

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

Incorporada a la Universidad Nacional Autónoma de México

ESCUELA DE ADMINISTRACION, CONTABILIDAD Y ECONOMIA



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO COMO UNA NUEVA FORMA DE FINANCIAMIENTO

SEMINARIO DE INVESTIGACION

que para obtener el título de:

LICENCIADO EN CONTADURIA

presenta:

EDUARDO ESPINOSA MACIAS



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

T E M A .

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO.

COMO NUEVA FORMA DE FINANCIAMIENTO.

INSTRUCCIONES.

CAP. I GENERALIDADES:

- 1).- Antecedentes Historicos.
- 2).- Concepto de Arrendamiento Financiero.
- 3).- Características del Arrendamiento Financiero.
- 4).- Clases de Arrendamiento Financiero.
- 5).- Tipos de Arrendadoras.
- 6).- Ventajas y Desventajas del Arrendamiento Financiero.

CAP. II ASPECTO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO:

- 1).- Generalidades.
- 2).- Registro Contable por el Arrendatario, Bajo Régimen Fiscal.
- 3).- Registro Contable por el Arrendador, Bajo Régimen Fiscal.

CAP. III MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO.

- 1).- Antecedentes Fiscales del Contrato de Arrendamiento Financiero.
- 2).- Desde el Punto de Vista de la Ley del I.S.R.
 - a).- Arrendador.
 - b).- Arrendatario.
- 3).- En Relación con el IVA.
 - a).- Antecedentes.
 - b).- Causación Actual.
- 4).- Código Fiscal de la Federación.
- 5).- Impacto Fiscal de la Operación dentro del Proyecto de Inversión.

CAP. IV ANALISIS PARA QUE SEA OTORGADO EL CREDITO.

- 1).- Analisis Financiero del Proyecto.
- 2).- Analisis Financiero por parte de una Arrendadora para el otorgamiento del Financiamiento.
- 3).- Documentación Requerida para la Tramitación del Crédito.
- 4).- Políticas de las Arrendadoras.
- 5).- Formazo de un Contrato de Arrendamiento.

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

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

Este es un tratado de ninguna manera exhaustivo, que servirá a los gerentes financieros de empresas, a los estudiosos del tema o cualquier persona interesada en el mismo, como punto de partida en el análisis y aprovechamiento de ésta relativa forma de financiamiento.

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

La adquisición de los mencionados bienes de capital, así como de las instalaciones, es una de las funciones más importantes en la administración de un negocio, y la decisión que implica el ¿QUE?, ¿CUANDO?, ¿COMO? y ¿DONDE? adquirirlos es uno de los problemas principales a los que se enfrentan los gerentes financieros de las empresas.

Son amplias y variadas las formas de financiamiento tanto internas como externas, así como diversas las características de cada una de ellas, lo que hace indispensable el análisis y evolución de dichas alternativas al fin de deducir cuál es la más adecuada y conveniente a los intereses de las empresas.

Satisfaciendo la necesidad de novedosas formas de financiamiento, con características muy particulares, surge a los últimos años al arrendamiento financiero en nuestro medio nacional, cuya particularidad al arrendamiento se divide en dos partes una que es el Arrendatario usa el bien y el Arrendador conserva el título legal de propiedad, y como el que la u--

sa puede generar producción de bienes y con estas utilidades
ambas complementan con la contraprestación en efectivo por -
parte del Arrendatario al Arrendador, así esta forma de finan
ciamiento va ganando aceptación entre los empresarios.

C A P I T U L O I .

G E N E R A L I D A D E S .

- 1).- Antecedentes Historicos.
- 2).- Concepto del Arrendamiento Financiero.
- 3).- Características del Arrendamiento Financiero.
- 4).- Clases del Arrendamiento Financiero.
- 5).- Tipo de Arrendadoras.
- 6).- Ventajas y Desventajas del Arrendamiento Financiero.

1).- ANTECEDENTES HISTORICOS.

El arrendamiento financiero representa o constituye la modalidad más reciente que se conoce del contrato de arrendamiento: apareció en los Estados Unidos después de la segunda guerra mundial y en los momentos en que el país sufría los efectos económicos ocasionados por éste conflicto.

Durante todo el período que abarcó la segunda guerra mundial, la actividad industrial de este país, estuvo enfocada preponderadamente hacia la fabricación de maquinaria, equipo y materiales con fines bélicos. Las compañías fundidoras de acero y la industria pesada en general, trabajaron al máximo de su capacidad para equipar a las fuerzas armadas, y por tal motivo no hubo producción de equipo industrial dando por resultado, que al terminar las hostilidades del país se encontrara con una gran escasez de recursos y elementos necesarios para la producción. La poca maquinaria y equipo que existía se encontraba muy usada razón por la cual se descomponía constantemente, retardando de esta manera la producción y elevado considerablemente los costos debido al mantenimiento y reparaciones que requerían. Por otra parte, la adquisición de equipo nuevo no era fácil debido a que el dinero no era abundante.

Algunas industrias que contaban con recursos económicos suficientes, generalmente tomaban en arrendamiento la maquinaria o el equipo necesitado por un período determinado; con las desventajas de que las ventas eran más elevadas y el final de este tipo de operaciones tenían que devolver el equipo arrendado.

Se debe a Enrique Schoenfeld el mérito de ser el creador del arrendamiento financiero, al tener la brillante idea de esta modalidad.

dificar el contrato de arrendamiento tradicional mediante la inclusión de una cláusula que otorgaba la opción de compra, y convirtiéndose en ésta manera el arrendamiento en el propietario del bien arrendado al final de la operación.

Schoenfeld y un grupo de inversionistas se asociaron dan de nacimiento en 1952 a la United States Leasing Corporation (U.S.L.C.), y con ella el arrendamiento financiero.

El arrendamiento financiero ha tenido tanta aceptación - en los Estados Unidos, Japón y en muchos otros países, que en la actualidad operan infinidad de empresas dedicadas a este giro con sus diferentes modalidades.

En México este tipo de arrendamiento aparecen en septiembre de 1961 con la constitución de interamericana de Arrendamiento, S.A., más conocida I.D.A.S.A., y que en la actualidad - operan bajo la denominación arrendadora Serfin, S.A.

Actualmente operan en nuestro país un elevado número de empresas dedicadas al arrendamiento financiero, llegando a -- convertirse éste en una de la principales fuentes de financiamiento de industria mexicana.

II).- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

" El señor F.T. Zill dice al respecto: el concepto de arrendamiento financiero es un contrato sui-generis, que se puede - agrupar dentro de los conocidos como "Innominados" puesto que es, en principio al menos, la yuxtaposición de dos contratos regulados por la Legislación civil: El de arrendamiento y el de compra-venta. en él se obliga una de las partes a entregar -- una cosa, muebles o inmuebles (aún cuando en nuestro país no se practica ésta segunda modalidad) durante un plazo previamente pactado, al final del cual deberá trasladar su dominio a otra parte a cambio de un precio establecido en el propio - contrato, o bien devolvérselo a rentar a cambio de una renta-

menor, o una posibilidad más, enajenarla a un tercero y repartirlo el precio obtenido entre ambas partes, correspondiéndole al arrendatario la porción más significativa. La otra parte se obliga a pagar las cantidades estipuladas como renta, las cuales se documentan con títulos de crédito al precio previamente pactada, y al término de los contratos se cubre el valor de la opción, el cual pueda ser simbólico, o sea menor del mercado.

En concepto anterior, dado lo extenso y amplio de sus porciones es bastante completo, aunque cabe hacer mención que la cantidad a que se obliga a pagar al Arrendatario no necesariamente se documenta con títulos de crédito pues to que en muchos casos, basta que se firme el contrato del Arrendamiento.

Para resumir lo expuesto por el Sr. Zill, respecto al -- concepto de arrendamiento financiero se podría decir lo siguientes: El contrato de arrendamiento financiero es un plan de financiamiento a largo plazo que permite al arrendamiento utilizar del arrendador los bienes objeto del contrato, a cambio de una renta mensual durante un período determinado previamente, al final del cual el primero tiene derecho de escoger las tres alternativas siguientes: a) Hacer uso de la opción de compra y adquirir el bien arrendado b) Renovar contrato con una renta mensual y opción de compra inferiores a las originalmente practicadas, y c) Enajenarlo a un tercero entregándole aún a la arrendadora únicamente - la opción de compra a que tiene derecho.

IIIO.- CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El arrendamiento financiero presenta varias características, siendo las más importantes las siguientes:

- a).- La operación se formalizara mediante la celebración de un contrato que bajo situaciones normales no pueden ser canceladas y al final de un término, el arrendatario tiene la opción de adquirir la propiedad del bien a un tercero.
- b).- La propiedad del bien se mantiene a favor de la arrendadora hasta en tanto el arrendatario no ejerza la opción de compra.
- c).- El importe total de las rentas a cubrir es normalmente superior el costo total del bien dando en arrendamiento. El plazo del arrendamiento es relativamente corto y normalmente inferior a la vida útil del bien.

IV).- CLASES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Los contratos de arrendamiento financiero presentan varias modalidades debido a las diversas características que les han dado y las necesidades tanto del arrendador - como del Arrendatario siendo estas las siguientes:

a).- Arrendamiento financiero con opción de compra:

Es aquel en el cual una vez cumplido el plazo inicial y liquidado la totalidad de las rentas pactadas en el contrato, el (arrendamiento) Arrendatario tiene el derecho de adquirir el equipo arrendado en una cantidad simbólica, previamente establecida.

Está es la forma más común del contrato de arrendamiento financiero en el mercado.

b).- Arrendamiento Financiero Prorogable:

Se establece que una vez cumplido con el plazo inicial estudiado, el Arrendador concede la opción al Arrendatario de seguir utilizando el bien a cambio del pago de renta - menores a las establecidas en el contrato original durante un plazo determinado, esta es una de las tres opciones --- que contempla la Ley del ISR en su artículo 48.

c).- Arrendamiento Financiero con Participación en la Venta de bienes:

Es aquel en el cual, una vez cumplido el tiempo y el pago total del arrendamiento, el Arrendatario tiene derecho a participar del producto de la venta del bien a un tercero.

d).- Compra-Venta y Arrendamiento.

Este tipo de operación se caracteriza porque el arrendatario es el propietario original del bien, el cual vendrá a una arrendadora, para que ésta a su vez se lo arrienda nuevamente, establecido también alguna de las opciones mencionadas anteriormente para cuando llegue al término del contrato.

El conocido comunmente con el nombre en inglés de Sales and Lease Back.

e).- Arrendamiento puro y Operativo:

Es aquel contrato en el cuál al término de éste el Arrendatario no tiene derecho de ninguna opción, sino que el bien se regresa a su propietario o se traslada o vende a un tercero.

f).- Contrato de Arrendamiento Maestro:

Este tipo de contrato tiene las características de una línea de crédito, en el cual el (arrendamiento) Arrendatario va disponiendo de bienes en la medida que los va requiriendo, sin necesidad de negociar las condiciones del mismo, debido a que dichas condiciones ya fueron negociadas previamente.

Como ejemplo podríamos señalar aquellas empresas que iniciaron operaciones y que en la medida en que se van ampliando su mercado, van requiriendo de incrementar su producción, y por lo tanto aumentando la maquinaria y equipo destinado para éstos fines lo que podrá ir solicitando para éstos fines a la arrendadora, que se los va proporcionando en la medida que éstos sean necesarios.

g).- Arrendamiento con Recuperación Parcial del Costo:

Esta modalidad del contrato es muy apreciada al n-

rendamiento puro o directo, sola mente que en éste caso la recuperación por parte de la arrendadora es menor al costo del equipo. La instalación de la arrendadora será la de arrendar nuevamente el equipo, o bien mandarlo a un tercero y recuperar la inversión total más un beneficio adicional.

Es importante señalar que dentro de esta modalidad - de contratos financieros antes mencionados, se puede establecer, que los gastos relativos al aprovechamiento y conservación del bien pueden ser a cargo de la arrendadora (la cual tendrá que considerar estos gastos dentro del costo total del arrendamiento); o bien del arrendatario.

V).- TIPOS DE ARRENDADORAS.

Concepto de Arrendador;

Es una empresa que tiene como finalidad el financiar a otras, bienes de capital mediante la celebración de un -- contrato de arrendamiento financiero.

Existen diversos de arrendadoras, los cuales por sus características, se pueden agrupar en:

a).- Arrendadora Independiente:

Automóviles, Televisores, cámara fotográficas, etc.

b).- Arrendadora de Fabricante:

Maquinaria y equipo industrial, mobiliario y equipo, - equipo de cómputo electrónico, equipo de transporte, Etc.

c).- Arrendadora de Grupo:

Compañías que forman parte de empresas. Todo tipo de equipo.

d).- Arrendadoras Bancarias:

Todo tipo de equipo.

e).- Arrendadoras Independientes:

Son las que existen en mayor número, pero con las características de ser pequeñas y con capital de financiamiento reducido normalmente se dedican a una sola línea de producto.

f).- Arrendadoras de Fabricantes:

Son aquellas que se utilizan para arrendar diversos equipos producidos para fabricantes directos.

g).- Arrendadoras de Grupo:

Son aquellas cuyo objetivo no es el de proporcionar financiamiento en el mercado, sino únicamente proporcionar éste servicio a empresas de su mismo grupo Industrial o "Trust".

h).- Arrendadora Bancarias:

Son las que toman las ventajas de pertenecer a un sistema bancario, aprovechando su capacidad económica y su prestigio, lo que les permite planes de más competitivos ajustándose en un momento dado a que obtienen más rápidamente el funcionamiento necesario para realizar ésta operación.

VI).- VENTAJAS Y DESVENTAJAS.

Los mercados altamente competitivos de hoy en día requieren nuevos equipos y tecnología moderna con el fin de asegurar la eficiencia de operación, y en su caso, reducción de costo. El equipo usado en muchas industrias está sujeto en rápida obsolescencia debido a los adelantos que se realizan en diseño y operación las máquinas gastadas no han sido reemplazadas por nuevas, y la inflación ha incrementado el costo de las máquinas nuevas, y al mismo tiempo, en muchos casos los métodos y base de depreciación adoptados no han sido adecuados para lograr la reinversión en atención a los valores de reposición o mercado.

Con respuesta a los problemas anteriores, los industriales y las compañías arrendadoras están promoviendo el arrendamiento de toda clase de equipo. Los directores de esta empresa están considerando seriamente el arrendamiento financiero como una fuente de recursos financieros y los expertos en mercadotecnia, están promoviendo el arrendamiento financiero como un medio para el desarrollo de mercado e incrementos en ventas.

El arrendamiento financiero se puede considerar como una fuente de financiamiento a mediano y largo plazo, que -- permite a las empresas adquirir bienes de capital sin necesidad de recurrir a las tradicionales formas de financiamiento.

Lo anterior permite a las empresas a adquirir y no necesariamente comprando, el equipo necesario, o bien renovar el equipo actual sin necesidad de efectuar fuertes desembolsos en inversiones. Ñp que significa que la empresa podrá contar con ese capital e invertirlo en otros bienes como son: materias primas, mano de obra, etc.

Además en este tipo de financiamiento se presenta una característica que es muy importante y que consiste en que -- el objetivo del contrato es propiedad de la arrendadora que, al final de cuentas, es lo que interesa y lo que permitirá -- cumplir con sus objetivos.

Las principales ventajas del arrendamiento financiero -- entre otras, son las siguientes:

1).- **Mantenimiento del capital de Trabajo.**

Normalmente se requiere desembolsos importantes, lo cual permite que el capital de trabajo se utilice en las operaciones propias de la empresa sin distracción de fondos. Por otra parte, debemos considerar que usualmente el proyecto de

inversiones contempla el que el bien arrendado se liquide -- con su propio rendimiento.

2).- No Existen Gastos de Escrituración:

El contrato de arrendamiento financiero, por ser un -- contrato de carácter mercantil, no requiere de escrituración y registros, por lo que elimina los gastos que éste ocasiona.

3).- Elimina Saldos Compensatorios.

No requiere saldos compensatorios como reciprocidad -- por el financiamiento, como sucede en algunos préstamos ban-- carios, lo que por esta razón incrementa el costo del financi-- amiento al considerar éstos fondos congelados. En el arrenda-- miento financiero las rentas son el costo real del financiamien-- to.

4).- No Existen Garantías Adicionales:

La garantía en el arrendamiento financiero lo constitu-- ye el mismo bien arrendado, no requiere de garantías adicio-- nales que comprometan otros bienes de la empresa como se e-- xige por ley en otros financiamientos.

5).- Conserva Líneas de Crédito:

El arrendamiento conserva las líneas de crédito actua-- les, las cuales pueden emplearse para otros fines.

6).- Financiamiento al 100%:

El arrendamiento financiero al 100 % del valor del e-- quipo, a diferencia de otros financiamientos que requieren de enganches, o bien en el caso de préstamos bancarios en los-- cuales ofrecen un porcentaje limitado o descuentos los intere-- ses por anticipado.

7).- Rápido y Flexible:

Los requisitos múltiples de trámite que intervienen en otros tipos de financiamiento como son: Amortizaciones, Inscripciones, Información Financiera Especial, Restricciones-- así con los costos que éstos representan, se eliminan con el Arrendamiento.

Otra parte, los diversos planes otorga el arrendamiento se adaptan a las necesidades de la empresa permitiendo obtener plazos más largos, pagos iguales, crecimiento decrecimiento, en períodos que convengan mensuales, bimestrales, semestrales, etc., opción de compra antes durante o al final del contrato, etc.

8).- Contra Inflacionario.

Todos sabemos que el dinero pagado en el futuro tendrá un valor menor comparado con el valor actual, al no intervenir el efectivo actual en la adquisición del equipo - los pagos que se van haciendo a futuro de las rentas, se hacen con dinero castigado por la inflación.

9).- Depreciación Acelerada:

Utilizando los planes de Arrendamiento, se puede obtener una depreciación acelerada del costo del equipo bajo - el régimen fiscal, lo cual beneficia el flujo de efectivo del Arrendamiento, ya que el pago de impuestos se pone debido a que en los primeros años es mayor el importe del gasto deducible, y por ende, la utilidad menor, pagándose en éstos primeros años menor cantidad de impuestos.

Lo Anterior Expuesto se muestra en el ejemplo comparativo que a continuación se presenta:

Entre las desventajas que presentan el arrendamiento financiero se puede mencionar lo siguiente:

1).- Tasa de Interés más Elevadas:

Los intereses de éste tipo de financiamiento suelen ser más elevados que en otros tipos de préstamos bancarios debido a que la arrendadora obtiene el financiamiento para la adquisición del equipo, lo que representa para ellos, el -- costo de inversión (Capital más interés pagado), importe que tendrá que recuperar agregado además un porcentaje que -- constituirá la utilidad para la arrendadora.

2).- Limitaciones de Garantía:

Debido a que el arrendamiento no tiene la propiedad -- del equipo, éste no podrá darse en garantía en la obtención de otros financiamientos o préstamos adicionales.

3).- Limitaciones en el manejo de equipo:

Ya que no se cuenta con la propiedad del equipo no -- se podrá (en el caso de equipo Industrial, Mobiliario, y equipo de computación, etc.) mover del lugar predeterminados para su aprovechamiento, sino con autorización de la compañía arrendadora.

C A P I T U L O I I .

ASPECTOS CONTABLES DEL ARRENDAMIENTO.

- 1).- GENERALES.
- 2).- Registros Contables por el Arrendatario bajo Régimen Fiscal.
- 3).- Registro Contable por el Arrendador, bajo Régimen Fiscal.

Siendo la contabilidad de una empresa la base para la elaboración de Estados Financieros, y siendo éstos el medio de información, tanto para directivos y administradores como para terceras personas que tengan interés en conocer la situación financiera de ésta, es necesario definir la forma de registros y presentación de las operaciones denominadas con arrendamiento financiero, con el objeto de ser clara en la presentación de la situación real de las empresas posibles errores de interpretación que puedan ser desfavorables en un momento dado.

Por lo que se refiere al arrendamiento, la comisión de principios de contabilidad del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, en su volutín C6 titulado inmuebles, Maquinaria y Equipo, de Octubre de 1973, nos dice:

"La práctica de obtener, a través de la celebración de contratación de arrendamientos, el derecho a utilizar activos fijos, han venido incrementándose recientemente. En consecuencia es el importe contar las bases, el punto de vista del Arrendatario, acerca de la información o tratamiento contable en los casos en que los derechos u obligaciones contenidos en los contratos de arrendamiento sea la importancia en relación con tratos de arrendamiento sea la importancia en relación a la situación financiera del (arrendamiento) Arrendatario, o en relación con los resultados de operación en los años en que están dichos contratos en vigor.

Los contratos de arrendamiento correspondidos en los casos que se mencionan anteriormente pueden clasificarse en los siguientes grupos:

a).- Arrendamiento que conceden el derecho a utilizar los activos a cambio del pago de renta, y en los cuales no

he sobre la propiedad del bien rentado.

b).- Arrendamiento que en esencia equivalente a una compra a plazos del activo.

El mismo boletín sigue diciendo:

"Los actos de arrendamiento que en realidad presentan adquisición a plazos, debe ser registradas como compras. El bien activo, y la obligación de pagarlos, pasivo deben registrarse en el Balance General. El monto de ésta transacción se determinara tomando como base el importe total de las rentas a pagar, incluyendo la parte de las rentas que representan costos de servicios, impuestos sobre arrendamientos, y otros de operación, en caso que los hubiese, y deduciendo también los intereses supuesto por el financiamiento de la operación a plazos.

En el Balance se representarán el activo (o bien arrendado) dentro del grupo de activo fijo, en un renglón por separado se puede dominarse "Maquinaria adquirida en Arrendamiento" o un título semejante. El pasivo se presentará normalmente, separado la porción de circulante la porción a largo plazo. Una nota a los estados financieros pueden ser necesario para informar sobre las cláusulas importantes de la operación. El activo deberá depreciarse con base en su vida útil.

Por último, el boletín señala lo siguiente:

"El criterio para la identificación de contratos de arrendamiento que en realidad representan compras a plazos esta basada en el hecho de si el arrendamiento va adquiriendo un derecho sobre la propiedad de activo; esa situación requiere de una evaluación cuidadosa de cada caso particular.

cho sobre la propiedad del activo; ésta situación requiere de una evaluación cuidadosa de cada caso particular.

Es claro que un derecho sobre la propiedad del activo no se va adquiriendo en aquellos casos en que el contrato de arrendamiento puede ser cancelado por cualquiera de las partes, por razones que no sean la realización de una contingencia remota. Por otra parte, en los casos de contrato no sujetos a cancelación a menos que se realice una contingencia remota, la existencia de cualquiera de las condiciones siguientes, generales dignifica que el arrendatario va adquiriendo un derecho sobre la propiedad del activo conforme va efectuando el pago de las rentas, y consecuentemente son una evidencia de que en esencia el arrendamiento representa una compra.

a).- El período inicial del arrendamiento es considerablemente menor que la vida útil del bien, y el arrendamiento tiene la opción de renovar el contrato por el período de vida útil del bien, o renta considerablemente más bajas que las originales pactadas.

b).- El arrendatario tiene el derecho, durante el período del contrato o al término del mismo, de adquirir el activo en propiedad mediante un desembolso que a la fecha de la firma del contrato parecería substancialmente más bajo -- que el valor activo tendrá el momento en que la opción de compra pueda ejercerse.

A menos que resulte claro que no se está adquiriendo un derecho sobre la propiedad del bien arrendado, la existencia de las condiciones siguientes también ayuda a distinguir un contrato que en realidad representa una compra.

a).- El activo fué adquirido por el arrendamiento, arrendador para satisfacer necesidades específicas del arrendatario, y muy probablemente es útil únicamente para ese -

propósito específico y por el arrendamiento de que se trate.

b).- El período del arrendamiento correspondiente al período de la vida útil del activo, y el arrendatario está obligado a pagar los costos como impuestos, seguros, mantenimiento, etc., que generalmente son atribuidos a quien tiene la propiedad del activo.

c).- El monto de las rentas pactadas es igual o superior al valor de mercado del bien o la fecha de la operación más el financiamiento y los gastos (como impuesto, seguros, apertura de crédito) a cargo del arrendatario.

Resumido los puntos anteriores, se puede definir que como características distintivas, el bien u la obligación por pagar, se registran en el Balance General, tanto en el activo como en el pasivo. Por lo que se refiere a los resultados, éstos se efectuarán por la depreciación del equipo y el interés -- que lleve incluido el financiamiento, el cual se irá diferenciando durante la vigencia del contrato.

Finalmente el arrendamiento deberá determinar como - participar partida deducible la (participación) depreciación - establecida en los artículos 94 y 45 de la Ley del Impuesto - sobre la renta y tomando en cuenta los porcentajes establecidos para determinar el costo de la depreciación marcado en - los artículos 48, 49 y 50 de la misma ley, durante la vida - fiscal del bien y el tiempo que dure el contrato.

Como se podrá observar, existen diferencias entre los - cuales los resultados contables y los resultados fiscales obtenidos, que marcan los dos procedimientos, los cuales deberán ser conciliados para efectos de cumplir con las disposiciones fiscales..

Lo anterior es por lo que respecta al arrendatario, ahora por lo que las arrendadoras corresponden, se exponen -

lo siguiente:

Para los efectos del registro en la contabilidad de una empresa arrendadora bancaria y desde el punto de vista -- netamente financiero, siendo que su actividad no es la compra-venta, sino la de proporcionar financiamiento a las empresas que por falta de recursos propios disponibles, requieren de este tipo de financiamiento apagandoce a los principios contables establecidos, y tomados en cuenta las características de esta operación, se considera que debe mostrar el Estado de Resultados de ésta compañía es el interés obtenido por el arrendamiento, lo que representa la utilidad bruta y deduciendo por otra parte el interés pagado por la arrendadora por el financiamiento que obtuvo para el logro de ésta transacción.

El fabricante o distribuidor que arrienda debe incluir en sus Estados de Resultados, la utilidad o pérdida en la venta, según la política que normalmente sigue la empresa para sus ventas. Cuando se ofrecen tasas de interés artificialmente bajas la utilidad en la venta se debe limitar a la que se aplicará en caso de emplear una tasa comercial de interés. Los costos iniciales directos se deben cargar a Resultados al inicio del arrendamiento.

Por lo que se refiere a las cifras que se presentan en el Balance General, éste deberá mostrar el total por cobrar por el arrendamiento, uncluyendo el cobro al realizar al ejercer la opción; de ésta renglón se deducirán los intereses cobrados por anticipado, lo que representa la utilidad por-realizar, lo que refleja el costo neto de las operaciones a una fecha determinada.

No se deberá incluir en el Balance General el costo -- del equipo como si fuera una adquisición de activo fijo, debi

do a que este importe se encuentra ya incluido en el renglón de documentos por cobrar por arrendamiento, mencionado en el párrafo anterior.

Fisicamente el arrendador deberá registrar como un ingreso el total de las rentas cobradas deduciendo de ésta el importe amortizado del equipo que autoriza lo establecido en el artículo 30 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Como se podrá observar, existen diferencias entre los dos procedimientos a seguir y es por ellos que en muchas ocasiones diferentes los resultados fiscales de los resultados contables, situación que da origen a una conciliación que explique las razones de estas diferencias.

2).-Registro Contable por el Arrendatario Bajo Régimen Fiscal.

DATOS GENERALES:

| | | |
|------------------------------|------------------|-------------------|
| Equipo Arrendado | | Equipo de Transp. |
| Vigencia del contrato | | 3 Años. |
| Valor Original del Equipo | | \$200,000. |
| Renta Total del Equipo | | \$259,000 |
| Tasa de Financiamiento Anual | | 18.76% |
| N° de Pagos | | 35 pagos. |
| Opción de Compra | | \$2,000 |
| % de Depreciación | | 20% |
| Renta Anual a Pagar | <u>259,000 =</u> | 86,333 |
| | 3 | |

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------|
| Importe a Depreciar | S/Tabla Art.48 I.S.R. | \$259,000 x 70% = | \$181,300 |
| Importe por Amortizar | S/Tabla Art.48 I.S.R. | \$259,000 x 30% = | \$77,700 |
| Depreciación Anual | \$181,300 x 20 % | | \$36,260 |
| Amortización Anual | <u>77,700</u> | | 25,900 |
| | 3 | | |

Depreciación Anual después de ejercida la opción de compra. (Para el 4to. y 5to. año)

| | | |
|--|------------------|-----------|
| | \$36,260 + 1,000 | \$37,260. |
|--|------------------|-----------|

COMPANIA ARRENDADORA "X" S.A.

Balance General Durante el Período de Arrendamiento.

Saldo al Iniciar

el Arrendamiento.

ACTIVO.

Circulante

Bancos.

500,000 413,667 327,334 239,000 239,000 239,000

FIJO.

Equipo Adquirido en Arrendamiento.

181,300 181,300 181,300 183,300 183,300 183,300

Depreciación Acum. Equipo Arrendado.

- ° - (36,260) (72,520) (108,780) (146,040) (183,300)

Suma Fijo.

181,300 145,040 108,780 74,520 37,260 - ° -

DIFERIDO.

Renta por Amortizar.

77,700 51,800 25,900

TOTAL ACTIVO.

759,000 610,507 462,014 313,520 276,260 239,000

PASIVO:

Circulante.

Doc. por Pagar por Arrendamiento.

86,333 86,333 86,334 - ° - - ° - - ° -

FIJO.

Documentos por Pag. por Arrend.

172,667 86,334 - ° - - ° - - ° - - ° -

TOTAL PASIVO.

259,000 172,667 86,334 - ° - - ° - - ° -

CAPITAL CONTABLE.

Capital Social.

500,000 500,000 500,000 500,000 500,000 500,000

Resultado de Ejercicio Anteriores.

- ° - - ° - (62,160) (124,320) (186,480) (223,740)

Resultado del Ejercicio.

- ° - (62,160) (62,160) (37,260) (37,260) (37,260)

TOTAL CAPITAL CONTABLE.

500,000 437,840 375,680 313,520 276,260 239,000

TOTAL PASIVO Y ACTIVO.

759,000 610,507 462,014 313,520 276,260 239,000

COMPañIA ARRENDATARIA "X", S. A.

Afectación a Resultados por el Período de Arrendamiento.

| | 1ro. | 2do. | 3ro. | 4to. | 5o. | TOTALES. |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| Depreciación de Equipo Arrendado. | 36,260 | 36,260 | 36,260 | 37,260 | 37,260 | 183,300 |
| Amortización de Equipo Arrendado. | 25,900 | 25,900 | 25,900 | --- | --- | 77,700 |
| <hr/> | | | | | | |
| Total Depreciación y Amortización del Equipo Arrendado. | 62,160 | 62,160 | 62,160 | 37,260 | 37,260 | 261,000 |

**ASIENTO DE DIARIO.
POR EL ARRENDAMIENTO.**

| | | |
|--|---------|---------|
| 1).- Equipo Adquirido en Arrendamiento | 181,300 | |
| Rentas por Diferir | 77,700 | |
| Documentos por cobrar por Arred. | | 259,000 |
| Registro de Documentos por Pagar - por el Arrendamiento de Equipo. | | |
| 1-A).-Equipo Arrendado Opcionado | 2,000 | |
| Opción Equipo Arrendado | | 2,000 |
| Registro de la Opción de la - compra por el equipo Arrendado. | | |
| 2).- Dctos. x pagar por Arrendamiento | 86,333 | |
| Bancos. | | 86,333 |
| Registro del pago de la Renta Anual del Equipo arrendado, durante el 1er. año. | | |
| 3).-Depreciación de Equipo Arrendado. | 36,260 | |
| Amortización de Equipo Arrendado. | 25,900 | |
| Depreciación Acum.de Eq.Arred. | | 36,260 |
| Renta por Diferir. | | 25,900 |
| Registro de la Depreciación y Amor- lización del Eq.Arrendado durante - el 1er. año. | | |
| 4).- Documentos por Pagar por Arrend. | 86,333 | |
| Bancos. | | 86,333 |
| Registro del pago de la Renta Anual del Equipo Arrendado durante el 1er. 2o. Año. | | |

| | | |
|---|--------|--------|
| 5).- Depreciación de Equipo Arrendado | 36,260 | |
| Amortización de Equipo Arrendado. | 25,900 | |
| Depreciación Acum. Eq. Arred. | | 36,260 |
| Rentas por Diferir. | | 25,900 |
| Registro de la Depreciación y Amortización del Equipo Arrendado durante el 2o. año. | | |
| 6).- Doc. por Pagar por Arrendamiento. | 86,334 | |
| Bancos. | | 86,334 |
| Registro del pago de la Renta Anual del Equipo Arrendado durante el 3er. Año. | | |
| 7).- Depreciación de Equipo Arrendado. | 36,260 | |
| Amortización de Equipo Arrendado. | 25,900 | |
| Dep. Acum. de Eq. Arrendado. | | 36,200 |
| Renta por Diferir. | | 25,900 |
| Registro de la Depreciación y Amortización del Equipo Arrendado durante el 3er Año. | | |
| 8).- Equipo Adquirido en Arrendamiento. | 2,000 | |
| Equipo Arrendado Opcionado. | | 2,000 |
| Opción Equipo Arrendado. | 2,000 | |
| Bancos. | | 2,000 |
| Registro de la compra del Equipo Arrendado. | | |
| 9).- Depreciación de Equipo Arrendado. | 37,260 | |
| Dep. Acum. de Eq. Arrend. | | 37,260 |
| Registro de la Depreciación del Eq. Arrendado, durante el 4o. Año. | | |

| | | |
|---|--------|--------|
| 10).-Depreciación Equipo Arred. | 37,260 | |
| Dep. Acum. Eq. Arred. | | 37,260 |
| Registro de la Depreciación del Equipo Arrendado duran te el So. año. | | |

M A Y O R .

| <u>B A N C O S</u> | <u>CAPITAL SOCIAL</u> | <u>EQ. ADQ. EN A.</u> |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| S) 500,00 | 500,000 (a) | 1) 181,300 |
| 86,333 (2) | | 8) 2,000 |
| 86,333 (4) | 500,000 (b) | |
| a) 327,334 | | b) 183,300 |
| 86,334 (6) | | |
| 2,000 (8) | | |
| b) 239,000 | | |

| <u>DEP. ACUM. EQ. ARR.</u> | <u>RENTA POR DIV.</u> | <u>DOC. POR PAG ARR</u> |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 36,260 (3) | 1) 77,700 | 259,000 (1) |
| 36,260 (5) | 25,900 (3 2) | 86,333 |
| 72,520 (a) | 25,900 (5 4) | 86,333 |
| 36,260 (7) | a) 25,900 | 86,334 (b) |
| 37,260 (9) | 25,900 (7 6) | 86,334 |
| 37,260 (10) | | |
| 183,300 (b) | | |

| <u>DEP. DE EDO. ARRED.</u> | <u>AMOTIZ. EQ. ARRED.</u> | <u>EQ. ARRED. OPCIO.</u> |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 3) 36,260 | 3) 25,900 | 1-A) 2,000 |
| 5) 36,260 | 5) 25,900 | 2,000 (8) |
| a) 72,520 | a) 51,800 | |
| 7) 36,260 | 7) 25,900 | |
| 9) 37,260 | r) 77,700 | |
| 10) 37,260 | | |
| r) 183,300 | | |

+OPCION DE EQ. ARRENDADO.

| | |
|----------|-------------|
| 8) 2,000 | 2,000 (1-A) |
| ----- | ----- |

- S).- Saldos Iniciales en Balance General.
- s).- Saldos al Finalizar del 2o. Año.
- b).- Saldos en Balance General al final del 5o. Año.
- r).- Saldos en Estados de Resultados al Final del 5o. año.

3).- Registro Contable por la Arrendadora, Bajo Régimen Fiscal.

DATOS GENERALES:

| Equipo Arrendado | Equipo de Transporte. |
|--------------------------------|-----------------------|
| Costo del Equipo | 200,000 |
| Nº de Pagos. | 36 pagos |
| Opción de Compra. | 2,000 |
| Total de Rentas. | 259,000 |
| Renta Anual. | <u>259,000 =</u> |
| | 3 |
| 1er. 86,333 | |
| 2o. 86,333 | |
| 3er. 86,333 | |
| Amortización del Equipo Anual. | <u>200,000 =</u> |
| | 3 |
| 1er. 66,666 | |
| 2do. 66,666 | |
| 3er. 66,666 | |

COMPañIA ARRENDADORA "Y", S.A.
Afectación a Resultados por el Período del Contrato.

| | | | | |
|---|-------------|-------------|-----------|-----------|
| Ingresos por Rentas | 86,333 | 86,333 | 86,333 | 259,000 |
| Amortización Equipo Arrendado. | (66,666) | (66,666) | (66,666) | (200,000) |
| Ingresos por Ventas de Equipo. | - ° - | - ° - | 2,000 | 2,000 |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | | | |
| Utilidad antes del ISR y PTU | 19,667 | 19,667 | 21,666 | 61,000 |
| + ISR y PTU | (9,833.50) | (9,833.50) | (10,833) | (30,500) |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | | | |
| Utilidad Neta. | 9,833.50 | 9,833.50 | 10,833 | 30,500 |
| <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> | | | | |

Se toma la Base de:

Impuesto sobre la Renta 42%
Participación de Utilidades 8%
ISR. Y PTU.

COMPANIA ARRENDADORA " Y " ,S.A.
BALANCE GENERAL DURANTE EL PERIODO DE ARRENDAMIENTO

| | Saldo al | | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Iniciar el | Saldos al | Terminos del | |
| | Arrendamiento | ----- | | |
| ACTIVO | 1er | 2do. | 3er. | |
| CIRCULANTE. | año | año | año | |
| Bancos. | 200,000 | 86,333 | 174,666 | 261,000 |
| + Doct. x Cob.x Arred. | 86,333 | 86,333 | 86,334 | - ° - |
| + Int. x Dev.x Arred. | (19,667) | (19,667) | (21,666) | - ° - |
| TOTAL CIRCULANTE. | 266,666 | 152,999 | 239,334 | 261,000 |
| FIJO: | | | | |
| + Doct. x Cob. x Arred. | 172,667 | 86,334 | - ° - | - ° - |
| + Int. x Dev. x Arred. | (39,333) | (19,666) | - ° - | - ° - |
| TOTAL FIJO. | 133,334 | 66,668 | - - - | - ° - |
| DIFERIDO. | | | | |
| Doct. x Cob. x Opc. C. | 2,000 | 2,000 | - ° - | - ° - |
| Ing. x Dev. x Opción | (2,000) | (2,000) | - ° - | - ° - |
| SUMA DEL ACTIVO. | 400,000 | 219,667 | 239,334 | 261,000 |
| ----- | | | | |
| PASIVO. | | | | |
| CIRCULANTE. | | | | |
| Cta. x Pag. a Dist. | 200,000 | - ° - | - ° - | - ° - |
| TOTAL PASIVO CIRCULANTE | 200,000 | - ° - | - ° - | - ° - |
| CAPITAL CONTABLE | | | | |
| Capital Social | 200,000 | 200,000 | 200,000 | 200,000 |
| Res. Ej. Anterior. | - ° - | - ° - | 19,667 | 39,334 |
| Res. del Ejercicio. | - ° - | 19,667 | 19,667 | 21,666 |
| SUMA CAPITAL CONTABLE | 200,000 | 219,667 | 239,334 | 261,000 |
| ----- | | | | |
| SUMA PASIVO Y CAPITAL | 400,000 | 219,667 | 239,334 | 261,000 |

+ Saldos de Documentos por cobrar por Arrendamiento entre el N° de años
(1 año en (cobro) como plazo)

++ Saldos de Ingresos por devengar por Arrendamiento entre el N° de años
(1 año en como plazo).

ASIENTOS DE DIARIO.

| | | |
|--|---------|---------|
| 1).- Doc. por Cob. por Arr. | 259,000 | |
| Ingresos x Dev. x Arr. | | 259,000 |
| Doc. x Dev. x Opc. de Com. | 2,000 | |
| Ing. x Dev. x Opc. Com. | | 2,000 |
| Registro de los Documentos por Cobrar y la opción de compra por cobrar debido al arrendamiento. | | |
| 2).- Eq. Arrend. x Amort. | 200,000 | |
| Clas. x Pag. a Dist. | | 200,000 |
| Registro del Pago del Eq. Adquirido para Arrendar. | | |
| 3).- Ctas. x Pag. a Dist. | 200,000 | |
| Bancos. | | 200,000 |
| Registro del Pago del Equipo Adquirido para Arrendar. | | |
| 4).- Bancos. | 86,333 | |
| Doc. x Ocb. x Arred. | | 86,333 |
| Ing. x Dev. x Arred. | 86,333 | |
| Ing. x Rentas. | | 86,333 |
| Registro de Cobro de las Rentas o Ingresos Deven gados durante el 1er. año. | | |
| 5).- Costo de Eq. Arrendado. | 66,666 | |
| Amort. Acum. Eq. Arred. | | 66,666 |
| Registro de la Amortización del Equipo Arrendado du- rante el 1er. año. | | |

| | | |
|--|--------|--------|
| 6).- Bancos. | 86,333 | |
| Doc. x Cob. x Arr. | | 86,333 |
| Ing. x Dev. x Arrend. | 86,333 | |
| Ing. x Rentas. | | 86,333 |
| Registro del Cobro de las Rentas e Ingresos Devengados durante 2do. Año. | | |
| 7).- Costo de Eq. Arredado. | 66,666 | |
| Amort. Acum. de Eq. A. | | 66,666 |
| Registro de la Amortización del Costo del Eq. Arrendado durante el 2do. Año. | | |
| B).- Bancos. | 86,333 | |
| Doc. x Cob. x Arred. | | 86,333 |
| Ing. x Dev. x Arrend. | 86,333 | |
| Ing. x Renta. | | 86,333 |
| Registro del Cobro de las Rentas e Ingresos devengados durante el 3er. Año. | | |
| 9).- Costo de Eq. Arrendado. | 66,668 | |
| Amort. Acum. de Eq. Arr. | | 66,668 |
| Registro de la Amort. del Costo del Eq. Arrendado - durante el 3er. Año. | | |
| 10).- Bancos. | 2,000 | |
| Doc. x Cob. x Opc. de C. | | 2,000 |
| Ing. Dev. x Opc. de Com. | 2,000 | |
| Ing. x Vta. de Eq. Arr. | | 2,000 |
| Registro de la Vta. del Eq. Arrendado por Ejercer la Opción de Compra. | | |

11).- Amort. Acum de Eq. Arr. 200,000

Eq. Arredd. x Amort.

200,000

Cancelación del Eq. Arrendado por terminación del contrato.

M A Y O R .

| <u>+BANCOS</u> | <u>DOC.X COB.X ARR.</u> | <u>DOC.X COB.X OP.C.</u> |
|---------------------|-------------------------|--------------------------|
| s) 200,000 | 1) 259,000 | 1) 2,000 |
| 4) 86,333 200,00 (3 | 86,333(4 | 1er.)2,000 |
| 1er)86,333 | 1er)172,667 | 2do)2,000 |
| 6) 86,333 | 86,333(6 | 2,000(10 |
| 2do)172,666 | 2do) 86,334 | |
| 8) 86,334 | | |
| 10) 2,000 | 86,334(8 | |
| 3er)261,000 | | |

| <u>EQ. ARR.X AMORT.</u> | <u>AMORT.ACUM.EQ.ARR.</u> | <u>ING.XDOC.X ARRED</u> |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 2) 200,000 | 66,666 (5 | 259,000(1 |
| 1er)200,000 | 66,666 (1er. 4) | 86,333 |
| 2do)200,000 | 66,666 (7 | 172,667(1er. |
| 200,000(II | 132,332 (2do | 6)86,333 |
| | 66,668 (9 | 86,334(2do. |
| | II)200,000 | 8)86,334 |

| <u>ING.X RENTAS</u> | <u>ING.X DEV.X OPC.COM.</u> | <u>CTO.EQ. DE ARRED</u> |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 86,333(4 | 2,000(1 | 5) 66,666 |
| 86,333(1er. | 2,000(1er.1er) | 66,666 |
| 86,333(6 | 2,000(2do.7) | 66,666 |
| 172,666(2do.10) 2,000 | | 2do)133,332 |
| 86,334(8 | | 9) 66,668 |
| 259,000(3er. | | 3er.)200,000 |

| <u>CAPITAL SOCIAL</u> | <u>ING.X VENTA EQ.ARR.</u> | <u>CTAS. X PAG.A DIST.</u> |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 200,000(s | 2,000(10 | 2,000(2 |
| 200,000(1er | 2,000(3er. | |

200,000(2do.

3)200,000

200,000(3er.

=====

s) Saldos al inicio en Balance General (1ro.) (2do) Saldos al
Final de cada Ejercicio.

= C A P I T U L O III.

MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO.

- 1).- **ANTECEDENTES FISCALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**
- 2).- **DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA LEY DEL I.S.R.**
 - a).- Arrendador.
 - b).- Arrendatario.
- 3).- **EN RELACION CON EL I.V.A.**
 - a).- Antecedentes.
 - b).- Causación Actual.
- 4).- **CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.**
- 5).- **IMPACTO FISCAL DE LA OPERACION DENTRO DEL PROYECTO DE INVERSION.**

**1).- ANTECEDENTES FISCALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENT
TO FINANCIERO.**

El fundamento filosófico de los Impuestos ha sido, es y será la redistribución de la riqueza, los Impuestos son una fuente de recursos de los gobiernos mediante la cual, se financia el gasto público. Este consiste en solventar las necesidades propias de una administración gubernamentalmente y a demás, el canalizar los elementos excedentes hacia las actividades de interés o necesarias para la comunidad y la prestación de Servicios públicos. Así mediante esta canalización de recursos es como se logra la redistribución de la riqueza ya que los servicios que se ofrecen siempre son de características Generales.

El fundamento Legal que rige en nuestro país, por el cual todos estamos obligados a contribuir mediante el pago de impuestos al financiamiento del gasto público, se encuentran en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual a la letra dice:

Título Primero.
Capítulo II.
DE LOS MEXICANOS.

Artículo 31.- Son obligaciones de los Mexicanos:

IV.- Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como el estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las Leyes.

Partiendo de este fundamento Legal, y como ahí mismo mencionan, las Leyes son las que regulan gravan específicamente las diversas actividades económicas, entre las cuales -

se encuentran el arrendamiento financiero.

Desde el surgimiento en México, en 1961, de la primera arrendadora profesional de equipo, las autoridades fiscales han tenido distintos criterios de gravamen para este contrato. Han publicado distintas normas, las han revocado, han confirmado sus revocación y por último, lo han reglamentado en la Ley del Impuesto sobre la Renta y Código Fiscal de la Federación, cambiando también en estas Leyes, el sistema a seguir en su gravamen impositivo.

El 30 de Abril de 1966, la dirección general del Impuesto sobre la Renta expidió el Criterio 13 bajo el oficio N°311-22526, mediante el cual se establecían las siguientes opciones: (27).

1).- El Arrendador podría elegir entre considerar el total de prestaciones pactadas en el contrato como ingresos del Ejercicio, o bien aplicar el régimen de Ventas en abonos, es decir, acumular únicamente las prestaciones que le hubiere sido pagadas, con deducción del costo que les correspondiera.

2).- Por su parte el Arrendatario podría deducir el importe de las Ventas y demás prestaciones pactadas y solo considerar como valor de los bienes al término del plazo convenido, el correspondiente al opción de compra, mismo que depreciará en términos de la Ley, o bien considerar como el costo de adquisición del bien el valor total del contrato y efectuar la deducción mediante la depreciación correspondiente; en este último caso, sino se hacía uso de la opción de compra, se debía considerar como pérdida el valor por redimir el bien objeto del contrato.

Este régimen resulta ilógico se otorgaban diferentes con

secuencias jurídicas a las partes, ya que para el arrendador la operación se sujetaba al tratamiento de las ventas a crédito, mientras el arrendatario podía considerarla como en arrendamiento puro, encontrándose ante una atractiva posibilidad de planeación fiscal.

Ante esto las autoridades fiscales, mediante oficios del 23 de Septiembre de 1969 y 3 de Junio de 1970, girados por la administración general de Impuestos al Ingreso, dejaron sin efecto el criterio 13, conservando las mismas opciones ya explicadas para el arrendatario y establecido que el arrendador debía acumular el 100% de las rentas, deduciendo exclusivamente la depreciación de los bienes arrendados, disponiéndose además que en el caso de la opción de compra se ejerciera a un precio meramente simbólico, se consideraría como ingreso acumulable la diferencia entre dicho precio y el valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.

Lógicamente estos oficios que intentarón resolver el problema que provocaba el criterio 13, lo único que consiguieron fué agravar la situación y hacerla más injusta.

El verdadero problema era el régimen del arrendatario mismo que no fué modificado, mientras que el arrendador se veía seriamente perjudicado al tener que declarar con ingreso, al ejercerse la opción de compra a un precio simbólico, la diferencia entre dicho precio y valor del mercado del bien. El argumento utilizado por la autoridades era la disposición contenida en el inciso C) de la fracción IV del artículo 19 de la Ley, pero no tomaban en cuenta que este mismo inciso establecía que no procedería la estimación de ingresos por la venta de bienes al costo o menos del costo cuando existieran circunstancias que determinarían la necesidad de la operación y no cabe duda de que el causante hubiera n-

cumulado en los ejercicios anteriores ingresos por rentas superiores al costo del bien, era una razón más que válida para establecer un precio simbólico para la opción de compra.

Si a esto agregamos que las autoridades intentaron aplicar el nuevo régimen en forma retroactiva, no resulta difícil comprender el porque de las protestas de los arrendadores.

Afortunadamente esta situación fué corregida a partir del 19 de Noviembre de 1974, fecha en la que se incorpora-- en la Ley del impuesto sobre la Renta en nuevo régimen fiscal, que en esencia sigue vigente y que consistía en lo siguientes:

1).- Se establecieron una serie de requisitos que debían cumplirse para quedar sujetos al régimen especial; mismo que se mencionan al analizar la situación actual, pues aún continúan vigentes.

2).- En el caso del Arrendador se aplicaba y se sigue aplicando el régimen correspondiente a los contratos de compra-venta, pudiéndose optar por el régimen de ventas en bonos, es decir, se regreso al sistema establecido en el artículo 13, en ningún caso el arrendador, podría depreciar los bienes objeto del contrato y los ingresos que derivan de -- cualquiera de las opciones serían acumulables en el ejercicio de que fuerán exigibles, sin deducción alguna.

3).- Por su parte el Arrendatario debía considerarse como costo de adquisición depreciables el 70 % del total de -- pagos convenidos para el forzoso plazo inicial.

El 30% restante debía amortizarse en anualidades iguales durante dicho plazo forzoso inicial del contrato.

Posteriormente, mediante acuerdo 102-4079 del Subsecretario de Ingresos, publicado en el diario Oficial del 20 de Diciembre de 1974 se estableció que tratándose de contratos a plazos mayores de tres años que tubieran por objeto el arrendamiento de maquinaria y equipo industrial estrictamente indispensables para el uso normal y propio de las empresas dedicadas a las actividades mencionadas en la Fracción 1 c; y d) del artículo 21 de la Ley y a los directamente relacionados con las actividades de hotelería y servicios de hospital, las proporciones aplicables serían las siguientes:

| Si el contrato establecía un plazo forzoso inicial de: | Amortizable conforme al tiempo del contrato. | Depreciable a las tasas lo. 21. |
|--|--|---------------------------------|
| Más de 3 años hasta 5 | 40 % | 60 % |
| Más de 5 años | 50 % | 50 % |

A partir del 1o. de Enero de 1976 fueron incorporadas a la Ley las disposiciones del acuerdo 102-4079 antes explicadas.

Así las cosas, como conclusión general, se puede decir que hasta fines de 1980, a pesar de la importancia de este tipo de operaciones, dados los volúmenes de operación que alcanzaba ya para esos entonces, por la gran aceptación empresarial en todo el país, y de las constantes reformas y modificaciones a las Leyes, el contrato de arrendamiento financiero, como tal, expresamente no estaba reglamentado, esto no lleva a pensar en una discordancia entre las Leyes y la práctica, lo que podría provocar lagunas legales dado que las Leyes deben ser de aplicación estricta y no de interpretación según la conveniencia e intereses de las partes

Después de estudiar los antecedentes de la Ley del -
Impuesto sobre la Renta podemos resumir que existieron tres
épocas importantes anteriores a la Legislación actual a saber.

a).- La marcada por el criterio N-.13 del 30 de Abril-
de 1966 bajo oficio 311-22526.

b).- La Legislación que comprende el período entre el-
23 de Septiembre de 1969 y el 18 de Noviembre de 1974 bajo-
oficio N-. 537-6194.

c).- La Ley del Impuesto Sobre la Renta que incluyó en
su cuerpo de Legislación en forma genérica el Contrato de A_
rrendamiento Financiero del 19 de Noviembre de 1974 hasta el
31 de Diciembre de 1980 en su artículo 19 Fracción inicio g).

2).-DESDE EL PUNTO DE VISTA I.S.R.

a).- EL ARRENDADOR.

Las disposiciones actuales del I.S.R. con respecto a las compañías arrendadoras se encuentran en:

Título II de las Sociedades Mercantiles.

Capítulo II de las Deducciones.

Sección II del Costo.

Artículo 30: Los contribuyentes que realicen enajenaciones en abonos o que opten por acumular por ingresos del ejercicio, los abonos que efectivamente hubieran cobrado durante el mismo respecto de las mercancías que se enajenan en abonos o que se den en arrendamiento financiero, calcularán el costo, conforme a los siguientes:

1).- Al término del ejercicio fiscal calcularán el porcentaje que represente el costo de los bienes enajenados en abonos o sujetos a contratos de arrendamiento financiero durante el mismo, dividiendo dicho costo entre el precio total de dichas enajenaciones.

II).- Deducirán de las cantidades que efectivamente hubieran cobrado durante el ejercicio proveniente de enajenaciones a plazos o de los contratos de arrendamiento financiero, celebrados en dichos ejercicios y en los anteriores, el costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado la enajenación o en contrato, de arrendamiento financiero.

Este costo será la cantidad que resulte de aplicar el porcentaje a que se refiere la fracción I de éste artículo a los pagos que efectivamente hubieran cobrado, por concepto de enajenación a plazos por contratos de arrendamiento financiero, efectuados en dichos ejercicios.

FORMA DE PAGO:

60 Mensualidades
(Rentas)

Los cálculos se harían así:

I).- Costo del Equipo \$ 700,000 = 70%
Valor Total del Arrendamiento \$1'000,000

II).-

a).- Valor Total del Arrendamiento x 12 = \$1'000,000 x 12
Total de Mensualidades.

= 200,000

b).- Importe Anual de las Rentas x Porcentaje de Costo=
\$200,000 x 70% = \$140,000

Y la presentación en el Estado Financiero sería como a continuación se muestra:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Ingresos por Arrendamiento | \$ 200,000 |
| Costo del Equipo Arrendado | \$ <u>140,000</u> |
| Utilidad Bruta. | \$ 60,000 |

b).- EL ARRENDATARIO DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL I.S.R.

La legislación que rege en la actualidad, respecto de - los contratos de Arrendamiento financiero es más clara, y ya está incluida en el cuerpo de la Ley.

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

Textualmente, éstos artículos, señalan lo siguiente:

Título II De las Sociedades Mercantiles.

Capítulo II De las Deducciones.

Sección III De las Inversiones.

Artículo 48 Tratándose de contratos de arrendamiento financiero, se considerará como monto original de la inversión, la cantidad que resulte de aplicarse al total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato, el porcentaje que conforme al cuadro contenido en éste artículo corresponda, - según el número de años del plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de interés aplicable al 1er. año se considera el promedio de dicho año.

TASA DE INTERES

| Número de AÑOS del Plazo Forzoso del Contrato | Hasta 10% | TASA DE INTERES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-----------------------------------|-----|-----|-----|-----------------------------------|-----|-----|-----|-----------------------------------|-----|-----|-----|-----------------------------------|----|----|----|-----------------------------|----|--|--|
| | | 15 % | | | | 35 % | | | | 55% | | | | 75% | | | | 95% | | | |
| | | Monto Original de la Inversión | | | | Monto Original de la Inversión | | | | Monto Original de la Inversión | | | | Monto Original de la Inversión | | | | Monto Origin de la Inver | | | |
| | | 20% | 25% | 30% | 40% | 45% | 50% | 60% | 65% | 70% | 80% | 85% | 90% | 100% | | | | | | | |
| 1 | 91 | 87 | 83 | 80 | 76 | 74 | 71 | 69 | 67 | 65 | 62 | 61 | 59 | 57 | 56 | 54 | 53 | 51 | 50 | | |
| 2 | 87 | 81 | 76 | 72 | 67 | 64 | 61 | 58 | 56 | 53 | 51 | 49 | 47 | 45 | 43 | 42 | 40 | 39 | 38 | | |
| 3 | 83 | 76 | 70 | 65 | 60 | 63 | 53 | 48 | 47 | 44 | 42 | 40 | 48 | 38 | 35 | 33 | 32 | 30 | 29 | | |
| 4 | 79 | 71 | 65 | 59 | 54 | 50 | 46 | 43 | 40 | 38 | 35 | 33 | 31 | 30 | 28 | 27 | 26 | 24 | 23 | | |
| 5 | 76 | 67 | 60 | 54 | 49 | 44 | 41 | 38 | 32 | 30 | 28 | 27 | 25 | 24 | 22 | 21 | 21 | 20 | 19 | | |
| 6 | 73 | 63 | 55 | 49 | 44 | 40 | 36 | 33 | 30 | 28 | 26 | 24 | 23 | 23 | 21 | 20 | 19 | 17 | 16 | | |
| 7 | 70 | 59 | 52 | 45 | 39 | 36 | 32 | 29 | 27 | 25 | 23 | 21 | 20 | 19 | 18 | 17 | 16 | 15 | 14 | | |
| 8 | 67 | 56 | 48 | 42 | 36 | 32 | 29 | 26 | 24 | 22 | 20 | 19 | 18 | 16 | 15 | 15 | 14 | 13 | 12 | | |
| 9 | 64 | 53 | 45 | 38 | 33 | 30 | 26 | 24 | 22 | 20 | 18 | 17 | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 12 | 11 | | |
| 10 | 62 | 50 | 42 | 36 | 31 | 27 | 24 | 22 | 20 | 18 | 17 | 15 | 14 | 13 | 12 | 12 | 11 | 11 | 10 | | |
| 11 | 59 | 48 | 39 | 33 | 28 | 25 | 22 | 20 | 18 | 16 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | 11 | 10 | 10 | 9 | | |
| 12 | 57 | 45 | 37 | 31 | 26 | 23 | 21 | 18 | 17 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | 10 | 9 | 9 | 8 | | |
| 13 | 55 | 43 | 35 | 29 | 25 | 22 | 19 | 17 | 15 | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | 10 | 9 | 9 | 8 | 8 | | |
| 14 | 53 | 41 | 33 | 27 | 23 | 20 | 18 | 16 | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | 10 | 9 | 8 | 8 | 8 | 7 | | |
| 15 | 51 | 39 | 32 | 26 | 22 | 19 | 17 | 15 | 13 | 12 | 11 | 10 | 10 | 9 | 8 | 8 | 7 | 7 | 7 | | |
| 16 | 49 | 37 | 30 | 24 | 20 | 18 | 16 | 14 | 12 | 11 | 10 | 10 | 9 | 8 | 8 | 7 | 7 | 7 | 6 | | |
| 17 | 47 | 36 | 28 | 23 | 19 | 17 | 15 | 13 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 8 | 7 | 7 | 7 | 6 | 6 | | |
| 18 | 46 | 34 | 27 | 22 | 18 | 16 | 14 | 12 | 11 | 10 | 9 | 9 | 8 | 7 | 7 | 7 | 6 | 6 | 6 | | |
| 19 | 44 | 33 | 25 | 21 | 17 | 15 | 13 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 8 | 7 | 7 | 6 | 6 | 6 | 5 | | |
| 20 | 43 | 31 | 24 | 20 | 16 | 14 | 13 | 11 | 10 | 9 | 8 | 8 | 7 | 7 | 6 | 6 | 6 | 5 | 5 | | |
| 21 a 25 | 39 | 28 | 22 | 17 | 14 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 | 7 | 6 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 | 4 | | |
| 26 a 30 | 33 | 23 | 18 | 14 | 12 | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 6 | 5 | 5 | 5 | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 | | |
| más de 30 | 28 | 19 | 14 | 11 | 10 | 8 | 7 | 6 | 6 | 5 | 5 | 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 3 | 3 | 3 | | |

Quando el arrendador sea un residente extranjero para efectos de la aplicación del cuadro contenido en este artículo, se considera que el interés fijado para determinar los pagos correspondientes al primer año de plazo, es el interés -- por operaciones inter bancarias que rige en el mercado de - Londres (LIBOR) al momento de celebrar el contrato.

Quando la tasa de interés pactada no concida exactamente con algunos de los porcentos de la tasa de interés - establecidos en el cuadro contenido en éste artículo, para de terminar el porciento aplicable se considera la tasa de inte rés pactado. Si éste último tiene la misma proximidad a dos tasas de interés, se considerará la más alta.

Quando el plazo pactado corresponda a un número de-- terminado de años y a una fracción de año, dicha fracción - se considerará como un año completo cuando la misma exce- da de 6 meses.

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

Si el contrato concluye antes del plazo pactado, se de-- berá considerar como partida deducible en el ejercicio la di ferencia entre los pagos efectuados y las cantidades deduci- das en términos del párrafo anterior.

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

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

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

3).-EN RELACION AL IVA.

a).- ANTECEDENTES: La forma de causación durante 1980 año en el cual entró en vigor ésta Ley, no estableció un tratamiento específico para los contratos de arrendamiento financiero, por lo que estaban sujetos a las disposiciones del Capítulo IV, relativas al uso o goce temporal de bienes; sin embargo, en el reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado se le dió un tratamiento no previsto en la Ley, asimilándolos a las enajenaciones, siéndole que sólo son una especie de contratos de arrendamiento.

Consecuentemente, vía Reglamento del Impuesto se causaba al celebrarse el contrato, permitiéndose aplicar el porcentaje que señalaba la Ley del Impuesto Sobre la Renta para determinar el valor de la enajenación, pudiendo diferenciarse el impuesto sobre la diferencia.

b).- CAUSACION ACTUAL: A partir del 1o. de Enero de 1993, la Ley del Impuesto al Valor Agregado no señala lo siguiente: con respecto a los arrendatarios financieros,

CAPITULO I : Disposiciones Generales.

Sujetos.

ARTICULO 1.- Están obligados al pago del Impuesto del Valor Agregado establecido en esta ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional realicen los actos o actividades siguientes:

Actividades Gravadas; Objetivo.

f).- Enajenar Bienes.

tasa general del 15%. El IVA no forma parte de la base gravable;

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

CAPITULO II.- De la Enajenación.

Base gravable por enajenación.

ARTICULO 12.- Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considerará como el precio pactado, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses morales, o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto. A falta de precio pactado sea cierto o determinable con propiedad, sólo el impuesto correspondiente a dicha parte se deferirá. Los intereses moratorios y penas convencionales, darán lugar al pago del impuesto en el mes que se paguen.

En las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el reglamento de ésta Ley.

Tratándose de Arrendamiento financiero, al impuesto que corresponda a la operación, se le aplicará el porcentaje que señala la Ley del impuesto Sobre la Renta.

| Número de meses pactados a partir de la enajenación. | Por ciento aplicable al impuesto. |
|--|---|
| 22 | 20 |
| 24 | 22 |
| 26 | 23 |
| 28 | 24 |
| 30 | 26 |
| 32 | 27 |
| 34 | 28 |
| 36 | 30 |
| 38 | 31 |
| 40 | 32 |
| 42 | 33 |
| 44 | 34 |
| 46 | 35 |
| 48 | 37 |
| 50 | 38 |
| 52 | 39 |
| 54 | 40 |
| 56 | 41 |
| 58 | 42 |
| 60 | 43 |
| Más de 60 | 45 |

El impuesto diferido se pagará mensualmente en el monto que resulte de dividirlo entre el mínimo de meses pactados, inclusive cuando se efectúen pagos por anticipado; los intereses dejados de pagar con motivo de dichos pagos por anticipado; los intereses dejados de pagar con motivo de declaraciones mensuales del valor de los actos o actividades por las que se deberá pagar el impuesto y se considerarán como descuentos o bonificaciones, para determinar el monto de la inver-

ción y la diferencia será el impuesto que podrá diferirse, en los términos que señale el reglamento de esta Ley.

El reglamento del Impuesto al Valor Agregado complementa la regulación y forma de causación del Impuesto al Valor Agregado en los términos que a continuación señalan:

CAPITULO II de la Enajenación.

Artículo 25. Para los efectos del artículo 12 de la Ley, el impuesto que corresponda con motivo de enajenaciones en las que hubiera pactado intereses, podría diferenciarse, considerando el número de meses pactados, en el porcentaje que resulte a la siguiente tabla:

| Número de meses pactados a partir en la enajenación. | Porcentaje aplicable al impuesto. |
|--|-----------------------------------|
| 1 | 2 |
| 2 | 3 |
| 3 | 4 |
| 4 | 5 |
| 5 | 6 |
| 6 | 7 |
| 7 | 8 |
| 8 | 9 |
| 9 | 10 |
| 10 | 11 |
| 12 | 12 |
| 14 | 14 |
| 16 | 16 |
| 18 | 17 |
| 20 | 19 |

4).- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

Antecedentes.

Los requisitos que deben reunir los Contratos de Arrendamiento para que se les considere como de "Arrendamiento Financiero", han sido trasladados al Código Fiscal de la Federación.

Hasta 1990 dichos requisitos estaban incluidos en la Ley del Impuesto sobre la Renta en su artículo 19 Inciso -- "h", Fracción VI.

Este cambio de una ley a otra, no es tan simple, ya que apartir de 1981 en el concepto de "Arrendamiento Financiero" se extiende con gran importancia hacia otros impuestos Federales (I.V.A.) y con esta definición concreta, se limita la posibilidad de que se consideren otros conceptos como Arrendamiento Financiero, cuando se pacten opciones distintas a las que se señalan; salvo que exista una autorización previa de las autoridades correspondiente.

A continuación se transcribe el texto en el que queda asentado para efectos fiscales lo que se considera un Contrato de Arrendamiento Financiero:

DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

Legislación Actual.

Título I.- Disposiciones Generales.

Apítulo único.

Artículo 14 Definición de enajenación de bienes.

Se entiende por enajenación de bienes:

Fracción IV la que realiza mediante el arrendamiento Financiero.

Artículo 15 Definición de Arrendamiento Financiero.

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

I).- Que se establezca un plazo inicial forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

a).- Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor del mercado del bien al momento de ejercer la opción.

b).- Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.

c).- Obtener para el precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

II).- Que la contraprestación sea equivalente o superior del bien en el momento de otorgar su uso o goce, que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito.

5).-IMPACTO FISCAL DE LA OPERACION DENTRO DEL PROYECTO DE INVERSION.

La principal consideración que hay que analizar para efectos fiscales en la selección de la fuente de financiamien--
tón más adecuada, se refiere al diferimiento de impuestos que--
dicha fuente genere. Al tener cargos financieros o adiciona--
les, las utilidades de la empresa se ven afectadas, lo que ge--
nera un pago menor en el impuesto sobre la Renta y la Par--
ticipación a los trabajadores en las utilidades de la empresa
provocando con ésto, el diferimiento de impuestos, y al mismo -
tiempo una posible reducción en el costo del financiamiento.

Diferimiento de Impuesto, significa: posponer un pago de
impuestos para el futuro en lugar de hacerlo en el momento
presente, es decir, como consecuencia de tener cargos adiciona--
les a resultados por los intereses de la operación, por la de--
preciación del nuevo equipo o cualquier otro gasto adicional
la empresa pagará los primeros años del proyecto respectivo,
Aparentemente, ésto no tiene mayor significación, pero si con--
siderando el valor del dinero a través del tiempo, el diferi--
miento de impuestos puede ser una importante fuente de dis--
minución del costo del financiamiento.

Algunas fuentes de financiamiento pueden tener una ta--
sa nominal de costo más altas que otras, con distintos flujos
de efectivo anuales, pero, al darle efecto al diferimiento de --
impuestos y traer a valor presente los flujos anuales del --
proyecto bajo las distintas alternativas de financiamiento de
el fondo de cada fuente de fondos se verá afectado al grado
de que la alternativa más cara aparentemente, pueda conver--
tirse en la más adecuada.

Por ésta razón principalmente, es que al analizar cualquier proyecto de inversión, así como su fuente de financiamiento, debemos incluir siempre la repercusión fiscal de dicho costo, determinar flujos de efectivo generados por el proyecto específico, traer a valor presente esos flujos y ver, en este punto, cuál es la fuente de financiamiento más adecuado.

Para clasificar un poco lo expuesto en éste tema ejemplificaremos una cosa cualquiera y observamos como se comporta la carga fiscal de la empresa a través de los años. - Con objeto de simplificar el diferimiento de impuestos, supondremos un caso en que se necesita mejorar los flujos de efectivo para no tener que traerlos a valor presente.

Ejemplo:

Supondremos dos fuentes de financiamiento cualesquiera con la misma tasa financiera, (costo de financiamiento) pero con diferentes intereses anuales; es decir en ambos casos se paga la misma cantidad de intereses, pero con diferente programación. La tasa impositiva y de participación a los trabajadores en las utilidades de la empresa es del 50%.

| ALTERNATIVA I: | AÑOS | | | TOTAL: |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1 | 2 | 3 | |
| Ingres.Netos del Pro. | 1'000,000 | 1'000,000 | 1'000,000 | 3'000,000 |
| Interesés | 500,000 | 500,000 | 200,000 | 1'200,000 |
| Ing. Global Gravable | 500,000 | 500,000 | 800,000 | 1'800,000 |
| I.S.R. Y PTU | 250,000 | 250,000 | 400,000 | 900,000 |
| N E T O . | 250,000 | 250,000 | 400,000 | 900,000 |

| ALTERNATIVA II. | AÑOS | | | TOTAL: |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1 | 2 | 3 | |
| Ing. Netos del Proy. | 1'000,000 | 1'000,000 | 1'000,000 | 3'000,000 |
| Interesés. | 200,000 | 400,000 | 600,000 | 1'200,000 |
| Ingre. Global Grav. | 800,000 | 600,000 | 400,000 | 1'800,000 |
| ISR Y PTU | 400,000 | 300,000 | 200,000 | 900,000 |
| N E T O : | 400,000 | 300,000 | 200,000 | 900,000 |

Como se puede observar en los cuadros anteriores se paga la misma cantidad de intereses (\$1'200,000) y de impuestos (900,000) bajo las dos alternativas, pero en la alternativa N° I se pagan más intereses al principio de la operación, son menores y los impuestos iniciales son mayores.

Hemos supuesto en el ejemplo anterior que los flujos Anuales de efectivo son iguales, pero la aplicación al capital e Interesés de los mismos es distinto, tomando como base el ejemplo anterior no se está evaluando que alternativa es más conveniente ya que los flujos de efectivo netos no se han traído a valor presente para determinar el costo real de cada alternativa, al tener flujos netos anuales en cada opción, el costo a valor presente, de cada una de ellas se altera. Se ha hecho de esta forma con el único objetivo de clarificar el diferimiento de impuesto.

Como conclusión podemos determinar que más vale tener el-

dinero en nuestro poder, que pagar anticipadamente cualquier --
cantidad, por cualquier concepto, a cargo de la empresa, por la --
simple razón de la pérdida del poder adquisitivo del dinero a --
través del tiempo, razón que nos conduce a pensar que el dinero
en nuestro poder es más productivo para la empresa que pagar
anticipadamente los impuestos.

- C A P I T U L O IV.

ANALISIS PARA QUE SEA OTORGADO DEL CREDITO.

- 1).- Análisi Financiero del Proyecto.
- 2).- Análisi Financiero por parte de una Arrendadora para el Otorgamiento del Financiamiento.
- 3).- Documentación Requerida para la Tramitación del Crédito.
- 4).- Políticas de las Arrendadoras.
- 5).- Formato de un Contrato de Arrendamiento.

1).- ANALISIS FINANCIERO DEL PROYECTO.

La importancia de la administración financiero ha ido evolucionando y aumentando en los últimos años. Anteriormente la vida de los negocios giraba exclusivamente en los departamentos de la venta y producción, pero faltaba la coordinación y visión de los administradores financieros para hacer de la empresa se desarrollara con mayor solidez y bajas perspectivas que permitieran una expansión y generación de utilidades mayores.

A través de las finanzas, los actuales gerentes financieros no solo se dedican a conseguir el dinero, equipo, inventarios necesarios para el desarrollo de la empresa, sino que desde los puestos gerenciales financieros se controlan y coordina todos los motivos y operaciones tanto internas como externas, así éstos pasaban hacer los responsables del proceso del control de la negociación y de la empresa. Así el departamento de finanzas de un negocio a sus ordenes dos puntos claros, como son el de el tesorero y el contralor. El primero es el encargado de recobrar los recursos y tratarlos y tratarlos con los proveedores, así como controlar la política crediticia de la empresa, y el segundo es responsable de los sistemas de contabilidad, costos y presupuestos de capital. Claramente se observa como el gerente financiero a través de su departamento controla las funciones de financiación externa (tesorero) interna (contralor) y es el responsable general de ambos.

El concepto de finanzas se explica diciendo que se refiere a todos los aspectos monetarios de una empresa. En su definición no sólo se incluye la adquisición, erogación, ahorro, préstamos e inversiones de los fondos monetarios, sino también la adquisición y utilización del capital, CREDITOS y fondos de todo tipo, empleados en la operación normal de una empresa. En su significado lleva implícito la administración y un buen aprovechamiento de todos los recursos, ingresos y flujos de capital.

La función financiera está relacionada con la tarea de -- mantener la liquidez y la generación de utilidades de una em-- presa. Expresándola de una forma más génerica, la administración financiera contribuye a formar el futuro y a tomar decisiones -- amplias que influyen en los asuntos de una compañia. Los Administradores financieros, toman con cada vez más influencias, en la planeación a largo plazo, en la evaluación de las alternativas -- para el empleo y ajenciación de fondos, y en el control mediante normas financieras para el desempeño del trabajo. Para el desempeño de estas funciones, las actividades financieras más importantes que realizan su administración financiera son:

- 1).- Participación en la planeación a largo plazo.
- 2).- Formulación de presupuestos y flujo de efectivo.
- 3).- Determinación de los gastos para activo de capital.
- 4).- Formulación de programas para funciones y adquisición de capital.
- 5).- Manejo de credito y Cobranza.
- 6).- Supervisión de las adquisiciones de capital.

Todos los medios de financiamiento que una empresa - escoja constituyen una importante decisión de planeación - y se basa en minuciosos estudios de sus circunstancias in ternas y externas a los negocios. Los costos del activo de financiamiento, generalmente son de mucha importancia; todos es natural desear conseguir los prestamos sobre bases eco nomicas, pero en ocasiones los menos costos pudieran implicar restricción o requisitos indeciables.

Para evaluar algun proyecto de inversión, así como la forma de financiamiento, es necesario hacer una serie de estudios previ os tendientes a determinar el mejor equipo a adquirir para despues estudiar cual es la mejor herramienta o fuente de financiacio

miento.

Las fuentes de financiamiento pueden ser internas o externas, como se muestran en el cuadro que a continuación se presentan

FUENTES DE
FINANCIAMIENTO

| | | |
|----------|---------------------------|---|
| | Acciones Comunes | |
| | Acciones Preferentes | |
| | Obligaciones Convertibles | Obligaciones Hipotecarias |
| INTERNAS | Emisión de Valores | Obligaciones Prendatarias |
| | | Obligaciones Quirográficas |
| | | Descuentos de Documentos |
| | | Créditos Refaccionarios |
| | Instituciones Bancarias | Créditos Habilitación o Avío |
| | | Hipoteca Industrial |
| | | Créditos Simples |
| | | Créditos Directos. |
| | Proveedores | Ventas a Crédito |
| | | Ventas en abono con reserva de dominio. |
| EXTRAS | | |
| | Arrendamiento | Comunes |
| | | De Operación |
| | | Financiamiento. |

Dentro de los estudios para determinar el mejor equipo se puede realizar los siguientes:

1).-Período de recuperación de la inversión al valor presente.
Consiste en determinar los flujos netos del proyecto anualmente (ingresos generados en efectivo menos todos los gastos relativos también en efectivo) y trae estos a valor presente a una tasa de descuento similar al costo de oportunidad de la empresa.

de ahí se obtienen el plazo en que los flujos del proyecto cubrirán las inversiones del mismo.

2).-Tasa interna de rendimiento.

Se procede determinar los flujos netos del proyecto anualmente comparando el valor presente de estos a distintas tasas de descuento con el valor presente de las inversiones realizadas hasta igualar unas y otras. La tasa de descuento en que se igualan dichos valores presentes, será la tasa de rendimiento del proyecto si está tasa es superior al costo de capital de la empresa o superior al costo de oportunidad de la misma, el proyecto es a septable.

3).-Valor presente neto.

También es necesario determinar los flujos netos del proyecto anualmente, traerlos a valor presente a la tasa de descuento de terminada según el costo de capital o de oportunidad de la empresa y compararlos contra el valor presente de las inversiones rea lizadas, descontadas a esta misma tasa.

Si la diferencia es positiva (cuando el valor presente de los flujos anuales es superior al valor presente de las inversiones el proyecto es favorable).

Ejemplificando lo anterior y desde el punto de vista financiero no sería lo mismo recibir un peso hoy que recibirlo dentro

debido a que el peso recibirlo dentro de un año, debido a que - el peso recibido actualmente podría ser invertido obteniendo con éste una utilidad de un porcentaje determinado, utilidad que se perdería al no poder efectuar esta inversión, debido a que el peso sería recibido hasta después de transcurrido un año. Suponiendo que el porcentaje de utilidad a recibir, fuera de un 20%, el importe a recibir dentro de un año para no perder dicha utilidad tendría que ser de \$1.20 a recibir dentro de un año, descontando a la tasa el 20% es igual a \$1.00.

Así conceptualizado lo anterior, se puede decir que: "El valor presente de los pagos, consistente en valuar los pagos de los pesos futuros en pagos actuales, es decir, traer pesos de años después a pesos de hoy".

El valor presente se puede determinar mediante la siguiente forma:

$$VP = \frac{C}{(1 + R)^n}$$

(T: R) n VP= Valor Presente.

C=Capital Invertido.

R=Tasa de interés de descuento Capitalizado.

N=Número de Períodos.

Sustituyendo y suponiendo que la inversión fué de \$1.00 a una tasa de descuento de 20%, el valor presente de \$1.00 a un año y a dos años será la siguiente:

$$VP = \frac{1.00}{(1 + .20)} = 0.8333$$

$$VP = \frac{1.00}{(1 + .02)^2} = 0.6944$$

Comprobado lo anterior, se dice que el valor presente de -
 \$1.00 a recibir dentro de dos años a la tasa del 20% es de ---
 0.6944.

| <u>CANTIDAD INVERTIDA</u> | <u>Interés</u> <u>Ganado.</u> | <u>Neto</u> <u>Disponible.</u> |
|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1er. año \$ 0.6944 | \$ 0.1389 | \$ 0.8333 |
| 2do. año \$ 0.8333 | \$ 0.1667 | \$ 1.00 |

Esta será la forma de determinar el valor presente de la inversión efectuada en función del desembolso realizado a través del tiempo. De igual manera se puede determinar el valor real determinando los ingresos netos, es decir, tomando en cuenta los ingresos que genera dicha inversión, así como sus ingresos normales y considerando que el neto de los ingresos fueron remitidos a la misma tasa.

La fórmula para determinar el rendimiento neto de la inversión a dos años al 20% de un peso recibido, sería la siguiente:

$$VNR = (c) (1 + R)^n$$

$$VNR = (1.00) (1 + .20)^2 = 1.44$$

Y la forma de comprobar lo anterior sería así:

| <u>CANTIDAD INVERTIDA.</u> | <u>INTERES</u> | <u>NETO</u> |
|----------------------------|----------------|--------------------|
| | <u>GANADO.</u> | <u>DISPONIBLE.</u> |
| 1er. año \$ 1.00 | \$ 0.20 | \$ 1.20 |
| 2do. año \$ 1.20 | \$ 0.24 | \$ 1.44 |

Para poder entender más ampliamente los conceptos de:

- 1).-Período de recuperación de la inversión a valor presente.
- 2).-Tasa Interna de Rendimiento.
- 3).-Valor presente neto, cabe analizar a continuación las definiciones de costo de oportunidad y costo de capital.

a).-Costo de Oportunidad:

Normalmente hay varias inversiones potenciales disponibles en cualquier momento y el inversionista considerará un número limitado de ellas, después de hacer una serie de ajustes por los diferentes riesgos de las inversiones, se hace un rango de éstas desde las más atractivas hasta el menor. Entonces el inversionista invertirá sus fondos en la de mayor rendimiento.

Si se ofrece una inversión, él debe comprarla con la mejor alternativa existente, Si él toma la nueva inversión debe considerar la oportunidad de invertir en -

mejor de las alternativas anteriores requeridas.

Por lo tanto, Costo de Oportunidad significa el rendimiento de la mejor alternativa anerto que se deshecho por invertir - en una nueva y mejor inversión. Es decir, el rendimiento de la - mejor alternativa es el costo de oportunidad de invertir en una opción de inversión.

b).-COSTO DE CAPITAL.

Para fines de evaluación de proyectos de inversión- el costo de capital es la tasa de descuento que sirve del límite mínimo para analizar el rendimiento de los recursos a asignar; es decir, es la tasa de retorno que se necesita para justificar el uso de capital en un proyecto determinado.

El costo de capital se obtiene ponderando los istin-- tos costos de los pasivos que tiene la empresa, incluyendo el costo que implican los dividendos generados por el capital propio de la empresa.

Los métodos de análisis antes determinados no son los únicos que se pueden aplicar. Son sin embargo, ures de los más importantes y representativos, por lo que el - (análisis) analista podrá ampliar o reducir sus estudios para determinar qué proyecto de inversión es el más conveniente.

2).- ANALISIS FINANCIEROS POR PARTE DE UNA ARRENDADORA PARA EL DE FINANCIAMIENTO.

1).- FINALIDADES DEL ANALISIS.

Generalmente en México dentro del círculo de los Nego

gocios, que es el campo de actividad del contador público.

Las interpretaciones de los Estados Financieros casi siempre presentan dificultades a las personas a quienes van dirigidas por lo que se deberá presentar una serie de anexos con explicaciones detalladas para todos los renglones de dichos estados básicos. Dichas explicaciones son las que llamaremos -- "Análisis y comentarios de los estados financieros".

El objeto de realizar éstos análisis es dar una idea más precisa a los administradores de los negocios de la situación económica más apagada a la realidad en que se encuentra su empresa y con éste, proporcionarle suficientes elementos de juicio para una interpretación más clara, de sus estados financieros lo cual tendrá en la obtención de mayores utilidades que es el principal fin de cada empresa que se constituye de lucro.

Por otra parte existen situaciones externas que afectan a un negocio y que se deben considerar. Tales como: Poder adquisitivo de nuestro mercado potencial, modificaciones e impuestos, Leyes mercantiles, situaciones geográficas de nuestro negocio en relación a la adquisición de materias primas y costo de mano de obra, situación política del país, etc.

El análisis de los estados financieros consiste en el estudio de las relaciones entre diversos elementos financieros de un negocio y en esta forma obtener un resultado de las comparaciones hechas, dentro de los grupos de Balance General y Estados de Resultados. Estos estudios y agrupaciones deberán hacerse dentro de los resultados de un nuevo ejercicio y las comparaciones se harán ejercicios anteriores. Sin embargo las empresas no pueden considerarse como organismos independientes, para

obtener un mejor resultado o en sus análisis deberán considerarse las situaciones externas que se mencionan el párrafo anterior, que tengan relación con su negocio, y las cuales la administración carece de control alguno.

Los análisis financieros hechos aisladamente dan los resultados para que los administradores puedan formarse un juicio claro y encausen al negocio por la vía que les conduzca a la obtención de mejores resultados evitando de esta manera posibles pérdidas en consecuencia los análisis se deberán proyectar hacia el futuro, con el fin de no incurrir en errores hechos en el pasado, de ahí la importancia de siempre ir comparando al último ejercicio con los años anteriores.

Por lo anterior se concluye que la comparación es un estudio de los resultados o relaciones existentes entre los diversos elementos estados financieros de un ejercicio con relación a los ejercicios sucesivos anteriores y las tendencias de éstos elementos.

El estudio de éstas tendencias dá por resultado que los accionistas utilizan métodos más adecuados en la administración y que instituciones ajenas a la empresa se pueden percatar de la capacidad crediticia de la empresa, ambos con fin de lograr mayores beneficios futuros.

2).- TIPOS DE ANALISIS.

Los análisis de los estados financieros se clasifican en dos:

- a).- Para Fines Internos.
- b).- Para Fines Externos.

a).-El análisis que se práctica para fines internos se hace con propósitos administrativos, y su objeto es el que ya quedó definido en los párrafos anteriores.

Los análisis internos en la actualidad tiene un mejor aprovechamiento, de los estados financieros y proporcionan mayores resultados ya que tienen libre acceso a las fuentes primarias de datos de la empresa de los registros contables. Así mismo ayudan a medir y a regular la eficiencias de las operaciones que lleva a cabo la empresa, permitiendo así, a preciar el factor oportunidad.

b).-Por otra parte, el análisis que se práctica para fines externos tiene por objetivo proporcionar información a posibles inversionistas así como obtener financiamientos de las empresas dedicadas a prestar, entre las que se encuentran las arrendadoras.

3).- RAZONES MAS USUALES EN LOS ANALISIS FINANCIEROS.

Se considera que las razones más usuales en los análisis financieros tanto internos como externos, además de la capacidad de pago utilizada por las instituciones de crédito (arrendadoras) para el otorgamiento del financiamiento son las siguientes:

=CAPACIDAD DE PAGO.

| | | |
|---|------------|--------------|
| Utilidad del Ejercicio | <u>XXX</u> | |
| + Depreciación | <u>XXX</u> | + XXX |
| - Pagos de Crédito a largo plazo (porción circular) | XXX | |
| - Crédito Solicitado | <u>XXX</u> | - XXX |
| + Rentabilidad del Equipo | | + <u>XXX</u> |
| CAPACIDAD DE PAGO | | <u>XXXX</u> |

a).- RAZONES DE LIQUIDES.

| | | |
|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| <u>Activo Circulante.</u> | <u>Activo Disponible</u> | <u>Ventas Netas.</u> |
| Pasivo Circulante | Pasivo Circulante | Capital de Trabajo. |

| | |
|---------------------|------------------------|
| <u>Ventas Netas</u> | <u>Costo de Ventas</u> |
| Clientes | Inventarios |

b).- RAZONES DE SOLVENCIA.

| | |
|----------------------------|----------------------|
| <u>Activo Total</u> | <u>Activos Fijos</u> |
| Pasivo Total + Documentos. | Pasivo Consolidado. |

| | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>UTILIDAD NETA.</u> | <u>UTILIDAD NETA.</u> | <u>UTILIDAD NETA.</u> |
| Capital Social. | Capital Contable. | Activo Total. |

| | |
|----------------------|----------------------|
| <u>UTILIDAD NETA</u> | <u>Ventas Netas.</u> |
| Ventas Netas. | Capital Contable. |

3).- INTERPRETACIONES DE LAS RAZONES.

a).- Razones de Liquidez.

1).- Activo Circulante a Pasivo Circulante.

Esta situación es conocida con el nombre de "Capital de esta razón" "Capital de Trabajo" y tiene como finalidad comparar el importe del Activo Circulante con el Pasivo Circulante indica el número de pesos invertidos en el activo Circulante por cada peso que adeude un negocio a corto plazo.

También es conocido con el nombre de "Capacidad de Pago" e "Índice de Liquidez" al calificar esta razón se estima como mínimo aceptable el de 2X; considerando el tipo de negociación de que se trata podrá variar.

2).-Activo Disponible a Pasivo Circulante.

A ésta razón se le conoce con el nombre de "Pruebas de Acidos" o "Pruebas Serera", y se diferencia de la anterior - por que se considera únicamente a aquellos valores de disponibilidad inmediate del Activo Circulante como son: Efectivo, Valores a la Vista, Documentos por Cobrar, Clientes, etc. nótese la ausencia de inventarios.

Se debe presuponer la disponibilidad real de éstos renglones para el cumplimiento de las obligaciones a corto plazo al calificar ésta razón se dá como buena una relación mínima de I X I.

3).-Ventas Netas a Clientes.

Mediante la comparación de las Ventas Netas con el saldo - de cuentas y documentos por cobrar se obtiene el número - de veces que la empresa a cobrado a la política de venta establecida por la empresa analizada.

4).-Costo de Ventas a Inventarios.

El resultado de dividir el costo de ventas entre los inventarios, indica si la rotación de inventarios es la adecuada. Para calificar esta razón (Rotación de Inventarios) hay que considerar el tipo de negocio de que se trate en general -- ésta razón sirve para el período durante el cual se -- convierten los inventarios en numerario o en saldo de clientes.

5).-Ventas Netas al Capital del Trabajo.

El capital del trabajo es la diferencia entre activo circulante menos el pasivo circulante. Esta razón equivale a determinar si el capital de trabajo es suficiente para cubrir las necesidades del negocio, así como los futuros aumentados

en las operaciones normales de la empresa.

B).-Razones de Solvencia.

1).- Activo Total de Pasivo Total.

Esta razón sirve para indicar la proporción que existe entre los activos totales de una empresa y sus obligaciones. Se considera como razón mínima aceptada la de 2X1.

2).-Capital Contable a Activo Fijo.

Esta razón indica la proporción existente entre las inversiones fijas o permanentes y los recursos propios de la empresa, es decir si el capital propio del negocio es suficiente para cubrir las necesidades del activo fijo o si se ha tenido que recurrir a fuentes ajenas del negocio para cubrir dichas necesidades. En ésta razón no existe un mínimo tradicional ya que hay que considerar la actividad de la empresa: por ejemplo, una empresa dedicada a las distribuciones y venta de papelería, no requiere demasiada inversión en activos fijos, mientras que una empresa industrial requiere necesariamente inversiones permanentes importantes.

3).- Capital Contable a Pasivo Total.+ Documentos Descontados.

Esta razón establece la proporción que guardan los recursos propios de una empresa con relación a los recursos ajenos incluyendo la contingencia de los documentos descontados.

4).-Capital Contable a Pasivo Total.

Sirve para determinar la proporción que existe entre los recursos propios de un negocio contra los recursos ajenos, la razón mínima generalmente aceptada es de 1 X 1, se debe considerar que cuando mayor sea el capital y menor el

Pasivo, la empresa será más sólida, ya que la influencia que tengan los acreedores disminuirá paralela mente con las disminucion de sus Pasivos.

5).-Activo Fijos a Pasivo Consolidado.

Esta razón permite formar el criterio con el fin de determinar en que grado sea utilizado el financiamiento a largo plazo para la adquisición de Activos fijos o permanentes.

C).-RAZONES DE PRODUCTIVIDAD.

1).-Utilidad Neta Capital Social.

Con ésta razónse puede medir la eficiencia del capital a portado por los socios de una empresa en relación con la productividad. Para calificar en relación, ésta razón no existe un mínimo tradicional, sin embargo debe tomarse en cuenta el rendimiento de ese mismo capital en una financiera, y la productividad para ser adecuadas debe ser mayor a este rendimiento.

2).-Utilidad Neta a Activo Total.

Por medio de la presente razón se determinará que relación existe entre la utilidad neta con el activo total de la empresa.

3).-Utilidad Neta a Ventas Totales.

Por medio de ésta razón se muestra la capacidad de utilidades que genera un negocio, está además permite conocer por diferencia si la empresa está operando con gustos elevados o exagerados.

4).-Utilidad Neta a Capital Contable.

Esta razón se utiliza con el fin de determinar la relación existente entre la utilidad neta con la relación a capital aportado osocial, incluyendo reservas y superavit -

5).- Ventas Netas a Capital Contable.

Se utiliza con el fin de determinar la relación que guardan las ventas efectivamente realizadas con el capital propio del negocio, así mismo indican el grado de aprovechamiento de los activos para realizar las ventas.

3).- DOCUMENTACION REQUERIDA PARA LA TRAMITACION DEL CREDITO.

Aspectos practicos.

La mecanica que emplean las compañías dedicadas al arrendamiento financiero con respecto a los que contratan con ellos es la siguiente.

a).- SOLICITUD.

El arrendamiento proporciona al presunto contratante una solicitud de impreza que puede ser para personas físicas o morales, y en esta se le requiere cierta información respecto a su nombre, domicilio u objeto social, capital social monto y características del equipo que se pretende tomar en arrendamiento, plazos y formas de pagos, tarifa aplicable, etc.

A la Solicitud completamente requisitada deberá acompañarse los testimonios de las escrituras constitutivas, aumentos o disminuciones de capital.

Ejemplo de la documentación requerida para la tramitación de su solicitud de crédito.

PARA PERSONAS MORALES.

1).- Copias fotostaticas o certificado de la escritura constitutiva, reformas a la misma y poderes.

2).- Aumento de Capital.

- 3).- Balance y Estados de Resultados de los últimos tres ejercicios, invariablemente deberán acompañarse del estado de costo de producción y relación analítica de cada una de las principales cuentas.
- 4).- Si los estados financieros no están dictaminados, deberá-- proporcionarnos copia de la caraculada de las últimas tres declaraciones del Impuesto sobre la Renta.
- 5).- Balance y Estados de Resultados con antigüedad no mayor de 6 meses.
- 6).- Carta Histórica donde explique actividades, experiencias, -- productos que manejan, principales clientes, proveedores com-- petidores, etc.
- 7).- Estudio de Productividad del bien a Arrendar.
- 8).- Garantías y su número de inscripción en el Registro Pú-- blico de la Propiedad.

PARA PERSONAS FISICAS:

- 1).- Balance personal tanto del cliente como del aval.
- 2).- Estudio de Productividad del Equipo a Arrendar.

Poderes con sus datos de registro de inscripción en caso de ser sociedades; estados financieros recientes, en rela--- ción de Activos y Pasivos además fuentes de información de créditos (Referencias).

Teniendo lo anterior, se investiga y se estudia al solici-- tante considerando su capacidad económica, situación fis-- cal y Jurídica, y sobre todo su modalidad basada en las referencias comerciales y personal.

2).- El Contrato.

La forma de establecer una relación de Arrendamiento - financiero es por medio de un contrato, es decir que las partes establecidas formalmente, las condiciones y términos que satisfagan sus propositos. El contrato consiste - generalmente el lo siguiente:

- a).- La declaración respectiva de las partes contratantes de su nombre, domicilio y personalidad, de los que contratan a nombre de otra persona, mencionando que es su deceso - celebrar contrato de Arrendamiento de Equipo
- b).- Se describe el Equipo que se da en Arrendamiento, asiendo la manifestación respectiva, señalando desde luego el lugar y objeto a que se dedicará el bien materia del contrato.
Puede ser objeto de éste tipo de contratos la maquinaria equipo de transporte, y oficina, en fin todos los bienes muebles que puedan constituir activos.
- c).- Del término del contrato y pago de renta: en la mayoría - de los contratos de adhesión de las compañías arrendadoras, en esta cláusula se pactan que si el arrendamiento dejara de cubrir puntualmente el pacto precio del arrendamiento la compañía arrendadora podrá pedir la resolución del contrato o bien exigir su cumplimiento total - dando por vencidos anticipadamente los plazos del arrendamiento y por eso se fija el precio total del contrato y las rentas mensuales serán consideradas como el plazo - para el pago; en consecuencia de acuerdo con los artículos 2464 del código civil, suplemento del código de comercio en términos del contrato artículo 2do. resulta que el

arrendamiento arrendatario deberá pagar la totalidad -- del precio del arrendamiento cuando éste se ajuste a uno sólo y las mensualidades solo se convirtieron como plazos.

d).- Las opciones de Compra:

En este renglón cada compañía tiene su forma especial de operar, algunas, como por ejemplo, Arrendadora Bancomer, S.A. Arrendadora Serfin, S.A. Arrendadora Banpaís S.A operan de la siguiente manera: establecen la opción de compra por una suma ya determinada desde el momento de celebrarse el contrato, otorgándose la facultad de pagar ese precio de contrato al arrendamiento que opto por la compra, o bien pagar el precio de la venta en abonos a un plazo determinado en la celebración del contrato inicial. Por otra parte, existen otras empresas como siansa mejor conocido como Pepsico Leasing las que contratan, y a determinada fecha de acuerdo a los valores de determinación fijan la opción de compra, mismo que mes a mes se reduce con el pago de cada renta, en esencia es la misma ya que los precios están calculados con sus intereses respectivos.

Y solamente cambian la presentación ante los ojos de quienes pretenden contratar con esta compañía.

e).- Aseguramiento del Bien:

En la generalidad de los casos el contrato estipula que el bien se debe asegurar contra cualquier clase de siniestro, ya que de ocurrir algún siniestro y de no existir cobertura, la pérdida relativa sería absorbida por el arrendatario, es por ellos que comunmente quienes contratan con las compañías arrendadoras desde un principio también en que aseguren los bienes del contrato, y es más que el plan de fi--

nacimiento involucre también el costo del seguro.

- f).- Se establece el lugar en el cual ha de usarse el objeto material del arrendamiento, pactándose que si el arrendamiento violare esta disposición sin el consentimiento escrito por parte de la arrendadora y bien, y trasladada el bien sería motivo de rescisión.

Dado que por su naturaleza los muebles son fácilmente de un local a otro, el arrendador debe saber - el lugar en donde están usandolos, de lo contrario sería muy difícil su recuperación en el caso de incumplimiento. Por otra parte si fuera venta y siendo el bien la garantía del vendedor, justo es saber en que lugar se encuentra.

- g).- Se conviene como cargo para el arrendamiento, el gasto que se efectue con motivo de las instalaciones de los equipos, así como todos los gastos realizados con su funcionamiento, mantenimiento, como pueden ser: Combustibles, Lubrificantes o cualquier otro energético; con el fin de que el arrendatario cuide el bien como si fuera propio.

4).- POLITICAS DE LAS ARRENDADORAS.

- a). Plazos a Operar.

Mínimo de un año, máximo el total de la vida fiscal del bien.

- b). - MONTOS A ARRENDAR.

Como mínimo de operación será de \$1'500,000 N.N. y el máximo será según la solvencia de cada cliente.

- c). - PERSONAS FÍSICAS.

En personas físicas se arrendará el 100% del monto del bien.

d).--SEGURO DE BIENES ARRENDADOS.

Invariablemente los bienes serán asegurados por el cliente con la aseguradora de su preferencia.

5.-FORMATO DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

CLIENTES N° _____

CONTRATO N° _____

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE CELEBRAN --
POR UNA ARRENDADORA " X " S.A. ORGANIZACION AUXILIAR-
DE CREDITO, EN LOS SUCESIVO "LA ARRENDADORA ", Y POR LA
OTRA.

EN LO SUCESIVO "EL ARRENDATARIO", CON LA CONCURRENCIA
Y ASUNCION DE OBLIGACIONES SOLIDARIAS EN FAVOR DE LA
ARRENDADORA POR PARTE DE.

EN LO SUCESIVO "EL (LOS) FIADOR (ES), DE CONFORMIDAD --
CON LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS QUE SE ESTABLECEN A
CONTINUACION.

C L A U S U L A S .

PRIMERA.- Objeto del arrendamiento.

La arrendadora da en arrendamiento financiero al arrendatario, quien en tal título lo (s) acepta, los bien (es) que se describe (n) en los anexos "A-1" y siguientes en éste-- contrato que suscriban las partes, en los que formaran parte del mismo a dicho (s) bien (s) en lo sucesivo se lee -- (s) denominará genéricamente como "bienes arrendados"

SEGUNDA: Condición suspensiva.

El presente instrumentos y sus anexos quedan sujetos a la suspensiva de la entrega de los bienes arrendados por parte del tercer proveedor que se designe entre las partes, las que de común acuerdo fijan para tal efecto el plazo máximo de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de ser firmado cada uno de los anexos "A-1" y siguientes. Si durante tal plazo no se hiciera entrega por parte del tercer proveedor designado, de los bienes arrendados, el presente contrato quedara sin efecto, en lo que respecta a los bienes descritos en los anexos "A" respecto de los cuales se hubiera entregado los bienes arrendados. En caso de que opere la terminación automática que arriba se regula, ambas partes restituirán recíprocamente las prestaciones que hubiera recibido, y en especial, la arrendataria devolvera a la arrendadora de las cantidades que ésta hubiere otorgado para la adquisición de los bienes arrendados, más interés a una tasa equivalente a la de los intereses moratorios -- que se conviene en la cláusula vigésima primera del presente contrato, computables desde la fecha en que se haya realizado la erogación de que se trate, y hasta en tanto la devolución que se pacta haya sido efectivamente realizada.

TERCERA: Tercero proveedor y Entrega del Equipo.

Las partes convienen en que la arrendataria ha elegido y seguirá en todo tiempo eligiendo en forma unilateral los bienes arrendados, así como al (a los) terceros que lo proveen, por lo que liberan expresamente a la arrendadora de cualesquiera responsabilidades surgidas de daños, de efectos o diferencias de especificaciones originales en los bienes arrendados o de incumplimiento por parte del (los) proveedor(s) en la entrega de los bienes citados, renunciando igual

mente en forma expresa a los derechos que sobre el particular se conseden en los artículos 24 12 ,Fracción 5a.,24 21 y demás relativos del código civil vigente para el Distrito Federal,y en sus correlativos, en los códigos civiles de los estados de la federación de que se trate la arrendataria se obliga oportunamente a los bienes arrendados de la arrendadora o directamente de tercero proveedor de que se trate y a extender a la arrendadora, en ambos casos, la constancia escrita de recepción que corresponda.

CUARTA: Adquisición de los Bienes Arrendados.

La arrendadora elabora los anexos "A-1" y siguientes, una vez que reciba del tercero proveedor las características y precio de adquisición de los bienes arrendados de que se trate, así como la información de su disponibilidad para entrega a la arrendataria en forma inmediata y directa. La arrendadora se obliga a adquirir en propiedad los bienes arrendados, y en consecuencia, a liquidar su precio total al tercero proveedor correspondiente, una vez que reciba cada uno los anexos "A-1" y siguientes de que se trate, debidamente firmados por la arrendataria y por él (los) así como las cantidades iniciales a las que dicha arrendataria se ubiere obligado en el anexo correspondiente. La arrendataria asume cualquier responsabilidades que surjan frente al (los) tercero (s) de que se trate, causadas por el tiempo que transcurra entre la fecha en que se reciba cualquier anexo "A" para su firma y la fecha en que lo entreguen a la arrendadora debidamente firmada por ella y por el (los) fiador (es).

QUINTA: Término del Contrato.

La vigencia de este contrato se inició en la fecha de firma por ambas partes, con la concurrencia del (los) fiador (es)-

del anexo "A" que se continuan en vigor hasta el vencimiento del término de todos y cada uno de los anexos "A" -- que se hayan suscrito ambas partes convienen expresamente en que las obligaciones derivadas del presente contrato estarán vigentes durante todo el término forzoso que se señale en cada uno de los anexos "A" independientemente de que parte de la totalidad de los bienes arrendados no pudieron ser utilizados por la arrendataria por cualesquiera causas no imputable directamente a la arrendadora para lo relativo a la terminación de la vigencia del presente contrato, deberán estarse a lo pactado en la cláusula vigésima segunda de éste contrato.

SEXTA: Renta.

La renta por el uso de cada uno de los bienes arrendados y su forma de pagos, serán señalados en cada uno de los anexos "A" que se adicionen a este contrato estableciéndose claramente en los mismos la renta total por el plazo forzoso en cada uno de ellos, así como las fechas y los montos de pagos parciales que se realicen para cubrir la misma

SEPTIMA: Variabilidad en la Renta.

En cada uno de los anexos "A" se establecerá si el monto de la Renta total de los pago parciales serán fijos o si están sujetos a la variación. La arrendataria desde ahora facultada expresamente a la arrendadora para que en caso de que esta obtenga sus recursos financieros pagados a terceros a tasa de interés variable.

Traslade esta variabilidad a los pagos de renta a cargo de la arrendataria, bastando para tal facultad la firma de ella en el documento de que se trate, y en el que haga constar la variabilidad de la renta.

La variabilidad en las rentas a que se refiere el párrafo anterior, será determinada de conformidad con cualquiera de los parámetros que a continuación se describen, bastando para ellos que el que se aplica en documentos firmados por la arrendataria.

a).- TASA CEDE:

Que es la tasa bruta de rendimiento para certificados de depósitos a plazo fijo de seis meses que pague la banca nacional.

b).- Que es el costo porcentual de capitalización por concepto de tasa, y en su caso sobretasa, de interés de los pasivos en moneda nacional que estima mensualmente el banco de México correspondiente a préstamos de empresa y particulares y depósitos a plazo, excepto ahorro, del conjunto de la banca, y que da a conocer mensualmente dicha entidad a la tasa que los sustituya por disposición oficial.

c).- TASA FICORCA:

Que es el promedio aritmético de las tasas máximas de interés que las sociedades nacionales de personas morales se contraen en el primer día hábil del mes en que se causen los intereses.

La variación en la renta podrá determinarse en forma mensual o trimestral, según lo expresamente pactado por las partes en los anexos "A-1" y siguientes. En caso de que se pacten variación o revisión mensual de rentas, estas se determinarán con la base en el nivel de las tasas anteriores el primer día hábil de cada mes de calendario, y la renta ajustada se aplicará para el pago que la arrendadora quiera realizar ---

plificará para aquel pago que la arrendataria deba realizar el mes inmediato posterior a la revisión ,En caso de que se pacte variación o revisión trimestral de renta, éstas se determinan con base en el nivel de las tasas anteriores acordadas el primer día hábil de los meses de enero, abril y octubre de cada año, y la renta ajustada se aplicará para a aquellos pagos que la arrendataria deba realizar a partir del mes inmediato posterior a lo señalado.

La modificación de las rentas se calculará con base en el saldo insoluto del arrendamiento al momento del ajuste, partiendo con base inicial, del costo o precio base de adquisición que haya tenido cada uno de los bienes arrendados. la arrendadora del monto de las rentas de la renta a partir de cada fecha a partir de revisión.

OCTAVA: Rentas Extraordinarias y Rentas en Depósito.

Las partes podrán convenir, en el anexo "A" correspondiente el pago de una renta extraordinaria y de mayor monto -- que las ordinarias en el inciso del plazo del arrendamiento-- o también podrán convenir el pago de una o más rentas como depositos en garantía, para aplicarse contra los últimos pagos convenidos a títulos de renta ordinaria pactados en el anexo-- "A" de que se trate. En caso de rentas variables, las diferencias que resultarán a pagos de la arrendataria con motivo de los ajustes señalados en las cláusulas anterior, serán pagados por esta la arrendataria con motivo de los ajustes en la cláusula anterior, serán pagadas por esta la arrendadora en las fechas en que sean exigibles los pagos para los que se hicieron los depositos respectivos. La arrendataria autoriza expresamente a la arrendadora para retener cualquiera cantidades que les -- nayan sido entregadas por ellas en depósito, hasta en tanto dicha arrendadora cumpla con todas y cada una de las obligacio

nes contraídas en su cargo en los términos del presente contrato y sus anexos.

NOVENA: Pagaré.

El término de los previstos en el artículo 26 de la Ley general de organizaciones y activadas auxiliares del crédito - la arrendataria se obliga a suscribir pagaré obtenido, en su caso el aval del (de los) obligado (s) a ello, mediante los -- que se documenten al importe total de las rentas contempladas en el presente contrato y en sus anexos, estableciéndose expresamente que la entrega de los mismos no implica en forma alguna pago de rentas, ni contribuye recibo de ellas.

Para el caso que se pacten rentas variables, la arrendataria igualmente se obliga, a solicitud de la arrendadora, a suscribir pagarés mediante los que se documente el importe total de las rentas por pagar después de efectuados los ajustes que correspondan, canjeados dichos pagarés por lo anteriormente -- suscrito.

La arrendataria faculta expresamente a la arrendadora - para endosar, ceder, transmitir o en cualquier forma negociar - los pagarés a que se refiere la presente cláusula.

DECIMA: Lugar de Pago:

La arrendataria se obliga a efectuar todos los pagos a -- su cargo que se deriven del presente contrato y de sus anexos precisamente en el domicilio de la Arrendadora, o en el lugar -- en el que libremente designe dicha arrendadora, mediante simple comunicación escrita en tal sentido.

DECIMA PRIMERA: Días de Pago:

Ambas partes convienen en que el día de pago de cualquiera cantidades pactadas a cargo de la arrendataria en los anexos "A" del presente contrato, lo será el quince de cada --

mes de calendario, o el inmediato hábil posterior, si aquél no lo fuera, debiéndose pagar las rentas por meses completos -- sin que la arrendataria pueda efectuar deducción alguna de los importantes que procedan, si en el caso de que ésta sólo pudiera haber hecho uso de los bienes arrendados parte del mes, con el que se le entregue alguno de los bienes arrendados en fecha que no concidera con el día de pago convenida, en favor de la arrendadora, devorá estarse a lo previsto en la cláusula vigésima primera del presente instrumento.

La arrendadora podrá, pero no está obligada a ello, enviar a la arrendataria un estado de cuenta mensual en el que se haga constar los cargos y los abonos que correspondan a los movimientos realizados en el período de que se trate. Las partes convienen que los datos y cifras que aparezcan en los mencionados estados de cuenta, tendrán el carácter de meramente informativos, como una atención y servicio que la arrendadora podrá proporcionar a la arrendataria, y esta última se obligará a cubrir el importe de ellos establecido como saldo actual en los términos de éste contrato.

DECIMA SEGUNDA: Cesión de Derechos.

La arrendataria autoriza expresamente a la arrendadora para que ésta ceda, de en garantía, traspase, en cualquiera forma negocie los derechos que en su favor se derivan de presente contrato de sus anexos. Por otra parte, la arrendadora -- no podrá ser en garantía, traspasar o en cualquiera forma no poder ser en garantía, traspasar, o en cualquiera forma negociar los derechos que en su favor se derivan del presente contrato y de sus anexos, ni en especial, subarrendar o transmitir en forma alguna la posesión de los bienes arrendados, parcial o totalmente, si no cuenta con autorización previa y por escrito por parte de la arrendadora.

DECIMA TERCERA: Lugar de uso de los Bienes Arrendados

La arrendataria podrá usar los bienes arrendados en cualquier lugar dentro de la República Mexicana obligandose:

- a).- En caso de que los bienes arrendados sean equipo industrial o de oficinas, a informar por escrito a la arrendadora el lugar de su instalación, informando igualmente el lugar de su instalación, informando igualmente de cualquier cambio en la misma durante la vigencia del contrato.
- b).- En caso de que los bienes arrendados sean equipo de construcción, a informar por escrito a la arrendadora el o los lugares de ubicación de las obras en los cuales sean utilizados dichos equipos durante la vigencia del contrato, informando igualmente de cualquier cambio de la misma durante el expresado plazo.
- c).- En caso de que los bienes arrendados sean vehículos o equipo de transporte en general, a informar por escrito a la Arrendadora el lugar de su principal encierro, así como el nombre y domicilio del ejecutivo, empleado o chofer de la arrendadora al que se hubiera asignado cada uno de ellos.

La Arrendataria cubrirá cualquiera gasto por el transporte de los bienes arrendados desde su instalación en su lugar de destino, hacia cualquiera localización futura, excepción hecha de aquellos que se realicen por cuenta del tercero proveedor que se trate y que conste esta última circunstancia en forma escrita.

DECIMA CUARTA: Mantenimiento y Reparación de los Bienes Arrendados.

La arrendataria se obliga a mantener en todo tiempo los bienes arrendados en perfectas condiciones de uso, mecánicas y de operación, con la sola limitación que en ellos cause el paso del tiempo y su uso normal. Como consecuencia de lo anterior,

la arrendataria renuncia, expresamente los derechos que se le concedan en los artículos 2412, Fracción 2, 2416, 2417, 2445, y demás relativos del código civil para el distrito federal, y en sus correlativos en los códigos civiles de los Estados de la Federación de que se trate.

El mantenimiento de las reparaciones, la mano de obra-- y las refacciones que requieran los bienes arrendados en tér--minos de esta cláusula, deberán ser pagados por la arrendataria por su cuenta y a su cargo, debiéndose utilizar refacciones legítimas hechas por el fabricante de los bienes arrendados y realizando las operaciones en talleres autorizados por dichos--fabricantes.

También serán pagadas por la arrendataria, por su exclu--siva cuenta y a su cargo cualesquiera cantidades a título de--electricidad, combustible, cualesquiera otra forma de energía, lu--bricantes, operarios y demás gastos de funcionamiento que re--quiera los bienes arrendados, y en el entendimiento de toda re--facción y accesorio que a ellos se incorpore, quedará en los --mismos después determinado el contrato, a veneficio de la arren--dadora, y sin que el arrendatario pudiera retirarlos o exigir a la arrendadora indemnización alguna por tales conceptos.

La arrendadora cede al arrendatario durante la vigencia del contrato, los derechos, de cualesquiera garantías o servicios que otorguen o proporcionen los terceros proveedores de los --bienes arrendados debiendo correr por cuenta y a cargo de la arrendatario, cualesquiera cargos que dichos proveedores reali--zen por servicios, o materiales no incluidos en la garantía de--que se trate. Desde luego se pacta por ambas partes que la a--rrendataria deberá reclamar directamente de los terceros pro--veedores de los bienes arrendados. Sin responsabilidad alguna --de la Arrendadora, a los derechos de cobros de la cantidad --dichos bienes.

DECIMA QUINTA: Estados Financieros.

La arrendataria bajo su más estricta responsabilidad, -- que los Estados Financiero y la información adicional que ha entregado la arrendadora previamente a la firma de este contrato, a fin de demostrar su situación financiera y de acreditar su solvencia, son verídicos y se ajustan a los procedimientos Contables usuales dentro de la República Mexicana y se obliga a entregar a la Arrendadora Estados Financieros actualizados al cierre de cada ejercicio Fiscal, durante todo el plazo de vigencia del presente contrato y de sus Anexos.

DECIMA SEXTA: Protección e Inspección.

La Arrendataria se obliga a cuidar y proteger los bienes arrendados durante la vigencia del presente contrato, dando aviso inmediato y por escrito a la Arrendadora de cualesquiera embargos por parte de terceros, daños o perturbaciones de cualesquiera clases que los mismos sufran en el período expresado la Arrendataria igualmente se obliga a colocar en algún lugar visible de los mismos una etique y placa en la que se exprese que el bien de que se trate es propiedad de la Arrendadora, la que para tal fin proporcionará a la Arrendataria dichas etiquetas y placas. La Arrendataria faculta expresamente a la Arrendadora para que por conducto de la persona que esta designe, e inspeccione en cualquier tiempo los bienes Arrendados, verificando su adecuada instalación, operación, identificación y mantenimiento.

DECIMA SEPTIMA: Funcionamiento.

La Arrendataria se obliga a cumplir con todas y cada una de las Leyes, reglamentos, decretos y demás disposiciones legales que sean aplicables a los bienes arrendados para su funcionamiento normal, lo cual será bajo su exclusiva responsabilidad, por su cuenta y a su cargo. En el caso de que los bie

nes arrendados sean automóviles o camiones ligeros, la Arrendadora podrá, pero no esta obligada a ello, obtener por conducto de su departamento de trámites, los permisos de circulación, placas, comprobantes de pago de tenencia, y trámites relacionados con los expresados vehículos, lo cual se hará por cuenta y cargo del arrendatario la que liquidará los gastos relativos en el inicio de plazo del Arrendamiento y periódicamente en su curso, respecto de cada unidad y según sea requerida por las autoridades correspondientes de acuerdo con las Leyes aplicables. Las partes convienen en que por estos servicios se cargará a la Arrendataria las cantidades que procedan conforme al uso imperante en los departamentos de trámites de las distribuidoras automóticas y casos distintos automóviles y camión ligero la Arrendadora igualmente podrá realizar los trámites que correspondan a las mismas condiciones que respecto a los primeros, sin que ellos igualmente libere a la Arrendataria de las obligaciones directas a su cargo, y sin que en forma alguna le sea obligación el realizarlos.

En caso de no resarsir puntualmente a la Arrendadora el importe de los derechos y gastos relacionados con los trámites que se refiere el párrafo, la arrendataria pagará a aquella -- intereses equivalentes a los moratorios al que se refiere la cláusula vigésima primera del presente instrumento, computables desde la fecha de verificación del pago de que se trate. Hasta aquella en que se realice el resarsimiento efectivo.

Si los bienes Arrendados fueran vehículos, la Arrendadora conservara en su poder el tarjetón de Registro Federal de vehículos, así como la original de los comprobantes de pagos de tenencias que se vayan realizando anualmente. Las erogaciones que realice la arrendadora para su obtención, quedan sujetas a lo establecido en los dos párrafos anteriores, si por cuales quiera causas la Arrendataria obtiene directamente las placas del ve-

hículo ,o realiza los pagos anuales de tenencias o en general-- realiza en forma directa cualquier trámite, estará obligada a - entregar a la Arrendadora los documentos originales que arriba se hizo mención, en un plazo que no excederá de 30 días naturales contados a partir de su obtención, o de cuando los mismos debieron razonablemente obtenidos.

DECIMA OCTAVA: Seguros.

Las partes conviene expresamente en que la Arrendataria asumen cualesquiera riesgos por pérdidas o deterioros parciales o totales de los bienes arrendados así como cualesquiera - responsabilidades por los daños y por los perjuicios que con dichos bienes llegaren a causarse a terceros, en sus persona o en sus bienes, incluyendo por caso fortuito o fuerza mayor sin responsabilidad alguna ni riesgo para la arrendadora, además a que simultáneamente a la recepción de cada uno de los bienes arrendados, contratar con compañía autorizada cuantos seguros sean necesarios para cubrir las eventualidades arriba - descritas, de tal manera que en algún momento quede sin asegurarse dichos bienes arrendados designando a la Arrendadora como beneficiaria de cualesquiera cantidades que la empresa aseguradora cubra como indemnización del o de los siniestros que llegaran a presentarse durante la vigencia total, y del presente contrato y sus anexos.

Para los efectos del párrafo anterior será obligación de la Arrendataria contratar los seguros correspondientes directamente con la empresa aseguradora de su elección, debiendo comprobar fecha enterar a la Arrendadora, a satisfacción de ésta y dentro del término arriba convenido, la obtención de los seguros de que se trata y el pago de las primas correspondientes exhibiéndose la póliza y los recibos originales correspondientes con el endoso referente al que igualmente se hace mención, en el caso de que la Arrendadora estime que las coberturas con--

tadas no son suficientes, lo comunicará por escrito a la Arrendataria para que un plazo que no exceda de tres días hábiles de dicha comunicación subsane la omisión, cubriendo la Arrendataria las diferencias de prima que resulten, y asumiendo cualquier riesgo durante el plazo citado. Ambas partes convienen en que la arrendadora podrá contratar directamente los seguros en cuestión si así se pactan en los anexos "A" al presente contrato, con la empresa aseguradora de su elección realizando los pagos de prima por cuenta de la Arrendataria, y sin que tal pacto esté de las obligaciones, a que se refiere la parte inicial del primer párrafo de esta cláusula. En este caso la Arrendataria deberá reintegrar a la Arrendadora cualesquiera cantidades pagadas a la empresa aseguradora dentro de un plazo que no exceda de tres días hábiles contados a partir del aviso escrito que le de en tal sentido, y en caso de no hacerlo la arrendataria cubrirá un interés mensual sobre las mismas equivalentes a los moratorios a que se refiere la cláusula vigésima primera del presente instrumento, computables desde la fecha de verificación del pago de que se trate, hasta aquella en que se realice el resarcimiento efectivo. Ambas partes igualmente convienen en que podrá incluirse el importe de las primas correspondientes total o parcialmente, dentro del pago de las rentas mensuales a que se refieren los anexos "A" al presente contrato si así se pactan en los mismos, debiendo en la arrendadora en ese caso, comunicar por escrito a la Arrendataria el número de la póliza o pólizas que correspondan así como la empresa aseguradora que para el efecto se elija.

En caso de que la Arrendataria no haga las contrataciones directas del Seguro a que esta obligada, y que las partes no hayan convenido expresamente en cualquiera de las variantes descritas en los dos párrafos que anteceden. La Arrendadora podrá libremente contratar los seguros correspondientes en los términos y condiciones del párrafo tercero de esta misma cláusula.

sula .En caso de pérdida, destrucción, daños irreparables o cualesquiera otras contingencias que impidan en forma absoluta - la utilización de los bienes arrendados.

Proceden en favor de la Arrendadora siendo responsable frente a ésta de los daños y de los perjuicios que le cause -- con su omisión, solo o negligencia, desde luego se pacta por ambas partes que ningún caso la arrendadora será responsable-- de los daños y de los perjuicios que pudiera causar a cualquiera de las partes o terceros la empresa aseguradora en caso de demorarse en los pagos de indemnización ,por siniestros-- ocurridos durante la vigencia de seguros respectivos.

DECIMA NOVENA: Impuestos.

Las partes convienen expresamente en que el importe de las rentas pactadas a cargo de la Arrendataria en los términos de los anexos "A" al presente contrato, será neto en favor de la Arrendadora, porque la Arrendataria se obliga a pagar cualesquiera impuestos, derechos, cooperaciones o gastos de la índole que fueren presentes y futuros que se determinen o lleguen a determinarse por las autoridades competentes respecto de la posesión, de la tenencia, de la propiedad del uso y del funcionamiento de los bienes arrendados, así como cualesquiera otros -- que específicamente se causen con la celebración de este contrato y sus anexos, sea cual fuere cantidades que la misma se -- viere presizada a cubrir por tales conceptos, dentro de una plaza que no exceda de tres días hábiles contados a partir de la notificación que se le haga por escrito, debiendo cubrir además un interés equivalente a los moratorios a que se refiere la -- cláusula, vigésima primera de este instrumento en caso de no -- hacerlo ,computables desde la fecha de verificación del pago-- de que se trate hasta aquella en que se realice el resarcimiento efectivo.

En caso de que los bienes arrendados provienen del extranjero y fuese necesaria su importación a la Arrendataria -- asume en forma exclusiva las responsabilidades totales del caso ante las autoridades competentes, tanto en lo referente al -- pago del impuesto o derechos de importación a los trámites y gestiones que deban realizarse, librando totalmente en forma ex pressa a las arrendadora por tales conceptos.

VIGECIMA: Incumplimiento, Principales Causas.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las partes -- a las obligaciones recíprocas que asumen en virtud del presente contrato y de sus anexos, a la otra tendrá el derecho de -- elegir, entre el cumplimiento forzoso del mismo, o su rescisión -- sin necesidad de declaración judicial en tal sentido y bastando para ello la simple comunicación escrita que dirija a su -- contraparte.

Las partes convienen en que serán causas de rescisión del presente contrato y de sus anexos, imputables, a la Arrendataria, entre otras, las siguientes:

- a).- Se abstenga de pagar en los términos y condiciones pactadas en el presente contrato y sus anexos, una o más de las -- rentas convenidas a su cargo, o una o más de cualquiera, de los -- otros conceptos que en el mismo se establecen a su cargo.
- b).- Se abstenga de asegurar o de mantener asegurados los -- bienes arrendados, en los términos que se pactan en la cláusula decima octava de este instrumento.
- c).- Se abstenga de informar o de mantener informada a la -- Arrendadora de la localización exacta de los bienes arrendados en los términos que se pactan en la cláusula décima terce ra de este contrato.
- d).- Sea declarada en quiebra, concurso o suspensión de pagos
- e).- Sea emplazada a huelga o sufra de reclamaciones obreras o de cualesquiera otras índoles que afecten su buen funciona-

- miento por un período superior de dos meses de calendario.
- f).- Se abstenga en cualquier tiempo de dar a los bienes Arrendados el uso y destino que corresponda conforme a su naturaleza.
- g).- Se abstenga a realizar con toda oportunidad por su cuenta y a su cargo, cualesquiera reparaciones y servicios de mantenimiento que sean necesarios para los bienes arrendados se encuentren en perfectas condiciones de funcionamiento, con el sólo demérito del transcurso del tiempo y su natural uso.
- h).- Se abstenga de permitir a la Arrendadora de realizar las inspecciones a que se refiere la cláusula décima sexta de este instrumento.
- i).- Se abstenga de dar aviso escrito inmediato a la arrendadora de cualesquiera situación que afecten o puedan afectar físicamente o jurídicamente a los bienes arrendados.
- j).- Permita el embargo total o parcial de los bienes arrendados o permita la extracción material de los mismos del lugar de su instalación.
- k).- Se abstenga de entregar a la Arrendadora con toda oportunidad sus estados financieros, en términos de los pactado en la cláusula décima primera de este instrumento.
- l).- Realiza cualesquiera actos u omisiones que violen lo pactado en este instrumento.

En caso de incumplimiento imputable y en caso de que la arrendadora elija el cumplimiento forzoso del presente contrato ambas partes convienen de que esta podrá exigir a la Arrendadora el pago anticipado de las rentas futuras, además de las ya vencidas, hasta la fecha de terminación de plazo forzoso del contrato, y de sus anexos sin que la Arrendataria, pueda reclamarle cantidad alguna a título de interés devengados por anticipo de rentas aplicandose los mismos como pena convencional por el incumplimiento conservado de dicha Arrendata

ría la posesión y uso de los bienes arrendados durante todo el plazo de vigencia del contrato y sus anexos, con la obligación de elegir cualquiera de las opciones esternas que se establezcan en la cláusula vigésima segunda de este contrato.

VIGECIMA PRIMERA: Interés Moratorios.

Independientemente de lo establecido en la cláusula anterior, en caso de pago puntual de cualesquiera de las rentas pactadas en este contrato .

Y sus anexos, de cualquiera de los pagos a que se obliga la Arrendataria en favor de la arrendadora, aquella cubre a esta interés moratorios respecto de las cantidades no cubiertas a su vencimiento computables por días de demora a la tasa que adelante se fija si el pago es extemporaneo se realiza dentro de los días naturales siguientes a vencimiento individual al que se trate y computables por mensualidades si el pago extemporaneo se realiza con exceso a dicho plazo la tasa aplicable para el cálculo de interés moratorios, en cualquier caso, se trate de rentas fijas o variables será la resultante de multiplicar por el 1.5 (uno punto cinco) la tasa C.P.P.--BANXICO. Misma que es descrita en el inciso c) de la cláusula séptima del presente instrumento. Para los efectos de lo previsto en los artículos 2092, 2093, 2094 y demás relativos del código civil vigente para el Distrito Federal, la arrendataria facultada expresamente a la Arrendadora que la primera realice en favor de la segunda, sea aplicado por esta a cubrir los importes adecuados por la Arrendataria a título de interés moratorios, en primer lugar y el remanente del pago si lo hubiere, sea aplicado a cubrir en el orden de su antigüedad los importes adecuados por la Arrendataria artículo de conceptos diversos según el presente contrato, impuestos y rentas en el orden establecido y hasta la cantidad que alcansare de cada concepto, según el importe del pago de que se trate. Ambas partes convienen en -

que lo pactado en esta cláusula se será aplicable aún y cuando no expresa la aplicación exacta de pago en el recibo que, con su motivo extienda la arrendadora y en que el sistema de aplicación de pagos surtirá pleno efectos mientras no se modifiquen por las partes mediante el convenio escrito.

VIGECIMA SEGUNDA: Opciones Terminales.

A la terminación del plazo forzoso de todos y cada uno de los anexos del presente contrato siempre y cuando la Arrendataria se encuentre al corriente con la totalidad de las obligaciones que contrajo en favor de la Arrendadora, podrá dicha Arrendataria adoptar alguna de las siguientes opciones terminables.

- a).-Comprar los bienes arrendados a la Arrendadora, que los venderá en las cantidades inferiores a su valor de adquisición sean fijadas en cada una de los anexos correspondientes
- b).-Participar en forma con la Arrendadora con el precio de la renta de los bienes arrendados aún tercero, en una cantidad no superior a la estipulada como opción de compra.
- c).-Obtener de la Arrendadora una o varias prórrogas en el plazo de vigencia del contrato en la que se refiere a los bienes amparados en el anexo de que se trate, en cuyo caso la renta que se causa, y que deberá convenirse por escrito entre ambas partes será inferior a los pagos periódicos que originalmente fueron realizados.

Desde luego se establece que en término de los dispuestos en los artículos 27 y demás relativos de la Ley general de organizaciones y actividades auxiliares de crédito, podrá convenirse entre las partes cualquiera otra opción, terminal que sea mediante disposiciones de carácter general.

Cualquiera de las opciones que sea la adoptada por la Arrendataria, deberá ser notificada por escrito a la Arrendadora.

por lo menos por un mes de anticipación el vencimiento de cada uno de los anexos del contrato y en caso de no hacerlo, se entenderá que la Arrendataria conviene con la Arrendadora en prórroga el plazo de vigencia del contrato debiendo en este caso pagar una renta equivalente al 75% del monto de la última renta pagada, y en ese supuesto el contrato tendrá un vigencia por tiempo indefinido, bastando para darlo por terminado como arrendamiento liso y llano, el simple aviso que por cualquiera de las partes por escrito haga llegar a la otra con treinta días de anticipación. En este último caso igualmente se conviene que la Arrendataria perderá el derecho de ejercitar posteriormente las demás opciones terminales a que se refiere esta cláusula y en especial la compra de los bienes arrendado todo lo anterior desde luego salvo pacto escrito en contrario.

VIGECIMA TERCERA: Obligado (S) Solidario (S).

El (los) fiador (es) enterados del contenido y alcances del presente contrato, mediante su firma en el presente instrumento, se constituyen (n) en obligado (s) solidario (s) con la Arrendataria respecto de cada una de las obligaciones que esta contrajo en favor de la Arrendadora, en los términos de lo dispuesto en los artículos del 1987 al 1989 y demás aplicables al código civil para el Distrito Federal y en sus correlativos en los códigos civiles de la Federación lo que lo (s) obliga a pagar lisa y llana mente cualesquiera cantidades que la arrendataria adeude a la Arrendadora, así como los intereses, gastos, costos y demás accesorios que en su caso procedan, asiendo renuncia expresa a los beneficios de orden, de excusión y demás similares a los de su clase que se consignan en los artículos 2812 y siguientes, y los demás aplicables del código civil para el Distrito Federal y en sus correlativos en los códigos civiles de los estados de la Federación. Igualmente, se obliga (n) a la estimación de la plaza contemplada en los arcu

los 2844 al 2849 y demás aplicables, de los ordenamientos legales arriba mencionados.

La obligación solidaria que se contrae en los términos del presente instrumento, subsistirá hasta el tanto la Arrendadora haya recibido a su entera satisfacción los bienes arrendados o las cantidades a que tengan derecho por percibir -- por parte del Arrendatario y esta haya liquidado todo cuanto adeudare a la arrendadora en virtud de la totalidad de las obligaciones correspondientes y los accesorios que en su caso procedan.

El (los) obligado (s) se obliga (n) a afirmar los títulos de crédito a los que se hace referencia en la cláusula no vena que antecede avalando en ellos las obligaciones cambiarias que en lo principal contrae la arrendataria mediante su suscripción en favor de la Arrendadora.

VIGECIMA CUARTA: Recuperación de Posición.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 33 y demás relativos de la Ley general de organizaciones y actividades auxiliares de crédito al ser exigible cualquiera de las obligaciones contraídas por la arrendataria en favor de la Arrendadora en los términos del presente contrato y sus anexos ante el incumplimiento de la arrendataria, a cualquier de las mismas la arrendadora podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objetos del contrato, y en tal caso el juez que conozca la solicitud decretada del plano, la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio siempre y cuando se cumpla con los requisitos que se imponen en el numeral arriba citado.

VIGECIMA QUINTA: Conocimiento de Procedimiento Operativos y Leyes aplicables.

Los comparecientes por cada una de las partes declararán

para todos los efectos legales y bajo su más estricta responsabilidad personal que han estudiado, y conocen suficientemente los procedimientos de operación del presente contrato, así como las disposiciones que sobre arrendamiento Financiero -- contienen la Ley Federal de Organizaciones y auxiliares de crédito y en general la totalidad de las Leyes, Reglamentos, Decretos, circulares y demás disposiciones legales que lo rigen por lo que ni se reservan oposición o defensa alguna que oponer por estas razones en contra de las acciones que cualquiera de ellas ejercite para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor.

VIGECIMA SEXTA: Procedimientos.

Este contrato celebrado por intervención de corredor público cumpliendo con lo ordenado en el artículo 25, tercer párrafo de la Ley Federal de Organizaciones y actividades auxiliares del crédito por lo que en consecuencia surge efecto -- de instrumento público, de conformidad con lo dispuesto en -- los artículos 67, 1237, y 1391 y demás aplicables del crédito -- de comercio y para los efectos de lo establecido en los artículos 443, Fracción VII, y demás aplicables del código de los Procedimientos Civiles de la del Distrito Federal y en sus correlativos de los códigos de procedimientos civiles de los estados de la Federación de que se trate para todos los efectos legales, la Arrendataria y el (los) fiador (s) renuncia (n) expresamente al derecho de señalar bienes para embargo que se les conceda en tal caso de requerimiento judicial de pago, -- en los artículos 536 y demás aplicables del código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y en sus correlativos en los ordenamientos procesales de los estados de la Federación de que se trate por lo que faculta expresamente -- a la Arrendadora para que sea esta y en su caso, designe pu

en su embargo bienes de la propiedad de la arrendataria o del (de los) fiador (s) que sean suficientes y convenientes - para garantizar los Créditos en favor de aquella facultandole en forma expresa para abstenerse de seguir el orden establecido en los artículos 536, 537, y demás aplicables de los ordenamientos procesales citados 1395 del Código de Comercio y de más disposiciones de la materia .

VIGESIMA SEPTIMA. Tribunales.

Para todo lo relativo a la reinterpretación y cumplimiento del presente contrato, ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales comunes competentes para el Distrito Federal, o para el estado de la Federación en que tengan su domicilio la Arrendadora, renunciando el fuero que por cualesquiera causas les pudiera corresponder en el presente o en el futuro.

El presente contrato, previa lectura, es firmado en la ciudad y fecha que se indican a continuación.

C O N C L U S I O N S :

CONCLUSIONES :

- 1).- El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento nueva en nuestro medio con características propias, mismas que las hacen ser diferentes a las tradicionales fuentes a que se puede recurrir para obtener financiamiento en favor de una empresa. Se formaliza durante la celebración de un contrato en el que se establece un plazo inicial forzoso, al final del cual, el arrendatario puede o no, adquirir la propiedad del bien.
- 2).- El arrendamiento financiero permite al Arrendador el uso de bienes de capital sin necesidad de efectuar grandes desembolsos para lograr su adquisición, mejorando de esta forma su flujo de efectivo, lo que le permitirá invertir dichos recursos en bienes más productivos, o bien cubrir sus necesidades de capital de trabajo.
- 3).- Existen varios tipos o modalidades de contrato de arrendamiento financiero entre los que sobresalen por su uso.
 - a).- Con opción a compra: Mediante el cual al final del plazo inicial forzoso y habiendo liquidado la totalidad de las rentas, el arrendatario tiene derecho de adquirir el equipo, el cual, vendrá a una arrendadora.
 - b).- Compra-Venta Arrendamiento:
La característica es que el arrendatario es el original propietario del equipo, el cual venderá a una Arrendadora, para que esta a su vez se le Arriende, estableciendo al final del contrato cualquiera de las tres opciones.
 - c).- Puro u Operativo:
Contrato en el cual al final, el Arrendatario no tiene

derecho a ninguna opción, que se vende o traslada el bien a un tercero.

4).- Las principales Ventajas del Arrendamiento Financiero son:

- a).- Mantener intacto el capital del trabajo.
- b).- No existen gastos de escrituración.
- c).- Eliminan saldos compensatorios.
- d).- Conserva las líneas de Crédito.
- e).- Depreciación acelerada, estímulos fiscales.

5).- Desde el Punto de vista Económico.

El Arrendatario financiero se debe evaluar aplicando el método de valor presente que consiste en valorar los pagos futuros y corrientes con pesos de hoy.

6).- Desde el Punto de Vista Contable:

Para este tipo de financiamiento el mejor tratamiento en materia de riesgo, es sin duda para las Arrendadoras hacerlos como una venta a plazos y, como una compra en bonos para el arrendatario.

7).- Fiscalmente el Arrendamiento se acatará a lo dispuesto en los artículos 43, 49 y 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en los cuales se le permite depreciar aceleradamente el equipo arrendado, obteniendo con éste un diferimiento en el pago de los impuestos.

8).- El Arrendamiento Financiero es una fuente de financiamiento nueva en nuestro medio empresarial nacional, debido a la poca difusión que se le ha dado, por parte de las arrendadoras y publicaciones que orienten al respecto; este tipo de financiamiento permite a las empresas de escasos recur-

nos ,adquirir bienes de capital que permiten el engrandecimiento de la empresa de México,creando con esto nuevas fuentes de trabajo,mayor producción de bienes y servicios,y mayores impuestos del país.

A través del presente estudio se puede conocer,los aspectos generales de este tipo de financiamiento y su concepto;los aspectos contables y su aplicación práctica y por último los fiscales y su aplicabilidad.El desarrollo de los tres aspectos hacen lograr el objetivo del presente estudio en cuanto a su exposición,correspondiendo a los estudios e interesados el --llevarlo a su aplicación práctica con la cual se lograría la trascendencia que pueda reditar en un beneficio real,a la -sociedad,de este trabajo.

Se considera que este estudio tiene como punto de interés el haber ejemplificado,con casos reales,los asientos contables que pueden ser de aplicación directa,tanto para los Arrendadores como para los arrendatarios.

El cambio constante en el tratamiento fiscal que se ha --venido dando en los últimos años en nuestro país,hace necesario reacomodar la confirmación de la actualidad y veracidad,tanto de los conceptos fiscales como en la afectación ---que por estos tengan los aspectos financieros,para el logro de una aplicación correcta de los datos aquí expuestos.

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

BOLETIN A-1

Principios de Contabilidad.

Esquema de la teoría Básica de la Contabilidad Financiera.
Primera Edición, México, Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. 1973.

BOLETIN C-6

Principios de Contabilidad.

Inmuebles, Maquinaria y Equipo.

Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
México 1973.

CALLEGOS MEDINA FELIPE DE JESUS.

El análisis Financiero sus Recuperaciones Fiscales Otorgados por un Arrendatario Financiero.
Guadalajara, Jal. 1978.

HAINÉ LEVY LUIS.

El Arrendamiento Financiero sus Recuperaciones Fiscales y Financieras.

Segunda Edición, México, Editorial Trillas, S.A. 1976.

LARA FLORES ELIAS.

Primer Curso de Contabilidad.

Primera Reimpresión, México, Editorial Trillas, S.A. 1976.

MANUAL DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Arrendadora Baupais S.A. de C.V.

México 1969.

PRONUNCIAMIENTO.

Norma Internacional de Contabilidad.
Contabilización de los Acordamientos.
Comisión de Normas Internacionales de Contabilidad.
México, 1982.

R. TERRY, GOERGE.

Principios de Administración.
Cuarta Edición, México Editorial Contabilidad.
S.A. 1972.

REVISTA.

Contaduría Pública.
Instituto Mexicano de Contadores Públicos, S.A.
México, Septiembre 1980.

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION 1984.

Prontuario Fiscal, 1984.
Décima Octava Edición, Ediciones Contables y Administrativas.
S.A.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO 1984.

Prontuario Fiscal 1984
Décima Octava Edición, Ediciones Contables y Administrativas.
S.A.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA 1984.

Prontuario Fiscal 1984.
Décima Octava Edición, Ediciones Contables y Administrativas.
S.A.

LEYES Y CODIGOS DE MEXICO.

Constitución Políticas

De los Estados Unidos Mexicanos (5 de Febrero de 1917)

Sexagesimacuarta Edición, México, Editorial Trillas Porrúa, S.A.
1979.

REGLAMENTO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. 1984.

Prontuario Fiscal 1984.

Décima Octava Edición, Ediciones Contables y Administrativas, S.A