



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN

FALLA DE ORIGEN

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
UNA MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A N

**MARIA DULCE DEL CARMEN HERRERA RENDON
JOAQUIN VALDEMAR RODRIGUEZ CORAZA**

ASESOR: C.P. JUAN CORTES GUTIERREZ



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.

FALLA DE ORIGEN



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN
P R E S E N T E .

AT'N: Ing. Rafael Rodríguez Ceballos
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS TITULADA:

"El Arrendamiento Financiero, una Modalidad de Financiamiento"

que presenta la pasante: Herrera Remón María Dulce del Carmen
con número de cuenta: 824246-6 para obtener el TITULO de:
Licenciado en Contaduría ; en colaboración con :

Rodríguez Coraza Joaquín Valdemar
Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cuautilán Izcalli, Edo. de Méx., a 6 de NOVIEMBRE de 1994

PRESIDENTE	<u>C.P. Pedro Acevedo Romero</u>
VOCAL	<u>C.P. Arturo León León</u>
SECRETARIO	<u>C.P. Juan Cortés Gutiérrez</u>
PRIMER SUPLENTE	<u>C.P. Carlos González Álvarez</u>
SEGUNDO SUPLENTE	<u>C.P. Alejandro Acosor Zavala</u>

FALLA DE ORIGEN



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JAIME KELLER TORRES
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLAN
P R E S E N T E .

AT'N: Ing. Rafael Rodríguez Ceballos
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS TITULADA:

"El fortalecimiento Financiero, una Modalidad de Financiamiento"

que presenta el pasante: Rodríguez Coraza Joaquín Valdemar
con número de cuenta: 8203974-3 para obtener el TITULO de:
Licenciado en Contaduría ; en colaboración con :

Herrera Rendón María Dulce del Carmen
Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cuautitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 5 de NOVIEMBRE de 1994

PRESIDENTE	<u>C. P. Pedro Acosta Romero</u>
VOCAL	<u>C. P. Arturo León León</u>
SECRETARIO	<u>C. P. Juan Cortés Gutiérrez</u>
PRIMER SUPLENTE	<u>C. P. Carlos González Álvarez</u>
SEGUNDO SUPLENTE	<u>C. P. Alejandro Amor Zavala</u>

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

UNAM

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES

CUAUTITLAN

FES-C

El camino de la enseñanza, educación y aprendizaje es largo y para algunos difícil. La satisfacción de haber logrado algo, nos impulsa a seguir adelante. El camino nunca termina y la meta se ve aún más lejana pero con mayores satisfacciones.

Un inmenso agradecimiento a nuestra máxima casa de estudios porque en ella hemos recorrido este camino, y a nuestra facultad de estudios superiores - Cuautitlán, ya que nos ha forjado como profesionistas, para el engrandecimiento de México.

A tí señor,

Por ser el principio y fin de todas las cosas

A mis padres:

**Amelia Rendón Valdez
Angel Herrera Mozo**

En reconocimiento a toda una vida llena de sacrificios, por el dinamismo que me han inyectado hacía la superación constante y por ese inmenso e inmerecido amor profesado a mis hermanos y a mí.

A mis Padres y Tía:

Gracias por estar siempre presentes en los momentos más importantes, y porque con su ejemplo y paciencia han dado sentido a mi vida.

A mis hermanas: Mary y Vero mis primos Enrique y Gloria, sobrinos y familiares. A todos gracias por su insistencia.

"A todos nos gusta pertenecer, saber que formamos parte de algo, saber que somos amados y aceptados: entonces hagamos de nuestra familia un grupo en donde encontremos paz, comprensión y compañía. Formemos parte de tal manera que siempre se piense en plural y no en el "yo" egoísta. Pensemos en el bienestar nuestro, en nuestros problemas y en nuestras satisfacciones, compartamos no solo las ventajas de pertenecer a una familia, sino las responsabilidades, para que formando un frente unido podamos juntos, enfrentarnos a los problemas de una forma solidaria y generosa..."

A: Héctor, Caro, Lolita, Alberto, Lety, Vero, Lulú y Ric.

"Si tienes un amigo, has merecido un don divino. La amistad leal, sincera desinteresada, es la verdadera comunión de las almas, es más fuerte que el amor, porque este suele ser celoso, egoísta, vulnerable. La verdadera amistad perdura y se fortalece a través del tiempo y la distancia. No se necesita ver frecuentemente al amigo para que la amistad perdure. La felicidad del amigo nos da felicidad; sus penas se vuelven nuestras porque hay un maravilloso lazo invisible que una a lo amigos. La amistad es bella sobre toda ponderación, para el que tiene un amigo, no existe soledad".

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a ustedes mis padres, que con tanto esfuerzo colaboraron para el cumplimiento de una meta más en mi carrera, no digo quizá, sino la más importante en mi vida profesional y que representa la herencia más valiosa que pueda significar para un hijo, lo cual sinceramente agradezco por haber depositado toda su confianza, cariño y amor, como verdaderos padres con los cuales siempre he contado gracias a Dios. A ustedes dos, por el apoyo moral, económico e incondicional que siempre se ofrecieron, así como, sus sabios consejos que lograron transmitirme, la enorme paciencia por los cuidados y educación que me brindaron en mi desarrollo personal y profesional, para así, poder enfrentar los retos de esta vida a la cual me dieron oportunidad. "Gracias...Los quiero mucho..."

Atentamente,

Joaquín Valdemar Rodríguez Coraza

Diciembre de 1994

A mi Madre:

Ahora que me siento solo, sin tu presencia y amor pido a dios me ayude a encontrar sentido a la vida, animado solamente con la esperanza de que al final de mis días te encuentre nuevamente a tí, toda mi vida no me será suficiente para llorarte trataré de recordar y reflexionar todas tus enseñanzas. Tendré presente cada imagen, detalle, cariño acción que sobre mi prodigaste, pero sobre todo el momento en que nos reunamos, ya que creo que más allá de este mundo material siempre habrá otro espacio el cual prolongará la felicidad y alegría de los años que me brindaste al estar contigo.

Tu hijo que nunca te olvidará

Joaquín

Diciembre de 1994

TODO HOMBRE

Todo hombre debe decidir, una vez en su vida si se lanza a triunfar arriesgándolo todo, o se sienta en su balcón tranquilamente a contemplar el desfile de los triunfadores

A Honoria, por su valiosa ayuda, insistencia y dedicación.

**"Si te atrae una lucesito, síguela, si te conduce al pantano,
ya saldrás de él, pero si no la sigues, toda la vida te
mortificarás pensando que acaso era tu estrella".**

C. P. Juan Cortés Gutiérrez

**Nuestro más sincero agradecimiento por su apoyo, sus
útiles consejos, su valiosa asesoría y amén de su
paciencia. A él nuestro reconocimiento.**

Al honorable jurado

C. P. Pedro Acevedo Romero

C. P. Arturo León León

C. P. Juan Cortés Gutiérrez

C. P. Carlos González Álvarez

C. P. Alejandro Amador Zavala

"EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO"

UNA MODALIDAD DE FINANCIAMIENTO

CAPITULO I

Página

ANTECEDENTES:

1.1.	Breve Historia del Arrendamiento Financiero	1
1.2.	Antecedentes en México	3
1.3.	Definición de Arrendamiento Financiero	10
1.4.	Objetivos	11
1.5.	Características	12

CAPITULO II

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.1.	Elementos del contrato de Arrendamiento Financiero	13
2.1.1.	Sujetos	13
2.1.2.	Objeto	14
2.1.3.	Elemento de validez	15
2.2.	Características del contrato	16
2.2.1.	Formales	16
2.2.2.	Particulares	17
2.3.	Modalidades del Arrendamiento Financiero	22
2.3.1.	Clasificación del Arrendamiento	22
2.3.2.	Compra-venta	26
2.3.3.	Arrendamiento Puro	27
2.3.4.	Arrendamiento Financiero	29
2.3.5.	Arrendamiento Apalancado	30
2.4.	Bienes sujetos a arrendamiento	31
2.5.	Marco Teórico	32
2.5.1.	Legal	32

2.5.1.1.	Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito	32
2.5.1.2.	Código Fiscal de la Federación	35
2.5.1.3.	Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento	37
2.5.1.4.	Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento	43
2.5.1.5.	Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles	44
2.5.1.6.	Ley del Impuesto al Activo y su Regla- mento	45
2.5.2.	Normas Contables a Nivel Nacional	47
2.5.3.	Normas Contables a Nivel Internacional	53

CAPITULO III

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DEL FINANCIAMIENTO

3.1.	Estados Financieros	60
3.1.1.	Análisis e Interpretación de Estados Financieros	61
3.2.	Fuentes de Financiamiento	72
3.2.1.	Internas	73
3.2.2.	Externas	73
3.3.	Ventajas y Desventajas del Arrendamiento Financiero	75
3.3.1.	Ventajas	75
3.3.2.	Desventajas	77
3.3.3.	Importancia y Necesidad de Planear el Financiamiento	78
3.4.	Los costos de Arrendamiento en contraste con la adquisición del bien	80
3.4.1.	Concepto de valor presente	81
3.4.2.	Concepto de valor de recuperación	84

CAPITULO IV

MECANICA CONTABLE:

4.1.	Para el arrendatario	86
------	----------------------	----

CASO PRACTICO:

	Exposición del caso	100
-	Conclusiones	112
-	Bibliografía	118
-	Anexo I	120

CAPITULO I
ANTECEDENTES

1.1. Breve Historia del Arrendamiento Financiero

La palabra arrendamiento etimológicamente tiene su origen en el término renta, cuya raíz, del latín es "Redita" que significa beneficio o utilidad.

El "Diccionario de la Real Academia de la lengua española", indica como primeras acepciones de alquiler los siguientes:

"Dar a otro alguna cosa para que use de ella, por el tiempo que determine, mediante el pacto o pago de una cantidad convenida".

El arrendamiento financiero se remonta a Babilonia y Egipto, donde existieron figuras parecidas al concepto de arrendamiento. Durante siglos, se usó exclusivamente con terrenos agrícolas. Esto permitió a la clase dominante conservar el control de grandes extensiones de tierra, sin tener que preocuparse por el cuidado de éstas y, beneficiándose con la producción de las mismas. Durante la Revolución Industrial el arrendamiento empieza a expandirse más allá de sus límites tradicionales, abarcando áreas como la producción, transportes, etc.

El auge del Arrendamiento se manifiesta después de la Segunda Guerra Mundial, ya que las empresas se encontraban en una situación crítica debido a que se habían dedicado a producir armamento bélico.

Cuando el financiamiento del ente económico no es posible mediante las fuentes normales de crédito, el Arrendamiento Financiero surge como una opción de apalancamiento externo.

Durante la post-guerra surgieron nuevos tipos de maquinaria, equipo de oficina, etc., pero dada la desconfianza existente por el momento en que atravesaban, este nuevo equipo solo logró su distribución mediante el Arrendamiento, ya que las compañías no estaban dispuestas a correr el riesgo de adquirir la propiedad del bien y a su obsolescencia, mientras el equipo era probado.

Así es como en Estados Unidos, surge la primera arrendadora denominada, United States Shoes Machines Corporation en 1945. La cual comenzó alquilando máquinas a los comerciantes de zapatos, al término del contrato si el material quedaba anticuado se obtenía un nuevo equipo o simplemente se renovaba el contrato.

En 1952 surge la United States Leasing Corporation, en San Francisco, mediante la iniciativa del director de una fábrica de productos alimenticios el cual, teniendo que proporcionar a la marina un gran pedido de alimentos, alquiló el equipo necesario para su producción basándose en dos ideas principales: la importancia de utilizar el bien sobre la propiedad y el autofinanciamiento del mismo a través de su uso productivo, calculando adecuadamente la renta.

Posteriormente surgieron otras arrendadoras como la International Business Machines (IBM) con la participación en su mayoría de bancos; compañías de seguros y sociedades financieras de ventas a plazos, como la National Equipment.

En 1970, se inicia el auge del arrendamiento en Europa. Inglaterra, con sus máquinas electrónicas en el tratamiento de la información; asimismo se crea una filial de la United States Leasing Corporation. En 1961 se creó la Arrendadora Elco, luego Mercantil Credit Ltd., Astley International Trust e Industrial Leasing and Financed, Ltd.

En Francia en 1962 inicia el arrendamiento (Credit-Bail) con la creación de Locafrance por un grupo de bancos y aseguradoras donde en 1964 obtienen un volumen por contratos de arrendamiento de doscientos millones de francos para llegar a 1969 con dos mil millones.

En Italia, en 1961 surgen filiales de empresas estadounidenses con la Arrendadora American Industrial Leasing.

En 1963, se fundó en Roma la Locatrice Italiana, S.P.A., cuyo volumen de operaciones en 1975 ascendía a \$7,600 millones de liras, que representaba el 73% del crédito total.

Es así como el Arrendamiento Financiero, pasó de ser una simple manera de adquirir equipos, a ser considerado, por la arrendataria como una fuente de financiamiento externo y una fuente de riqueza para el arrendador. En los últimos 30 años se ha convertido en una de las principales fuentes de apalancamiento externo del mundo.

1.2. Antecedentes en México

Hacia los años de 1960-1961 surgen las primeras Arrendadoras Profesionales en México, siendo una de ellas, Internacional de Arrendamiento (posteriormente cambió de nombre a Arrendadora Serffin, S. A.), creándose muchas otras Instituciones con el mismo objeto y en casi todos los casos, bajo la protección y/o amparo de las Sociedades Bancarias. De tal forma que hasta antes de 1966 no había una Norma o Reglamentación que hiciera mención al Arrendamiento Financiero.

Fue en abril del año 1966, cuando la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por conducto de la Dirección General del Impuesto sobre la Renta emite un acuerdo conocido como "Criterio 13" dando a las operaciones pactadas bajo contratos de Arrendamiento Financiero, un trato de ventas en abonos. Bajo este criterio los bienes o artículos, sujetos del contrato, no sufrirían depreciación de ninguna forma, durante el plazo estipulado en el mismo ya que el arrendatario contaba con la ventaja fiscal, de acuerdo a la Ley del Impuesto sobre la Renta, vigente entonces, de deducir el monto total de las rentas pagadas que por este concepto se hicieran. Mientras que el arrendador tenía la opción de amortizar en el plazo estipulado el costo total del bien.

De esta forma, durante la vigencia del contrato, era enteramente deducible el importe total del mismo para el arrendatario, mientras que para el arrendador, sólo sería gravable para impuesto, la diferencia resultante entre el precio pactado y el costo del bien. Resulta evidente el diferimiento del impuesto y lo conveniente por parte del arrendatario de recurrir a este tipo de contrato.

En septiembre de 1969, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público revoca el "Criterio 13" con la justificación que era contrario al concepto y sistema de depreciación, por lo cual el arrendatario, conservaba el derecho de deducir las rentas pagadas, mientras que el arrendador sólo podría hacer lo mismo con la depreciación del bien objeto del arrendamiento.

En 1970 se emite un oficio - circular en el cual se explica el tratamiento, tanto contable como fiscal a seguir, y los alcances del oficio, que derogó al "Criterio 13" en 1969.

Conocida esta última, como "Criterio 13 Bis", este consignaba la rectificación de las Declaraciones de las Arrendadoras Financieras que habían adecuado sus operaciones a lo establecido en el "Criterio 13" y por lo cual se les otorgaba un límite de 30 días, al término del cual deberfan éstas de corregir sus declaraciones presentadas en ejercicios anteriores para ajustarse a las nuevas disposiciones vigentes en la Ley del Impuesto sobre la Renta (corrección de la deducción correspondiente a sus costos por la depreciación de los bienes, acumulando a la fecha del ejercicio en que se ejerció la opción de compra, el diferencial entre el precio normal a que se vendió el bien y su costo original menos su respectiva depreciación).

Posteriormente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público procedió a revisar y ventilar las diferencias de impuestos, recargos y multas que surgieron a raíz de la aplicación de el procedimiento establecido en la nueva circular.

Para noviembre de 1974, se reforma nuevamente la Ley del Impuesto sobre la Renta para aclarar algunos puntos del tratamiento fiscal que aplicaba a las operaciones de arrendamiento.

Por medio del Diario Oficial de la Federación de fecha 20 de diciembre de 1974, se emite una nueva circular en la cual se autoriza la depreciación acelerada de los bienes sujetos a Arrendamiento Financiero, modificándose este concepto nuevamente en 1979.

El concepto de Arrendamiento Financiero es introducido en la Ley mediante la adición de la Fracción IV del Artículo 15 del Código Fiscal de la Federación que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1981.

Es durante este período, de 1976 a 1981, cuando entra en verdadero auge la actividad de las Arrendadoras Financiera Profesionales en México, y que pasaron de un financiamiento de mil ciento diez millones de pesos a doce mil setecientos veinticinco millones de pesos. En esta época la actividad de las arrendadoras se abrió a sectores como el de la construcción y transporte, equipo industrial, equipo de cómputo, aeronaves pequeñas y otros bienes diversos.

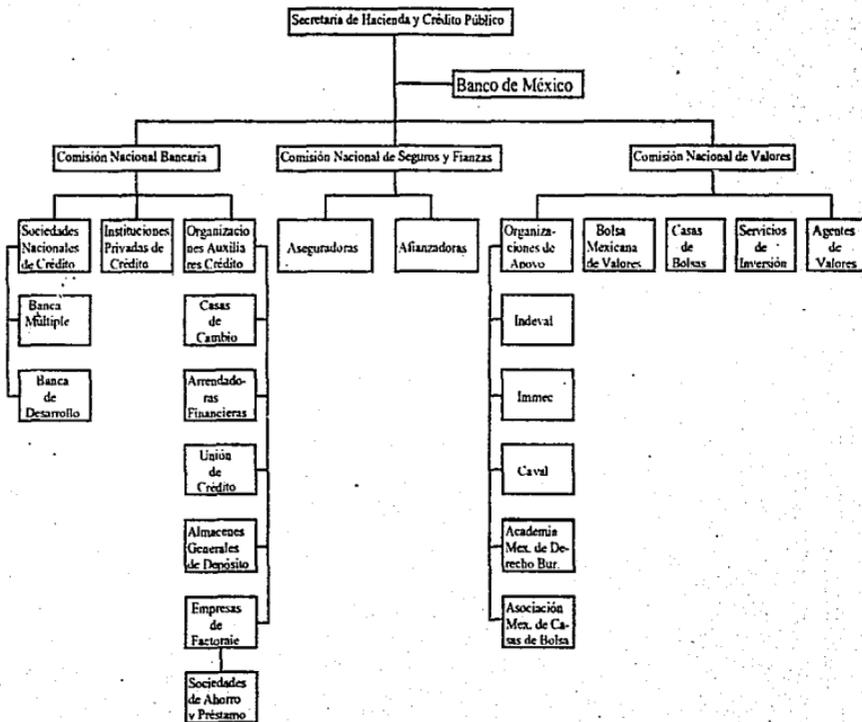
Las operaciones de las Arrendadoras se ampliaron inclusive, en algunos casos a créditos refaccionarios, hipotecarios y directos; tomando en consideración todo lo anterior, sería la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito que se publica en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1985, la que establece que todas las sociedades dedicadas a esta actividad, se deberían incorporar al Sistema Financiero Mexicano como una organización auxiliar de crédito, sujetos a concesión del Gobierno Federal. Ante esta situación las organizaciones que se dedicaban a esta actividad, solicitaron a las autoridades correspondientes dentro de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la concesión respectiva, otorgando esta última el 30 de junio de 1993, 59 concesiones, para operar como Arrendadoras Financieras profesionales las cuales se enlistan a continuación en orden de importancia respecto del volumen de operaciones que manejan:

- | | |
|-------------------------|---------------|
| 1. Bancomer | 11. Unión |
| 2. Internacional | 12. Inverlat |
| 3. Banamex | 13. Imexa |
| 4. Serfín | 14. Probrusa |
| 5. Financiera Monterrey | 15. Credimex |
| 6. Somex | 16. Banobras |
| 7. Financiera Reforma | 17. Atlántico |

8.	Prime	18.	Fina-rent
9.	Atlas	19.	Vector
10.	Comermex	20.	Programa
21.	Sofimex	45.	Ultra Arrenda
22.	Financiera del Norte	46.	Value
23.	Quadrum	47.	Asecam.
24.	Aba Renda (Arrenda)	48.	Bancreser
25.	Bancen	49.	Lefavt
26.	Plus	50.	Havre
27.	Banorte	51.	Arka
28.	Grupo Arrendador Capital	52.	Multiva
29.	Integral del Norte	53.	Afin
30.	Integral	54.	Alfa
31.	Valmex (CREMI)	55.	Dina
32.	Chapultepec	56.	Magna
33.	Invermexico (ASFIN)	57.	Financiera
34.	Finac	58.	Corporación
35.	Banorie	59.	Bursarrendám
36.	Finamex		
37.	Multiarrendadora		
38.	Estrategia		
39.	Margen		
40.	Del Bajfo		
41.	Fina-Arrenda		
42.	Lease		
43.	Mexicana		
44.	Promex		

Fuente: Estadística de Arrendadoras Financieras Tomo II N-5 de la Comisión Nacional Bancaria Junio 1993.

SISTEMA FINANCIERO



INTEGRACIÓN DE LOS GRUPOS FINANCIEROS

Campaña	Fecha de constitución	Grupo	Casa de origen	Asociación	Forma	Casa de origen	Asociación	Asociación	Asociación	Soc. de inversión	Grupos emisor	Tiempo
Abasco	6 Sep. 1991	Confía	Abasco	8								
Alfame Banamex	18 Oct. 1993			Del Norte		Monterrey			Del Norte		Abasco	3
Activar Bancomer	6 Sep. 1991	Banamex	Activar	Banamex	8							
Bececror	18 Ene 1993	Banamex y Bancomer		Banamex	5							
Banorte	21 Jul. 1992	Merc. del Norte	Atn	Atn								4
Del Sur este Est. Burx. ND	4 Feb. 1993	Del Sur este	Bursemax Est. Burx.	Corp. estrategia	5							
GBM												
Atlántico	8 Jun. 1992	Atlántico	GBM	Atlántico	A. Ec. y Finan.	8						
GF Arka	11 Nov. 1992		Arka	Arka						Arka Operadora		5
GF Bancome	19 May 1991	Bancomer	Bancomer	Bancomer	Bancomer	Bancomer	Bancomer	Bancomer	Bancomer	Bancomer		6
GF Capital	10 Jun 1992	Capital		Capital				Capital				4
GF Fina	12 Ago 1992		Valor	Financiera	Financiera			Finanzas Fina				4
GF Inverlat	28 May. 1991	Comarx	Inverlat		5							
GF Margen	23 Oct 1991	De Orlan		Margen		Dir. Margen	LA Continental	Margen			Ser. Corp. e Inv. Margen	8
GF Probursa	10 Abr. 1991	Mer. Probursa	Probursa	Probursa	Probursa	Probursa	Probursa	Probursa	Probursa	Probursa	Probursa	11
GF Serfin	27 Mar 1992	Serfin	Operado de B	Serfin	Ser. Corp. Ser.	8						
GF Com	12 May 1992			Com				Com				5
GF Inverm	7 Oct. 1991	Mexico	Inverm	Inv. Inverm	7							
GF Prime	24 Abr. 1991	Internac	Prime	Inv. Prime y Serv. Corp	10							
Hayve	30 Ago 1993	México	Hayve	Seguros Azteca	4							
Inbursa	4 Feb 1993	Inbursa	Inbursa	Inbursa	Inbursa	Inbursa	Inbursa	Inbursa	Inbursa	Inbursa	Seguros de Méx. LA Guardian	5
Interacciona	16 Nov 1992	Interac.	Interac.	Interac.	Interac.	Interac.	Interac.	Interac.	Interac.	Interac.	Interac.	6
Mexob		Mexob										
Banpels	29 Abr. 1991	Banpels	Banpels	Banpels	Banpels	Banpels	Banpels	Banpels	Banpels	Banpels	Banpels	7
Midal	30 Ago 1993	Midal		Midal				Midal				4
Multiva	11 Dic 1991	Del Centro	Multivalores	Multiva	Multiva Servs	6						
Promer	10 Ago 1992	Promer		Promer				Promer				3
Finamex	6 Jul. 1992	Unión	Val Inamex		BCH	BCH	Mexicana de Div.					5
Totales		23	20	26	24	20	10	7	6	5	14	156

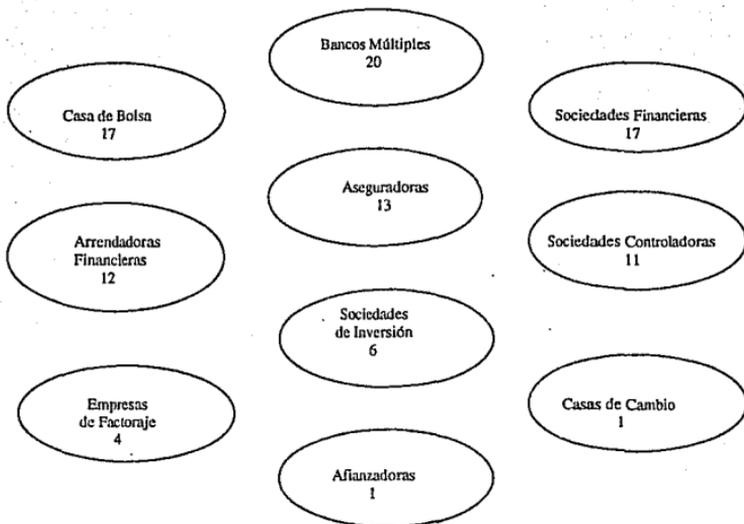
Nota. La información es al mes de diciembre de 1993. Revista Expansión Diciembre 1993.

1/ Los bancos que no están incorporados en grupos financieros son: Regional de Monterrey, Inmax, Cuadrum, Promotor del Norte, Intercontinental, Industrial y Obrero.
 2/ Las casas de bolsa que no están incorporadas en grupos financieros son: CBI, Finsta, Inmax, Valbumes y Vector Financiero, Diemo Oficial de la Federación, información periodística e información directa de los grupos.
 Fuente: Elaboración propia con información del directorio del sector.

Instituciones Financieras que planean establecerse en México

(No. de solicitudes)

TOTAL
102



Fuente: Periódico El Universal, agosto 1994

1.3. Definición de Arrendamiento Financiero

El arrendamiento es una forma de apalancamiento externo, es decir es una herramienta por medio del cual se obtienen los fondos necesarios para adquirir el uso del bien de que se trate.

Según el Código Civil "hay arrendamiento cuando 2 partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto" (Art. 2398).

Según el Boletín D-05 de la Comisión de Principios de Contabilidad nos dice "el arrendamiento es un convenio que otorga el derecho de usar inmuebles, planta y equipo, a cambio de una renta, por un período determinado".

En el Arrendamiento Financiero, la arrendadora adquiere los bienes seleccionados por la arrendataria quien a su vez adquiere el derecho al uso o goce de los mismos. Las rentas en un plazo forzoso se forman de tal manera que se pague a la Arrendadora el costo de adquisición del bien, las cargas financieras y los accesorios.

Según el C.F.F. Art. 15

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

I. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que quedará fijado en el contrato.

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

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

1.4 Objetivos

De una manera general, el arrendamiento viene a incorporarse al Sistema Financiero Mexicano como una fuente de recursos económicos, adecuados y oportunos vía aprovechamiento de bienes y servicios de capital.

El Arrendamiento Financiero es sin duda alguna producto de las circunstancias que rodean el mundo de los negocios y la actividad industrial, siendo una respuesta adecuada al proceso de industrialización de las naciones, ante la problemática de contar con un adecuado capital de trabajo y enfrentar el desafío tecnológico que convierte en obsoletas y absurdas las máquinas y/o equipo necesario para el desarrollo y propiedad de la entidad económica.

Esta nueva fuente de financiamiento, da la posibilidad de desviar o liberar la utilización de recursos de la propia entidad que, en un principio están destinadas a la adquisición de maquinaria y otros equipos necesarios, y así poder contar con el ansiado capital de trabajo, de vital importancia para el sano desarrollo las actividades de la entidad económica.

En el caso concreto de México esta operación viene siendo realizada por Arrendadoras Financieras de una manera profesional, convirtiendo la actividad de estas en un tipo de intermediación financiera, de tal forma que el Arrendamiento Financiero se ha considerado un instrumento complementario del crédito teniendo una estrecha vinculación con la actividad bancaria y financiera integrando una mediación entre la oferta de dinero del país y el exterior, y la demanda de bienes y productos para su explotación y aprovechamiento productivo, por cierto tiempo y sin necesidad de adquirir la propiedad de los mismos bienes.

Por todo lo anterior, se ha hecho posible la aceptación a nivel nacional e internacional del Arrendamiento Financiero.

1.5 Características

Básicamente del contrato de Arrendamiento Financiero se desprenden dos características, que lo diferencian de otras fuentes de financiamiento:

- Primeramente en lo que se refiere al concepto de propiedad, ya que el arrendador es el que mantiene la titularidad de la propiedad de los bienes en arrendamiento hasta el momento de su enajenación, condicionante indispensable dentro del Arrendamiento. Actualmente y ante el desarrollo del Arrendamiento, se da la práctica del subarrendamiento, que sin embargo, debe de contar con la aprobación del arrendador quien es el propietario de los bienes y,

- La otra característica será la renta o pagos mínimos que son las erogaciones que tendrá que realizar el arrendatario al involucrarse en un contrato de Arrendamiento Financiero, y estos pagos se harán de acuerdo a la periodicidad pactada previamente en el contrato. Es en esta parte, donde el arrendador durante el tiempo que sea vigente el contrato recuperará, parcial o totalmente la inversión que efectuó en los bienes que ha dado en arrendamiento, de igual manera recuperará los costos incurridos por mantenimiento más un margen o rendimiento de ganancia razonable.

CAPITULO II

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

FINANCIERO

Definición de contrato

Etimológicamente esta palabra se deriva del latín *contratus*, que significa pacto entre dos o más partes.

El Código Civil en su Art. 1793 lo define como:

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, o extinguir obligaciones. "artículo 1792 del Código Civil.

Como resultado de estos conceptos podemos decir que el contrato de Arrendamiento Financiero es:

"Un acuerdo de voluntades entre el arrendador y arrendatario los cuales adquieren derechos y obligaciones recíprocos, una para conceder el uso o goce temporal de un bien y la otra a aceptarlo mediante el pago de una retribución".

Elementos del Contrato de Arrendamiento

El Artículo 1794 del Código Civil nos indica: "para la existencia del contrato se requiere:

- Consentimiento y,
- Objeto que pueda ser materia del contrato

2.1.1. Sujetos:

Sujetos: Para que se celebre un contrato de arrendamiento deben intervenir dos partes:

- a) **Arrendador:** Es aquél que por medio del contrato se obliga a dar o conceder un bien para su uso o goce temporal.

b) **Arrendatario:** Es aquél que recibe el bien objeto del contrato para su uso o goce temporal a cambio de una "renta" bajo las condiciones establecidas en el mismo.

El consentimiento se manifiesta en el sentido de que exista un acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o goce y el precio cierto.

2.1.2. Objetos

Se consideran tales:

- a) **Bien**
- b) **Precio**
- a) **Bien:** Es la cosa material de consumo duradero, sujeta a arrendamiento.

El bien se clasifica en:

- **Inmueble:** Son aquellos que por sus características son intransferibles de lugar, ejemplo: edificios, terrenos, construcciones entre otros.

- **Muebles:** Son los que presentan características de ser transferibles de lugar, ejemplo: automóviles maquinaria, equipo, etc.

b) **Precio:** Es la cantidad de dinero que se pagará al arrendador, por el uso o goce temporal del bien que traspasó a dominio de arrendatario el cual se integra por:

- **Costo del equipo:** Es el valor del mercado, más todos los gastos originados por su compra (fletes, impuestos, acarreo, derechos de importación).

- Costo de financiamiento: Debido a la recurrencia del financiamiento por parte del arrendador, éste fijará un porcentaje o tasa de interés, que generalmente es el costo porcentual promedio del Banco de México, más un porciento fijo; los cuales son considerados para establecer el precio.

- Porcentaje proporcional del costo de operación: Factor determinado a través de cálculos actuariales, a fin de prorratear los costos administrativos de cada uno de los contratos celebrados por la empresa.

- Porcentaje deseado de utilidad: Es el margen de utilidad que el arrendador aplicará al precio, después de considerar los costos anteriores".

2.1.3. Elementos de validez

- a) Forma
- b) Capacidad para arrendar
- c) Capacidad para recibir en arrendamiento.

a) Forma: El arrendamiento debe constar por escrito, las partes pueden inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos ante terceros.

La falta de forma produce la nulidad relativa del contrato, y ésta se extingue con su cumplimiento.

El artículo 1833 del Código Civil nos indica: "Cuando la Ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente cualquiera de ellas puede exigir se dé el contrato la forma legal".

b) Capacidad para arrendar. La tienen aquellos que tengan la plena propiedad o libre disposición de los bienes, así como la facultad de conceder el uso, se manifestará por mandato a través de un contrato.

- "El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene la facultad para celebrar ese contrato ya sea en virtud de autorización del dueño, o por disposición de la Ley" (artículo 2401 Código Civil).

- Los que en virtud de un derecho real, pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

- Los que expresamente autorizados por la Ley, en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.

c) Capacidad para recibir en arrendamiento: La capacidad para arrendar también se encuentra regulada por el Código Civil. Esta capacidad es la requerida para contratar, a excepción de las prohibiciones que marca dicha legislación, de entre las cuales destaca lo siguiente:

- "Se prohíbe a los magistrados, a los jueces, y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento por sí mismos o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios que intervengan" (artículo 2404 del Código Civil).

- Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren (Art. 2405).

2.2. Características del Contrato

2.2.1. Formales:

Son aquellos que se dan como consecuencia del acuerdo para celebrar el contrato.

a) Concensual: Las partes que intervienen, expresan su consentimiento para celebrar la operación.

b) **Bilateral:** Existen obligaciones recíprocas tanto para el arrendador que acepta ceder el uso o goce temporal de una cosa; como para el arrendatario, ya que se compromete a pagar por ello una renta.

c) **Temporal:** El arrendamiento es celebrado fijándose la duración del mismo por el tiempo que les convenga, pero no podrá ser por un plazo indefinido.

d) **Oneroso:** Tanto para el arrendador como arrendatario, se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

e) **Nominativo:** Este contrato además de estar regulado en nuestro derecho, tiene ya un nombre "Arrendamiento Financiero".

2.2.2. Particulares:

Son las condiciones mínimas a seguir para la realización del contrato.

- Que se celebre por escrito
- Que se conceda el uso o goce temporal de los bienes
- Que se establezca la vigencia de éste
- Definir la forma y período de pago
- Señalar la tasa de interés nominal y moratorio
- Estipular derechos y obligaciones recíprocas con respecto al bien
- Señalar las opciones al finalizar el contrato
- Determinar las modalidades de renovación
- Determinar las especificaciones con respecto a costo y mantenimiento
- Cláusulas de incumplimiento
- Cláusulas de sumisión a las autoridades y leyes

Derechos y obligaciones de las partes que intervienen en el contrato

1. Arrendador
2. Arrendatario

1. Las obligaciones del arrendador significan derechos del arrendatario.

El artículo 2412 del Código Civil nos indica que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

- a) Transmitir el uso o goce temporal de una cosa.

Lo relevante en este aspecto es la concesión temporal del bien a usarse, ya que si de inmediato hubiese enajenación, se convertiría en un contrato de compra-venta.

- b) Entregar la cosa arrendada.

Es el principal punto del arrendatario, dado que de esta manera nace el derecho del arrendatario de poseer el bien por el tiempo estipulado en el contrato.

- c) Conservar la cosa arrendada.

Es el hecho de que al poseer el bien, se conserve en el mismo estado, haciendo las reparaciones necesarias al bien para que le preste al arrendatario el uso convenido, claro está que la obligación es vigente durante el tiempo que dure el contrato.

- d) Analizar el uso pacífico de la cosa arrendada.

Esta se manifiesta cuando un tercero fundado en un derecho adquirido perturba al arrendatario; tal sería el caso, un usufructo constituyendo con anterioridad al arrendamiento. El usufructo, dado su derecho real oponible a terceros, podrá perseguir la cosa, desposeyendo al arrendatario.

e) Garantizar que el bien arrendado este en perfectas condiciones.

El arrendador debe responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los vicios y/o defectos ocultos de la cosa, haciéndola impropia para el uso convenido, si éstos surgieron antes de la celebración del contrato, no se firmará o se estipulará una renta menor; si por el contrario, sobrevienen durante la vigencia del arrendamiento, de igual manera estará obligado a resarcir los daños causados.

f) Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción.

Evicción: es el acto ejecutorio por el cual una persona física o moral es privada del dominio de una cosa, ya sea en parte o en su totalidad.

De esta manera se protege al arrendatario de que sus derechos sobre el bien no sufran deterioro y en su caso, de ser así, indemnizarlo por los daños y perjuicios causados por el arrendador.

g) No interferir el uso de la cosa arrendada, ni alterarlo.

Al momento de celebrar el contrato, el arrendatario tiene el derecho de gozar del bien de acuerdo a las características establecidas con respecto a este, por lo que el arrendador debe sujetarse a estas estipulaciones.

h) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario cuando así se pacte y devolver el saldo que hubiere a su favor al término del contrato.

Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario siempre y cuando se haya estipulado en el contrato. En caso de que al vencimiento del contrato el arrendador le adeudara al arrendatario por las mejoras antes mencionadas, éste se obligará a devolver una cantidad igual al costo de las reparaciones de dicho bien.

2. Del Arrendatario:

Las obligaciones del arrendatario significan derechos para el arrendador.

a) Pagar la renta.

Esta es la principal obligación del arrendatario, lo cual se da en forma y tiempo convenidos a un precio cierto. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o equivalente con tal que sea cierta y determinada.

La renta debe ser justa, debe existir una proporción entre el valor de uso o goce de la cosa y el monto de la renta, de lo contrario existiría lesión y el arrendatario quedaría libre de pago de la renta correspondiente por el tiempo que dure la perturbación. Esta se puede pagar desde el día en que reciba la cosa arrendada salvo pacto en contrario.

b) Conservar y cuidar la cosa arrendada

El arrendatario tiene la obligación de conservar el bien en buen estado y en las mismas condiciones que se haya entregado. En caso de que el bien requiera alguna reparación, esto se lo tiene que hacer saber al arrendador, para que proceda a repararlo. Por lo que tampoco se puede hacer variar la forma del objeto arrendado sin consentimiento del dueño.

c) Responder a los perjuicios de la cosa arrendada que sufra por su culpa o negligencia, subarrendatarios.

Esta obligación se expresa por sí misma, responder de los daños que por su culpa se hayan causado al bien arrendado.

d) Responsabilidad en caso de incendio

El arrendatario ya sea persona física o moral es la responsable del deterioro del bien, por causa de incendio, y el arrendador para exigir la responsabilidad, solo deberá demostrar que se causó el siniestro.

- e) Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.

Nace al término del contrato y es cuando el arrendatario tiene que entregar la cosa al arrendador en buen estado y forma. En el contrato de arrendamiento, existen tres opciones al finalizar el plazo del contrato las cuales son:

1. Comprar el bien
2. Seguir arrendándolo
3. Venderlo a un tercero

Por lo que respecta a comprar el bien al arrendatario le conviene tenerlo en buen estado, ya que pasará a formar parte de sus bienes; en las siguientes dos opciones es su obligación, ya que el bien, de acuerdo con el contrato, se debe conservar en óptimas condiciones.

- f) Servirse de la cosa solo para el uso convenido.

La obligación nace en el momento de firmar el contrato ya que debe hacer uso del bien según lo estipula éste.

Derechos especiales del arrendatario

- a) El derecho de prórroga cuando termina el plazo del contrato.

Se considera renovado cuando al término del contrato continúa sin oposición en el uso o goce de la cosa, en cuyo caso se entiende prorrogado por un año.

- b) El derecho de preferencia en caso de venta.

2.3. Modalidades del Arrendamiento Financiero

2.3.1 Clasificación del Arrendamiento

Surge de la necesidad imperante de las personas físicas como morales de adquirir bienes con características y condiciones de pago de acuerdo a sus recursos económicos.

El arrendamiento puede clasificarse en:

- Civil
- Mercantil
- Administrativo

"Civil: Cuando el bien que es objeto de arrendamiento se refiere a inmuebles.

Mercantil: Cuando recae sobre muebles con propósitos de especulación comercial.

Administrativo: Cuando se trata de bienes propios del Estado y éstos sean bienes en plena propiedad; el Estado podrá ejecutar actos de dominio o de administración y entre estos puede darse arrendamiento". (1)

A continuación se analizará los tipos de arrendamiento más usuales:

- a) Arrendamiento real o puro
- b) Arrendamiento financiero
- c) Arrendamiento financiero neto
- d) Arrendamiento financiero global
- e) Arrendamiento financiero ficticio

(1) Fuente: (Rojina Villegas, Rafael Compendio de Derecho Civil).

a) Arrendamiento real o puro

En este tipo de arrendamiento la arrendadora posee la propiedad del bien al igual que incurre en los riesgos de la propiedad, por tanto el arrendatario no crea una posición de capital sobre el activo arrendado durante la vigencia del arrendamiento, de esta manera la depreciación del bien corre a cargo de la arrendadora. El arrendatario carga directamente a sus gastos las rentas. En esta transacción la propiedad no puede ser transferible, mediante la opción de compra, la cual por lo regular es a corto plazo.

Dentro de este tipo de arrendamiento y en relación a la responsabilidad de la arrendadora existen dos variantes.

- Arrendamiento operativo o de servicio completo

En este contrato la arrendadora además de ofrecer el uso y disfrute del bien, se compromete a suministrar servicios adicionales como: mantenimiento, refacciones, seguro, combustible, reposición temporal del bien por reparaciones.

- Arrendamiento real sin servicio

En este tipo de arrendamiento, los gastos de mantenimiento, conservación seguros corren por cuenta del arrendatario quien de alguna forma se obliga a mantener en buen estado el bien arrendado.

Para los dos supuestos existen alternativas al término del arrendamiento las cuales son:

1. Devolver el bien arrendado.
2. Renovar el arrendamiento, ya sea bajo nuevas bases o las convenidas previamente.

3. Negociar la compra del bien con el arrendador; jurídicamente viable sin embargo, debe ser a valor de mercado.

4. Arrendar un nuevo bien y que el arrendador se encargue de reemplazar el anterior.

b) Arrendamiento Financiero

Es aquel en el cual el arrendador concede el uso o goce temporal a un plazo establecido en el contrato, al arrendatario ya sea persona física o moral obligándose a pagar un precio cierto denominado renta, esta cubre las cargas financieras y demás accesorios.

En este contrato la arrendataria crea posición de capital sobre el bien arrendado, así goza de la depreciación fiscal del activo.

c) Arrendamiento Financiero Neto

El arrendamiento en este contrato cubre todos los gastos de adquisición y utilización del bien además de pagar la renta convenida como son impuestos y derechos de importación, mantenimiento, reparaciones, instalaciones, seguros de daños y otros.

d) Arrendamiento Financiero Global

En esta modalidad el arrendador, recupera con las rentas el costo total del activo arrendado más el interés del capital invertido.

e) Arrendamiento Financiero Ficticio

Este arrendamiento conocido también como "Sale and Lease Back", consiste en que a través del contrato una empresa industrial o comercial vende parcial o totalmente sus activos fijos a una arrendadora para que ésta a su vez, se lo arriende, con su respectivo derecho de opción de compra al término del contrato inicial, lo cual evitaría gastos de instalación, paro de producción de bienes o servicios disponiendo del efectivo recibido.

De acuerdo al Boletín D-05 de la comisión de principios de contabilidad clasifica al Arrendamiento Financiero considerando dos grupos principales que delimita desde el grado en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo permanecen con el arrendador o se asignan al arrendatario.

- Capitalizable
- Operativo

Capitalizable: Es aquel que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo arrendado. Este tipo de arrendamientos normalmente no son cancelables y aseguran para el arrendador la recuperación de su inversión de capital más un rendimiento.

Operativo: Si los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen sustancialmente con el arrendador.

A la fecha de inicio del arrendamiento si éste cumple por lo menos con una de las siguientes condiciones, el arrendatario debe clasificarlo como arrendamiento capitalizable:

- a) El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento.
- b) El contrato contiene una opción de compra a precio reducido.
- c) El período del arrendamiento es sustancialmente igual que el valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio fiscal otorgado por la inversión en el bien arrendado, o valor de desecho, que el arrendador conserve en su beneficio.

Además de estos requisitos debe cumplir con las dos siguientes condiciones:

- El cobro de los pagos mínimos está asegurado razonablemente.

- No existen contingencias importantes respecto a los pagos no reembolsables en que incurra el arrendador. Una garantía más amplia de lo normal en cuanto al desempeño u obsolescencia del bien arrendado, puede ser una contingencia importante.

El artículo 14 del Código Fiscal de la Federación considera al arrendamiento financiero como una enajenación:

I. "Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.

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

De esta manera podemos deducir que la transmisión de la propiedad se lleva a cabo por medio de diferentes contratos entre los cuales se encuentran:

2.3.2. Compra-Venta:

"Habrà compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos con precio cierto y en dinero" (artículo 2248 del Código Civil).

Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho (artículo 2249 del Código Civil).

El artículo 14 del Código Fiscal de la Federación señala que se entiende por enajenación de bienes en la fracción IV "la que se realiza mediante el Arrendamiento Financiero".

2.3.3. Arrendamiento puro:

En este contrato se concede el derecho a utilizar los activos a cambio de una renta, asimismo respalda la deducibilidad total de las rentas, se establecen los elementos constitutivos del mismo, descripción del bien arrendado, duración del contrato entre otras cláusulas; cabe señalar que el arrendatario no es el titular del bien sino el arrendador.

Anteriormente ya se había mencionado algunas generalidades sobre este tipo de arrendamiento, por lo cual trataremos de dar un esbozo más específico sobre el mismo.

El arrendamiento puro es el instrumento ideal para aquellas empresas que no desean adquirir la propiedad del bien arrendado, ya sea porque al término del arrendamiento los bienes sean obsoletos, o por razones de presupuesto.

Al término del contrato el arrendatario devuelve el bien arrendado; el arrendador puede arrendarlo de nuevo o venderlo, ya que los pagos totales que efectúa el arrendatario representan un valor menor que el costo inicial del bien arrendado y por lo tanto el arrendador espera venderlo a un precio mucho mayor del costo no recuperado al vencimiento del contrato. Hay ocasiones que el arrendatario ejerce una bonificación que se le aplica contra el pago de opción de compra, por lo tanto esta bonificación representa un ingreso gravable o una reducción de su gasto deducible en el ejercicio que lo reciba.

Por lo tanto el Arrendamiento Puro, en relación a la recuperación de la inversión se divide en:

El artículo 14 del Código Fiscal de la Federación señala que se entiende por enajenación de bienes en la fracción IV "la que se realiza mediante el Arrendamiento Financiero".

2.3.3. Arrendamiento puro:

En este contrato se concede el derecho a utilizar los activos a cambio de una renta, asimismo respalda la deducibilidad total de las rentas, se establecen los elementos constitutivos del mismo, descripción del bien arrendado, duración del contrato entre otras cláusulas; cabe señalar que el arrendatario no es el titular del bien sino el arrendador.

Anteriormente ya se había mencionado algunas generalidades sobre este tipo de arrendamiento, por lo cual trataremos de dar un esbozo más específico sobre el mismo.

El arrendamiento puro es el instrumento ideal para aquellas empresas que no desean adquirir la propiedad del bien arrendado, ya sea porque al término del arrendamiento los bienes sean obsoletos, o por razones de presupuesto.

Al término del contrato el arrendatario devuelve el bien arrendado; el arrendador puede arrendarlo de nuevo o venderlo, ya que los pagos totales que efectúa el arrendatario representan un valor menor que el costo inicial del bien arrendado y por lo tanto el arrendador espera venderlo a un precio mucho mayor del costo no recuperado al vencimiento del contrato. Hay ocasiones que el arrendatario ejerce una bonificación que se le aplica contra el pago de opción de compra, por lo tanto esta bonificación representa un ingreso gravable o una reducción de su gasto deducible en el ejercicio que lo reciba.

Por lo tanto el Arrendamiento Puro, en relación a la recuperación de la inversión se divide en:

a) Arrendamiento de pago completo: En este se programan las rentas de tal forma que la arrendadora recupere el costo total de reemplazo del activo, previendo factores inflacionarios de nuestro país y de los países productores del bien arrendado y de variaciones en las paridades monetarias involucradas, el costo de financiamiento, de administración, las reservas de riesgo y demoras de cobro, así como una utilidad satisfactoria de la inversión.

b) Arrendamiento de pago incompleto: En estos casos la arrendadora espera recuperar su inversión total mediante el mismo procedimiento anterior pero disminuyendo el valor residual estimado del activo al término del arrendamiento, bien sea porque espera venderlo o volver a arrendarlo.

Asimismo al término del contrato, al hacer efectivo el "convenio de compra-venta" paralelo a este, la arrendadora crea otro tipo de empresas o fideicomisos quienes son los propietarios evitando con esto la imposibilidad de la enajenación del bien dadas las características del contrato de arrendamiento puro. Ya que si la arrendadora vendiese el bien a la arrendataria al final del contrato se caería en la no deducibilidad de las rentas pactadas porque al existir la compra-venta sería entonces un contrato de Arrendamiento Financiero y no de Arrendamiento Puro.

"Otras empresas arrendadoras, con el objeto de evitar el manejo de una empresa no operativa como es el fideicomiso, aclaran a los arrendatarios desde el principio que al momento de ejercer la opción de compra la arrendadora no podrá facturar el bien objeto del contrato a la arrendataria, sino a la persona física o moral que ella designe. Con esto, el problema de la empresa vendedora de la arrendadora (el fideicomiso) se convierte en un problema para el adquirente paralelo del arrendatario original". (1)

(1) C.P. y M.A. Luis Haime Levy 1991 - Fuentes de Financiamiento Empresarial.

2.3.4. Arrendamiento Financiero

El Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, la arrendadora goza de los derechos de propiedad del bien, pero comparte los mismos con el arrendatario, toda vez que éste invariablemente crea posición de capital sobre el bien arrendado.

Las características de este son:

I. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mismo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor y se permita a quien reciba el bien, al término del plazo, ejercer cualquiera de las siguientes opciones terminales:

- 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.

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

- Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero, del bien objeto del contrato.

II. Que la contra/prestación sea equivalente o superior al valor del bien objeto del contrato.

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

IV. Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que correspondía al pago de intereses.

Este arrendamiento constituye una fuente de financiamiento y, normalmente, se utiliza para activos representados por bienes muebles tales como maquinarias, computadoras, camiones, etc.

Es una decisión netamente financiera el elegir entre comprar o arrendar un bien, por tal razón se le denomina financiero.

Los arrendamientos financieros pueden ser cancelables o no cancelables.

Es cancelable cuando la duración del contrato es menor a la vida útil de los bienes, generalmente se tiene una sanción por cancelación. El arrendamiento no cancelable es aquel que tiene una duración igual o menor a la vida útil de los bienes y así el arrendador recupera su inversión.

2.3.5. Arrendamiento apalancado:

En este tipo de arrendamiento intervienen tres personas el arrendador, el arrendatario y un prestamista (por ejemplo una compañía de seguros o proveedor), este último otorga el capital para comprar el activo. El arrendador alquila el activo, a una tercera persona llamado arrendatario.

En este caso, el arrendador puede aportar, por ejemplo 25% de la inversión del capital propio, en tanto que el 75% restante proviene del prestamista.

La propiedad del bien queda en el arrendador quien garantiza el préstamo con hipotecas o prenda.

Este tipo de arrendamiento puede involucrar el establecimiento de una compañía de fideicomisos la cual adquiere el activo que se va a alquilar. La compañía de fideicomiso obtiene fondos para comprar el activo con la venta de títulos de participación propiedad de la compañía de fideicomiso al banco arrendador y con la venta de bonos hipotecarios a otros inversionistas. Estos bonos los garantiza usualmente el arrendatario es decir, el arrendatario los paga si la compañía de fideicomiso cumple con los bonos. Todo lo que queda después de efectuar los pagos de los bonos es ingreso para el propietario del título de participación arrendador, en la compañía de fideicomiso.

2.4. Bienes Sujetos a Arrendamiento

Según el Código Civil los bienes susceptibles de arrendamiento son los muebles e inmuebles regulados por los artículos 754 a 759 del citado Código.

Entre los que podemos citar

Bienes muebles:

- Las embarcaciones de todo género.
- Los que no son considerados por la Ley como inmuebles.

Bienes inmuebles: Estos se encuentran asimismo regulados por el Código Civil artículos 750 y 751.

- El suelo y las construcciones adheridos a él.
- Lo que esté unido a un inmueble de una manera fija y que no pueda separarse sin deterioro del mismo.
- Las estatuas, los relieves, las pinturas u otros objetos de ornamentación colocados por el dueño del inmueble.

- Los diques y las construcciones que estén destinados a permanecer en un punto fijo.

- Los bienes muebles que se hayan considerado como inmuebles recobrarán su calidad de muebles cuando el mismo dueño los separe del edificio.

2.5. Marco Teórico

2.5.1. Legal:

2.5.1.1. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito

- El Arrendamiento Financiero está enmarcado en diferentes leyes, códigos reglamentos y otras disposiciones de carácter legal que regulan su aplicación.

Dentro de estas, una de las principales Leyes que sirven de Marco Legal al Arrendamiento Financiero es sin duda la "Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito" con subsecuentes reformas y adiciones a la misma, en el Diario Oficial de la Federación del 3 de enero de 1990 el Diario Oficial de la Federación del 27 de diciembre de 1991 y del 15 de julio de 1993..

Esta ley, expresamente delimita el entorno legal del Arrendamiento Financiero, primeramente reconociendo como Organizaciones Auxiliares de Crédito a las Arrendadoras Financieras enmarcados dentro del Sistema Financiero y en su artículo 30 menciona que se consideran organizaciones auxiliares de crédito las siguientes:

- I. Almacenes generales de depósito
- II. Arrendadoras financieras
- III. Sociedades de ahorro y préstamo
- IV. Uniones de crédito
- V. Empresas de factoraje financiero, y
- VI. Los demás que otras leyes consideran como tales

* Se interpreta de la misma manera que las Casas de Cambio quedan enmarcados dentro de esta ley a partir de 1992.

(Ver esquema del sistema financiero mexicano).

La conceptualización anterior hecha por parte de las autoridades, es producto de una apremiante necesidad de cambio; del auge y multiplicación de las operaciones financieras que se han venido dando en el país en el último lustro y que necesitaban de una base legal adecuada que definiera su identidad, sus funciones, sus derechos y obligaciones, que requieren para su adecuado funcionamiento como Organizaciones Auxiliares de Crédito. Tal es el caso de las modificaciones que ha sido sujeto la LGOAAC para solventar las lagunas legales en cuanto a las Arrendadoras Financieras, empresas de Factoraje Financiero, Casas de Cambio Profesionales y otras.

Los artículos 24 al 38 del capítulo II de esta Ley definen más las características de este instrumento de inversión los cuales se mencionarán para mayor comprensión del concepto Arrendamiento Financiero.

El artículo 24 de la LGOAAC menciona que "las sociedades que disfruten de autorización para operar como arrendadoras financieras, solo podrán realizar las siguientes operaciones:

I. Celebrar contratos de Arrendamiento Financiero a que se refiere el artículo 25 de esta ley.

II. Adquirir bienes para darlos en Arrendamiento Financiero.

III. Adquirir bienes del futuro arrendatario con el compromiso de darles en Arrendamiento Financiero.

IV. Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito y de seguros del país, de entidades financieras del exterior, destinadas a la realización de las operaciones que se autorizan en este capítulo, así como de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes que serán objeto de Arrendamiento Financiero.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante reglas de carácter general, podrá autorizar otras fuentes de financiamiento.

V. Obtener préstamos y créditos de instituciones de crédito del país o de entidades financieras del exterior, para cubrir necesidades de liquidez, relacionado con su objeto social.

VIII. Descotar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de Arrendamiento Financiero, o de las operaciones autorizadas.

IX. Constituir depósitos, a la vista y plazo, en instituciones de crédito y bancos del extranjero, así como adquirir valores aprobados para el efecto, por la Comisión Nacional de Valores.

X. Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas;

XI. Lo demás que en esta y otras leyes se les autorice; y

XII. Las demás operaciones análogas y anexos que, mediante reglas de carácter general autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público dejando la opinión a la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México.

Es conveniente señalar que, de las atribuciones citadas en la Ley, contemplan todas las formas más comunes que se puedan adoptar en el arrendamiento Financiero, de esta manera en la Fracción II del artículo 24 de LGOAAC, hace referencia obvia a lo que es el Arrendamiento Financiero, a sus modalidades de puro u operativo, la Fracción III es una alusión del Arrendamiento en vía regreso, conocido también como Sale and Lease Back y, finalmente en la Fracción IV del mismo artículo menciona las características de lo que sería un arrendamiento apalancado. Las demás fracciones regulan la actividad propia, que como ente de hecho y de derecho que es la Arrendadora Financiera.

En general todas las operaciones que efectúan las arrendadoras, así como las fuentes de financiamiento a las que puede recurrir ésta figura jurídica están reguladas y sujetas a operación por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, considerando las opiniones y cuestiones que proporcione la comisión Nacional Bancaria, así como también el Banco de México.

Los artículos 25 al 31 de esta Ley dan carácter y formalidades a lo que es propiamente el Contrato de Arrendamiento Financiero, así como la terminología Básica que debe estar involucrada de alguna u otra manera dentro del contrato entre el arrendador y el arrendatario siendo el 25, el que menciona la definición a juicio de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, de lo que es el Arrendamiento Financiero en México, el cual se transcribe a continuación:

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

Los artículos 36 al 38, mencionan las reglas de carácter general a que están sujetas las Arrendadoras Financieras en cuanto a su constitución y funcionamiento como tales.

2.5.1.2. - Código Fiscal de la Federación

Así como en la Ley General de Organizaciones y Actividades de Crédito da una definición y carácter propios al Arrendamiento Financiero, dentro de lo que es el Sistema Financiero Mexicano, existen otras tantas leyes y reglamentos de carácter jurídico y tributario, que complementan la normatividad de este importante instrumento de inversión en México, siendo una de ellas el Código Fiscal de la Federación.

Artículo 15 CFF. Define en su primer párrafo lo que se entiende en esta Ley por Arrendamiento Financiero: "Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

I) Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo, para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el bien, que al término del plazo, ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

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

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

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

IV. Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponda al pago de intereses.

Como se notará, existe una gran similitud con el artículo 27 de la LGOAAC, el que indica las posibles opciones que tiene el arrendatario al concluir el plazo del contrato, del bien arrendado en financiamiento, ya que dichas cláusulas deberán pactarse previamente en el contrato. Ambos artículos elevan a la categoría de obligación para ambas partes de participar y no oponerse al cumplimiento de cualquiera de los puntos terminales del contrato.

En relación a lo anterior, acerca de las opciones que tiene el arrendatario al término del contrato, el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación define, el concepto de enajenación de bienes que dice:

"Se entiende por enajenación de bienes:

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

Esto define claramente al acto de enajenación del bien arrendado y que se estipulan en la Fracción III del artículo 27 de la LGOAAC y el artículo 15 Fracción I inciso C del CFF.

2.5.1.3. Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento

De igual forma que en el Código Fiscal de la Federación menciona algunos aspectos del Arrendamiento Financiero. La Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento hacen otro tanto, al legislar básicamente al arrendamiento en su carácter tributario, delineando su aspecto, en la operación cotidiana dentro de los entes económicos, que cuenten con este instrumento de inversión y por ello se citarán los artículos contenidos en LISR y su Reglamento, que hacen mención a éste.

Las reglas que afectan al Arrendamiento Financiero en cuanto a su deducción son las que se encuentran contenidas en el Título II, de las personas morales, en la sección III referente al capítulo de inversiones, en la citada ley.

Artículo 41. LISR Deducción de inversiones

"Las inversiones únicamente se podrán deducir mediante aplicación en cada ejercicio, de los porcentajes máximos autorizados por esta ley al monto original de la inversión, con las limitaciones en deducciones, que en su caso establezca esta ley. Tratándose de ejercicios irregulares, la deducción correspondiente se efectuará en el porcentaje que represente el número de meses completos del ejercicio en las que el bien haya sido utilizado por el contribuyente, respecto de doce meses. Cuando el bien se comience a utilizar, después de iniciado el ejercicio y en

el que se termine su deducción ésta se efectuará con las mismas reglas que se aplican para los ejercicios regulares.

El monto original de la inversión comprende además del precio del bien, los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición o importación del mismo a excepción del impuesto al valor agregado, así como las erogaciones por concepto de derechos, fletes, transportes, acarreos, seguros contra riesgos en la transportación, manejo, comisiones sobre compras y honorarios a agentes aduanales.

Cuando los bienes se adquieren con motivo de fusión o escisión se considerará como fecha de adquisición, la que le correspondió a la fusionada o escidente.

Las inversiones empezarán a deducirse a elección del contribuyente a partir del ejercicio en que se inicie la utilización de los bienes o cuando éstos dejen de ser útiles para obtener ingresos, deducirá en el ejercicio en que este ocurra, la parte aun no deducida.

Cuando el contribuyente enajene los bienes o cuando éstos dejan de ser útiles para obtener los ingresos, deducirá en el ejercicio en que esto ocurra, la parte aun no deducida.

Los contribuyentes ajustarán la deducción determinada en los términos de los párrafos primero y sexto de este artículo, multiplicándola por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del periodo en que el bien haya sido utilizado durante el ejercicio por el que se efectúe la deducción.

Cuando sea impar el número de meses comprendidos en el periodo en el que el bien haya sido utilizado en el ejercicio, se considerará como último mes de la primera mitad de dicho periodo el mes inmediato anterior al que corresponda la mitad del periodo".

Artículo 48 LISR. Que se considera como monto original de la inversión en contratos de Arrendamiento Financiero.

"Tratándose de contratos de Arrendamiento Financiero, el arrendatario considerará como monto original de la inversión la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo".

Artículo 50 LISR. Opciones en Arrendamiento Financiero.

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

I. Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considera 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 los últimos años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.

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

Artículo 51 LISR. Reglas para la deducción inmediata de inversión.

"Los contribuyentes de este título, podrán optar por efectuar la deducción inmediata de la inversión de bienes nuevos activos fijos, en lugar de las previstas en los artículos 41 y 47 de la ley, deduciendo en el ejercicio en que se efectúe la inversión de los mismos, en el que se inicie su utilización o en el ejercicio siguiente, la cantidad que resulte de aplicar, al monto original de la inversión, únicamente los porcentos que se establecen en este artículo. La parte de dicho monto que exceda de la cantidad que resulte de aplicar al mismo el por ciento que se autoriza en este artículo no será deducible en ningún caso".

La opción a que se refiere este artículo sólo podrá ejercer tratándose de inversiones en bienes que se utilicen permanentemente fuera de las áreas metropolitana y de influencia del Distrito Federal, Guadalajara y Monterrey, las que serán determinadas mediante de carácter general que al efecto dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a las construcciones a que se refiere la fracción I inciso a), subinciso 1 de este artículo.

Artículo 7-A LISR. Que conceptos se consideran como intereses.

En el 2do. párrafo dice "en los contratos de Arrendamiento Financiero se considera interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión".

Cuando los créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de Arrendamiento Financiero se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquier otra forma, se considerará el ajuste como parte del interés devengado.

Artículo 7-B LISR. Determinación mensual de los intereses y la ganancia o pérdida inflacionaria.

En la fracción II de este artículo dice el interés resultante producto de la celebración de un contrato de Arrendamiento Financiero, "de los intereses a cargo en los términos del artículo 7-A de esta ley, devengados en cada uno de los meses del ejercicio, se restará el componente inflacionario de la totalidad de las deudas, inclusive las que no generen intereses. El resultado será interés deducible.

Cuando el componente inflacionario de las deudas sea superior a los intereses devengados a cargo, el resultado será la ganancia inflacionaria acumulable. Cuando las deudas no generen intereses a cargo, el importe del componente inflacionario de dichas deudas será la ganancia inflacionaria acumulable".

Fracción III. "El componente inflacionario de los créditos o deudas se calculará multiplicando el factor de ajuste mensual por la suma del saldo promedio mensual de los créditos o deudas, contratados con el sistema financiero o colocados con su intermediación y el saldo promedio mensual de los demás créditos o deudas.

Para los efectos del párrafo anterior, el saldo promedio mensual de los créditos o deudas contratados con el Sistema Financiero Mexicano será la suma de los saldos diarios del mes, dividida entre el número de días que comprenda dicho mes.

Para los efectos de esta fracción se entenderá que el Sistema Financiero se compone de las instituciones de crédito, de seguros y de fianzas, de almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, sociedades de ahorro y préstamo, uniones de crédito, empresas de factoraje, financiero, casas de bolsa, casas de cambio sean residentes en México o en el extranjero. (Ver cuadro Sistema Financiero Mexicano).

Fracción V. "Para efectos de la Fracción III, se considerarán deudas entre otras, las derivadas de contratos de Arrendamiento Financiero, de operaciones financieras derivadas de deudas, las aportaciones para futuros aumentos de capital y los pasivos y reservas del activo, pasivo o capital".

El artículo 16 LISR señala las fechas en que se consideran obtenidos los ingresos conforme a lo siguiente:

I. "Tratándose de la enajenación de bienes y prestación servicios, cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos, el que ocurra primero:

a) Se expida el comprobante que ampara el precio o la contraprestación pactada.

b) Se envíe o entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio.

III. Tratándose de la obtención de ingresos provenientes de contratos de Arrendamiento Financiero, así como de la prestación de servicios en la que se pacte que la contraprestación se devengue periódicamente los contribuyentes podrán optar por considerar del precio pactado o bien, solamente la parte del precio exigible durante el mismo".

Enajenación de cartera

Cuando el contribuyente hubiera optado por considerar como ingresos obtenidos en el ejercicio únicamente la parte del precio pactado exigible o cobrado en el mismo, según sea el caso, y enajene los documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de Arrendamiento Financiero o de enajenación a plazo los dé en pago deberá considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en el que realice la enajenación o dación en pago.

Incumplimiento de contratos

En el caso de incumplimiento de contratos de Arrendamiento Financiero o de contratos de enajenaciones a plazo, respecto de los cuales se haya ejercido la opción de considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible o cobrado durante el mismo, el arrendador o el enajenante, según sea el caso, considerará como ingreso obtenido en el ejercicio, las cantidades exigibles o cobradas en el mismo del arrendatario o comprador, disminuidas por las que ya hubiera devuelto conforme al contrato respectivo.

Opciones de Arrendamiento Financiero

En el caso de contratos de Arrendamiento Financiero, se considerarán ingresos obtenidos en el ejercicio en que sean exigibles, los que deriven de cualquiera de las opciones a que se refiere el artículo 15 fracción I del C.F.F.

Se nota una clara intención de las autoridades de enmarcar de una manera amplia a este instrumento de inversión, desde el contrato mismo, así como todos sus accesorios, e intereses. La inversión en sí misma es decir monto original de la inversión, el registro y efecto fiscal en la operación de la entidad económica que esté sujeta a este compromiso.

2.5.1.4. -Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento

Esta ley hace referencia al Arrendamiento Financiero, en el capítulo número I, de las disposiciones generales.

"Están obligados al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta ley, las personas físicas y morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

- I. Enajenen bienes, Arrendamiento Financiero o puro
- II. Presten servicios independientes
- III. Otorguen el uso o goce temporal de bienes, (arrendamiento puro)
- IV. Importen bienes o servicios

El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta ley, la tasa del 10%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores.

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

"El contribuyente", hace referencia al arrendador y en cuanto a las personas, se asumirá que es la arrendataria y finalmente en el artículo 12 de esta misma ley en el párrafo 3er. dice "en las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación se podrá diferir el impuesto de conformidad con el Reglamento de esta ley. Tratándose de Arrendamiento Financiero, el impuesto podrá diferirse en los términos del Reglamento de esta ley, será al que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses".

Los artículos citados de la Ley del IVA especifican claramente el carácter comercial y de uso frecuente que se ha venido desarrollando por parte de las Arrendadoras Financieras profesionales.

Enajenaciones a plazo artículo 25 RIVA para los efectos del artículo 12 de la Ley de IVA, en las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, el impuesto correspondiente al precio pactado excluyendo intereses, se podrá diferir conforme sean efectivamente recibidos los pagos; el impuesto que corresponda a los intereses se podrá diferir al mes en que éstas sean exigibles.

Tratándose de Arrendamiento Financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme éstos sean exigibles.

2.5.1.5. Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles

Esta Ley hace referencia en su artículo 2 en cuanto al Arrendamiento Financiero lo siguiente.

Artículo 2 segundo párrafo

Tampoco se pagará el impuesto establecido en esta Ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero.

2.5.1.6. Ley del Impuesto al Activo

Por los activos fijos objeto de contratos de arrendamiento financiero, el arrendatario deberá cubrir el impuesto correspondiente de acuerdo a la normatividad establecida para los demás activos de la misma naturaleza; en los artículos 2, fracciones II y III; 3, párrafos segundo y tercero; y 5, párrafos primero y segundo y tercero, se establece la metodología para calcular las cantidades a cubrir por dicho gravamen, a la letra dicen:

Artículo 2. II. Trátandose de los activos fijos, gastos y cargos diferidos, se calculará el promedio de cada bien, actualizando en los términos del artículo tercero de esta ley, su saldo pendiente de deducir en el impuesto sobre la renta al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquellos no deducibles para los efectos de dicho impuesto, aún cuando para estos efectos no se consideren activos fijos. El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones en el ejercicio, determinada conforme a los artículos 41 y 47 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

En el caso del primer y último ejercicio en el que se utilice el bien, el valor promedio del mismo se determinará dividiendo el resultado antes mencionado entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en los que el bien se haya utilizado en dichos ejercicios.

En el caso de activos fijos por los que se hubiera optado por efectuar la deducción inmediata a que se refiere el artículo 51 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se considerará como saldo por deducir, el que hubiera correspondido de no haber optado por dicha deducción, en cuyo caso se aplicarán los porcentos máximos de deducción autorizados en los artículos 43, 44 y 45 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, de acuerdo con el tipo de bien de que se trate.

III. El monto original de la inversión de cada terreno, actualizado en los términos del artículo 3o. de esta Ley, se dividirá entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio por el cual se determina el impuesto.

Artículo 3o. El costo.

Se actualizará el saldo por deducir o el monto original de la inversión a que se refiere la fracción II del artículo 2o. de esta Ley, desde el mes en que se adquirió cada uno de los bienes, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto. No se llevará a cabo la actualización por los que se adquirieran con posterioridad al último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.

El monto original de la inversión en los terrenos se actualizará desde el mes en que se adquirió o se valuó catastralmente en el caso de fincas rústicas, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.

Los contribuyentes podrán deducir del valor del activo en el ejercicio, las deudas contratadas con empresas residentes en el país o con establecimientos permanentes ubicados en México de residentes en el extranjero, siempre que se trate de deudas no negociables. También podrán deducirse las deudas negociables en tanto no se le notifique al contribuyente la cesión del crédito correspondiente a dichas deudas a favor de una empresa de factoraje financiero, y aun cuando no habiéndosele notificado la cesión el pago de la deuda se efectúe a dicha empresa o a cualquier otra persona no contribuyente de este impuesto.

No son deducibles las deudas contratadas con el sistema financiero o con su intermediación.

Para los efectos de este artículo los contribuyentes deducirán el valor promedio de las deudas en el ejercicio de que se trate. Dicho promedio se calculará sumando los promedios mensuales de los pasivos y dividiendo el resultado entre el número de meses que comprenda el ejercicio. Los promedios se determinarán sumando los saldos al inicio y al final del mes y dividiendo el resultado entre dos.

Es importante destacar que los pasivos provenientes de contratos de arrendamiento financiero no podrán ser deducidos del valor del activo en el ejercicio para efectos del pago del impuesto al activo, puesto que las arrendadoras financieras son parte integrante del Sistema Financiero Mexicano en su carácter de Organizaciones Auxiliares de Crédito.

2.5.2. Normas contables a nivel nacional

El boletín C-6 de los principios de contabilidad generalmente aceptados que emitió el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. acerca de inmuebles, mobiliario y equipo que se define de la siguiente manera:

"Son los bienes tangibles que tienen por objeto

- El uso o usufructo de los mismos en beneficio de la entidad.
- La prestación de servicios a la entidad, a su clientela o al público en general.
- La adquisición de estos bienes denota el propósito de utilizarlos y no de venderlos en curso normal de las operaciones de la entidad.

Esta definición delimita el objetivo que tienen los activos fijos, el de ayudar a alcanzar, en conjunto con los recursos humanos, financieros y tecnológicos, los objetivos económico-sociales de las entidades ya sean éstas morales, públicas o personas físicas.

Este boletín da parámetros para la valuación y presentación en los estados financieros del arrendatario, estas reglas o guías, comprenden entre otros:

- Reglas generales y;
- Reglas específicas en relación a estos bienes.
- Criterios para su capitalización.
- Tratamiento contable para estos bienes o activos fijos sujetos a arrendamiento, de los ociosos o abandonados.
- El tratamiento del retiro bajas, venta y otras de los bienes que integran el activo fijo, y
- Otras disposiciones de carácter general.

Sin embargo, como se mencionó con anterioridad, este boletín sugiere reglas de contabilización para los activos de giros específicos.

A partir del gran auge que han tenido las operaciones de Arrendamiento Financiero y a la gran variedad de opciones que ofrece el mercado financiero, la comisión de principios de este Instituto ha considerado necesario regular este tipo de operación tanto en su aspecto contable y su presentación en los Estados Financieros de ambas partes, el arrendatario y el arrendador. El boletín D-05 "Arrendamientos" emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., es el resultado de esta premiante necesidad de regular dentro del marco conceptual mexicano esta figura de inversión que está muy presente en la operación cotidiana de los entes económicos del país.

Este boletín, dentro de sus conceptos clasifica al arrendamiento en dos grandes grupos que a juicio de esta comisión son los siguientes:

- 1) Arrendamiento capitalizable y,
- 2) Arrendamiento Operativo

El primero.- Que traslada riesgos y beneficios (todos) de la propiedad del activo indistintamente que se transfiera la propiedad del mismo o no.

El segundo.- Aquel que no reúna los requisitos anteriormente mencionados (capitalizables).

Es importante señalar que la publicación de esta norma deja sin efectos los párrafos 35 al 41 del boletín C-06 inmuebles, maquinaria y equipo. Una innovación importante de este boletín es que, dicta criterios para su contabilización y presentación en las operaciones del arrendatario y del arrendador.

Se considera, de acuerdo a la clasificación previa, hecho por el IMCP, que es un arrendamiento capitalizable para el arrendatario. Cuando al inicio del contrato de arrendamiento se de alguna de las siguientes condiciones:

- Cuando al término del contrato el arrendatario obtenga la propiedad del bien, sujeto a arrendamiento.

- Se ejerza la opción de compra a precio simbólico o reducido debe estar contenida dentro del contrato.

- "El valor presente (V.P.), de los pagos mínimos efectuados por el arrendatario es sustancialmente igual que el valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio fiscal otorgado por la inversión en el bien arrendado, o valor de desecho, que al arrendador conserve en su beneficio".

Desde el punto de vista del arrendador se tomará en cuenta lo siguiente:

- El cobro es decir los pagos del arrendatario, están asegurados de una manera razonable.

- No existen contingencias o salvedades respecto a los pagos en que incurrirá el arrendador.

Como puede observarse, el criterio del arrendatario para determinar si es o no capitalizable depende del valor intrínseco del bien considerando, propiedad o tenencia del mismo, su valor a través del tiempo y otras, mientras que para el arrendador, es claro que se enfoca virtualmente el pago de la prestación del servicio o ampliación del mismo lo que ocasionaría otros costos para éste.

Para efectos de presentación; en los estados financieros del arrendador, tendrá que considerar lo siguiente:

- El componente de la inversión neta a la fecha del balance.
- Los pagos mínimos a cobrar en el futuro inmediato, así como la estimación acumulada para pagos mínimos de cobro dudoso.
- Los valores residuales, no garantizados acumulados a beneficio del arrendador.
- Los gastos directos iniciales, cuando aplique.
- El ingreso financiero por devengar.
- El pago mínimo a cobrar en cada uno de los cinco años siguientes a la fecha del último balance presentado por el arrendador.
- El total de rentas variables incluidas en los resultados de cada período, en el que se presente un estado de resultados.

Mientras que el arrendatario tendrá que reflejar la siguiente información en sus estados financieros por el efecto de la utilización de esta figura financiera.

- El importe bruto clasificado por tipo de activo de los originados por arrendamientos a la fecha del balance.
- Pagos mínimos a futuro en su totalidad y de cada uno de los cinco años siguientes indicando, costo de operación implícitos en los pagos y el interés para reducir dichos pagos mínimos a su valor presente.

- El importe de los pagos a recibir en caso de que hubiese contratos de subarrendamiento no cancelables a la fecha del balance.

- El total de rentas variables incluidas en cada período a que se refiere el estado de resultados.

- Los activos y las obligaciones registradas por contratos de arrendamiento capitalizables se deben mostrar por separado en el balance o en sus notas a los estados financieros.

Lo anterior únicamente en referencia a las reglas de presentación, revelación y características de los arrendamientos capitalizables tanto para el arrendador como para el arrendatario, que como se ve, la información requerida para ambas, en sus estados financieros es relevante para formar un juicio acerca de la rentabilidad y funcionamiento en la operación de los entes económicos relacionados con el Arrendamiento Financiero.

Para el Arrendamiento Financiero Operativo, las reglas de presentación y revelación para el arrendador son las siguientes de acuerdo al criterio seguido por este boletín:

- El o los bienes sujetos a arrendamiento tendrán que presentarse en el balance como inmuebles, planta y equipo. Revelar el Arrendamiento Operativo en sus estados financieros.

- El costo, y el valor en libros de los bienes arrendados englobándolos de acuerdo a su función o naturaleza y su depreciación acumulada a la fecha del último balance.

- El importe de las rentas por cobrar a futuro por cada uno de los cinco años inmediatos a la fecha del balance, así como también el de las rentas variables que se incluyeron en los resultados presentados en cada período que se presente un estado de resultados.

- Descripción genérica de las cláusulas más importantes de los estados financieros.

Y para el arrendatario:

- Reflejar las rentas cargadas a los resultados indicando los pagos mínimos de las rentas variables y de los ingresos por subarrendamientos.

- Si un contrato de Arrendamiento Operativo de período inicial no cancelable a más tardar de un año se tendrá que informar aparte de los pagos mínimos a futuro, el total de los anteriores y el importe de subarrendamiento el importe de los pagos mínimos de recibir a futuro por la parte no cancelable del contrato de subarrendamiento.

- Incluir una descripción general de los arrendamientos que incluyan lo siguiente:

- a) La base para determinar el resultado de las rentas variables.
- b) El área terminal de los contratos de renovación o compra y la forma de actualización de las rentas.
- c) Y las restricciones que imponen los contratos de arrendamiento.

La conceptualización del Arrendamiento Financiero dentro de este Boletín es de alguna manera sencilla ya que a juicio del Instituto (IMCP) se generalizan los mismos en dos grandes grupos, el Operativo y el Capitalizable, aunque da parámetros, conceptos y contabilización acerca del arrendamiento de:

- a) Bienes raíces
- b) Venta y arrendamiento en vía de regreso.
- c) Subarrendamientos y transacciones similares.

Estas tienen un tratamiento y contabilización independientes, y que en los casos del arrendamiento en vía de regreso o ficticio y el arrendamiento apalancado que son modalidades eminentemente financieras y no tan comúnmente utilizados en el mercado financiero o al menos no accesible a cualquier entidad ya sea persona moral o física.

Hay que resaltar la importancia y el peso de esta operación, tanto que ha sido necesario emitir un Boletín en 1991 única y exclusivamente para conocer su tratamiento de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en México y a nivel internacional que se tratará más adelante.

2.5.3. Normas contables a nivel internacional

Introducción:

Las bases de los PCGA (Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados) han sido los Principios Norteamericanos promulgados para el registro y contabilización del arrendamiento, es el FASB-13 (Financial Accounting Standard Board).

En el desarrollo y adaptación del mismo ha sufrido diferentes modificaciones e interpretaciones por los siguientes lineamientos o pronunciamientos:

- | | |
|---------|---|
| FASB-17 | Contabilización de los arrendamientos-costos directos iniciales. |
| FASB-22 | Cambios en las estipulaciones de los contratos de arrendamiento por pago o refinanciación de deuda exenta de impuestos. |
| FASB-23 | Comienzo del arrendamiento. |
| FASB-26 | Contabilización de las utilidades en los arrendamientos-venta de bienes inmuebles. |

- FASB-27** Clasificación de las renovaciones o de las extensiones de arrendamientos-ventas, financiados directamente.
- FASB-28** Contabilización de las ventas con arrendamiento posterior.
- FASB-29** Determinación de los Alquileres contingentes.

Interpretación No. 19 de FASB - garantía por el arrendatario del valor residual de la propiedad arrendada.

Interpretación No. 23 de FASB - Arrendamientos de ciertas propiedades del Gobierno o de entidades gubernamentales.

Interpretación No. 24 de FASB - arrendamiento de sólo partes de un edificio.

Interpretación No. 26 de FASB - contabilidad del arrendatario en la compra de un activo arrendado durante el período del arrendamiento.

Interpretación No. 27 de FASB - contabilización de la pérdida en sub-arrendamiento.

El cuerpo técnico de FASB ha emitido los siguientes boletines técnicos concernientes a los arrendamientos:

79-10 Cláusulas sobre financiamiento fiscal incluidas en convenios de arrendamiento.

79-11 Efecto de una multa sobre la duración del arrendamiento.

79-12 Tasa de interés utilizada para calcular el valor presente de los pagos mínimos en un arrendamiento.

79-14 Ajustes que aumentan los valores residuales garantizados.

79-16 Efecto de un cambio en la tasa del impuesto a la utilidad.

79-17 Presentación de información sobre el efecto acumulativo por aplicación retroactiva de la norma 13 de FASB.

79-18 Requisito de transición de ciertas modificaciones e interpretaciones de la norma 13 de FASB.

85-3 Contabilización de arrendamientos operativos con aumentos programados.

86-2 Contabilización de un interés en el valor residual de un activo arrendado.

Los boletines técnicos de FASB son emitidos por su cuerpo técnico para promover pautas oportunas sobre temas de contabilidad. Los boletines no requieren la aprobación de FASB y no se consideran como PCGA Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados promulgados.

EL PCGA promulgado (FASB-13)

Los boletines y cartas técnicas del FASB que son emitidos por el cuerpo técnico, se hacen para preveer casos y dar pautas operativas para su correcto registro contabilización e interpretación.

La importancia del FASB-13 emitidos por el PCGA es que da parámetros técnicos y prácticos en cuanto a su contabilización y registro en la operación del arrendador y del arrendatario y su revelación y presentación en los estados financieros de ambas partes.

El FASB-13 define al arrendamiento como, "Un convenio que confiere el derecho de usar activos: (en esencia el FASB-13, cubre y regula los contratos que transfieren el derecho del uso o goce de propiedad, planta, y/o equipos, activos depreciables) por un periodo determinado. Excluyendo con esta definición a los intangibles e incluye a otros que su concepción, como arrendamiento es sujeta a discusión".

Para el FASB-13 reconoce básicamente tres tipos de arrendamientos:

- 1) Capitalizables
- 2) Operativos
- 3) De apalancamiento

Los primeros se aplican tanto para el arrendador como para el arrendatario pero sin embargo pueden ser para éste último:

- a) Arrendamiento Financiero
- b) Arrendamientos de financiamiento directo; esto es si se determina si hay o no utilidad para el vendedor.

Los segundos los arrendamientos operativos son los que se determinan por no reunir las condiciones del capitalizable.

En tanto que para el tercer tipo de arrendamiento El apalancado es únicamente aplicable para el arrendador y que merecen un apartado especial para el arrendatario que ha adquirido mediante financiamiento, la propiedad arrendada, en una proporción significativa.

El FASB-13 diferencia al arrendamiento capitalizable y arrendamientos operativos para efectos de su contabilización en la determinación de la evaluación de quien tiene los riesgos y los beneficios del bien sujeto a arrendamiento; esto es, si los beneficios y riesgos de la propiedad se trasladan sustancialmente al arrendatario este ha "comprado". A continuación se mencionan algunos de los criterios, que se manejan en

la teoría del FASB-13, para ayudar a distinguir entre los arrendamientos capitalizables y de los operativos y que son los siguientes:

a) La transferencia de la propiedad del bien o cosa arrendada al término o durante la vigencia del contrato de arrendamiento se considera que es un arrendamiento capitalizable.

b) Si contiene o se determina que el arrendamiento con opción de compra a un precio tal, es un arrendamiento también capitalizable.

c) Si en el plazo, el arrendamiento (incluyendo períodos de renovación del mismo) es igual al 75% de la vida útil económica, estimada de la propiedad. Se considera como capitalizable.

d) Si el V.A. (valor actual) de los pagos mínimos que se hagan por arrendamiento, es igual al 90% del valor razonable de la cosa arrendada (menos el crédito que por la inversión tenga el arrendado). Se considera que también es un arrendamiento capitalizable.

Si no se cumplen algunas de las características anteriormente señaladas se considera que es operativo.

Mientras que para el arrendador, aparte de los anteriores se tiene que reunir las siguientes condiciones para que a su juicio éste sea considerado como capitalizable:

1) Debe estar la contabilidad de las rentas aseguradas de una manera razonable (no debe haber incertidumbre).

2) Costos del arrendador cualquiera que sean no reembolsables y que estén pendientes de ser realizados por el arrendador tendrán que ser estimados dentro de lo razonable.

Dentro de los arrendamientos capitalizables; un Arrendamiento Financiero se considera un arrendamiento capitalizable, porque origina una utilidad para el fabricante o comerciante y en sí para el arrendador.

Un arrendamiento vía financiamiento directo, es también un arrendamiento capitalizable, resultante cuando el arrendador es una Institución financiera, la cual compra la propiedad específicamente para el uso y goce del arrendatario, de otro modo el arrendatario ha llegado a ciertos acuerdos para que el arrendador compre la propiedad.

El Arrendamiento Apalancado, este arrendamiento solamente es aplicable al arrendador, de tal manera que para los arrendatarios solo hay dos opciones:

- Capitalizables
- Operativos;

Este arrendamiento tiene que reunir las siguientes características y se consideraría como un arrendamiento directo y no apalancado:

- Toman parte en él al menos tres personas:
 - a) El arrendatario
 - b) El acreedor a largo plazo
 - c) El arrendador
- El acreedor a largo plazo proporciona el financiamiento (sin recurso) en cuanto al crédito general del arrendador.
- El porcentaje del financiamiento en cuanto al importe del mismo, es significativo en cuanto al costo de la propiedad (más del 50%).
- En cuanto a la inversión del arrendador (el crédito neto de impuestos por inversión y beneficios de deducciones de impuestos), en la propiedad sujeta a arrendar, se ve disminuida después de haberse hecho la inversión original.

El FASB-13 da, como se mencionó anteriormente, parámetros para la contabilización y clasificación de arrendamientos, así como definiciones precisas de las partes que intervienen en el contrato, los tecnicismos y terminología de uso frecuente al hacer los cálculos y obtener los resultados etc., que auxilian en el entendimiento del proceso del Arrendamiento Financiero.

Todo lo enunciado con anterioridad es en base a los Principios de Contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos, habiendo también la "Norma Internacional de Contabilidad No. 17", trata igualmente la contabilización, representación y revelación del Arrendamiento Financiero con las diferentes modalidades que puede adoptar el Arrendamiento Financiero (financieros, puros, en vía de regreso, de terrenos y edificios) y que de alguna manera complementan la interpretación del mismo.

Ambos lineamientos, el FASB-13 y Norma Internacional de Contabilidad No.- 17 (NIC 17) sirvieron de base para la formación del Boletín D-5 Arrendamientos, que emite el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP), en 1991 para adecuar a la realidad mexicana el Arrendamiento Financiero.

CAPITULO III

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO

3.1 Estados financieros

El producto final de la contabilidad son los estados financieros que sin duda alguna son fuentes de información muy valiosa para el administrador financiero.

Existen estados financieros básicos y los secundarios, entre los básicos tenemos:

- Balance general
- Estado de resultados
- Estado de variaciones en el capital contable
- Estado de origen y aplicación de recursos o estado de cambios en la situación financiera

Los objetivos básicos de los estados financieros son:

- A. Presentación razonable y justa de la situación financiera y de los resultados obtenidos.
- B. Facilidad para su interpretación

El balance general: Trata de mostrar la situación financiera existente de una entidad económica a una fecha determinada, como si fuera una fotografía, por eso se dice que el balance general es un estado dinámico.

Estado de resultados: Trata de señalar como fueron las operaciones de la compañía por un período determinado de tiempo como si fuera una película, por eso se dice que es un estado dinámico.

El estado de variaciones en el capital contable: Trata de mostrar el movimiento que sufrieron las cuentas que forman el capital contable, también por un cierto período de tiempo, por lo que también se considera un estado dinámico.

Por su parte, el estado de origen y aplicación de recursos; trata de mostrar todas las actividades y políticas financieras de la empresa. En la actualidad ha adquirido una enorme importancia y constituye una obligación su incorporación en los reportes financieros. El objetivo principal de este estado es el indicar, sobre bases históricas, de donde se obtuvieron los fondos y en donde se invirtieron éstos.

3.1.1. Análisis e interpretación de estados financieros

Conceptos generales

Los estados financieros proporcionan información que debe ser analizada e interpretada con el fin de conocer mejor a la empresa y poder manejarla más eficientemente. Las técnicas de análisis financiero no deben considerarse como un sustituto del criterio y del buen juicio del profesionalista.

Los métodos más utilizados para el análisis e interpretación de los estados financieros son:

- Razones simples
- Razones estándar
- Método de reducción a números índices
- Método de aumentos o disminuciones
- Método de tendencias
- Métodos gráficos
- Estados de cambios en la posición financiera
- Punto de equilibrio

El análisis y la interpretación de estados financieros debe ser una herramienta clave para el administrador financiero y los beneficios se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Aumenta su conocimiento del negocio.

- Lo puede alterar sobre potenciales situaciones de riesgo.

Lo ayuda a ver a su empresa como otros lo ven. Los aspectos básicos que se tratan de medir a través del análisis e interpretación de estados financieros son los siguientes:

- Rentabilidad: La rentabilidad es el resultado neto de un gran número de políticas y decisiones que ha seguido la empresa.
- Liquidez: Se refiere a la capacidad de la empresa para cubrir sus obligaciones a corto plazo, es decir aquellas que participan en el ciclo financiero normal de la empresa.
- Productividad: La productividad es el termómetro de la efectividad con la que la empresa utiliza los recursos que están a su disposición.
- Solvencia: La solvencia atañe a la capacidad financiera de una empresa para endeudarse a largo plazo y cubrir los costos inherentes.

La razón financiera, es la relación entre una partida y otra expresada en forma matemática, pero surge la necesidad de compararla contra algo determinado para formarse un juicio, como puede ser:

- A. Razones estándares ideales basadas en la experiencia.
- B. Razones basadas en la historia del negocio.
- C. Razones-metas basadas en los resultados obtenidos por compañías competidoras progresistas y de mayor éxito dentro del mismo giro de negocios.
- D. Razones calculadas basadas en los presupuestos financieros formulados, a estas razones también se les llama razones-meta.

PRINCIPALES RAZONES DE RENTABILIDAD

1. UTILIDAD POR ACCION

$$\begin{array}{l} \text{Utilidad neta} \\ \text{Número de acciones} \\ \text{en circulación} \end{array} = \begin{array}{l} \text{N\$ 1.500.000} \\ \text{N\$ 12,500} \end{array} = \begin{array}{l} \text{N\$ 120} \\ \text{Por acción} \end{array}$$

Mide la capacidad de la gerencia para generar utilidades para los propietarios.

2. UTILIDAD SOBRE PRECIO DE MERCADO DE ACCIONES (MULTIPLIO)

$$\begin{array}{l} \text{Precio de mercado} \\ \text{de una acción} \\ \text{Utilidad por acción} \end{array} = \begin{array}{l} \text{N\$ 1,200} \\ \text{120} \end{array} = \begin{array}{l} \text{10 A 1} \end{array}$$

Refleja cuanto está dispuesto a pagar el público inversionista por las utilidades estimadas de la compañía.

3. MARGEN DE UTILIDAD NETA

$$\begin{array}{l} \text{Utilidad neta} \\ \text{Ventas netas} \end{array} = \begin{array}{l} \text{N\$ 1.500.000} \\ \text{N\$ 4.500.000} \end{array} = \begin{array}{l} \text{33\%} \end{array}$$

Mide la facilidad para convertir las ventas en utilidad.

4. RENTABILIDAD SOBRE LA INVERSION TOTAL

$$\begin{array}{l} \text{Utilidad neta} \\ \text{Promedio de la in-} \\ \text{versión neta total} \end{array} = \begin{array}{l} \text{N\$ 1.500.000} \\ \text{N\$ 3.500.000} \end{array} = \begin{array}{l} \text{43\%} \end{array}$$

Mide los rendimientos de las utilidades sobre la inversión.

5. RENTABILIDAD SOBRE LA INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

$$\begin{array}{l} \text{Utilidad neta} \\ \text{Promedio de la} \\ \text{inversión de los} \\ \text{accionistas} \end{array} = \begin{array}{l} \text{N\$ 1.500.000} \\ \text{N\$ 1.900.000} \end{array} = \begin{array}{l} \text{79\%} \end{array}$$

Mide la rentabilidad de la inversión de accionistas

PRINCIPALES RAZONES DE LIQUIDEZ

1. RAZON CIRCULANTE

$$\frac{\text{Activo circulante}}{\text{Pasivo a corto plazo}} = \frac{\text{N\$ 1.400.000}}{\text{N\$ 500.000}} = \text{N\$ } 2.80$$

Mide la habilidad para cubrir compromisos inmediatos.

2. PRUEBA DEL ACIDO

$$\frac{\text{Activos disponibles}}{\text{Pasivo a corto plazo}} = \frac{\text{N\$ 700.000}}{\text{N\$ 500.000}} = \text{N\$ } 1.40$$

Mide el índice de solvencia inmediata.

3. RAZONES DEL EFECTIVO

$$\frac{\text{Caja y bancos}}{\text{Pasivo a corto plazo}} = \frac{\text{N\$ 200.000}}{\text{N\$ 500.000}} = \text{N\$ } 0.40$$

Mide el índice de liquidez disponible.

PRINCIPALES RAZONES DE PRODUCTIVIDAD

1. CUENTAS POR COBRAR A VENTAS

$$\frac{\text{Cuentas por cobrar}}{\text{Ventas netas}} = \frac{\text{N\$ 500,000}}{\text{N\$4,500,000}} = 11\%$$

Mide la recuperación de las ventas (plazo a crédito).

2. PERIODO DE COBRANZA CUENTAS POR COBRAR

$$\frac{\text{Cuentas por cobrar}}{\text{Ventas por día}} = \frac{\text{N\$ 500,000}}{\text{N\$ 12,329}} = 40 \text{ Días}$$

Mide la recuperación de las ventas en días.

3. ROTACION DE LAS CUENTAS POR COBRAR

$$\frac{\text{Ventas netas}}{\text{Cuentas por cobrar}} = \frac{\text{N\$4,500,000}}{\text{N\$ 500,000}} = 9 \text{ Veces}$$

Mide la eficiencia en el manejo del crédito a clientes.

4. ROTACION DE LOS INVENTARIOS

$$\frac{\text{Inventarios}}{\text{Costo de ventas}} = \frac{\text{N\$ 700,000}}{\text{N\$1,000,000}} = 0.7 \text{ Veces}$$

Mide la suficiencia de inventarios totales para una producción de tiempo.

5. DIAS DE EXISTENCIA EN INVENTARIO

$$\frac{\text{Inventarios}}{\text{Costo de ventas por día (costo/365)}} = \frac{\text{N\$ 700,000}}{\text{N\$ 2,740}} = 255 \text{ Días}$$

Mide los días de permanencia del inventario.

6. ROTACION DEL CAPITAL NETO DE TRABAJO

$$\frac{\text{Ventas netas}}{\text{Capital neto de trabajo}} = \frac{\text{N\$4,500,000}}{\text{N\$ 900,000}} = 5 \text{ veces}$$

Mide las exigencias sobre el capital de trabajo para apoyar el volumen de ventas de un negocio.

7. ROTACION DEL ACTIVO FIJO

$$\frac{\text{Ventas netas}}{\text{Activo fijo}} = \frac{\text{N\$4.500.000}}{\text{N\$1.700.000}} = 2.65 \text{ Veces}$$

Mide la eficiencia en el uso de activo fijo para generar ventas.

8. ROTACION DEL ACTIVO TOTAL

$$\frac{\text{Ventas netas}}{\text{Activo neto total}} = \frac{\text{N\$4.500.000}}{\text{N\$3.500.000}} = 1.28 \text{ Veces}$$

Mide la rotación del activo e indica la eficiencia con que la empresa puede utilizar sus activos para generar ventas.

PRINCIPALES RAZONES DE SOLVENCIA

1. PALANCA FINANCIERA

$$\frac{\text{Total de pasivos}}{\text{Total de activos}} = \frac{\text{N\$1.600.000}}{\text{N\$3.500.000}} = 46\%$$

Mide la porción de activos financieros financiados con pasivos.

2. VECES QUE LOS INTERESES HAN SIDO GANADOS

$$\frac{\text{Utilidad de operación antes de impuestos e intereses}}{\text{Intereses cargados}} = \frac{\text{N\$2.200.000}}{\text{N\$ 300.000}} = 7.33 \text{ Veces}$$

Calcula la capacidad de la empresa para afectar los pagos contractuales de intereses.

3. PASIVO TOTAL A CAPITAL CONTABLE

$$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Capital contable}} = \frac{\text{N\$1.600.000}}{\text{N\$1.900.000}} = 84\%$$

Mide la inversión de los acreedores en activos contra la inversión de los propietarios.

4. PASIVO A CORTO PLAZO A CAPITAL CONTABLE

$$\frac{\text{Pasivo a corto plazo}}{\text{Capital contable}} = \frac{\text{N\$ 500.000}}{\text{N\$1.900.000}} = 26\%$$

Mide la relación entre los fondos a corto plazo que suministran los acreedores y los que aportan los dueños de la empresa.

5. PASIVO A LARGO PLAZO A CAPITAL CONTABLE

$$\frac{\text{Pasivo a largo plazo}}{\text{Capital contable}} = \frac{\text{N\$1.100.000}}{\text{N\$1.900.000}} = 58\%$$

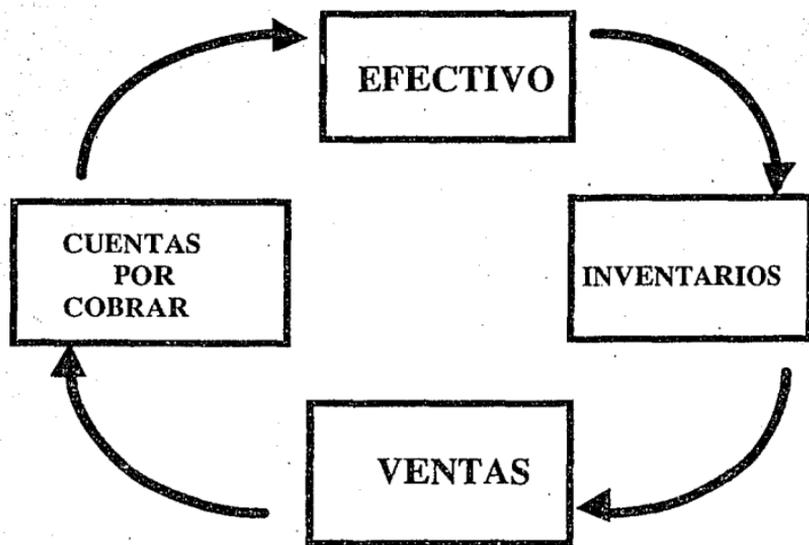
Indica la relación entre los fondos a largo plazo que suministran los acreedores y los que aportan los dueños de la empresa.

6. CAPITAL CONTABLE A ACTIVO TOTAL

<u>Capital contable</u>	<u>N\$ 1.900.000</u>	54%
Activos totales	N\$ 3.500.000	

Mide la inversión de los activos de los dueños.

**CICLO ECONOMICO NORMAL DE LAS
OPERACIONES DE UNA EMPRESA**



**ACTIVOS FIJOS Y OTROS ACTIVOS QUE
SIRVEN DE INFRAESTRUCTURA PARA
DESARROLLAR EL CICLO OPERACIONAL
DE UNA EMPRESA**

Estados financieros comparativos con variaciones en cifras absolutas y en porcentaje

El comparar un balance general y un estado de resultados, esto es una situación financiera y el resultado de las operaciones de un ejercicio con los de otra fecha y ejercicio, nos permite observar los cambios obtenidos en los activos, pasivos y patrimonio, así como el comportamiento de sus ingresos, costos y gastos. Estos cambios son importantes porque proporcionan una guía sobre el comportamiento de las operaciones de la empresa. A estos estados financieros comparativos se les agrega una columna que señala porcentualmente los aumentos o disminuciones que están representados por las cifras absolutas, con el fin de obtener los cambios proporcionales que hayan tenido lugar, para que este método sea válido, es necesario que los estados financieros puedan ser comparables.

Las principales ventajas de este método es proporcionar al analista un medio para comprender las relaciones importantes entre datos absolutos, viendo sus variaciones en importes y en porcentajes.

Punto de Equilibrio

Una técnica de análisis que también se utiliza como un instrumento de planeación de utilidades, así como en toma de decisiones y en la resolución de problemas, es el punto de equilibrio.

Para aplicar esta técnica es necesario conocer el comportamiento de los ingresos, así como de los costos y gastos, separando en éstos los que son variables, los fijos y los semivariabes.

Método de tendencias

Los estados financieros de varios años pueden ser fácilmente analizados determinando y estudiando las tendencias de sus datos señalados en los propios estados.

Este método implica la necesidad de computar el porcentaje de relación que guarda cada concepto importante de los estados financieros a través del tiempo con relación al año base.

El objetivo fundamental de este método es hacer comparaciones de las tendencias que tienen entre sí algunos conceptos básicos de los estados financieros.

Para desarrollar y aplicar este método es indispensable que los estados financieros de los diferentes años puedan ser comparables.

Principales comparaciones que se pueden hacer de las tendencias financieras

- A. Tendencias del activo circulante contra la del pasivo a corto plazo a fin de evaluar el comportamiento de su liquidez.
- B. Tendencias de cuentas por cobrar contra ventas para medir lo sano de sus ventas y la rotación de su cartera.
- C. Tendencia del costo de venta contra la de inventarios para medir la adecuada inversión en inventarios y su rotación.
- D. Tendencia de los pasivos totales contra la del capital contable para medir el comportamiento de la solvencia de la empresa.
- E. Comparar la tendencia de las ventas contra la de los costos y gastos para medir su eficiencia operativa.
- F. La tendencia de las ventas contra la del activo fijo y con la del activo total para determinar si la compañía está usando efectivamente su inversión.
- G. Comparar la tendencia de las ventas contra la de la utilidad neta para verificar su eficiencia operativa.

3.2. Fuentes de Financiamiento

El financiamiento de la empresa se refiere a la consecución de recursos para las operaciones de la organización con el fin de lograr los objetivos planteados.

Esta consecución de recursos permite adicionarlos a los ya existentes; los medios de que se vale una empresa para obtenerlos pueden provenir de instituciones o de nuevos inversionistas, de tal manera que se pueden clasificar como fuentes externas a la misma o aportados por los socios (capital social) considerada como una fuente interna, y autogeneradora de recursos.

Fuentes autogeneradoras:

Son las que surgen como consecuencia del funcionamiento de la empresa entre las que podemos citar:

a) **Gastos acumulados:** De esta manera se disfruta del beneficio de los bienes y servicios anticipadamente para después efectuar la erogación, como ejemplo podemos mencionar gastos por mano de obra, sueldos, servicio telefónico, energía eléctrica, arrendamiento de equipos. Esta fuente proporciona un financiamiento breve entre quince y treinta días, es decir, uso y después pago.

b) **Impuestos retenidos:** La empresa retiene impuestos a los prestadores de servicios para enterarlos al fisco varios días después, la tesorería de la compañía conserva estos impuestos obteniendo financiamiento a muy corto plazo, entre estos impuestos se encuentra el ISPT, IMSS, 10% s/honorarios, 10% sobre arrendamientos.

c) **Utilidades retenidas:** La Empresa, al generar utilidades obtiene un beneficio en cuanto nutre a la organización de nuevos recursos proporcionando gran estabilidad financiera. Este tipo de fuente es considerada la más importante para la empresa. Se considera la más importante si genera más utilidades respecto a sus ventas y sus aportaciones de capital.

3.2.1. Fuentes internas:

Están integradas por aquellos ingresos que provienen de la propia compañía o de los accionistas de ésta, es decir con nuevas aportaciones que los accionistas dan a la organización, siendo las más utilizadas:

a) **Acciones comunes (capital social común):** Es el pactado por los accionistas fundadores. Es común porque es la parte de capital que representan los accionistas que intervienen en la Administración de la empresa, en forma directa, ocupando un puesto en la organización o por medio de voz y voto en las asambleas generales de accionistas, participa en las utilidades así como en las pérdidas en proporción a su aportación de capital.

b) **Acciones preferentes (capital social preferente):** Estos accionistas no participan en la administración de la empresa, proporcionan recursos a largo plazo. A estos se les promete un rendimiento periódico fijo ya sea como un porcentaje sobre el valor nominal de la acción o una renta fija. Es importante señalar que no participan en las pérdidas de la empresa y en caso de terminación de operaciones, se liquidan antes que el capital común.

c) **Utilidades retenidas:** Estas utilidades se consideran capital común hasta que se formaliza su capitalización y se garantiza su permanencia y participación dentro de la empresa, desde este momento se convierte en una fuente interna de recursos. Estas utilidades evitarán un aumento en el pasivo, protegiendo la liquidez de la empresa. Esta es una fuente autogeneradora de recursos que pertenece a los accionistas, sólo cuando se capitaliza, se considera fuente interna de financiamiento.

3.2.2. Fuentes externas:

Son recursos ajenos a la organización que los recibe, son empleados cuando sus necesidades financieras son mayores que sus medios productivos. Al recibir estos se crea un pasivo que genera un costo financiero denominado intereses. Estos recursos proporcionan una efectiva palanca financiera pues se incorporan fondos nuevos a los ya existentes.

a) **Emisión de obligaciones:** Son títulos que obliga a quien las emitió a restituir a sus tenedores la cantidad recibida más los intereses por el préstamo otorgado a la empresa.

b) **Proveedores:** Se generan por la propia operación de la empresa, proporcionan un capital de trabajo adicional sin ningún trámite crediticio en especial, es decir, los proveedores entregan la mercancía y conceden un plazo para su pago este es considerado un pasivo operativo ya que la genera la propia operación de la empresa.

c) **Instituciones bancarias:** Desempeñan el papel de intermediario, ya que por un lado captan ingresos del público y por otro, los ponen a disposición de terceras personas ofreciendo créditos prendarios, créditos de habilitación y avío, créditos refaccionarios, créditos hipotecarios, factoraje de clientes y proveedores, emisión de papel comercial, etc.

- **Nafinsa:** Cabe señalar que el gobierno federal concentró sus recursos en Nafinsa (Nacional Financiera), creada para fomentar distintas actividades industriales comerciales agrícolas, así tenemos, fomento a las exportaciones, desarrollo tecnológico, entre otros.

d) **Anticipos de clientes:** Se presenta cuando el comprador para cerrar la operación paga anticipadamente el total o parte del valor de las mercancías, la empresa obtiene un dinero sin verse obligada a entregar inmediatamente los bienes.

e) **Arrendamiento Financiero:** Es equivalente a un crédito, ya que se obtienen bienes de capital sin tener que efectuar erogaciones fuertes, pero sí haciendo pagos periódicos cubriendo capital e intereses.

f) **Arrendamiento puro:** Este tipo de arrendamiento tiene la característica de la deducibilidad total de las rentas es decir un cargo directamente al gasto, así como la posesión del bien (aún cuando no su propiedad), este bien será devuelto al arrendador cuando termine el plazo del contrato previamente estipulado y en el cual no existe opción de compra.

g) **Factoraje Financiero:** Genera a la empresa, a través de la venta de clientes, es decir obtiene recursos por medio de la venta de activos circulantes y por cobrar de la organización, es venta al contado y no a crédito como normalmente se realiza.

3.3. Ventajas y desventajas del Arrendamiento Financiero

3.3.1. Ventajas

a) **Capital de trabajo:** Se conserva casi intacto el capital de trabajo de la organización ya que no efectúa erogaciones fuertes al iniciar una operación, de tal manera que esta erogación no efectuada lo enfoca donde se considere más productiva o necesaria, como en la materia prima o inventarios, es decir, donde la rentabilidad del negocio sea más alta.

Hay que señalar que este punto es muy importante, ya que a través del Arrendamiento Financiero no es necesario un enganche o desembolsos considerables al principio de la operación en virtud de que es generalmente aceptado que el pago, al iniciar las operaciones es menor que el enganche o pago que se eroga en un contrato de compra/venta, evitando una pérdida de liquidez, y produciendo un ahorro momentáneo que como se indica al principio se puede invertir en bienes o recursos que generen un mayor beneficio a la compañía.

b) **Protege las líneas normales de crédito:** Estas permanecen disponibles para cubrir otras necesidades de operación, ya que si optara por un préstamo refaccionario, la institución crediticia establecería gravámenes, impidiéndole a éste la contratación a otros créditos.

c) **Produce un financiamiento de 100% al arrendatario:** Mientras que un préstamo sobre el mismo valor del activo proporciona menos del 100%. Sin embargo este arrendamiento crea una imagen de ser más económico que un financiamiento mediante deudas.

d) **Rendimiento sobre inversión:** Al incorporar nuevos recursos a la organización estos van creando un rendimiento es decir se pagan por sí mismos conforme producen utilidad.

e) **Garantía ilimitada:** Dependiendo del caso en concreto, la arrendadora evaluará las garantías que cada arrendatario pueda dar de acuerdo a su situación financiera. La regla general, en el Arrendamiento Financiero, es que se requiere como garantía de financiamiento, solamente lo del activo arrendado.

f) **Permite una mejor planeación de su presupuesto:** El pago por renta mensual puede ayudar a elaborar un plan de prioridades en un programa de expansión. Estas mensualidades se pueden acomodar aun en los presupuestos más austeros.

g) **Simplifica la contabilidad:** En caso de arrendamiento puro, la renta se aplica al departamento correspondiente.

h) **Modernización permanente:** La flexibilidad que ofrecen algunos programas de arrendamiento permiten un cambio de equipo, dados los avances a la tecnología si estos permanecen obsoletos rápidamente, sin la necesidad de un desembolso de capital drástico, además de lo anteriormente mencionado, el arrendatario tendrá la opción de escoger la nueva maquinaria con un mayor conocimiento a sus necesidades y sus posibilidades teniendo como base la experiencia del arrendamiento anterior y con ello podrá calcular el nuevo costo que por mantenimiento del equipo arrendado, origine y del personal especializado que va a utilizar durante la vigencia del nuevo contrato.

i) **En caso de bancarota o reorganización,** los derechos de los arrendados sobre los activos de la empresa se encuentran más limitados que la de los acreedores, la reclamación al arrendatario son los pagos de tres años (*Ley de Quiebra*) y se toma en cuenta el valor de desecho.

j) **Falta de cláusulas restrictivas en el contrato de arrendamiento** ya que un préstamo normal existen varias cláusulas restrictivas.

k) **Plazos más largos:** A través del Arrendamiento Financiero el equipo generalmente puede ser financiado a plazos normalmente más extensos en comparación a otros tipos de financiamiento (siendo el límite máximo la vida fiscal del equipo).

l) **Negociación con el proveedor:** El arrendatario puede conservar el privilegio de negociar con el proveedor.

m) **Depreciación acelerada:** Utilizando cualquiera de los planes de arrendamiento, lo cual beneficiara al flujo del arrendatario.

n) El arrendador puede ser una fuente de recursos más ágil que otras fuentes tradicionales.

o) **Mayor liquidez:** Cuando se tienen problemas de liquidez se puede optar por vender el activo a un arrendador y volver a tomarlo por medio del arrendamiento.

p) Se protege el flujo de efectivo de la empresa, debido a que los desembolsos son menores.

q) La arrendadora paga de contado al proveedor obteniendo el arrendatario importantes descuentos al cubrirse el costo del bien en dicho término.

r) No grava a otros activos de la empresa.

3.3.2. Desventajas:

a) **Alto costo de interés:** Que se paga al arrendador en el Arrendamiento Financiero, es por lo general más alta que los pagos hechos para liquidar otro tipo de pasivos, ya que la fuente de fondeo son los bancos.

b) **Dificultad de mejoras a la propiedad:** El arrendatario no puede modificar el bien, aunque pueden estipularlo las partes.

c) **Los cargos fijos más altos:** Provenientes del costo del interés y del financiamiento al 100% aumentan el riesgo financiero de la empresa.

d) **Consideraciones de obsolescencia:** Si durante el arrendamiento el bien se vuelve obsoleto, el arrendatario se obliga a seguir haciendo los pagos y a seguir utilizándolo.

e) Falta de valor de desecho del activo: Para el arrendatario se ve diferido al arrendado y, quien obtiene el beneficio cuando no existe opción de compra en caso de arrendamiento de inmuebles es más notorio, en tanto que el bien aumenta de valor haciendo prescindir al arrendatario de una ganancia potencial.

f) Establece una obligación fija e irrevocable para el arrendatario con un alto costo por una liberación anticipada.

g) Las rentas mensuales varían de acuerdo a la tasa base (CPP o CETES), y en una economía inestable puede ocasionar un aumento en los intereses y por lo tanto problemas de liquidez y solvencia.

3.3.3. Importancia y necesidad de planear el financiamiento:

El financiamiento empresarial se refiere a la consecución de recursos para la organización, para allegarse de estos, es necesario analizar cuantitativamente cada opción antes de tomar una decisión definitiva.

La empresa siendo un ente económico y que se desenvuelve en un contexto socio-económico, tecnológico, cultural y político, en constantes cambios y trayendo consigo objetivos bien definidos, es de vital importancia hacer evaluaciones. Tomando estos aspectos en consideración, para de tal forma hacerles frente y adaptarse a ellos.

Los recursos con que cuenta la empresa son limitados y escasos, razón por la cual es necesario jerarquizar proyectos y allegarse de fuentes de financiamiento para fortalecer la estructura, así como apoyar a la creación de nuevos proyectos e incluso a la operación normal de la misma, con el propósito de no poner trabas en el desarrollo impidiendo un estancamiento ya que si la empresa no crece al ritmo de la Industria Nacional o al mercado en que se desarrolla, esta destinada a desaparecer a mediano o largo plazo.

Cuando se pretende que la organización crezca a través del aumento de las operaciones normales o incorporando un nuevo proyecto u operación, es casi inevitable que requiere de un financiamiento para solventar éstas.

En algunas empresas el deseo de duplicar ventas de un mes para otro, sería la salvación de éstas, pero no resuelve sus problemas definitivamente, ya que no se ha contemplado la capacidad de financiamiento con sus propios recursos al incremento operativo, la capacidad económica de la empresa requiere de:

- a) Recursos para adquirir materia prima y productos para elaborar la expansión establecida.
- b) Recursos para pagar mano de obra y gastos operativos adicionales generados por el crecimiento.
- c) Recursos para financiar y días de cartera adicionales.
- d) Una probable ampliación de la capacidad instalada de producción con una inversión necesaria para lograrlo.

Si la empresa no se encuentra preparada económicamente para solventar gastos adicionales, podría caer en un abismo del cual sería difícil salir.

De esta manera si todo se encuentra planeado y en esta planeación se incluye el financiamiento buscando la mejor fuente de obtención de recursos, podría convertirse en un proyecto de grandes expectativas. El financiamiento es, por tanto, un instrumento necesario para el fortalecimiento de las empresas.

El objetivo de un plan financiero es determinar la cantidad de fondos necesarios para las operaciones a futuro, la dirección debe tomar en cuenta las alternativas existentes para invertir los recursos como pueden ser: compra o renta de maquinaria y accesorios para incrementar la producción, el valor de reemplazo de los bienes y las erogaciones periódicas y extraordinarias de la entidad.

Primeramente se debe determinar la cantidad de fondos y el tiempo que se necesitará para solventar la necesidad de la empresa, en seguida determinar los tipos de fondos existentes y cuales satisfacen las necesidades de ésta y por último, ya determinados los fondos, localizar la fuente de financiamiento y bajo que condiciones operativas se puede obtener fuentes de financiamiento.

La planeación y financiamiento de la empresa se deberá adecuar a las características de su estructura financiera, hay que tomar en cuenta criterios comunes que se encuentran en conflicto, la ponderación de acuerdo con las condiciones prevalecientes en la economía, la industria y la compañía en particular, sin embargo hay que percatarse que la dirección es la única que posee la libertad para elegir.

El financiamiento no es una herramienta que resuelve todos los males económicos, ni tampoco es la única fuente para resolverlos. Se puede llegar a la ruina o estancamiento de operaciones por un exceso en el financiamiento más rápidamente que si no lo tuviéramos.

El riesgo del financiamiento va en función a las ventas, pues se puede llegar a una situación de poca liquidez, de tal manera que no se pueda pagar los intereses y la amortización del capital de la deuda contraída.

Debido a esto los planes de la dirección deben equilibrar las necesidades de la organización con las condiciones que son impuestas por los proveedores.

3.4. Los costos de arrendamiento en contraste con la adquisición de la propiedad de los bienes

Cuando la organización desea comprar o arrendar un bien, se deben establecer los criterios para determinar cual es más conveniente del tal manera, se mide la utilidad que se espera en una decisión de capital y comparar los resultados contra el rendimiento sobre la inversión.

El arrendamiento financiero proporciona una fuente alternativa para obtener un nuevo activo, para determinar que esta es una opción viable, es necesario realizar un análisis cualitativo y cuantitativos de las distintas alternativas.

Para tomar una decisión de arrendar un activo en lugar de financiar una compra mediante un contrato de deuda, el método de flujo de efectivo descontado, compara cada alternativa, y el valor presente de los gastos asociados descontados al rendimiento sobre la inversión y recomienda el valor presente más pequeño de los futuros desembolsos. El segundo criterio llamado método de tasa básica de interés, separa el efecto fiscal y elimina la diferencia en el monto de financiamiento incluido en los dos métodos de adquisición de activos, se fundamenta en el supuesto de que la empresa puede conseguir fondos del proveedor de equipo a una tasa de interés más baja que la tasa de rendimiento sobre su inversión.

3.4.1. Concepto del valor presente

Uno de los requisitos y objetivos que debe cumplir la información financiera, es su utilidad para la toma de decisiones de los futuros inversionistas, ya que la inyección de recursos que proporcionen éstos últimos dependerá en gran medida, el sano crecimiento de la entidad económica en cualquier tiempo.

Dentro del proceso de toma de decisiones para futuras inversiones, se encuentra la técnica llamada "valor presente", que es comunmente usada dentro del análisis financiero para evaluar los resultados y rentabilidad de inversiones futuras.

El objetivo del método es traer a valor actual (al momento de la firma del contrato) los costos y gastos ocasionados por obtener el bien por medio del arrendamiento financiero.

Desde un punto de vista práctico los activos y pasivos con que cuenta cualquier entidad económica representan esfuerzos que implican ciertos beneficios económicos contemplados a futuro, que se pueden expresar o interpretarse de alguna manera mediante el uso de la técnica del valor presente.

De hecho el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, hace referencia a esta técnica, dentro de su Boletín D-5 "Arrendamiento Financiero" y el D-3 "Obligaciones Laborales", para efectuar una correcta valuación y presentación dentro de los estados financieros de las sociedades o entidades económicas.

El valor presente esta igualmente contemplado dentro de la normatividad norteamericana, así como en las Normas Internacionales de Contabilidad. De tal manera que podemos deducir que esta técnica proporciona la relación básica que existe entre los valores de una serie de pagos y los ingresos en diferentes momentos, es decir, comprende la equivalencia de dos zonas de dinero en dos diferentes fechas.

La cuestión fundamental en los negocios es determinar el valor de bienes expresables en dinero que por alguna condición se reciban en fecha futura.

Por todo lo anterior que hemos comentado podemos resumir que los activos y pasivos con los que cuenta una entidad se pueden valorar de la misma forma ya que lo importante al determinar una inversión o inversiones futuras o bien un crédito a recibir, estriba en función al monto del dinero, tasa de rendimiento y el tiempo que tarde en generar o recuperarse el efectivo.

De otra forma, para los activos es fundamental la cuantía de los flujos de efectivo que genere a futuro y para los pasivos la cantidad de dinero que se necesite hoy para saldar las obligaciones futuras que se generen.

Esto implica tomar el valor futuro (o el valor de vencimiento) del activo o pasivo según se trate, considerando una tasa de interés por el tiempo involucrado períodos y descontarlo para llevarlo al presente.

En relación a la investigación de los arrendamientos ya sean financieros u operativos, para los arrendamientos operativos las rentas pagadas se deben considerar como gasto del período en que se incurran, sin embargo, en el arrendamiento capitalizable estas mismas rentas se consideran como pagos en parcialidades a cuenta del valor total del activo arrendado y deben ser registradas como tal con su respectivo pasivo.

Al registrar una operación de arrendamiento capitalizable es un poco más compleja ya que intervienen variantes como:

- Valores de mercado
- Anualidades
- Valor de deshecho
- Valor presente

Lo anterior es como resultante del concepto de valor del dinero a través del tiempo de tal forma se desprenden las siguientes formulas de valor presentee (V.P.).

Para una tasa anual

$$VP = \frac{A(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

Para una tasa anual compuesta m veces

$$VP = \frac{A(1+i/m)^{mn}}{i/m(1+i/m)^{mn}}$$

Para una variable desconocida la anualidad es

$$A = \frac{VP(1+i)^n i}{(1+i)^n - 1}$$

Para tasa anual compuesta m veces

$$A = \frac{VP(1+i/m)^{mn} i/m}{(1+i/m)^{mn} - 1}$$

Para anualidades inmediatas

Si es tasa anual

$$VP = \frac{A(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

Para tasa anual compuesta n veces

$$VP = \frac{A(1+i/m)^{mn} - 1}{i/m(1+i/m)^{mn} - 1}$$

Si la variable es desconocida en cuanto al importe de la anualidad.

Si es tasa anual

$$A = \frac{VP(1+i)^n - 1}{i}$$

Para tasa anual compuesta de m veces

$$A = VP \frac{(1+i/m)^{mn} - 1}{i/m}$$

Donde:

n = Número de periodos que dura la inversión

m = Número de veces de composición en el periodo

VP = Valor presente

VF = Valor futuro

i = Tasa de interés del periodo.

Las fórmulas anteriores son las más comúnmente consideradas cuando se quiere determinar los valores presentes de pagos o anualidades y aplicarán de acuerdo a las características del contrato de arrendamiento.

3.4.2. Concepto de Valor de Recuperación

Al momento de decidir entre comprar o arrendar un bien, es importante considerar su valor residual o de recuperación del equipo al término de su vida económica.

El propietario del activo recibe el valor residual, pero cuanto más alto sea el valor de salvamento esperado, más bajos serán los arrendamientos necesarios para que la empresa arrendadora gane un retorno satisfactorio en su inversión. No existe una ganancia implícita para una empresa por poseer el activo relativo al arrendamiento. El valor de salvamento es mayor para el arrendador si este encuentra un empleo económico más productivo al activo después de haberlo utilizado el arrendatario. Esta sería una ventaja para el arrendador más que la

Si es tasa anual

$$A = \frac{VP (1+i)^n - 1}{i}$$

Para tasa anual compuesta de m veces

$$A = VP \frac{(1+i/m)^{mn} - 1}{i/m}$$

Donde:

n = Número de períodos que dura la inversión

m = Número de veces de composición en el período

VP = Valor presente

VF = Valor futuro

i = Tasa de interés del período.

Las fórmulas anteriores son las más comúnmente consideradas cuando se quiere determinar los valores presentes de pagos o anualidades y aplicarán de acuerdo a las características del contrato de arrendamiento.

3.4.2. Concepto de Valor de Recuperación

Al momento de decidir entre comprar o arrendar un bien, es importante considerar su valor residual o de recuperación del equipo al término de su vida económica.

El propietario del activo recibe el valor residual, pero cuanto más alto sea el valor de salvamento esperado, más bajos serán los arrendamientos necesarios para que la empresa arrendadora gane un retorno satisfactorio en su inversión. No existe una ganancia implícita para una empresa por poseer el activo relativo al arrendamiento. El valor de salvamento es mayor para el arrendador si este encuentra un empleo económico más productivo al activo después de haberlo utilizado el arrendatario. Esta sería una ventaja para el arrendador más que la

compra del bien por la empresa arrendataria.

Desde el punto de vista del usuario si este prevee que el activo tendrá un valor residual mayor en el futuro, como por ejemplo en un edificio o terreno el arrendatario puede optar por comprar este. Por otra parte es importante el valor del tiempo, ya que si se adquiere un equipo de transporte con dos años de uso y su vida probable es de cinco, aún redituaria utilidades por la restante vida probable ya que su precio sería menor al que se pagaría si esta fuera nueva, indudablemente que se deben considerar las condiciones del bien, así como el mantenimiento que se haya dado durante los años del servicio.

CAPITULO IV
MECANICA CONTABLE

Aunque es un hecho que el contrato de arrendamiento por sí mismo no implica el traslado de dominio del bien arrendado, a favor del arrendatario, en el caso en particular del arrendamiento financiero, lo esencial y real es que el sujeto que recibe el uso o goce temporal del bien arrendado, el arrendatario, es quien recibe todos los beneficios tanto económicos como técnicos-financieros de la utilización del bien, durante casi toda la vida útil del mismo a cambio de verse obligado al pago de una determinada cantidad de rentas o pagos, por ese derecho adquirido, que equivalen a una cantidad o importe similar al valor justo del activo en el mercado más los gastos o costos financieros colaterales que implica la celebración de este contrato.

Este tipo de compromisos es de suma importancia que se registre y refleje en los estados financieros de la entidad que lo adquiere, ya que de no revelarse adecuadamente, los recursos económicos y las obligaciones a la entidad se ven sobrevaluados, lo que implica que se distorciona la información financiera, que es de importancia para terceras personas que afectan el entorno económico de las compañías tanto interna, como externamente como son: los trabajadores o empleados, proveedores, acreedores, instituciones de crédito, Gobiernos, público inversionista etc...

Por lo anterior es importante tener en cuenta que un Arrendamiento Financiero, es un activo real de la compañía, así como una obligación que implica cubrir pagos a futuro por un determinado período, y que variará de acuerdo a las circunstancias económicas particulares de cada caso.

4.1. Para el arrendatario

La contabilización para el arrendatario, de un arrendamiento de tipo capitalizable financiero, procederá reconociendo un activo, el bien o activo fijo arrendado y un pasivo, que será la obligación correspondiente originada por la celebración del contrato entre el arrendador y el arrendatario, mediante el registro de una cuenta por pagar, a un valor resultante, que sea equivalente al menor de determinar el V.P. (Valor Presente) del mínimo de pagos por el arrendamiento y el valor neto en el mercado del activo o bien arrendado sin tomar en consideración los subsidios o créditos fiscales que pudiera tener el arrendador. La diferencia que se da al comparar el valor presente de los pagos mínimos según contrato a valor nominal, y la obligación registrada por el bien adquirido vía

arrendamiento, será el costo financiero, que se aplicará a los resultados durante el tiempo que dure el contrato de arrendamiento financiero, produciéndose una tasa de interés constante sobre el saldo remanente de la deuda.

Al inicio de dicho contrato los costos de operación del bien arrendado, que sean cubiertos por el arrendador y que se incluyan dentro de la determinación de las rentas o pagos, se deberá excluir, por el arrendatario para una correcta determinación del valor presente de los pagos mínimos a realizar, de no conocerse dichos costos o gastos de operación se procederá a hacer una estimación de los mismos para la determinación del V.P. de los pagos mínimos, el factor de descuento será la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, cuando así se estipule en el contrato.

En relación a la depreciación, el bien o activo arrendado, deberá generar una depreciación al igual que los otros bienes de su propiedad cargándose a cada período contable durante el tiempo que dure el contrato y que es igual al tiempo que se espera sea utilizado el activo.

Esto de manera sistemática y de acuerdo a las políticas de depreciación que tenga el arrendatario.

Si existiera una circunstancia o situación razonable para que al término del contrato de arrendamiento, no se transfiera la propiedad del bien arrendado, se depreciará durante un período de duración, ya sea hasta la terminación del contrato de arrendamiento y de la vida útil del mismo.

Las rentas o pagos devengados deberán considerar el pago de intereses y la disminución de la deuda, es decir aparte de generar un cargo a resultados por la depreciación, también genera un cargo financiero por cada período contable, ya que estos pagos o rentas se deben dividir o proratear entre el costo financiero y la reducción o amortización del pasivo por pagar. Como se mencionó anteriormente el costo financiero es distribuido a lo largo de la duración del contrato de Arrendamiento Financiero, de tal forma que resulta una tasa de interés constante sobre los saldos insolutos del principal (deuda).

Los cambios o modificaciones a los contratos de arrendamiento financiero, previo acuerdo entre ambas partes, se registrarán por el arrendatario de la siguiente manera:

a) Si no afectan su característica de capitalizable o financiero se recalculará el valor presente de los pagos mínimos a la tasa originalmente pactada y se ajustará el activo (en su monto total) y la obligación por pagar registrada, por la diferencia resultante al determinar el nuevo valor presente de los pagos mínimos a efectuar y la obligación resultante.

b) Si cambia de capitalizable o financiero a operativo, se ajustarán de los estados financieros de la compañía los activos y pasivos por arrendamiento, netos efectuándose a los resultados del ejercicio por la diferencia originada por el cambio de arrendamiento en su naturaleza.

En otro caso, al asignarse una renovación o extensión del contrato de arrendamiento financiero se procederá de la siguiente manera:

- Si dicha renovación es por un arrendamiento capitalizable se registrará como se describió en el inciso a) mencionado anteriormente.

- Si la renovación implica un cambio a arrendamiento operativo, el arrendamiento financiero original continuará de la misma manera hasta el término del mismo. La extensión o renovación posterior, se registrará como operativo cargando los pagos o rentas a resultados normalmente.

- Si se cancelara el contrato de Arrendamiento Financiero, se registrará la cancelación del activo y pasivos netos, la depreciación originada al cancelarse el contrato, se aplicará contra resultados del periodo en que se incurra dicha cancelación.

Presentación en los estados financieros del arrendatario

Se revelará el activo adquirido por Arrendamiento Financiero y su respectiva depreciación de igual forma que el resto de sus otros activos fijos.

El pasivo correspondiente por el arrendamiento financiero tendrá la misma naturaleza o agrupación en cuanto a su clasificación como pasivo a corto plazo o porción circulante del pasivo a largo plazo y deuda a largo plazo ya sea como obligación por pagar a una institución de crédito si es arrendadora bancaria o en otras obligaciones por pagar.

Lo anterior se tendrá que ver reflejado en los estados financieros de la compañía mediante notas a los mismos que detallarán entre otras cosas:

- Una breve descripción del activo adquirido, su importe, su clasificación por cada contrato de arrendamiento adquirido.

- Los pagos mínimos futuros (totales), que genere cada contrato hasta su extinción, especificando el costo de operación de los mismos y el interés implícito para la determinación de los pagos mínimos a su valor presente.

- El total de las rentas o pagos incurridos por el período que indica el estado de resultados.

- Una descripción general de los términos o cláusulas más importantes de los contratos de Arrendamiento Financiero, entre los cuales destaquen:

- a) Bases o datos para la determinación de las rentas o pagos a efectuar cada período así como actualizaciones a las mismas si fueran a una tasa variable.

- b) Opciones o términos finales, traslado de dominio total a precio menor, renovación del convenio, venta a terceros, etc.

- c) Restricciones, como podrían ser limitaciones al pago de dividendos, contratación de alguna otra deuda o arrendamiento.

Como ejemplo de lo anterior las notas podrían quedar de la siguiente manera, en los estados financieros.

PASIVO A LARGO PLAZO

	<u>1993</u>	<u>1992</u>
Documentos por pagar a bancos, sin garantía, al 2% y 6% de interés anual sobre el C.P.P. (% de interés promedio ponderado total al 31 de diciembre de 1993)	N\$	N\$
Préstamo refaccionario al 19% de interés anual, garantizado con maquinaria y equipo con valor en libros de N\$		
Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero de equipo, con valor en libros por N\$, al 38% de interés anual	_____	_____
Menos porción circulante	_____	_____
Primas de antigüedad	_____	_____
	<u>N\$ -</u>	<u>N\$ -</u>

Las cláusulas más restrictivas de los contratos de préstamo limitan el pago de dividendos en efectivo al % de las utilidades del año anterior, prohíben inversiones adicionales en afiliadas, y establecen la obligación de mantener ciertas razones financieras; dichas cláusulas han sido cumplidas.

El pasivo a largo plazo, excluyendo las primas de antigüedad vence como sigue:

1995	N\$
1996	
1997	
1998	
Años posteriores	_____
	<u>N\$ -</u>

Si el pasivo a largo plazo incluye arrendamiento financiero significativo se incluirá la siguiente información:

Al 31 de diciembre de 1993, los compromisos mínimos de pago por arrendamiento capitalizables son:

Acreeedores por contratos de arrendamiento	N\$ 431,201
Menos intereses no devengados	<u>113,206</u>
Valor presente de las obligaciones	317,995
Menos porción circulante del adeudo a largo plazo	<u>127,067</u>
Porción a largo plazo de arrendamientos capitalizables	<u>N\$ 190,928</u>

El pasivo por contratos de arrendamiento capitalizables que incluye una opción de compra al final del último año por N\$50,000, vence como sigue:

Año que terminará el
31 de diciembre de

1994	N\$ 127,067
1995	127,067
1996	<u>177,067</u>
	<u>N\$ 431,201</u>

Ejemplo de una operación de arrendamiento financiero:

Supuestos:

Plazo del contrato	24 meses
Monto de la operación	N\$ 300,000
Valor del bien	
Tasa de interés anual	36%
Valor de la opción de compra (1%)	3,000
Valor de la renta	17,714
IVA total de la operación	30,000
Ints. 1er. año	88,898
Amortización de capital 1er. año	123,670
Ints. 2o. año	36,228
Amortización de capital 2o. año	176,330

- El IVA del valor del bien se paga por adelantado al igual que la 1a. renta, adicionalmente se otorgó un mes de depósito.
- Se pagará mensualmente el IVA sobre los intereses que se devenguen.
- Los intereses varían mensualmente por lo tanto el IVA que se genera sobre los mismos no es constante.
- Determinación de las rentas mensuales mediante fórmula.

$$R = \frac{A \times i}{1 - (1+i)^{-n}}$$

R= Importe de las rentas mensuales durante la vigencia del contrato.

A= Precio de adquisición del bien (monto original de la inversión).

i= Tasa de interés mensual implícita en el contrato.

n= Número de rentas durante la vigencia del contrato.

$$R = \frac{300,000 \times (0.03)}{1 - (1+0.03)^{-24}} = 17,714$$

e) La tabla de arrendamiento al inicio del contrato es:

Renta Núm.	Capital insoluto (por pagar)	Valor de la renta mensual	Intereses integrados en renta	Capital integrado en renta	Iva de los intereses	Total de cada men- sualidad
1	N\$300,000	N\$ 17,714	N\$ 9,000	N\$ 8,714	N\$ 900	N\$ 18,614
2	291,286	17,714	8,739	8,975	874	18,588
3	282,311	17,714	8,469	9,245	847	18,561
4	273,066	17,714	8,192	9,522	819	18,533
5	263,544	17,714	7,906	9,808	791	18,505
6	253,736	17,714	7,612	10,102	761	18,475
7	243,634	17,714	7,309	10,405	731	18,445
8	233,229	17,714	6,997	10,717	700	18,414
9	222,512	17,714	6,675	11,039	667	18,381
10	211,473	17,714	6,344	11,370	634	18,348
11	200,103	17,714	6,003	11,711	600	18,314
12	188,392	17,714	5,652	12,062	565	18,279
13	176,330	17,714	5,280	12,424	529	18,243
14	163,906	17,714	4,917	12,797	492	18,206
15	151,109	17,714	4,533	13,181	453	18,167
16	137,928	17,714	4,138	13,576	414	18,128
17	124,352	17,714	3,731	13,983	373	18,087
18	110,369	17,714	3,311	14,403	331	18,045
19	95,966	17,714	2,879	14,835	288	18,002
20	81,131	17,714	2,433	15,281	243	17,957
21	65,850	17,714	1,975	15,739	197	17,911
22	50,111	17,714	1,502	16,212	150	17,864
23	33,899	17,714	1,016	16,698	102	17,816
24	17,201	17,714	513	17,201	51	17,765
		<u>N\$425,136</u>	<u>N\$125,136</u>	<u>N\$ 300,000</u>	<u>N\$ 12,512</u>	<u>N\$437,648</u>

- El registro contable a la firma el contrato es:

	<u>D</u>	<u>H</u>
Maquinaria y equipo en arrendamiento	N\$ 300,000	N\$
IVA acreditable	30,000	
Intereses por devengar	125,136	
Depósitos en garantía	17,714	
Cuentas por pagar en arrendamiento		425,136
Bancos		47,714
Sumas iguales	472,850	472,850

- En este asiento queda registrado, la deuda con la arrendadora como lo establece el artículo 7-B, así como el depósito en garantía. La cuenta de intereses por devengar es una cuenta de activo diferido, ya que estos solamente pueden llevarse a gastos conforme se devenguen, asimismo se registra el IVA del valor del bien.
- Registro de la primera renta.

	<u>D</u>	<u>H</u>
Gastos financieros	N\$ 9,000	N\$
Intereses devengados		
IVA por acreditar	900	
Cuentas por pagar (en arrendamiento)	17,714	
Intereses por devengar		9,000
Bancos		18,614
Sumas iguales	27,614	27,614

El asiento por el pago de la renta mensual debe realizarse el traspaso de la cuenta de intereses por devengar a la cuenta de gastos (intereses devengados).

- Asiento contable por depreciación mensual.

	<u>D</u>	<u>H</u>
Gastos de operación (depreciación)	N\$ 6,250	N\$
Depreciación acumulada de mobiliario y equipo		6,250

Registro de la depreciación mensual al 25% anual, este asiento se registra mensualmente.

Los asientos mensuales por el pago de la renta son iguales, cambiando únicamente el monto de los intereses y el IVA correspondiente, así el segundo y tercer pago quedarían, de la siguiente manera:

Segundo pago:

	<u>D</u>	<u>H</u>
Gastos financieros		
Intereses devengados	N\$ 8,739	N\$
IVA por acreditar	874	
Cuentas por pagar (en arrendamiento)	17,714	
Intereses por devengar		8,739
Bancos		18,588
Sumas iguales	27,327	27,327

Tercer pago:

	<u>D</u>	<u>H</u>
Gastos financieros	N\$ 8,469	N\$
Intereses devengados		
IVA por acreditar	847	
Cuentas por pagar (en arrendamiento)	17,714	
Intereses por devengar		8,469
Bancos		18,561
Sumas iguales	27,030	27,030

Al finalizar el contrato de arrendamiento financiero podemos ejercer tres opciones, continuar en el contrato, con una renta inferior ejercer la opción de compra o vender el bien a un tercero y obtener una participación por la enajenación. En las dos últimas opciones, los asientos contables que se deben efectuar son los siguientes:

Al ejercer la opción de compra:

El precio de la opción se considera complemento del monto original e la inversión. El importe de la opción se deducirá dividiendo su importe en el número de años que falten para terminar de deducir el bien. El asiento contable al ejercer la opción es:

	<u>D</u>	<u>H</u>
Maquinaria y equipo en arrendamiento	N\$ 3,000	N\$
IVA	300	
Bancos		3,300
Sumas iguales	3,300	3,300

En el caso de que la empresa opte por la participación de la venta a un tercero, el artículo 50 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, establece que se considerará como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas. El contrato de arrendamiento es efectuar una enajenación a plazo, en caso de que no se ejerza la opción de compra, se convierte en un contrato de arrendamiento puro. De tal manera que deben ajustarse las deducciones que se hicieron suponiendo que se trataba de una compra. Las cantidades deducidas son intereses y depreciación. En el primer caso se dedujeron los intereses que se hicieron deducibles. La depreciación se debió tomar actualizándola, por lo que deberá considerarse incluyendo la actualización.

La participación que la empresa tuvo por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato, suponiendo que es N\$160,000 y el monto de intereses deducidos fue de N\$80,223 y la depreciación corresponde a los dos ejercicios actualizada fue de N\$145,000.

- Registro de la venta de activo fijo

	<u>D</u>	<u>H</u>
Bancos	N\$ 176,000	N\$
Depreciación acumulada (2 años)	120,000	
Maquinaria y equipo		300,000
Pérdida en la venta de activo fijo	20,000	
IVA trasladado		16,000
Sumas iguales	316,000	316,000

Según el artículo 50 de la Ley del Impuesto sobre la Renta la cantidad a deducir en el ejercicio es:

Total de pagos efectuados (24 rentas)	N\$ 425,136
Intereses deducidos	80,223
Depreciación actualizada	145,000
Participación en la enajenación	<u>160,000</u>
Importe deducible	39,913

El saldo de la pérdida en venta de activo fijo es no deducible, por lo que el importe deducible es conveniente llevarlo a una cuenta de orden de gastos fiscales no contables para incluirlo en la declaración anual y queda de esta forma:

	<u>D</u>	<u>H</u>
Gastos fiscales no contables	N\$ 39,913	N\$
Gastos fiscales no contables		39,913
Sumas iguales	39,913	39,913

ESTADO DE RESULTADOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
CIFRAS PROYECTADAS

<u>Concepto</u>	<u>1994</u>	<u>1995</u>	<u>1996</u>	<u>1997</u>	<u>Sumas</u>
Depreciación histórica	N\$ 75,000	N\$ 75,000	N\$ 75,000	N\$ 75,000	N\$ 300,00
Gastos financieros	<u>88,898</u>	<u>36,238</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>125,136</u>
Resultado antes de ahorro	163,898	111,238	75,000	75,000	425,136
Ahorro por impuesto de ISR 35%	<u>57,364</u>	<u>38,930</u>	<u>26,250</u>	<u>26,250</u>	<u>148,794</u>
Resultado después de ahorro I.S.R.	<u>N\$106,534</u>	<u>N\$72,308</u>	<u>N\$48,750</u>	<u>N\$ 48,750</u>	<u>N\$ 276,342</u>

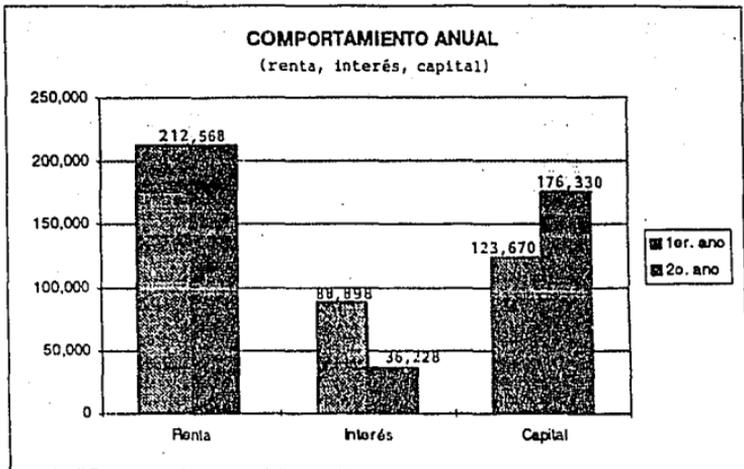
ESTADO DE POSICION FINANCIERA DEL ARRANDATARIO AL INICIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Activo

	<u>D</u>	<u>H</u>
Activo fijo		
Equipos adquiridos mediante contratos de arrendamiento	N\$ 300,000	N\$
Menos depreciación acumulada		300,000
Total activo		300,000

Pasivo

Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar	425,136	
Menos gastos financieros no devengados	125,136	
Total del pasivo		300,000



CASO PRACTICO

ANTECEDENTES

Inmobiliaria Estrategia, S. A. de C. V. celebró con fecha 20 de enero de 1993 un contrato de Arrendamiento Financiero con Arrendadora Banamex, S. A. de C. V., cuyo objeto es comprar terrenos, construcciones y otras obras de remodelación.

ANEXO A-1

Terreno	N\$1,645,948,000
Construcciones	<u>951,900,000</u>
	<u>N\$2,597,848,000</u>

Que causarán un total de N\$2,649,712,024 por concepto de intereses, a pagar en 84 rentas mensuales.

ANEXO A-2

Obras de remodelación	<u>N\$2,500,000,000</u>
-----------------------	-------------------------

Que causarán un total de N\$2,484,483,812 por concepto de intereses, a pagar en 84 rentas mensuales.

De acuerdo con lo anterior, desean conocer nuestros comentarios sobre el tratamiento que debe observarse en esta operación.

1. El artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en los contratos de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder el uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios.
2. El Código Fiscal de la Federación en su artículo 15 establece cuales deben ser los requisitos que deben de cumplir con los contratos de Arrendamiento Financiero, siendo éstos los siguientes:

- a) El contrato de Arrendamiento Financiero debe constar por escrito y deberá indicar la tasa de interés aplicable para cuantificar el monto de los pagos.

En todos los casos los contratos que se celebren deben ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público, siendo opcional su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

- b) En el contrato se deberá indicar expresamente el valor del bien y el monto de los intereses correspondientes.
- c) El plazo forzoso del contrato de Arrendamiento Financiero deberá ser igual o superior al mínimo para deducir la inversión, en los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, o bien en aquellos casos que el plazo sea menor, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales, al vencimiento del contrato.

- Adquirir los bienes a un precio que deberá ser inferior al valor de mercado que éstos tengan a la fecha de la compra.

En estos casos conforme a lo indicado por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, el valor de adquisición de los bienes deberá quedar determinado en el contrato que se celebre.

- A prorrogar el contrato por un plazo cierto para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que se venían haciendo durante el plazo inicial del contrato.
- Obtener parte del precio, por la enajenación de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se establezcan en el contrato.

3. Las cantidades que por disposición de la Ley del Impuesto sobre la Renta son las únicas sujetas a capitalización y que forman parte del monto original de la inversión, son las siguientes:

"Artículo 41. El monto original de la inversión comprende además del precio del bien, los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición o importación del mismo a excepción del impuesto al valor agregado, así como las erogaciones por concepto de derechos, fletes, transportes, acarreos, seguros contra riesgos de transportación, manejo, comisiones sobre compras y honorarios a agentes aduanales".

Cualquier otra cantidad erogada bajo un concepto distinto de los anteriores, deberá considerarse como un gasto y no como inversión.

En base a lo antes comentado y en apoyo al contrato de Arrendamiento Financiero que se celebró, el procedimiento es el siguiente:

CONSTRUCCIONES Y ADICIONES

El monto original de las inversiones en arrendamiento financiero, así como aquellas reparaciones y adaptaciones a las instalaciones que impliquen adiciones o mejoras a otros activos fijos podrán deducirse mediante la aplicación de los porcentajes señalados para cada tipo de bien en el artículo 44 de la Ley (5% para construcciones).

TERRENO

Debido a que los terrenos no se demeritan ni pierden en su valor se debe registrar como un activo fijo, sin ningún efecto fiscal para el impuesto sobre la renta.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 7-A de la ley, la diferencia que exista entre el valor del contrato y el valor considerado como monto original de la inversión se considera interés. En consecuencia, la parte del interés que será deducible, será la cantidad que resulte de restar al interés devengado en determinado período, el componente inflacionario de las deudas, cuando el valor del primero sea mayor.

Por contra en el supuesto de que el componente inflacionario de las deudas resultará mayor que el interés devengado, entonces existirá una ganancia inflacionaria que deberá ser considerada como un ingreso acumulable en los términos del artículo 17 de la ley.

Para los efectos anteriores, es importante precisar cual es el monto de los pasivos que provienen de la celebración de los contratos de arrendamiento financiero y a partir de que momento deben ser considerados como deudas para efectos del componente inflacionario.

El artículo 7-B de la Ley del Impuesto sobre la Renta, establece que dentro de las deudas o pasivos que se deben considerar para efectos del componente inflacionario están entre otras aquellas las que deriven de los contratos de arrendamiento financiero.

El monto del pasivo que debe ser considerado para el cálculo del componente inflacionario, desde luego que no deberá ser por la totalidad del valor del contrato, ya que como antes se indicó, éste incluye además del precio de los bienes dados en arrendamiento, intereses por el financiamiento dado durante el plazo inicial forzoso del contrato.

Es decir, que los intereses solo formarán parte del pasivo en aquellos casos en que habiéndose devengado en un determinado mes, no se hayan cubierto dentro del mismo. En otras palabras no puede considerarse una deuda u obligación por parte de los intereses que se devengarán a futuro.

En este sentido el propio artículo 7-B en su fracción III, establece que para determinar el componente inflacionario de las deudas contratadas con el sistema financiero dentro del cual se encuentran las organizaciones auxiliares de crédito, no se deben de incluir en el cálculo del saldo promedio mensual los intereses que se devenguen en dicho mes.

Por lo que hace al momento en que las deudas o pasivos deben ser considerados para efectos del componente inflacionario comentamos lo siguiente:

Conforme al artículo 7-B fracción V de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se establece que en la adquisición de bienes y servicios, se considera que las deudas se contraen cuando se de alguno de los supuestos previstos en el artículo 16 de la Ley y el precio o la contraprestación, se pague con posterioridad a la fecha en que ocurra el supuesto de que se trate.

Aun cuando en nuestro derecho común (Código de Comercio, Código Civil) no se regula en forma específica la figura del arrendamiento financiero, debido quizá a que éstas disposiciones no se han adecuado a las diversas situaciones que han surgido en el mundo de los negocios actuales, las operaciones de arrendamiento financiero deben ser consideradas como enajenación de bienes por las siguientes razones:

El artículo 14 del Código Fiscal de la Federación define como enajenación entre otras, a las transmisiones de propiedad que se realicen mediante el arrendamiento financiero, señalándose adicionalmente en el último párrafo de esta disposición que para efectos fiscales en los casos en que conforme al Código Fiscal de la Federación se entienda que hay enajenación, el adquirente de los bienes, se considerará propietario de los mismos. Es decir, que para que pueda haber adquisición para una de las partes es incuestionable que para la otra existe una enajenación y en el caso del arrendamiento financiero esto sucede desde el momento de la celebración del contrato.

La situación anterior se confirma con lo establecido en el artículo 41 LISR en relación con el artículo 48 LISR, al establecerse que se considera monto original de la inversión el valor del bien consignado en el contrato. Por su parte la ley define como monto original de la inversión el precio del bien más los impuestos efectivamente pagados con motivo de su adquisición.

Otro aspecto que confirma nuestro dicho, es el hecho que para efectos del impuesto al valor agregado las operaciones de arrendamiento financiero, se encuentran reguladas dentro del capítulo II de la ley, que es el aplicable a la enajenación de bienes.

Finalmente conforme a la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles que como su nombre lo indica obliga al pago del impuesto a las personas físicas o morales que adquieran bienes inmuebles, establece en su artículo 2o. que en operaciones celebradas a través de contratos de arrendamiento financiero, el impuesto se causa al momento de la celebración el contrato respectivo, no existiendo en consecuencia obligación de pagarlo al momento de ejercer la opción de adquirir los bienes al término del plazo original forzoso que se haya establecido en el contrato.

En base a todo lo anterior, podemos concluir que en las operaciones de adquisición de bienes celebradas a través de contratos de arrendamiento financiero, son básicamente adquisiciones que se realizan con pago diferido o enajenaciones a plazo, mismas que para efectos de los diferentes impuestos deben ser tratadas como tales de igual manera ya que no sería posible que una operación con determinadas características sea tratada de manera distinta para el cumplimiento de las leyes impositivas.

Considerando todo lo antes mencionado, el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta es la disposición que ordena cuando los contribuyentes deben considerar que obtienen los ingresos en efectivo, en bienes o servicios, en crédito, etc., estableciéndose específicamente en la fracción III que en el caso de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero quienes los obtienen cuentan con dos opciones que son:

- La de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio la totalidad del precio del bien pactado en el contrato o,
- La de acumular como ingreso obtenido, la parte del precio exigible durante el ejercicio.

En el primer caso, para efectos de la arrendataria como lo señala el artículo 7-B de la ley de la materia, el pasivo con la arrendadora financiera que debe ser considerado para efectos de la determinación del componente inflacionario será por el equivalente al valor del contrato, sin incluir como antes se indicó el importe de los intereses no devengados, en este caso tal pasivo debe ser considerado desde la fecha de celebración del citado contrato.

En el caso en que la arrendadora haya optado por acumular como ingreso únicamente la parte del precio exigible, equivale a que si el importe del capital es pagado en esta fecha, la arrendataria no tendrá que reconocer pasivo alguno, lo cual se traduce a que la arrendataria deducirá para efectos del impuesto sobre la renta el importe total de los intereses a valor nominal, ya que éstos no tendrán disminución alguna por concepto de componente inflacionario.

En base a todo lo anterior y con el objeto de estar en posibilidad de determinar a partir de cuando debe reconocerse el pasivo para efectos del componente inflacionario en las operaciones de arrendamiento financiero, será indispensable obtener de parte de la arrendadora la confirmación por escrito de cual fue la opción que eligieron para acumular sus ingresos para efectos del impuesto sobre la renta.

Impuesto al valor agregado (I.V.A.)

1. El artículo 12 de la Ley del I.V.A. señala como objeto de este impuesto a las enajenaciones realizadas a través del arrendamiento financiero. Considerando para ello que se causa el impuesto por el valor de los bienes afectos al contrato en el momento mismo de su celebración.
2. El mismo artículo 12 de la Ley del I.V.A. conjunto con el artículo 25 de su Reglamento permiten diferir el impuesto correspondiente a los intereses conforme sean exigibles los pagos.

Impuesto al Activo

1. De acuerdo con la naturaleza de cada bien, objeto del contrato de arrendamiento financiero, éstos deberán formar parte del promedio de activos fijos, cargos o gastos diferidos y/o terrenos conforme a los lineamientos señalados en el artículo 14 de la Ley del Impuesto al Activo que expresamente considera a los mismos que la Ley del I.S.R. define.

2. El registro contable del pasivo por los intereses adeudados, origina una contracuenta de cargos diferidos, cuya naturaleza no obedece a ningún tipo de crédito sino a un registro contable, por tal razón su importe no debe incluirse en la base del impuesto.

Conclusiones del contrato de arrendamiento financiero

1. Las cantidades señaladas en el contrato como:

Terreno	N\$ 1,645,448,000
Construcción	951,900,000
Obras de remodelación y ampliación	<u>2,500,000,000</u>
	<u>N\$ 5,097,848,000</u>

Deben ser objeto de capitalización.

2. Tenemos conocimiento de que la empresa ha realizado las siguientes erogaciones, las cuales deben en ciertos casos formar parte del monto original de la inversión capitalizable.

	Tratamiento <u>fiscal</u>
Comisión por apertura (1%)	Interés a cargo
Honorarios profesionales	Gasto
Gastos notariales	Gasto
Gastos gestor	Gasto
Impuesto sobre traslado de dominio	Inversión capitalizable
Otros gastos notariales	Gasto
Derechos registrados	Inversión capitalizable

La documentación comprobatoria relacionada con estos gastos e inversiones, deberán reunir los requisitos de deducibles señalados en el artículo 24 de la L.I.S.R.

3. Las cantidades consideradas como inversión capitalizable se deducirá mediante la aplicación de los porcentos máximos autorizados por la Ley como sigue:

Terreno	-
Construcción	5%
Obras de remodelación y ampliación	5%

El pasivo originado por la celebración del contrato de arrendamiento financiero se deberá incluir dentro del promedio de las deudas afectas al componente inflacionario, por lo que se refiere al capital insoluto, calculando su promedio en base a saldos diarios. En relación con los intereses a cargo del mes anterior al que se devenguen como lo señala el artículo 7-B de la LISR.

4. Las inversiones en bienes de activo fijo y terrenos realizadas a través de contratos de arrendamiento financiero, se consideran inversiones objeto de este impuesto por disposición el artículo 2 y 14 de la Ley del IMPAC.
5. La Ley del I.V.A. grava el capital al momento de la celebración del contrato y permite diferir el impuesto sobre los intereses, que se causará hasta la fecha de su exigibilidad, procederá en el mes de celebración del contrato por lo que se refiere al capital, mientras que el acreditamiento del impuesto correspondiente a los intereses se efectuará al momento de su exigibilidad.

INMOBILIARIA ESTRATEGIA, S. A. DE C. V.
ASIENTOS CONTABLES PARA LA
CONTABILIZACION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

1. Por la adquisición del activo fijo según contrato de arrendamiento financiero.

	<u>Parcial</u>	<u>Debe</u>		<u>Haber</u>
Activo fijo		N\$ 5,097,848		
Terreno	N\$1,645,948			
Edificio	3,451,900			
Intereses por devengar		5,134,196		
Documentos por pagar a corto plazo				N\$ 1,461,721
Capital	728,264			
Intereses	733,457			
Documentos por pagar a largo plazo				8,770,323
Capital	4,369,584			
Intereses	4,400,739			
IVA acreditable		345,190		
Cuentas por pagar y/o bancos				<u>345,190</u>
		<u>N\$ 10,577,234</u>		<u>N\$10,577,234</u>

	<u>Parcial</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
2. Por la comisión pagada al banco.			
Gastos de administración		N \$50,978.48	
IVA acreditable		5,097.85	
Cuentas por pagar y/o bancos			56,076.333
3. Por otros gastos efectuados.			
Gastos de administración		N\$ 80,520.00	
Honorarios profesionales	N\$ 35,000		
Gastos notariales	<u>45,520</u>		
Activo fijo		199,350.00	
Terreno	73,760		
Edificio	125,590		
IVA acreditable		8,000.00	
Cuentas por pagar y/o bancos			287,870.00
4. Por los intereses devengados al día 31 de cada mes.			
Costo integral de financiamiento			
Intereses pagados		61,121.38	
Intereses por devengar			N\$ 61,121.38

Nota: Este asiento contable es fijo por 84 meses.

5. Por el pago de la renta mensual el 1o. de cada mes según su exigibilidad.

Documentos por pagar	\$ 121,810,05
Costo integral de financiamiento	
Intereses pagados	(*)
IVA acreditable	(**)
Bancos	(***)

Notas:

- (*) Debido a que la tasa de interés es variable, la diferencia entre la mensualidad fija N\$121,810.05 y el importe por pagar por renta según el recibo de la arrendadora, es el interés variable del mes anterior.
- (**) Este importe corresponde al IVA trasladado por la arrendadora en el recibo.
- (***) Corresponde al importe total del recibo de renta.

CONCLUSIONES

1) El Arrendamiento Financiero, esta vinculado actualmente y a través de su desarrollo histórico tanto en México como con el resto de los países, a la actividad industrial y al ámbito de los negocios y surge como una respuesta a las necesidades de crecimiento del proceso de industrialización de los países, ya que contar con un adecuado capital de trabajo y maquinaria o equipo avanzado con mayor capacidad productiva ha representado una problemática constante en las empresas. Esta operación, tiene por objeto liberar o sustituir los recursos propios de las entidades para adquirir equipo necesario para la producción de bienes y servicios, y contar de esta manera con el capital de trabajo suficiente para el sano desarrollo de la empresa, así como estar al corriente en los cambios tecnológicos de los activos fijos y evitar así la obsolescencia, aunque es conocido que tiene límites y regulaciones de carácter fiscal y financiero.

Es la característica de dejar intacto el capital de trabajo para la utilización en otras áreas de rendimiento para las empresas, y adquirir y renovar el activo fijo, activando un proceso permanente de renovación tecnológica lo que ha constituido el éxito de las arrendadoras financieras profesionales en México y en el mundo.

El Arrendamiento Financiero ha adquirido suma importancia para nuestro país en la década de los 80s y 90s. Es así, que las compañías pequeñas, medianas y grandes han recurrido a él como una fuente de financiamiento externo, es decir una fuente adicional de recursos, rápido y de fácil acceso.

Aunado a lo anterior, tiene ciertas ventajas fiscales y financieras que deben aprovecharse y mediante una buena planeación financiera, evitar las desventajas que genera la adopción de ésta operación.

El responsable del área financiera debe estar al tanto de la consecución de los recursos suficientes y oportunos a un costo financiero accesible, por lo tanto el Arrendamiento Financiero es una buena opción a elegir, ahora más que antes, ante el proceso de apertura económica de México.

2) Ante esta apertura debemos mantenernos informados de las principales fuentes de financiamiento actuales y las que ofrezcan alguna posibilidad futura, de tal manera que el estudio del arrendamiento, deba estar presente ante un plan de financiamiento.

Ha sido de suma importancia para el sector financiero de las arrendadoras las reglas para la obtención de fondos o recursos necesarios para su operación, que han dictado las autoridades hacendarias del país, ya que actualmente pueden contar con créditos tanto del exterior como de la Banca Nacional, aseguradoras, afianzadoras, emisión de obligaciones quirografarias entre otras o con proveedores o fabricantes de equipo rentable. Lo anterior con el fin de evitar la crisis que se originó en 1982, en donde las arrendadoras financieras contaban con un fondo muy elevado en moneda extranjera (dólares norteamericanos) y que constituyó en aquel entonces un alto riesgo cambiario, con las consecuencias de todos conocida no solo para las arrendadoras sino para todos los grupos industriales y demás compañías, consecuentemente se buscó otras alternativas de recursos que impulsado por la liberación de la política económica adoptada por el gobierno, permitió que las arrendadoras obtuvieran recursos por la emisión de las obligaciones subordinadas y quirografarias con las cuales el mercado de valores les abrió sus puertas.

Estas reformas y aperturas gubernamentales preeven que en un futuro las arrendadoras financieras tengan la posibilidad de acceder a otras fuentes de financiamiento tales como el pagaré y el papel comercial con la previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Esto contribuye al fortalecimiento de nuestro Sistema Financiero, en el proceso de apertura y modernización en que nos encontramos y en el cual las arrendadoras financieras profesionales deben de tomar su participación ya que con el adecuado apoyo gubernamental y modificando ciertas legislaciones, se ampliará el mercado de estas y apoyará a los grupos financieros a las que se integren, incrementando la recuperación económica del país y previendo una posible internacionalización de las arrendadoras una vez cubriendo la demanda interna.

3) Es innegable que, ante la próxima apertura comercial de México ante los Estados Unidos y Canadá (el tratado de libre comercio), las oportunidades en el ámbito laboral profesional se incrementará ya que se espera que la demanda laboral crezca (en relación a estimaciones obtenidas de Banamex) en un 6.6%, así como los ingresos reales (en estimaciones obtenidas de Banamex) de un 6%, una vez que entre en vigor el tratado de libre comercio.

Este crecimiento en actividades y operaciones económicas implica una mayor y mejor calidad profesional, que el Licenciado en Contaduría tiene la obligación de estar a la altura en cuanto al manejo de nuevos conceptos, procedimientos administrativos y contables.

Asimismo, las sociedades o entidades comerciales grandes, pequeñas y medianas tienen que estar preparadas para este gran impacto económico, técnico, etc., procurando mantener un nivel aceptable de calidad y productividad para que su actividad sea rentable y competitiva, y esto solamente lo podrá lograr obteniendo financiamiento adecuado (accesible, rápido y manteniendo su nivel de operaciones), para adquirir tecnología y maquinaria actual que le permita seguir produciendo con calidad, frente a productos extranjeros.

El arrendamiento como ya se comentó con anterioridad, aún teniendo desventajas, representa una buena opción para adquirir desde equipo de cómputo, automóviles (flotillas), maquinaria pesada, inmuebles, etc. sin incurrir en una grave falta de liquidez inmediata, ya que no implica desembolsos iniciales exagerados.

Es por todo lo anterior descrito y comentado que, la comprensión correcta y adecuada del Arrendamiento Financiero como fuente de financiamiento, entre otras, representa actualmente una valiosa arma de inversión y productividad en México.

4) En términos generales podemos concluir, por parte del tratamiento fiscal de las operaciones de arrendamiento financiero y que de hecho vimos los principales artículos que lo rigen, lo siguiente:

a) Para el impuesto al activo, el arrendatario financiero debe considerarlo como un activo fijo, sin embargo el arrendamiento financiero ya está sujeto a la determinación de este impuesto ya que forma parte del Sistema Financiero Mexicano.

b) Para efectos del impuesto al valor agregado este se causará sobre el monto total del bien, por lo que toca al IVA de los intereses se determinará hasta el momento en que se caucen éstos.

c) Para impuesto sobre la renta, se le da virtualmente un trato de operación de enajenación y adquisición de bienes con financiamiento, por lo tanto el arrendador debe considerarlo como acumulable en el ejercicio en que se pacte la operación el valor del bien enajenado en contrato. Los intereses se aplicarán y considerarán para componentes inflacionarios cuando se devenguen. Así como los intereses se consideran, para el componente inflacionario vía cuentas por cobrar al devengarse cada mes.

También la cuenta por cobrar generada por la operación se debe incluir para este cálculo de igual forma se deberá deducir el costo total de las adquisiciones que han sido objeto de arrendamientos financieros, en el ejercicio en que éstos se caucen.

Lo anterior como resultado de las distintas reformas y leyes que han introducido las autoridades hacendarias de México lo que ha convertido en eficientes intermediarias (a los arrendadores) en la obtención de recursos en el proceso de renovación tecnológica y planta industrial comercial, construcción, transporte, turismo, servicios a todo lo largo del territorio nacional.

Este cambio se ha dejado sentir desde 1988 al parecer nuevas arrendadoras financieras y la mayor participación de compañías afiliadas a bancos quienes aumentaron muy sensiblemente su participación en el mercado, originando una mayor competencia y que ha obligado a los participantes del mercado, una mejoría sustancial en eficiencia, calidad del servicio y un mejoramiento en el conocimiento de diversos esquemas, rapidez en la solución e implementación de operaciones, y en el financiamiento.

Tan es así que en la actualidad las cuatro arrendadoras más grandes de México en cuanto a equipo neto financiado forman o tienen relación a los principales bancos del país.

En primer lugar Arrendadora Bancomer, S. A. de C. V. con 733,644 millones de pesos (a 1990) y que representaba el 19.2 por ciento de la inversión proveniente de este sector.

Arrendadora Internacional, S. A. de C. V. con 547,299 millones 14.3 por ciento del total.

Arrendadora Banamex con 403,445 millones 10.64 por ciento del total y,

Arrendamiento Dinámico Serfín, S. A. con 265,612 millones 6.9 por ciento.

Con todo lo anterior es de vital importancia que todos dediquemos un poco más de atención a todos los conceptos y modalidades que origina el arrendamiento financiero como instrumento de inversión.

5) Otro aspecto que hay que destacar es que el Arrendamiento Financiero, es virtualmente un mercado en expansión ya que durante este trabajo de investigación al consultar con la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A. C. (AMAF), se concluyó que la inversión neta en equipos financiados por las instituciones que conforman la AMAF se llegó a un monto de 3.8 billones de pesos en 1990, dos veces más el saldo de 1989.

Las conclusiones anteriores producto de un análisis del Arrendamiento Financiero, y reflejadas en el presente trabajo pretende antes que otra cosa:

- Dar un concepto comprensible del Arrendamiento Financiero
- Señalar algunas de sus ventajas y desventajas.
- Ubicar este instrumento de inversiones en un marco jurídico contable y comprenderlo
- Lo anterior es con el fin de exponer a los futuros usuarios de esta investigación, esta opción financiera que aunque de reciente ingreso en el país (2 ó tres décadas), es comunmente usada en los Estados Unidos y Canadá y por lo tanto más desarrollada conceptualmente.

Este trabajo obviamente no agota las posibilidades de investigación tanto financiera, fiscal y contable, es solo un esbozo de investigación que a juicio de los que sustentan este trabajo, creemos firmemente que esta modalidad de financiamiento esta por desarrollarse aún más, con un adecuado apoyo de entidades mercantiles y gubernamentales, sin duda alguna auxiliará al incremento de trabajos y productividad del país.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

Haimé, Levy Luis
El Arrendamiento Financiero sus Repercusiones Fiscales y Financieras
8va. Edición
Impreso en México
Editorial Efisa
Enero, 1991

Nacional Financiera
Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, A. C.
Fuentes de Financiamiento, Manual de Consulta
Editado e Impreso en México
Noviembre de 1992

Comisión Nacional Bancaria
Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito
Impreso en México
Editorial Lamda, S. A. de C. V.
Julio 1993

Meljem, Enriquez de Rivera Sylvia
Valor Presente en la Contabilidad Financiera
Editado y hecho en México
Editado por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos
Junio de 1991

Siu, Villanueva Carlos
Huerta, Ríos Ernestina y
Marquet, Venegas Luis
Arrendamiento Financiero, Estudio Contable Fiscal y Financiero
Editado y hecho en México
Editado por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos
Junio 1992

Compilación Fiscal
Editado e Impreso en México
Editorial Legis
1991, 1992 y 1993

Revista Bimestral de la Comisión Nacional Bancaria
No. 7, de Enero-Febrero 1992
No. 8, de Marzo-Abril 1992
Editado por la Coordinación de Investigación y Desarrollo, C.N.B.

Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados

Edición 1993

Editado e Impreso en México

Editado por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos de México,
A. C.

Moreno Perdomo Abraham

Planeación Financiera en la Toma de Decisiones

Editado e Impreso en México

2a. Edición 1987

Editorial Ecasa

Margain, Berlanga Marcelo

Característica y Alternativas del Arrendamiento Financiero

Revista Econofinanzas

No. 24

Hecho e Impreso en México

Mayo 1993

Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C.

Normas Internacionales de Contabilidad

Normas Internacionales Vigentes

Abril de 1990

Comisión Nacional Bancaria

Boletín No. 5 Arrendadoras Financieras

Junio de 1993

estuve más de 5 minutos esperando mis recados

Felipe León Gómez

Análisis Fiscal del Arrendamiento Financiero

Impreso en México

Editado por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos de México, A.
C. y la Academia de Estudios Fiscales de la Contaduría Pública, A. C.

1a. Edición

Julio 1993

Código Civil

Edición 1993

Ediciones Delma

ANEXOS

FORMATO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En la Ciudad de México, Distrito Federal, a de de , ante mf , Corredor Público titulado número del Distrito Federal, en ejercicio legal de mi profesión, comparecen por una parte el señor en representación "Arrendadora XXX, S. A.", a quien en lo sucesivo se llamará "Arrendataria", y por la otra el señor en representación de a quien más adelante se le denominará "Arrendadora", y dijeron que teniendo concertada la celebración de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, lo vienen a dejar por asentado ante la fe del suscrito Corredor Público Titulado, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas, que a continuación se señalan.

DECLARACIONES

(Se precisan los datos de que se requiere el uso o goce y que la prestadora se encuentra facultada para ello, así como los generales de las empresas contratantes y de sus representantes en este acto jurídico).

CLAUSULAS

PRIMERA.- El objeto del contrato es que la Arrendadora dará en arrendamiento a la Arrendataria los bienes que a continuación se detallan (puede ser en hoja anexa). Regirá también cualquier mecanismo, refacciones o piezas que se usen accesoriamente o que posteriormente se agreguen a los bienes materia de este contrato.

SEGUNDA.- El término del presente contrato sera de meses forzosos para ambas partes, contados a partir de la fecha en que la Arrendataria reciba los bienes objeto de arrendamiento y sus efectos no terminarán sino cuando estén totalmente cumplidas las obligaciones que ambas partes asumen.

TERCERA.- El contrato sólo podrá cancelarse o terminarse de acuerdo con lo que expresamente en el mismo se estipula para este caso.

CUARTA.- Los pagos por conceptos de rentas de los bienes arrendados, serán considerados como una renta unitaria, y los distintos periodos de pago que se establecen, son tan sólo para el efecto de facilitar el pago de la misma en los diferentes plazos. Los pagos por este concepto serán variables y revisables cada mes en la forma que se especifica en el anexo correspondiente. Dichos pagos deberán ser efectuados por la Arrendataria en abonos mensuales consecutivos los días de cada mes calendario.

QUINTA.- Los pagos a que se refiere la cláusula anterior se efectuarán en el domicilio de la Arrendadora hasta el día pactado antes de las 13:30 horas y en moneda nacional, ya que en caso de incumplimiento, independientemente de que puede ser causa de rescisión del contrato, se causarán a cargo de la Arrendataria el pago de intereses moratorios calculados a la tasa de % al mes.

SEXTA.- Si la Arrendadora así lo solicita, la Arrendataria asume la obligación de firmar tantos pagarés como pagos parciales que por concepto de renta deban cubrirse, mismos que podrán ser endosados por la Arrendadora en la forma que los considere necesario. Se entiende que dichos pagarés únicamente constituyen una garantía del cumplimiento del contrato por lo que no libera al Arrendatario del pago de las rentas de las cláusulas anteriores.

SEPTIMA.- La Arrendataria manifiesta que ha elegido en forma individual y directa los bienes arrendados, así como el fabricante o distribuidor de los mismos, asumiendo cualquier riesgo al respecto por ser de su entera satisfacción, por lo tanto la Arrendadora no asume responsabilidad alguna ante la Arrendataria por cualquier daño, pérdida, defecto, entrega tardía, errores en la entrega o diferencias en las especificaciones de los bienes objeto del arrendamiento o cualquier otro error o incumplimiento del fabricante, distribuidor o transportista en la entrega, ensamble o instalación de dichos bienes.

OCTAVA.- A fin de que los bienes arrendados duren la vigencia del presente contrato y sufra únicamente el deterioro normal causado por el funcionamiento, naturaleza, y destino del mismo, la Arrendataria se obliga a tomar las providencias necesarias y efectuar con dichos bienes el uso normal y necesario para dichos fines, ya que en caso contrario la Arrendataria podrá rescindir el contrato sin perjuicio alguno.

NOVENA.- A la Arrendataria le queda prohibido ceder a traspasar los derechos y obligaciones del presente contrato. Por otra parte, la Arrendadora queda expresamente autorizada por sí a sus intereses conviniere o traspasar todos o parte de los derechos de este contrato.

DECIMA.- La Arrendataria se obliga a marcar para fines de identificación los bienes objeto de este contrato o un lugar visible señalando que son propiedad de la Arrendadora, la cual permanecerá vigente durante la vigencia del contrato.

DECIMA PRIMERA.- La Arrendataria queda obligada a obtener las licencias, permisos y demás documentación que se requiera de acuerdo con las leyes, reglamentos o circulares que le sean aplicables a los bienes arrendados; sin embargo, la Arrendadora asumirá dicha obligación para el efecto de cumplir con las leyes en caso de que no lo efectúe la Arrendataria, cantidad que quedará obligada la Arrendataria a devolver a su requerimiento, independientemente de que será causa de rescisión de contrato.

DECIMA SEGUNDA.- La arrendataria conviene en pagar la totalidad de gastos, derechos e impuestos en vigor, así como los que en el futuro pudieran establecerse por cualquier autoridad respecto a la posesión, tenencia, propiedad, uso y funcionamiento de los bienes arrendados, o cualquier erogación que emane del presente contrato, ya que se queda en el entendido de que la Arrendadora no efectuará ningún gasto por cualquier concepto.

DECIMA TERCERA.- La Arrendadora tiene el derecho a inspeccionar el equipo arrendado cuantas veces lo desee, así como la Arrendataria el permitirle la inspección correspondiente.

DECIMA CUARTA.-Será por cuenta exclusiva de la Arrendataria todos los riesgos, pérdida, robo, destrucción y daños en general que sufran los bienes arrendados, así como los daños y perjuicios que ocasionen a terceros en su persona o propiedades, por lo que para tal efecto deberá contratar un seguro a los tres días siguientes a la firma de este contrato anotando como primer beneficiario a la arrendadora.

DECIMA QUINTA.- Al término del plazo forzoso de este contrato, la Arrendadora se obliga a conceder a la Arrendataria a elección de esta última, una de las siguientes opciones:

- a) La de transferirle la propiedad del bien del contrato, mediante el pago de un precio de .
- b) La de prorrogarle el contrato por un plazo de 12 meses durante el cual los pagos por concepto de renta serán de
- c) La de participarle del producto de la venta del bien objeto del contrato a un tercero en cuyo caso, dicha participación será de %, sobre el importe de la venta que será de:

La Arrendataria se obliga a señalar la opción que ejercerá por escrito dirigido a la Arrendadora y en plazo mínimo de días de anticipación al término forzoso del plazo de terminación del presente contrato.

Para todo lo que se refiere a la interpretación y cumplimiento del presente contrato las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando al fuero del domicilio que tengan o llegaren a tener, así como a las leyes vigentes en el Distrito Federal.

Lefdo el presente contrato por las partes y explicado su valor y fuerza legal, lo ratifican y firman en presencia y unión del suscrito Corredor Público Titulado que da fe, a los días del mes de mil novecientos noventa.

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA

TESTIGO

TESTIGO

EL CORREDOR PUBLICO NUM. DEL D. F.

Hablando entre contadores

¿"Le has hechado un vistazo al estado de pérdidas y ganancias de tu vida?

Nuestra vida es nuestro negocio más importante que debemos atender.

¿Estas operando con "Número Rojos"? - ¿Hay cuentas pendientes que pagar? - ¿Has tenido ganancias y tu "capital" ha crecido?

Creo que hacer cuentas de cuando en cuando es saludable y necesario:

Reajustar, invertir tiempo, disfrutar las ganancias, todo eso hay que tomar en cuenta.

Si tienes un "Socio" o "Socia" hagan su contabilidad juntos, ¿Cómo va esa sociedad? ¿se reúnen para resolver problemas que a ambos afectan? si no lo has hecho, creo que sería una buena ida hacerlo.

Tu vida es tu negocio. Revisa tus cuentas; no vaya a ser que llegues al cierre en completa bancarrota".

Lo anterior es para meditar.

**Dulce y,
Joaquín**