

870108  
2ej

# UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

Incorporada a la Universidad Nacional Autónoma de México

---

FACULTAD DE ADMINISTRACION, CONTABILIDAD, ECONOMIA Y TURISMO



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**ANALISIS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**SEMINARIO DE INVESTIGACION**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:**

**LICENCIADO EN CONTADURIA**

**PRESENTA:**

**GLORIA AIDE ALVAREZ QUINTERO**

**GUADALAJARA, JALISCO, 1989.**



## **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.

## INDICE

Página

PRESENTACION .....	
INTRODUCCION .....	
CAPITULOS	
I   " MARCO HISTORICO GENERAL "	
A) Fuentes para celebrar contratos de arrendamiento .....	6
B) El arrendamiento financiero como - fuente de financiamiento .....	7
II  " MODALIDADES Y TIPOS DE ARRENDAMIENTO "	
A) Modalidades del arrendamiento financiero .....	11
B) Tipos de arrendamiento financiero .	12
C) Arrendamiento apalancado .....	16
III " ASPECTO ECONOMICO DEL ARRENDAMIENTO "	
A) Evaluación financiera de los proyectos de inversión .....	19
B) Consideraciones para arrendar equipo con opción de compra .....	22
C) Ventajas y desventajas del arrendamiento financiero .....	29

IV "ASPECTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO "	
A) Marco fiscal de la Ley del impuesto sobre la renta .....	44
B) Marco fiscal de la Ley del impuesto al valor agregado .....	48
CONCLUSIONES .....	
BIBLIOGRAFIA .....	

## INTRODUCCION

Uno de los aspectos más importantes en el ámbito empresarial es el aspecto financiero, ya que de él emanan los beneficios que sobre sus inversiones los accionistas desean obtener. Por ésto es esencial la creación de programas, políticas y objetivos que permitan una organización adecuada, la cual será la base para una efectiva toma de decisiones.

Aún cuando las empresas se dediquen a la misma actividad, la toma de decisiones para efectos de su estructura financiera será diferente en cada cosa porque dependerá de las características esenciales que en cada una se definan.

Por lo cual, trato de no dar una descripción limitada, sino simplemente enunciativa de los efectos del arrendamiento que financieramente afectan a las empresas.

El arrendamiento financiero es un contrato, que en México, su utilización ha tenido mucho auge debido a las ventajas tanto financieras como fiscales que ofrece a las empresas que de acuerdo a sus características opten por hacer uso de este tipo de contrato.

El presente trabajo está enfocado a conocer las diferentes interpretaciones del aspecto contable y fiscal que

ha habido por parte de las empresas que realizan este tipo de operaciones.

CAPITULO I  
"MARCO HISTORICO GENERAL"

Toda compañía que quiera mantenerse dentro del mercado de la competencia necesita contar con adecuados costos de producción, los cuales deben ser mejorados constantemente para poder competir en el mercado; una de las formas de conseguir ésto, es mediante la utilización de un equipo moderno, el cual si uno lo compra puede suceder que al poco tiempo de haber realizado esta operación el bien ya se encuentre obsoleto debido a las constantes innovaciones de la técnica y de los sistemas; una ayuda para este problema lo dan las compañías arrendadoras, por que sin tener uno - que hacer un fuerte desembolso se puede lograr obtener en forma inmediata el equipo adecuado para lograr sus necesidades y poderlo estar renovando cada determinado tiempo. Osea que el arrendamiento es en sí una medida muy convincente, ya sea para compañías en general como para particulares, por que pagando una cierta cantidad cada determinado tiempo se puede disfrutar del equipo como si fuera propio.

Además en ciertos casos se necesita recurrir a una -- Institución de Crédito para solicitar un préstamo para la adquisición del equipo, el cual al existir el arrendamien-

to no hay necesidad de hacer ésto, porque en realidad la -  
compañía arrendadora nos esta financiando la operación.

El Código Civil, en su artículo 2398, define el arren-  
damiento como sigue: "Hay arrendamiento cuando las dos par-  
tes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder  
el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por  
ese goce o uso un precio cierto".

Desde el punto de vista de las empresas se puede de--  
cir que el Arrendamiento Financiero es: La prestación tem-  
poral de un bien para su uso o disfrute, con la obligación  
de reintegrarlo en un plazo determinado y por el cual se -  
paga una contraprestación denominada "renta".

Las definiciones anteriores están formadas por los si-  
guientes elementos:

- a) El "arrendador" es la persona que entrega el bien  
a cambio de una contraprestación determinada.
- b) El "arrendatario" es la persona que hace uso o dis-  
frute del bien arrendado.
- c) El "bien o cosa" que se da en uso.
- d) El "precio" que se paga por el uso del bien, que -  
puede ser dinero o en cualquier cosa equivalente,  
con tal de que sea cierta y determinada.

El arrendamiento se divide en:

- Arrendamiento de bienes muebles; y
- Arrendamiento de bienes inmuebles.

En este trabajo nos vamos a enfocar al arrendamiento  
de bienes inmuebles; el cual puede ser de tipo puro y de  
tipo financiero (más específicamente a este tema).

#### Arrendamiento Puro:

Es un contrato por medio del cual el arrendatario se obliga a pagar rentas por un plazo determinado a cambio - del uso o goce de un bien mueble y al término de dicho -- plazo el bien vuelve a quedar a la libre disposición del arrendador.

#### Arrendamiento Financiero:

Es una nueva forma de financiamiento el cual permite a las empresas utilizar los activos fijos ajenos para su uso a largo plazo sin tener que recurrir a los créditos - normales, o sea que en este tipo de arrendamiento, una de las partes se obliga a entregar el bien mueble durante un plazo determinado previamente pactado; al final del cual - se deberá trasladar su dominio a la otra parte a cambio de un precio simbólico establecido en el propio contrato, o - bien volvérselo a arrendar a cambio de un precio menor, -- del precio del mercado.

#### Principales elementos del Arrendamiento Financiero:

- El arrendador o sea la persona que entrega el bien para su uso.
- El arrendatario que es la persona que recibe el bien para su uso o goce.
- El plazo de arrendamiento, o sea el tiempo de duración del contrato.
- Los títulos de crédito que el arrendatario, cubre - en vencimientos periódicos al arrendador por concento de rentas.
- La opción de compra a que tiene derecho el arrendatario al finalizar el contrato de arrendamiento.

Algunos industriales están haciendo uso del arrendamiento, para su crecimiento, como una forma de financiamiento. Sin embargo se tiene la idea de que las promesas hechas en los arrendamientos no son tan obligatorias como las promesas hechas en la creación de pasivos, necesario para la adquisición de dichas propiedades. Aún cuando no aparezcan en el Balance General, ni en el activo ni en el pasivo, las promesas de pagos en caso de arrendamiento tienen una gran similitud con la deuda. Ahora bien, en caso de incumplimiento de arrendamiento, las consecuencias son distintas de la deuda garantizada: pues el arrendador en caso de incumplimiento recobra la propiedad arrendada y únicamente podrá reclamar por daños y perjuicios, mientras que en caso de incumplimiento de una deuda o de una obligación que estuviera garantizada, por ejemplo una hipoteca, no se podrá entrar en posesión del bien constituido en garantía, sino mediante un mandamiento judicial.

Los partidarios del arrendamiento financiero argumentan que la meta de una buena dirección es obtener activo en caja, no activo fijo; el arrendamiento financiero conserva en movimiento el capital, al cual puede dársele otras aplicaciones, tales como: aumentar el equipo productivo de la compañía, ampliar la planta, pago de pasivos, etc.

El Arrendamiento Financiero cuenta con las siguientes características:

- 1.- El arrendamiento no es cancelable por ninguna de las partes, en un plazo determinado, que por lo regular se extiende por un largo período, general

mente este período comprende una gran parte de la vida económica del activo arrendado.

- 2.- El arrendamiento financiero es un arrendamiento neto. El arrendador proporciona los fondos para comprar el equipo; el arrendatario deberá estar de acuerdo en cuidar del equipo, de su mantenimiento, pagar impuestos sobre la propiedad arrendada y pagar la renta al arrendador. Es decir que el precio del arrendamiento incluirá el costo del mantenimiento y conservación, así como también seguros y gastos adicionales que ocasione el bien arrendado.
- 3.- La propiedad arrendada no se considerará y mostrará como un activo de la empresa y de las obligaciones periódicas de pagar la renta no representarán un pasivo hasta que llegue a su vencimiento.
- 4.- El arrendatario tiene derecho al uso de la propiedad, mientras que el arrendador tiene en su poder el título legal de dicha propiedad. Es decir que el título de propiedad del bien arrendado estará a nombre de la persona o de la empresa arrendadora.
- 5.- El valor de la renta se determinará de modo que el arrendador además de poder recuperar el costo del equipo, obtenga un rendimiento sobre su inversión.
- 6.- Esta característica se refiere a la opción de compra por parte del arrendatario, en poder, después

de que termine el plazo estipulado en el contrato de arrendamiento, seguir usando el equipo arrendado a una cuota más baja que la cuota anterior, -- por medio de la renovación del contrato, que generalmente es el medio más usado; o bien podrá optar por adquirir el equipo arrendado al terminar el plazo que se estipuló en el contrato, por una parte de su valor real.

A) Fuentes para celebrar contratos de arrendamiento.

En nuestro país con una economía en constante movimiento, los mercados actuales, altamente competitivos y en continuo desarrollo hacen que los empresarios estén alerta siempre y en constante tensión, para conservarse en los -- primeros lugares frente a la competencia anteriormente citada. Esto implica mayores inversiones en Activo Fijo, es decir requieren nuevos equipos y tecnología moderna para -- así asegurar la reducción de sus costos.

Los recursos propios con que cuenta una empresa no -- pueden cubrir estas necesidades; entonces el empresario optará por obtener los fondos que necesite a través de fuentes externas. Sin embargo el crédito que escoja no sería -- el adecuado, es decir los plazos y condiciones estipulados no serían convenientes en comparación con el arrendamiento pues al adquirir el activo fijo estará sujeto a una absoluta rapidez debido a los adelantos que se realizan en diseño y operación, así como el costo de la maquinaria nueva incrementada por la inflación hacen que para el empresario probablemente no sea costeable adquirir la propiedad del --

activo fijo, ya que como anteriormente se mencionó, nos interesa la utilidad proveniente de su uso no de su propie--dad. Por tanto el empresario de acuerdo a sus necesidades tendrá la alternativa de adquirir la propiedad del activo o arrendarlo.

B) El arrendamiento financiero como fuente de finan--ciamiento.

Para efectos de nuestro análisis, supondremos que la empresa que considera la posibilidad de usar el arrendamien--to financiero, es por que también tiene la posibilidad de obtener un crédito a largo plazo; ésto es, su palanca fi--nanciera (Relación de su Pasivo con el Capital Contable), no es excesivamente alta. Esto implica dos situaciones muy convenientes para nuestro análisis.

1. El costo del crédito adicional no tenderá a ser --exageradamente alto, con relación a los normales en el mer--cado.

2. No se considerará la necesidad de aportaciones adi--cionales de los accionistas, mediante una emisión de accio--nes u obligaciones. Este supuesto es bastante realista, --pues si la empresa está en situaciones difíciles para con--seguir crédito, también lo estará para contratar un arren--damiento financiero. Aunque desde el punto de vista legal, el arrendamiento financiero y un crédito no son semejantes especialmente en caso de insolvencia o quiebra; desde el - punto de vista financiero, le daremos el mismo tratamiento pues suponemos que la empresa crecerá y se perpetuérá en - su mercado.

Adicionalmente, suponemos que la administración ha llegado a la decisión de llevar a cabo una determinada inversión que es deseable en sí misma y en principio, es la más ventajosa de su cartera de proyectos, de aquí que la rutina de una evaluación de proyectos ya ha sido realizada por lo que pasaremos directamente a la evaluación de sus fuentes disponibles de financiamiento. Se pretende conocer cuál fuente es la que brinda las mejores condiciones de operación para la empresa.

Dichas condiciones estarán influidas por elementos tanto cuantificables como no cuantificables. La administración debe conocer y evaluar todos los elementos que implique una fuente dada.

La fuente óptima de financiamiento será la que brinda a la empresa un costo menor. Primeramente la administración deberá decidir si el financiamiento adicional lo deberá de obtener de sus dueños a través de la emisión de acciones o a través de acreedores.

Esto requiere un análisis de la disolución de rendimiento por acción, sin embargo, la variable solución no es el único criterio a considerar, aún en determinadas circunstancias, la explotación del capital de los dueños es imperativa.

Si la administración se ha decidido por un financiamiento a través de acreedores la posibilidad de utilizar un arrendamiento financiero se presenta. Así, la alternativa será entre un préstamo a largo plazo o arrendamiento financiero. La ventaja entre una y otra estará en función de

la distribución en el tiempo de los pagos por financiamiento, más que por la tasa de interés, cargada en el contrato. Esto se debe a que la empresa obtiene un rendimiento de sus recursos y este aumentará entre mayor tiempo disponga de ellos o más rápida le sea válida su devolución.

El procedimiento que se sigue para hacer uso del arrendamiento financiero es el siguiente: (Me estoy refiriendo en este caso al hablar de arrendadores a Empresas Arrendadoras de Activo Fijo, en especial a maquinaria, equipo de producción, equipo de oficina, vehículos, etc.).

La empresa arrendataria envía una solicitud denominada de "Arrendamiento" a la empresa arrendadora, donde se hace una descripción detallada del Activo Fijo que se desea arrendar, así como también la dirección de la empresa arrendataria, tipo de negocio, periodo del arrendamiento, lugar donde se instalará el activo fijo, en caso de ser maquinaria de producción, etc., así como también el nombre del propietario del inmueble, donde se instalará el equipo o bien que se vaya a arrendar.

Dentro de la descripción del activo fijo que se vaya a arrendar, se incluirá el nombre y dirección del fabricante, así como también el modelo de dicho bien y si se requiere con detalles específicos.

Es decir, la empresa arrendataria escogerá al proveedor, si así lo desea y seleccionará el bien y, la compañía arrendadora lo adquirirá y se lo dará en arrendamiento. El proveedor podrá ser del país o extranjero.

El valor de las facturas será el mismo precio neto -

que se de a la empresa arrendadora y toda la documentación correspondiente será a nombre de dicha empresa; el valor a que se de a la arrendataria incluirá todo lo referente al mantenimiento y gastos adicionales.

En caso de que se arrienden vehículos para uso de la empresa arrendataria, los trámites referentes a placas, pago de tenencia, registro, así como también los seguros, serán tomados por cuenta del arrendatario. Los seguros serán tomados por el arrendador pero con cargo al arrendatario.

Las garantías que se obtengan del fabricante o del -- proveedor se extenderán a la empresa arrendataria con los mismos efectos y fuerza, como si el activo fijo fuera adquirido directamente por el arrendatario de dichos fabricantes o proveedores.

Una vez aceptada la solicitud de arrendamiento y hechas las investigaciones por parte del arrendador, como la solvencia de la empresa arrendataria, principalmente, se procederá a realizar el contrato de alquiler o arrendamiento.

## CAPITULO II

### "MODALIDADES Y TIPOS DE ARRENDAMIENTO"

#### A) Modalidades del Arrendamiento Financiero.

El contrato de arrendamiento financiero puede presentar muchas modalidades diferentes debido a que, siendo un contrato de derecho privado, se elabora mediante la libre voluntad de las partes. Sin embargo podemos agruparlos conforme a las modalidades más usadas en la práctica. Dentro de dichas modalidades, se encuentran las siguientes, según las agrupa Zilli F. Z. (1):

##### 1.- Arrendamiento Financiero Neto.

Esta modalidad se presenta cuando se estipula que los gastos relacionados con el aprovechamiento del bien, sean a cargo del arrendatario. Dentro de los principales gastos se encuentran los gastos de instalación, impuestos y derechos de importación, seguros de daños, mantenimiento, etc.

---

(1) Zilli F. Z. "El Arrendamiento Financiero en México". publicado por ANDA (Asociación Nacional de Distribuidores de Automóviles), México, D. F. 1970 pp. 8-9

2.- Arrendamiento Financiero Global.

Es un contrato inverso al anterior; es decir, los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos, etc., los cubre el arrendador y por lo mismo están comprendidos en el monto de las rentas estipuladas.

3.- Arrendamiento Financiero con Opción de Compra.

En esta modalidad el arrendatario tiene derecho a la opción de comprar el bien al finalizar el plazo del contrato a cambio de un precio simbólico pactado previamente.

4.- Arrendamiento Ficticio.

Esta modalidad también se conoce como Compra-Venta y Arrendamiento Posterior. A través del arrendamiento ficticio una empresa vende un activo de su propiedad a una arrendadora, misma que arrienda el mismo activo a dicha empresa, la que se lo vendió inicialmente. Es decir, que la empresa arrendataria no necesita adquirir activos fijos, - ya que los tiene, pero necesita de fondos adicionales para operar, por lo que vende y arrienda el equipo al mismo tiempo, con lo que no pierde la posesión del bien, pero si obtiene capital de trabajo adicionales, dependiendo de las condiciones del contrato puede obtener además, beneficios fiscales por la depreciación acelerada del equipo.

B) Tipos de Arrendamiento Financiero.

Prácticamente todos los convenios de financiamiento - por arrendamiento caen dentro de éstos tres principales tipos de arrendamiento financiero:

1.- Arrendamiento de venta y arrendamiento simultáneo

2.- Arrendamiento operativo.

### 3.- Arrendamiento directo.

#### 1.- Arrendamiento de Venta y Arrendamiento Simultáneo

Bajo un contrato de venta y arrendamiento, una empresa propietaria de terrenos, equipo, edificios, etc., vende sus propiedades, por lo general el activo se vende aproximadamente a su valor de mercado, a una institución financiera y simultáneamente ejecuta un contrato para volver a arrendar la propiedad durante un periodo específico bajo -- términos específicos. La Institución Financiera podría ser una compañía de seguros, un banco comercial, un inversionista individual o una compañía especializada en arrendamientos.

La empresa recibe el precio de venta en efectivo y el uso económico del activo durante el periodo básico de arrendamiento. A su vez acepta, mediante contrato realizar pagos periódicos por arrendamiento y renuncia a la propiedad del activo. Como resultado de esto, el arrendador obtiene cualquier valor residual que pudiera tener el activo al finalizar el periodo de arrendamiento; mientras que antes este valor hubiera sido realizado por la empresa. La compañía puede obtener una ventaja fiscal sobre las utilidades si el activo incluye un edificio propio. Aunque el terreno no es depreciable y es propiedad directa de la empresa, los pagos por arrendamiento son deducibles de impuestos por lo que la empresa, en forma indirecta, puede amortizar el valor del edificio.

El plan de venta y arrendamiento simultáneos constituye una alternativa para una hipoteca. El vendedor o arren-

datario recibe inmediatamente el precio de lo pagado por el comprador o arrendador; así mismo el arrendatario retiene el uso de la propiedad, esta paridad existente en los préstamos llega hasta el programa de pagos de arrendamiento, es decir que, un contrato de préstamo hipotecario, la Institución Financiera recibiría normalmente una serie de pagos iguales, exactamente suficientes para amortizar el préstamo y para proporcionar una tasa específica de rendimiento sobre la inversión. Un contrato de venta y arrendamiento simultáneo, los pagos del arrendamiento se establecen exactamente de la misma manera: los pagos son suficientes para devolver la totalidad del precio de compra al inversionista, más un rendimiento estipulado sobre la inversión.

## 2.- Arrendamiento Operativo.

Los arrendamientos operativos son conocidos también por arrendamientos de servicios, éstos proporcionan mantenimiento y financiamiento. Uno de los precursores de este tipo de contratos es la I.B.M. ( Internacional Business Machines, Co. ). Las computadoras y las máquinas copiadoras junto con los automóviles y camiones son los principales tipos de equipos en los arrendamientos operativos.

Estos arrendamientos implican que el arrendador mantenga y de servicio al equipo arrendado y el costo de este mantenimiento están incluidos en los pagos del arrendamiento.

Una característica de este tipo de arrendamiento es que la inversión no queda completamente amortizada; es de-

cir que, los pagos requeridos bajo este tipo de contrato - no son suficientes para recuperar la totalidad del costo - del equipo. Por el contrario el arrendador tiene la expectativa de recuperar todos los costos en forma exacta y total en los pagos subsecuentes que le hagan al renovar el - contrato, en caso de que el contrato se hubiera pactado -- por un periodo más corto que la vida esperada del equipo, o bien mediante la venta de dicho activo.

Este tipo de arrendamiento tiene una característica - exclusiva, es una cláusula de cancelación que concede al - arrendatario el derecho de cancelar el arriendo y devolver el equipo antes de la expiración del contrato de arrenda-- miento. Esta es una consideración de importancia relevante para el arrendatario pues significa que puede devolver el equipo si el progreso tecnológico lo vuelve obsoleto.

### 3.- Arrendamiento Financiero Directo.

Conocido también como Arrendamientos de Capital, se - diferencia de los arrendamientos operativos en que : a) No proporcionan servicio de mantenimiento; b) No son cancela- bles; y c) Son amortizables totalmente (el arrendador reci- be pagos de renta iguales al precio total del equipo arren- dado).

El arrendador es, generalmente, una compañía de segu- ros, aunque pueden intervenir bienes raíces y un banco co- mercial ( que desde 1963 fueron autorizados para ofrecer - arrendamiento directo ) o una compañía especializada en a- rrendamientos, si la propiedad arrendada es equipo; es de- cir que éstas financian la compra del equipo.

El contrato común de este tipo de arrendamiento incluye los siguientes pasos:

a.- El arrendatario selecciona los activos específico que requiere, luego negocia el precio y las condiciones de entrega con el fabricante.

b.- La empresa usuaria conviene con el arrendador que este adquiera el equipo del fabricante o distribuidor, así el arrendatario ejecuta simultáneamente un convenio de arrendar el equipo a la Institución Financiera.

Las condiciones del arrendamiento estipularán la amortización total del costo de la inversión más una tasa de rendimiento sobre el saldo insoluto. Al arrendatario generalmente se le da una opción de renovar el contrato de arrendamiento a una tasa reducida al expirar el arrendamiento básico; el arrendamiento básico no puede ser cancelado a menos que se liquide el total que se deba a la institución financiera.

El arrendamiento directo es parecido a los contratos de venta y arrendamiento simultáneos, pero la principal diferencia estriba en que el equipo arrendado es nuevo y el arrendador lo compra de un fabricante en lugar de al arrendatario-usuario.

### C) Arrendamiento Apalancado.

Esta forma de financiamiento de activos requiere un gran desembolso de capital. En contraste con las anteriores formas de arrendamiento que se han visto, y que se llevan a cabo entre dos partes, y en cambio en este sistema son tres los participantes que toman parte: (2)

1. El arrendador o participante con el capital.
2. El arrendatario.
3. El prestamista.

Desde el punto de vista del arrendatario, no hay diferencia alguna entre el arrendamiento apalancado y cualquier otro tipo. El firma un contrato en el que se compromete a realizar pagos periódicos sobre el periodo básico de arrendamiento y, a cambio, recibe el derecho de usar el activo ese tiempo.

Sin embargo, sí se producen cambios en el papel del arrendador. Este adquiere el activo de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento y financia su adquisición en parte, mediante una inversión en capital, digamos de un 20% (de aquí proviene el nombre de participante de capital). El 80% restante proviene de uno o varios prestamistas a largo plazo.

Se acostumbra garantizar el préstamo mediante una hipoteca sobre el activo y con la cesión del arrendamiento y los pagos del mismo.

Por ser dueño del activo, el arrendador tiene derecho a deducir todos los cargos por depreciación que supone el activo, así como utilizar la totalidad del crédito fiscal a la inversión. El patrón del flujo de efectivo del arrendador suele comprender:

a) un flujo de salida de efectivo el momento de la compra del activo, lo que representa su participación de capital menos el crédito fiscal a la inversión.

--

b) un periodo de flujos de entrada de efectivo, representados por los pagos del arrendamiento y los beneficios fiscales, menos los pagos de la deuda (principal e intereses).

c) un periodo de flujos de salida netos de efectivo - durante el cual la suma de los pagos por arrendamiento y los beneficios fiscales es inferior a los pagos que se deben hacer por la deuda, dados los decrecientes beneficios fiscales.

Si al finalizar el periodo del arrendamiento queda al valor residual, éste por supuesto representa un flujo de - entrada en efectivo del arrendatario.

Desde el punto de vista del arrendador, la inversión de los signos de los flujos de efectivo, de negativos a po sitivos a negativos, da lugar a la posibilidad de in ternas de rendimiento múltiples.

Aunque al principio el arrendamiento apalancado puede parecer más complicado que el convenio de venta y arrendamiento simultáneo o el arrendamiento directo, cuando en - realidad se reduce a ciertos conceptos básicos que, desde el punto de vista del arrendatario, se puede analizar en - la misma forma que cualquier arrendamiento.

### CAPITULO III

#### "ASPECTO ECONOMICO DEL ARRENDAMIENTO"

A) Evaluación Financiera de los Proyectos de Inversión.

El análisis de cualquier proyecto de inversión debe incluir el régimen y análisis fiscal, tanto de la empresa como del proyecto, así como el análisis financiero de la operación, ya que de las cargas fiscales del proyecto afectarán invariablemente el costo del financiamiento y, por consiguiente influirán en forma determinante en la toma de decisiones financieras de la empresa.

Para evaluar algún proyecto de inversión, así como la forma de financiarlo, es necesario hacer una serie de estudios previos tendientes a determinar el mejor equipo a adquirir para después estudiar cuál es la mejor herramienta de financiamiento.

Antes de pasar a explicar cuales estudios nos ayudan a determinar cual es el mejor equipo, debemos analizar los conceptos de Costo de oportunidad y de Costo ponderado de capital, para así entender mejor los estudios de inversión - Costo de Oportunidad.

Normalmente hay varias inversiones potenciales dispo-

nibles en cualquier momento y el inversionista considera un número limitado de ellas. Después de hacer una serie de ajustes por los diferentes riesgos de las inversiones, se hace un rango de ellas, desde las más atractivas hasta la menor. Entonces el inversionista invertirá sus fondos en la de mayor rendimiento. Si se le ofrece una inversión, el debe compararla con la mejor alternativa existente. Si él toma la nueva inversión, debe considerar la oportunidad de invertir en la mejor de las alternativas anteriores. Por lo tanto, Costo de Oportunidad significa rendimiento de la mejor alternativa anterior que se desechó por invertir en una nueva y mejor inversión. Es decir, el rendimiento de la mejor alternativa existente es el Costo de oportunidad de invertir en una nueva y mejor alternativa.

- Costo Ponderado de Capital.

Para fines de evaluación de proyectos de inversión, el Costo ponderado de capital es la tasa de descuento que sirve de límite mínimo para analizar el rendimiento de los recursos financieros a asignar; es decir, es la tasa mínima de rendimiento que se necesita para justificar el uso de capital en un proyecto determinado. El costo de capital se obtiene de la ponderación de distintos costos de los pasivos que tiene la empresa, incluyendo el costo que impli-

--

- (3) Franco Diaz Eduardo. "Diccionario de Contabilidad"  
México, D. F. 1983.

can los dividendos generados por el capital propio de la empresa.

Existen muchos métodos de análisis, para determinar - el mejor equipo de financiamiento, sin embargo los más importantes y representativos son:

a) Periodo de Recuperación de la Inversión a Valor - Presente.

Consiste en determinar los flujos netos del proyecto anualmente (Ingresos generados en efectivo menos todos los gastos relativos, también en efectivo) y traer éstos a valor presente a una tasa de descuento similar al costo de - oportunidad de la empresa, tasa interna de rendimiento o costo ponderado de capital de la empresa. De ahí se obtiene el plazo en que los flujos del proyecto cubrirán las inversiones del mismo.

b) Tasa Interna de Rendimiento.

Se procede a determinar los flujos netos del proyecto anualmente; comparando el valor presente de éstos a distintas tasas de descuento con el valor presente de las inversiones realizadas, hasta igualar unos y otros. La tasa de descuento a la que se igualen dichos valores presentes, será la tasa de rendimiento del proyecto. Si esta tasa es superior al costo de capital de la empresa o superior al costo de oportunidad de la misma, el proyecto es aceptable.

c) Valor Actual.

También es necesario determinar los flujos del proyecto anualmente, traerlos a valor presente a la tasa de descuento determinada según el costo de capital o de oportuni

dad de la empresa, y compararlos contra el valor presente de las inversiones realizadas, descontadas a esa 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 aceptable.

B) Consideraciones para arrendar equipo con opción de compra.

Dada la complejidad e importancia del arrendamiento financiero como herramienta de financiamiento, los prospectos a utilizarlo deben analizar las implicaciones, ventajas y desventajas, tanto desde el punto de vista financiero como fiscal, con el objeto de considerar los pormenores del contrato y no tomar una decisión equivocada.

El análisis que a continuación se presenta, separa las consideraciones financieras de las fiscales, con el objeto de facilitar su análisis; pero, cabe aclarar, que ambos aspectos siempre van unidos, ya que la repercusión fiscal del contrato afectará, invariablemente, el resultado financiero de la operación; es decir, el impacto del contrato en los impuestos de la empresa repercutirá en el análisis financiero de la operación (costo de financiamiento) por lo que todo análisis financiero sobre cualquier proyecto de inversión deberá incluir el ahorro o aumento de los impuestos corporativos generados por esta operación en particular.

1) Consideraciones Financieras.

Muchas son las consideraciones financieras que analizar el arrendamiento al adquirir equipo por medio del arrendamiento.

damiento financiero. De dichas consideraciones son preponderantes las siguientes:

a) Capital de Trabajo.

Antes de analizar este aspecto, primero explicaré el significado genérico del término "Capital de Trabajo".

Como Capital de Trabajo, se entienden los activos circulantes o disponibles de la empresa, como por ejemplo, el efectivo existente en bancos, cuentas por cobrar a cliente inventarios, etc.

Es decir, son los recursos con los que cuenta la empresa para que sus operaciones normales y diarias. Asimismo, existe el término "Capital de Trabajo Neto", que es la diferencia entre los activos circulantes o disponibles, menos las obligaciones a corto plazo de la empresa.

Cuando la empresa se financia por medio del arrendamiento financiero para adquirir bienes de activo fijo, conserva casi intacto, su capital de trabajo, ya que esta operación no contempla la obligación de efectuar pagos fuertes (enganche) al inicio de la operación. Esto es de suma importancia, pues el líquido de la arrendataria debiera aplicar para la adquisición de los bienes, ya fuera a crédito directo con el proveedor o al contado, lo podría utilizar para la compra de otros bienes o satisfactores o para la liquidación de otro tipo de pasivos, obteniendo con esto, una mayor productividad, una reducción de costos o bien, ahorro de intereses. respectivamente, según la utilización que se les diese a los fondos no aplicados en la adquisición del equipo.

b) Rendimiento de la Inversión.

Es sabido por los especialistas financieros, que trabajar con capital ajeno es una buena medida financiera, - siempre que se guarden los límites aceptables de apalancamiento financiero y evitar riesgos inútiles, ya que aumenta el rendimiento sobre la inversión de los accionistas de la empresa. La misma situación sucedería al recurrir a cualquier otro financiamiento, ya que el rendimiento de la - inversión de accionistas se obtiene como el resultado del siguiente cociente:

$$\frac{\text{Utilidad por Distribuir}}{\text{Capital Contable}} = \% \text{ rendimiento de la inversión}$$

Para ejemplificar y aclarar lo expuesto anteriormente basta recurrir al capítulo de Pasivo y Capital Contable de un estado de posición financiera de cualquier sociedad.

En este análisis se incluye a una empresa cualquiera que adquiriría los bienes del activo fijo a través de un - financiamiento externo y a otra que lo haría por medio de una suscripción y exhibición de un aumento de capital. En el renglón de Utilidades por Distribuir, se consideran los resultados globales de la empresa después de haberle dado efecto al proyecto de inversión.

Consideraremos para este ejemplo, que la inversión requerida es de \$ 5'000,000.00, el plazo de arrendamiento a 3 años, con un monto total del contrato de \$ 8'000,000.00

Datos en miles de pesos	Cifras con finan ciamiento exter- no	Cifras con aumento de capital
<b>Pasivo</b>		
<b>Corto Plazo</b>		
Proveedores	2,000	2,000
Otros pasivos a corto plazo	1,000	1,000
Arrendamiento financiero - por pagar	2,670	.
<b>Total a corto plazo</b>	<b>5,670</b>	<b>3,000</b>
<b>Largo Plazo</b>		
Arrendamiento financiero por pagar	5,330	
<b>Pasivo Total</b>	<b>11,000</b>	<b>3,000</b>
<b>Capital Contable</b>		
Capital social	20,000	25,000
Reservas de capital	3,000	3,000
Utilidad por distribuir	5,000	5,000
<b>Total Capital Contable</b>	<b>28,000</b>	<b>33,000</b>
<b>Pasivo y Capital</b>	<b>39,000</b>	<b>36,000</b>

La fracción del estado de posición financiera anterior nos muestra las obligaciones y cuentas de capital, de una misma empresa, a la misma fecha y suponiendo que se han adquirido bienes de activo fijo, utilizando procedimientos - distintos: a través del arrendamiento financiero y por medio de un aumento de capital.

Las utilidades por distribuir se refieren al final de ejercicio, es decir, una vez utilizados los bienes adquiridos. El equipo de que se trata, tiene un costo de adquisición de contado \$ 5'000,000.00 y a través del arrendamiento financiero de \$ 8'000,000.00. por la carga financiera - del contrato. Se debe aclarar que para poder facilitar es-

te ejemplo sobre el rendimiento de la inversión de accionistas, no se le ha dado efecto al costo del financiamiento ni a la repercusión fiscal de la operación.

Como se puede observar, el resultado al que se llega con el ejemplo anterior es el mismo (\$ 5'000,000.00 de utilidad) pero con la variante de que el rendimiento de la inversión de los accionistas se ve disminuido por el incremento en el Capital Social de la empresa, ya que por cada acción corresponde un factor inferior al obtenido con el financiamiento externo, tal y como se puede observar en el siguiente análisis financiero:

Tipos de Razón de Análisis	Con Financiamiento externo	Con Aumento de capital
- Rendimiento sobre la inversión:		
$\frac{\text{Utilidad después de impuestos}}{\text{Capital Social}}$	25%	30%
- Razón de endeudamiento:		
$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Recursos Totales}}$	28.21%	8.33%

En caso de que el aumento de capital lo hayan hecho los mismos accionistas de la empresa y suponiendo que todo pagaron su aportación en la misma proporción, el rendimiento total para cada uno de ellos, visto en miles y pesos, no se ve afectado, pues percibe el mismo dividendo en un caso y otro, pero el rendimiento porcentual de capital aportado se ve disminuido en la misma proporción que la disminución ocurrida del 15% al 20%.

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

c) Capacidad Crediticia.

Dependiendo del procedimiento que se utilice para registrar el contrato de arrendamiento financiero en la contabilidad, se afectarán favorable o desfavorablemente los estados financieros de la empresa. Este procedimiento puede ser el establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta (efectos fiscales) o bien, seguir una técnica propia para su registro de acuerdo con el criterio del contador de la empresa (efectos financieros). A pesar de que el fisco establece las normas de carácter general para el registro y control de la operación de la empresa, la Tesorería de la empresa debe seguir el criterio más apropiado y de mayor conveniencia para su compañía, de acuerdo siempre con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

d) Disminución del Costo de Financiamiento.

Bajo cualquier fuente de financiamiento, se tienen -distintas cantidades por la carga financiera o interés del financiamiento, que se pueden cargar a resultados, disminu

yendo la utilidad fiscal y, por consecuencia, afectando el monto de los impuestos a pagar por dicha utilidad. Con el arrendamiento financiero, tenemos la posibilidad de cargar a resultados la depreciación de los bienes, así como amortizar la parte proporcional del contrato durante su vigencia, lo que repercutirá en una disminución de la carga fiscal de la empresa, en la misma proporción en que el fisco absorba los gastos de la empresa.

## 2) Consideraciones Fiscales.

La principal consideración que hay que analizar para efectos fiscales es la selección de la fuente de financiamiento más adecuada, se refiere al diferimiento de impuestos que dicha fuente genere. Al tener cargas financieras adicionales las utilidades de la empresa se ven afectadas, lo que genera un pago menor de impuesto sobre la renta y - en la participación a los trabajadores en las utilidades - de la empresa, provocando una posible reducción en el costo de financiamiento.

### a) Diferimiento de Impuestos.

Esto significa posponer el pago de impuestos para el futuro en lugar de hacerlo en el momento presente; es decir, como consecuencia de tener cargas adicionales a resultados por los intereses de la operación, por la depreciación del nuevo equipo o por cualquier otro gasto adicional la empresa pagará los primeros años de la operación impuestos menores compensándose éstos en los últimos años del proyecto respectivo.

Algunas fuentes de financiamiento pueden tener una ta

sa nominal de costo más alta que otras, con distintos flujos de efectivo anuales, para darles efecto al diferimiento de impuestos y traer a valor presente los flujos anuales del proyecto bajo las distintas alternativas de financiamiento, el costo de cada fuente de fondos se verá afectado al grado de que la alternativa más aparentemente, pue de convertirse en la más adecuada.

C) Ventajas y Desventajas del Arrendamiento Financiero.

Si tenemos necesidad de contar con activo fijos adecuados, existen varias alternativas a seguir, entre ellas - las más comunes son: arrendar, solicitar un crédito o comprar en efectivo.

Generalmente no adquirimos un equipo con el objeto de revenderlo y obtener una utilidad, si no deseamos tener un título de propiedad sobre el activo y solamente buscamos - los servicios del mismo; debemos tomar en cuenta que el arrendamiento debe ser considerado como equivalente al financiamiento de pasivo, el cual incurre en obligaciones fi jás hacia un acreedor y deben cumplirse estas obligaciones o perserse los servicios del bien arrendado. En consecuencia, lo que se ha hecho, es obtener a crédito un activo - que no es dinero en efectivo.

De las tres alternativas anteriormente citadas para - la adquisición de un bien, considero que existiría la posi bilidad de que fuera conveniente comprar un activo en efec tivo en caso de que la compañía contara con capital ocioso y así se ahorraría una parte de los intereses, ya que la - otra parte sería pagada por el fisco, aunque ya creo que -

sería quizá más conveniente poner a trabajar el capital ocioso y obtener mayor reutilización que la que pagaríamos en exceso al arrendar, en lugar de comprar en efectivo

En cambio, el arrendamiento financiero lo encontramos no solo en la necesidad de fondos de aquellas empresas en las que se presenta el problema de adquisición de maquinaria y equipo y no cuentan con los recursos monetarios necesarios para la obtención de ellos, sino también lo encontramos en empresas que contando con suficientes recursos monetarios, considera no utilizar dichos recursos en la adquisición de maquinaria y equipo, obteniendo así, una mejor posición financiera, teniendo en ambos casos que utilizar los servicios de una compañía arrendadora que compra el equipo y lo renta a un plazo determinado.

Es decir, que el arrendamiento financiero es un medio de acceso a recursos crediticios que permite la obtención de financiamientos a plazos sustancialmente más largos que los bancarios o financieros propiamente dichos, implicando con ello liberación de capital de trabajo, pues a través del arrendamiento financiero no necesita realizar ninguna erogación importante, obteniendo una posición financiera más favorable que le permita mantener abiertos sus canales de crédito normales.

El arrendamiento financiero ha tenido mucho auge en los últimos años debido a las grandes ventajas que ofrece a las empresas arrendatarias al hacer uso de este contrato con el objeto de dar una idea del tamaño de las compañías que utilizan el arrendamiento financiero, vamos a exponer a continuación una tabla según el criterio de Nacional Fi-

nanciera, S. A., en la cual en la columna uno dividimos - las empresas de acuerdo a su capital contable y en la columna dos aparece que porcentaje de las compañías en general hacen uso del arrendamiento financiero.

Tabla según Nacional Financiera, S. A.

Tamaño de la empresa de acuerdo con su capital contable. (millones de pesos)	Porcentajes de clientela para arrendadores	Porcentaje acumulado de clientes para las arrendadoras.
0 - 1	24%	24%
1 - 2	15%	39%
2 - 3	10%	49%
3 - 4	7%	56%
4 - 5	7%	63%
5 - 6	5%	68%
6 - 7	3%	71%
7 - 8	3%	74%
8 - 9	2%	76%
9 - 10	2%	78%
10 - 15	6%	84%
15 - 20	7%	91%
20 - 30	4%	95%
30 - 50	3%	98%
50 - en adelante	2%	100%

Esta tabla demuestra con el criterio de Nacional Financiera, S. A., quien considera pequeña y mediana industria a todas aquellas empresas con capital contable menos de 15 millones de pesos, el 84% de las empresas que utilizan el arrendamiento financiero, estarían dentro de esta clasificación.

Como se puede observar, que a medida que el capital -

contable es menor, el porcentaje de clientela se vuelve mayor, con lo cual se demuestra que la pequeña y mediana industria son las que han recibido las ventajas mayores del arrendamiento.

Ahora bien, no solo por el hecho de ver en la tabla anterior la cantidad tan grande de compañías que hacen uso del arrendamiento financiero, nos vamos a inclinar precipitadamente en determinada ocasión que tengamos necesidad de equipo a utilizar el arrendamiento, sino que debemos hacer un estudio concienzudo de las ventajas y desventajas que nos ofrece este contrato, ya que los resultados financieros que presenta una empresa dependen en ciertas ocasiones de la habilidad para escoger las mejores alternativas de inversión, las mejores fuentes de financiamiento y en fin todo lo que lleve a la empresa a lograr lo mejor posible los objetivos para los que fue creada.

1) Ventajas para el arrendatario.

- A través del arrendamiento se logran ventajas en el movimiento de caja en aquellas compañías que puedan usar una mayor cantidad de capital de trabajo.

- El costo del arrendamiento es inicialmente alto en apariencia, pero tomando solo en consideración las utilidades adicionales obtenidas sobre el capital de trabajo liberado, éstas contraprestarán al costo adicional mencionado.

- La propiedad del activo no es necesariamente una ventaja, ya que su utilidad proviene directamente de su uso.

- Pospone el pago de impuestos. Mediante el contrato

de arrendamiento la Ley del Impuesto sobre la Renta, le permite al arrendatario acelerar la depreciación de sus activos. Durante el contrato antes de ejercerse la opción de compra, las deducciones por renta son mayores. Por lo tanto, los impuestos se reducen y una mayor cantidad de efectivo se libera.

- Compañías que se encuentran saturadas de pasivos, - por lo cual ya no es posible fomentarlos, usan el arrendamiento como un suplemento a los créditos; ya que en caso de llevarse a cabo el contrato de arrendamiento no hay necesidad de sufrir fuertes desembolsos, sino solamente con pagar las rentas en forma periódica, las cuales no son - grandes cantidades debido a que el plazo del contrato de arrendamiento financiero es mayor a los créditos normales.

- Los equipos se pagan con fondos de utilidades antes del impuesto, en lugar de utilidades después de impuestos.

- El arrendamiento protege contra la futura obsolecencia, debido a que, al no adquirir el equipo está en posibilidad, en caso de que haya otro equipo que le proporcione mayores ventajas que las que obtiene con el actual equipo, de obtener el cambio mediante un acuerdo con el arrendador

- El arrendamiento protege contra la inflación, sabiendo que el término básico de este contrato es que es más corto que la depreciación permitida, el dinero se recobra más rápidamente y por lo tanto permite invertirlo en equipo nuevo.

2) Desventajas para el arrendatario.

- La principal desventaja del contrato de arrendamiento

to es que es más costoso que cualquier otro tipo de financiamiento, ya que los cargos por intereses y servicios exigidos por el arrendador exceden a los cargos por intereses que serían requeridos por una institución de crédito al solicitar un préstamo.

- Con este tipo de contrato se pierde la solidez que otorga el ser propietario del equipo, esto es, en caso de no ejercer la opción de compra.

- La empresa arrendataria, aún en caso de necesidad de recursos, no podrá hacerse de ellos a través de la venta del equipo, aunque vaya a ejercer la opción de compra.

- Existen situaciones en las cuales hay un valor de recuperación o de deshecho del equipo siendo este un beneficio para el arrendador, en caso de no se ejerza la opción de compra.

- Por ser un contrato no cancelable, impone una obligación fija para el arrendatario.

- Las restricciones que fija la compañía arrendadora para el uso del bien arrendado son más estrictas que las usualmente impuestas por cualquier otro acreedor.

### 3) Ventajas para el arrendador.

- Se conserva la propiedad del equipo durante la vigencia del contrato, es decir, el arrendatario tiene la posesión del bien para su uso, pero jurídicamente la propiedad del equipo es del arrendador, hasta en el momento en que se formaliza la venta final.

- Las empresas arrendadoras tienen mayor liquidez debido a que los equipos sujetos al arrendamiento por lo general se pagan por sí mismos, por lo que la empresa sigue

considerando igual su capacidad de endeudamiento.

- Las empresas arrendadoras conocen desde el momento en que se celebra el contrato, el tipo de equipo que se va a arrendar, por lo que saben el destino final de los recursos.

- Las mejoras hechas a los equipos en caso de no ejercerse la opción de compra, quedan a favor del arrendador - ya que en la mayoría de los contratos se estipula que las reparaciones, mantenimiento, etc., son a cargo del arrendatario.

- Las compañías arrendadoras se financian con una proporción de pasivo que llega a duplicar, triplicar y hasta cuadruplicar el capital propio con el que se está trabajando, que es suficiente para lograr la satisfacción de sus - necesidades internas, lo que nos da una idea de que es muy pequeño en comparación con la magnitud del capital que utilizan para realizar las operaciones de arrendamiento, el - cual es ajeno y que obtienen de los bancos o de las financieras.

En otro tipo de compañías no podría suceder esta situación de poder financiarse tres o cuatro veces el capital propio, pero en el caso de las compañías arrendadoras es - posible hacer esto, por la redituabilidad que obtienen con el arrendamiento de equipos, que a veces llegan a duplicar en utilidad el costo del bien dado en arrendamiento, además que tienen en garantía el equipo arrendado.

#### 4) Desventajas para el arrendador.

- Aún cuando el arrendador es el que conserva la propiedad del bien durante el arrendamiento, como ya se menciona

onó anteriormente, no puede disponer del equipo, debido a que tiene que cumplir con el contrato pactado.

Son muchas y más importantes las ventajas que presenta el arrendamiento financiero con respecto a las desventajas del mismo; y es muy importante hacer mención de que las arrendadoras han funcionado como una fuente complementaria de crédito, haciendo llegar principalmente a la pequeña y mediana industria, recursos que de otra manera hubiera sido difícil obtenerlos, además ha venido a satisfacer una necesidad que ha permitido a las compañías en general aumentar principalmente su capacidad de producción y por consiguiente ha beneficiado a la economía en general.

Sin embargo, como toda fuente de financiamiento, el arrendamiento en cuanto a su conveniencia de uso, está condicionado a las circunstancias especiales que afectan a la empresa en un caso determinado.

CAPITULO IV  
"ASPECTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO"

El arrendatario que arrienda equipo resuelve el problema financiero que implica su compra, además de que considera obtener más ventajas conforme a sus recursos como son: Créditos con bancos y proveedores, Obligaciones fiscales y la productividad de su capital de trabajo; pero lógicamente está dispuesto a pagar las rentas por el uso del bien que paulatinamente a través del arrendamiento financiero adquirirá cuando haga uso de la opción de compra al finalizar el arrendamiento.

Cuando existe el contrato de arrendamiento en el cual necesitamos únicamente los servicios del equipo y no la propiedad del mismo, no hay mayor problema en el aspecto contable, pues vamos a llevar directamente a gastos el importe de las rentas.

Pero en el caso de que nos encontremos en un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, por medio del cual no solo se esta pagando por él una cierta cantidad por conceto de renta, sino además se está tratando de ontener su propiedad, vemos que existen diversos camino

en el aspecto contable a seguir en el caso de ejercerse o nó la opción de compra. Es decir, la intención del arrendatario es adquirir el uso del equipo por toda su vida útil, pero al mismo tiempo ir adquiriendo ciertos derechos sobre el equipo arrendado, como ya se mencionó, consisten en la opción de compra, la cual es a un precio considerablemente más bajo al precio del mercado.

Ahora bien, la opción de compra solo puede efectuarse hasta el momento en que termina de pagar todas las rentas por lo que aún cuando hemos ido adquiriendo el derecho de poder comprar el equipo, debemos esperar hasta que conforme a lo estipulado en el contrato, podamos hacerlo.

Así mismo, si dicha opción no es efectuada por el arrendatario, éste no tiene ningún derecho sobre el equipo, aún cuando haya cumplido con todas las obligaciones del contrato.

Refiriéndonos al tratamiento contable a seguir de las empresas arrendatarias con respecto al arrendamiento financiero, existen diversos criterios, los cuales expondré a continuación, algunos de ellos.

De acuerdo a la opinión del C. P. José Manuel Pintado en el boletín "Problemas Fiscales del Arrendamiento Financiero", el arrendamiento financiero debe registrarse en los libros del arrendatario como una compra si se desea reflejar el propósito de la operación, en la que no solo se está comprando paulatinamente el objeto arrendado, pagando por él, un precio X más el interés del capital ajeno utilizado para la operación.

Existen diversas formas de llevar a cabo este registro:

- Considerar el valor actual del bien arrendado (sin el sobre-precio que implica el interés) y crear una cuenta de "equipo arrendado" que será un renglón del activo fijo.

- El mismo valor considerado como un activo fijo bajo la denominación de "derechos en equinos arrendados".

- Si el arrendatario a suscrito títulos de crédito - por el total del contrato que incluye intereses, en el capítulo cargos diferidos se dará cabida a la cuenta "intereses cubiertos por adelantado".

- Si los intereses no han dado origen a pagarés o letras de cambio, únicamente se registrarán éstos con cargo a resultados del año en que se van devengando.

- El pasivo quedará registrado en la cuenta "rentas = por pagar sobre equipo arrendado" por el valor actual del equipo, o por este valor más los intereses dependiendo de que los títulos de crédito se hayan suscrito o no.

- El cargo a resultados se hará mensualmente por la depreciación estimada en la vida útil del bien, sobre el valor actual. Además, se cargarán los intereses devengados según el sistema financiero que se desea adoptar.

- Los pagos mensuales (o la periodicidad convenida), se cargarán al pasivo previamente creado.

Los procedimientos arriba mencionados, satisfacen plenamente las necesidades de información de una empresa cuyo renglón de equipo arrendado con opción de compra es significativa dentro de su volumen de negocios.

Otro criterio - del tratamiento contable a seguir es

el del Sr. C. P. Carlos morales Felgueres en "Estudio Contable del Impuesto Sobre la Renta", en el que nos dice:

Cuando el balance se interpone entre la fecha del contrato de arrendamiento financiero y el término fijado para la decisión de la opción de compra, se presenta el problema de como considerar la transacción. Existen tres procedimientos, para dar solución a este problema.

1. Registrar el activo por su valor total, contra el pasivo correspondiente, a cargo del cual se consideran las rentas.

2. No considerar ni el activo, ni el pasivo y tratar las rentas como un gasto.

3. Registrar las rentas dentro de una cierta cuenta - transitoria del activo fijo, con objeto de traspasar su - saldo a la cuenta definitiva cuando se perfeccione la operación, apareciendo hasta entonces su valor completo en el balance.

No hay que confundir éstos casos, nos dice el autor, con el contrato de promesa de venta o un contrato de compra-venta con reserva de dominio, en virtud de los cuales, si bien es cierto que el título de propiedad no ha sido legalmente perfeccionado sino hasta el cumplimiento de cierta condición, generalmente por el importe de la cosa adquirida existe un pasivo que incluso puede quedar materializado en la forma de documentos por pagar. En este caso se - carga al activo y se señala en el pasivo correspondiente.

La Comisión de Valores sostiene que no esta de acuerdo con la práctica contable de admitir como activo, el valor completo de una cosa sobre la uqe el registrante tiene

una opción, aunque a la fecha los pagos efectuados hayan sido satisfechos conforme dicho contrato. Lo anterior nos demuestra la impropiedad del primer método.

En favor del segundo procedimiento, diremos que el tratamiento se apega a la naturaleza del contrato.

Las cantidades pagadas con anterioridad a la resolución de la compra, representan el precio del uso, aunque a la postre forme parte del precio de adquisición.

El hecho de necesitar rectificar el superavit ganado, al decidir la compra del activo, además de subestimar el valor del mismo, hacen que el procedimiento que comentamos sea inaplicable.

Por eliminación nos sigue comentado el autor, queda el tercer procedimiento, que reporta las siguientes ventajas: a) No se inflan los valores del balance, admitiendo bienes cuya propiedad actualmente no se ha perfeccionado, ni registrado valores por un pasivo que desde el punto de vista de equidad la empresa no ha aceptado. b) No se afectan las cuentas de gastos por cantidades superiores a las que habría de pagar simplemente por el uso de una cosa.

En mi opinión, primeramente se debería unificar en la técnica contable el registro de estas operaciones con objeto de que los usuarios de la información no confundan los datos presentados de manera diferente en empresas con esas mismas operaciones y evitar con éllo además, problemas de tipo fiscales.

El criterio para llevar acabo el registro contable del arrendamiento financiero por parte de los arrendatario en mi opinión es el siguiente:

Al momento de celebrar un contrato de arrendamiento - financiero de equipo con opción de compra, por el cual se expiden títulos de crédito se debe cargar a una cuenta de activo que podríamos llamar "derechos en equipo arrendado" por el monto total del contrato, excepto por la cantidad - de la opción por ejercer, con crédito, a una cuenta de pasivo que denominaremos "documentos por pagar por arrendamiento" por concepto de rentas.

De acuerdo a la periodicidad que se estipule en el - contrato, cuando se paguen documentos por rentas, se cargará a la cuenta de "documentos por pagar por arrendamiento" con crédito a Bancos.

Al concluir cada ejercicio natural se hace para fines fiscales un asiento de cierre, cargando a una cuenta de resultados deudora denominada "gastos por arrendamiento" por concepto de rentas devengadas en el año, con crédito a "ingresos no acumulables", la cual será partida de conciliación, dentro de la conciliación de la utilidad contable y el ingreso global gravable.

Al terminarse el contrato de arrendamiento y se haga uso de la opción de compra, se traspasará de la cuenta "derechos en equipo arrendado" junto con la cantidad pagada - por la opción de compra a una cuenta de activo fijo por el equipo adquirido, el cual se depreciará a partir de esa fecha por el monto de la opción a las tasas autorizadas por la Ley.

En el caso de concluir el contrato de arrendamiento y no ejercerse la opción de compra por parte del arrendata-

rio, se cancelaría la cuenta "derechos en equino arrendado" con cargo a "gastos por arrendamiento", y para efectos fiscales los gastos por concepto de rentas que ya se hubieren deducido en ejercicios anteriores; no lo serán al abstenerse de ejercer la opción de compra. Se devolverá el equipo a la arrendadora en caso de no renovarse el contrato y lógicamente no se registraría nada en el activo fijo.

A continuación expongo un ejemplo práctico de un bien adquirido por medio de un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra:

Costo original del equipo	\$ 5'000,000
Intereses	2'000,000
Plazo del arrendamiento	2 años
Renta anual	3'000,000
Valor de la opción de compra	1'000,000

Las operaciones se registrarán como sigue:

- Al celebrar el contrato de arrendamiento.

Cuenta complementaria de Activo Fijo

Derechos de equipo arrendado 6'000

Pasivo Fijo

Doctos. por pagar por arrend. 6'000

- Anualmente se harían los siguientes asientos.

- 1 -

Pasivo Fijo

Doctos. por pagar por arrend. 3'000

Activo Circulante

Bancos 3'000

- 2 -

En Resultados		
Gastos por arrendamiento	3'000	
En resultados		
Ingresos no Acumulables		3'000
- Al finalizar el contrato y haciendo uso de la opción de compra, se hará el siguiente asiento.		
Activo Fijo		
Equipo	7'000	
Derechos de equipo arrendado		6'000
Activo Circulante		
Bancos		1'000

La técnica contable a seguir en el arrendamiento financiero por parte del arrendador, en mi opinión, debe registrarse como una venta en abonos, en la cual el bien dado en arrendamiento debe depreciarse según las tasas autorizadas por la Ley del Impuesto sobre la Renta, cargando a Bancos con crédito a Ingresos por arrendamientos por las rentas pagadas, al momento de ejercer la opción de compra daremos de baja tanto el equipo arrendado como la depreciación acumulada, registrando la pérdida o utilidad (según sea el caso) en venta de activo fijo.

A) Marco Fiscal de la Ley del Impuesto sobre la Renta

Desde el punto de vista del arrendatario, son los artículos 48, 49 y 50, los que relamentan su intervención en éstos contratos. Los cuales textualmente dicen: (4)

--  
(4) "Ley del Impuesto sobre la Renta", México, D. F. 1989

Artículo 48.- Tratándose de contratos de arrendamiento financiero, se considerará como monto original de la in versión, la cantidad que resulte de aplicarle al total de pagos convenidos para el termino forzoso inicial del contrato, el porciento que conforme al cuadro contenido en este artículo corresponda, según el número de años del plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de interés aplicable al primer año del plazo pactado; cuando varíe la tasa aplicable al primer año se considerará el promedio de "dicho año".

"Cuando el arrendador sea un residente en el extranjero para efectos de la aplicación, se aplicará el cuadro contenido en este artículo, se considerará que el interés fijado para determinar los pagos correspondientes al primer año de plazo, es el interés por operaciones interbancarias que rija en el mercado de Londres (LIBOR) al momento de ca lebrar el contrato".

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

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

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

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

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

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

II. "Si se obtiene participación por la enajenación de los bienes a terceros, deberá considerarse como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades

des ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a terceros".

En lo referente al arrendador, éste tiene la obligación de señalar la tasa de interés que consideró para fijar los pagos de las cantidades convenidas en el contrato respectivo. Lo anterior, porque dicha tasa servirá como base, al arrendatario, para determinar la proporción que del contrato de arrendamiento debe cargar al activo fijo y depreciarlo conforme a los artículos 44 y 45 de la propia ley.

Por su parte, el arrendatario deberá calcular el costo de adquisición de los bienes objeto del contrato, tomando como base el plazo inicial forzoso del mismo y la tasa de interés que el arrendador utilizó para calcular los pagos periódicos.

Las modificaciones y reformas vigentes desde el 1.º de enero de 1983, incluyen unas tablas que van desde el 10% hasta el 160% y desde 1 hasta 30 años o más de vigencia del contrato para que, de esta forma, se determine el porcentaje que deberá considerarse como costo de adquisición. (Las cuales están incluidas en el artículo 48 de la Ley del impuesto sobre la renta).

Es decir, si suponemos un contrato en donde se haya pactado un plazo inicial forzoso de 5 años a una tasa de interés del 25% al porcentaje que del monto total del contrato debe considerarse como costo de adquisición es de 54%, mismo que se depreciará a los porcentajes de los artículos 44 y 45 de la ley y el 46% restante se deberá amortizar durante la vigencia forzosa del contrato en anualidad

des iguales, o lo que es lo mismo, en el ejercicio en el - que se deban realizar los pagos.

Cuando las tasas de interés reales de los contratos - no coinciden exactamente con algunos de los porcentajes de tasa de interés establecidos en el cuadro contenido en el artículo 43, se deberá considerar la que este más próxima al interés pactado.

Como al entrar en vigor dichas reformas, existen contratos celebrados con anterioridad, por lo que dichos contratos quedan sujetos a las reglas anteriores, es decir, - guardarán el mismo comportamiento fiscal que tuvieron antes de que entraran en vigor las reformas, dependiendo del plazo inicial forzoso del contrato y de la tasa de interés pactada en el mismo, pero aplicando la nueva tabla del artículo 48, transcrita anteriormente.

De acuerdo con lo anterior, la autoridad está considerando las rentas del arrendamiento financiero de dos formas: una, como parte del activo fijo de la empresa, depreciable según los artículos 44 y 45, en los montos proporcionales de acuerdo con la duración del contrato.

La otra forma es como carga financiera para la adquisición del equipo, cargable a resultados durante la vigencia del contrato, por complemento de los porcentajes correspondientes.

B) Marco Fiscal de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

A partir del 1o. de enero de 1980, la Ley del Impuesto al Valor Agregado entró en vigor, afectando todas las -

operaciones económicas de las empresas en general y al arrendamiento financiero en particular.

De acuerdo con la ley mencionada en el tema anterior, Ley del Impuesto sobre la Renta, que reglamenta la enajenación de bienes y el tema referente al uso o goce temporal de bienes. Así mismo, el arrendamiento financiero es un contrato que tiene características de ambos temas, es decir, se permite el uso o goce del bien durante un tiempo determinado y al final del contrato se traslada la propiedad del bien al arrendatario; pero dadas las características fundamentales del contrato, se traslada la propiedad de los bienes al final del contrato, a cambio de una obligación de compra por parte del arrendatario; es decir, el arrendatario usa y goza los bienes durante la vigencia del contrato y, al final, adquiere los bienes en propiedad a cambio del pago de la obligación de compra mencionada.

Ahora bien, en el artículo 80. de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, hace referencia del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, en donde se define lo que se debe entender por enajenación.

Se entiende, según el Código Fiscal de la Federación, que el arrendamiento financiero cae dentro de la enajenación de bienes, ya que, según las características del contrato, el arrendador transfiere la propiedad de los bienes con posterioridad a la fecha de celebración del contrato. Por otro lado, en el capítulo IV, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, relativo al uso o goce temporal de bienes, en su artículo 19, se dice que "Para los efectos de -

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

Desde el punto de vista del artículo transcrito antes el arrendamiento financiero no cae en este capítulo, ya que el uso o goce en este contrato, a pesar de que es temporal, esta sujeto a una transferencia de propiedad, situación que no esta contemplada en el arrendamiento puro y si la enajenación de bienes considerada en el artículo 8o. de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

El arrendamiento financiero, ésta gravado por el impuesto mencionado a la tasa general del 15% o bien, si el contrato se realiza en la franja fronteriza de 20 kilometros paralela a la línea divisoria internacional del norte del país y la colindancia con Belice y Centroamérica, o en las zonas libres de Baja California y parcial de Sonora y Baja California Sur, estará gravado a la tasa del 6%.

Para calcular la base del impuesto en este tipo de contratos, habrá que considerar el monto de la renta, adicionado por los intereses normales generados por el contrato, intereses moratorios y cualquier otra cantidad que se adicione al monto original; sobre la cantidad así determinada, se aplicará la tasa del 15% o del 6% según corresponda. El total mencionado en el párrafo anterior corresponderá a las cantidades relativas a cada parcialidad, en el mo

mento en que cada una de las contranprestaciones sea exigible. En ningún momento, el arrendatario deberá considerar que el Impuesto al Valor Agregado por el arrendador forma parte del valor del contrato de arrendamiento financiero, con base en lo especificado en el tercer párrafo del artículo 10. de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. La técnica establecida para este impuesto, hace que éste sea benéfico, desde el punto de vista de los costos de las empresas, ya que al suprimirse el Impuesto sobre Ingresos Mercantiles, que anteriormente gravaba al arrendamiento financiero y que se consideraba como un costo para la empresa, ahora con la Ley del IVA, el impuesto que sea trasladado al arrendatario, este lo considerará como impuesto acreditable, no como costo, lo que repercutirá en una reducción del costo total del contrato; es decir antes de la reforma fiscal, y en comparación con el regimen impositivo actual, se tenía un costo mayor en un 4%, por los contratos celebrados hasta la fecha indicada.

No. de años del plazo inicial for- zoso del contrato	Tasas de interés hasta del									
	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	
	monto original de la inversión									
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1	91	87	83	80	76	74	71	69	67	67
2	87	81	76	72	67	64	61	58	56	56
3	83	76	70	65	60	63	53	48	47	47
4	79	71	65	59	54	50	46	43	40	40
5	76	67	60	54	49	44	41	38	35	35
6	73	63	55	49	44	40	36	33	30	30
7	70	59	52	45	39	36	32	29	27	27
8	67	56	48	42	36	32	29	26	24	24
9	64	53	45	38	33	30	26	24	22	22
10	62	50	42	36	31	27	24	22	20	20
11	59	48	39	33	28	25	22	20	18	18
12	57	45	37	31	26	23	21	18	17	17
13	55	43	35	29	25	22	19	17	15	15
14	53	41	33	27	23	20	18	16	14	14
15	51	39	32	26	22	19	17	15	13	13
16	49	37	30	24	20	18	16	14	12	12
17	47	36	28	23	19	17	15	13	11	11
18	46	34	27	22	18	16	14	12	10	10
19	44	33	25	21	17	15	13	11	9	9
20	43	31	24	20	16	14	13	11	8	8
21 a 25	39	28	22	17	14	12	11	10	7	7
26 a 30	33	23	18	14	12	10	9	8	6	6
más de 30	28	19	14	11	10	8	7	6	5	5

Para mayor claridad, se transcribe la tabla mencionada en el artículo 48 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, vigente:

	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%
	monto original de la inversión									
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1	65	62	61	59	57	56	54	53	51	50
2	53	51	49	47	45	43	42	40	39	38
3	44	42	40	38	36	35	33	32	30	29
4	38	35	33	31	30	28	27	26	24	23
5	32	30	28	27	25	24	22	21	20	19
6	28	26	24	23	21	20	19	18	17	16
7	25	23	21	20	19	18	17	16	15	14
8	22	20	19	18	16	15	15	14	13	12
9	20	18	17	16	15	14	13	12	12	11
10	18	17	15	14	13	12	12	11	11	10
11	16	15	14	13	12	11	11	10	10	9
12	15	14	13	12	11	10	10	9	9	8
13	14	13	12	11	10	10	9	9	8	8
14	13	12	11	10	10	9	8	8	8	7
15	12	11	10	10	9	8	8	7	7	7
16	11	10	10	9	8	8	7	7	7	6
17	11	10	9	8	8	7	7	7	6	6
18	10	9	9	8	7	7	7	6	6	6
19	10	9	8	8	7	7	6	6	6	5
20	9	8	8	7	7	6	6	6	5	5
21 a 25	8	7	7	6	6	5	5	5	5	4
26 a 30	6	6	5	5	5	4	4	4	4	4
más de 30	5	5	4	4	4	4	3	3	3	3



## CONCLUSIONES

Son muchas las conclusiones que se pueden obtener del análisis efectuado, de las cuales unas serán favorables al arrendamiento financiero y otras no; ya que depende en gran medida del tipo de empresa que lo estudie, del criterio financiero que aplique la persona interesada y sobre todo de las posibilidades económicas y crediticias de la propia empresa.

En base a los resultados obtenidos en los estudios realizados, se observó que éstos, así como diversos procedimientos existentes, no tienen aplicación general, es decir para todas las empresas; ya que lo que es adecuado para una empresa, no puede ser para la otra y viceversa. Por lo que para cada una de las empresas, habrá que analizar todas las posibilidades, caminos y alternativas, tanto cualitativas como cuantitativamente.

El arrendamiento financiero definitivamente representa para el arrendatario un beneficio, ya que de hecho el deducir las rentas pagadas se está llevando a cabo una depreciación acelerada y consecuentemente el pago del impuesto sobre la renta se difiere.

Para la pequeña y mediana industria es muy convenient-

te, ya que éstas requieren con mayor necesidad, de fondos en su etapa de crecimiento, y al efectuarse este tipo de contratos se difiere tanto el pago de impuestos, como el pago del costo del activo.

Los intereses que produce el arrendamiento financiero no son absorbidos por completo por el arrendatario, ya que al convertirse en una deducción fiscal, el fisco absorbe parte de los mismos, dependiendo este porcentaje del nivel de utilidades que obtenga la empresa.

El arrendador contablemente debe registrar estas operaciones como una venta en abonos, en virtud de que difícilmente se dejará de ejercer la opción; en caso de no llevarse a cabo, estaremos ante una rescisión de una venta en abonos, en la cual la técnica contable obliga a incluir el bien devuelto en el inventario, al precio de la operación menos el demérito correspondiente.

Sería conveniente unificar el criterio contable para registrar este tipo de operaciones tanto del arrendador como del arrendatario, con objeto de que los usuarios de la información no se formen juicios diferentes al comparar dos o más empresas con las mismas operaciones realizadas al respecto.

## BIBLIOGRAFIA

- CANADA JOHN R. Técnicas de Análisis Económico para Administradores e Ingenieros. Editorial Diana. México, 1986. 443 pp.
- FRANCO DIAZ EDUARDO. Diccionario de Contabilidad. Siglo Nuevo Editores. México, 1983. 210 pp.
- GARCIA MENDOZA ALBERTO. Análisis e Interpretación de la Información Financiera. Compañía Editorial Continental. México, 1987. 337 pp.
- HAI ME LEVY LUIS. El Arrendamiento Financiero. Ediciones Pisoales ISEF. México, 1983. 173 pp.
- JOHNSON ROBERT W. Administración Financiera. Compañía Editorial Continental. México, 1984. 723 pp.
- VAN HORNE JAMES C. Administración Financiera. Prentice-Hall Hispanoamericana. México, 1988. 930 pp
- WESTON J. FRED Y BRIGHAM EUGENE. Fundamentos de Administración Financiera. Nueva Editorial Interamericana. México, 1987. 332 pp.
- Ley del Impuesto sobre la Renta.
- Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- Código Fiscal de la Federación.
- Código Civil, D. F.