

318308

h  
267



**UNIVERSIDAD LATINOAMERICANA**

**ESCUELA DE CONTADURIA**  
INCORPORADA A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ASPECTOS FINANCIEROS Y FISCALES DEL  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO: VENTAJAS Y  
DESVENTAJAS PARA EL ARRENDATARIO.**

**SEMINARIO DE INVESTIGACION  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN CONTADURIA  
P R E S E N T A :  
JUAN ANTONIO RINCON NARVAEZ**

**TESIS CON  
FALLA LE ORIGEN**

MEXICO, D. F.

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

	PAGS.
INTRODUCCION	1
CAPITULO I:	
ARRENDAMIENTO .....	2
A. DEFINICION .....	3
B. ORIGENES .....	6
C. CONTRATO .....	11
C.1. CLASIFICACION .....	11
C.2. DIVERSIDADES .....	14
C.2.1. ARRENDAMIENTO MERCAN-	
TIL .....	14
C.2.2. ARRENDAMIENTO ADMI---	
NISTRATIVO .....	14
C.2.3. ARRENDAMIENTO CIVIL..	14
C.3. CARACTERISTICAS PRINCIPALES	
DEL ARRENDAMIENTO FINANCIE-	
RO .....	15
C.4. REQUISITOS DE EXISTENCIA ...	16
C.5. REQUISITOS DE VALIDEZ .....	17
D. TIPOS DE ARRENDAMIENTO .....	19
D.1. ARRENDAMIENTO REAL O PURO ..	19
D.1.1. VENTAJAS Y DESVENTA--	
JAS .....	21
D.2. ARRENDAMIENTO FINANCIERO....	22
E. ASPECTOS RELEVANTES DEL ARRENDA--	
DOR .....	25
E.1. CONCEPTO .....	25
E.2. OBLIGACIONES .....	25

	PAGS.
E.3. SUS DERECHOS .....	27
E.4. SUS RIESGOS .....	28
F. ASPECTOS RELEVANTES DEL ARREN- DATARIO .....	30
F.1. DEFINICION .....	30
F.2. SUS OBLIGACIONES .....	31
F.3. SUS DERECHOS .....	32
F.4. RIESGOS .....	33
CRITERIO No. 13 DE LA S.H.C.P. ..	34

## CAPITULO II:

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO .....	37
A. FUENTES DE FINANCIAMIENTO.....	38
A.1. FUENTES INTERNAS .....	38
A.2. FUENTES EXTERNAS .....	39
B. PARTICULARIDADES DEL ARRENDA-- MIENTO FINANCIERO.....	48
C. DISTINTAS MODALIDADES DEL -- ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	49
C.1. ARRENDAMIENTO NETO .....	49
C.2. ARRENDAMIENTO GLOBAL ....	49
C.3. ARRENDAMIENTO TOTAL .....	49

## CAPITULO III:

CONSIDERACIONES FINANCIERAS DEL - ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	50
A. COSTO DE CAPITAL .....	53
A.1. COSTO DEL CREDITO BANCA-- RIO .....	53

	PAGS.
A.2. DETERMINACION DEL COSTO DE CAPITAL .....	53
B. CAPITAL DE TRABAJO .....	56
B.1. TIPOS .....	56
B.2. FUNCIONES .....	58
C. RENDIMIENTO DE LA INVERSION ..	62
D. CAPACIDAD CREDITICIA .....	64
E. DISMINUCION DEL COSTO DE FI--- NANCIAMIENTO .....	65
F. TIPOS DE PROYECTOS DE INVER--- SION .....	66
G. METODOS DE ANALISIS PARA EVA-- LUACION DE PROYECTOS DE INVER- SION .....	68
G.1. METODOS DE INTERES SIM -- PLE .....	68
G.2. METODOS QUE TOMAN EN CUE <u>N</u> TA EL VALOR DEL DINERO -- A TRAVES DEL TIEMPO .....	71
H. OTRAS CONSIDERACIONES .....	80
 CAPITULO IV:	
CONSIDERACIONES FISCALES DEL ARREN- DAMIENTO FINANCIERO.....	81
A. IMPUESTO SOBRE LA REVTA .....	84
A.1. DETERMINACION DEL MONTO -- ORIGINAL DE LA INVERSION..	84
A.2. DETERMINACION DE LAS AMOR- TIZACIONES .....	87

	PAGS.
A.3. DEDUCCION DE LA OPCION - DE COMPRA .....	87
A.4. DEDUCCION DE LA PARTICI-- PACION POR ENAJENACION...	89
A.5. AUTOMOVILES Y MOTOCICLE-- TAS EN ARRENDAMIENTO FI-- NANCIERO .....	89
A.6. ARRENDAMIENTO FINANCIERO REALIZADO POR EXTRAÑE-- ROS .....	90
A.7. CONTRATOS DE ARRENDAMIE-- TO FINANCIERO CELEBRADOS ANTES DE 1981 .....	91
A.8. ESTIMULOS FISCALES .....	91
B. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO ....	93
C. IMPUESTO SOBRE ADQUISICIONES -- DE INMUEBLES .....	95
TABLA DE % PARA EL CALCULO DEL --- MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION ...	96
 CAPITULO V:                    TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDA-- MIENTO FINANCIERO .....	97
 CONCLUSIONES.                .....	107
BIBLIOGRAFIA.                .....	114

## INTRODUCCION.

Debido a la diversidad de fenómenos económicos, políticos, financieros, etc., se dificulta en grado sumo hacer uso de los recursos financieros con que cuentan las entidades económicas; en efecto, la escasez de energéticos, el problema inflacionario, las devaluaciones monetarias, dificultan poder allegarse de fondos.

## ASPECTOS POSITIVOS (VENTAJAS).

Dentro de este esquema financiero ha resultado de gran utilidad el poder utilizar el arrendamiento financiero como una de las principales fuentes de financiamiento debido a las grandes ventajas que otorga su utilización.

Considerando que el ámbito del Licenciado en Contaduría es, -- entre otros, las Finanzas, resulta determinante su actuación -- en el estudio, análisis, evaluación y adopción de esta fuente externa de financiamiento, y es por ésto que el principal motivo para elaborar la presente investigación son las personas -- interesadas en este tema, sin dejar de pensar en el futuro --- arrendatario sobre los aspectos que le son relevantes para su estudio y adopción.

El alcance que se ha dado a este trabajo, trata únicamente el aspecto financiero y fiscal que rige su actuación, centrando sus parámetros de manera sucinta y sin pretender otra cosa que precisar sus ventajas y desventajas para el arrendatario.

**CAPITULO I**  
**EL ARRENDAMIENTO**



#### A. DEFINICION.

El término arrendamiento tiene su origen en la palabra Renta - que viene del latín Reddita que significa utilidad o beneficio que rinde periódicamente una cosa, o lo que por ella se paga. En otras palabras, renta es un beneficio que en un determinado período de tiempo produce la transmisión del goce o disfrute - de una cosa o de una cantidad de dinero.

El diccionario Hispánico Universal define la acción de Arrendar como: " Dar a una persona una cosa para que la beneficie o use de ella durante un tiempo determinado y mediante el pago - de la renta convenida. Tomar de uno una cosa con tal condi- ción".

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2398, primer párrafo dice: 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 W. Johnson en su libro Administración Financiera, define el arrendamiento como un contrato en el que el dueño de una -- propiedad (arrendador) permite a otra persona (arrendatario), que utilice los servicios de la propiedad por un período específico de tiempo.

También las revistas especializadas han tratado de definir ---

este concepto, tema de esta investigación encontrando que la - Harvard Business Review, en su tema Illusion in Lease Finan- - cing lo define como el contrato que concede el derecho a usar- los activos a cambio del pago de rentas, en las cuales no es - presumible que el arrendatario vaya adquiriendo un derecho so- bre la propiedad del bien rentado.

Para definir más específicamente este trabajo se empezará por- definir el término Arrendamiento Financiero, también llamado - contrato de arrendamiento con opción de compra o con reserva - de dominio como una compra a plazos en el que los pagos de -- renta representan un medio para el financiamiento de dicha com- pra.

Citando otra definición, el C.P. Luis Haine Levy en su libro - El Arrendamiento Financiero, sus Repercusiones Fiscales y Fi- - nancieras, dice: "... El arrendamiento financiero es un contra- to por medio del cual se obliga una de las partes (arrendador) a entregar una cosa, sea ésta mueble o inmueble, durante un -- plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, al- final del cual deberá trasladar su dominio (propiedad) a la -- otra parte, a cambio de un precio que deberá ser menor al va- - lor de mercado del bien y que se establece en el propio contra- to, o bien , a volvérselo a rentar a cambio de una renta mucho menor a la pactada periódicamente. Otra opción a realizar al - final del plazo, es enajenar el bien a una tercera persona y - repartir el monto de la enajenación entre ambas partes, corres- pondiéndole al arrendatario una proporción mayor de la enaje--

nación. La otra parte (arrendatario), se obliga a pagar las -- cantidades que por concepto de renta, se estipulen en el contrato, o a pagar el precio simbólico de la opción de compra..."

En declaraciones públicas, especialistas en la materia, han -- considerado al arrendamiento financiero como una compra a plazos, lo cual representa para algunas empresas mexicanas la solución a los problemas de financiamiento, pues les permite --- adquirir los bienes necesarios para su desarrollo sin invertir el capital de trabajo ni agotar o usar otras fuentes de crédito disponibles.

En conclusión, se puede decir que el arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento externa para el arrendatario, -- ya que a través de él puede tener bienes de capital sin tener que efectuar erogaciones considerablemente fuertes en el momento de iniciar la utilización del bien, y sí hacer pagos periódicos cubriendo capital e intereses durante el término del contrato, momento en el cual puede hacer efectiva una opción de compra o prorrogar el contrato o participar de la enajenación del bien.

Por el lado del arrendador, consiste en entregar los bienes -- que el arrendatario solicite, a cambio del pago de una renta periódica y durante la vigencia del contrato, o a venderlos al término del mismo, participando el arrendatario en el producto de la enajenación.

## B. ORIGENES.

El arrendamiento como fuente de aprovisionamiento de bienes y servicios es una actividad muy antigua; su origen data de los tiempos del antiguo Egipto, ya que los faraones otorgaban en arrendamiento las tierras a sus súbditos. 1/

Posteriormente, también aparece en la Grecia Clásica, donde existieron los arrendamientos a perpetuidad que eran garantizados por el gobierno de Atenas sobre las mismas pertenencias del Estado.

La práctica del arrendamiento continúa en Roma, donde algunos favorecidos gobernantes poseían grandes extensiones de tierras sin cultivar y con el interés de organizar su aprovechamiento sin trabajarlas ellos mismos, vieron en el sistema de renta en aparcería, la forma de tener productos en esos terrenos inactivos, compartiendo los beneficios con los aparceros mediante contrato. 2/

También se puede decir que el arrendamiento tuvo su origen en el contrato de compra-venta ya que, el Derecho Romano al definir este tipo de operación no se refiere a la transacción de -

1/- Ejecutivos de Finanzas, "El Arrendamiento en México", C.F. Sergio Romero Roaro, Revista de Abril de 1979, pag.14, -- Editorial INEF, México, 1979.

2/- Sandoval Cruz E., "Aspecto Contable-Fiscal del Arrendamiento Financiero", Tesis Profesional U.N.A.M., México, 1976.

la propiedad, sino a la entrega de la cosa. En Roma la compraventa no era traslativa de dominio, el vendedor sólo estaba -- obligado a la entrega de la cosa y a garantizarle al comprador una posición pacífica y útil; sin embargo, la compraventa podría recaer sobre cosas ajenas, en el sentido de que si el ven- dedor garantizaba la posesión pacífica y útil, el contrato era válido y el comprador no podía reclamar entre tanto no se le -- privara de la cosa, aún cuando tuviera conocimiento cierto de que la cosa era ajena. Esto significaba que la obligación del -- vendedor no consistía en transmitir el dominio y por lo tanto -- la venta era válida en tanto que garantizaba la posesión al -- comprador (aquí se puede observar que solamente se trataba del otorgamiento del uso y goce temporal de un bien), pero es claro que si posteriormente el dueño de la cosa reivindicaba --- ésta, como el vendedor no había cumplido con la obligación de -- garantizar, desde ese punto de vista era responsable por el -- incumplimiento de su obligación específica consistente en otorgar al comprador el uso y goce del bien. 3/

En el antiguo Derecho Francés el arrendamiento ya se encontraba contemplado, y se le llamaba Perpetuo, ya que la temporalidad de éste era de doscientos a trescientos años. Pero en el -- año de 1779 se dió un decreto en Francia, en el cual se limita -- ba la celebración de los contratos de arrendamiento a plazos -- no mayores de 99 años. 4/

- 3/.- Olvera de Luna, Omar., "Contratos Mercantiles", pag. 43, Editorial Porrúa, 1/a. Edición, México, 1982.
- 4/.- Lozano Noriega, Francisco, Dr., "Cuarto Curso de Derecho -- Civil: Contratos", Asociación Nacional de Notariado Mexicano, A.C., México, D.F., 1970.

En México ya aparece el contrato de arrendamiento contemplado en el Código Civil de 1884, el cual tampoco fijaba los límites del plazo para la duración del contrato. No fue sino hasta el 26 de marzo de 1928, cuando fue publicado el nuevo Código Civil para el Distrito Federal, en materia común, y para toda la república en materia federal, cuando se fija un plazo para la celebración de contratos de arrendamiento, pero sólo cuando -- estos contratos recaen sobre inmuebles y distingue plazos distintos según si las fincas están destinadas para habitación, -- comercio o industria.

Pero los contratos de arrendamiento financiero aparecen en México en el año de 1961, año en el que surgió la primera arrendadora profesional. 5/

Entre las causas que originaron la aparición del contrato de arrendamiento financiero se encuentran:

- a) El mercado de capitales a medio plazo, restringido e inaccesible;
- b) Un régimen fiscal severo en materia de amortizaciones;
- c) Una economía próspera; y,
- d) La necesidad de algunas empresas de renovar sus bienes ---- (equipo) por el desenfrenado progreso científico.

Como antecedente del control fiscal de este tipo específico -- de contratos de arrendamiento, se tiene el criterio No. 13 de-

5/- Idem. (1)

la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, contenida en el oficio -- No. 311-22526 del 30 de abril de 1966. Ver Criterio No. 13 al final de este capítulo.

En ese documento se observa que la autoridad fiscal consideraba al arrendamiento financiero como la operación mercantil de ventas en abonos, con lo cual el fisco federal resultó perjudicado al tener fuertes deducciones por ambas partes del mismo contrato.

Al continuar, las autoridades competentes, estudiando sobre -- este particular, emitieron su revocación el 23 de septiembre -- de 1969, mediante oficio No. 537-6194, en el que las arrendadoras de equipo sólo podían considerar como costo la depreciación del equipo arrendado, conforme a los porcentajes máximos fijados en el artículo 21 de la Ley que estaba vigente en esa época. Por otro lado, el arrendatario sólo podía cargar a resultados la totalidad de las rentas pactadas en el contrato, -- tal y como lo decía el Criterio No. 13.

A partir del 19 de noviembre de 1974, la Ley del Impuesto sobre la Renta incluyó en su articulado la legislación correspondiente a esta actividad.

El 30 de Diciembre de 1981 apareció publicada en el Diario Oficial de la Federación y por primera vez en la Ley General de --

Instituciones de Crédito y Organismos Auxiliares, la terminología, conceptos y reglamentación del contrato de arrendamiento.

Según esta Ley, las arrendadoras financieras se obligan a ---- adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales según se convenga, una cantidad de dinero determinado, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que -- tiene derecho el arrendatario.

El arrendatario podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de la -- renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del arrendamiento financiero.

Al día siguiente, en el mismo Diario, se reformó integralmente el Código Fiscal de la Federación quedando reglamentado el --- Arrendamiento Financiero en su artículo 15.



## C. CONTRATO.

### C.1. Clasificación.

El contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo, de una cosa. Se clasifica dentro de los contratos traslativos de uso.

Ahora bien, es importante hacer notar el requisito de la temporalidad, claramente enfatizado en el segundo párrafo del artículo 2338 del Código Civil para el Distrito Federal, y que a la letra dice: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria". Sin embargo, en este párrafo no se hace referencia a la temporalidad del arrendamiento de bienes muebles; en este caso el arrendatario será libre para devolver el bien mueble cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirlo sino después de cinco días de celebrado el contrato".

Como se puede observar, el Código Civil no define los requisitos del contrato de Arrendamiento Financiero.

El contrato de arrendamiento es:

a) Principal.- Ya que existe y subsiste por sí mismo, ya que tiene su propia finalidad jurídica y económica, no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente para existir.

b) **Bilateral.**- También se le puede llamar Sinalagmático; siempre se hace en función de las obligaciones recíprocas de las partes o contratantes.

c) **Oneroso.**- Ya que hay reciprocidad en los provechos y en las obligaciones.

SUJETO	DERECHO	OBLIGACION
ARRENDADOR	Beneficio a cambio del bien.	Desprenderse del uso y goce de la cosa para -- transmitirla al arrendatario en forma tempo-- ral.
ARRENDATARIO	Usar o gozar temporalmente una cosa.	Pagar un precio por el uso o goce temporal de la cosa.

d) **Commutativo.**- Cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal manera que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

e) **Formal.**- Los contratos de arrendamiento son formales y deben celebrarse por escrito. Solamente los arrendamiento de cosas cuya renta no exceda de cien pesos anuales puede celebrar-

se en forma verbal; los que excedan tal cantidad deberán celebrarse por escrito, según lo indica el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal. Además es importante mencionar que si el bien inmueble fuere rústico y la renta pase de cinco mil pesos anuales, el contrato debe hacerse constar en escritura pública. 6/

f) De Ejecución Sucesiva.- Debido a que la obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando día con día, durante todo el tiempo de la vigencia del contrato de arrendamiento.

g) Atípico o Innominado.- Ya que teniendo nombre carece de reglamentación expresa en el derecho común.

h) Consensual.- Tiene su momento de perfeccionamiento al coincidir el acuerdo y consentimiento de las partes.

i) Traslativo de uso y disfrute.- Ya que está basado en la confianza y en la conducta.

6/- Los contratos de arrendamiento financiero deben otorgarse por escrito o ratificarse ante la fé de Notario Público, corredor público o cualquier otro fedatario público y --- podrán asentarse en el Registro Público de Comercio, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes --- determinen.

## C.2. Diversidades.

### C.2.1. Arrendamiento Mercantil.

El arrendamiento se considera como mercantil, cuando en el Código de Comercio en el artículo 75 Fracción primera dice: "La Ley re-uta actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con el propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados"; Sin embargo, esta consideración recae solamente en el arrendamiento de bienes muebles ya que se hace con el propósito de especulación mercantil.

### C.2.2. Arrendamiento Administrativo.

Se le dá el nombre de Arrendamiento Administrativo al arrendamiento que realiza el Estado a través de sus dependencias y entidades. Al respecto, el Código Civil dice que los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones existentes en dicho Código.

### C.2.3. Arrendamiento Civil.

Comprende todos aquellos contratos de arrendamiento que no son ni mercantiles, ni administrativos.

### C.3. Características Principales del Arrendamiento Financiero.

Los aspectos más característicos del contrato de arrendamiento financiero son, entre otros:

- a) El plazo forzoso e irrevocable del contrato para ambas partes.
- b) El monto de las rentas pactadas durante el plazo inicial -- forzoso.
- c) La opción de compra al término del contrato, por un valor -- menor al valor de mercado del bien arrendado.
- d) La opción a continuar arrendando el bien, con rentas meno-- res a las iniciales, o la enajenación del activo a un tercero.
- e) La estipulación de la parte que cubrirá los gastos de man-- tenimiento, impuestos, derechos, etc., que genere el contrato.
- f) La opción a establecer que la entrega material de los bie-- nes sea realizada directamente a la arrendataria por el pro-- veedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente -- convenidas.
- g) La autorización de la arrendataria sobre los términos, con-- diciones y especificaciones que se contengan en el pedido.

#### C.4. Requisitos de Existencia.

Los requisitos de existencia son dos: El consentimiento y el objeto, siendo éstos aplicables a todo contrato.

a) Consentimiento.- No está reglamentado respecto al arrendamiento, debido a que para celebrar un contrato de arrendamiento debe existir el consentimiento de las partes; es decir si-gue las reglas generales de las obligaciones.

b) Objeto.- Es trasladar el uso del bien arrendado (arrendador) y pagar la cantidad pactada en tiempo y forma (arrendatario).

Es necesario mencionar cuales son los bienes susceptibles de arrendamiento, y al respecto el Código Civil en su artículo -- 2400 dice que son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Además, la cosa objeto de cualquier contrato debe reunir los siguientes requisitos, según lo indica el artículo 1825 del -- Código antes mencionado en el párrafo anterior:

- 1.- Existir en la naturaleza;
- 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;
- 3.- Estar en el Comercio.

Las cosas futuras también pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento. Pero no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento.

#### C.5. Requisitos de Validez.

Los requisitos de existencia y Validez que debe reunir todo -- contrato son:

La capacidad, el objeto, el motivo o fin lícito, el consentimiento exento de vicios y la forma.

a) Capacidad: Respecto a este requisito puede mencionarse que cualquier persona puede arrendar una cosa siempre y cuando tenga la facultad para celebrar ese contrato, fuere o no dueño de la cosa y de acuerdo a los límites fijados por la autorización del dueño, o en su defecto a los que le haya fijado a los administradores de bienes ajenos.

El copropietario de cosa indivisa no podrá arrendarla sin el -- consentimiento de los otros copropietarios.

Tampoco los magistrados, los jueces y cualesquiera otros ---- empleados públicos podrán tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los -- negocios en que intervengan. También se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y -- empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con -- los expresados caracteres administran.

b) **Forma:** Como ya se mencionó anteriormente, el contrato deberá celebrarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos - anuales y si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales el contrato se celebrará en escritura pública. Pero si el arrendamiento no excede en precio a los cien pesos anuales, el contrato puede celebrarse verbalmente.

Asimismo, se especificó en la parte C.l. de este capítulo, que los contratos de arrendamiento financiero deben otorgarse por escrito o ratificarse ante cualquier fedatario público.



#### D. TIPOS DE ARRENDAMIENTO.

El concepto de arrendamiento ya fue objeto de estudio en el inciso A de este capítulo, por lo que ahora solamente se hará mención de los tipos de arrendamiento existentes.

##### D.1. Arrendamiento Real o Puro.

Es aquél que por medio de un contrato de arrendamiento, una persona física o moral, adquiere el derecho a utilizar (uso o goce) un bien a cambio del pago de rentas previamente estipuladas, y en el cual no es permisible que se vaya adquiriendo la propiedad sobre dicho bien.

Este tipo de arrendamiento es frecuentemente utilizado cuando los bienes tienden a la rápida obsolescencia debido a los constantes avances tecnológicos que se traducen en mejores y más eficientes máquinas y equipo, o también de aquellos productos cuya permanencia en el mercado es temporal.

Dentro de este tipo se encuentran: El Arrendamiento Operativo o de Servicio Completo y el Real o Puro o Sin Servicio. En el primero, el arrendador, además de ofrecer el uso y disfrute del bien, se compromete a proporcionar o suministrar servicios adicionales específicos como son: Mantenimiento, combustibles, refacciones, reposición temporal del bien por reparaciones y hasta eventualmente operadores y costos de operación. En estos casos, por lo general se limita al uso de los bienes, ya sea en distancia, tiempo o volumen de trabajo, originando en caso de exceso, un pago adicional previamente pactado.

En el segundo o Sin Servicio, los gastos por mantenimiento, -- conservación, seguros, etc. van por cuenta del arrendatario, -- quien de alguna forma se obliga a mantener en buen estado el -- bien arrendado, salvo el desgaste por uso normal, pudiendo o -- no estar limitado en tiempo, distancia o volumen de trabajo en su caso, de igual manera que el anterior.

Asimismo el arrendamiento Real o Puro puede a su vez dividirse en dos tipos, dependiendo de la recuperación de la inversión -- por parte del arrendador:

a) Arrendamiento de Pago Completo.- En el cual el arrendador -- programa las rentas de tal forma que recupere el costo total -- de reemplazo del activo, previendo los factores inflacionarios de nuestro país, así como las variaciones en las paridades monetarias involucradas, el costo de financiamiento o de administración, las reservas de riesgos y demoras de cobro y una utilidad satisfactoria de la inversión.

b) Arrendamiento de Pago Incompleto.- En el cual el arrendador espera recuperar su inversión total mediante el mismo procedimiento anterior pero adicionando el valor residual del activo al término del arrendamiento, ya sea porque espera venderlo o espera volver a arrendarlo. ✓

Para efectos de los estados financieros, el bien arrendado no se presenta en ellos como un activo de la empresa y las obligaciones periódicas correspondientes al alquiler no representan-

✓.- Idem (1)

un pasivo sino hasta su vencimiento.

Además, con este tipo de arrendamiento no es presumible que -- el arrendatario vaya adquiriendo un derecho sobre la propiedad del bien rentado, los estados financieros deben contener la -- información necesaria que permita al lector considerar el efecto que los compromisos del arrendamiento pueden tener sobre la situación financiera y los resultados de operación, consecuen-temente, en las notas a los estados financieros se indicarán - los montos anuales de las rentas, tipos o clase de activos fi-jos, el período de arrendamiento y cualquier otra obliga-----ción. 8/

#### D.1.1. Ventajas y Desventajas.

##### ARRENDADOR.

##### Ventajas:

- Titula la propiedad y los derechos absolutos del bien.
- Goza de la deducción fiscal del bien otorgado en arrendamiento, ya que la depreciación fiscal del mismo está a cargo del -arrendador.

##### Desventajas:

- Incurre en los riesgos de la propiedad del mismo.
- Proporciona servicios adicionales específicos (Mantenimiento, seguros, combustibles, etc.) si el tipo de contrato lo indica.

**ARRENDATARIO.****Ventajas:**

- Carga a gastos la totalidad de las rentas.

**Desventajas:**

- No puede capitalizar el bien tomado en arrendamiento.
- Generalmente se limita el uso de los bienes, ya sea en dis--tancia, tiempo o volumen de trabajo, provocando en caso de ---exceso, un pago adicional siempre y cuando se haya pactado.
- Los servicios de mantenimiento y conservación van por cuenta del arrendatario, siempre y cuando se especifique.

**D.2. Arrendamiento Financiero.**

En este tipo de financiamiento, como ya se mencionó en incisos anteriores, se prevé que el arrendatario vaya adquiriendo en--propiedad los bienes arrendados conforme va pagando las rentas convenidas, al término de éstas, mediante el ejercicio de la -opción de compra, podrá ser el propietario definitivo.

También el arrendatario puede optar por renovar el contrato --por el período restante y a cambio de rentas más bajas que --las iniciales.

Este recurso es ideal para aquéllas emoesas que buscan desa--rrollar sus planes de expansión manteniendo sus líneas de cré--dito bancarias libres para hacer frente a necesidades más apre--miantes, además desde el punto de vista del flujo de efectivo,

representa una gran ayuda al no efectuar fuertes desembolsos - por enganches cuantiosos; manteniendo un capital de trabajo -- liberado.

Asimismo el arrendamiento financiero puede asumir la forma de:

a) Contrato de Arrendamiento Directo, en que se obtiene el --- uso de un bien que no se poseía anteriormente.

b) Contrato de Venta y Arrendamiento, en el cual la empresa -- vende un bien de su propiedad tanto a una aseguradora como a -- una institución financiera, la cual (Arrendadora) dá en arrendamiento el mismo bien a la empresa que lo vendió inicialmente. Con el fin de obtener capital de trabajo adicional.

De igual forma que el arrendamiento Real o Puro, el arrendamiento financiero puede a su vez ser Operativo o Sin Servicio.

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

En el contrato Unico se incluye el bien o los bienes objeto -- del arrendamiento y en él se estipula que el arrendar otros -- ctivos en el futuro será motivo de una nueva negociación --- entre arrendador y arrendatario.

En el contrato Principal de arrendamiento financiero se lleva a cabo una sola negociación entre arrendador y arrendatario y-

en ella se especifica el número de bienes, su descripción y el programa bajo el cual serán arrendados. 3/

9/- Idem. (1)

## E. ASPECTOS RELEVANTES DEL ARRENDADOR.

### E.1. Concepto.

El arrendador es la persona que posee el bien y lo cede a otra para su uso y goce durante un período específico de tiempo mediante el cobro de rentas estipuladas en un contrato.

El arrendador, en ocasiones, llega a realizar funciones de tipo empresarial a través de la prestación de servicios profesionales. Dichos servicios pueden ser entre otros:

- a) Ofrecer sus servicios, resaltando las ventajas del tipo de arrendamiento que presenta; además de estudiar y analizar la situación financiera de sus posibles clientes para su propia seguridad.
- b) Invertir en bienes de capital que otorgará en arrendamiento, adquiriendo los riesgos relativos a los financiamientos a plazo fijo.
- c) Ser el medio más adecuado entre el fabricante de un bien de capital y el arrendatario, debido al respaldo que tiene por su gran poder de adquisición.

### E.2. Obligaciones.

Para conocer mejor al arrendador es necesario saber cuales son

sus obligaciones, entre las cuales se pueden citar las siguientes:

1. Entregar al arrendatario el bien susceptible de arrendamiento, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso que estuviere destinado.

2. Conservar el bien arrendado en el mismo estado, durante el período de arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

3. A no estorbar ni entorpecer de manera alguna el uso o goce del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

4. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

5. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios del bien anteriores al arrendamiento.

6. La entrega del bien al arrendatario se hará en el tiempo -- convenido, y si no existiere convenio alguno, cuando el arrendador fuere requerido por el arrendatario.



Con relación a las reparaciones urgentes e indispensables del bien arrendado, si el arrendatario no las dá a conocer al arrendador a la brevedad posible, puede ocasionarle la pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Y si por el contrario el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u obligarlo mediante el procedimiento más rápido que se encuentra establecido en el Código de Procedimientos Civiles.

También el arrendador responderá de los vicios o defectos del bien arrendado que impidan el uso de él, aunque no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario.

### E.3. Sus Derechos.

Entre algunos de los derechos de que goza el arrendador se encuentran:

1. Exigir algún tipo de fianza o garantía a su contratante desde el momento mismo de la celebración del contrato.
2. Reclamar el importe de la renta que de común acuerdo se señale.
3. Hacer al bien objeto del contrato, las revisiones, inspecciones o supervisiones que considere necesarias para , a su --

vez, cumplir su obligación de promover un mejor servicio y su mejor conservación.

4. Si la conservación y el trato recibido no es el adecuado, - exigir al arrendatario las indemnizaciones que previamente se hubieran pactado.

5. Dar por terminado el contrato en los casos previamente previstos en el mismo.

#### E.4. Sus Riesgos.

Al igual que el arrendatario, el arrendador tiene algunos riesgos, destacando entre los más comunes:

a) Si el arrendador no efectúa las reparaciones necesarias para el buen uso o servicio a que esté destinado el bien, quedará a elección del arrendatario rescindir el contrato o recurrir al Juez para que se obligue al arrendador a cumplir su obligación, mediante el procedimiento más rápido que establezca el Código de Procedimientos Civiles.

b) El juez podrá decidir, según las circunstancias del caso, - sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones y servicios.

c) Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada puede el arrendatario reclamar una disminu--

ción en el importe de la renta o la revisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra.

d) Si durante el arrendamiento, el bien objeto del contrato -- contara con vicios o defectos que impidan su uso sin culpa del arrendatario, el arrendador responderá por ellos. Por su parte el arrendatario podrá pedir la disminución del importe de las rentas o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato de los vicios o defectos del bien arrendado.

## F. ASPECTOS RELEVANTES DEL ARRENDATARIO.

### F.1. Definición.

El arrendatario es la persona que recibe un bien para su uso - y goce por un tiempo determinado mediante el pago de rentas -- convenidas a través de un contrato.

El arrendatario puede ser también una persona que desempeñe -- funciones empresariales y que encuentra en el arrendamiento -- una interesante alternativa para solucionar sus problemas de - financiamiento de activos tanto a corto como a mediano plazo.

El empresario, conociendo sus necesidades y su capacidad, en-- cuenta en el arrendamiento entre otras cosas:

- a) La forma de mejorar su relación producto-capital, siempre y cuando el bien arrendado se pague con su propio rendimiento.
- b) La oportunidad de acelerar su expansión, al tener un balanceamiento de su propio capital.
- c) El acceso a una nueva fuente de financiamiento a corto y -- mediano plazo.
- d) La posibilidad de aumentar su capital de trabajo liberando-- los activos fijos que tienen una rotación más lenta, para in-- vertirlos en activos circulantes que tengan una rotación eleva da, obteniendo así una inversión más rentable.

e) Que permita cumplir y acelerar sus programas financieros, - mediante la amortización de los bienes de capital y teniendo - como consecuencia una pausa fiscal durante la vida del arrendamiento.

f) Que al tener un costo preciso y conocido le permita una adecuada programación y cálculo de nuevas inversiones.

g) La agilidad, rapidez y flexibilidad para cubrir una necesidad que le podría representar una fuerte inversión.

h) Evitar riesgos de posibles fallas de manufactura o calidad en los activos arrendados, ya que en este caso se traspasan -- los riesgos al arrendador.

También es oportuno mencionar que existen bienes que están en continuo proceso de especialización y que si se compran se corre el riesgo de caer en la obsolescencia.

## F.2. Sus Obligaciones.

Para terminar de conocer al arrendatario es conveniente remitirnos al Código Civil, en donde se encuentra enmarcado legalmente en el capítulo Tercero del Título VI. Observando de --- importancia citar el artículo 2425, que a la letra dice: " El - arrendatario está obligado :

1. A satisfacer en la forma y tiempo convenidos, la renta;

2. A responder de los perjuicios que el bien arrendado sufra - por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

3. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella.

Además, el arrendatario está obligado a efectuar los gastos -- del seguro o garantía del bien objeto del contrato".

### P.3. Sus Derechos.

Al concluir el plazo de vencimiento del contrato y una vez que haya cumplido todas las obligaciones, la empresa arrendataria podrá elegir alguna de las siguientes opciones terminales:

1. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de no haberse fijado el precio, será inferior al valor de mercado a la fecha de compra.

2. A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, y

3. A participar con la arrendadora financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero.

Todo lo anterior, conforme a las bases, las proporciones y los términos que se convengan en el contrato.

La arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción.

El arrendatario deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra. En consecuencia, será responsable de cualquier error u omisión en la descripción de los bienes que se adquirirán y serán materia del arrendamiento.

#### **F.4. Riesgos.**

Los riesgos que puede tener el arrendatario son entre otros y salvo pacto en contrario, los siguientes:

a) Los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total. En ese caso, la arrendadora financiera -- transmitirá a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que ésta los ejercite en contra del vendedor.

b) La pérdida parcial o total de la cosa, aunque ésta se --- realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito, y

c) En general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes objeto del arrendamiento fi--nanciero.

## CRITERIO No. 13 DE LA S.H.C.P.

Criterio No. 13 de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Oficio No. 311-22526 del 30 de abril de 1966.

"Se han estado recibiendo en esta Secretaría reiteradas solicitudes formuladas por diversas empresas, en el sentido de que se autorice un por ciento mayor a efecto de realizar la depreciación de bienes tales como maquinaria, equipo y herramientas para la industria, camiones, automóviles y cualesquiera otros vehículos destinados al transporte, que son objeto de contratos 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 adoptar 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 tienen los arrendatarios de comprar o enajenar los bienes objeto de los contratos, al terminar los plazos forzosos pactados y - en razón de que cumplidas las prórrogas, los arrendatarios --- adquieren la propiedad de los bienes, ya sea porque se extin--- gue el arrendamiento o los propios arrendatarios cubran cantidades simbólicas por los bienes arrendados.

II. En consecuencia, las empresas que realicen esas operacio--- nes con el carácter de arrendadoras, podrán optar entre consi--- derar el total del precio que arroje la suma de las prestacio--- nes pactadas, como ingresos del ejercicio, o bien, acumular -- únicamente las prestaciones que efectivamente les hubiesen si--- do pagadas, con deducción del costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiere celebrado la operación. Este -- costo será la cantidad que resulte de aplicar a los abonos por operaciones realizadas durante determinado ejercicio, el por--- ciento 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 objeto de los mismos, los incluirán nuevamente en el -- inventario al precio original de costo, deduciendo únicamente - el demérito real que hayan sufrido, o aumentando el valor de - mejoras en su caso.

En esta hipótesis, esas empresas acumularán como ingreso, las cantidades recibidas de los arrendatarios, deducidas las que hubieren devuelto por cualquier causa, así como las que ya 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 ventas 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 estos casos, si no hicieren uso de la opción deberán considerar como pérdida la diferencia que corresponda.

## **CAPITULO II**

### **EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO.**

## A. FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

El financiamiento de los activos de una empresa tiene sus fuentes en recursos tanto ajenos como propios; los ajenos son los que provienen de terceras personas tanto físicas como morales e instituciones de crédito y se denominan Fuentes Externas de financiamiento, los segundos son aquellos recursos que provienen de la misma empresa y reciben el nombre de Fuentes Internas de financiamiento.

Las empresas deben hacer una planeación adecuada para conocer cuales son sus necesidades financieras y, en base a ésta, decidir por medio de un estudio, la fuente de financiamiento que más le convenga, el plazo, si usa capital contable o pasivo, o la combinación de ambos.

### A.1. Fuentes Internas.

Son los recursos que provienen de la propia empresa, permitiendo la ampliación de sus operaciones, facilitando el cumplimiento de sus objetivos y ayudando también a no compartir el control administrativo de la empresa con terceras personas al utilizar capital ajeno.

Este tipo de financiamiento es muy recomendable desde el punto de vista de la continuidad de la vida de la empresa.

En esta clasificación quedan comprendidas todas aquellas retenciones por concepto del impuesto sobre Productos del Trabajo -- bajo la Dirección y Dependencia de un Patrón retenido a los -- trabajadores de una empresa y el impuesto sobre las Utilidades de la misma, pagos al I.M.S.S., gastos por concepto de pago de Predial (si le corresponde a la empresa), pago de rentas devengadas, pago de servicios recibidos por adelantado, aportaciones al IYFONAVIT, reservas, depreciaciones y amortizaciones -- las cuales no significan una reducción de recursos para la --- empresa. Asimismo, se puede incluir en esta clasificación la -- reinversión de utilidades cuando las haya, trayendo como consecuencia un aumento de capital a través de una emisión de nuevas acciones que se repartirán gratuita y proporcionalmente -- entre los antiguos socios.

Por lo tanto, es recomendable que para tener una estructura -- sana, las inversiones de carácter permanente deben ser hechas -- por los propietarios.

Con la expansión de la empresa, las necesidades de aumento de capital de trabajo y de inversiones permanentes deben ser satisfechas con la utilización eficaz de los renglones de depreciaciones y por último recurrir al aumento de capital a través de la emisión de nuevas acciones para que sean suscritas por -- los antiguos socios o por nuevos accionistas.

#### A.2. Fuentes Externas.

Cuando una empresa siente que el uso del capital no es sufici---

ciente para satisfacer las necesidades del negocio y para conseguir su completo desarrollo, se encuentra ante la necesidad de recurrir ante terceros, ajenos al negocio para la obtención de recursos.

Estas fuentes externas de financiamiento pueden tener sus orígenes tanto en el Mercado de Dinero como en el de Capitales. -- Las primeras las constituyen financiamientos a corto plazo, -- las segundas son los financiamiento a mediano y a largo plazo.

Como fuentes financieras del mercado de Dinero se encuentran -- las instituciones nacionales de crédito y los particulares.

Las clases de financiamiento que pueden ofrecer las instituciones nacionales de crédito a corto plazo, entendiéndose por -- éste los períodos no mayores de un año, son:

1. Préstamo Directo: Se considera como la operación clásica -- del crédito bancario, en la que no se exige más garantía que -- la que ofrece el sujeto de crédito como persona, de acuerdo -- con sus cualidades de buena solvencia moral y económica; tam-- bién reciben el nombre de Créditos Quirografarios o Préstamos-- en Blanco.

En algunos casos se exige alguna segunda firma que reúna tales cualidades, cuando el solicitante no satisface plenamente las exigencias del banco en este aspecto.

También el Préstamo Directo puede operarse con documentos colaterales, como letras de cambio o pagarés provenientes de compra-venta de mercancías, o de efectos comerciales.

El empleo de este crédito generalmente es para satisfacer en forma momentánea necesidades de efectivo, para cubrir inversiones circulantes, como sería el cubrir gastos menores fuera de presupuesto.

Cabe hacer mención, que debido a la poca estabilidad del poder adquisitivo de nuestra moneda, las políticas crediticias en las instituciones bancarias sufren constantemente modificaciones.

Su plazo es generalmente limitado a 90 días o a seis meses como máximo.

2. Préstamo Prendario: Es aquel en el que existe una prenda que respalda la operación, por lo que esta clase de créditos se clasifican como préstamos con garantía real independiente de la obligación que asume el empresario al suscribir un pagaré a favor del banco.

Las prendas que se presentan como garantía al solicitar el crédito pueden ser mercancías o valores. También es común que se opere a base de la negociación de Certificados de depósito o Bonos de prenda quedando la custodia en un Almacén General de Depósito.

3. Crédito Comercial: Este tipo de financiamiento se funda en la confianza y es el que proporcionan los negocios sin ninguna garantía. Al abastecedor le interesa incrementar sus ventas -- otorgando facilidades crediticias a sus clientes.

Para muchas empresas el crédito comercial es muy importante ya que financia un porcentaje muy elevado de sus operaciones.

4. Descuento: Es una operación activa de crédito que llevan a cabo las instituciones de crédito. Consiste en adquirir en propiedad letras de cambio o pagarés, de cuyo valor nominal descuentan una cantidad equivalente a los intereses que devengaría entre la fecha en que se recibe y la de su vencimiento.

El financiamiento a mediano y a largo plazo tiene la función de servir para la adquisición de aquellos bienes a los que se les signa una tarea permanente dentro de la empresa.

Antes de decidirse por alguna de las diversas formas como pueden las personas obtener fondos a largo plazo, tanto de pasivo como de capital social, es necesario estudiar los medios para acudir al mercado de capitales.

A continuación se mencionan algunos de los tipos de financiamiento a mediano plazo, los cuales por lo general son por períodos mayores de un año y menores de tres.

5. Préstamo de Habilitación y Avío: Es aquél en el que el -- acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito -- precisamente en la adquisición de materias primas, mano de --



obra y gastos indirectos provenientes de la explotación necesaria para lograr los fines de la empresa quedando garantizado con los bienes adquiridos o con los frutos o productos que se obtengan con el mismo crédito.

Su plazo mayor es de tres años.

6. Préstamo Refaccionario: Es aquél en el que el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito en la adquisición de aperos, herramientas de labranza, abonos o animales de cría; en la realización de plantaciones o cultivos cíclicos, en la compra e instalación de maquinaria y en la construcción o realización de obras necesarias para el fomento de la empresa del acreditado.

También menciona el hecho de que parte del crédito se destina a cubrir las responsabilidades fiscales pendientes y que también se aplique al pago de adeudos por gastos de explotación o por la compra de bienes muebles e inmuebles, siempre y cuando los adeudos hayan tenido lugar dentro del año anterior a la fecha del contrato.

Este préstamo queda garantizado con los bienes adquiridos o con los frutos o productos de los mismos, en forma simultánea o separada.

Por su plazo legal (15 años en la industria y cinco en la agricultura y ganadería) es del tipo de los de largo plazo; sin --

embargo, se otorgan por períodos de tres a diez años 1/, comprendido dentro de las fuentes de financiamiento a mediano y a largo plazo.

El pago de este préstamo se hace por medio de amortizaciones, las cuales se inician cuando empieza a generar los recursos.

7. Fideicomisos de Fomento y Desarrollo: Con la finalidad de dar respuesta a los problemas financieros para el desarrollo de ciertas actividades del país, las cuales por la magnitud de las empresas o por el riesgo que conlleva la misma actividad no fueron atendidas por la banca comercial en lo que respecta a sus necesidades de financiamiento, el gobierno federal, a través de diferentes instituciones y/o dependencias ha venido constituyendo desde hace muchos años, fondos para el apoyo y fortalecimiento de esas actividades económicas que son necesarias para mantener y consolidar el desarrollo de México.

En la actualidad, con la reestructuración de la actividad económica del país a través del Plan Nacional de Desarrollo y del Programa Inmediato de Reordenación Económica, los fideicomisos han sufrido modificaciones en cuanto a sus modalidades operativas, a fin de que pueden alcanzar los objetivos para los cuales fueron creados dentro de un marco de racionalidad, austeridad, justicia y paz social.

1/.- VILLEGAS, E. y ORTEGA, R.M., "El Sistema Financiero Mexicano", Editorial PAC, 1/a. edición, Pag. 51, México, 1945.

Dentro de los fideicomisos de fomento y desarrollo se pueden mencionar los siguientes:

a) Fiduciario: Banco de México.

- FIRA: Fondo de Garantía y Fomento para la Agricultura, Ganadería y Avicultura.
- FOVI: Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda.
- FIGORCA: Fideicomiso para la Cobertura de Riesgos Cambiarios.
- FIDES: Fideicomiso para el Desarrollo Comercial.
- FONEI: Fondo de Equipamiento Industrial.

b) Fiduciario: Nacional Financiera.

- FOJAIN: Fondo de Garantía y Fomento a la Industria Mediana y Pequeña.
- FONATUR: Fondo de Garantía y Fomento al Turismo.
- FONACOT: Fondo Nacional de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores.

c) Fiduciario: Banco Nacional de Comercio Exterior.

- FOMEX: Fondo para el Fomento de las Exportaciones de Productos Manufacturados.

En general, estos fideicomisos son llamados Bancos de Segundo Piso. El fideicomitente único es el gobierno a través de la Secretaría de Programación y Presupuesto; son fundamentalmente fideicomisos de administración y se constituyen como auxiliares del Poder Ejecutivo.

Dentro de las fuentes de financiamiento a largo plazo se pueden mencionar:

8. Préstamo Hipotecario: Se caracteriza porque deben estar -- garantizados con los bienes inmuebles hipotecados, pudiéndose -- además necesitarse garantías adicionales; sus recursos pueden -- ser utilizados para la adquisición, edificación, obras o mejoras de inmuebles, distinguiéndose así de los otros préstamos -- mencionados en los párrafos anteriores.

Su período de pago es no mayor de 20 años y sólo se otorga a -- empresas establecidas en territorio nacional.

9. Emisión de Obligaciones: Es la fuente de financiamiento a -- la que recurre el empresario que desea incrementar el capital -- de trabajo adicional con carácter permanente o regular, así -- como para financiar inversiones permanentes adicionales reque -- ridas para la expansión y desarrollo de su empresa.

Las obligaciones pueden convertirse en acciones debiéndose se -- ñalar en la emisión la fecha en que tengan que ejercitarse el -- derecho de conversión. Las obligaciones convertibles no podrán -- ser colocadas abajo de la par y durante la vigencia de la emi -- sión, la sociedad no podrá tomar ningún acuerdo que perjudique -- los derechos de los poseedores de las mismas para su conver -- sión.

Los recursos obtenidos mediante la emisión de obligaciones se -- consideran desde el punto de vista financiero como un préstamo

y exige el pago periódico de intereses, lo cual trae como consecuencia una reducción en el impuesto sobre la renta a cargo del emisor.

10. **Arrendamiento Financiero:** Es la fuente de financiamiento-objeto de esta investigación, la cual se ha venido mencionando desde el inicio de este trabajo.

**B. PARTICULARIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

En esta parte del trabajo se mencionan las particularidades -- del arrendamiento financiero, sobresaliendo en importancia la integración del costo del contrato; con el objeto de poder determinar, con mayor seguridad, el costo implícito de la fuente de financiamiento.

Las partes que constituyen el costo del contrato son:

- Costo del Equipo: Formado por el valor físico del equipo (el precio de mercado del bien objeto del contrato), y los impuestos de importación en caso de ser necesario.
  
- Costo del Financiamiento: Es el porcentaje o tasa de interés similar al interés bancario que le corresponde al tipo de bien, operación y empresa de que se trata.
  
- Porcentaje Proporcional del Costo de Operación: En este caso se considera un factor determinado matemáticamente para absorber parte de los costos administrativos de cada contrato.
  
- Porcentaje deseado de Utilidad: Se determina por medio de un factor predeterminado, el cual será el encargado de calcular - la utilidad de la arrendadora.

## C. DISTINTAS MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DIRECTO.

Existen varias modalidades del arrendamiento financiero y dentro de las más comunes están:

### C.1. Arrendamiento Neto.

Consiste en que el arrendatario cubre todos los gastos generados por el aprovechamiento y utilización del bien objeto del contrato. Tales gastos podrían ser: Los gastos de instalación, impuestos y derechos de importación (si es el caso), seguros - de daños, mantenimiento, etc.

### C.2. Arrendamiento Global.

En este tipo de arrendamiento, los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos, etc., los cubre el arrendador y los repercute en el monto de las rentas periódicas. Por lo tanto, se puede decir que es un contrato inverso al anterior.

### C.3. Arrendamiento Total.

Este contrato permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, adicionado por el interés del capital -- invertido, a través de las rentas pactadas, durante el plazo -- inicial forzoso del contrato.

**CAPITULO III**  
**CONSIDERACIONES FINANCIERAS DEL ARRENDA-**  
**MIENTO FINANCIERO**



## CONSIDERACIONES FINANCIERAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Las personas físicas o morales que se interesan en el arrendamiento financiero como fuente de financiamiento deben analizar todas las implicaciones, ventajas y desventajas, con el objeto de considerar todos los pormenores del contrato y no tomar una decisión equivocada; sin embargo, no deben olvidarse de considerar las demás fuentes de financiamiento.

Es de saber que la mayoría de las empresas (personas físicas o morales), tienen planes los cuales pueden ser a corto y a largo plazo; los primeros son considerados como las acciones que tienden al rendimiento y los segundos como las acciones de crecimiento que repercutirán en las utilidades futuras o sea, forman parte de la planeación de las utilidades. Por esto, el factor que afecta la utilidad es la calidad de las decisiones administrativas sobre las futuras inversiones.

La tarea de decidir entre varias fuentes de financiamiento -- puede realizarse a través del apalancamiento financiero representado por la relación Pasivo-Capital ya que en este indicador se contemplan las implicaciones en el uso del pasivo como fuente de financiamiento y sus repercusiones de costo contra el aprovechamiento del capital propio, o la debida proporción entre los dos factores.

Por lo que toca a la estructura de Capital que maximiza la rentabilidad del capital propio, cabe hacer mención que a medida que se incrementa la palanca financiera se produce un aumento en la rentabilidad del capital propio. Sin embargo, hay un momento en el que la estructura de capital plantea ciertos riesgos financieros que se traducen en un aumento en los costos de financiamiento, significando en ocasiones una disminución en la rentabilidad del capital propio.

## A. COSTO DE CAPITAL.

En lo relativo al costo real de financiar una inversión no se puede establecer como costo de financiamiento el interés o dividendo de una fuente específica de fondos. Por lo tanto, es necesario establecer los mínimos de rentabilidad que deben ofrecer los proyectos de inversión. A continuación se mencionan dos casos:

### A.1. Costo del Crédito Bancario.

En el caso de este tipo de fuente de financiamiento es necesario distinguir entre la tasa de interés nominal y la tasa real de interés. La primera es la que se pacta entre el banco y el solicitante, la segunda asocia el interés pagado con el dinero recibido y disponible para su uso, y se determina dividiendo el costo de los recursos usados (intereses) entre la cantidad realmente disponible.

### A.2. Determinación del Costo de Capital.

En lo que se refiere a la determinación del costo de capital, se puede observar que existen dos puntos de vista:

a) Costo de Obtención.- También denominado Explícito y representa el costo promedio que la compañía está pagando por los recursos utilizados.

b) Costo de Inversión.- Se les conoce como Implícitos y se basan en el concepto de costo de oportunidad, obteniendo como una posibilidad adicional para el interesado la oportunidad de invertir los fondos interna o exteriormente.1/

Los proyectos que se aceptan internamente deberán tener una -- rentabilidad superior a los otros proyectos de riesgos similares.

También es importante considerar el Costo de Capital Promedio ya que representa la rentabilidad mínima a exigir en nuevas -- inversiones. Generalmente, se exige una rentabilidad mayor ya que existe una serie de inversiones no rentables o no medibles que deben ser compensadas por aquéllas que si ofrecen oportuni-- dades de utilidad, para que en promedio la empresa interesada-- tenga una rentabilidad sobre el total de recursos que sobrepasa su costo de capital promedio o por lo menos lo iguale.

El costo de capital de una empresa es afectado entre otras cosas por la constitución de su estructura financiera. Por lo -- que mientras mayor sea la proporción de su pasivo, menor es su costo promedio de capital. Es importante señalar que, para --- efectos de este trabajo no se van a tomar en cuenta los efectos de la inflación ya que estos tienden a incrementar el costo de capital.

1/.- Costo de Oportunidad.- Representa el sacrificio de un beneficio como consecuencia de decidir en favor de una --- alternativa determinada.

**Es conveniente determinar el costo de capital de acuerdo a la estructura financiera que se tendría después de haber sido --- aprobada la fuente de financiamiento.**

## B. CAPITAL DE TRABAJO.

El C.P. Alfonso Rodríguez Irazava define como Capital de Trabajo los recursos líquidos necesarios para que toda empresa lleve a cabo su actividad a corto plazo, referida a sus operaciones de producción, venta y administración, independientemente de su fuente de financiamiento.

En otras palabras, son los recursos con que cuenta la empresa para sus operaciones normales y diarias. Dichos recursos son: Efectivo, depósitos bancarios, cuentas por cobrar e inventarios.

El capital neto de trabajo es la diferencia que resulta de restar al activo circulante el pasivo circulante.

El índice o razón de capital de trabajo se obtiene dividiendo el activo circulante entre el pasivo circulante, y sirve para conocer la proporción que guardan los recursos de operación a corto plazo con las obligaciones a corto plazo de la empresa.

Cabe hacer mención que el capital de trabajo también es denominado como Capital en Giro, y el capital neto de trabajo es conocido como Capital Neto en Giro.

### B.1. Tipos.

Aunque el estudio profundo del capital de trabajo no es el objeto de esta investigación, se expondrá a continuación la --

clasificación del capital de trabajo:

a) Capital de Trabajo de Inversión.- Es el que se integra por los recursos que deben permanecer inmovilizados, respaldando - las políticas establecidas por la empresa para alcanzar sus - objetivos. Por ejemplo: Importes en efectivo para cubrir gas-- tos imprevistos, importes para mantener los niveles en los --- saldos de cuentas por cobrar o niveles de existencia en inventarios.

b) Capital de Trabajo de Operación.- Son los recursos que constantemente son utilizados por la empresa para realizar su operación total. Lo constituye el efectivo necesario para cubrir algunos gastos y costos que mantienen una rotación constante - y conforman una parte esencial en la operación de la empresa, - tales como: Sueldos, consumo de materias primas, mano de obra, gastos de administración y de venta, etc.

El capital de trabajo de inversión también es conocido como capital de trabajo Permanente o Regular, y el de Operación como capital de trabajo Temporal.

c) Capital de Trabajo Especial.- Lo constituye el efectivo necesario para conservar su crédito mercantil en sus operaciones ordinarias y para satisfacer las demandas de temporada. Por -- ejemplo: Poder cubrir aumento de precios en los artículos, las depreciaciones comerciales, huelgas y operaciones especiales.

## B.2. Funciones.

La administración del Capital de Trabajo tiene como funciones-principales, las siguientes:

1. Ajustar los cambios en el nivel de actividades de ventas - de la empresa, provocados por factores estacionales, cíclicos- y aleatorios.

2. Aplicar los conceptos de valuación relativos a la determinación del nivel máximo de los activos circulantes para que -- los rendimientos marginales sean iguales al costo de capital - para financiar estos aumentos.

3. Reducir al mínimo las inversiones en activo fijo alquilando o arrendando instalaciones y equipo, en el caso de las --- empresas pequeñas, ya que el activo circulante es de suma ---- importancia para estas empresas, pues no tienen mejores opciones que invertir en efectivo, cuentas por cobrar e inventa---- rios.

Para analizar y decidir entre una deuda a corto o a largo plazo es conveniente definir los siguientes puntos:

### a) Flexibilidad:

Si la necesidad de los fondos es estacional o cíclica, tal vez la empresa desee comprometerse con una deuda a corto plazo.

Si la empresa espera que disminuyan en un futuro cercano sus - necesidades de fondos o si considera que hay una buena probabi



lidad de que haya tal reducción, puede optar por una deuda a corto plazo a causa de la flexibilidad que le ofrece.

Para analizar el aspecto de flexibilidad de la estructura de vencimiento de la deuda se usa un presupuesto de efectivo.

b) Costo:

Está determinado por la relación entre el plazo de la deuda y la tasa de interés.

Es por esto que las tasas de interés toman bastante importancia.

Para estudiar la relación entre las tasas de interés a corto y a largo plazo, la teoría de las expectativas nos dice que las tasas de interés a largo plazo se pueden considerar como un promedio de las tasas de interés a corto plazo esperadas en el futuro.

Es importante entender la base y el costo financiero en un ambiente de alta inflación y poco crecimiento.

De esta manera, el costo financiero estará compuesto por:

- Los intereses correspondientes al pasivo;
- El producto financiero de las inversiones en valores;
- El resultado por posición monetaria, entendiéndose por este último como la relación existente entre los activos monetarios y pasivos monetarios, y
- El efecto fiscal de los puntos anteriores.

Si se toman pasivos para financiar inventarios o activos fi---

jos, esos financiamientos cuestan la tasa de interés del mercado menos la ganancia monetaria, es decir, menos la inflación general aplicada a dicha inversión.

Para la determinación de la base del costo de capital es conveniente, además de restar de los pasivos las inversiones en valores y considerar un costo financiero neto, considerar el concepto de capitalización total en lugar del Activo total. Es decir, considerar los pasivos no onerosos como reducción de activos.

c) Riesgo:

Si los préstamos a corto plazo son de cuantía considerable, al acercarse a su fecha de vencimiento puede ser que sean pagados pero también pueden no serlos y caer en la falta de liquidez y no pagar, quedando como único camino que el acreedor le amplíe el plazo de pago. Esto trae como consecuencia un incremento en el costo del crédito por aumentar los intereses.

Por otra parte, si disminuyen las tasas de ganancia antes de intereses e impuestos, se corre el riesgo de que el prestamista se niegue a renovar la deuda a corto plazo, elevando las tasas de interés en caso de acceder a renovarla.

Los efectos de la inversión sobre las utilidades, también son diferentes en cuanto al activo circulante y al activo fijo, pudiéndose observar entre otras diferencias las siguientes:

1. Al aumentar el activo circulante de la empresa, en efectivo y valores negociables, permaneciendo constantes la producción y las ventas, se reduce el riesgo de la empresa, al mismo tiempo que el rendimiento general del activo.

2. Sólo el activo disponible puede ser ajustado a las ventas-reales a corto plazo.

Cuando aparece la incertidumbre en el manejo del capital de -- trabajo, es indispensable:

a) Determinar los saldos mínimos necesarios para cada tipo de activo.

b) Adicionar una existencia de seguridad para explicar el hecho de que los pronosticadores son imperfectos.

En síntesis a mayor pasivo mayor riesgo financiero.

Cuando la empresa se financia por medio del arrendamiento financiero para adquirir bienes del activo fijo, conserva casi -- intacto su capital de trabajo, pues el líquido que la arrendataria debiera aplicar para la adquisición de los bienes, ya -- fuera de crédito directo con el proveedor o al contado, lo podría utilizar para la compra de otros bienes o satisfactores -- o para la liquidación de otro tipo de pasivo.

### G. RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN.

Trabajar con capital ajeno es una buena medida financiera, --- siempre que se guarden los límites aceptables del apalancamiento financiero y evitar riesgos inútiles, ya que aumenta el rendimiento sobre la inversión de los accionistas de la empresa.--- El rendimiento de la inversión de accionistas se obtiene como resultado del siguiente cociente:

$$\frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{CAPITAL CONTABLE}} = \% \text{ Rendimiento de la Inversión}$$

El maximizar el rendimiento sobre capital contable es uno de los principales objetivos financieros de la empresa. Es la cifra final que interesa al accionista en los resultados parciales que conducen a la maximización del valor de la empresa en el largo plazo. Sin dejar de considerar la interacción entre los renglones de capital de trabajo.

Para efectos del análisis del rendimiento sobre la inversión de accionistas, el financiamiento por medio de instituciones de crédito y de proveedores, es similar al caso del arrendamiento financiero, pues la estructura del capital propio de la empresa no se ve modificada, ya que las partidas afectadas -- están relacionadas con cuentas de pasivo y no modifican en ningún momento la relación entre utilidades y capital. El aspecto que se afecta, dependiendo del tipo de financiamiento utilizado, es únicamente para efectos fiscales, situación que se analizará más adelante.

Tampoco debe olvidarse medir la productividad ya que es ésta - la que va a indicar en base a la utilidad obtenida el porcentaje de aprovechamiento que se ha tenido de los activos totales de la empresa.

Se determina por medio de la siguiente razón:

$$\frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{ACTIVO TOTAL}} = \text{Productividad de la inversión total}$$

#### D. CAPACIDAD CREDITICIA.

Dependiendo del procedimiento que se utilice para registrar el contrato de arrendamiento financiero en la contabilidad, se --afectarán favorable o desfavorablemente los estados financie--ros de la empresa. (Ver el capítulo V).

El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento --adicional para las empresas, ya que cuando se han utilizado en su totalidad las líneas de crédito existentes con las instituciones bancarias, se tiene todavía el recurso del arrendamien--to financiero. Asimismo, se puede optar por esta fuente de financiamiento cuando se quiere dejar libre alguna línea de crédito con instituciones para cubrir posibles eventualidades, --o bien, para contar con capital de trabajo y así poder alimentar al nuevo equipo y al posible incremento de las operaciones de la empresa.

### E. DISMINUCION DEL COSTO DE FINANCIAMIENTO.

Con el arrendamiento financiero tenemos la posibilidad de cargar a resultados la depreciación de los bienes, así como amortizar la parte proporcional del contrato durante su vigencia, lo que repercutirá en una disminución de la carga fiscal de la empresa, en la misma proporción en que el fisco absorba los gastos de la empresa. Consecuentemente, la carga financiera de esta fuente de financiamiento se verá disminuída en esa misma proporción. Supóngase el siguiente ejemplo:

C O N C E P T O	R E S U L T A D O S	
	SIN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	CON ARRENDAMIENTO FINANCIERO
UTILIDAD ANTES ISR Y PTU Y ANTES DE DEPRECIACION	10'000,000	10'000,000
DEPRECIACION Y AMORTIZA- CION DEL ARRENDAMIENTO - FINANCIERO	<u>-0-</u>	<u>2'000,000</u>
UTILIDAD ANTES ISR Y PTU	10'000,000	8'000,000
ISR Y PTU (50%)	<u>5'000,000</u>	<u>4'000,000</u>
UTILIDAD NETA	5'000,000	4'000,000

La diferencia del impuesto determinado en ambos casos representa la carga financiera o sea los cargos adicionales a resultados generados por la fuente de financiamiento los cuales son absorbidos por el fisco en el por ciento que los impuestos impacten a la utilidad bruta.

## F. TIPOS DE PROYECTO DE INVERSION.

Por lo general se distinguen cuatro tipos de proyectos de ---- inversión:

a) Proyectos no Rentables.- Son aquéllos que generan una salida de fondos y cuya finalidad no es obtener una utilidad directa. No son cuantificables para su aprobación o rechazo. Por lo general sirven para proporcionar un servicio. Por ejemplo: Estacionamiento, equipo de seguridad, etc.

b) Proyectos no Medibles.- Son aquéllos proyectos que están diseñados con miras a obtener una utilidad cuyo monto es difícil determinar con exactitud, impidiendo así definir un criterio - cuantitativo para su aceptación o rechazo. Por ejemplo: Programas de investigación de nuevos productos.

c) Proyectos de Reemplazo de Equipo.- El tiempo es el factor - determinante en este tipo de proyectos, ya que aunado al avance tecnológico permite saber si un equipo puede ser reparado o sustituido por otro, en atención a las diferencias en los costos.

Dentro de este tipo de proyectos se pueden ubicar los arrendamientos de maquinaria y equipo.

d) Proyectos de Expansión.- Su finalidad es aumentar la capacidad existente, siendo necesario estimar las utilidades futuras



y su relación con el capital que requiere la inversión.

También pueden considerarse dentro de este tipo de proyectos - los arrendamientos tanto de bienes muebles como inmuebles.

## G. METODOS DE ANALISIS PARA EVALUACION DE PROYECTOS DE INVERSION.

El análisis de proyectos de inversión comprende una serie de actividades cuyo objetivo va desde la búsqueda de nuevas y mejores alternativas de inversión hasta estudios de ingeniería y mercadotecnia.

Los métodos de análisis están comprendidos en dos categorías generales: Los métodos de interés simple, los cuales no toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo, y los que si lo consideran.

### G.1. Métodos de Interés Simple.

#### 1. Tasa Promedio de Rentabilidad:

Se basa en procedimientos contables y se determina dividiendo:

$$\frac{\text{PROMEDIO ANUAL DE UTILIDAD NETA DESPUES DE IMPUESTOS}}{\text{INVERSION PROMEDIO DEL PROYECTO}}$$

El primer término (dividendo) equivale al promedio de las utilidades netas después de impuestos, el segundo (divisor) se obtiene dividiendo la inversión original entre dos.

#### Ventajas:

Fácil aplicación por el empleo de la información contable ya obtenida.

**Desventajas:**

- a) Se basa en la utilidad contable y no en los ingresos netos que produce la inversión.
- b) No se toma en cuenta el tiempo en que los desembolsos y los ingresos tienen lugar.
- c) No toma en cuenta el valor del dinero en función del tiempo.

**2. Interés Simple sobre el Rendimiento.**

Se determina dividiendo la diferencia del rendimiento neto en efectivo anual promedio y la recuperación de capital entre la inversión inicial del capital. Este método puede indicar resultados falsos ya que no toma en consideración que el monto de la inversión está continuamente disminuyendo a medida que genera ingresos.

Sin embargo, si se desea tomar en consideración la disminución del valor de la inversión se aplicará la siguiente razón:

$$\frac{\text{RENDIMIENTO EN EFECTIVO ANUAL PROMEDIO} - \text{RECUPERACION DE CAPITAL}}{\text{INVERSION PROMEDIO DE CAPITAL}}$$

El dividendo se compone de una diferencia entre el Rendimiento en efectivo anual promedio y la Recuperación de Capital; el divisor es la Inversión Promedio de Capital, es decir, el monto de la inversión entre dos.

**Ventajas:**

a) Este método reconoce la existencia de una disminución gradual en el valor de la inversión.

**Desventajas:**

- a) No toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo.
- b) No pueden aplicarse a las inversiones de capital que se prevé que van a tener movimientos en efectivo dispares.

**3. Período de Recuperación de la Inversión.**

Indica el número de años que se necesitan para recuperar la inversión y se determina así:

$$\frac{\text{INVERSION NETA REQUERIDA}}{\text{INGRESOS NETOS POR AÑO}}$$

Dividiendo el monto de la inversión neta requerida entre los ingresos netos esperados por año.

**Ventajas:**

- a) Cuando el punto más importante de un proyecto es el tiempo de recuperación.
- b) Es fácil de calcular.
- c) Es fácil de entender.
- d) También es útil cuando los proyectos de inversión sean de escasa importancia.

**Desventajas:**

- a) No indica la rentabilidad del proyecto de inversión.
- b) No toma en cuenta el valor del dinero a través del tiempo.
- c) No considera los flujos de fondos más allá del período de recuperación de la inversión.

Una desventaja general de los métodos de interés simple es que no pueden aplicarse a las inversiones de capital que se prevee que van a tener movimiento en efectivo disparado.

**G.2. Métodos que toman en cuenta el valor del dinero a través del tiempo.**

Se deben considerar más que los anteriores para la evaluación de proyectos de inversión a través del arrendamiento financiero:

**1. Valor Presente.**

El cálculo del importe del capital que invertido durante un -- cierto plazo a una tasa de interés dada, sea suficiente para -- producir un monto determinado se denomina Valor Presente, y al proceso realizado se le llama Descontar una cierta suma.

Para su cálculo se utiliza la siguiente fórmula:

$$V_p = Q (1+i) - t$$

donde:

Vp= Valor Presente  
 i= Tasa de interés  
 t= Tiempo  
 Q= Cantidad

En ocasiones se requiere calcular el valor presente con base - en cierta tasa de descuento, entendiéndose por ésta la diferen- cia entre la unidad y su valor presente, en un período unita- rio de tiempo:

$$d = 1 - Vp(1)$$

donde:

d= Tasa de descuento, y  
 Vp= Valor presente en un período.

El valor presente de un proyecto sirve para compararlo contra- el valor presente de las inversiones realizadas, descontadas - a esa misma tasa.

Para los efectos de este estudio, el valor presente consiste - en determinar el valor actual del efectivo neto esperado de -- una inversión, descontado al costo de capital, y restándole el desembolso inicial por costo del proyecto.

Cuando el costo del proyecto sea positivo debe aceptarse y --- cuando sea negativo debe rechazarse.

Supóngase, por ejemplo, que una empresa tiene dos proyectos cada uno de los cuales requiere una inversión de \$9'500,000, el costo de oportunidad que tiene es de 20% y los flujos netos de efectivo fueran los siguientes:

AÑO	FUENTE DE FINANCIAMIENTO (EN MILES DE PESOS)	
	CREDITO BANCARIO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO
1	6'000	7'000
2	6'000	7'000
3	6'000	5'000
	<u>18'000</u>	<u>19'000</u>

CREDITO BANCARIO FLUJO NETO DE EFECTIVO A VALOR PRESENTE (EN MILES DE PESOS)			
AÑO	FLUJO NETO DE EFECTIVO	$(1+.45)^{-t}$	VALOR PRESENTE
1	6'000	.6896	4'137.6
2	6'000	.4756	2'853.6
3	6'000	.3280	1'969.2
			<u>8'960.4</u>

VALOR PRESENTE	
ENTRADAS	88'960.4
MENOS: COSTO	9'500
VALOR PRESENTE NETO	<u><u>(539.6)</u></u>

ARRENDAMIENTO FINANCIERO FLUJO NETO DE EFECTIVO A VALOR PRESENTE (EN MILBS DE PESOS)			
AÑO	FLUJO NETO DE EFECTIVO	$(1+.45)^{-t}$	VALOR PRESENTE
1	7'000	.6836	4'827.2
2	7'000	.4756	3'329.2
3	5'000	.3280	1'640
			<u><u>9'796.4</u></u>

VALOR PRESENTE DE LAS	
ENTRADAS	9'796.4
MENOS: COSTO	9'500
	<u><u>296.4</u></u>



De lo anterior se puede concluir que \$236,400.00 es el valor actual de las utilidades futuras en el caso de adoptar el proyecto de inversión a través del arrendamiento financiero; sin embargo, la opción del crédito bancario muestra un valor negativo de \$539,600.00.

Cuando se espera que un bien tenga cierto valor residual o rescate al final del período de arrendamiento, debe considerarse como una estimación incierta. Para reflejar este aumento de riesgos, los flujos calculados por adelantado sobre el valor residual deberán descontarse a una tasa más elevada que el costo de la deuda después de impuestos.

## 2. Tasa Interna de Rendimiento.

En este método el costo del arrendamiento se determina mediante la tasa de descuento que iguala el valor presente de los ingresos con el valor presente de los egresos, es decir cuando el valor presente de los ingresos menos el de los egresos es igual a cero.

Además, en este método el costo del arrendamiento incluye no sólo los pagos de arrendamiento después de impuestos, sino también los créditos fiscales por depreciación que se obtendrían en el caso de que se adquiriera el activo.

El costo del activo que se evita mediante el arrendamiento se considera como flujo de entrada de efectivo, mientras que los costos de arrendamiento financiero se consideran como flujos -

de salida de efectivo.

Para determinar la tasa interna de Rendimiento se utilizan los mismos datos del ejemplo anterior correspondientes al Arrendamiento financiero, cambiando el costo de inversión a \$ 13 millones.

DETERMINACION DE LA TASA INTERNA DE RENDIMIENTO  
(EN MILES DE PESOS)

AÑO	FLUJO NETO DE EFECTIVO	$(1+.35)^{-t}$	$(1+.40)^{-t}$	$(1+.45)^{-t}$
1	7'000	.7407	.7142	.6896
2	7'000	.5486	.5102	.4756
3	5'000	.4064	.3644	.3280

AÑO	VALOR PRESENTE		
	35%	40%	45%
1	5'184.9	4'999.4	4'827.2
2	3'840.2	3'571.4	3'329.2
3	2'032.0	1'822.0	1'640.0
<b>TOTAL</b>	<u>11'057.1</u>	<u>10'392.8</u>	<u>9'796.4</u>

VALOR PRESENTE DE LOS FLUJOS NETOS DE EFECTIVO			
	11'057.1	10'392.8	9'796.4
COSTO DEL PROYECTO	10'000	10'000	10'000
	<u>1'057.1</u>	<u>392.8</u>	<u>(203.6)</u>

Quando la tasa se incrementa de 40 a 45 por ciento, la diferencia del valor presente neto se acercó a cero, por lo que la --

tasa interna de rendimiento interno se encuentra entre estos - dos porcentajes.

Para ser más precisos y determinar la Tasa Interna de Rendimiento más cercana se procede a interpolar entre estos dos porcentajes.

$$\begin{array}{l} 10'392.8 : 40\% :: 10'000 : 45\% - X \\ \hline 9'796.4 : 45\% :: 9'796.4 : 45\% \\ \hline 596.4 : 5\% :: 203.6 : 0\% - X \end{array}$$

$$-X = \frac{203.6 (-5\%)}{596.4} = \frac{-1,018}{596.4}$$

$$X = 1.70$$

$$\text{TIR} - 45\% - 1.70\% = 43.3\%$$

Obteniéndose que la tasa interna de rendimiento es de 43.3% -- aproximadamente.

3. Período de Recuperación de la Inversión a Valor Presente. Consiste en determinar los flujos netos anuales del proyecto - o sea, los ingresos en efectivo menos todos los gastos relativos en efectivo, y traer éstos a valor presente a una tasa de descuento similar al costo de oportunidad del arrendatario, ta sa interna de rendimiento o costo ponderado de capital del mi no arrendatario).

COLECCION 79  
 1958  
 1959  
 1960  
 1961  
 1962  
 1963  
 1964  
 1965  
 1966  
 1967  
 1968  
 1969  
 1970  
 1971  
 1972  
 1973  
 1974  
 1975  
 1976  
 1977  
 1978  
 1979  
 1980  
 1981  
 1982  
 1983  
 1984  
 1985  
 1986  
 1987  
 1988  
 1989  
 1990  
 1991  
 1992  
 1993  
 1994  
 1995  
 1996  
 1997  
 1998  
 1999  
 2000

DETERMINACION DEL PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION A VALOR PRESENTE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO (EN MILES DE PESOS)			
AÑO	FLUJO NETO DE EFECTIVO	VALOR PTE. DE \$1.00 DESCONTADO AL 20%	VALOR PTE. DEL FLUJO DE EFEC.
1	7'000	.8333	5'833.1
2	7'000	.6944	4'860.8
3	5'000	.5787	2'893.5
	<u>19'000</u>		<u>13'587.4</u>

<u>VALOR PRESENTE ACUMULADO DEL FLUJO NETO DE EFECTIVO</u>	<u>% DE RECUPERACION DE LA INVERSION</u>
5'833.1	58.33%
10'693.9	106.93%
13'587.4	135.87%

De lo anterior se deduce que el período de recuperación de la inversión a valor presente a través del arrendamiento financiero es de dos años.

**H. OTRAS CONSIDERACIONES.**

Hay infinidad de consideraciones adicionales que pueden ----- influir en los costos para la empresa usuaria del arrendamiento contra los costos de la propiedad de los activos de capital. Algunos de ellos son:

- a) Costos de financiamiento más elevados en el arrendamiento;
- b) Diferencias en los costos de mantenimiento;
- c) Beneficios de valores residuales para el propietario de los activos;
- d) Posibilidad de reducir los costos de obsolescencia para las arrendadoras; y
- e) Tratamiento fiscal favorable.

A N E X O No. UNO

TABLA DE % PARA EL CALCULO DEL MONTO ORIGINAL DE LA  
INVERSION. 1/

No. de años del plazo - inicial for zoso del -- contrato.	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%
	M o n t o O r i g i n a l d e l a I N V E R S I O N						
1	91	87	83	80	76	74	71
2	87	81	76	72	67	64	61
3	83	76	70	65	60	63	53
4	79	71	65	59	54	50	46
5	76	67	60	54	49	44	41
	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%
1	69	67	65	62	61	59	57
2	58	56	53	51	49	47	45
3	48	47	44	42	40	38	36
4	43	40	38	35	33	31	30
5	38	35	32	30	28	27	25
	80%	85%	90%	95%	100%		
1	56	54	53	51	50		
2	43	42	40	39	38		
3	35	33	32	30	29		
4	28	27	26	24	23		
5	24	22	21	20	19		

1/.- Esta tabla es un fragmento de la que está contenida en el artículo 48 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

**CAPITULO IV.**  
**CONSIDERACIONES FISCALES DEL ARRENDA-**  
**MIENTO FINANCIERO.**



## CONSIDERACIONES FISCALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

La principal consideración que hay que analizar para efectos fiscales en la selección de la fuente de financiamiento más adecuada, se refiere al : Diferimiento de impuestos que dicha fuente genere.

Al tener cargas financieras adicionales, las utilidades de la empresa se ven afectadas, lo que genera un pago menor del impuesto sobre la renta y en la participación de los trabajadores en las utilidades de la empresa, provocando con esto el diferimiento de impuestos, y al mismo tiempo, una posible reducción en el costo del financiamiento.

El diferimiento de impuestos significa posponer un pago de impuestos para el futuro en lugar de hacerlo en el momento presente; es decir, como consecuencia de tener cargos adicionales a resultados por los intereses de la operación, por la depreciación del nuevo equipo o por cualquier otro gasto adicional, la empresa pagará los primeros años de la operación impuestos menores, compensándose éstos en los últimos años del proyecto respectivo, tal y como lo indica el método del Valor Presente.

Si consideramos el valor del dinero a través del tiempo, el diferimiento de impuestos puede ser una importante fuente de disminución del costo de financiamiento.

Al darle efecto al diferimiento de impuestos y traer a valor presente los flujos anuales del proyecto bajo las distintas -- alternativas de financiamiento, el costo de cada fuente de fondos se verá afectado al grado de que la alternativa más cara -- aparentemente, puede convertirse en la más adecuada.

Al analizar cualquier proyecto de inversión, así como su fuente de financiamiento, debemos incluir siempre la repercusión -- fiscal de dicho costo, determinar los flujos de efectivo generados por los proyectos específicos, traer a valor presente -- esos flujos de efectivo y ver cuál es la fuente de financiamiento más adecuada.

#### A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Como la esencia de este trabajo es dar a conocer las ventajas y desventajas del arrendamiento financiero como fuente de financiamiento para el arrendatario, se continuarán enfocando -- las consideraciones sólo para éste último.

##### A.1. Determinación del Monto Original de la Inversión.

Para efectos de la deducción del costo del contrato de arrendamiento financiero, la ley del Impuesto sobre la Renta indica -- que para determinar el monto original de la inversión, se aplica al total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato, el por ciento que conforme al cuadro contenido en el anexo No. 1 de este capítulo corresponda, según el -- número de años del plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de interés aplicable al primer año.

En el caso de que varíe la tasa aplicable al primer año se -- considerará el promedio de dicho año.

Cuando la tasa de interés pactada no coincida exactamente con alguno de los porcientos de las tasa de interés establecidas -- en el anexo No. 1 de este capítulo, para determinar el por ciento aplicable, se considerará la tasa de interés más próxima -- al interés pactado en el contrato, y si éste mismo tiene la -- misma proximidad a dos tasas de interés, se considerará la más alta.

Si el plazo pactado del contrato corresponde a un número determinado de años completos y a una fracción de año, dicha fracción se considerará como un año completo cuando exceda de seis meses.

En el caso de que el primer año del plazo pactado aún 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.

Por ejemplo:

IMPORTE TOTAL DEL CONTRATO	=	\$ 15'000,000.00
NUMERO DE AÑOS DEL PLAZO INICIAL PORZOSO DEL CONTRATO:		3 AÑOS
TASA DE INTERES APLICABLE AL PRIMER AÑO:		50% GLOBAL
OPCION DE COMPRA:		\$ 1'000,000.00

En el primer año la tasa de interés cambió varias veces:

ENERO	3	JULIO	5
FEBRERO	3	AGOSTO	4
MARZO	3	SEPTIEMBRE	4.5
ABRIL	3.5	OCTUBRE	5
MAYO	3.5	NOVIEMBRE	6
JUNIO	3.5	DICIEMBRE	<u>6</u>
			50.0

$$\text{TASA DE INTERES PROMEDIO} = \frac{\text{TOTAL TASAS DE INTERES}}{12} = \frac{50}{12} = 4.16$$

Si el ejercicio terminará y sólo hubieran transcurrido diez -- meses del primer año del plazo forzoso pactado:

MARZO	3	AGOSTO	4
ABRIL	3.5	SEPTIEMBRE	4.5
MAYO	3.5	OCTUBRE	5
JUNIO	3.5	NOVIEMBRE	6
JULIO	5	DICIEMBRE	<u>6</u>
			44

Por lo tanto, la tasa de interés promedio mensual sería:

$$\frac{44}{10} = 4.4\%$$

Por otro lado, si en el último año del plazo del contrato sólo hubieran transcurrido dos meses (enero y febrero) cuya suma de intereses sea de 6, la tasa de interés promedio sería:

$$\frac{6}{2} = 3\%$$

Finalmente el monto original de la inversión se determinará -- así:

$$\begin{array}{l} \text{IMPORTE TOTAL} \\ \text{DEL CONTRATO} \end{array} \times \begin{array}{l} \% \text{ DETERMINADO CONFORME} \\ \text{AL ANEXO UNO DE ESTE -} \\ \text{CAPITULO} \end{array} = \begin{array}{l} \text{MONTO ORIGINAL} \\ \text{DE LA INVER-} \\ \text{SION.} \end{array}$$

$$\$ 15'000,000 \times .47 = \$ 7'050,000$$

## A.2. Determinación de las Amortizaciones.

Para determinar las cantidades a amortizar derivadas de la celebración de contratos de arrendamiento financiero se resta al importe del total de pagos convenidos para el plazo inicial -- forzoso del contrato, el monto original de la inversión correg pondiente.

El saldo resultante 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 del plazo.

En el caso de que el contrato de arrendamiento concluyere ---- antes del plazo pactado, se deberá considerar como partida deducible en el ejercicio la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades deducidas en los términos de los párrafos anteriores.

## A.3. Deducción de la Opción de Compra.

Cuando en los contratos de arrendamiento financiero se haga -- uso de la opción por transferir la propiedad del bien objeto -- del contrato (compra del bien por un arrendatario) mediante el pago de una cantidad determinada, o por prorrogar el contrato -- por un plazo determinado, el importe de la opción se considera rá complemento del monto original de la inversión.

Por lo tanto, su deducción se realizará en el porcentaje que -  
 resulte de dividir el importe de la opción entre el número de-  
 años que falten para terminar de deducir (depreciar) el monto-  
 original de la inversión.

Continuando con los datos anteriores se ejemplificará la deter-  
 minación de las amortizaciones.

IMPORTE TOTAL - MONTO ORIGINAL DE = IMPORTE A AMORTIZAR  
 DEL CONTRATO - LA INVERSION

\$ 15'000,000 - \$ 7'050,000 = \$ 7'950,000

IMPORTE A AMORTIZAR  
PLAZO PORZOSO ANUAL = AMORTIZACION ANUAL  
 DEL CONTRATO

\$ 7'950,000  
 3 1/ = \$ 2'650,000

En el caso de la opción de compra o prórroga del contrato, su-  
 deducción se realizará, de la siguiente manera:

IMPORTE DE LA OPCION  
No. DE AÑOS QUE FAL- = IMPORTE DE LA DEDUCCION ANUAL  
TEN PARA DEDUCIR EL  
MONTO ORIGINAL DE LA  
INVERSION

\$ 1'000,000.00  
 7 1/ = \$ 142,857.14

1/.- Se estima una vida útil del equipo de 10 años y un plazo-  
 inicial forzoso del contrato de 3 años.

#### A.4. Deducción en la Participación por Enajenación.

Si el arrendatario obtiene participación por la enajenación -- del bien objeto del contrato de arrendamiento financiero 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.

#### A.5. Automóviles y Motocicletas en Arrendamiento Financiero.

Las inversiones en automóviles únicamente serán deducibles --- cuando sea un sólo automóvil para la persona que lo necesite -- estrictamente para el desempeño de sus funciones, siempre y -- cuando tenga relación de trabajo con el contribuyente como --- prestación de un servicio personal subordinado.

Cuando se trate de automóviles cuyo factor exceda de 9.0 en -- los términos del artículo 6/o. de la Ley del Impuesto sobre Tenencia o Uso de Vehículos o de motocicletas distintas de las -- comprendidas en la fracción I del artículo 15 de la citada ley, el monto original de la inversión determinada en base a la tabla contenida en el anexo No. 1 de este capítulo, y al primer párrafo del artículo 49 de la ley del Impuesto sobre la Renta, sólo podrá deducirse hasta en un 70%.



#### A.6. Arrendamiento Financiero realizado por Extranjeros

Para determinar el monto original de la inversión cuando el -- arrendador sea un residente en el extranjero, se considerará -- que el interés fijado para determinar los pagos correspondientes al primer año del plazo, es el interés por operaciones --- interbancarias que rija en el mercado de Londres (Libor) al -- momento de celebrarse el contrato.

Para efecto de los ingresos, se considerará que la fuente de - riqueza se encuentra en el 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 - el bien sea residente en el mismo o residente en el extranjero con establecimiento permanente en el país.

A los arrendadores extranjeros se les impondrá la tasa del 21% al resultado de disminuir del ingreso obtenido el monto original de la inversión.

En este caso, corresponde al arrendatario la obligación de --- efectuar la retención y entero de dicho impuesto.

IMPORTE TOTAL DEL CONTRATO	- MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	= IMPORTE A AMORTIZAR
\$ 15'000,000	- 7'050,000	= \$7'950,000

IMPORTE A X 0.21 = IMPUESTO A  
 AMORTIZAR RETENER

\$ 7'950,000 X 0.21 = \$ 1'669,500

A.7. Contratos de Arrendamiento Financiero celebrados  
 antes de 1981.

Estos contratos quedaron sujetos a las disposiciones que estuvieron vigentes hasta el 31 de Diciembre de 1980.

A.8. Estímulos Fiscales.

Por lo que respecta a este tema, la Ley del Impuesto sobre la Renta para el ejercicio de 1985 considera necesario ofrecer estímulos fiscales a las personas que desean adquirir bienes nuevos de activo fijo para la realización de actividades empresariales en las zonas de prioridad nacional, y para tal efecto incluye los artículos 163, 28 transitorio y 8 transitorio/85 - fracción VII.

De acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores, se puede decir que las autoridades en esta materia están considerando las rentas del arrendamiento financiero de dos maneras:

1. Como parte del activo fijo de la empresa el cual es depreciable según los artículos 44 y 45 de la ley en esta materia, en los montos proporcionales de acuerdo con la duración del contrato.

2. Como carga financiera para la adquisición del equipo, cargable a resultados durante la vigencia del contrato, por el -- complemento de los porcentos correspondientes.

## B. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Por el lado de este impuesto su legislación dice lo siguiente:

El arrendamiento financiero está gravado por este impuesto a la tasa general del 15% o bien, si el contrato se realiza en la franja fronteriza de 20 kilómetros paralela a la línea divisoria internacional entre México y Estados Unidos de Norteamérica, Belice, Centroamérica 2/, o las zonas libres de Baja California y parcial de Sonora y Baja California Sur, y siempre que la entrega material de bienes o la prestación de servicios se lleve a cabo en las citadas franjas o zonas, estará gravado a la tasa del 6%.

Para calcular el impuesto que corresponda a este tipo de contratos se considerará el monto de la renta, adicionado por los intereses normales generados por el contrato e intereses moratorios, y sobre esta base se aplicará la tasa respectiva.

El arrendatario no deberá considerar al I.V.A. trasladado por el arrendador como parte del contrato de arrendamiento financiero, o sea que no lo considerará como costo sino como impuesto acreditable.

La parte del impuesto que se puede diferir se determina así :

2/.- Se refiere a la república de Belice, según artículo 2 de la Ley que Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones en materia fiscal, a partir del 1/o de Enero de 1982 aplicables a la Ley del Impuesto sobre Automóviles Nuevos y a la del I.V.A.

Al impuesto que corresponda a la operación se le aplicará el -  
por ciento 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.

**C. LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.**

En el caso de que el objeto del contrato de arrendamiento financiero fuese un bien inmueble, quedará obligado al pago del impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

Este impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble después de reducirlo a diez veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal.

Para efectos de esta ley la celebración de contratos de arrendamiento y la cesión de derechos del arrendatario financiero, es considerada como adquisición.

**CAPITULO V**  
**TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO**  
**FINANCIERO**

### TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Para el registro contable del arrendamiento financiero se toman en cuenta las diversas disposiciones emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. en esta materia, y en especial el boletín C-6 denominado Inmuebles, Maquinaria y Equipo, el cual determina lo siguiente:

- a) Los casos de arrendamiento que en esencia equivalen a una compra a plazos, deben ser registrados como compras. Por lo tanto;
- b) En el balance general se presentará el activo objeto del arrendamiento dentro del grupo del activo fijo, en un renglón por separado que puede denominarse Maquinaria Adquirida por Arrendamiento o un título semejante. El pasivo se presentará normalmente, separando la porción circulante de la porción a largo plazo. 1/
- c) El activo deberá depreciarse con base a su vida útil.

El arrendatario no solo está pagando por el uso del bien arrendado sino que también está comprando el objeto arrendado, y es por éste que el arrendamiento financiero debe registrarse en sus libros como una compra, reflejando así el propósito de la operación.

1/- Se utiliza el concepto A Largo Plazo en atención a que en el balance general los pasivos que son a más de un año se clasifican dentro de la sección a Largo Plazo.



También es importante determinar la forma de registro a fin de ser consistente en la contabilización de la operación.

Además, es conveniente que los estados financieros se acompañen de alguna nota explicativa con los datos pertinentes sobre el arrendamiento. En el activo fijo aparecerá como Activo Adquirido por Arrendamiento y en el pasivo tanto a corto como a largo plazo debe acentarse claramente que se trata de obligaciones por arrendamiento financiero para no confundirlas con las demás obligaciones.

El arrendatario debe analizar los planes presentados por el arrendador para saber si le conviene o no dicho plan. Por ejemplo, se tiene el siguiente:

#### PLAN DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

PERIODO:	36 MESES
MONEDA:	NACIONAL
VALOR DEL EQUIPO:	\$ 10'000,000
OPCION DE COMPRA:	1'000,000
IMPORTE DEL CONTRATO:	15'000,000
TRATAMIENTO FISCAL:	
TASA DE INTERES ANUAL DEL CONTRATO:	50% GLOBAL
MONTO CAPITALIZABLE:	47% / \$ 15'000,000
MONTO AMORTIZABLE EN TRES AÑOS:	53% / \$ 15'000,000

Para ejemplificar se considerará que el bien arrendado es un equipo de cómputo, depreciable en cuatro años. Asimismo, en el

mento del contrato se incluyen cargos adicionales por instalación y mantenimiento del equipo durante la vigencia del contrato, así como los intereses correspondientes.

El Impuesto al Valor Agregado se paga en forma proporcional -- a cada mensualidad.

Una vez aceptado el plan y elaborado el contrato se procede al registro de las operaciones. A continuación se ejemplifica, -- por medio de asientos de diario, las posibles afectaciones con tables que pudiera hacer el arrendatario según el caso. Los registros en esquemas de mayor se hacen al final del capítulo.

Primeramente, en base al contrato y al plan de arrendamiento -- financiero, y verificando la corrección de los términos, se -- crearán los pasivos, ya sea a corto o a largo plazo los cuales se ven a convertir de acuerdo a la exigibilidad, para que posteriormente se vayan saldando conforme se hagan los pagos. Por ejemplo:

-1-

Equipo adquirido en Arrendamiento		§ 15'000,000
Monto Original de la Inversión	§ 7'050,000	
Amortización Gastos Equipo Arrendado	§ <u>7'950,000</u>	
I.V.A. Acreditable		§ 2'250,000
Acreeedores Equipo Arrendado		§ 17'250,000

Realizado el primer pago mensual y liquidada la parte correspondiente del I.V.A. tal y como se estableció en el plan de Arrendamiento financiero contratado, se procederá de la siguiente forma:

- Por el primer pago:

-2-

Acreeedores Equipo Arrendado	\$ 479,166.66
Bancos	\$ 479,166.66

En relación a la depreciación y amortización del equipo arrendado, su registro se realiza de la siguiente manera:

a) Por la depreciación mensual:

$\$ 7'050,000 \times .25 = \$ 1'762,500$  Anuales  
 $1'762,500 \div 12 = \$ 146,875$  Mensuales.

-3-

Gastos	\$ 146,875
Depreciación Acumulada de Equipo Arrendado	\$ 146,875

b) Por la amortización mensual:

$\$ 7'950,000 \div 36 = \$ 220,833.33$

-4-

Gastos	\$ 220,833.33
Amortización Acumulada de Gastos por el Equipo Arrendado	\$ 220,833.33

Al terminar el plazo del contrato se salda la cuenta Amortización Acumulada de Gastos por el Equipo Arrendado, abonándose - el saldo de la misma a la cuenta de Equipo Adquirido por Arrendamiento, subcuenta Amortización de gastos por el Equipo Arrendado.

-5-

Amortización Acumulada de Gastos por el Equipo Arrendado	\$ 7'950,000
Equipo Adquirido en Arrendamiento	\$ 7'950,000
Amortización Gastos Equipo Arrendado	<u>\$ 7'950,000</u>

En lo que toca al Impuesto al Valor Agregado que es pagado a - la compañía arrendadora, se puede acreditar contra el impuesto al valor agregado por pagar; para efectos de ejemplificar se -- considera un I.V.A. por Pagar de \$100,000 tal y como se mues-- tra en el siguiente ejemplo:

-6-

I.V.A. por Pagar	\$ 100,000
I.V.A. Acreditable	\$ 62,500
Bancos	\$ 37,500

Se abona también a bancos con el supuesto de que el I.V.A. por pagar es más que el acreditable.

Los pagos posteriores que se realizan en forma diferida inte-- grados por la renta mensual y el I.V.A. del mes, se contabilizan sucesivamente de la siguiente manera hasta el mes 36:

Acreedores Equipo Arrendado	\$479,166.67
Bancos	\$479,166.67

Se carga a Acreedores Equipo Arrendado hasta completar las 36 mensualidades y saldar la cuenta.

Quando no se registra la opción de compra al principio de la operación como se observó en el primer asiento, se registra -- posteriormente como una compra de equipo, tal y como se muestra:

a) Si es al contado:

Maquinaria y Equipo	\$1'000,000	
I.V.A. Acreditable	150,000	
Bancos		1'150,000

b) Si es a crédito:

Maquinaria y Equipo	\$1'000,000	
I.V.A. Acreditable	150,000	
Acreedores Diversos		1'150,000

En el caso de que se haya registrado la opción de compra al -- principio del período del contrato, el asiento sería:

Equipo Adquirido en Arrendamiento	\$1'000,000	
I.V.A. Acreditable	150,000	
Acreedores Equipo Arrendado		1'150,000

Sin embargo, si llegase el momento de ejercer la opción y ésta no se realice, se cancelará el asiento inicial con el cual se registro dicha opción:

Acreedores Equipo Arrendado	\$1'150,000	
Equipo Adquirido en Arrendamiento		1'000,000
I.V.A. Acreditable		150,000

Quando se participa en la venta del bien a terceras personas , el monto de dicha participación se puede registrar como Otros Ingresos o Ingresos por participación en Ventas.

Por ejemplo, se supone que el equipo tomado en arrendamiento - se vendió a una tercera persona en \$ 1'500,000 y de acuerdo al contrato le corresponde al arrendatario una participación del- 45% sobre el precio de venta.

Otros Ingresos	\$ 675,000	
Venta de Equipo Adquirido en Arrendamiento		\$ 675,000

**Equipo Adquirido en Arrendamiento.**

1) 15'000,000      7'950,000 (5)

**Acreedores Equipo Arrendado**

2) 479,167      17'250,000(1)

⋮

SDO) 17'250,000      17'250,000

**I.V.A. Acreditable**

1) 2'250,000      62.500(6)

**Bancos**

I      479,167 (2)

37,500 (6)

**Gastos de Operación**

3) 146,875

4) 220,833.33

**Dep. Acus. de Equipo Arrendado**

146,875 (3)

⋮

5'287,500 (SDO)

**Amort.de Gastos por el Equipo Arrendado**

220,833.33(4)

⋮

5) 7'950,000

7'950,000 (SDO.)

**I.V.A. por Pagar**

6) 100,000

Monto Original de la Inv.

1) 7'050,000

Amort. de Gtes. por Eq. Ar.

1) 7'950,000      7'950,000 (5



## CONCLUSIONES

El Arrendamiento Financiero como fuente de financiamiento tiene ventajas y desventajas; sin embargo, el costo total del contrato es bastante elevado en comparación a cualquier otra forma de financiamiento. Por lo tanto, para poder tomar una decisión acertada sobre la adopción de la mejor fuente de financiamiento es necesario elaborar varios análisis y estudios tanto cuantitativos como cualitativos sobre las distintas fuentes de financiamiento.

#### Ventajas de Arrendamiento Financiero:

1. Provoca un cargo a resultados considerable debido al costo del financiamiento así como la amortización acelerada del --- equipo arrendado hacen que los cargos a resultados sean elevados, lo cual trae un ahorro en el pago del Impuesto Sobre la Renta y en la Participación de los Trabajadores en las Utilidades de la Empresa.
2. Protege el capital de trabajo del arrendatario evitando los fuertes pagos iniciales que habría de cubrir en el caso de la adquisición a través del crédito de un acreedor.
3. Se protegen las líneas de crédito directas que el arrendatario tiene con diversas instituciones de crédito, ya que al agotarse esas líneas, la empresa podría enfrentarse con problemas de falta de liquidez necesaria para poder mantener la producción o la venta de servicios.

4. Libera capital de trabajo para usos productivos o para la necesaria preservación operativa de las empresas o el aprovechamiento de oportunidades de inversión y operaciones de mucho rendimiento.

5. Puede incrementar la posibilidad de la empresa para adquirir fondos y liquidar pasivos de vencimiento inminente o conveniencia de pagarlos anticipadamente para reestructurar o abaratar el pasivo.

6. Evita las restricciones administrativas que frecuentemente se estipulan en los contratos de crédito.

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

8. Provee de un financiamiento a mediano plazo a los actuales accionistas (en el caso de sociedades) que no desean diluir o perder el control de su empresa.

9. La empresa puede probar en plazos cortos de 1 a 3 años, el rendimiento y eficacia de ciertos equipos, antes de decidir inversiones mayores a largo plazo.

10. En las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, sujetas a reglas y procedimientos burocráticos o de respuesta lenta y complicada para la autorización de inversiones, crecimiento de pasivo o con restricciones de endeuda-

miento, el arrendamiento permite soluciones ágiles e inmediatas a los problemas de equipos urgentes de operación o producción. Posteriormente pueden regularizarse con su compra cuando así sea el caso. La responsabilidad del titular justifica plenamente la necesidad, urgencia y productividad de la medida.

11. Dependiendo del equipo adquirido y de su tasa de depreciación fiscal, el diferimiento de impuestos es más elevado que en cualquier otra alternativa de financiamiento, lo que hace que su costo disminuya.

12. Se mantiene un rendimiento sobre la inversión de accionistas por utilizar pasivo en lugar de capital propio.

#### Desventajas del Arrendamiento Financiero:

1. Los pagos periódicos regularmente son de mayor cuantía en comparación a los pagos hechos para liquidar otro tipo de pasivos contraídos.

2. El costo derivado de los intereses es, por lo general, más elevado que cualquier otra fuente de financiamiento, sin embargo puede suceder que el costo de alguna otra fuente sea mayor.

3. La parte proporcional del monto del contrato que, para efectos fiscales se considera como costo de adquisición puede ser considerablemente más baja que el costo real del equipo, lo que produciría al inicio de la operación que el estado de --

situación financiera de la empresa refleje los activos fijos - subvaluados y también afectar la solvencia de la empresa o -- arrendatario, así como otras razones de análisis financiero, - es decir, que afecta negativamente la estructura de capital de la empresa.

4. Las rentas pueden estar sujetas a menos deducciones fisca-- les que la acumulación del pago de intereses y la deprecia---- ción.

5. El valor residual del bien generalmente beneficia solamente al arrendador.

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

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

8. No produce prestigio de crédito con los proveedores ni la - estabilidad y soporte que proporciona la propiedad de los bie- nes de producción.

Las ventajas y desventajas enunciadas en párrafos anteriores - no se pueden generalizar o decir que en ningún caso funcionan.

Cada caso es único debido a que cada persona física o moral -- es un ente diferente, con políticas financieras muy particula-- res en atención a sus propias necesidades y posibilidades.

Sin embargo, se puede decir que existen situaciones en las que es conveniente y recomendable el arrendamiento financiero, -- entre las cuales se pueden citar:

- a) Cuando se busca optimizar los recursos financieros disponibles y no suficientes para la empresa.
- b) Cuando la demanda es mayor que la capacidad productiva, -- haciéndose necesaria la expansión de la empresa para satisfacer un mercado de estabilidad dudosa.
- c) Cuando es necesario ampliar o modernizar los equipos de distribución o ventas en épocas cíclicas con picos de demanda.
- d) Cuando se requiera implantar, mejorar o actualizar los sistemas de información y control interno a través de equipos -- electrónicos de alto costo de inversión.
- e) Cuando por tener un alto costo de oportunidad el dinero disponible, puede obtenerse un menor costo financiero por este -- conducto.
- f) Cuando existen altos riesgos en la adquisición de equipos -- muy especializados o de muy rápida obsolescencia tecnológica.

Antes de concluir, es conveniente mencionar los factores que -- deben tomarse en consideración para evaluar la conveniencia de utilizar esta fuente de financiamiento, entre los cuales se --

encuentran los siguientes: Deben incluirse todas las alternativas de financiamiento; Calcularse todos los flujos positivos y negativos del servicio del bien, según las diferentes fuentes; El valor de deshecho es un flujo importante que debe considerarse en el arrendamiento financiero; El impacto en el pago de impuestos en cada alternativa; Los flujos monetarios deben expresarse en términos de un mismo poder de compra a través de los índices de precios que sirvan para deflacionar dichos flujos; y considerar como punto importante, el valor del dinero a través del tiempo.

Asimismo, se espera que el material aportado en esta investigación, versado principalmente en las ventajas y desventajas del arrendamiento financiero como fuente de financiamiento, pueda ser de utilidad y coadyuve favorablemente en el aporte de ideas tendientes a una adecuada toma de decisiones.

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

CODIGO CIVIL, Editorial Porrúa, S.A., 48a. Edición, México, ---  
D.F., 1980.

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION, Secretaría de Hacienda y Crédito  
Público, México, D.F., 1984.

ORTIZ VALERO, GERARDO P.C., "Apuntes de Administración Finan--  
ciera II", 8/o. Semestre de Contaduría Pública, ESCA, I.P.N.

MORENO FERNANDEZ, JOAQUIN, C.P., "Las Finanzas en las Empresas"--  
2/a. Edición 1973, Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finan--  
zas, A.C., México.

BOLETIN G-6 "Inmuebles, Maquinaria y Equipo", Instituto Mexica--  
no de Contadores Públicos, A.C.

LOZANO NORIEGA, FRANCISCO, Dr., "Cuarto Curso de Derecho Civil  
Contratos", Asociación Nacional de Notariado Mexicano A.C., --  
México, D.F., 1973.

RODRIGUEZ RODRIGUEZ, JOAQUIN, "Derecho Mercantil", Tomos I y -  
II, 15a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1982.

GROPEZA PEREZ, ENRIQUE Y SOLIS ROSALES, RICARDO; "Apuntes de -  
Finanzas Tomos II y III", Facultad de Contaduría y Administra--  
ción, U.N.A.M., México, 1974.

HAIME LEVY, LUIS, C.P.; "El Arrendamiento Financiero, sus re--  
percusiones fiscales y financieros", 4a. Edición, Ediciones --  
Fiscales ISEF, S.A., México 1983.

JOHNSON, ROBERT; "Administración Financiera", 3a. Edición, ---  
Editorial GECSA, México, D.F., 1978.

NIÑO ALVAREZ, RAUL, C.P.; "Contabilidad Intermedia II", 1/a. -  
Edición, 1/a. Reimpresión, Editorial Trillas, México 1971.



LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, 1985.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, 1985.

LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ORGANISMOS AUXILIARES, 1982.

PHILIPPATOS, G.C.; "Fundamentos de Administración Financiera, - Textos y Casos", Traducción de Jaime Gómez Mont Araiza, Editorial McGraw Hill, México, 1980.

WESTON, J.F. Y BRIGHAN, E.F.; "Finanzas en Administración", Editorial Interamericana, Edición 5a., Traducción de Vicente Agust Arner, México, 1980.

HERALDO DE MEXICO; Enero 4 de 1978; Declaraciones del Sr. Raúl Iñez, Presidente de Organización y Arrendamiento y Director de Arrendadora Bancomer.

EJECUTIVOS DE FINANZAS, revista de Junio, 1984 del IMEF.

DE LA CUEVA, BENJAMIN; "Matemáticas Financieras", Editorial -- Porrúa, Tercera Edición, México 1977.

RODRIGUEZ, JOAQUIN Y DOMINGUEZ, HUMBERTO; "El Tratamiento Fiscal de los Contratos de Arrendamiento, regalías, Promesa y Comodato", Editorial Dofiscal.

"ILUSION IN LEASE FINANCING" Harvard Business Review.

LOPEZ LEA UTEAU, "Evolución Económica", Editorial McGraw Hill México.

WELLS Y JOHNSON, "Valor Presente", Editorial McGraw Hill, México.

GANZA MERCADO, A.; "Manual de Técnicas de Investigación", El -- Colegio de México, Tercera Edición, México, 1981.