja sin efecto.

Ruego a Ustedes tomar nota del contenido de este Oficio y dictar sus disposiciones sobre el particular, a partir de esta fecha, 23 de septiembre de 1969. *

El presente documento permitió, entre otros puntos, la inexistencia de una doble descarga de gastos para ambas partes contratantes, trayendo como consecuencia una mayor recaudación de impuestos en su primer período de vigencia, por lo que las -

nismas autoridades hacendarias ante el efecto captado y la existencia de algunas situaciones de duda, confirman la revocación del criterio 13 conforme a un oficio fechado el 3 de junio de 1970, el cual por la significativa observancia se transcribe a continuación:

= Ratificación de la revocación y regulación de la opción de compra; Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio, Balderas No. 144, México, D.F.:

El 23 de septiembre de 1969, mediante Oficio Circular No. 537-6194 dirigido al - Director General del Impuesto Sobre la Renta, se señaló a dicho Funcionario que - quedaba sin efecto el criterio No. 13 expedido por la Dirección del Impuesto Sobre la Renta el 25 de abril de 1966 y mediante el cual se daba el tratamiento de venta en abonos a los arrendadores de maquinaria y equipo con opción a compra; es decir, se les permitía deducir el costo del bien durante el período del contrato mientras que por otra parte el arrendatario deducía el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato.

Por considerar incongruente el tratamiento fiscal otorgado a las dos partes de un mismo contrato y considerando que el mencionado criterio 13 era contrario al sistema de depreciación del Impuesto Sobre la Renta, en aquella ocasión y con fundamento en el Artículo 82 del Código Fiscal de la Federación, se revocó el multicitado criterio 13 para el efecto de que, tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción a compra, se le otorgará al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes, es decir, que el arrendatario siguiera deduciendo el valor de las ventas pactadas, pero el arrendador no podría deducir el costo de los bienes dados en arrendamiento, sino únicamente su depreciación en

los términos que establece el Artículo 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Al dar a conocer esta resolución a las empresas interesadas éstas acudieron nuevamente a realizar diversas gestiones ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público tendientes a obtener un tratamiento diferente al señalado en el Oficio Circular 537-6194 del 23 de septiembre de 1969.

Después de diversas reuniones que han tenido con los representantes de las empresas arrendadoras que operan en México, el llamado contrato de Arrendamiento Financiero, esta Secretaría no encuentra justificación alguna para diferir de su criterio final expresado en el multicitado Oficio Circular 537-6194 de septiembre pasado y por lo tanto, lo confirma en todas y cada una de sus partes con las siguientes consecuencias:

1.- Que es obligación del arrendador financiero, en tanto no transfiera la propiedad del bien, calcular el cargo por depreciación anual para hacer la deducción correspondiente a su ingreso acumulable en cantidades que no excedan a los porcentajes señalados en el Artículo 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en vigor, los cuales no pueden ser modificados sin la previa autorización de esta Secretaría.

2.- Que además, de acuerdo con el Artículo 19 del propio ordenamiento, entre los ingresos acumulables se encuentra comprendida la diferencia entre los precios declarados por el causante y los que fije la Secretaría de Hacienda, cuando aquellos no correspondan a los de mercado, con base en los de factura o en los corrientes del mercado.

3.- Por lo que, al aplicar los arrendadores el costo de los bienes durante los plazos del contrato y supuestos dichos plazos menores a aquellos que la Ley toma -

en cuenta para fijar los porcentajes de depreciación, violan la disposición contenida en el precitado Artículo 21 de la Ley mencionada y al vender los bienes de su propiedad a precios inferiores a los de mercados o de costo, se ubican en el supuesto contenido en la Fracción VI, inciso c), del Artículo 19 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

En tal virtud y de acuerdo con los Artículos 19 y 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en relación con el 82 del Código Fiscal de la Federación, procede la rectificación de las declaraciones de las empresas arrendadoras que en sus operaciones se ajustaron al criterio 13.

Sin embargo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en su ánimo de actuar bajo principios de equidad en este problema, ofrece que a petición concreta de cada una de las empresas arrendadoras, que han actuado conforme al criterio 13, revocado por la autoridad administrativa desde el 23 de septiembre pasado, autorizará durante los próximos 30 días la presentación de declaraciones espontáneas que rectifiquen las manifestaciones presentadas por ejercicios anteriores, para ajustarse a los términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en sus Artículos 19 fracción VI, inciso c) y 21, corrigiendo la deducción correspondiente a costo, por depreciación de los bienes y acumulando a la fecha del ejercicio de la opción de compra la diferencia entre el precio normal a que se vendió el bien y su costo original, menos depreciaciones.

Las diferencias de impuestos que resulten por la aplicación de este procedimiento se cobrarán mediante la liberación, en cada caso, de los recargos y de las sanciones. Si pasado dicho plazo no se presentan en forma espontánea las empresas arrendadoras a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para rectificar sus declara

ciones de años anteriores, pagando las diferencias de impuestos, sin recargos ni sanciones, ésta Secretaría procederá a la revisión de las declaraciones originales liquidando las diferencias de impuestos que resulten y en este caso aplicando los recargos y multas que procedan por no haber acudido al llamado conciliatorio de la autoridad Fiscal. Atentamente. México, D.F., a 3 de junio de 1970. =

Una vez conocidos los contenidos de los dos documentos anteriores y considerando que las autoridades fiscales pretendieron en su tiempo regular impositivamente las actividades del arrendamiento financiero, se presentaron los siguientes efectos en cuanto a su observancia.

Se conservaban las mismas opciones para el arrendatario, estableciendo que el arrendador debía acumular el 100% de las rentas, deduciendo exclusivamente la depreciación de los bienes arrendados, disponiéndose además que en el caso de que la opción de compra se ejerciera a un precio meramente simbólico, se consideraría como ingreso acumulable la diferencia entre dicho precio y el valor de mercado del bien al momento de ejercerse la opción, lo anterior intentó resolver el problema que provocaba el criterio 13, lo único que se consiguió fue complicar la situación haciendola más injusta.

El verdadero problema era el régimen del arrendatario, mismo que no fue modificado, mientras que el arrendador se veía seriamente perjudicado al tener que declarar como ingreso, al ejercerse la opción de compra a un precio simbólico, la diferencia entre dicho precio y el valor de mercado del bien. El argumento utilizado por las autoridades era la disposición contenida en el inciso c) de la fracción VI del Artículo 19 de la Ley, pero no tomaban en cuenta que ese mismo inciso --

establecía que no procedería la estimación de ingresos por la venta de bienes al costo o menos del costo cuando existieran circunstancias que determinaran la necesidad de la operación y con la aclaración de que el causante hubiera acumulado en los ejercicios anteriores ingresos por rentas superiores al costo del bien, ésta era una razón más que válida para establecer un precio simbólico para la opción de compra, según términos recomendativos.

Si a esto se le agrega que las autoridades intentaron aplicar el nuevo régimen en una forma retroactiva, es procedente comprender el porqué de las protestas de los arrendadores.

Ante esta situación se llevó a la práctica ciertas operaciones del Arrendamiento Financiero que descansaban sobre la ya definida derogación del criterio 13, las que pretendían un apego casi a la letra de lo establecido, sobre esta base las arrendadoras tenían la obligación de depreciar los bienes que daban en arrendamiento, de acuerdo a las tasas fiscales que establecía la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que para el cálculo de sus planes de arrendamiento, tenían que tomar en consideración esta disposición pero independientemente de esta limitación específica, no se tenía ningún marco con base en el cual pudiera quedar estructurado fiscalmente el servicio de arrendamiento financiero, lo que originaba que las arrendadoras financieras, operaran en formas muy variadas, provocando en ocasiones situaciones fiscales bastante confusas.

Afortunadamente y ante la problemática ya expuesta, las autoridades reguladoras fiscales optaron por incorporar la actividad del arrendamiento financiero ante los diversos preceptos existentes, lo que ha venido sucediendo evolutivamente, -

por lo que el presente estudio proseguirá conforme a estos ordenamientos.

2.2 Impuesto Sobre la Renta

A partir de noviembre de 1974, se procede a aplicar los nuevos términos que regulaban la actividad del arrendamiento financiero -modificaciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta-, las que venían a regular la situación en que se encontraban tanto los arrendadores como las arrendatarias que participaban en la celebración de estos contratos, teniendo su vigencia en determinados Artículos hasta el año de 1980, ya que a partir de 1981, la Ley que se cita sufrió cambios estructurales en su contenido, por lo que aquellos términos inicialmente incorporados a la legislación actualmente se encuentran sustituidos en su referencia numérica --nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta- según se aprecia al final de las notas de esta Ley.

En relación a la situación que imperó desde 1974 bajo una intensión controlativa de la operación, la cual se puede decir que en esencia esta vigente, ésta se estructuró bajo los siguientes puntos:

1. En primer lugar se establecieron una serie de requisitos que debían cumplirse para quedar sujetos al régimen especial, mismos que se mencionan más adelante.
2. En el caso del arrendador se aplicaba el régimen correspondiente a los contratos de compraventa, pudiéndose optar por el régimen de ventas en abonos, es decir, se regresaba al sistema establecido por el criterio 13. En ningún caso el arrendador podía depreciar los bienes objeto del contrato, y

los ingresos que se derivaran de cualquiera de las opciones serían acumulables en el ejercicio en que fueran exigibles, sin deducción alguna.

3. Por su parte el arrendatario debía considerar como costo de adquisición depreciable el 70% del total de pagos convenidos para el plazo forzoso inicial. El 30% restante debía depreciarse en anualidades iguales durante dicho plazo forzoso inicial del contrato.

Adicionalmente a estas nuevas apreciaciones y como antecedente regulativo de observancia general, mediante un documento identificado como el acuerdo 102-4079 - del Subsecretario de Ingresos, publicado en el diario oficial del 20 de diciembre de 1974, se estableció que tratándose de contratos a plazos mayores de tres años que tuvieran por objeto el arrendamiento de maquinaria y equipo industrial estrictamente indispensables para el uso normal y propio de las empresas dedicadas a las actividades industriales mencionadas en la fracción I incisos c) y d) del Artículo 21 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta -hasta 1980- y a los directamente relacionados con las actividades de hotelería y servicios de hospital, las proporciones aplicables serían las siguientes:

<u>Contrato a un plazo</u> <u>forzoso inicial de:</u>	<u>Depreciable según</u> <u>tiempo del contrato</u>	<u>Depreciable a tasas</u> <u>del Artículo 21</u>
De 3 hasta 5 años	40%	60%
Más de 5 años	50%	50%

A partir del 1o. de enero de 1976 fueron incorporadas a la Ley las disposiciones del acuerdo 102-4079, en virtud de que marcaron cierta base de criterio a seguir.

ya que también se enunciaba lo procedente en aquellos casos que el contrato concluyese antes del plazo pactado.

En términos generales el tratamiento explicado resultaba lógico y justo, sin embargo, los porcentajes utilizados para que el arrendatario determinara la cantidad que debía considerar como activo fijo y el valor que debía deducir en anualidades iguales durante el plazo inicial forzoso, resultaban rígidos y en muchos casos injustos, ya que no tomaban en cuenta las tasas de interés estipuladas ni la posibilidad de plazos mayores de cinco años, elementos que representan un papel muy importante en los contratos de arrendamiento financiero.

Ahora bien y con la finalidad de apreciar desde otro ángulo interpretativo, a continuación se enuncian aspectos adicionales al régimen o tratamiento que se explica ya que las operaciones de arrendamiento financiero debían observar, conforme a la vigencia de la Ley del Impuesto Sobre la Renta una serie de requisitos para quedar sujetas a su régimen especial, siendo estas las siguientes:

1. Deberá existir contrato escrito.
2. Las partes deberán sujetarse a un plazo inicial forzoso.
3. El total de pagos pactados deberá exceder del costo de adquisición del bien.
4. El arrendador deberá señalar en el contrato la tasa de interés que se considere para fijar los pagos de las cantidades convenidas, dato exigido desde el 1.º de enero de 1980.
5. Al concluir el plazo inicialmente pactado, el arrendatario deberá elegir entre cualquiera de las siguientes opciones:

- a) Adquirir el bien a un precio inferior al valor de mercado del mismo - al momento de la opción.
- b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto, durante el cual los pagos deberán ser por un monto inferior al convenido durante el plazo inicial, o
- c) Participar en el importe de la enajenación del bien a un tercero.

Bajo una opinión evaluativa, los requisitos comentados contienen ciertas características que en esencia equivalen a una enajenación a plazos, coincidiendo en - términos generales con lo que la técnica contable señala al respecto, haciendo - coherente el régimen fiscal actual aplicable a este tipo de contratos.

El arrendador, como ha quedado mencionado, está en posibilidad de considerar la - operación como una venta a crédito normal, acumulando la utilidad total correspon- diente en el ejercicio en que se realice la operación, o bien aplicar el régimen de ventas en abonos, es decir, acumular únicamente los abonos que efectivamente - le hubieren sido pagados, con deducción del costo que les corresponda según el - ejercicio en que se hubiere celebrado la operación.

Asimismo los ingresos derivados de la realización de cualquiera de las opciones - se acumularan en el ejercicio en que sean exigibles y no estando sujetos a deduc- ción alguna. La acumulación se hará por el importe real de la opción, no procedien- do la estimación a que se refería el artículo respectivo de la Ley, así como lo - dispuesto por el artículo correspondiente al reglamento, ambos ordenamientos vi- gentes hasta diciembre 1980.

El arrendatario por su parte considerará como costo de adquisición del bien la cantidad que resulte de aplicar al total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato el porcentaje que corresponda según tasas y años aplicables que se encontraban contenidos en el Artículo de la Ley (adicionado a partir del 1o. de enero de 1980 con su cambio respectivo en 1981) según término del contrato y la tasa de interés aplicable al primer año del plazo pactado. La cantidad así determinada se depreciará en los términos del artículo respectivo y la diferencia se deducirá en anualidades iguales durante el plazo inicial convenido, es conveniente aclarar que esta última deducción tendría que coincidir precisamente con las fechas del contrato, sin tomarse en cuenta la fecha de cierre del ejercicio de la empresa, es decir, podrá existir una deducción proporcional a los meses transcurridos en determinados ejercicios, de acuerdo a la fecha de celebración del contrato correspondiente, no operando en estos casos las reglas aplicables a la deducción por depreciación o amortización.

También se consideró la circunstancia de que el arrendador fuese un extranjero residente en el extranjero, para efectos de este supuesto se considerará que el interés fijado sería el que corresponda por operaciones interbancarias que fluctuase en el mercado de Londres (LIBOR) al momento de celebrar la operación.

Ahora bien, si el contrato terminase antes del plazo pactado, el arrendatario considerará como partida deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas.

Por otro lado, al ejercer alguna de las opciones, según punto 5 anterior, incisos a), b) y c), se acatarán los siguientes criterios:

1. Si se adquiere el bien o decide prorrogar el contrato, el monto de la opción deberá considerarse como complemento del costo de adquisición de los bienes, sujetándolo a depreciación a la tasa que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para depreciar dicho costo de adquisición.

2. Si se optase por participar en el importe de la enajenación del bien a un tercero, deberá considerarse como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por su participación.

Para concluir, la parte correspondiente a Impuesto Sobre la Renta, deseo expresar que en mi opinión el actual régimen fiscal aplicable a los contratos de arrendamiento financiero resulta lógico y justo en términos generales. Independientemente de esto, el solo hecho de que estas operaciones se encuentren expresamente reglamentadas en la ley significa ya un beneficio importante, pues evita los grandes problemas de inseguridad fiscal que existieron hasta el 18 de noviembre de 1974.

Resumiendo las notas relativas a este precepto legal, es procedente enmarcar que este régimen fiscal resulta lógico y justo en términos generales, ya que significan un beneficio importante en virtud de que las actividades del arrendamiento financiero estén expresamente reglamentadas evitando con esto la inseguridad fiscal que existió hasta noviembre de 1974.

Considerando como parte complementaria al presente apartado y con base a lo que enuncia la actual Ley del Impuesto Sobre la Renta, vigente desde enero de 1981, -

se presenta una configuración comparativa de los preceptos involucrados con el arrendamiento financiero:

Arrendamiento Financiero, conceptos aplicables	Ley del Impuesto Sobre la Renta Hasta dic.1980	Posterior ene 1981
Autonoviles de lujo	26, fracc XVI 60-A del Reglam	40, fracc II 137 49 del Reglam
Costo en el	- - -	30
Deducción costo para arrendatario	21, fracc XII 21-A	48 al 50 48 y 49 del Reglam
Efectuado por extranjeros	31, fracc I-1 41, fracc III	48 155
Erogaciones derivadas de contratos Ingresos para el arrendador	19, fracc VI-h 20 del Reglam	49 16 10 y 11 del Reglam
Opciones pactadas	- - -	50
Ventas en abonos	19, fracc VI-h	16 10 y 11 del Reglam

Nota: Reglamento -
vigentes desde marzo de 1984.

Con la finalidad de apreciar en forma y contenido los preceptos correspondientes a la vigente Ley del Impuesto Sobre la Renta, a continuación se incluye en su caso resumido, el texto del principal articulado de consulta:

Artículo 15 Enajenaciones a plazo, Contratos de Arrendamiento Financiero

Los contribuyentes que realicen enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, o que obtengan ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, podrán optar por acumular el total del precio pactado como ingreso obtenido en el ejercicio o bien considerar como ingreso acumulable el que efectivamente les hubiere sido pagado durante el mismo.

Cuando el contribuyente enajene documentos provenientes de arrendamiento financiero o de enajenaciones a plazo deberá considerar como ingreso acumulable en el ejercicio en que esto suceda la cantidad pendiente de cobrar.

En el caso de incumplimiento de contratos de arrendamiento financiero o de contratos de enajenación de bienes a plazo, cuando el arrendador recupere el bien deberá acumular como ingreso, las cantidades recibidas del arrendatario, 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 se 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.

Artículo 30 Costo de enajenaciones a plazo, costo en el arrendamiento financiero

Los contribuyentes que realicen enajenaciones a plazos o celebren contratos de arrendamiento financiero y que opten por acumular como ingreso del ejercicio los pagos efectivamente cobrados durante el mismo respecto de las mercancías que se den en arrendamiento financiero, calcularán el costo, conforme a lo siguiente:

I. Al término del ejercicio fiscal calcularán el porcentaje que representa el costo de los bienes sujetos a contrato de arrendamiento financiero durante el mismo, dividiendo dicho costo entre el precio total de dichas operaciones.

II. Deducirán de las cantidades que efectivamente hubieran cobrado durante el ejercicio provenientes de contratos de arrendamiento financiero celebrados en -

dicho ejercicio y en los anteriores, el costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado el contrato de arrendamiento financiero.

Este costo será la cantidad que resulte de aplicar el por ciento a que se refiere la fracción I de este artículo a los pagos que efectivamente hubieran cobrado, por concepto de contrato de arrendamiento financiero efectuados en dicho ejercicio.

III. En caso de que no se obtuviera la cantidad total de los pagos ni la recuperación del bien, se podrán deducir cuando transcurra el plazo de prescripción o antes las cantidades que resulten de aplicar el saldo del deudor el por ciento a que se refiere la fracción I de este artículo, correspondiente al ejercicio en que se hubiera realizado la operación que les dio origen.

Artículo 48 Arrendamiento Financiero, arrendadores extranjeros, tasas intermedias

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 contenido en este artículo corresponda, según el número de años del plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de interés aplicable al primer año del plazo pactado, cuando varíe la tasa aplicable al primer año se considerará el promedio de dicho año, nota: el cuadro especifica años del contrato, 1 al 20; 21 a 25; 26 a 30 y más de 30, con una relación de tasas de interés de 10% al 100% - grupos de 5%- con una escala del mayor al menor según sea el caso del período de los años contratados.

Cuando el arrendador sea un residente en el extranjero para efectos de la aplicación del cuadro contenido en este artículo se considerará que el interés fijado -

para determinar los pagos correspondientes al primer año de plazo, es el interés por operaciones interbancarias que rija en el mercado de Londres (LIBOR) al momento de celebrar el contrato.

Asimismo cuando la tasa de interés pactada no coincida exactamente con alguno de los porcentos de tasa de interés establecidos en el cuadro de este artículo, para determinar el porcentaje aplicable se considerará la tasa de interés más próxima al interés pactado. Si este 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.

Artículo 49 Erogaciones derivadas de contratos de arrendamiento financiero

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 porcentaje 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.

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.

Artículo 50 Opciones en Arrendamientos Financieros

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 prórrogar 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 falten 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.

Artículo 155 Fuente de riqueza en Arrendamiento Financiero

En los ingresos por arrendamiento financiero, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional, cuando los bienes se utilicen en el país. Salvo prueba en contrario, se presume que los bienes se utilizan en el país, cuando quien use o goce el bien sea residente en el mismo, o residente en el extranjero con establecimiento permanente en el país.

2.2.1 Reglamento del Impuesto Sobre la Renta

Como ha quedado asentado y únicamente como referencia, se incluyen los artículos propios de la operación del Arrendamiento Financiero, según vigencia de este nuevo Reglamento, publicado en el Diario Oficial el 29 de febrero de 1984.

Artículo 10 Enajenaciones, Contratos de arrendamiento financiero

En el caso de que los contribuyentes realicen enajenaciones u obtengan ingresos - provenientes de contratos de arrendamiento financiero deberán sujetarse a lo siguiente:

I. Calcularán la proporción que represente el costo de los bienes que sean - objeto de contratos de arrendamiento financiero, respecto del precio total de dichos bienes o del monto de la contraprestación, según se trate.

II. Considerarán como ingresos del ejercicio las cantidades que efectivamente hubieran obtenido durante el mismo, provenientes de los contratos de arrendamiento financiero, celebrados en ese ejercicio y en los anteriores.

III. Deducirán de dichos ingresos el costo que proporcionalmente les corresponda conforme a la fracción I de este artículo.

IV. En el caso de que no se obtuviera el pago del total del precio o del monto de la contraprestación ni la recuperación del bien, se podrá deducir la parte del costo aun no deducida cuando prescriba acción de cobro o antes si fuera notoria - la imposibilidad de pago.

Artículo 11 Requisitos para cambio de procedimiento

Para los efectos de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16 de la Ley, el contribuyente podrá cambiar la opción a que se refiere dicho párrafo por una sola vez antes de que transcurran cinco años como mínimo desde el último cambio, siempre que presente aviso y acate cualquiera de los supuestos enunciados.

Artículo 48 Arrendamiento Financiero

Cuando el primer año del plazo pactado a que se refiere el artículo 48 de la Ley aun no haya transcurrido y hubiera concluido el ejercicio, se considerará la tasa de interés anual promedio de los meses transcurridos durante dicho año, en la declaración del ejercicio siguiente se tomará en cuenta la tasa promedio que corresponda al año completo y en caso de que resulten diferencias respecto a la tasa calculada para el ejercicio anterior, se deberá acumular o deducir la diferencia en el segundo ejercicio.

Artículo 49 Automóviles o motocicletas en arrendamiento financiero

Tratándose de automóviles o de motocicletas objeto de contratos de arrendamiento financiero, la cantidad que se considere como monto original de la inversión conforme a lo previsto por el primer párrafo del artículo 48 y por el primer párrafo del artículo 49 de la Ley, sólo podrá deducirse conforme a lo establecido por la fracción II del artículo 46 del mismo ordenamiento.

2.3 Código Fiscal de la Federación

Es útil mencionar que la existencia de éste tipo de Contratos, se definen en las Disposiciones del Código Fiscal de la Federación en vigor desde el 1o. de enero de 1982, el cual en su Artículo 15 lo define de la manera siguiente, una vez analizados y considerados los antecedentes contenidos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Definición

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. Establecimiento de un plazo forzoso igual o superior al mínimo para deducción de la inversión en términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, sea permitido a quien reciba el bien, que al término del plazo ejerza:

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. La contraprestación deberá ser equivalente o superior al valor del bien en el momento de otorgar su uso o goce.

III. Establecimiento de una tasa de interés aplicable para determinación de los pagos y formulación de un contrato por escrito.

Independientemente de la definición anterior la denominación de Arrendamiento Financiero no corresponde al ámbito jurídico, pues más bien pertenece al ámbito económico con los efectos fiscales que en distintas ocasiones le han impuesto las Leyes Tributarias por lo que pueden resumirse las siguientes conformaciones y efectos fiscales:

- a) Consentimiento del uso o goce temporal de los bienes, bajo un plazo inicial forzoso.
- b) La parte que reciba el bien para uso o goce, quede obligada a efectuar pagos que en su totalidad excedan del precio en el que se adquirió el bien por la parte que concedió su uso o goce la cual señalará una tasa de interés que se considerará para fijar los pagos durante el plazo inicial forzoso con una elección de la parte que reciba el bien, sobre las siguientes opciones:

. Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, debiendo ser inferior al valor del mercado del bien al momento de la opción.

. Prorroga del contrato durante un plazo cierto en el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.

Agrega la Ley que también se consideran contratos de arrendamiento financiero, aquellos en que se conceda el uso o goce de bienes, por un plazo forzoso igual o superior al plazo, deducir la inversión de los términos de las disposiciones fis-

cales y el pago de una prestación equivalente o superior al valor del bien, cuyo uso o goce se conceda, aun cuando no se reúnan los requisitos anteriormente señalados, por lo tanto el llamado Contrato de Arrendamiento Financiero, no es más que un contrato de Compra-Venta en abonos, con algunas peculiares modalidades y tanto es así, que la Ley que se referencia imprime igual tratamiento a las enajenaciones en abono o a plazos y a los contratos de Arrendamiento Financiero.

2.3.1 Reglamento del Código Fiscal de la Federación

Asimismo y bajo este mismo precepto legal, cabe hacer notar que en el Artículo 30, se describe la forma en que Contablemente deberá observarse dicha operación, el cual enuncia básicamente:

Los contribuyentes que efectúen enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades o celebren contratos de arrendamiento financiero, cuando opten por diferir la causación de contribuciones, conforme a las disposiciones fiscales respectivas, deberán llevar en su contabilidad registros que permitan identificar la parte correspondiente de las operaciones en cada ejercicio fiscal, inclusive mediante cuentas de orden.

Cabe hacer notar que este ordenamiento y su reglamento respectivo, confirma y fundamenta las características de la operación del Arrendamiento Financiero, tanto en su tratamiento fiscal como en su apreciación normativa, ya que como ha quedado asentado gradualmente las autoridades le han ido asignando la importancia regulativa que implican las personas y elementos generadores de un hecho impositivo, lo cual ha provocado que paralelamente existan otros ordenamientos que lo contemplen e identifiquen en cuanto a su origen y finalidad.

2.4 Ley del Impuesto al Valor Agregado

Considerando que a partir de enero de 1980 entra en vigor este precepto legal, cuya intención fue la de afectar todas las operaciones económicas de las empresas en general y al del arrendamiento financiero en particular, de acuerdo a su estructura encontramos que en el Capítulo I se enuncia lo relativo al uso o goce temporal de bienes, en su Capítulo II lo correspondiente a la enajenación de bienes, por lo que, una vez reproducidos los articulados respectivos, se resumen las consideraciones procedentes, haciendo la aclaración que esta herramienta financiera no debería según el caso, considerarse bajo el concepto de uso o goce temporal de bienes, ya que la característica intrínseca de su observancia recae en una transferencia de propiedad.

Artículo 12, Enajenaciones a plazo arrendamiento financiero,

En las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación se podrá diferir el impuesto de conformidad con el reglamento de esta Ley. Tratándose de arrendamiento financiero, al impuesto que corresponda a la operación se le aplicará el porcentaje que señala la Ley del Impuesto sobre la Renta para determinar el monto original de la inversión y la diferencia será el impuesto que podrá diferirse, en los términos que señale el reglamento de esta Ley.

Artículo 19 Uso o goce temporal de bienes

Para los efectos de esta Ley se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o -

gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contra prestación.

Analizando conjuntamente, el articulado anterior y el correspondiente al del Reglamento del ordenamiento que se explica -siguiente punto-, es entendible que su observancia genere la siguiente apreciación.

No se aprecia ninguna disposición que señale expresamente el tratamiento que deberá darse a los contratos de arrendamiento financiero, por lo que atendiendo - estrictamente a la naturaleza del contrato los ingresos por rentas que perciba el arrendador quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 19, causándose el impuesto por lo tanto en el momento en que las contraprestaciones sean exigibles y sobre el monto de cada una de ellas, incluyéndose en dicho monto tanto el valor de la contraprestación pactada como toda cantidad que se adicione por cualquier concepto.

Si al término del contrato se ejerce alguna opción que implique la adquisición del bien por el arrendatario mediante el pago de algún precio se estaría ante el caso de una enajenación, procediendo a la aplicación de las disposiciones del artículo 12 de la Ley.

Ahora bien, el artículo 25 de su reglamento señala que tratándose de los contratos que la Ley del Impuesto sobre la Renta ha definido como de arrendamiento financiero, al impuesto que corresponda a la operación se le aplicará el porcentaje que establece dicha ley para determinar el costo de adquisición y la diferencia entre la cantidad así determinada y el impuesto total podrá diferirse, pagándose mensualmente en el monto que resulte de dividirla entre el número de meses de plazo pactados en el contrato

Lo anterior significa que el reglamento considere a este tipo de contratos como una enajenación, causándose el impuesto sobre el monto total de la operación en el momento en que ésta sea realizada, permitiéndose el diferimiento del impuesto correspondiente a la parte que la Ley del Impuesto sobre la Renta considera como costo financiero deducible en anualidades iguales durante el plazo del contrato.

Como se analiza la disposición reglamentaria difiere en algo de la Ley, por lo que sería recomendable que la asimilación de las operaciones de arrendamiento financiero a las de enajenación se concretasen en la propia Ley, haciendo congruentes las disposiciones de la Ley del Impuesto al Valor Agregado con las de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Cabe hacer notar que actualmente la tasa general gravada por este impuesto es del 15% y en su caso del 6% siempre y cuando el contrato sea realizado en la franja fronteriza de los 20 km., paralela a la frontera norte o zonas libres establecidas ya que en el presente las autoridades hacendarias tienen el proyecto de que las tasas impositivas de este ordenamiento sean incorporadas en el precio o monto único total de los diversos conceptos, vigencia diferida para inicio de 1986, por lo que se espera que no se sufra ningún cambio radical en los porcentajes actuales.

2.4.1 Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado

Una vez analizados los términos del siguiente artículo y considerando que sufrió un cambio parcial en cuanto a sus elementos, en relación al ordenamiento que data desde diciembre de 1979, se enuncia la actual vigencia del artículo relativo al arrendamiento financiero.

Artículo 25 Enajenaciones a plazos, arrendamiento financiero

Para los efectos del artículo 12 de la Ley, en las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación el impuesto correspondiente al precio pactado excluyendo intereses se podrá diferir conforme sean efectivamente recibidos los pagos; el impuesto que corresponda a los intereses se podrá diferir al mes en que éstos sean exigibles.

Tratándose de arrendamiento financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda conforme sean exigibles los abonos.

Lo dispuesto en este artículo será aplicable siempre que para efectos del Impuesto Sobre la Renta el contribuyente opte por considerar como ingreso acumulable el que efectivamente le hubiere sido pagado conforme a lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

2.5 Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles

A partir de 1984 es adicionada la fracción relativa a la operación del arrendamiento financiero a esta disposición legal -vigente desde enero de 1980-, ya que se definió que la citada operación debía considerarse como afecta a este impuesto, toda vez que coincidía con las definiciones relativas a las de adquisición por considerarse así a la cesión de derechos del arrendatario.

La obligación recae en aquellas personas físicas o morales que adquieran inmuebles así como los derechos relacionados con los mismos, calculándose una tasa del 10% al valor del inmueble deducida una vez la cantidad equivalente a cinco veces el

Salario Mínimo General, elevado al año de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal -artículo 1º-.

Para efectos del valor del inmueble y su pago de impuesto respectivo, será el que resulte más alto entre el valor de adquisición y el valor que resulte del avalúo practicado -artículo 4º-, manifestándose el impuesto mediante declaración dentro de los 15 días siguientes a la celebración del contrato de arrendamiento o cesión de derechos por parte del arrendatario -artículo 5º-.

Como apreciación concluyente del tratamiento anterior, a continuación se transcribe lo relativo a la ubicación de la operación del arrendamiento financiero en este ordenamiento:

Artículo 3º Conceptos de adquisición

Para los efectos de esta Ley, se entiende por adquisición la que se derive de:

fracción I actos traslativos de dominio

fracción IV cesión de derechos

fracción VII arrendamiento financiero.- La celebración de contratos de arrendamiento financiero y la cesión de derechos del arrendatario financiero.

2.6 Recopilación tributaria

De los cinco puntos tratados anteriormente es procedente la enunciación de un resumen básico de preceptos fiscales relacionados con la celebración de contratos de arrendamiento financiero -antecedentes y vigencia actual-, con la finalidad de que sirva como consulta y sean identificados con cierta facilidad las fuentes y observancias tributarias correspondientes.

Arrendamiento Financiero
- resumen de disposiciones tributarias -

<u>fecha</u>	<u>ordenamiento</u>	<u>concepto</u>
1966 30 abril	criterio 13: Secretaría de Hda. y Crédito Público, Dirección Gral. del I.S.R.	expedición -oficio No. 311-22526- de forma de operar por partes - contratantes.
1969 23 sept.	revocación criterio 13: Administración - Gral. de Impuestos al Ingreso.	diversidad de tratamiento ante la operación, complicaciones fiscales.
1970 3 junio	confirmación de revocación criterio 13: Administración Gral. de Impuestos al Ingreso.	consideraciones a la depreciación con base a términos de la Ley del - I.S.R.
1974 19 sept.	Ley del Impuesto Sobre la Renta -varios articulados-	incorporación a la Ley un nuevo - régimen fiscal.
1974 20 diciem.	Secretaría de Hda. y Crédito Público, Subsecretario de Ingresos.	tratamiento -acuerdo No. 1024079- - de las disposiciones contenidas en artículos 21-1, c) y d).
1976 1º enero	Ley del Impuesto Sobre la Renta - varios articulados -	incorporación tratamiento de la Subsecretaría de Ingresos a la Ley.
1980 1º enero	Ley del Impuesto Sobre la Renta - reglamento respectivo -, artículos 19, 21 y 21A.	modificación y adecuación fiscal - conforme a la Ley
1980 1º enero	Ley del Impuesto al Valor Agregado, capítulos II y IV; Reglamento, artículo 25.	enunciación impuesto causado conforme a conceptos similares de la operación.

1981 1º enero	Ley del Impuesto Sobre la Renta, artículos 16, 30, 48 al 50, 155.	reestructuramiento disposiciones fiscales bajo conceptos enajenación, - costo, etc.
1983 1º enero	Código Fiscal de la Federación, artículo 15.	enunciación e inclusión de conceptos de contrato, tratamiento, costo, etc.
1984 1º enero	Ley del Impuesto sobre Adquisición de inmuebles artículo 3º, fracción XII.	incorporación de esta operación en - este ordenamiento vigente desde 1980.
1984 29 febrero	Reglamento -nuevo- de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, artículos 10 y 48.	tratamiento de la Ley de 1981 en este ordenamiento modificado -enajenación, plazos, ingresos, etc.-

CAPITULO III
FACTORES COMPLEMENTARIOS

1. ELEMENTOS INTEGRALES

Una vez descritos los principales elementos de forma, en cuanto a la vigencia de la operación del Arrendamiento Financiero, es procedente enunciar otros aspectos complementarios que permitan conocer el desarrollo práctico de esta operación, - para lo cual deberán conocerse inicialmente los aspectos relativos a la base de - un manejo contable así como los términos propiamente contenidos en un determinado tipo de contrato.

1.1 Cuentas de Registro

Considerando que la existencia pre-identificada de ciertos conceptos contables relacionados con una operación específica coadyuvarán para la realización de un - menor esfuerzo bajo una secuencia lógica de operaciones en el desarrollo de un - procedimiento informativo, es importante el conocimiento de ciertas cuentas estándar basados en los conceptos ya analizados, que permitan identificar, en este - caso, todos aquellos movimientos relacionados con el arrendamiento financiero, - por lo que las que se enuncian a continuación son un ejemplo ilimitativo de que - cuentas, cuando menos serían aplicables para estos conceptos según modalidades - existentes.

- . Bancos
- . Documentos por cobrar por arrendamiento financiero
- . Ingresos por devengar por arrendamiento financiero
- . Rentas devengadas por cobrar
 - . f.S.R. por pagar
 - . P.T.U. por pagar

. I.S.R. y P.T.U. diferidos

- .. Impuesto al Ingreso Global
- .. P.T.U.
- .. Ingresos por intereses por arrendamiento financiero
- .. Costo arrendamiento por amortizar
- .. Utilidad fiscal por realizar en arrendamiento financiero
- .. Rentas por devengar por arrendamiento financiero
- .. Amortización acumulada por costo equipo en arrendamiento financiero
- .. Costo amortizado en arrendamiento financiero.
- .. Ingresos por rentas en arrendamiento financiero

Cabe hacer notar que la posibilidad de que existiesen operaciones en moneda extranjera estarían sujetas a las disposiciones aplicables, ya que existe un tratamiento recomendativo que permite que las arrendadoras lleven un control que este incluido en el catálogo respectivo, ya que deberá conservarse el valor original en moneda nacional de aquellos equipos dados en arrendamiento financiero con la finalidad - de:

- Identificar el monto en moneda extranjera
- Reflejar en moneda nacional el tipo de cambio de la contratación
- Reflejo en moneda nacional al tipo de cambio actual

lo cual se verá afectado si se consideran en cuentas complementarias títulos idénticos el manejo de las operaciones en moneda extranjera mencionando en su caso la divisa que se este manejando.

1.2 Tipo de Contrato sui generis

Los términos que se enuncian en este punto se refieren a un modelo generalizado - de cláusulas, condiciones y características propias del arrendamiento financiero por lo que con su contenido resumido se espera sea apreciada la requisitación - práctica de una operación de esta naturaleza.

En la ciudad de México, Distrito Federal, a los _____ días del mes de _____ de mil novecientos _____ ante mí _____ Corredor Público Titulado No. _____ del Distrito Federal, en el ejercicio legal de mi profesión, autorizado para todas las clases de ley, comparecen: por una parte el Sr. _____ en representación de Arrendadora - ULÁ, S.A. a la que en adelante se llamará por la "Arrendadora", y por la otra el Sr. _____ en representación de _____ a quien en adelante se llamará por la "Arrendataria", y dijeron que teniendo concertada la celebración de un contrato de arrendamiento de equipos, los vienen a dejar asentado ante la fe del suscrito Corredor Público, al tenor de las siguientes cláusulas:

(nota: por el volumen significativo de elementos a precisar, se enuncian únicamente los títulos de las cláusulas integrantes del contrato)

- I.- Arrendamiento, descripción del
- II.- Término del contrato, renta y pago
- III.- Opciones a la terminación del plazo
- IV.- Lugar de uso
- V.- Instalación y funcionamiento

- VI.- Cuidado de operación
- VII.- Signos ostensibles de propiedad
- VIII.- Licencias, permisos y registros
- IX.- Impuestos
- X.- Inspección del equipo
- XI.- Garantías y servicios del fabricante del equipo
- XII.- Entrega de equipo
- XIII.- Seguros
- XIV.- Pérdida o daño
- XV.- Reparaciones y relaciones
- XVI.- Cesión o garantía
- XVII.- Obligado solidario
- XVIII.- Títulos de las cláusulas
- XIX.- Sometimiento de fueros

PERSONALIDAD Y GENERALES.- Yo, el suscrito Corredor Público hago constar que habiéndome cerciorado de la entidad y personalidad de las partes contratantes por medios que tuvo a mi alcance, los representantes legales de las mismas en su caso, me manifestaron bajo protesta de decir verdad, que sus nombramientos y poderes son suficientes legalmente para celebrar este acto, que los conservan con todo su valor y fuerza por no haberles sido revocado ni limitados; que sus representantes están legalmente capacitadas para contratar y obligarse y que están al corriente en sus cargos de sus impuestos sobre sueldos y utilidades.

Por su personalidad y generales, los contratantes manifestaron ser:

ARRENDADORA ULA, S.A., sociedad constituida en escritura Pública No. 9765 - del treinta de septiembre de 1968 otorgada ante el Notario Público No. 40 Lic. -- Fernando Herrera Aguilar, inscrita en la sección de Comercio del Registro Público de Propiedad bajo el No. 8760 a fojas 102 del volumen 210 libro tercero está representada en este caso por el Sr. _____ en su cargo de _____ por nombramiento a su favor que consta en la Escritura Pública No. _____ otorgada ante el Notario Público No. _____ Lic. - _____ inscrita en el mismo registro Público bajo el No. _____ a fojas _____ del volumen _____ libro 3o. quien por sus generales manifestó ser de Nacionalidad _____ de _____ años de edad, estado civil _____ ocupación _____ y con domicilio en _____.

La arrendataria _____ Sociedad constituida en Escritura Pública No. _____ de _____ otorgada ante el Notario Público No. _____ Lic. _____ inscrita en las oficinas del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad. - Esta representada en este caso por el Sr. _____ en su cargo de _____ por nombramiento a su favor que consta en la Escritura Pública No. _____ de _____ otorgada ante el Notario Público No. _____ Lic. _____ inscrita en la oficina del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, quien por sus generales manifestó ser de nacionalidad _____ de _____ años de edad, estado civil _____ ocupación _____ domicilio en _____.

El (los) obligado (s) Solidario (s) _____
 manifestaron ser de Nacionalidad _____ de _____ años de -
 edad, estado civil _____ de ocupación _____
 y con domicilio en _____.

Leída que les fue a las partes el presente contrato y aplicado su valor y -
 fuerza legal, lo ratifican y firman en presencia y unión del suscrito Corredor -
 Público Titulado que da fé.

Arrendadora:
 Arrendadora PLÁ, S.A

Arrendataria:

El (los) Obligado (s)
 Solidario (s):

Testigo:

Testigo:

Corredor Público Titulado:

1.3 Bienes en Arrendamiento

Una vez que en notas anteriores se ha dado la definición de arrendamiento y su -
 distinción con respecto a sus características propias, pasaremos al estudio de -

Los bienes que pueden darse en arrendamiento, pues se considera que son elementos esenciales para la existencia del contrato, por lo que en definitiva se podrá establecer de una manera absoluta que pueden ser objeto de arrendamiento todos los bienes que se hallen en el comercio, ya sean muebles o inmuebles, corporales o - incorporeales, quedando comprendidos entre estos últimos aquellos derechos que no tienen un carácter estrictamente corporal.

1.3.1 Bienes Muebles

Se definen los bienes muebles como: aquellos que pueden ser trasladados de un lugar a otro sin detrimento de su naturaleza, por lo que en base a estos términos - la compañía Arrendadora realizará funciones de financiamiento considerando que - los bienes muebles que arriende los adquirirá solamente en el momento en que tenga asegurado el arrendamiento de los mismos.

El proveedor que venda podrá realizar descuentos considerables; si obtiene pagos de contado, siendo este descuento parte de la utilidad que gane el arrendador - integrado por el componente de la utilidad que forma la diferencia entre el monto total del arrendamiento y el costo de adquisición del bien arrendado.

Para que el arrendador obtenga utilidad en la operación que realiza con el arrendatario, es necesario que transcurra el plazo del arrendamiento, por lo que al - celebrarse el contrato correspondiente, en el mismo se le señalará al arrendatario una serie de obligaciones onerosas a las que se hace acreedor en caso de que no pague puntualmente los abonos parciales del arrendamiento, como son los intereses de tipo anual y gastos de cobranzas sobre el monto del pago parcial que normalmente es mensual; así como la obligación de cumplir con el contrato.

Es común que las arrendadoras obtengan títulos de crédito, normalmente pagarés en función de la existencia de los bienes muebles y del monto del arrendamiento, cuyo plazo a su vencimiento podrá complementar los canales de financiamiento descontando dichos pagarés o entregándolos como garantías de crédito bancario.

Las arrendadoras en esta forma adquieren capital a intereses bajos para trabajar - como instituciones financieras, capital que al invertirlo en sus operaciones, les - redituará tasa mayor de la que pagan por ella, ya que las arrendadoras con sus - funciones de financieras bajo un contrato de arrendamiento, lo que realizan es - financiar la compra de un bien que al final del plazo del arrendamiento será del arrendador, por la opción de compra a que tiene derecho y que en la mayoría de los casos ejercerá.

El arrendamiento financiero es una fuente impulsora de los negocios en México, ya que beneficia a los industriales y comerciantes que mediante el pago de una renta pueden usar como si fuera propio el bien mueble que necesitan sin tener que hacer inversión de inmediato, por lo que disminuyen su capital de trabajo, además de que pueden cargar gastos al importe de las rentas que paguen y solo registrar en sus - activos la adquisición que hagan al aportar por la opción de compra al terminar el arrendamiento, traduciéndose esta operación en una depreciación acelerada de los - bienes del arrendamiento aún cuando los arrendatarios aprovechen conforme a derecho este beneficio.

Cabe hacer notar que la terminación del arrendamiento de muebles debe considerarse hasta el plazo convenido y a falta de este, una vez que haya terminado el uso o - que la casa o bien se hubiere destinado a lo pactado, si en el contrato no se -- hubiere señalado plazo para su terminación ni se hubiera hecho la designación del

uso que se le ha de fijar a la casa o bien se puede establecer que el arrendamiento es libre para devolverse cuando quiera, y el arrendador a su vez, no podrá pedirla sino pasados ciertos días después de haberse celebrado el contrato, de éste modo, fácilmente se combinan los derechos de los contratantes y además se previenen los abusos que puedan provenir de una u otra parte. Es de suponerse que el arrendatario que no devuelva la cosa o bien es por que la necesita, no recibiendo el arrendador perjuicio alguno, ya que percibe la renta que se haya fijado de antemano; en cambio si este último es quien pide la terminación del contrato, deberá dar al arrendatario un tiempo prudente para el uso del bien.

3.3.2 Bienes Inmuebles

Se debe entender por bienes Inmuebles: La propiedad rural o urbana y de lo que en ella está plantado o adherido al suelo de donde se concluye que su característica principal es la de estar fijos o inmóviles.

Ahora bien y conforme a esta definición y de acuerdo con las disposiciones regulativas encontramos los siguientes conceptos identificados como bienes inmuebles:

- El suelo y las construcciones adheridas a él;
- Las plantas y árboles;
- Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija;
- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble;
- Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos;
- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propie

tario de la finca;

- Los abonos destinados al cultivo;
- Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos;
- Los materiales, estanques, aljibes y corrientes de agua así como los acueductos y cañerías;
- Los animales que forman el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería;
- Los diques y construcciones que estén destinados a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;
- Los derechos reales sobre inmuebles;
- El material rodante de los ferrocarriles las líneas telefónicas, telegráficas y radiotelegráficas;
- Los bienes muebles que por su naturaleza se hayan considerados como inmuebles.

También se debe considerar que el plazo de la duración para el arrendamiento de inmuebles inicialmente no podrá exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria, pero cuando persistan contratos por tiempo indefinido se considerarán los siguientes términos: Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes.

En el caso de arrendamiento por tiempo indefinido, se causará el impuesto sobre el monto de las rentas correspondientes a un año, además es conveniente señalar que también serán sujetos de gravámenes los impuestos y derechos establecidos sobre la propiedad del bien arrendado pagados por el arrendatario; siempre y cuando se encuentre establecido en el mismo contrato.

Como punto adicional al presente apartado y como un aspecto de consulta complementaria, es de considerarse la deducibilidad de ciertos conceptos (50%) si es que se trata de ingresos por arrendamiento -simple- de bienes inmuebles,

- Impuesto predial al año, contribuciones locales o de cooperación
- Gastos de mantenimiento
- Intereses pagados
- Salario, comisiones y honorarios pagados
- Primas de seguros
- Inversiones en construcciones

Lo anterior y por la naturaleza de este tipo de contratos, debe ser analizado en otro tema afín de arrendamiento, por lo que únicamente se enuncian en virtud de estar mot vados por lo ya descrito en relación a los bienes inmuebles.

2. CONSIDERACIONES EN LA OPCION DE COMPRA

Resumiendo la complejidad e importancia de la operación del arrendamiento financiero como una alternativa en la aplicación de las diversas herramientas financieras, los elementos a utilizar deben analizar todas las situaciones que se presenten básicamente aquellos que financiera y fiscalmente, indiscutiblemente conjuntamente van a motivar un impacto en el contrato, tanto en la repercusión de inversión

-proyecto- o un posible ahorro o aumento de los impuestos ha generar -gastos-; - inicialmente se enuncia lo relativo a los aspectos financieros.

2.1 Situación Financiera

Como elementos básicos de análisis financiero, los siguientes conceptos son los - que revisten una importancia evaluativa:

Capital de Trabajo.- Si se acepta la definición conocida de este elemento - -recursos con los que cuenta la empresa para sus operaciones normales y diarias-, es aplicable el criterio de que la empresa se financia por medio del - arrendamiento financiero para adquirir bienes del activo fijo, por lo que el Capital de Trabajo quedará casi intacto, ya que no se contempla una obligación de efectuar pagos fuertes al inicio de la operación, esto se considerará de - suma importancia, pues el líquido - que la arrendataria debiera aplicar para - la adquisición de bienes, lo podrá utilizar para la compra de otros bienes o satisfactorios -materias primas- o para liquidar ciertos pasivos exigibles, - lo cual redundará en una mayor productividad, reducción de costos o ahorro en intereses, según sean utilizados los fondos no aplicados en la adquisición o renta de un equipo.

Rendimiento de la Inversión.- Reconociendo que trabajar con capital ajeno es una buena medida financiera, guardando los límites aceptables de apalancamiento financiero, ya que aumenta el rendimiento sobre la inversión de los accionistas de la empresa, este efecto lo determina el siguiente planteamiento - financiero:

Utilidad distribuable neta = $\frac{1}{2}$ rendimiento de la inversión
Capital Contable

Para reforzar lo que se anota se podría consultar un estado de posición financiera de una sociedad mercantil en sus rubros de Pasivo y Capital Contable - para lo cual deberán tenerse en cuenta también el financiamiento por medio de instituciones de crédito o de proveedores ya que podrían ser operaciones similares al arrendamiento financiero, pues la estructura de capital propio de la empresa no se ve modificada en virtud de que las partidas afectadas están relacionadas con cuentas de Pasivo y no modifican en ningún momento la relación entre utilidades y capital, ya que el aspecto que si se vería afectado sería el correspondiente al fiscal.

Capacidad crediticia.- Con base al tratamiento contable de la operación del arrendamiento financiero, se afectarán favorable o desfavorablemente los estados financieros de la empresa, los pasos que se realicen pueden estar considerados en la Ley del Impuesto Sobre la Renta o conforme al criterio del contador de la empresa, la cual deberá establecer lo más apropiado y de mayor conveniencia observando en su caso aquellos términos emanados de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, lo anterior descansará en aquella información que refleje la posición financiera que se consulte, ya que el tratamiento establecido deberá producir análisis de crédito aceptables.

Por otro lado, el arrendamiento financiero se considera como fuente de financiamiento adicional para la empresa, ya que cuando se llegan a utilizar en su totalidad las líneas de crédito existentes con las instituciones de crédito,

se tendrá todavía el recurso del arrendamiento financiero, además se podrá - optar por este instrumento cuando se quiera dejar libre alguna línea de crédito, según eventualidades, o para contar con capital de trabajo y retroalimentar un equipo existente o en su caso nuevo equipo.

Disminución del Costo del Financiamiento.- Cualquier fuente de financiamiento originará distintas erogaciones por la carga financiera o intereses de financiamiento que se cargarán a resultados disminuyendo en su caso la utilidad - fiscal y por consecuencia la afectación del monto de los impuestos a pagar, - con el arrendamiento financiero se tendrá la posibilidad de llevar a resultados la depreciación de los bienes, así como amortizar la parte proporcional - del contrato durante su vigencia, lo que afectará en una disminución de carga fiscal de la empresa en la misma proporción en que las autoridades tributarias absorba los gastos empresariales, considerándose como tales aquellos deducibles incurridos incluyéndose aquellos correspondientes al arrendamiento financiero.

2.2 Situación Fiscal

Definida la fuente de financiamiento más adecuada y si es relativa a la operación que se analiza con una base de diferimiento de impuestos, se presentaran cargas - financieras adicionales, pagos menores de impuestos y una posible reducción en el costo del financiamiento, elementos involucrados esencialmente con las tributaciones aplicables, por lo que se enuncian las características a considerar del concepto más significativo:

Diferimiento de Impuestos.- Este término se refiere a posponer un pago de impuestos para el futuro en lugar de hacerlo en el momento presente, es decir como consecuencia de existir cargos adicionales al estado de resultados por: intereses de la operación, depreciación nuevo equipo u otro gasto adicional, la empresa pagará los primeros años de la operación impuestos menores compensándose éstos en los últimos años de la operación que se realice.

Dicho procedimiento no sería de significancia si no se le relaciona el factor tiempo al valor del dinero, ya que el diferimiento puede generar una importante fuente de disminución del costo del financiamiento, estas operaciones pueden tener una tasa nominal de costo más alta que otras, con flujos de efectivo diferentes, pero al aplicarse el efecto del diferimiento y obtener un valor presente de las cantidades involucradas, el costo de cada fuente de fondos se afectará hasta un grado de que se aprecie la alternativa más cara, aparentemente, pueda convertirse en la más adecuada.

Por lo anterior se recomienda que al analizar cualquier proyecto de inversión, así como su fuente de financiamiento se realice el análisis de su repercusión fiscal, determinando los flujos de efectivo generados por el proyecto en estudio aplicando el valor presente de esos flujos y determinar que características serían más adecuadas.

2.3 Factores Adicionales

Varios factores afectan operativamente todo análisis de arrendamiento financiero originando éstos ciertos aspectos de una problemática que se presenta bajo los

conceptos que se enuncian a continuación y que según su magnitud, -pequeña descripción- podrían afectar la posible decisión de realizar un arrendamiento o decidir - la compra de dicho bien en función de los costos de la empresa usuaria:

Diferentes costos de capital entre el arrendador y el usuario.- Los cuales - serán determinados por los riesgos básicos del uso de activos de capital, uno de ellos la depreciación esperada y el otro el que esta asociado con los flujos netos de efectivo.

Costos de financiamiento más altos para el arrendamiento.- En todo arrendamiento siempre se determinarían mayores costos de financiamientos.

Diferencias en los costos de financiamiento.- Cuando se considera que el arrendamiento puede ser menos costoso siempre y cuando no se le incluyan costos - explícitos de mantenimiento.

Beneficios provenientes de valores residuales para el propietario de los activos.- Cuando se conoce que el arrendador tendrá la propiedad hasta la fecha - de expiración del arrendamiento y el valor que tenga la propiedad al final de la operación se le conocerá como valor residual.

Beneficios provenientes de valores residuales para el propietario de los - activos.- Ante la existencia de valores residuales y las tasas de los contratos se podrán determinar ciertos beneficios.

Posibilidad de que la empresa arrendadora reduzca los costos antiguos.- Cuando la tasa de antigüedad sobre el equipo es alta, los costos de arrendamiento -

deben reflejar esta tasa.

Posibilidad de disponer de un crédito adicional bajo el arrendamiento.- Consiste en la obtención de un máximo grado de apalancamiento financiero cuando se desea comprar cierto equipo obteniendo más dinero a un plazo más prolongado - según arrendamiento existente que reconocer los mismos elementos bajo un préstamo garantizado.

Tratamiento fiscal más favorable, bajo depreciación acelerada.- Según términos fiscales ésta deberá realizarse bajo los períodos y valores de la operación - realizada, obteniéndose así ventajas bajo un tratamiento específico.

Posibilidades de utilizar las oportunidades de reducción de impuestos.- Situación que deberá depender de las relaciones que existan entre las utilidades - originadas por activos de capital y su relación con las tasas fiscales o subsidios en su caso.

3. ASPECTOS FINANCIEROS

Para efectos de contar con una mayor apreciación de lo asentado en las notas anteriores y con la finalidad de evaluar más objetivamente el presente instrumento financiero, es útil mencionar su comparación operativa ante una configuración financiera existente.

3.1 Comparación con Otras Fuentes

Existen muchos instrumentos de financiamiento en el mercado, los cuales dependen -

del tipo de empresa y equipo que se trate, estas herramientas las representan los créditos otorgados por instituciones de crédito como los refaccionarios, hipotecarios industriales, directos, etc., o aquellos que se pueden obtener de fondos de crédito institucionales creados para un fin específico -fideicomisos-, en menor escala se encuentran los créditos de los proveedores de equipos, aumentos de capital y para el presente caso el arrendamiento financiero.

Considerando una última agrupación comparativa, se debe tener en cuenta que existen tres grandes grupos de fuentes de financiamiento:

- Créditos puros
- Aumento de capital
- Arrendamiento financiero

1.1 Créditos puros.- Sobre la base que incluye todo tipo de créditos posibles, siendo proveedores, bancarios y oficiales, bajo las siguientes características:

- La tasa de interés o costo de financiamiento es más bajo que cualquier otra fuente.
- Existencia de una situación financiera sana para poder lograr el crédito.
- Se otorgan únicamente por instituciones de crédito o por conducto de ellas, o por los proveedores de los equipos.
- Se identifican con un costo de financiamiento totalmente aplicable a resultados durante la vigencia del crédito.
- Si se consideraran como adquisición de activo, éste rubro será depreciable para efectos fiscales, según tasas especificadas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

- Mantenimiento de un rendimiento de la inversión de los accionistas al utilizar pasivo en lugar de capital propio.
- El crédito tiene la característica de ser preferente.

1.2 Aumento de capital.- El cual cuenta un determinado tratamiento impositivo, distinto y específico, con base a:

- El costo del financiamiento, dividendos, es afectado por un tratamiento fiscal apropiado.
- Sobre el punto anterior, el costo representará una variación significativa.
- Controlada la situación financiera de la empresa al reducir la razón del endeudamiento de la misma.
- Programación de las cargas financieras al no existir pagos periódicos, existiese algún caso de contratación de pasivos, ya que los dividendos pueden o no decretarse por la Asamblea de Accionistas.
- Comparativamente, se disminuirá el rendimiento del capital al tener la empresa menor apalancamiento financiero.
- No habrá afectación a otras fuentes de financiamiento bancario, ya que se podrán aumentar éstas al mejorar la estructura de capital de la empresa.

1.3 Arrendamiento financiero.- Con base a lo ya tratado, se resumen las siguientes consideraciones:

- Puede afectar la estructura de capital de la empresa.
- Se mantendrá un rendimiento sobre la inversión de accionistas por utilizar pasivo en lugar propio.
- Generalmente, su costo de financiamiento será más alto que en los casos de préstamos bancarios.
- Considerando el equipo adquirido y la tasa de depreciación fiscal, los impuestos diferidos serán más elevados que cualquier otra alternativa de financiamiento, lo que provocará un costo disimulado.
- Se requerirá un conocimiento profundo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta así como los ordenamientos complementarios, ya que su gravamen fiscal es muy específico.

De los tres grupos anteriores con base a una apreciación cuantitativa, según casos específicos que deban aplicarse en cada caso, haciendo notar nuevamente que el criterio cualitativo de todo análisis siempre estará al albedrío del analista según empresa en cuestión, es procedente resaltar el siguiente análisis conjunto.

- a) Bajo una alternativa de aumento de capital, se determinará, según bases aplicables, una mayor cantidad de impuestos ha pagar, en virtud de que el régimen fiscal de los dividendos amerita un tratamiento especial, sin considerar el gravamen a que están sujetos estos conceptos una vez pagados a los accionistas.
- b) Conforme a un arrendamiento financiero, se puede pagar una menor cantidad

de impuestos, ya que su costo así como la depreciación acelerada aplicable hacen que los cargos o resultados anualmente sean mayores.

c) Ante un aumento de capital, los dividendos representarán por su financiamiento un costo más alto entre las alternativas planteadas, ya que el pago por dividendos preferentes será por un tiempo indefinido.

d) En cuanto a la carga financiera, un aumento de capital, arrojará menores compromisos o sea existirá un carácter temporal de los pasivos y por la durabilidad del aumento decretado.

3.2 Evaluación Financiera

Ahora bien y una vez conocidas las diferentes perspectivas de cada una de las fuentes de financiamiento existentes en relación a la observancia del arrendamiento financiero, cabe describir el planteamiento o punto de partida a que debe avocarse toda evaluación financiera, la cual y conforme a sus repercusiones monetarias descansa sobre las siguientes interrogantes:

- Dónde e invertir fondos y en qué proporción
- Cuánto habrá que pagar por intereses o dividendos
- Dónde se conseguirán fondos y en qué magnitud

Toda empresa dispone de caminos y oportunidades para consumir diversos bienes-servicios en cantidades variables, así como la posibilidad de invertir fondos e realizar inversiones de cierta magnitud, por lo que la labor de todo analista financiero será escoger oportunamente la alternativa que ofrezca una optimización de -

cualquiera de las interrogantes planteadas, lo anterior descansará en la realización de un mecanismo racional que fundamente cualquier toma de decisión financiera la cual pretenderá conseguir fondos en proporciones considerables según los objetivos que sean trazados.

Sobre la base de que no hay un método que sustituya al hombre en la toma de decisiones, la siguiente enunciación genérica de ciertos datos comparativos, marcará ciertas bases de decisión o evaluación financiera.

Si se contase con un proyecto de adquirir un equipo médico con valor de \$ 6'000, bajo las siguientes alternativas existentes:

- Con un proveedor nacional, quien cobraría un interés del 15% anual con pagos mensuales.
- Con un crédito refaccionario que otorgaría una Institución financiera con - intereses del 16% anual sobre saldos insolutos.
- Decretar una emisión de acciones preferentes con un dividendo mínimo garantizado del 13% anual.
- Celebrar contrato de arrendamiento financiero con un interés del 17% anual - pagadero al final de cada año, con una opción a compra al final del plazo - por \$ '200.

Si se procediese a la aplicación de una evaluación no financiera, a simple vista resaltaría que a la empresa le conviene más financiarse por medio de acciones preferentes, puesto que el por ciento es menor, situación que si no se sujetase a cierto criterio comparativo dejaría de contemplar los resultados futuros - en todos los casos, como el producto neto antes de la depreciación, pero --

3.3 Apreciación Fiscal-Financiera

Bajo la consideración de una apreciación final de los diversos factores que afectan toda operación de arrendamiento financiero, es conveniente encausar este instrumento bajo el aspecto fiscal-financiero que actualmente puede atribuirsele.

Las tasas impositivas que se encuentran vigentes en las disposiciones aplicables, que en ciertos casos de personas físicas llegan hasta un 55% de gravación, requieren de que sea realizada una planeación adecuada que beneficie ciertos aspectos significativos de la empresa, desde el tratamiento simple contable, hasta la segregación de personas involucradas en una relación laboral (ejecutivos, empleados, directivos, etc.), aspectos no considerados en las notas ya descritas, dicha planeación se enfoca a las disposiciones fiscales vigentes -marco legal descrito en el capítulo segundo- conforme al propio contenido de sus leyes integrantes.

Conforme a los términos del Código Fiscal, se permite la depreciación acelerada del valor del bien, a una autorización de que el plazo del contrato sea menor al período fiscal requerido para la depreciación total del bien, según tasas contempladas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, lo anterior provoca que conforme a esta interpretación la empresa cuente con una apreciación fiscal benéfica, ya que se encuentra ante la existencia de una depreciación diferente y permitida por la legislación.

Siguiendo con las apreciaciones fiscales, el primer ordenamiento autoriza a vender el bien objeto del contrato a un tercero y que el arrendatario reciba parte del producto, el precio de venta deberá ser menor al comercial del bien, no mencionándose la cantidad aplicable, por lo que se podría considerar el valor en libros, -

ESTAS TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

después de los impuestos, que resulta de un proyecto; son sinónimo de corriente de efectivo procedente de las inversiones-, de cada una de las alternativas planteadas.

Considerando que el plazo en tres de los medios sería de cuatro años de utilización, se obtendrían los siguientes resultados, una vez efectuados los cálculos respectivos:

Referencia	Tipo de financiamiento			
	Prov	C.R.	Acc	A.F.
Utilidad	\$ 8'800	\$ 8'800	\$ 8'800	\$ 8'800
Depreciación	2'400	2'400	2'400	2'416
Amortización	0	0	0	4'032
Intereses	3'600	2'400	0	0
Uti antes	2'800	4'000	6'400	2'352
ISR + PFI	1'400	2'000	3'200	1'176
Uti despues	1'400	2'000	3'200	1'176
Dividendos	0	0	3'120	0
Uti residual	1'400	2'000	1'080	1'176
+ Depre	2'400	2'400	2'400	2'416
+ Amort	0	0	0	4'032
Efectivo en Oper.	\$ 3'800	\$ 4'400	\$ 2'480	\$ 7'624

Con base a una evaluación financiera aplicable, según comparaciones existentes - resalta que en este pequeño planteamiento el arrendamiento financiero ofrece un margen residual mayor en el efectivo de operación; es aquí donde los puntos de vista de análisis deben ser sometidos a un sinnúmero de ponderaciones, comparaciones o evaluaciones matemáticas bajo los diversos métodos existentes, lo cual ofrecerá las respuestas idóneas a los tres planteamientos anotados inicialmente.

pero finalmente es recomendable que sea menor provocando una posible enajenación con pérdida, la cual sería deducible para efectos del Impuesto Sobre la Renta, - con este planteamiento se presenta otra consideración más en cuanto a una evaluación fiscal aplicable.

Si se optase por un arrendamiento financiero planeado ante los ingresos de los - ejecutivos de la empresa, considerando por ejemplo la adquisición de un automóvil se le estaría dando una prestación adicional al sueldo con un ingreso probablemente fuerte al finalizar el contrato, conforme a:

- Los pagos a la arrendadora por el arrendamiento son 100% deducibles de impuestos, observando los términos de la ley del Impuesto Sobre la Renta, salvo lo relativo a lo que el reglamento aplicable enuncia.
- Durante la vigencia del contrato el ejecutivo dispondrá de un automóvil sin costo alguno para él, tanto en su adquisición como en su mantenimiento, ya que dichos conceptos correrán por cuenta de la empresa, siendo deducibles para ésta.
- Al término del plazo inicial forzoso, la empresa puede observar el ordenamiento aplicable y vender al mismo ejecutivo el automóvil que él ha usado, en una cantidad que puede ser bastante baja.
- A su vez, la citada persona podrá vender el automóvil a un tercero en el valor comercial real del vehículo, obteniéndose un sobreprecio, considerándose este como un ingreso adicional sujeto a una exención de impuestos.
- El ordenamiento que se cita determina ciertas características sobre los automóviles, factores sobre cierto tipo, lo que origina que un automóvil pequeño o medio, encaje correctamente en esta alternativa.

Como en los puntos anteriores y una vez conjuntadas las apreciaciones anotadas, - se considera que ante casos reales por analizar, se podría resumir que la empresa afectará los resultados considerando como deducibles los conceptos, así como un - ahorro en los conceptos de Impuesto Sobre la Renta y otros impuestos indirectos y además ante una tercera persona se podrá reeditar la operación, ya que ante gastos de la empresa erogados la persona se vería beneficiada en una prestación adicional -automóvil, según ejemplo anotado-.

3.4 Ubicacion en el Mercado Financiero

Los contratos de arrendamiento financiero en México, datan desde 1961, ya que en - este año, como ha quedado asentado, surgió la primera arrendadora profesional, - pero por la situación evolutiva específica de esta actividad, no se cuenta con algunos datos más recientes que reflejen las tendencias de comportamiento, tanto de las empresas arrendadoras como del volumen de sus operaciones, ya que no se tiene conocimiento de que exista alguna asociación de este tipo de empresas que permita obtener estadística confiable, por lo que las cifras que se presentan inician con referencia del año de 1964.

Crecimiento del arrendamiento Financiero en México:

Año	Recursos destinados a arrendamientos (acumulados)
1964	\$ 350'
1968	540'
1970	1,200'

Recursos destinados por industria

Industria:	Porcentaje%
Química.....	20%
Mecánica.....	15%
Electrónica.....	10%
Alimenticia.....	12%
Automotriz.....	5%
Alimenticia.....	10%
Construcción.....	10%
Otras.....	18%

Con la información anterior se da una idea de la distribución de los recursos en las diferentes industrias. Como datos complementarios sería interesante analizar el tamaño de las empresas arrendatarias y los beneficios que el arrendamiento - como un financiamiento adicional, plantea a la economía, en términos de ingresos incrementales generados por el efecto multiplicador de la inversión, el cual con el siguiente estudio efectuado por otras corrientes económicas podría reflejarse bajo las siguientes cifras:

Efecto de la operación del Arrendamiento Financiero en la economía

Volumen de Maquinaria Industrial Arrendado (1964-1968)	540'
Ventas incrementales Generadas por la Maqui naria arrendada	11,851'
Utilidad antes de I.S.R. Generados por las Ventas	1,060'
I.S.R. correspondiente a la utilidad Genera da por el aumento de ventas	318'
I.S.R. que deja de percibir el Fisco por - diferimiento de impuestos	47'5

Efectos Generados en la Economía del País por la adquisición de Maquinaria

	A	B
1. Plazas para obreros y Empleados	5,9	17,405
2. Sueldos, Salarios y préstamos	\$ 79,483	\$ 234'474,850
3. Maquilas y trabajos de terceros	6,847	20'198,650
4. Consumo de Materia Prima	22,589	666'393,200
5. Combustible y Lubricantes	4,301	12'687,950
6. Interés, Regalías y Rentas	14,176	41'819,200
7. Publicidad, Honorarios Profesionales	11,938	35'217,100
8. Energía Eléctrica	4,652	13'723,400

A) Efecto que genera la adquisición de una maquinaria con valor de \$ 100.000

B) Efecto Generado en 1968 considerando \$ 295.000.000 en equipo arrendado durante dicho período.

Participación de Mercado aproximada de las arrendadoras profesionales: - (1969)

Compañía	Participación en función al A.F.
Interamericana de Arrendamientos	35%
Banamex	30%
Arrendadora Internacional	20%
Arrendadora Comermex	8%
Otras (1)	17%

(1) El Sistema Bancomer fundó Arrendadora Bancomer, S.A., en 1974.

Las anteriores participaciones de mercado estimadas proporcionan una idea de la competencia en esa época entre las arrendadoras profesionales, pero

no son un indicador directo de las participaciones que se observaron con la nueva legislación, en tanto algunas decidieron reducir sus operaciones, - concentrándose en algún tipo de operación etc., mientras que otras idearon los mecanismos adecuados para continuar en el mercado. En cualquier caso - los términos del contrato fueron, modificados de tal forma que permitió - continuar con el arrendamiento, con alternativas redituables para el cliente identificado como el arrendatario.

Operaciones de arrendamiento en grupos empresariales

Las operaciones de las arrendadoras profesionales no significan la totalidad de los recursos destinados a esta operación, numerosos grupos aprovecharon la situación legal y formaron arrendadoras de membrete que prestaban - sus servicios en forma correcta ante los mercados difíciles y con base a - una nueva legislación; la operación más importante que resultó ya en esa - época sería la de venta y arrendamiento ficticio (Lease-back) operación - con base a una conexión con el Sistema Bancario, cosa que como ya se comentó se vislumbró su inicio a fines de 1974.

En resumen, las perspectivas del arrendamiento en México eran difíciles de - ubicar, ya que como se describió en el punto respectivo, las autoridades bancarias reglamentaron su operación tiempo después, teniendo como antecedente - lo que se conoció como criterio 13, pero aun bajo lo tratado en las presentes notas, cabe hacer notar que autoridades ajenas a las descritas (Banco de México, Comisión Nacional Bancaria, etc.), pueden influir en el contexto financiero de este instrumento, lo cual consolidaría el crecimiento que hoy en día y por las situaciones monetarias conocidas, es necesario manejar a través del - arrendamiento financiero.

CAPITULO IV
ARRENDAMIENTO FINANCIERO - CASO PRACTICO -
Y EL CREDITO REFACCIONARIO

1. COMPARACIONES BASICAS

Como ha quedado planteado es interesante el análisis de las diferentes alternativas de Financiamiento, pues cada una arroja resultados distintos, y por tanto son herramientas importantes para proceder a tomar una decisión sobre el tipo de Financiamiento más adecuado para la empresa, por lo anterior se considerará que con la presentación de un pequeño ejemplo comparativo de alternativas de Financiamiento sobre la base de su gran similitud; el Arrendamiento Financiero y el Crédito Refaccionario, representan una mayor comprensión de lo tratado en las presentes notas.

En primer término se analizará el Arrendamiento Financiero con un tipo de pago, - después se planteará al Crédito Refaccionario con una comparación final entre ambas alternativas y el análisis respectivo de sus resultados.

1.1 Datos del Ejemplo Práctico:

- 1.- Proyecto de inversión con un costo de \$ 1'000,000.
- 2.- Costo del Financiamiento:
 - a) Arrendamiento Financiero 20% anual.
 - b) Crédito Refaccionario 18% anual sobre saldos insolutos con anualidades decrecientes.
- 3.- Plazo de Financiamiento es de 4 años en ambos casos.
- 4.- Los pagos y amortizaciones serán semestrales. Para el Arrendamiento Financiero los pagos serán vencidos.
- 5.- La depreciación anual del proyecto de inversión es del 10%.

- 6.- El monto de la opción de compra al término del Arrendamiento es de -
\$ 10,000.
- 7.- La empresa paga el 42% de Impuesto Sobre la Renta y el 8% de Participación a los trabajadores en la Utilidad, total 50%.

2. SOLUCION ANTE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- Objeto del Arrendamiento;

Maquinaria Industrial, depreciable fiscalmente al 10% anual.

- Costo de Adquisición;

\$ 1 000,000.

- Plazo de Arrendamiento;

4 años

- Condiciones para el Arrendamiento

Cálculo de la renta a una tasa del 20% anual.

Pagos Semestrales.

Opción de compra al término del Arrendamiento en \$ 10,000.

Los pagos serán vencidos.

- Renta semestral sobre la base de pagos vencidos

Cálculo de la Renta Semestral; con un Valor Presente de \$ 1,00 Recibido

Anualmente.

$$\frac{1\,000,000}{5.3349252} = \$ \underline{187,444.05}$$

El pago será igual a: (inclusión de un 4% adicional de gastos)

$$\$ 187,444.05 + \$ 7,497.76 = \$ \underline{194,941.81}$$

Total a pagar;

$$8 \text{ pagos de } \$ 194,941.81 = \$ \underline{1\,559,534.5}$$

En este análisis se observa que el total a pagar (rentas vencidas) podría compararse con pagos adelantados, los cuales en el tiempo del Financiamiento serían en cuantía menor, ya que un primer pago se tendría que realizar al momento de la firma del contrato. El ahorro que representaría sería - realizable si se tuviesen fondos suficientes para ese pago inicial.

2.1 Tratamiento Fiscal

Pagos vencidos:

El 60% del importe total de los pagos se depreciará, por el tipo de equipo, en 10 años, total: \$ 945,720.7

El 40% del total se depreciará aceleradamente en el plazo del contrato, o sea 4 años, total: \$ 623,813.8

La opción de compra por \$ 10,000 se capitalizará al término del contrato, 4º año, y se depreciará en los seis años que faltan para depreciar la maquinaria arrendada.

Se desglosará el Tratamiento Fiscal de acuerdo con el plazo de pago, en este caso semestral.

Para su comprensión interpretativa, se diseñan los siguientes cuadros de operaciones aplicables:

(a) Semestre	(b) Pagos del Arrendamiento Financiero	(c) Depreciación Acelerada 40%	(d) Depreciación Fiscal 60%	(e) = c + d Deducción Fiscal 50%
1	\$ 194,941.8	\$ 77,976.7	\$ 46,786	\$ 62,381.35
2	"	"	"	"
3	"	"	"	"
4	"	"	"	"
5	"	"	"	"
6	"	"	"	"
7	"	"	"	"
8	194,941.8	77,976.7	46,786	62,381.35
al 4º año	1'559,534.5	623,813.8	374,288	499,050.85
5º-10º año			571,432.7	285,716.35
TOTAL	\$ 1'559,534.5	\$ 623,813.8	\$ 945,720.7	\$ 784,767.25
	=====	=====	=====	=====

2.2 Obtención del Costo Neto

(pagos vencidos del Arrendamiento Financiero - Deducción Fiscal)

Semestre	Pagos del Arrendamiento Financiero	Deducción Fiscal	Costo Neto
1º	\$ 194,941.8	\$ 62,381.35	\$ 132,560.45
2º al 8º	"	"	"
Subtotal	1'559,534.48	499,050.85	1'060,483.58
5º al 10º año		285,716.35	(285,716.35)
TOTAL	\$ 1'559,534.48	\$ 784,767.25	\$ 774,767.25
	=====	=====	=====

2.3 Efecto Fiscal Anual

Como se ejerce la opción de compra y ésta se deprecia en el lapso restante de la maquinaria arrendada tendremos el siguiente cuadro:

Años	Depreciación del 40%	Depreciación del 60%	Total
1	\$ 155,953.4	\$ 93,572	\$ 249,525.4
2	"	"	"
3	"	"	"
4	155,953.6	93,572	249,525.6
5		95,238	95,238
6		"	"
7		"	"
8		"	"
9		"	"
10		95,242.7	95,242.7
SUMA	\$ 623,873.8 *****	\$ 945,720.7 *****	\$ 1,569,594.5 *****

La diferencia entre las alternativas de pago marcará la decisión acerca de cual - plazo elegir, ya que se debe tener en consideración los egresos de fondos de la - empresa previamente planeados y analizar los posibles cambios en sus planes.

3. SOLUCIÓN ANTE EL CREDITO REFACCIONARIO:

El objeto del Crédito Refaccionario, también será un bien Industrial depreciable al 10% anual.

El plazo es de 4 años.

Las amortizaciones serán semestrales, para el pago de intereses se aplica una - tasa anual del 16% sobre saldos insolutos.

3.1 Cálculo de las Amortizaciones

Las amortizaciones se calculan de la siguiente forma:

$$\frac{\text{Valor del bien}}{\text{Total de Amortizaciones}} = \frac{1'000,000}{8} = \$ \underline{125,000}$$

Que se pagarán semestralmente

3.2 Monto de Intereses y Costo

(Intereses más amortizaciones)

Semestre	Cantidad	Interés Semestral	Interés a Pagar	Total a Pagar
1	\$ 1'000,000	9%	\$ 90,000	\$ 215,000
2	875,000	"	78,750	203,750
3	750,000	"	67,500	192,500
4	625,000	"	56,250	181,250
5	500,000	"	45,000	170,000
6	375,000	"	33,750	158,750
7	250,000	"	22,500	147,500
8	125,000	9%	11,250	136,250
			\$ 405,000	\$ 1'405,000
			*****	*****

Costo Neto del Crédito

(Como la depreciación anual es constante la semestral será de \$ 50,000)

Semestre	a Pagos de Capital	b Depreciación del bien	c Intereses a Pagar	d Deducción Fiscal 50%	e = a + b - d Costo Neto
1	\$ 125,000	\$ 50,000	\$ 90,000	\$ 70,000	\$ 145,375
2	"	"	78,750	64,735	139,375
3	"	"	67,500	58,750	133,750
4	"	"	56,250	53,125	128,125
5	"	"	45,000	47,500	122,500
6	"	"	33,750	41,875	115,875
7	"	"	22,500	36,250	111,250
8	125,000	50,000	11,250	30,625	105,625
5 ^o -10 ^o año		600,000		300,000	(300,000)
SUMA	\$ 1'000,000	\$ 1'000,000	\$ 405,000	\$ 702,500	\$ 702,500

3.3 Efecto Fiscal

Año	Depreciación	Intereses	Total
1	\$ 100,000	\$ 168,750	\$ 268,750
2	100,000	123,750	223,750
3	100,000	78,750	178,750
4	100,000	33,750	133,750
5 ^o - 10 ^o	"	"	"
SUMA	\$ 1'000,000	\$ 405,000	\$ 1'405,000

Con el crédito refaccionario, se debe tener en cuenta para su uso los saldos compensatorios que la Institución de crédito facilite, además de que la cantidad que proporciona materialmente no corresponde al préstamo nominal. En comparación con otras alternativas se puede tomar en forma errónea la tasa interés.

Por otro lado sus requisitos son relativamente similares a los del arrendamiento financiero, además con el aprovechamiento de este financiamiento aumenta la imagen de crédito de la empresa.

4. ANALISIS DE RESULTADOS

- Comparando ambas alternativas a costos brutos o totales el crédito refaccionario es más bajo:

Arrendamiento Financiero (Pagos vencidos)	\$	1'569,534.5
Crédito Refaccionario	\$	1'405,000.

Se debe tomar en consideración que si existiese la forma de pagos adelantados, el primer pago al tomarse encuentra ayuda en forma significativa a que el costo baje, mientras que con el Crédito Refaccionario lo que se paga primero son los intereses haciendo que la tasa real aumente en forma significativa.

- Costo neto de las alternativas:

Arrendamiento Financiero (Pagos vencidos)	\$	774,767.23
Crédito Refaccionario	\$	702,500

Como se observa, a un mismo plazo de pago, 4 años, el arrendamiento financiero es muy caro en comparación del Crédito Refaccionario, sin embargo si se compara por el desembolso inmediato que se tiene que hacer en el crédito solicitado, el costo es muy parecido, se tendría que evaluar la tasa real que se consige en el crédito Refaccionario para una mejor visión.

- Los primeros pagos en el caso del arrendamiento son menores que en los del Crédito Refaccionario, pero en los finales son menores.

Esto se debe tener en cuenta al momento de planear los egresos de la empresa, - además se pueden calcular las amortizaciones en forma igual, en este ejemplo - práctico se usaron en forma decreciente para fines de ilustración y apreciación.

El debido aprovechamiento de los flujos de efectivo en una empresa originan grandes rendimientos dentro de su operación. Esta situación debe considerarse al - llevar a cabo una cierta planeación financiera, con objeto de que los planes de pago de los créditos que disponga la empresa, le permitan aprovechar la utiliza- ción óptima de sus recursos.

Basándose en lo anterior y considerando las alternativas tratadas, la empresa - puede recibir un rendimiento que sería su costo de oportunidad -lo que deja de - ganar en un proyecto por invertir en otro-, del 24% anual por el adecuado manejo del efectivo, de esta forma se analizarán los costos netos de las alternativas - tratadas a valor presente, con base en el rendimiento mencionado para una mejor - evaluación.

Se aplicará el método de valor presente -consiste en valuar pesos futuros en pesos actuales, es decir, traer pesos de años después a pesos de hoy-, al costo neto - resultante en el plazo de pago de las alternativas o sea 4 años.

4.1 Valor presente en Arrendamiento Financiero:

(Sobre la base de pagos vencidos)

<u>Semestre</u>	<u>Costo Neto</u>	<u>Factor</u>	<u>(12%)* Valor Presente</u>
1	\$ 132,560.45	0.893	\$ 118,376.48
2	"	0.797	105,650.67
3	"	0.712	94,383.04
4	"	0.636	84,308.45
5	"	0.567	75,161.77
6	"	0.507	67,208.15
7	"	0.452	59,917.30
8	"	0.404	53,554.40
			<u>\$ 658,560.26</u>
			=====

4.2 Valor Presente en el Crédito Refaccionario:

<u>Semestre</u>	<u>Costo Neto</u>	<u>Factor</u>	<u>(12%)* Valor Presente</u>
1	\$ 145,000	0.893	\$ 129,485.00
2	139,375	0.797	111,081.90
3	133,750	0.712	95,230.00
4	128,125	0.636	81,487.50
5	122,500	0.567	69,457.05
6	116,875	0.507	59,255.60
7	111,250	0.454	50,285.00
8	105,625	0.404	42,672.50
			<u>\$ 638,954.00</u>
			=====

* El rendimiento es del 24% anual, semestralmente será del 12%, los resultados se aproximaron al número más cercano para fines de explicación.

4.3 Consideraciones Finales

Este análisis es con el fin de mostrar cuanto se ganaría en otro proyecto, el cual rindiera un 24% anual. Con los pagos netos que se hagan en el arrendamiento financiero bajo la forma de pagos adelantados (no incluidos) se podrá obtener un mayor rendimiento que en las otras alternativas.

Este rendimiento así obtenido se tiene que evaluar con el rendimiento esperado en el arrendamiento financiero y el crédito refaccionario para poder tomar una buena decisión de la fuente de financiamiento más adecuada a la empresa.

El análisis anterior se presentó con la finalidad de mostrar que para tomar una decisión adecuada se debe evaluar diferentes alternativas de financiamiento, el administrador financiero encargado de tomar la decisión acerca de un determinado financiamiento a utilizar debe analizar los resultados obtenidos para escoger aquella decisión que sea la más adecuada a sus necesidades.

Las conclusiones que se obtengan serán distintas, dependiendo de ese análisis financiero que variará según el objetivo y las políticas de la empresa, ya que son diferentes de una a otra, con esto se resume que no todos los casos son iguales ya que descansan en sus propias necesidades y características de financiamiento. Cada analista financiero tendrá su propia ideología y decidirá en base a los resultados obtenidos, por ejemplo el caso presentado, para escoger la alternativa más adecuada para la empresa sobre datos que sean más cercanos a la realidad para que la evaluación produzca márgenes de error mínimos.

CONCLUSIONES

De lo anteriormente expuesto, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- El arrendamiento Financiero como fuente de financiamiento iniciado en nuestro país con un tratamiento denominado criterio 13 ha conseguido contribuir al desarrollo comercial y económico del mismo, por las facilidades que éste proporciona tanto para el arrendatario como para el arrendador, en la adquisición de activos fijos.

- Los usuarios iniciales del Arrendamiento Financiero, han sido los pequeños o medianos industriales, en virtud de que lo han utilizado como una fuente complementaria de crédito, este hecho es importante debido a que en la pequeña y mediana industria, donde la relación trabajo-capital tiende a ser mayor, el arrendamiento ha tenido un impacto favorable en la creación de nuevas fuentes de trabajo.

- El Arrendamiento Financiero permite al industrial la adquisición de equipos modernos y como consecuencia de esto incrementa la productividad en la industria y en el caso de Industrias competitivas, se tiene como un efecto la existencia de precios más bajos que tienden a mejorar la posición competitiva de la industria nacional ante los mercados extranjeros, lo que indudablemente puede ayudar a la balanza de pagos que hoy en día representa un riesgo fluctuante.

- El Arrendamiento Financiero por ser una fuente de financiamiento relativamente básica se encuentra corporativamente definida en ciertas disposiciones legales básicas -códigos y leyes únicamente-, por lo que desde el punto de vista -

fiscal su vigencia descansa en lo que fue el famoso criterio 13 modificado y - adaptado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y su tratamiento hoy en día hace que la Ley del Impuesto Sobre la Renta lo enuncie bajo términos acordes a la operación propia de enajenación o de ventas en abonos.

- Podemos decir que el Arrendamiento Financiero es una fuente externa de financiamiento a largo plazo, pues es en donde se encuentra su mayor aceptación por - las empresas usuarias, ya que les reportan medios, garantías y obtención de recursos de carácter no circulante y de esta manera permite que este tipo de financiamiento cuente con equipo, maquinaria, edificios y terrenos con los que se puedan abatir costos, aumentar la producción y consolidar una permanencia en el mercado de aquella empresa involucrada.

- El Arrendamiento Financiero a pesar de que es una fuente cuyo costo es significativo, es conveniente mejor arrendar que comprar en los casos cuyas empresas no cuentan con los suficientes recursos financieros, ya que significa una posibilidad económica o conveniente y para poder financiar la adquisición de un activo, sin embargo dependerá de cada situación por la que atraviese la empresa.

- El Arrendamiento Financiero es un medio que compite con los métodos tradicionales de crédito con algunas ventajas que pueden inclinar la balanza a su favor - en muchos casos, sus inconvenientes están en relación a los casos específicos de que se traten, ya que los elementos que intervengan pueden ser ventajosos o desventajosos según apreciación que se aplique.

- Los bienes sujetos de Arrendamiento Financiero son innumerables, destacando los equipos vinculados a la operación de la industria y muy especialmente a --

ciertos equipos de transporte, fundamentalmente automóviles, sin embargo cualquier bien de activo fijo tangible y algunos de activo circulante según necesidades de mercado pueden ser objeto de este tipo de Arrendamiento.

- El Arrendamiento financiero conyuya indiscutiblemente a resolver el problema de endeudamiento público a través de la recaudación de impuestos, además su reglamentación aplicable en operaciones y transacciones financieras contribuyen a satisfacer las necesidades del país, por lo que se le debe enfocar como una fuente complementaria de crédito a empresas involucradas en la economía mexicana, orientando sus ventajas por ramos industriales como por ramos geográficos de competencia, lo que de una u otra manera ha sido benéfico en la economía nacional.

- Lo apuntado en estas notas origina que, aun con ciertas bases enunciativas, este tipo de fuente de financiamiento siempre habrá que analizarlo en todas sus posibilidades, caminos y alternativas, tanto cuantitativa como cualitativamente, ya que las personas que intervengan serán quienes mejor efectuen el análisis respectivo por ser cada caso un tratado específico de objetivos a alcanzar.

- Sobre la base de la definición de arrendamiento financiero, se debe resumir que existe una clasificación básica de estos contratos y que conforme a su comportamiento, éste se encuentra regulado por la vigente Ley del Impuesto Sobre la Renta -ventas en abonos, término aplicable y deducciones aplicables-, complementado esto con características ante una opción de compra y su repercusión en el Capital de Trabajo de la empresa, lo que de observarse podrá producir ciertos beneficios fiscales.

- Asimismo y como se enunció en un pequeño ejemplo práctico, es recomendable que su tratamiento siempre vaya acompañado de alguna fuente de financiamiento - similar, con la finalidad de facilitar y fundamentar las tomas de decisiones de tipo financiero que hoy en día buscan una mayor rentabilidad con una erogación monetaria mínima y una disponibilidad de recursos bajo un tiempo considerable.

Leyes

Sumario Fiscal 1985
Editorial Themis, S.A.

Brevario Fiscal 1983
Editorial Themis, S.A.

Prontuario Fiscal 1981, Volumen I
Ediciones Contables y Administrativas, S.A

Sumario Fiscal 1980
Editorial Themis, S.A.

Prontuario Fiscal 1979
Ediciones Contables y Administrativas, S.A.

Código de Comercio y leyes
Complementarias
Colección Porrúa, México, D.F.

Legislación Bancaria
Colección Porrúa, México, D.F.

Revistas

Contaduría Pública, septiembre 1980
Instituto Mexicano de Contadores
Públicos, A.C.

Contaduría Pública, junio 1985
Instituto Mexicano de Contadores
Públicos, A.C.

Arrendamiento Financiero en México
Interamericana de Arrendamientos, S.A.