

127  
2el.



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
CUAUTITLAN

"EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO UNA  
OPCION DE APALANCAMIENTO A LA PEQUEÑA  
EMPRESA INDUSTRIAL"

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :  
LICENCIADA EN CONTADURIA  
P R E S E N T A N :

ANA LILIA HERNANDEZ ARGUELLO  
ISABEL FLORES DE LA TORRE

ASESOR: L. C. DANIEL HERRERA GARCIA

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEXICO.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

1990



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN  
UNIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN ESCOLAR  
DEPARTAMENTO DE EXÁMENES PROFESIONALES

UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO  
FACULTAD DE ESTUDIOS  
SUPERIORES CUAUTITLÁN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DEPARTAMENTO DE  
EXÁMENES PROFESIONALES

DR. JAIME KELLER TORRES  
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLÁN  
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 Aprendizaje Financiero como una opción de  
apalancamiento a la pequeña empresa industrial"

que presenta la pasante: Sra. Lilia Hernández Aragón  
con número de cuenta: 6222211-1 para obtener el TÍTULO de  
Licenciada en Contaduría.

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXÁMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

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

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPÍRITU"

Cuatitlán Izcalli, Edo. de Méx., a 25 de Septiembre de 1996

PRESIDENTE

L.C. Jorge López Barón

VOCAL

L.C. Rafael Mejía Rodríguez

SECRETARIO

L.C. Daniel Herrera García

PRIMER SUPLENTE

L.C. Ofelia Márquez Cisneros

SEGUNDO SUPLENTE

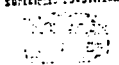
L.C. Jaime Navarro Mejía



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN N. A. M.  
UNIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN ESCOLAR FACULTAD DE ESTUDIOS  
DEPARTAMENTO DE EXÁMENES PROFESIONALES SUPERIORES CUAUTITLÁN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS



SECRETARÍA DE  
ESTUDIOS PROFESIONALES

DR. JAIME KELLER TORRES  
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLÁN  
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 Aprendizaje Financiero como una vía de  
apalancamiento a la pequeña empresa industrial"

que presenta la pasante: Isabel Flores de la Torre  
con número de cuenta: 8937611-7 para obtener el TÍTULO de:  
Licenciada en Contaduría.

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXÁMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

ATENTAMENTE,  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"  
Cuautitlán Izcalli, Edo. de Mex., a 25 de Septiembre de 1996

VESIDENTE	<u>L.C. Jorge López Marín</u>	
VOCAL	<u>L.C. Rafael María Rodríguez</u>	
SECRETARIO	<u>L.C. Daniel Herrera García</u>	
PRIMER SUPLENTE	<u>L.C. Ofelia Rodríguez Cisneros</u>	
SEGUNDO SUPLENTE	<u>L.C. Jaime Navarro Matía</u>	

**GRACIAS:**

**A NUESTROS PADRES:**

Porque sin su incondicional apoyo hubiera sido imposible lograr nuestros más anhelados sueños.

**A LA MÁXIMA CASA DE ESTUDIOS:**

Porque en ella hemos recibido la formación que nos ayuda a enfrentar apropiadamente los retos de cada día.

**ANA E ISABEL.**

## INDICE

Introducción	
<b>CAPITULO 1</b>	
<b>ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO 2</b>	
<b>GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	<b>8</b>
2.1 Definición	9
2.2 Clasificación del Arrendamiento financiero	10
2.3 Operación del arrendamiento financiero	17
2.3.1 Factores que intervienen para diseñar un plan de	18
2.3.2 Desarrollo de una operación de arrendamiento	20
2.3.3 Modalidades del contrato	21
2.3.4 Opciones en arrendamiento financiero	25
2.4 Efectos fiscales	28
2.5 Efectos contables	36
2.6 Ventajas y desventajas del arrendamiento financiero	40
<b>CAPITULO 3</b>	
<b>LA PEQUEÑA EMPRESA INDUSTRIAL</b>	<b>45</b>
3.1 Desarrollo histórico	46
3.2 Generalidades	49
3.2.1 El papel que desempeña actualmente la industria	49
3.2.2 Necesidades de financiamiento de la pequeña empresa	52
3.2.2.1 Programa para la micro y pequeña empresa	55
3.2.2.2 FOPPIE	58
3.2.2.3 Programa de modernización	61
3.2.2.4 Programa de desarrollo tecnológico	63
3.2.2.5 Programa de Infraestructura Industrial	64
3.2.2.6 Programa de estudios y asesorías	65
3.2.2.7 Programa de mejoramiento del medio ambiente	66

<b>CAPITULO 4</b>	
<b>OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO EXISTENTES</b>	<b>68</b>
4.1 Financiamiento a corto plazo	70
4.1.1 Préstamos bancarios	70
4.1.2 Sueldos e impuestos acumulados	76
4.1.3 Crédito comercial	77
4.1.4 Uso de valores	79
4.1.5 Factoraje financiero	81
4.1.6 Garantía a los inventarios	85
4.2 Financiamiento a largo plazo	88
4.2.1 Financiamiento directo	89
4.2.2 Mercado de capital eficiente	90
4.2.3 Certificados de garantía	92
<b>CAPITULO 5</b>	
<b>CASO PRACTICO</b>	<b>94</b>
Anexos	
Conclusiones	
Bibliografía	

## INTRODUCCION

En la historia de la humanidad el papel desempeñado por las diversas industrias ha sido de gran trascendencia, estos entes económicos están conformados por diversas partes que determinan su exitosa existencia y su nivel de competitividad dentro de los mercados.

En los últimos tiempos los conceptos que se manejan en los sectores productivos a nivel mundial de optimización, de calidad total, competitividad, eficiencia, etc., obligan a llevar a cabo un análisis de la situación que vive la industria mexicana.

Para poder desempeñar un buen papel dentro de los esquemas nacionales y mundiales, es necesario contar con los recursos necesarios, es decir, recursos humanos, recursos materiales y recursos financieros, que permitan un buen funcionamiento y un desarrollo acorde a las exigencias y necesidades crecientes.

La situación económica que se vive en México de constante crisis e inflación lleva a suponer lo difícil que resulta para la pequeña empresa industrial mexicana el mantenerse vigente, sobre todo cuando la apertura de fronteras comerciales y la elevación de los estándares de calidad exigen grandes innovaciones tecnológicas y desde luego enormes inversiones.



Una de las opciones que se presentan ante la necesidad de financiamiento, es el arrendamiento financiero, el cual es un convenio entre arrendador y arrendatario, en el que se pacta el uso o goce de bienes muebles, inmuebles, maquinaria o equipo mediante el pago de una renta, con la casi firme promesa de compra del bien arrendado.

Los tipos de financiamiento pueden ser muy variados, empezando desde su clasificación a corto y largo plazo y continuando con la gran diversidad de formas en que se pueden aprovechar los recursos en favor del desarrollo de la industria.

El arrendamiento financiero en sí mismo ofrece diversas opciones como la adquisición del bien, la venta o incluso el alargar el periodo de uso o goce del bien, y es por ello que resulta interesante conocerlo, para así poder establecer un adecuado plan de acción encaminado a dar los máximos beneficios a la industria.

**CAPITULO I**

***ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO***

El arrendamiento financiero se remonta a Babilonia y Egipto, donde existieron figuras parecidas al concepto de arrendamiento. Durante siglos, se uso 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.

Desde la antigüedad hasta nuestros días han existido pequeñas empresas, cada una de las cuales estaban constituidas con el capital de una sola persona, la cual la manejaba con la ayuda o colaboración de algunos empleados y obreros.

A partir de la Revolución Industrial (siglo XIX) el panorama económico y social de las industrias ha evolucionado mucho, debido a la aparición de máquinas y motores que poco a poco desplazaron la mano de obra, de esta forma el ritmo de producción de las empresas se incrementó y trajo consigo el surgimiento de nuevas empresas con maquinaria moderna y otras más se desarrollaron en forma creciente.

El auge del arrendamiento financiero 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.

Las grandes empresas industriales y comerciales requieren cada vez más de recursos económicos para poder equiparse y satisfacer sus necesidades, y estos capitales son empleados para comprar más terreno, ampliar sus locales y adquirir nuevo equipo, pero esto representa un sistema demasiado lento; por lo que se vieron en la necesidad de asociarse varias personas, poniendo cada una de éstas parte del capital necesario para poderse desarrollar, así nacieron las llamadas sociedades de personas.

Estas sociedades, obtienen con más facilidad créditos ya que ofrecen garantías adicionales a sus acreedores.

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.

Las crecientes necesidades de financiamiento para la industria han provocado el surgimiento de diversas opciones tales como el arrendamiento financiero. Una forma de obtener el uso de instalaciones y equipos es comprándolos, la alternativa consiste en arrendarlos.

En 1930 el 20% de todos los equipos nuevos de capital adquiridos por empresas eran financiados mediante convenios de arrendamiento.

Por el año de 1950 el arrendamiento generalmente se asoció con los bienes raíces (terrenos y edificios). Sin embargo en la actualidad es posible arrendar casi cualquier tipo de activo fijo.

En la década de los setentas se inician en México las transacciones de arrendamiento financiero, siendo la primera empresa en adoptarlo (IEOSA) Impulsora de Equipo de Oficina S.A.

En este mismo periodo se constituyen las arrendadoras financieras bancarias, mediante la asociación de bancos locales y extranjeros, estando entre estas:

- a) Arrendadora Bancomer con Manufacturer Hanover Leasing Corp.
- b) Arrendadora Banamex con Citicorp
- c) Arrendadora Internacional con Societe General.
- d) Arrendadora Comermex con Bank of America

A partir de entonces, el arrendamiento financiero tuvo un crecimiento muy acelerado, concentrando principalmente su cartera en la industria de la construcción y del autotransporte, fondeándose básicamente en dólares (53%).

La aceptación que tuvieron por parte de la pequeña, mediana y grande empresa fue importante, debido a que brindaban sus servicios con el respaldo de instituciones financieras extranjeras.

El desarrollo de las arrendadoras financieras fue paulatino en sus inicios, debido a que no tenían un reconocimiento oficial, ya que se les consideraba como entidades de tipo mercantil.

La crisis que afectó al país a principios de los ochentas debido a la fuerte dolarización y a la concentración de cartera, afectó las operaciones de las arrendadoras, por lo que se vieron en la necesidad de absorber pérdidas cuantiosas e incluso de cancelar sus actividades.

Fue en el año de 1982 cuando la Comisión Nacional Bancaria, dependiente de la S.H.C.P. expidió una serie de normas y reglamentos tendientes a regular y controlar la actividad de las arrendadoras.

En 1985, esta actividad es regulada por la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, definiéndolas como "Organizaciones Auxiliares de Crédito", sujetas a una concesión gubernamental.

El arrendamiento es considerado como un acuerdo de renta a largo plazo, no solo por los beneficios que se obtienen por el uso del equipo sino también por el uso de su propiedad.<sup>1</sup>

Existe una amplia gama de activos que se rentan unos para fines comerciales y otros para fines industriales, entre los que destacan los de maquinaria de manufactura, líneas de producción, equipo

---

<sup>1</sup> Peter Luzzig, *La administración financiera en el contexto mexicano*. Limusa, México 1982, p. 455.

profesional y de oficina, maquinaria de cómputo, instalaciones de almacenes, camiones, aviones, etc.

El arriendo de maquinaria se ha popularizado, ya que satisface una necesidad de la economía mexicana; considerada por algunos como una compra a plazos.

El arrendamiento financiero ha representado en los últimos años para algunas empresas mexicanas la solución a los problemas de financiamiento, pues les ha permitido adquirir los bienes necesarios para su desarrollo, sin invertir el capital de trabajo ni agotar o usar otras fuentes de crédito disponibles.

Son las grandes empresas las que solicitan más el arrendamiento financiero, ya que por sistema de operación pueden adoptarse con mayor facilidad, además de que no pueden permanecer estables en una economía difícil, como la que actualmente se vive.

En los últimos años han proliferado una gran variedad de operaciones de arrendamiento que establecen diferentes opciones para satisfacer las necesidades de operación de los arrendatarios y constantemente están surgiendo nuevas alternativas en el mercado.

Actualmente se considera que esta actividad absorbe aproximadamente el 8% de toda la inversión que se hace en la

nación, los recursos totales aplicados en esta actividad en cartera vigente son de 30,122.3 millones de pesos. <sup>2</sup>

Las adversidades que han enfrentado las arrendadoras financieras han traído cambios en su estructura y en su adaptación, por lo que se ha confirmado como una herramienta de financiamiento y como una parte importante del Sistema Financiero Mexicano.

---

<sup>2</sup> Bancomer S.A. *Estados analíticos de cuentas de arrendadoras financieras*. México, Bancomer, 1996, p 1-70.



## **CAPITULO 2**

### ***GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO***

## 2.1 DEFINICIÓN

El artículo 15 del Código Fiscal de la Federación, define al arrendamiento financiero como "un contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad de 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 que establece la ley de la materia." <sup>3</sup>

Otra definición acerca del arrendamiento financiero es: "un contrato mediante el cual una persona denominada arrendatario se compromete a efectuar pagos periódicos (rentas) a otro denominado arrendador, por el uso o goce temporal de un bien propiedad de esta último, con opción al contrato de compraventa del bien, o a la venta a una tercera persona, estipulando en su caso quien cubrirá los costos de mantenimiento, reparación, impuestos, seguros, etc." <sup>4</sup>

De acuerdo al Boletín D 5 de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, el arrendamiento financiero es un

<sup>3</sup> Compendio de leyes fiscales y federales. Código fiscal de la federación. Ed. ISEF. México, 1996.

p 10.

<sup>4</sup> Wenton, Fred, Brigham, Eugene. *Fundamentos de Administración Financiera*. México, Ed. Interamericana, 1988. p. 646-647

convenio que otorga el derecho de usar bienes muebles e inmuebles, planta y/o equipo, a cambio de una renta.<sup>5</sup>

Según la definición de Bernardo A. Felix Velasco, el arrendamiento financiero es un medio para la adquisición de bienes de capital de origen nacional o extranjero que conjuga las características del contrato de compraventa con reserva de dominio.<sup>6</sup>

La definición que establece Nacional Financiera es: El arrendamiento es un contrato por medio del cual la Arrendadora esta obligada a adquirir determinados bienes tangibles, y otorgar su uso y goce temporal en un plan forzoso, a cambio de una contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, debiendo ser éste equivalente o mayor al valor del bien.<sup>7</sup>

## 2.2 CLASIFICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Cuando se busca una clasificación sobre tema o materia alguna, se encuentra que existen diversas, entre las que destacan:

---

<sup>5</sup> Instituto Mexicano de Contadores Públicos *Principio de Contabilidad Generalmente Aceptados*, México, Ed.DMCP.1995. p 333

<sup>6</sup> Bernardo A. Felix Velasco. *Financiamiento para la pequeña y mediana industria*. México, Ed. Expansión. 1981, p 253

<sup>7</sup> Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas A.C. *Fuentes de financiamiento*. México, Ed.Nacional financiera. 1992. p-84.

De acuerdo a los autores J. Fred Weston y a Eugene F. Brigham el arrendamiento adquiere tres formas principales, que son:

a) **VENTA Y ARRENDAMIENTOS SIMULTÁNEOS.** Son aquellos que bajo un contrato de venta y arrendamiento, una empresa propietaria de terrenos, edificios o equipos vende sus propiedades a una institución financiera y simultáneamente ejecuta un contrato para poder volver a arrendar la propiedad durante un periodo específico bajo términos específicos. La institución financiera podría ser una compañía de seguros, un banco comercial, una compañía especializada en arrendamientos o un inversionista individual. El plan de venta y arrendamientos simultáneos constituye una alternativa para una hipoteca.

El vendedor o el arrendatario, recibe inmediatamente el precio de compra pagado por el comprador o arrendador, al mismo tiempo el vendedor o arrendatario retiene el uso de la propiedad.

Bajo un contrato de venta y arrendamiento simultáneos, los pagos del arrendamiento se establecen exactamente de la misma manera: los pagos son exactamente suficientes para devolver la totalidad del precio de compra al inversionista, más un rendimiento estipulado sobre la inversión.

b) **ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS.** Algunas veces denominados arrendamientos de servicios, proporcionan financiamiento y mantenimiento. Estos arrendamientos

ordinariamente implican que el arrendador mantenga y de servicio al equipo arrendado, y el costo del mantenimiento queda incluido dentro de los pagos del arrendamiento.

Otra característica importante de los arrendamientos operativos es el hecho de que con frecuencia no quedan completamente amortizados; en otras palabras, los pagos requeridos bajo el contrato de arrendamiento, no son suficientes para recuperar la totalidad del costo del equipo.

Una última característica de los arrendamientos operativos, es que frecuentemente contienen una cláusula de cancelación, la cual da al arrendatario el derecho a cancelar el arrendamiento y a que el equipo le sea devuelto antes de la expiración del contrato básico del arrendamiento. Esta es una consideración importante para el arrendatario, puesto que significa que el equipo puede ser regresado en caso de que se vuelva obsoleto por las innovaciones tecnológicas o porque ya no sea necesario debido a una declinación en las operaciones del arrendatario.

En otras palabras, si se mantiene hasta el vencimiento un arrendamiento operativo, en ese momento el arrendatario devuelve al arrendador el activo en arriendo y el puede arrendarlo nuevamente o venderlo. normalmente el activo tiene un valor de mercado positivo a la terminación del arrendamiento.

c) ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS O DE CAPITAL. Estos se diferencian de los arrendamientos operativos en que no proporcionan servicio de mantenimiento, no son cancelables y son plenamente amortizables, es decir, el arrendador recibe pagos de renta iguales al precio total del equipo arrendado.<sup>6</sup>

Es un contrato típico, ya que la empresa que usará el equipo selecciona los conceptos específicos que requerirá y posteriormente negocia el precio y los términos de entrega con el producto. Cuando el equipo es comprado, la empresa usuaria ejecuta simultáneamente un contrato para arrendar el equipo a la institución financiera.

Los arrendamientos financieros son casi lo mismo que los contratos de venta y arrendamientos simultáneos, la principal diferencia es que el equipo arrendado es nuevo y el arrendador lo compra de un productor o de un distribuidor en lugar de comprarlo del arrendatario usuario.

Casi siempre los arrendamientos financieros se utilizan para arrendar terrenos, edificios y grandes unidades de equipo fijo.

Otra característica distintiva es que los pagos totales durante el periodo de arrendamiento son mayores que el costo de los activos en arrendamiento para el arrendador (excepto el de los terrenos).

---

<sup>6</sup> Weston Fred, Brigham Eugene. *Fundamentos de Administración Financiera. México, Interamericana, 1965, p. 646-647.*

el periodo de arrendamiento generalmente se coordina estrechamente con la vida productiva del activo.<sup>9</sup>

De acuerdo a la Comisión de Principios de Contabilidad y en base a los distintos tipos de operación de arrendamiento que existen en el mercado se establecen dos grandes grupos:

a) ARRENDAMIENTOS CAPITALIZABLES . Son aquellos que transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo, independientemente de que se transfiera la propiedad o no. Existen requisitos para poderlo considerar como arrendamiento capitalizable, y son:

- El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento
- El contrato contiene una opción de compra a precio reducido
- El periodo del arrendamiento es substancialmente igual que la vida útil remanente del bien arrendado
- El valor presente de los pagos mínimos es substancialmente igual que el valor de mercado del bien arrendado neto de cualquier beneficio fiscal otorgado por la inversión en el bien arrendado.

---

<sup>9</sup> Gittman Lawrence. *Fundamentos de administración financiera*. México, Industria editorial, 1989, p. 512-538.

b) **ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS.** Es todo aquel arrendamiento que no se clasifica como arrendamiento capitalizable y todos aquellos contratos que no reúnen los requisitos para considerarse como arrendamientos capitalizables, se consideraran como arrendamientos operativos.<sup>10</sup>

Estos se utilizan comúnmente para arrendar elementos tales como: accesorios de computador, equipo pesado, automóviles y cajas registradoras. Los activos que se arriendan bajo esta modalidad generalmente tienen una vida útil mayor que el término del arrendamiento. Normalmente se volverían menos eficientes y tecnológicamente obsoletos si se arrendaran por un período superior de un año.

Nacional Financiera establece la existencia de una operación paralela al arrendamiento financiero, la cual se practica como arrendamiento puro.

Las características y bases sobre las cuales se desarrolla son:

- Es un acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo inicial forzoso al arrendatario, el cual está obligado a pagar periódicamente por ese uso o goce, un precio acordado denominado renta.

---

<sup>10</sup> Instituto Mexicano de Contadores Públicos. *Principios de Contabilidad generalmente aceptados*. México, IMCP, 1995. p. 335



- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.
- El arrendatario podrá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que contenga el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que adquieran.
- Es obligación del arrendatario cubrir todos los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, reparaciones, es decir, todos los que sean necesarios para garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto del arrendamiento, al grado que permita el uso normal que le corresponda.
- El importe de las rentas será determinado, tomando en consideración el valor estimado del mercado de los bienes al final del plazo inicial forzoso, así como la carga financiera que se pacte.
- Se estipulará un plazo inicial forzoso para ambas partes, el cual será prorrogado de común acuerdo, fijando un nuevo importe a las rentas.
- Al final del plazo pactado, el arrendatario devolverá los bienes a la arrendadora en las mismas condiciones en que los recibió, con

excepción del deterioro causado por el uso normal de acuerdo con su naturaleza.

- La arrendadora, al recibir la devolución de los bienes objeto del arrendamiento, procederá a su venta a un tercero, o aun al propio arrendatario, exclusivamente en el valor comercial de los mismos. En este tipo de arrendamiento las rentas son efectivamente un gasto, por lo que serán deducibles dependiendo de la naturaleza del bien arrendado. "

### 2.3 OPERACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

A fin de satisfacer las necesidades de la pequeña empresa industrial, corresponde a los ejecutivos de la misma tomar decisiones adecuadas basadas en un trabajo de investigación que les permita conocer todas las opciones que existen en el mercado.

A fin de elegir aquella opción que se adecúe a la estructura financiera de la empresa, es necesario tener un amplio conocimiento de las diversas fuentes de financiamiento, para con ello contar con las herramientas necesarias que permitan seleccionar la alternativa más conveniente.

---

<sup>11</sup> Instituto mexicano de ejecutivos de finanzas A.C. *Fuentes de Financiamiento*. México, NAFIN, 1995. p 85-86.

En los últimos tiempos, las operaciones de arrendamiento financiero han surgido como una magnífica alternativa de financiamiento, la cual se desarrolla en base a un plan de arrendamiento.

### 2.3.1 FACTORES QUE INTERVIENEN PARA DISEÑAR UN PLAN DE ARRENDAMIENTO

Entre los elementos que se deben tomar en cuenta para la elaboración de un adecuado plan de arrendamiento se encuentran:

- ⇒ Vida útil o comercial del equipo en cuestión
- ⇒ Porción del equipo que se desea financiar
- ⇒ Plazo al que la arrendadora se puede refinarciar
- ⇒ Tipo de intereses a los que se pueden obtener los financiamientos (tasa fija o flotante)
- ⇒ Monedas en que se pueden obtener los financiamientos: dólares, eurodólares o moneda nacional.
- ⇒ Tipo de cliente (aspectos, seguridad, liquidez)
- ⇒ Importancia de la operación
- ⇒ Los bienes que se pueden arrendar son cualquier tipo de equipo que se destine a la producción de bienes o servicios.
- ⇒ Plazo que generalmente puede fluctuar de dos a cinco años
- ⇒ La forma de pago, que puede ser mensual, trimestral o semestral

⇒ el mantenimiento del equipo arrendado, que correrá a cargo del arrendatario.

Entre los requisitos para la apertura del línea de crédito para personas morales en el arrendamiento financiero se encuentran: a) Solicitud del arrendamiento debidamente llenada y firmada, b) carta solicitando tipo de crédito, monto, plazo, beneficios esperados y destino de los recursos en caso del arrendamiento financiero lease back, c) formulario de información cualitativa debidamente llenado y firmado, d) copia de las escrituras constitutivas de la sociedad o grupo de empresas a que pertenezca que incluyan sello y datos del registro público de la propiedad y comercio, e) copia de la escritura de poderes otorgados que incluyan sello y datos del registro público de la propiedad y comercio, f) copia de la escritura del último aumento de capital que incluyan sello y datos del registro público de la propiedad y comercio, si se trata de la parte fija del capital social, g) estados financieros al cierre de los dos últimos ejercicios dictaminados que incluyan sus respectivas notas aclaratorias y firmados en cada hoja por el representante legal de la empresa y/o contador sino dictamina anexar copia de sus declaraciones anuales o parciales del I.S.R., h) estados financieros parciales del año en curso con una antigüedad no mayor a tres meses con relaciones analíticas y debidamente firmado por el representante legal y/o contador, i) estados financieros proyectados que cubran el plazo solicitado en el crédito y sus amortizaciones en el caso de solicitar crédito mayor a 24 meses, j) en el caso de existir adeudos bancarios indicar

tipo de crédito, moneda, institución otorgante, plazo, garantías y condiciones pactadas, k) presentar cinco referencias bancarias y cinco comerciales indicando institución, funcionario contanto y teléfono, l) copia de cédula del RFC tanto de la empresa como de los apoderados y m) copia de identificación con fotografía y firma, así como datos generales de los apoderados.

### 2.3.2 DESARROLLO DE UNA OPERACIÓN DE ARRENDAMIENTO

El surgimiento de diversas formas de arrendamiento financiero han creado la necesidad de establecer un procedimiento que permita el desarrollo de la operación en tal forma que se ajuste a la situación financiera de las diversas empresas.

El desenvolvimiento de este tipo de operación se presenta de la siguiente forma:

- ◆ la arrendadora recibe la solicitud formal en la que el solicitante señala las características generales de la operación, monto, plazo, equipo, proveedor, y condiciones de entrega para estudiarla.
- ◆ el departamento de crédito ( que puede ser de la arrendadora o del grupo financiero del cual forma parte) analiza la operación y ésta es presentada al comité de crédito, para ser ratificada posteriormente por el comité ejecutivo o por el consejo de administración.

- ◆ la arrendadora compra el equipo que es entregado al cliente (arrendatario) y facturado a la propia arrendadora y toma entonces, el seguro correspondiente que se hace a cargo del cliente.
- ◆ la arrendadora elabora el contrato de arrendamiento correspondiente y obtiene la firma del cliente, así como de los títulos de crédito correspondientes ( pagarés).
- ◆ el arrendatario paga a la arrendadora las rentas estipuladas y al término del plazo ejerce sus derechos de compra del equipo

Desde el punto de vista de los costos indirectos, en el arrendamiento financiero se evitan los siguientes gastos:

- gastos legales (notario y registros)
- inflexibilidad en plazos y forma de pago
- comisiones y gastos adicionales
- necesidad de obtener garantías adicionales
- tiempo de resolución en el otorgamiento del crédito

### 2.5.5 MODALIDADES DEL CONTRATO

De acuerdo a la Ley General de Organizaciones y Actividades auxiliares del crédito, en el contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes

y a conceder su uso temporal a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad 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.

Al establecer el plazo forzoso, deberán tenerse en cuenta las condiciones de liquidez de la arrendadora financiera en función de los plazos de los financiamientos que, en su caso, haya contratado para adquirir los bienes.

Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el registro público de comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen. Art. 25 LGOAAC.<sup>12</sup>

Los renglones principales en el contrato de arrendamiento normalmente incluyen: estipulaciones para su cancelación, montos y fechas de pago, modalidades de renovación, cláusulas de compra, estipulaciones correspondientes de costo y mantenimiento así como las que especifiquen el proceso de negociación del

---

<sup>12</sup> Ley General de organizaciones y actividades auxiliares del crédito. México, Ediciones fiscales Isef, 1996. p. 191,192.

arrendamiento. Un arrendamiento puede ser cancelable o no, pero si se permite la cancelación las sanciones se deben especificar claramente.

Los costos y condiciones de la compra se deben especificar claramente. En el caso de arrendamientos operativos es probable que los costos de mantenimiento, impuestos y seguro sean pagaderos por parte del arrendador. En el caso de un arrendamiento financiero estos costos son generalmente por cuenta del arrendatario.

En el contrato de arrendamiento se debe de especificar quien sufraga estos costos. Los activos en arrendamiento, los términos del convenio, el pago del arrendamiento y los intervalos de pago se deben especificar claramente en todos los convenios de arrendamiento.

Las opciones de renovación son comunes especialmente en arrendamientos operativos ya que tienen vigencia más corta y se reduce el peligro de que los activos se vuelvan obsoletos. Los pagos de arrendamiento son normalmente menores después de la renovación del arrendamiento que durante el periodo inicial de arrendamiento, dicha opción no entra en juego hasta que haya expirado el arrendamiento original.

Las consecuencias de omitir un pago o violar cualquier otra estipulación también se deben consignar claramente con el contrato de arrendamiento.



Las consecuencias de la violación del convenio por parte del arrendatario también se deben consignar en éste. Una vez que se ha extendido y convenido el contrato entre el arrendatario y el arrendador, las firmas notariales de las partes los obliga a los términos del mismo.<sup>13</sup>

De acuerdo al artículo 15 del C.F.F. el contrato de arrendamiento financiero deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla.<sup>14</sup>

Las formas en que se puede presentar el contrato de arrendamiento son:

1. **ARRENDAMIENTO TOTAL** Es aquel convenio por medio del cual el arrendador recupera con las rentas del bien en el plazo determinado, el costo total del activo, mas los intereses del capital invertido. Por lo tanto, las mensualidades del primer contrato cubren el total del bien.
2. **ARRENDAMIENTO GLOBAL** Es aquel convenio por medio del cual el arrendador cubre todos los gastos que ocasione el bien tales como: instalación, mantenimiento, capacitación de personal,

---

<sup>13</sup> Op. Cit. Girman, p. 516-517

<sup>14</sup> Compendio de leyes fiscales federales y sus reglamentos. *Código Fiscal de la Federación*. Ed. ISEF, México 1996. p. 10

seguros, etc. Todos estos servicios estarán contenidos en el valor de la renta.

3. ARRENDAMIENTO NETO. Es el arrendamiento por medio del cual el arrendatario cubre los servicios del punto anterior

4. ARRENDAMIENTO FICTICIO Y VENTA. La arrendadora le compra su activo fijo al cliente o al arrendatario y se lo renta mediante un plan de arrendamiento, esta modalidad constituye un medio óptimo para obtener capital de trabajo o liquidez inmediata. (Lease Back.)

5. IMPORTACIÓN. El arrendamiento financiero puede comprender bienes de procedencia extranjera, en este caso la arrendadora hace todos los trámites de importación.

6. FINANCIAMIENTO CON DÓLARES. Por medio de las líneas de crédito concertadas con exhibank y con el Banco Nacional de Comercio Exterior, se pueden celebrar contratos en Dólares.

#### 2.3.4 OPCIONES EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

De acuerdo al art. 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se tienen las siguientes opciones:

LSi 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 considerara complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el por ciento que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar se 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.

Para el Código fiscal de la federación en su art. 15, el arrendamiento financiero debe contener los siguientes puntos:

- a ) Las partes se sujetan a un plazo inicial forzoso
- b ) La totalidad de las rentas excede en monto al precio original de adquisición del bien de que se trate.
- c ) Una vez finalizado el plan forzoso y pagadas las rentas, la arrendadora se obliga con la arrendataria a cualquiera de las opciones terminales que establece la ley de la materia.

ART. 27, Ley general de Organizaciones y actividades auxiliares del crédito. Al concluir el plazo de vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

I.-La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se

haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra conforme a las bases que se establezcan en el contrato; y,

II.- A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato, y

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.

La S.H.C.P. mediante disposiciones de carácter general, está facultado para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del art. 25 de esta ley.

En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, algunas de las opciones antes señaladas, siendo responsables de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción.

Si en los términos del contrato, queda la arrendadora facultada para adoptar la opción terminal al final del plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en

los casos de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato.<sup>15</sup>

## 2.4 EFECTOS FISCALES

El arrendamiento financiero es un mero instrumento de financiamiento, ya que el objeto de la operación no sólo es obtener el uso o goce temporal del bien, sino más bien la propiedad, donde se diferencia entre el capital y los intereses.<sup>16</sup>

Estos intereses serán deducibles en la parte que resulte al calcular el componente inflacionario, de acuerdo a los artículos 7A y 7B de la Ley del impuesto sobre la renta.

De acuerdo con el art. 7A de la LISR, se consideran intereses, cualquiera que sea el nombre con que se le designe a los rendimientos de crédito de cualquier clase. Se entiende que entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; los premios de reportos o de préstamos de valores; el monto de las comisiones que correspondan con motivo de apertura o garantía

<sup>15</sup> Ley general de organizaciones y actividades auxiliares de crédito. México, Ediciones fiscales Iscf, 1996. p. 192, 193.

<sup>16</sup> Instituto mexicano de ejecutivos de finanzas A.C. *Fuentes de financiamiento*. Ed. Nacional Financiera. México, 1992. P. 84.

de créditos; el monto de las contraprestaciones correspondientes a la aceptación de un aval, del otorgamiento de una garantía o de la responsabilidad de cualquier clase, excepto cuando dichas contraprestaciones deban hacerse a instituciones de seguros o fianzas, la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

En los contratos de arrendamiento financiero, se considerará interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión.

Quando 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. Tratándose de créditos, de deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero que se encuentren denominados en Unidades de Inversión, no se considerará interés el ajuste que se realice al principal por el hecho de estar denominadas en las citadas unidades, y no se les calculará el componente inflacionario previsto en esta ley, siempre que se cumplan las condiciones que establece la S.H.C.P.<sup>17</sup>

El Art. 7B de la ley del I.S.R. nos indica que tanto las personas físicas que realicen actividades empresariales y las personas morales,

---

<sup>17</sup> Compendio de leyes fiscales federales y su reglamento. Op cit, p 237

determinarán por cada uno de los meses del ejercicio los intereses y la ganancia ó pérdida inflacionaria, acumulables o deducible, esto se calcula comparando los intereses a favor en cada uno de los meses del ejercicio con el componente inflacionario de la totalidad de los créditos, si este resulta mayor, se tendrá una pérdida inflacionaria deducible, por lo contrario se tendrá un interés acumulable.

Los intereses a cargo también se compararán con el componente inflacionario de las deudas, si este es mayor se tendrá una ganancia inflacionaria acumulable, por lo contrario será un interés deducible.

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.

El saldo promedio mensual de los créditos o deudas contratados con el sistema financiero, será la suma de los saldos diarios del mes, dividida entre el número de días que comprenda dicho mes. El saldo promedio de los demás créditos o deudas será la suma del saldo al inicio del mes y el saldo al final del mismo, dividida entre dos. Para dicho cálculo no se incluirán los intereses que se devenguen en el mes. Las arrendadoras financieras son parte del sistema financiero.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Compendio de Leyes Fiscales Federales y sus reglamento. Ley del impuesto sobre la renta, México, ISEF, 1996. p 239.

Las deducciones son todas aquellas partidas que la ley autoriza para ser rebajadas de los ingresos brutos, a efecto de determinar el ingreso neto. Para efectos fiscales, es necesario que dichas partidas cumplan con ciertos requisitos que específicamente se establecen por ley.

ART. 22 Ley del impuesto sobre la renta. Deducciones autorizadas  
II. Las adquisiciones de mercancías, así como de materias primas, productos semiterminados o terminados que utilicen para prestar sus servicios, para fabricar bienes o para enajenarlos, disminuidas con las devoluciones, descuentos y bonificaciones sobre las mismas efectuadas inclusive en ejercicios posteriores.<sup>19</sup>

Art. 156 Requisitos que deben reunir las deducciones.

I. Que sean estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos por los que se está obligado al pago de este impuesto.

II. Que cuando esta ley permita la deducción de inversiones se proceda en los términos del art. 158 de la ley del ISR (porcentajes de depreciación y amortización a aplicar según el tipo de activo) y cuando se celebren contratos de arrendamiento financiero conforme al art. 48. de la ley del ISR.

---

<sup>19</sup> Compendio de leyes fiscales federales y sus reglamentos. Op cit. p. 355



III. Que se resten una sola vez aún cuando estén relacionadas con la obtención de diversos ingresos.

IV. Que se comprueben con documentación que reúna los requisitos que señalen las disposiciones fiscales relativas a la identidad y domicilio de quien los expide, así como de quien adquirió el bien de que se trate o recibió el servicio.

De acuerdo al art. 48 de la ley del impuesto sobre la renta:

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.<sup>30</sup>

En el artículo 64 de la ley del impuesto sobre la renta se observa la facultad de revisión con que cuenta la autoridad fiscal, en relación al arrendamiento financiero. Por lo que se establece que:

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, podrá modificar la utilidad o pérdida fiscal mediante la determinación presuntiva del precio en que los contribuyentes adquieran o enajenen bienes, así como el monto de la contraprestación en el caso de operaciones distintas de enajenación, en el siguiente caso:

---

<sup>30</sup> Ibid. p 373

I. Cuando las operaciones de que se trate se pacten a menos del precio de mercado o el costo de adquisición sea mayor que dicho precio.

II. Cuando la enajenación de los bienes se realice al costo o a menos del costo, salvo que el contribuyente compruebe que la enajenación se hizo al precio de mercado en la fecha de la operación, o que los bienes sufrieron demérito o existieron circunstancias que determinaron la necesidad de efectuar la enajenación en estas condiciones.

III. Cuando se trate de operaciones de importación o exportación, o en general se trate de pagos al extranjero.<sup>21</sup>

Las personas físicas y morales que realizan actividades empresariales dentro del país están obligadas a cumplir sus compromisos con el fisco, en el caso de la ley del impuesto al activo, que obliga a estos sujetos a pagar sobre los activos de su empresa e incluso quedan comprendidos dentro de este contexto fiscal los sujetos que otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en las actividades de otro contribuyente, así tenemos que:

---

<sup>21</sup> Ibid. p 390.

Art 5 A del reglamento del Impuesto al Activo. Se considerará que forma parte del activo del arrendatario en el ejercicio de que se trate, los bienes que sean objeto de contratos de arrendamiento financiero, en los términos de C.F.F.<sup>23</sup>

Respecto al pago del I.V.A en las operaciones de arrendamiento financiero, el tratamiento fiscal se presenta en la siguiente forma:

El Impuesto al valor agregado de la operación con respecto al bien se liquidará sobre el monto original de la inversión que se determinó de acuerdo al art. 48 de la Ley del I.S.R., el cual se pagará al momento de la firma del contrato; con respecto a el I.V.A de los intereses, se liquidará en cada pago parcial durante el plazo del contrato.

Art. 12 Ley del Impuesto al valor agregado. Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considerará como valor el precio pactado, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto. A falta de precio pactado se estará al valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto al de avalúo.

Cuando el precio pactado sea cierto y determinable con posterioridad, el impuesto se pagará hasta que pueda ser determinado; si únicamente parte del precio es determinable con

---

<sup>23</sup> Compendio de Leyes Fiscales Federales y sus Reglamentos. *Ley del impuesto al activo.* Ed.ISEF. México 1996, p 5.

posterioridad, sólo el impuesto correspondiente a dicha parte se diferirá.

Tratándose de arrendamiento financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del reglamento de esta ley, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses.<sup>23</sup>

Art. 25 Del reglamento de la ley del I.V.A. Para efectos del art. 12 de esta ley, el arrendamiento financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme estos sean exigibles.<sup>24</sup>

Para el Código fiscal de la federación el arrendamiento financiero es un a figura que entra dentro del concepto de enajenación de bienes, ( art. 14 fracción IV). Se considera que hay enajenación de bienes cuando el adquirente es propietario de los bienes para efectos fiscales (último párrafo).

Art 6 Reglamento del Código fiscal de la federación. Para efectos de lo establecido en el art. 15 del C.F.F., se considerará que se cumplen con los requisitos señalados en las mismas, cuando se consigne expresamente en el contrato de arrendamiento financiero el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada en el contrato respectivo o la mecánica para determinarla.

<sup>23</sup> Compendio de leyes fiscales federales y sus reglamentos. *Ley del impuesto al valor agregado*. Ed. ISEF, México, 1996, p 11-12.

<sup>24</sup> Compendio de leyes fiscales federales y sus reglamentos. *Reglamento de la ley del impuesto al valor agregado*. Ed. ISEF, México, 1996, p 20.

De acuerdo al art. 2 de la Ley del Impuesto sobre adquisición de inmuebles, no se pagará el impuesto establecido en esta ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan el D.F., los estados y municipios para formar parte del dominio público y los partidos políticos nacionales, siempre y cuando dichos inmuebles sean para su propio uso.

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.<sup>25</sup>

## 2.5 EFECTOS CONTABLES.

El arrendamiento es una fuente de financiamiento ya que pone a la empresa en condiciones de recibir el uso de un activo fijo sin incurrir directamente en ninguna obligación por pasivo fijo. Tanto el activo que se compra como la deuda a largo plazo correspondiente aparecen en el balance general de la empresa. La contabilización de la operación de arrendamiento para el arrendatario se presenta en la siguiente forma:

---

<sup>25</sup> Asociación mexicana de arrendadoras financieras. Asesoría de arrendamiento financiero. México, AMAF, 1996, p. 8.

*Para arrendamiento capitalizable*

1. El arrendatario deberá registrar un arrendamiento capitalizable como un activo y una obligación correlativa, a un valor equivalente al menor entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor de mercado del activo arrendado a la fecha de inicio del arrendamiento. La diferencia entre el valor nominal de los pagos mínimos y la obligación registrada representa el costo financiero a aplicar a los resultados durante el periodo del arrendamiento.
2. Para el cálculo del valor presente de los pagos mínimos, el arrendatario debe utilizar la tasa implícita en el contrato de arrendamiento, o su tasa de interés incremental, la más baja.
3. Los costos de operación del activo arrendado, a pagar por el arrendador, incluidos en el monto de la renta deberán excluirse por el arrendatario al calcular el valor presente de los pagos mínimos. Si no se conocen los costos de operación, deberá hacerse una estimación.
4. El arrendatario deberá depreciar el activo registrado de la misma manera que sus otros activos en propiedad. Sin embargo, si no existe certeza razonable de que al término del contrato se transfiera la propiedad del activo rentado, el activo registrado se depreciará durante la duración del contrato.

5. Las rentas devengadas deberán ser prorrateadas a pago de intereses y a disminución de la obligación registrada, de manera tal que se produzca una tasa de interés constante sobre el saldo insoluto de la obligación registrada. Los cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento deberán contabilizarse por el arrendatario de la siguiente manera:
- Cuando se acuerden cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento, que no afecten su clasificación como arrendamiento capitalizable, deberá calcularse el valor presente de los nuevos pagos mínimos, a la tasa de interés original, ajustándose el activo y la obligación por la diferencia entre el valor presente de los nuevos pagos mínimos y el pasivo neto remanente. Cuando los cambios originan que un arrendamiento capitalizable se clasifique como operativo deberán removerse del balance los saldos del activo y del pasivo neto, afectando resultados del periodo por la diferencia.
  - La renovación o extensión de un arrendamiento deberá contabilizarse de la sig. manera:
    - a) Si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento capitalizable, deberá contabilizarse de acuerdo a lo descrito en el punto uno inmediato anterior.
    - b) Si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento operativo, el arrendamiento existente se seguirá contabilizando como arrendamiento capitalizable hasta su extinción y la

renovación o extensión se contabilizará como cualquier otro arrendamiento operativo.

- La cancelación de un arrendamiento capitalizable deberá contabilizarse cancelando el activo neto y la obligación neta correspondiente, afectando a los resultados del periodo por la diferencia.

El arrendatario deberá clasificar el activo registrado y su depreciación acumulada de una manera consistente con la clasificación de activos similares en la presentación de sus estados financieros. El pasivo neto debe sujetarse a las mismas consideraciones que los demás pasivos, por lo que respecta a su clasificación como pasivo a corto o a largo plazo.

El aspecto contable del arrendamiento financiero también está regulado dentro de las leyes contenidas en el Código fiscal de la federación, así tenemos que:

Art. 30 Reglamento C.F.F. Los contribuyentes que efectúen enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades o celebren contratos de arrendamiento financiero, cuando opten por diferir la causación de contribuciones, conforme a las disposiciones fiscales respectivas, deberán llevar en su contabilidad registros que permitan identificar la parte correspondiente de las



operaciones en cada ejercicio fiscal, inclusive mediante cuentas de orden.<sup>36</sup>

## 2.6 VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Las principales ventajas del arrendamiento financiero son la capacidad que dá al arrendador de depreciar los terrenos en forma efectiva, además de que los activos arrendados se deprecián conforme a las políticas normales de depreciación del arrendador, sus efectos sobre razones financieras, sus efectos en la liquidez de la empresa, la capacidad que proporciona a la empresa de obtener financiamientos del 100%, los derechos limitados de los arrendadores en caso de bancarrota o reorganización, el hecho de que la empresa pueda evitar asumir el riesgo de obsolescencia y la falta de convenios restrictivos.

- ◊ Depreciación efectiva de terrenos. El arrendamiento permite que el arrendatario deprecie en forma efectiva los terrenos, lo cual está prohibido en una compra de terrenos. Mientras mayor sea la cantidad de terreno que se incluya en un contrato de arrendamiento, éste se hace más conveniente desde el punto de vista del arrendatario. Sin embargo, esta ventaja se modera un tanto por el hecho de que generalmente el terreno tiene valor residual para su comprador y no para un arrendatario.

<sup>36</sup> Compendio de leyes fiscales federales y sus reglamentos. *Reglamento del Código fiscal de la federación*. Ed. ISEF. México, 1996 p. 4,21.

- ◊ Efecto sobre las razones financieras. El arrendamiento, que es el resultado de recibir los servicios de un activo sin aumentar necesariamente los activos o pasivos del balance general de la empresa. Sin embargo, la comisión de principios de contabilidad del Instituto americano de contadores públicos requiere que se revelen los arrendamientos en una nota a los estados de la empresa, haciendo ciertos ajustes en estos estados que reflejan exactamente el efecto de los arrendamientos vigentes de la situación financiera de la empresa.
  
- ◊ Mayor liquidez. La utilización de convenios de venta y arrendamiento posterior permiten que la empresa aumente su liquidez al convertir en efectivo un activo existente, el cual se puede utilizar como capital de trabajo. En consecuencia, los beneficios del aumento en la liquidez actual se modera un tanto por los pagos financieros fijos adicionales en que se incurre por el arrendamiento.
  
- ◊ Financiamiento del 100% . En el caso de un arrendamiento, al arrendatario no se le pide que pague ninguna clase de cuota inicial, solamente debe hacer una serie de pagos periódicos. En esencia, un arrendamiento permite que una empresa reciba el uso de un activo por un costo de desembolso inicial más pequeño que el costo de un préstamo. Sin embargo, como los pagos de arrendamientos normalmente se hacen por adelantado,

es posible considerar el pago inicial por adelantado como un tipo de cuota inicial.

- ◊ Límite de reclamaciones en caso de bancarrota o reorganización. Cuando una empresa se declara en bancarrota o se reorganiza, la reclamación máxima de los arrendadores contra la corporación son los pagos de arrendamientos de tres años. Si se utiliza la deuda para adquirir un activo, los acreedores tienen un derecho igual al financiamiento total; naturalmente un activo que sea de propiedad puede tener un valor de desecho que se pueda utilizar para sufragar las obligaciones de la empresa con sus acreedores.
  
- ◊ Eliminación del riesgo de obsolescencia. En un convenio de arrendamiento la empresa puede evitar asumir el riesgo de obsolescencia si el acreedor al fijar los pagos del arrendamiento deja de prever exactamente la obsolescencia de los activos o si el término del arrendamiento financiero es bastante corto.
  
- ◊ Falta de cláusulas restrictivas. Un arrendamiento evita los convenios restrictivos que normalmente se incluyen como parte de un préstamo a largo plazo. Los requerimientos con respecto al financiamiento subsiguiente, capital mínimo de trabajo, cambios en la administración, no se encuentran normalmente en un contrato de arrendamiento. La falta de estas cláusulas restrictivas permiten al arrendatario mayor flexibilidad en sus operaciones.

Las desventajas que se citan usualmente acerca del arrendamiento incluyen costos altos del interés, falta de valor de desecho, la dificultad de hacer mejoras en la propiedad y las consideraciones de obsolescencia.

- ◇ Altos costos de interés. Un arrendamiento no tiene un costo de interés explícito; más bien el arrendador consolida un rendimiento a su favor en el pago del arrendamiento. El arrendatario debe calcular el rendimiento de tal manera que sea razonable.
  
- ◇ Falta de valor de desecho. Al finalizar la vigencia de un convenio de arrendamiento, el arrendador realiza el valor de desecho de los activos, si lo hay. Si la empresa hubiera adquirido los activos, podría haber obtenido su valor de desecho. Si se espera que los activos se valoricen durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, puede ser más prudente comprarlos, aunque deben considerarse otros factores diferentes al tomar esta decisión. Si el arrendamiento contiene un opción de compra puede que no exista esta desventaja.
  
- ◇ Dificultad de mejoras en la propiedad. Con un arrendamiento generalmente se le prohíbe al arrendatario que haga mejoras en

la propiedad arrendada sin la aprobación del arrendador. Si fuera suya la propiedad, no se presentaría esta dificultad.

- ◇ **Consideraciones de obsolescencia.** Si un arrendatario arrienda un activo que posteriormente se vuelve obsoleto tiene aún que hacer los pagos del arrendamiento durante la vigencia de éste. En muchos casos un arrendatario continúa utilizando los activos obsoletos, ya que de todas maneras tiene que pagarlos, esta clase de situación puede debilitar la posición competitiva de una empresa elevando los costos de producción, y en consecuencia el precio de venta de sus productos.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Op. Cit. Giffen . p 529-531

CAPITULO 3

*LA PEQUEÑA EMPRESA INDUSTRIAL*

### 3.1 DESARROLLO HISTÓRICO

El proceso de industrialización en nuestro país se inicia prácticamente desde el siglo pasado, en la época porfirista; en donde lo que se manufacturaba principalmente eran productos textiles, alimenticios, cerveza y productos tabacaleros.

El proceso de urbanización que trajo consigo esta incipiente producción industrial fomentó el crecimiento de algunas ciudades, tales como el Distrito Federal, Puebla, Guanajuato y Guadalajara, pero desde luego el desarrollo industrial fue pobre, ya que la base de la economía en esta época era la agricultura de exportación.

Uno de los motivos por los cuales la producción en el país se incrementó durante la crisis capitalista de 1929, fue que la política de producción interna se modificó, es decir, el modelo de crecimiento del país de ser "hacia afuera", cambió y se vieron en la necesidad de seguir un modelo de crecimiento "hacia adentro", es decir, producir para cubrir las necesidades del país.

Este proceso o vía de industrialización se conoce con el nombre de sustitución de importaciones, ya que se produce todo aquello que es necesario para satisfacer la demanda interna.

El proceso de desarrollo industrial, a principios de este siglo al igual que durante el siglo pasado, se dio de forma muy espontánea, se basó en la integración del mercado nacional.

La producción se basa entonces en pequeñas industrias y empresas artesanales de pocos recursos.

El proceso industrial de 1941 a la fecha se puede resumir en los siguientes puntos:

- ◊ El proceso industrial de 1941 a la fecha en general ha sido bueno excepto en los años de 1953, 1982, 1985, 1986, en que la producción disminuye.
- ◊ El sexenio de mayor crecimiento anual fue el de Gustavo Díaz Ordaz y el de menor crecimiento fue el de Miguel de La Madrid Hurtado.
- ◊ El crecimiento industrial ha impulsado el crecimiento de la economía en su conjunto.
- ◊ Los últimos años han sido los más críticos, en especial de 1982 a la fecha.

Durante el periodo de la segunda guerra mundial, se presentaron condiciones favorables para el desarrollo de la industria, ya que se aprovechaba al máximo la capacidad instalada y se invirtieron las divisas obtenidas con la producción agrícola en la rama industrial a fin de tener nuevas instalaciones, así mismo se intensifica el proceso de acumulación de capitales, se abre el mercado externo a



la exportación de productos manufacturados, se genera mano de obra barata y además se impulsaron algunas industrias básicas.

Al concluir la segunda guerra mundial el país queda en condiciones para un buen desarrollo, ya que cuenta con recursos para hacerse de nueva maquinaria y para llevar a cabo inversiones en el sector. En la etapa de la postguerra, se llevan a cabo notables inversiones extranjeras y adquieren importancia algunas de las ramas industriales.

A partir de la década de los setentas el desarrollo industrial se basa en la producción petrolera y facilita la entrada masiva de divisas al país.

El estado a fin de promover el desarrollo de la industria capitalista en México, se convierte en legislador, empresario, inversionista, es decir, es el rector de la economía. Una de las primeras manifestaciones de la política industrial se ve plasmada en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que contiene elementos fundamentales de la regulación de las relaciones obrero patronales el cual consta de dos apartados, el A y el B.

El apartado A se refiere a la regulación del trabajo entre los obreros, jornaleros, empleados, domésticos, artesanos y de una manera general, a todo contrato de trabajo; el apartado B regula las

relaciones laborales entre los poderes de la unión, el gobierno del D.F. y sus trabajadores.

### 3.2 GENERALIDADES

Para poder observar el importante papel que desempeña la industria en la economía nacional es necesario conocer sus diversos aspectos, así como sus diversas necesidades y la forma en que han sido apoyadas en cuanto al aspecto financiero, tecnológico, administrativo y fiscal, que incrementan su margen de operación para que con ello alcancen elevados niveles de eficiencia y competitividad; que sean autofinanciables y tengan un efecto multiplicador en el ingreso nacional

#### 3.2.1 EL PAPEL QUE DESEMPEÑA ACTUALMENTE LA INDUSTRIA

Resulta evidente el importante papel que la industria ha jugado dentro de la economía nacional, esto es debido a la política proteccionista del estado .

Algunas de las principales funciones que desempeña la industria dentro de la economía son:

- ◊ Contribuye a la producción nacional con un porcentaje importante del P.I.B.
- ◊ Con el proceso de industrialización se ha diversificado la producción de bienes y servicios.
- ◊ Produce casi todos los bienes de consumo para la población nacional
- ◊ Propicia el desarrollo de las ciudades, así como el incremento de la población, con todas las ventajas y desventajas que ello trae consigo.
- ◊ Capta en forma abundante la mano de obra expulsada del sector rural.

Por otra parte también el desarrollo de este sector ha ocasionado el surgimiento de algunos problemas como:

- ◊ La baja calidad de la producción, debido a el alto proteccionismo del estado.
- ◊ Bajo nivel de competitividad en el exterior, debido a problemas de calidad y precio.
- ◊ La capacidad instalada de gran parte de la industria pequeña y mediana no es utilizada en su totalidad, lo que provoca desperdicio.
- ◊ Debido a la situación de constante crisis e inflación en México, la industria pequeña y mediana ha resultado seriamente afectada ya que no pueden hacer frente a los incrementos de costos de

producción, falta de financiamiento y elevadas tasas de interés, incluso muchas de estas empresas se ven obligadas a quebrar.

- ◊ Aunque en el país existen miles de pequeñas y medianas empresas, la industria mexicana se encuentra monopolizada por industrias transnacionales.
- ◊ Otro fuerte problema es la falta de inversión de los empresarios industriales, por lo que la planta industrial no se renueva.

Es necesario que el Estado apoye a las pequeñas y medianas empresas con capital mexicano para así poder abatir el desempleo y el subempleo, y con esto se buscaría aumentar la eficiencia de su productividad, de su capacidad instalada, con el fin de producir artículos de calidad y de bajo precio, considerando las necesidades de sus clientes. También es importante dar preferencia a aquellas empresas que estén constituidas en forma de cooperativas, ya que requiere de créditos baratos y estímulos fiscales que le permitan competir contra las grandes transnacionales.

Se requiere que se impulse el desarrollo e investigación científica y tecnológica que posibilite la creación de una tecnología propia que responda a las condiciones de aprovisionamiento de materia prima, contando con abundante mano de obra.

Así mismo que exista una simplificación en los trámites burocráticos para la creación de industria, para su ampliación o para el otorgamiento de subsidios y créditos a las pequeñas y

mediana~~s~~ empresas a manera de que el proteccionismo estatal hacia la industria vaya desapareciendo gradualmente.

### 3.2.2. NECESIDADES DE FINANCIAMIENTO DE LA PEQUEÑA EMPRESA.

En el marco de una economía abierta, es indispensable elevar la competitividad de las empresas, no sólo para que participen en nuevos mercados sino para que estén bien preparados para enfrentar la dura competencia del mercado mexicano.

Para dotar a los empresarios de las herramientas que les permitan tomar conciencia de la urgente necesidad de ser competitivos, se han diseñado y puesto en marcha programas masivos de capacitación y asistencia técnica empresarial, orientados a satisfacer las necesidades de conocimiento, información y asistencia técnica de las empresas.

Entre otros apoyos que requiere la pequeña empresa para su desarrollo están:

- Recibir asesoría en forma masiva, de manera tal que se disminuyan los costos por concepto de atención a este estrato de empresarios.

- Simplificar los sistemas de registro contable y fiscal, para que el empresario se dedique realmente a su negocio.
- Contar con asesoría financiera, para tener acceso al conocimiento y uso de los recursos financieros disponibles en el mercado.
- Que existan esquemas simplificados de análisis de crédito para que los intermediarios faciliten el acceso al crédito.

Al estar los empresarios mejor informados y con mayor capacidad, se ayudara a que las pequeñas empresas se incorporen a la economía formal, contribuyendo así a uno de los objetivos nacionales para el crecimiento económico, que se traduciría en una mejor calidad de vida para todos.

Una de las instituciones en el país encargada de satisfacer algunas necesidades crediticias y de asesoría para la micro y pequeña industria en México es Nacional financiera.

El papel fundamental de Nacional financiera es apoyar las iniciativas empresariales, para consolidar e innovar sus actividades productivas. Tiene asignada la misión de ser el banco de desarrollo orientado a identificar y promover la ejecución de acciones que fortalezcan y modernice la infraestructura empresarial; principalmente a las empresas micro, pequeñas y medianas de los sectores privados y social; con especial énfasis en el área de

manufacturas, y propiciando un desarrollo regional más equilibrado.

Nacional financiera respalda a las empresas cubriendo todas las etapas de un proyecto, desde la idea que surge en un estudio de preinversión, hasta la instalación, puesta en marcha y operación de la empresa.

Para atender integralmente las decisiones de inversión de los sectores privados y social, además del crédito y aportaciones de capital de riesgo que tradicionalmente ofrece la institución, ya que ofrece una serie de servicios, entre los que destacan: la creación de una red de capacitación a nivel nacional, la ampliación de nuevos esquemas de garantías de crédito y el fortalecimiento de Nafin como banca de inversión.

Nafin cuenta desde hace seis años con seis programas que cubren con mayor flexibilidad los requerimientos de apoyo de los acreditados. Estos programas, que reflejan las prioridades que desean respaldar son:

- Programa para la micro y pequeña empresa (Promyp)
- Modernización
- Desarrollo tecnológico
- Infraestructura industrial
- Estudios y asesorías
- Mejoramiento del medio ambiente.

### 3.2.2.1 PROGRAMA PARA LA MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA (PROMYP)

La definición de el apoyo que se brinda es el establecimiento según el tamaño de las empresas, estos parámetros son establecidos por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, que considera el número de personal ocupado y el ingreso anual por ventas netas con base en el salario mínimo vigente.<sup>28</sup>

TAMAÑO DE EMPRESA	PERSONAL OCUPADO	VENTAS NETAS ANUALES	
		VECES S.M. ZONA A	MILLONES DE PESOS
<i>Micro</i>	<i>hasta 15</i>	<i>110</i>	<i>550</i>
<i>Pequeña</i>	<i>hasta 100</i>	<i>115</i>	<i>5,500</i>

<sup>28</sup> Instituto mexicano de ejecutivos de finanzas A.C. *Fuentes de financiamiento*. México, NAFIN, 1992. p 61-79.



El objetivo del PROMYP, es apoyar el desarrollo a la micro y pequeña empresa a través de esquemas crediticios, que han sido diseñados expresamente para atender los requerimientos particulares de las empresas que pertenecen a estos estratos.

Para avanzar en el apoyo masivo a estas empresas, a través de PROMYP, NAFIN, ofrece a los empresarios créditos para:

1. Capital de trabajo, como compra de materia prima o mercancías, pago de sueldos y salarios u otros gastos propios del giro. En este caso, el plazo que se ofrece es de tres años, con seis meses de gracia.
2. Inversión fija, para adquisición de maquinaria y equipo, con un plazo de diez años y 15 meses de gracia; o para la adquisición, construcción o remodelación de naves industriales y/o locales comerciales, con plazo de doce años y 36 meses de gracia.
3. Reestructuración de pasivos: en los años recientes, muchas empresas se han endeudado con créditos de corto plazo para financiar inversiones de largos periodos de recuperación; mediante el mecanismo de reestructuración de pasivos, los micro y pequeños empresarios pueden obtener los créditos para pagar sus préstamos y con ello reducir el impacto sobre el flujo de efectivo, liberando recursos para apoyar su desarrollo, en este caso, el plazo es de siete años con 15 meses de gracia.

En el proceso de planificación, Nafin ha integrado como complemento del PROMYP un instrumento llamado tarjeta empresarial, que permite disponer de recursos de manera inmediata para capital de trabajo y para la adquisición de activos fijos, le concede al empresario otros beneficios, como tener acceso a diversos servicios de asistencia técnica y capacitación, y contar con un seguro de vida.

El sistema funciona a través de la apertura de una línea de crédito revolvente, operada por medio de una cuenta de cheques.

La tarjeta empresarial le permite al usuario contar con beneficios adicionales:

- Capacitación, permitiéndoles así elevar su nivel de gestión empresarial.
  
- Asistencia técnica, a efecto de mejorar sus procesos productivos y elevar la calidad de sus productos.
  
- Servicios de apoyo contable, jurídicos y administrativos, proporcionados por despachos especializados en la atención a la micro y pequeña empresa.

- Información, para que los empresarios sepan como mejorar la marcha de su negocio.<sup>29</sup>

### 3.2.2.2 ACUERDO DE APOYO FINANCIERO Y FOMENTO A LA MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA (FOPYME)

Con este acuerdo de apoyo financiero y fomento a la micro, pequeña y mediana empresa, se da respuesta a uno de los principales problemas que enfrenta el aparato productivo del país, es decir, el alto nivel de endeudamiento que existe en las empresas, así como el reducido nivel de financiamiento en este sector.

Este programa permitirá a los beneficiarios contar con alternativas para el pago y la reestructuración de sus adeudos, así como obtener nuevos créditos para sus actividades productivas. Los beneficios del programa son:

- Descuentos de hasta 50% en los pagos de créditos no revolventes, otorgados antes del 31 de julio de 1996.
- En el caso de pagos anticipados, se aplicará el descuento ponderado que les corresponda, de acuerdo con el saldo total del adeudo.

---

<sup>29</sup> *Ibidem*

- Subsidio en la tasa de interés, si el crédito fue a través de una línea revolving.
- Canalización de nuevos recursos para asegurar la continuidad de las actividades en la micro, pequeña y mediana empresa.

El acuerdo entrará en vigor a partir del primero de Octubre de 1996, el plazo para ponerse al corriente o reestructurar y obtener los beneficios vence el 31 de enero de 1997; los beneficios se obtendrán a partir de la reestructuración y hasta por 10 años.

Los clientes que estén al corriente en sus pagos al primero de octubre, tendrán un beneficio automático retroactivo al primero de agosto de 1996, en este caso, los descuentos de agosto y septiembre se aplicarán al saldo del adeudo.

Los clientes que no están al corriente, tendrán la posibilidad de reestructurar en UDIS o en esquemas propios de la banca, los cuales podrán ponerse al corriente del primero de octubre hasta el 31 de enero de 1997, obteniendo así los beneficios a partir de que se pongan al corriente o reestructuren, y se mantendrán, siempre y cuando se esté al corriente en los pagos.

El acuerdo contempla créditos empresariales denominados en pesos, en dólares de los Estados Unidos o en UDIS, cuyos saldos sean de hasta 6 millones de pesos, que hayan sido otorgados antes del 31 de julio de 1996. El beneficio se aplica a los primeros 2

millones de pesos de adeudo. Se condonará la sobretasa moratoria a clientes que reestructuren o se pongan al corriente.

El descuento en pagos aplica a:

1. Créditos otorgados directamente por la banca comercial y de desarrollo.
2. Créditos otorgados por la banca comercial con recursos descontados por la banca de desarrollo y los fideicomisos de fomento.
3. Créditos otorgados por intermediarios financieros no bancarios con recursos descontados con la banca de desarrollo y los fideicomisos de fomento.

La banca se compromete a otorgar nuevos financiamientos a las micro, pequeña y mediana empresa con ventas netas de hasta 50 millones de pesos en el ejercicio inmediato anterior, que sean sujetos de crédito. Estos nuevos créditos serán por 15 mil millones de pesos y representarán flujos netos de recursos a las actividades productivas de la micro, pequeña y mediana empresa. Los recursos frescos se mantendrán por lo menos durante tres años en términos reales.<sup>30</sup>

En el transcurso del tiempo se han creado una serie de programas encaminados a cumplir el objetivo de fortalecer y modernizar la

---

<sup>30</sup> Nacional Financiera. *El mercado de Valores*. Mexico, Nafin, 1996. p. 5-8.

infraestructura empresarial, dichos programas actualmente, al haber cumplidos sus metas perdieron vigencia y son:

### 3.2.2.3 PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN

Su objetivo es promover y proporcionar respaldo financiero a las acciones empresariales de inversión que tengan como finalidad específica el aumento de los niveles de eficiencia productiva y el incremento de la competitividad de la oferta de las empresas industriales, comerciales y de servicios del país.

En materia de adquisición de maquinaria y equipo deberá cubrir lo siguiente:

- En los contratos cuyo monto fluctúe entre los tres y siete millones de dólares la adjudicación deberá efectuarse sobre las bases de comparar cuando menos tres cotizaciones, incluyendo al menos dos cotizaciones de proveedores extranjeros de distinto país.
- En los contratos cuyo monto exceda de los siete millones de dólares, la adjudicación deberá efectuarse conforme a los procedimientos de licitación pública internacional que Nafin ha acordado con organismos financieros internacionales.

- Las fechas de adquisición de los bienes a financiar no deberá de ser anteriores en más de 120 días a la fecha de presentación de la solicitud de respaldo financiero.

El plazo de amortización se determinará de acuerdo con el flujo de efectivo de la empresa, en el entendido de que para las inversiones de activos fijos el máximo será de trece años y para las inversiones de capital de trabajo el máximo será de siete años, pudiendo incluir en ambos casos un periodo de gracia de hasta tres años. Para operaciones en moneda nacional, los pagos del principal serán mensuales o trimestrales, dependiendo del flujo de efectivo, de la empresa, y para los intereses serán mensuales.

Para operaciones en moneda extranjera, los pagos del principal e intereses podrán ser mensuales, trimestrales o semestrales, dependiendo de las fuentes de fondeo de NAFIN.

De acuerdo con la necesidad de cada empresa y proyecto, se podrán aplicar esquemas de amortización con pago de capital iguales o consecutivos.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Ibidem.

### 3.2.2.4 PROGRAMA DE DESARROLLO TECNOLÓGICO

Su objetivo es fomentar el desarrollo tecnológico de las empresas mediante el desarrollo de proyectos integrales de inversión para la adaptación de creación de nuevas tecnologías, o de programas permanentes en la industria que la modernice, la integren, la reorienten o incrementen su aprovechamiento y su productividad. Para ello inducirán la participación activa de las instituciones financieras del país en el financiamiento integral de proyectos de desarrollo tecnológico viables.

Entre las funciones que se realizan en este programa están:

- a) Conceder financiamiento a las instituciones de crédito del país
- b) Dar como complemento garantías a los intermediarios que otorguen financiamiento a las empresas.
- c) Dar su garantía para proteger a las empresas contra los riesgos derivados de la adopción de nuevas tecnologías y prototipos desarrollados en México.
- d) Fomentar la generación de proyectos que correspondan con el objetivo del programa



- e) Promover la estructuración de esquemas integrales de financiamiento que incorporan recursos de Nafin y de otras fuentes.
- f) Proporcionar capacitación y asistencia técnica en aspectos relacionados con el objetivo del programa.

Serán susceptibles de apoyo todas aquellas empresas, institutos o firmas de ingeniería nacionales, sin distinción de tamaño o actividad industrial. Como alternativa preferente sobre la amortización por montos nominales iguales de capital e intereses sobre saldos insolutos, los pagos podrán fijarse en términos de valor presente, con financiamiento de intereses.<sup>22</sup>

### 3.2.2.5 PROGRAMA DE INFRAESTRUCTURA INDUSTRIAL

Su objetivo es promover y respaldar el desarrollo de una infraestructura industrial que permita una operación más eficiente de la planta productiva a un mejor equilibrio regional de la actividad económica. Así también impulsar la desconcentración de las instalaciones productivas de las áreas urbanas y su reubicación en los parques, conjuntos, puertos y zonas industriales prioritarias.

Los sujetos de respaldo financiero son los gobiernos de los estados y municipios, así como las personas físicas y empresas constituidas

---

<sup>22</sup> Ibidem.

bajo la legislación mexicana. Las fechas de adquisición de los bienes a financiar no deberán ser anteriores en más de 120 días a la fecha de presentación de la solicitud de descuento.

El plazo de amortización se determinará de acuerdo con el flujo de efectivo de la empresa en el entendido que el máximo será de trece años con un período de gracia de hasta tres años.

Para operaciones en moneda nacional, los pagos del principal serán mensuales o trimestrales, dependiendo del flujo de efectivo de la empresa, y para los intereses serán mensuales. Para operaciones en moneda extranjera los pagos del principal e interés podrán ser mensuales, trimestrales o semestrales, dependiendo de las fuentes de fondeo de NAFIN.<sup>33</sup>

### 3.2.2.6 PROGRAMA DE ESTUDIOS Y ASESORÍAS

Su objetivo es promover y respaldar la elaboración de estudios y la contratación de asesorías que fortalezcan técnicamente las decisiones y las ejecuciones en los proyectos de inversión, comercial y de servicios e incrementar la capacidad de gestión empresarial.

---

<sup>33</sup> Ibidem.

Los sujetos de respaldos son los gobiernos estatales y municipales, así como las personas físicas y las empresas constituidas bajo la legislación mexicana.

La elaboración de estudios van a contribuir a incrementar la competitividad de las empresas industriales, comerciales y de servicios del país, además promueve la existencia de fuentes permanentes del empleo productivo sobre todo en los estratos de menores ingresos de la población, fortalecer la infraestructura industrial y la desconcentración de las instalaciones productivas de las áreas urbanas hacia los parques industriales y zonas prioritarias, mejorar el medio ambiente, mediante la reducción de efectos contaminantes de la producción, así como el consumo de agua y energía.<sup>34</sup>

### 3.2.2.7 PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DEL MEDIO AMBIENTE

Su objetivo es promover y proporcionar respaldo financiero a las acciones empresariales de inversión que contribuyan el mejoramiento del medio ambiente, así como la racionalización de agua y energía.

Los sujetos de respaldo financiero son las empresas industriales, comerciales y de servicios que efectúen inversiones a las que hace

---

<sup>34</sup> Ibidem.

referencia el objetivo del programa, así como los gobiernos de los estados y municipios, además de las personas físicas.

Las fechas de adquisición de los bienes a financiar no deberán ser anteriores en más de 120 días a la fecha de presentación de la solicitud de respaldo financiero.

El destino de este respaldo es el financiamiento para la adquisición de maquinaria y equipo; la construcción de obra civil, instalaciones y/o reacondicionamientos, cuyo propósito específico sea el mejoramiento del medio ambiente y la racionalización del consumo de agua y energía, el financiamiento de gastos de capacitación y asistencia técnica, así como de estudios y asesorías que se vinculen directamente con el objetivo del programa, financiamiento de actividades comerciales de acuerdo al objetivo.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Ibidem

CAPITULO 4

***OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO EXISTENTES***

De acuerdo a las encuestas efectuadas a través de La dirección de la Vicepresidencia de Investigación del Grupo Guadalajara mexicano de ejecutivos de finanzas, en el área de Guadalajara a medianas y pequeñas empresas el 65% de éstas indicaron utilizar financiamientos a corto plazo. Cabe resaltar que la gran mayoría de estas empresas son familiares.

Por otra parte, el 60% de las empresas encuestadas se consideran mal preparadas para satisfacer los requerimientos necesarios para la obtención de financiamiento externo, principalmente por el desconocimiento de trámites y requerimientos y por la falta de información financiera adecuada.

En cuanto al conocimiento que tienen las empresas sobre las fuentes de financiamiento disponibles, los resultados de la encuesta muestran que la asesoría prestada por los bancos es la mejor (58%), aún cuando un 22% de las empresas manifestó que no conocen los tipos de financiamiento bancarios y un 42% señaló que no se conocen los tipos de financiamiento.<sup>24</sup>

Las diversas opciones que existen permiten a las diferentes empresas escoger aquella que le resulte más benéfica y que se ajuste a sus necesidades y objetivos específicos, ya sea que dicho financiamiento sea a corto o largo plazo.

---

<sup>24</sup> Bezanilla Lomelin Emilio. *Investigación grupo Guadalajara IMEF*, México, IMEF, 1994.

#### 4.1 FINANCIAMIENTOS A CORTO PLAZO

El financiamiento a corto plazo se define como cualquier pasivo originalmente programado para ser reembolsado dentro de un año.

La deuda a corto plazo suele ser más riesgosa que la deuda a largo plazo aunque ofrece mayor flexibilidad para la empresa y es menos costosa.

Tal riesgo se genera debido a que las empresas incurren en sumas de dinero enormes por el financiamiento a corto plazo, por lo que es más difícil conceder un crédito adicional sin garantía, ya que los proveedores de fondos al realizar el estudio de solvencia de la empresa determinan que esta puede tener un grado de riesgo operativo y financiero.

Actualmente las formas de crédito a corto plazo más comunes son: préstamos bancarios, sueldos e impuestos acumulados, crédito comercial, uso de valores, factoraje financiero y garantía a los inventarios.

#### 4.1.1 PRESTAMOS BANCARIOS

Los bancos ocupan una posición clave en los mercados de dinero a plazos cortos e intermedios, cuyos préstamos aparecen en el

balance general de la empresa como documentos por pagar, ocupando así el segundo lugar en importancia dentro del crédito comercial como fuente de financiamiento a corto plazo.

A medida que aumentan las necesidades de financiamiento de una empresa, esta requiere a su banco que le proporcione fondos adicionales si la requisición es negada ya sea por que la empresa no satisfaga las normas de crédito del banco o porque las condiciones del crédito sean restrictivas, la empresa se vera forzada a reducir su tasa de crecimiento.

Los requisitos para ser sujeto de un crédito bancario son:

- Debe tratarse de una persona física o moral establecida permanentemente en plaza, con cierto arraigo en su actividad ya que en términos generales, el crédito sirve para impulsar un negocio, no para iniciarlo; salvo aquellas empresas que son nuevas en cuanto a su constitución, pero que están soportadas con la experiencia en el giro de los socios principales.
- Que tengan capacidad legal para contratarse y asumir obligaciones.
- Que el solicitante sea solvente moral y económicamente



- Que sus productos o los servicios que preste, tengan demanda constante en el mercado.

- Que tengan capacidad de pago, ya que está en función del tipo y monto del crédito y que debe ser el que realmente necesita, no el que consiga más fácilmente. Esta capacidad de pago esta en relación con la generación de recursos que deben ser suficientes para cubrir los costos y gastos más los intereses generados por el servicio del financiamiento.

Existen diferentes tipos de créditos bancarios como son:

a) Préstamos quirografarios. Consiste en prestar dinero a una persona física o moral, mediante su firma en un pagaré en el que se obliga a devolver en una fecha determinada la cantidad recibida con los intereses correspondientes para necesidades temporales o urgentes de capital de trabajo. Se paga mediante su operación normal: comprar, producir, vender y cobrar, por lo que es necesario conocer el ciclo de operación de la empresa (determinar días, proveedores, días-clientes, días-inventario), así sabremos el tiempo que tarda en recuperar los recursos invertidos y el plazo que requerirá para pagar el crédito. Esta información se presentará por cada uno de los años de vida del proyecto, ya que servirán de elemento de juicio para que la institución financiera estudie y analice la viabilidad del proyecto desde el punto de vista financiero.

b) Préstamos prendarios. Consiste en proporcionar recursos a una persona equivalente a un porcentaje de valor comercial del bien que se entrega en garantía, se utiliza para comprar materias primas o vender productos terminados. Para ello es necesaria la participación de una almacenadora en donde estén las existencias, esta expide certificados de depósito y bonos de prenda con un valor determinado. Estos certificados se negocian en la institución de crédito en donde se toman al 70% de su valor para darle el préstamo. La capacidad de pago esta en función al ciclo de operación y específicamente al momento de utilización de la prenda, por lo que es importante determinar si la operación normal de la empresa esta generando recursos para cubrir el servicio de la deuda. El plazo de amortización no deberá exceder de 90 días, si la prenda quedase constituida por un certificado de depósito y su correspondiente bono en prenda, el pagaré deberá vencer cinco días antes del certificado.

c) Créditos de habilitación o avío. La operación de crédito con destino y garantía específica para la adquisición de activos circulantes, con lo que se apoya el ciclo productivo de las personas dedicadas a la industria, ganadería o agricultura, y por consecuencia no se aplica a actividades comerciales. Su destino es la adquisición de materias primas y materiales y en el pago de los jornales, salarios y gastos directos de explotación, indispensables para los fines de la empresa. Gastos de producción agropecuaria como fertilizante, abono, animales de engorda, semillas para siembra, alimento para ganado. En cuanto a la

amortización de este tipo de crédito, deberá considerarse que una parte del mismo se paga con la recuperación de su activo circulante, y otra con la generación de utilidades de la empresa. Se deberá tomar en cuenta la capacidad que tiene el negocio para generar recursos al servicio de la deuda, así como para el pago principal, esto último se basará en las utilidades. El plazo que marca la ley como máximo es de tres años.

- d) Apertura de crédito en cuenta corriente. La línea de crédito que se establece en favor del acreditado para que pueda disponer de recursos, dentro de la vigencia del contrato y con un límite autorizado, el cliente puede reembolsar, parcial o totalmente, lo que haya utilizado, y puede también, mientras el contrato no concluya, volver a utilizar el saldo que le quede disponible. Para el financiamiento de pequeñas o medianas empresas, que por su estructura no conocen el tiempo que necesitarán crédito, este funcionará de manera revolvente. Se utiliza para adquirir o transformar inventarios, financiar clientes a crédito y para pagar obligaciones a corto plazo. Para la forma de pago se tomará en cuenta su evaluación de liquidez, capital de trabajo, ciclo financiero (días-inventario, días-clientes), y obligaciones a corto plazo. Lo ideal sería tener flujo de efectivo, para conocer cuando necesita crédito y cuanto podría pagar, dicha capacidad de pago esta dada en función al ciclo de operación, por lo que es importante saber si se generan recursos.

e) **Créditos refaccionarios.** Este tipo de crédito se utiliza para la compra de maquinaria y equipo, matrices y moldes, construcciones, ampliación y modificación de naves industriales. Este tipo de créditos deben amortizarse con la generación de recursos de la empresa (utilidades), y es mediante pagos mensuales de capital o intereses. Los nuevos bienes que se adquieren con el crédito se pueden hipotecar sobre unidades industriales, hipotecas sobre bienes inmuebles. Se entregarán estados financieros proyectados donde conste la nueva inversión con el beneficio del crédito, teniendo un plazo de cinco a trece años.

f) **Remesas en camino.** Consiste en la disposición de fondos que hace el cliente mediante la aceptación en firme, por parte del banco de giros postales, giros telegráficos y cheques a cambio de instituciones ubicadas en plazas distintas del país. Tiene como objetivo el facilitar la conversión de documentos en efectivo. Se realiza el pago en el cobro de los propios documentos, en caso de devolución, se cargará en cuenta el importe total más los intereses causados.

La documentación que generalmente se debe de proporcionar a la institución de crédito es la siguiente:

- Información financiera reciente con una antigüedad no mayor a tres meses, a la fecha de la solicitud y de ejercicios anteriores completos consistentes en:

Balance general con relaciones analíticas, Estados de resultados, Estado de costo de producción y ventas. De preferencia que la información financiera esta dictaminada y es conveniente si son propietarios de inmuebles, proporcionar los datos del registro público de la propiedad para que la institución de crédito lleve a cabo la verificación y analice su situación actual sobre todo si estos bienes van a garantizar el préstamo y también para validar las cifras proporcionadas en el balance.

#### 4.1.2 SUELDOS E IMPUESTOS ACUMULADOS

Las empresas generalmente pagan a sus empleados sobre una base semanal, quincenal o mensual, por lo cual el balance general mostrará algunos sueldos acumulados. En forma similar, se mostrarán impuestos acumulados, sobre ingresos estimados para la empresa, los impuestos retenidos de la nómina de los empleados y los impuestos sobre ventas cobrados.

Los pasivos acumulados aumentan espontáneamente a medida que se expanden las operaciones de una empresa, y dicha cuenta representa también una fuente gratuita de crédito puesto que no se necesita pagar interés sobre estos fondos.

Sin embargo una empresa no puede controlar ordinariamente sus pasivos acumulados y tiene un control muy pequeño sobre el nivel de estas cuentas.

#### 4.13 CRÉDITO COMERCIAL

El crédito comercial es una fuente espontánea de financiamiento, en tanto que surge de transacciones ordinarias de los negocios.<sup>37</sup>

El crédito comercial se refiere a la compra de bienes en términos que no son de contado. Se tienen tres categorías de crédito comercial: Cuentas corrientes, documentos por pagar y aceptaciones comerciales. En las cuentas corrientes o cuentas por pagar no suele haber un acuerdo formal entre las partes y es el tipo más común de crédito comercial; su disponibilidad la determinan primordialmente la naturaleza del producto, la situación financiera del comprador y del vendedor y los términos de la venta. El crédito comercial es un recurso del que se puede disponer fácilmente, muy flexible, aunque de acuerdo con los términos de la venta sus costos pueden ser difíciles de estimar.<sup>38</sup>

Se debe prestar especial atención a la solvencia crediticia cuando es necesario el aplazamiento de los pagos. Al exigir un contrato

---

<sup>37</sup> Op Cit, Brigham Eugene, Weston Fred, p. 260

<sup>38</sup> Phillipatos, *Fundamentos de administración financiera*, México, McGraw-Hill 1989 p 323.

formal, se puede recurrir al empleo de pagarés y aceptaciones comerciales, que otorgan al vendedor mayores recursos para prestar los pagos.

Las cuentas por pagar o el crédito comercial son la categoría individual más grande de deuda a corto plazo, las cuales representan aproximadamente el 40% de los pasivos circulantes de una empresa, este porcentaje es más grande en el caso de empresas más pequeñas; ya que estas no califican para financiamientos provenientes de otras fuentes, ya que se basan sobre todo en el crédito comercial.

El crédito comercial es una fuente importante y conveniente de financiamiento, especialmente en el caso de empresas débiles. Una empresa que deja de calificar para financiamiento bancario puede recibir crédito comercial si prueba a sus proveedores que es digna de crédito. El proveedor conoce las prácticas de mercadeo de la industria, y la empresa está generalmente en buena posición para juzgar la habilidad de negocios del cliente, así como el riesgo de venderle a crédito.

El crédito comercial puede usarse por el proveedor como un instrumento de promoción de ventas. Sin embargo, en tales casos la empresa compradora debe estar segura de que no está pagando un costo oculto de financiamiento bajo la forma de precios más altos de los productos. La empresa proveedora puede estar elevando sus

precios para compensar el costo del crédito gratuito que esta extendiendo.

#### 4.1.4 USO DE VALORES

Ordinariamente es mejor pedir prestado sobre una base no garantizada, ya que los costos de contabilización de los préstamos garantizados frecuentemente son altos. Sin embargo, las empresas débiles pueden encontrar:

- 1.- Que pueden obtener fondos en préstamo tan sólo cuando otorgan algún tipo de garantía colateral para proteger al prestamista.
- 2.- Que al usar alguna garantía colateral puedan pedir prestado a una tasa mucho más pequeña.

Se pueden emplear diferentes tipos de garantías colaterales (bonos o acciones negociables, terrenos o edificios, equipos, inventarios y cuentas por cobrar). Los valores negociables constituyen ya excelente garantía colateral, pero pocas empresas mantienen carteras de acciones y bonos. Similarmente, la propiedad real (el terreno y los edificios) y los equipos son buenas formas de garantía colateral. Por tanto, la mayor parte de préstamos garantizados a

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**



corto plazo implica el uso de las ctas. por cobrar y los inventarios como garantía colateral

La bolsa de valores es un mercado organizado de intermediarios que representan los intereses de particulares, sociedades mercantiles, y del Estado; en el libre intercambio de valores, dentro de las reglas establecidas tanto por este último como por los intermediarios que participan en el propio mercado.

Las acciones son títulos que representan una parte proporcional del capital de las empresas, no importando su actividad, nacionalidad o régimen fiscal. Las empresas emiten acciones con variables finalidades, el principal motivo es de aumentar el capital social, aunque pueden también ser emitidas con el fin de vender la empresa, es decir, traspasar la propiedad de la misma a nuevos accionistas; así mismo, pueden ser emitidas con el fin de capitalizar las utilidades generadas por la propia empresa mediante el decreto de un dividendo que será pagado con acciones nuevas de la empresa.

El destino de los fondos provenientes de una emisión de acciones con propósito de incrementar el capital social, puede ser preferentemente algún proyecto de expansión, la construcción o adquisición de alguna planta industrial, aunque pueden también ser destinados a la liquidación de pasivos, cuando una emisión de acciones tiene como fin del traspasar la propiedad de la empresa los fondos obtenidos de la emisión son destinados a la liquidación

del importe de la parte proporcional del capital, a los antiguos propietarios.

#### 4.1.5 FACTORAJE FINANCIERO

El primer antecedente que se conoce en México sobre operaciones de factoraje, fue un financiamiento de ctas. por cobrar no documentadas, en el año de 1967.

A partir de 1966 se desarrolló un gran interés en este servicio financiero promovido fundamentalmente por las crecientes necesidades de capital de trabajo de empresas industriales y comerciales iniciándose de esa manera la operación de nuevas empresas de factoraje financiero y de nuevos productos dentro de esta misma modalidad.

Así, durante ese año las empresas de factoraje empezaron a proliferar especialmente dentro de los todavía no autorizados grupos financieros privados. La razón de esto es que, en esa fecha, los intermediarios financieros no bancarios enfrentaban serias limitaciones legales para otorgar o fondear operaciones de crédito a sus clientes llegando a formar mercados de dinero extrabursátiles a fin de satisfacer esas necesidades.

Al crear una empresa de factoraje, esta empresa podrá tomar fondos multimillonarios de bancos o del mercado de valores y dispersarlos entre sus clientes tomadores de crédito.

Por virtud del contrato de factoraje, la empresa de factoraje financiero conviene con el cliente en adquirir derechos de crédito que éste tenga a su favor por un precio determinado o determinable en moneda nacional o extranjera, independientemente de la fecha y la forma en que se pacte, siendo posible pagar cualquiera de las modalidades siguientes:

- 1.- Que el cliente no quede obligado a responder por el pago de los derechos del crédito transmitidos a la empresa de factoraje financiero (factoraje puro)
- 2.- Que el cliente quede obligado solidariamente con el deudor a responder el pago puntual y oportuno de los derechos de crédito transmitidos a la empresa de factoraje financiero (factoraje con recursos).

El factoraje ofrece los siguientes servicios:

- a) Factoraje de cuentas por cobrar. Se refiere a la cesión de derechos de crédito que el cliente tiene en su haber derivadas de su operación habitual. Este tipo de factoraje podrá ser puro (sin responsabilidad) y podrá ser con cobranza directa (realizada por

factor) o delegada (realizada por el cliente). El factor es una institución financiera que compra cuentas por cobrar a empresas. Cuando la cobranza vaya a ser directa la cesión de derechos de crédito deberá ser notificada al deudor en cualquiera de las formas siguientes: 1.- entrega del documento comprobatorio de la cesión de derechos de crédito y acuse de recibo del deudor mediante contraseña. 2.- Comunicación por correo certificado con acuse de recibo, telex, telefax, o cualquier otro medio donde se tenga evidencia de su recepción. 3.- Notificación realizada por fedatario público. El pago que realicen los deudores al acreedor original o al último titular después de recibir la notificación de la cesión de derechos no lo libera de responsabilidad ante la empresa de factoraje. En el factoraje financiero se pueden ceder derechos de cobro mediante facturas, contrarecibos, letra de cambio, pagarés, siempre y cuando no estén vencidos y que estos sean el resultado de la proveduría de bienes y servicios.

- b) Factoraje a Proveedores. Se ofrece a empresas de gran arraigo y solvencia con el objeto de apoyar a sus proveedores al adquirir la empresa de factoraje los pagarés emitidos por el cliente antes del plazo contratado para su pago. La operación sea realiza por el 100% del valor del pagaré descontando el cargo financiero, de esta forma el proveedor recibe su pago de contado y el cliente no altera sus políticas de crédito. Los beneficios al cliente son: le permite continuar obteniendo crédito de sus proveedores en época de baja liquidez, le facilita la negociación y la aplicación de

plazos ante los proveedores, le ayuda a proteger los costos de sus productos al obtener oportunamente los insumos necesarios, le permite una mejor planeación de su tesorería, programando en forma más fácil el pago de sus insumos. Los beneficios al proveedor son: continúa vendiendo a crédito y cobra de contado, tiene una mejor planeación en el flujo de caja, cuenta con liquidez para la operación normal del negocio.

- c) Factoraje internacional. Se refiere al financiamiento de ctas. por cobrar provenientes de ventas de exportación. Existe el exportado o cedente que es la parte que factura los bienes suministrados o la prestación de servicios a un deudor en el extranjero y el importador o deudor que es la parte obligada a pagar la factura emitida por el exportador y denominada en divisas. La contratación se lleva a cabo mediante una solicitud de línea de factoraje a factor, anexando una relación de los clientes a ceder. Se recaban los poderes para actos de dominio de la persona que vaya a obligar por el cliente, ya que es una operación de compraventa de derechos. Se firma el contrato normativo que regula las relaciones del cliente con factor, se firma el contrato de cesión por cada operación que cede derechos de cobro al cliente.

El costo financiero de la operación de factoraje debe incluir tres elementos:

- Los honorarios por apertura de línea

- El valor de descuento

- A comisión por custodia, administración y cobranza.

Por el pago de honorarios de apertura, el cedente recibe del factor la garantía de que al momento que lo solicite habrá a su disposición fondos suficientes para cubrir sus necesidades de efectivo.

El valor de descuento estará en relación directa al costo del dinero en mercado financiero mexicano.

La comisión por custodia, administración y cobranza oscila entre un límite mínimo y uno máximo, la diferencia entre ambos límites se encuentra condicionada al importe de las ventas, el número de facturas, la concentración y la rotación de la cartera, la calidad del producto, la distribución geográfica de los contadores etc.

#### 4.1.6 GARANTÍA A LOS INVENTARIOS

Una gran cantidad de créditos a corto plazo están garantizados por los inventarios. Si una empresa representa un riesgo de crédito relativamente bueno, la existencia del inventario puede ser suficiente para recibir un préstamo no garantizado.

Los inventarios como las ctas. por cobrar constituyen una garantía altamente aceptable para el financiamiento a corto plazo, debido a su relativa liquidez. Los prestadores determinan casi siempre el valor real de las existencias mediante conceptos de mercado como negociabilidad, estabilidad de precios etc. pero la decisión final se basa en la dignidad de crédito del prestatario.

Los conceptos de inventario-financiamiento varían de acuerdo con el tipo de existencias en garantía y a la custodia involucrada.

Existen diversos préstamos sobre inventarios, entre los cuales están:

- Gravámen sobre inventario. El gravámen sobre el inventario otorga a la institución prestamista derechos contra todos los inventarios del prestatario. Sin embargo, el prestatario es libre de vender los inventarios, por tanto el valor de esta garantía colateral puede verse reducido.

-Recibo de depósito. Otro recurso de financiamiento de existencias, conocido como recibo de depósito, transfiere el título de propiedad de mercancía al prestamista y otorga ésta en fideicomiso al prestado. Generalmente, los productos en garantía se identifican con toda detalle en el contrato y, de modo práctico, se los separa del almacén. Esto permite un mayor control por parte del prestador que en el caso del gravámen flotante y proporciona

un medio definido de acceso a la garantía colateral, sin embargo, es difícil establecer un control efectivo sobre ésta última.

-Almacenamiento terminal. Para compensar todos estos inconvenientes se recurre a otro método que se llama (almacenamiento) en los préstamos con garantía de existencias. En este convenio, el prestatario guarda sus existencias en un almacén público, que emite un recibo para el prestador conocido como recibo terminal de almacenamiento. El almacén cede las existencias al prestatario sólo bajo la explícita autorización del prestador, el cual obtiene de ésta manera un estricto control sobre la garantía colateral. Sin embargo, los medios de control inherentes al método lo hacen también inflexibles y altamente costoso.

-Almacenamiento de campo. Algunos de los problemas de almacenamiento terminal los soluciona el almacenamiento de campo, que permite otorgar los préstamos contra las existencias que permanecen bajo custodia del prestatario. En este sistema, el prestador ejerce cierta vigilancia mediante los servicios de una tercera parte (la compañía de campo) que actúa como un agente de control. El convenio presenta dos rasgos definitivos: notificación pública y supervisión de las existencias por una tercera parte. Además, proporciona mayor libertad al prestatario respecto al monto de fondos disponibles; se interrelaciona con el desarrollo de las existencias y con las necesidades de financiamiento del



prestario; finalmente, las modernas técnicas de almacenamiento reducen costos por pérdidas y costos por mano de obra.<sup>39</sup>

#### 4.2 FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO

La deuda es de largo plazo cuando el término del préstamo es al menos de 10 años. Aunque existen muchas formas de deuda a largo plazo, que dependen de las disposiciones en cada contrato de deuda, es decir los acreedores reciben lo que se les ha prometido contractualmente antes de que los accionistas reciban algo.

La utilización de deuda por una firma se debe a dos factores. Primero hay una ventaja en impuesto ya que el interés sobre deuda es deducible de impuesto por la sociedad, mientras que los pagos de dividendos y ganancias retenidas por los accionistas no lo son. Esto significa que para la mayor parte de las sociedades el costo de capital después de impuestos sobre deuda, es más bajo que en el capital al menos hasta cierto nivel de endeudamiento. Segundo, aunque el impuesto a la sociedad no favorece la deuda, la empresa probablemente emplearía algún grado de apalancamiento financiero, ya que algunos inversionistas prefieren el tipo de ingreso de menor riesgo suministrado por deuda y otros prefieren los retornos de más alto riesgo de las acciones de una empresa apalancada.

---

<sup>39</sup> Op Cit. Philippos George. p 322

Algunas de las formas de financiamiento a largo plazo son: financiamiento directo, mercado de capital eficiente y certificados de garantía.

#### 4.2.1 FINANCIAMIENTO DIRECTO.

Una colocación privada ocurre siempre que una empresa de negocios obtiene capital directamente de una institución financiera tal como un banco comercial, una compañía de seguros, un fondo de pensión, un fondo mutualista u otra corporación de naturaleza no financiera. El valor usado puede ser un bono, una acción común o preferente, o un préstamo a corto plazo. Una inversión que se usa muy frecuentemente en las colocaciones directas es el préstamo a plazo que se define como un contrato bajo el cual un prestatario conviene en hacer pago de intereses y de capital, en fechas específicas, a un prestamista. Los préstamos a plazo son negociados directamente entre la empresa que solicita los fondos en préstamo y una institución financiera y generalmente tiene vencimientos de uno a quince años.

El financiamiento directo ofrece a las empresas tres principales ventajas en relación con los valores públicamente emitidos (velocidad, flexibilidad y bajos costos de emisión). Por ser los préstamos negociados directamente entre el prestamista y el prestatario, los procedimientos formales se ven minimizados. Las

cláusulas básicas del contrato pueden ser elaboradas con mayor rapidez y flexibilidad que las de una emisión pública.

Una ventaja de este método en relación con los valores de tenencia pública tiene que ver con la flexibilidad futura: si una emisión de bonos se mantiene por muchos y diferentes tenedores de bonos, es difícil obtener permiso para alterar las cláusulas del contrato, aún cuando las nuevas condiciones económicas puedan hacer deseables tales cambios.

El financiamiento directo es también una importante fuente de fondos para pequeñas empresas, porque sus oportunidades de financiamiento con fondos internos y su acceso a los mercados de capitales están un tanto limitados.<sup>40</sup>

#### 4.2.2 MERCADO DE CAPITAL EFICIENTE

Los mercados de capital se originan en muchas instituciones y arreglos que permiten que los oferentes y demandantes de fondos a largo plazo hagan transacciones. Entre estas transacciones están las de emisiones de deuda y capital de los negocios y las emisiones de deuda de gobiernos locales, estatales y federales.

---

<sup>40</sup> Op. Cit. Brigham Eugene, Weston Fred. p539

Los mercados de capital son de fundamental importancia en el crecimiento y prosperidad a largo plazo de las organizaciones de negocios y gubernamentales, ya que proveen los fondos necesarios para adquirir activos fijos y poner en ejecución programas que tiene por objeto asegurar la existencia continuada de las organizaciones.

Los mercados de capital son necesarios para que crezca el suministro de bienes de capital en la economía, ellos permiten que los sectores de ésta puedan adquirir planta y equipo, así como obtener fondos de numerosos ahorradores en la economía.<sup>41</sup>

La evidencia acerca de la eficiencia de los mercados financieros tienen implicaciones para los inversionistas y para los administradores financieros. Desde el punto de vista de los inversionistas, la evidencia indica que la estrategia apropiada consiste en decidir en que nivel de riesgo es preferible y posteriormente mantener una cartera bien diversificada de inversiones diseñadas para alcanzar ese nivel óptimo de riesgo. Desde el punto de vista de los administradores financieros, los mercados eficientes significan que no puede esperarse obtener un rendimiento superior al promedio al invertir en valores negociables.<sup>42</sup>

En el mercado de capitales se encuentran los conceptos de renta variable y renta fija. Renta variables es la que agrupa los

<sup>41</sup> Op. Cit. Lawrence Gitman, p 494

<sup>42</sup> Op Cit. Brigham Eugene, Weston Fred. p 551

instrumentos cuyo rendimiento no se conoce y puede incluirse, no existir o ser pérdida. Renta fija es la que agrupa a todos los instrumentos que tienen un rendimiento y condiciones de pago preestablecidas.<sup>43</sup>

#### 4.2.3. CERTIFICADOS DE GARANTÍA.

Un certificado de garantía es una opción para comprar un número estipulado de acciones de capital a un precio específico.

Generalmente los certificados de garantía se distribuyen con deudas y se usan para inducir a los inversionistas a comprar las deudas a largo plazo de una empresa, a una tasa de interés más pequeña de la que se requeriría de otro modo.

En el pasado, los certificados de garantía se usaron generalmente por empresas pequeñas y de rápido crecimiento, puesto que tales empresas son generalmente consideradas por los inversionistas como altamente riesgosas, sus bonos pueden venderse tan sólo cuando están dispuestas a pagar tasas de interés extremadamente altas y aceptar cláusulas muy restrictivas dentro de los contratos de bonos. El conjuntar certificados de garantía con bonos pone a

---

<sup>43</sup> Op Cit. Instituto mexicano de ejecutivos de finanzas A.C. p 16

los inversionistas en disposición de compartir el crecimiento y prosperidad de la empresa.

Los certificados de garantía también pueden proporcionar fondos adicionales, ya que al crecer y prosperar la empresa el precio de sus acciones se eleva por arriba del precio de opción, los tenedores de los certificados de garantía entregaran sus certificados y comprarán acciones al precio de oferta.

Casi todos los certificados de garantía son desprendibles, por tanto, después de venderse un bono con certificados de garantía anexas, los certificados pueden desprenderse y negociarse en forma separada del bono. Además, cuando se ejercen estos certificados, la emisión de bonos permanece en circulación; por tanto, dichos certificados producen fondos adicionales para la empresa.

Una atractiva característica de los certificados de garantía es que generalmente atraen fondos tan sólo cuando son necesarios. Si la compañía crece, probablemente necesitará nuevo capital contable. Al mismo tiempo, el crecimiento: 1- hará que el precio de las acciones se eleve, 2. hará que los certificados de garantía se ejerzan, 3. de este modo proporcionará a la empresa efectivo adicional. <sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Op Cit. Brigham Eugene. Weston Fred, p.631.

*CAPITULO 5*  
*CASO PRACTICO*

**LA HULERA DE MEXICO S.A DE C.V**  
**ANTECEDENTES (CASO PRACTICO)**

La empresa La Hulera de México S.A de C.V. tiene como giro principal la elaboración de bolsas de plástico. En el ejercicio de 1996, a fin de satisfacer sus necesidades y poder estar vigente, decide adquirir equipo de cómputo, ésto con el objeto de llevar a cabo con mayor eficiencia sus labores administrativas y contables.

El administrador financiero de la empresa lleva a cabo una investigación en el mercado de la informática con la finalidad de conocer las cotizaciones, así como las características de los equipos que más se adecúen al perfil de la empresa.

Al determinar cual es el proveedor que le ofrece mayores ventajas, la misión consiste en seleccionar la alternativa de financiamiento que le ofrezca mayor utilidad, que le permita financiarse al 100% y que desde luego no afecte su liquidez, que no se vea en la necesidad de inventir su capital de trabajo, ni agotar o usar otras fuentes de crédito disponibles.

El administrador financiero opta por una fuente de financiamiento a largo plazo, que es el arrendamiento financiero, esta opción de apalancamiento le permitirá al término del contrato elegir alguna de las tres opciones que son: la compra de bien arrendado, el prorrogar el plazo del arrendamiento o participar en la venta de los bienes a un tercero.

En la entrevista que sostiene con el ejecutivo de arrendadora Aragón, el administrador financiero confirma que la decisión tomada es la más adecuada, debido a que el arrendamiento financiero permite el uso productivo de los bienes, no su propiedad, generando así riqueza.



**SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO****I. DATOS DE LA EMPRESA SOLICITANTE:**

**NOMBRE:** LA HULERA DE MEXICO SA DE CV.  
**DOMICILIO:** Av. Toluca no. 5457  
**DELEGACION O POBLACION Y COLONIA:** Gustavo A. Madero, Colonia Granjas  
México D.F.  
**TELEFONO:** 7-20-30-40  
**CODIGO POSTAL:** 56879  
**GIRO:** FABRICACION DE BOLSA DE PLASTICO  
**FUNCIONARIO DE ENLACE:** ARMANDO HERNANDEZ FLORES  
**CARGO:** ADMINISTRADOR FINANCIERO

**II. CARACTERÍSTICAS DE ARRENDAMIENTO SOLICITADO**

**EQUIPO (S):** EQUIPO DE COMPUTO  
**PRECIO:** \$374,000.00 unitario  
**PLAZO:** 6 años  
**USO Y VENTAJAS QUE SE ESPERA OBTENER DEL EQUIPO:**  
AGILIZACION DE LAS LABORES CONTABLE, ADMINISTRATIVAS.

**III. DATOS ADICIONALES:**

**AVALES U OBLIGADOS SOLIDARIOS (INDICAR NOMBRE O RAZON SOCIAL  
DOMICILIO Y TELEFONO)**  
**RICARDO GONZALEZ PIEDRA** MATANZAS NO. 650 COL LINDAVISTA  
DEL. GUSTAVO A. MADERO. CP 5000  
TELEFONO 5-40-26-89  
**FLORENCIA ALCAZAR RODRIGUEZ** ARBOLEDA NO. 4569 JARDINES DEL  
PEDREGAL, DEL MAGDALENA  
CONTRERAS, C.P. 11800  
TELEFONO 4-85-66-74

**INSTITUCION DE CREDITO CON QUE OPERA**

INSTITUCION CREDITO	PLAZO	IMPORTE	NO. CTA CHEQUES
BANCOMER INVERSION			001-1-0045928-9

**ARRENDADORA CON QUE OPERA**

NOMBRE	EQUIPO	PLAZO	IMPORTE
--------	--------	-------	---------

**SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO****PRINCIPALES PROVEEDORES:**

NOMBRE	DOMICILIO Y TELEFONO	PLAZO	IMPORTE
POLIETILENO MEX	GRANJAS 24, TEL. 8-74-56-96	30 DIAS	6,752.80
EPYSA	ALTAMIRA 56, TEL 3-05-78-46	30 DIAS	4,200.00
PLASTICOS RODAS	CALLE 23 NO. 567 T. 4-56-89-10	15 DIAS	3,650.00

**PRINCIPALES CLIENTES:**

NOMBRE	DOMICILIO	TELEFONO
ALMACENES AHORRO	FRANCISCO Z. 356 CUITLAHUAC	5-67-28-60
LA POBLANA	MIGUEL ALEMAN 68, VALLEJO	3-89-74-12
BOUTIQUE LONDRES	BRASIL 80, CENTRO	2-50-60-74

**IV.- SEGURO DEL EQUIPO ARRENDADO**

EN CASO DE SER APROBADA ESTA SOLICITUD, AUTORIZAMOS A ARRENDADORA ARAGON A CONTRATAR A NUESTRO CARGO LOS SEGUROS CORRESPONDIENTES AL EQUIPO OBJETO DE LA PRESENTE.

**V. DATOS DE CONTRATACION:**

NOMBRE DE LA PERSONA QUE PUEDE FIRMAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y TITULOS DE CREDITO: LIC. CARLOS GOMEZ ALCANTARA, GERENTE GENERAL.

1. LA INFORMACION PROPORCIONADA SERA DE USO EXCLUSIVO Y CONFIDENCIAL DE ARRENDADORA ARAGON.

2. EN CASO DE AUTORIZARSE ESTA SOLICITUD Y DE CELEBRARSE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NOS COMPROMETEMOS A PROPORCIONAR A ARRENDADORA ARAGON LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES.

**DOCUMENTACION QUE DEBE ANEXARSE A LA SOLICITUD DE CREDITO**

1. BREVE DESCRIPCION DE LA COMPAÑIA

2. COPIA FOTOSTATICA Y CERTIFICADA DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA, REFORMAS A LA MISMA Y PODERES CON LOS DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO

3. ESTADOS FINANCIEROS DE LOS DOS ULTIMOS EJERCICIOS DICTAMINADOS POR CONTADOR PUBLICO.

## SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

A) SI NO DICTAMINA PROPORCIONAR COPIA DE LAS DOS ULTIMAS DECLARACIONES DE I.S.R.

B) ADICIONALMENTE SI LOS DOCUMENTOS ANTES SEÑALADOS TIENEN UNA ANTIGUEDAD DE 3 MESES, PROPORCIONAR ESTADOS FINANCIEROS PARCIALES CON RELACIONES ANALITICAS Y COPIA DE LAS DECLARACIONES DEL IVA CORRESPONDIENTE.

4.- RELACIONES DE PASIVOS EN MONEDA NACIONAL Y EN MONEDA EXTRANJERA Y PRINCIPALES CUENTAS DE ACTIVO.

5.- COPIA DE LOS CONTRATOS DE HABILITACION Y AVIO, REFACCIONARIO E HIPOTECARIOS CELEBRADOS Y EN SU CASO COPIA DE LA ESCRITURA DE EMISION DE OBLIGACIONES EFECTUADAS. ASI TAMBIEN COPIA DE LOS CONTRATOS POR CREDITOS OBTENIDOS CON INSTITUCIONES DEL EXTRANJERO.

6.- BALANCE DEL AVALISTA CON RELACIONES DE LAS PRINCIPALES CTAS. DE ACTIVO Y PASIVO INCLUYENDO LOS DATOS DEL REGISTRO DE INMUEBLES.

7.- APODERADO DE LA EMPRESA Y SUS GENERALES: ADJUNTANDO ESCRITURAS DEBIDAMENTE PROTOCOLIZADAS INSCRITAS EN EL REGISTRO PUBLICO.

LUGAR Y FECHA

NOMBRE Y FIRMA DEL SOLICITANTE  
Y CARGO.

**ARRENDADORA ARAGÓN**  
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**CLIENTE NO. 45**

**CONTRATO NO. 1**

Contrato de arrendamiento financiero que celebran por una parte arrendadora Aragón a quien en lo sucesivo se le denominará como "la arrendadora", y por la otra a La Hulera de México S.A. de C.V a quien en lo sucesivo se le denominará como "la arrendataria". El cual firman las partes el día 10 de Abril de 1996.

De conformidad con las declaraciones y con las cláusulas que a continuación se establecen:

**DECLARACIONES**

**PRIMERA.-** Declaran los comparecientes por la arrendadora que su mandante es una sociedad anónima legalmente constituida conforme a las leyes de la República mexicana, según escritura pública no. 141,228 otorgada el 23 de abril de 1990, ante la fe del notario público no. 86, del Distrito Federal, Sr. Lic. Javier Cuellar, e inscrita bajo el folio mercantil no. 277456 en el registro público de la propiedad y del comercio para el D.F.

**SEGUNDO.-** Declaran los comparecientes por la arrendadora que su mandante es titular de la autorización que el 3 de marzo de 1990 le otorgo la S-H-C-P- para operar como organización auxiliar de Crédito y específicamente como arrendadora financiera, autorización que se encuentra escrita bajo el no. HF-40 en el registro de arrendadoras financieras en la comisión nacional bancaria de conformidad con lo dispuesto en la ley general de organizaciones y actividades auxiliares de crédito.

---

## ARRENDADORA ARAGÓN

TERCERA. Declaran los comparecientes por la arrendadora que tienen poder suficiente para representar y para obligar en los términos del presente contrato a su mandante, facultades que constan en los términos de la escritura pública no. 16890, otorgada el 17 de abril de 1991 ante la fe del notario público no. 9 del distrito judicial de Texcoco y del patrimonio inmueble federal Sr. Lic. Fernando Buenfil e inscrita oportunamente en el folio mercantil no. 277456 del que es titular la arrendadora en el registro público de la propiedad y el comercio para el D.F.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan las sig:

### CLAU S U L A S

PRIMERA. OBJETO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO. La arrendadora da en arrendamiento financiero a la arrendataria el (los) bien (es) cuyas características se describen en los anexos (1) que en lo sucesivo se les denominará (n) genéricamente como "los bienes arrendados". La arrendadora se obliga a adquirir de los terceros proveedores de que se trate la propiedad de los bienes arrendados y a conceder su uso temporal, el plazo o término forzoso que adelante se establece a la arrendataria, la que a su vez se obliga a pagar a la arrendadora como contraprestación por ello, la renta que adelante se pacta, en la cantidad determinable de dinero que será establecida y mediante la cual se cubrirá el costo de la carga financiera y el de los demás accesorios inherentes, estableciéndose, así mismo, la obligación de la arrendataria de adoptar al vencimiento del contrato

---

## ARRENDADORA ARAGÓN

alguna de las tres opciones terminales previstas en el art. 27. de la ley general de organizaciones y actividades auxiliares de crédito.

**SEGUNDA. CONDICIÓN SUSPENSIVA.** Fijando ambas partes de común acuerdo para ello el plazo máximo de 36 días naturales, contados a partir de la fecha de firma de cada uno de los anexos, y en el entendimiento de que si dentro de tal plazo no se hiciere entrega a la arrendataria por parte del tercero proveedor designado de los bienes arrendados, el presente contrato no entrará en vigor, por lo que quedará automáticamente sin efecto legal alguno, en lo que respecta a los bienes que se hayan descrito en el anexo o anexos de que se trate, sin necesidad de comunicación alguna entre las partes, ni de resolución judicial alguna en tal sentido. En caso de que opere la terminación automática que arriba se regula, ambas partes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones que hubiesen recibido y en especial, toda vez que la arrendataria a escogido al proveedor en términos de la cláusula tercera, restituirá a la arrendadora cualesquiera cantidades que esto hubiere erogado para la adquisición de los bienes arrendados, más intereses ordinarios a una tasa equivalente al 90% a la tasa aplicable de intereses moratorios según se conviene en la cláusula decimaprimeras del presente contrato computables desde la fecha en la que efectivamente se haya realizado la erogación de que se trate, y hasta en tanto la devolución de dinero que se pacta, haya sido efectivamente realizada.

**TERCERA. ELECCIÓN DE LOS TERCEROS PROVEEDORES Y DE LOS BIENES ARRENDADOS. ADQUISICIÓN DE LOS BIENES**

---

## ARRENDADORA ARAGÓN

ARRENDADOS POR PARTE DE LA ARRENDADORA Y ENTREGA DE LOS MISMOS A LA ARRENDATARIA. Las partes convienen en que la arrendataria a elegido y que en su caso seguirá eligiendo en todo tiempo en forma unilateral y de conformidad con sus propios intereses, tanto a los bienes arrendados en cuanto a su marca, capacidad, tipo, modelo, calidad, comerciabilidad y demás especificaciones, como al o los terceros que lo proveen, sean que los fabriquen y distribuyan, o que tan sólo los comercialicen, por lo que la bondad y eficacia de dichas selecciones correrán por su exclusivo riesgo, liberando expresamente a la arrendadora de cualesquiera responsabilidades surgidas de daños, defectos o diferencias de especificaciones originales en los bienes arrendados o de incumplimiento por parte del o los terceros proveedores en la entrega de los mismos, en términos de lo dispuesto en la LGOAAC. La arrendadora se obliga a adquirir los bienes arrendados y en consecuencia a liquidar el precio total al proveedor.

CUARTA. TERMINO DEL CONTRATO.- Será el que se precise en cada uno de los anexos, tendrá el carácter de forzoso para ambas partes. Iniciará su vigencia en la fecha de firmas de ambas partes y hasta su vencimiento. A la terminación de plazo forzoso se estará a lo pactado en la cláusula vigésima primera.

---

## ARRENDADORA ARAGÓN

**QUINTA. RENTA O CONTRAPRESTACION.-** La arrendataria pagará a la arrendadora la cantidad cuyo monto, fecha de exigibilidad y demás términos y condiciones se especifica en cada uno de los anexos del contrato.

**SEXTA. COSTO DE ADQUISICIÓN.-** Las rentas a cargo de la arrendataria se pactan tomando como base el costo de adquisición de los bienes arrendados y la tasa de interés se pactarán en cada uno de los anexos.

**SÉPTIMA. DETERMINACIÓN DE LAS RENTAS.-** Será aquella que se determine como tasa líder para cada uno de las rentas. Esta tasa será la que resulte más alta entre FICORCA, CPP, CETES, TIIP. Las partes convienen en que la determinación de las rentas se calculará en base al saldo insoluto del arrendamiento al momento del ajuste, partiendo como base inicial del precio base de adquisición.

**OCTAVA. FECHA DE PAGO DE LA RENTA.-** El día de pago será el de cada mes de calendario que se fijen en los anexos o el inmediato hábil bancario posterior.

**NOVENO. ESTADOS DE CUENTA.-** La arrendadora podrá pero no estará obligada a enviar estados de cuenta mensuales en que se hagan constar los cargos y abonos correspondientes a los movimientos realizados en el período.

**DÉCIMA. LUGAR DE PAGO.-** La arrendataria se obliga a efectuar los pagos en el domicilio de la arrendadora o bien en el lugar que libremente señale la arrendadora por escrito.



---

## ARRENDADORA ARAGON

**DÉCIMO PRIMERA. INTERESES MORATORIOS.-** En caso de falta de pago puntual se cubrirán intereses moratorios respecto a las cantidades no cubiertas a su vencimiento, computables por días de mora a la tasa que sea fijada.

**DÉCIMA SEGUNDA. PAGARES.-** La arrendataria se obliga a suscribir uno o varios pagarés en los que se documente el importe total de las rentas a su cargo.

**DÉCIMA TERCERA. CESIÓN DE DERECHOS.-** La arrendataria autoriza a la arrendadora para que ésta ceda de garantía, traspase los derechos que a su favor se deriven del presente contrato y de sus anexos, igualmente faculta para que la arrendadora endose los pagarés a los que se hace referencia en la cláusula DÉCIMO SEGUNDA.

**DÉCIMA CUARTA. LUGAR DE USO DE LOS BIENES.-** La arrendataria podrá usar los bienes en cualquier lugar dentro de la República Mexicana obligándose a informar por escrito a la arrendadora. Así mismo, está obligada a informar cualquier cambio del lugar de instalación.

**DÉCIMA QUINTA. PROTECCIÓN DE LOS BIENES.-** La arrendataria se obliga a mantener y proteger los bienes durante la vigencia del contrato, dando aviso por escrito a la arrendadora de cualquier embargo, despojo o daño en general.

**DÉCIMA SEXTA. INSPECCIÓN.-** La arrendataria se obliga a colocar en lugar visible de los bienes una placa en la que se exprese que el bien es propiedad de la arrendadora. La arrendadora podrá inspeccionar en cualquier tiempo los bienes arrendados.

## ARRENDADORA ARAGÓN

DÉCIMA SEPTIMA. RIESGOS Y SEGUROS.-La arrendataria asume todos los riesgos por pérdidas o deterioros parciales o totales de los bienes arrendados, así como la responsabilidad de los daños y perjuicios que llegarán a causarse a terceros con su uso, además deberá contratar cuanto seguros sean necesarios para cubrir las eventualidades descritas. La arrendataria contratará los seguros directamente con la aseguradora de su elección debiendo comprobar a la arrendadora la obtención de dichos seguros, así como el pago de las primas.

DÉCIMA OCTAVA. SUSTITUCIÓN DE LOS BIENES EN CASO DE SINIESTRO.- En caso de que los bienes sufrieran un siniestro total la arrendataria podrá solicitar la aprobación de la arrendadora bien para sustituirlos por otros semejantes, o bien para modificar el contrato.

DECIMA NOVENA. OPCIONES TERMINALES.- La arrendataria podrá optar por algunas de las siguientes opciones terminales: a) Comprar los bienes arrendados a un precio inferior al valor de adquisición, b) prorrogar el plazo de arrendamiento por el tiempo que convenga a las partes, durante éste las rentas podrán ser inferiores a las originalmente pactadas, c)participar con la arrendadora en el precio de la venta de los bienes arrendados a un tercero. Cualquiera de las opciones que sea adoptada será notificada por escrito a la arrendadora por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento al no hacerlo se entenderá que la arrendataria conviene en prorrogar en el plazo de vigencia, debiendo en tal caso pagar una renta equivalente al 75% del monto de la última renta pagada y el contrato tendrá una vigencia de un año forzoso para ambas partes.

---

## ARRENDADORA ARAGÓN

VIGÉSIMA . CAUSAS DE RESCISIÓN. Cualquier incumplimiento en que las partes incurran respecto a las obligaciones que en sus términos asume cada uno en favor de la otra, es especial las siguientes imputables a la arrendataria, a) que se abstenga de pagar puntualmente uno o más pagos de renta, b) que la arrendataria se abstenga de pagar oportunamente las primas de seguros, c) que la arrendataria se abstenga de informar o mantener informada a la arrendadora de la localización de los bienes arrendados, o que los transfiera fuera de la República mexicana, sin previa autorización, d) que la arrendataria se abstenga de dar a los bienes el uso y destino que corresponda, e) que la arrendataria se abstenga de realizar cualquier reparación y servicio de mantenimiento que sea necesario, f) que la arrendataria se abstenga de permitir a la arrendadora llevar a cabo la inspección de los bienes arrendados, g) que la arrendataria permita el embargo total o parcial de los bienes arrendados, h) que la arrendataria se abstenga de entregar puntualmente los estados financieros a los que se refiere la cláusula vigésima tercera, y) que la arrendataria sea declarada en quiebra o suspensión de pagos, sea emplazada a huelga o se presenten en su contra reclamaciones obreras que afecte su buen funcionamiento. Sin perjuicio de lo anterior la arrendadora estará facultada para optar entre continuar con el contrato en todos sus términos mediante el pago de una indemnización, o dar por rescindido el contrato en cuyo caso se deberán devolver de inmediato

---

## ARRENDADORA ARAGÓN

los bienes arrendados e incluso también puede exigir a la arrendataria el pago total de las rentas insolutas.

**VIGÉSIMA PRIMERA. DEVOLUCIÓN DE LOS BIENES ARRENDADOS.** La arrendataria se obliga a devolver los bienes arrendados, en los casos que proceda, en las mismas condiciones en las que los recibió, con el sólo deterioro causado por su uso normal y por el paso del tiempo, corriendo por cuenta de dicha arrendataria la totalidad de los gastos que se originen con dicha devolución.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. RECUPERACIÓN DE POSICIÓN.** Al ser exigible cualquiera de las obligaciones contratadas por la arrendataria en favor de la arrendadora en los términos del presente instrumento, y ante el incumplimiento, la arrendadora podrá pedir judicialmente la posición de los bienes objeto del contrato.

**VIGÉSIMA TERCERA. OBLIGADOS SOLIDARIOS.** Las fiadoras enteradas del contenido del presente se constituyen en obligadas solidariamente con la arrendataria respecto de todas y cada una de las obligaciones que este contrato en favor de la arrendadora.

**VIGÉSIMA CUARTA.** Durante la vigencia del contrato la arrendataria se obliga a entregar a la arrendadora estados que reflejen suficientemente su situación financiera dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a su cierre del ejercicio.

**VIGÉSIMA QUINTA. LEYES APLICABLES.** Para todo lo relativo del presente contrato las partes declaran aplicables las leyes federales y locales vigentes en el D.F.

---

**ARRENDADORA ARAGÓN**

**VIGÉSIMA SEXTA. CONOCIMIENTO DE PROCEDIMIENTOS OPERATIVOS.** Las partes declaran que han estudiado y conocen los procedimientos de operación del presente contrato, así como las disposiciones que sobre arrendamiento financiero se contienen en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

**VIGÉSIMO SEPTIMA.** Ambas partes se obligan a ratificar el contenido y firmas del presente contrato y de sus anexos ante corredor público.

**ARRENDADORA ARAGON**

**ARRENDATARIA**

---

**México D.F. a 10 de Abril de 1996.**

México, D.F. a 15 de Abril de 1996

En la ciudad y fecha que se indica en la parte superior ante mi José Luis Pérez Santiago, corredor público no 12 del Distrito Federal, en ejercicio, que comparecen las personas cuyos nombres y generales se señalan en esta hoja, en representación de las empresas que también se indican, para hacer constar:

I. Que para todos los efectos de ley comparecen y ratifican en este acto el suscrito corredor por ser la fiel expresión de sus voluntades, el contenido de este contrato de arrendamiento financiero, por el cual, la arrendadora dará al arrendatario diversos equipos que se describirán en el anexo 1.

II Que reconocen como suyas las firmas que lo calzan, por haber sido puestas de puño y letra ANTE MI, y ser las que usan en todos los actos.

III. Que sus representadas tienen capacidad legal y que sus representaciones no les han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, encontrándose por tanto vigentes a la fecha de la presente ratificación.

Por lo antes expuesto, YO, el corredor que suscribe DOY FE.

PRIMERO. De que conozco a los comparecientes, quienes tienen capacidad legal para contratar y obligarse.

SEGUNDO. De que los generales y personalidades acreditadas por los comparecientes en el capítulo respectivo del contrato que se ratifica fueron debidamente comprobadas por mí, dándolas por reproducidas en el presente documento.

TERCERO. De que los comparecientes ratifican en este acto el contenido del contrato, así como las firmas que lo calzan.

CUARTO. De que leído que les fue a los comparecientes este instrumento y explicando su valor y fuerza de ley, terminaron de firmarlo de conformidad con el expresado, en presencia y unión del suscrito:

---

ESTE CONTRATO Y SUS ANEXOS FUERON AUTORIZADOS POR LA COMISION NACIONAL BANCARIA MEDIANTE OFICIOS 832659.

**ARRENDADORA ARAGON**

Pasaje de la Reforma 374 es el Cuauhtémoc, México D.F. C.P. 06540

**LA HULERA DE MEXICO S.A DE CV**  
**DESCRIPCION DE BIENES**  
**ANEXO 1**

Este anexo forma parte integrante del contrato de arrendamiento financiero celebrado entre arrendadora Aragón y la empresa La Hulera de México SA de CV cuyo nombre y dirección aparecen a continuación como arrendataria, en su caso interviene como fiadores las empresas o personas físicas que suscriben este documento.

**ARRENDATARIA**

La Hulera de México SA de CV.  
 Av. Toluca NO. 5467  
 Col. Granjas México, D.F.  
 C.P 56879

**DESCRIPCION DE LOS BIENES**

Tipo de bien: Equipo de cómputo

Descripción: 20 computadoras

Marca: Acer

características:

Acer Note light 350c  
 Pentium 100 mhz  
 Memoria 8mb. exp. 24  
 disco duro 420mb.  
 dualscan color  
 drive 3.5 de 1.44  
 touch pad integrado  
 windows 95  
 p.c. cñm sidelok 06

**CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO**

Costo neto de adquisición:	374,000.00
tasa base:	29.20%
Renta anual	107,800.50
plazo:	6 años
fecha de pago primera renta	10 mayo 08
rentas en depósito:	una
Valor futuro	646,857.00
Opción de Compra	37,400.00
Costo unitario:	18,700.00

## ARRENDADORA ARAGON

Pasco de la Reforma 374. Col Cuauhtemoc, México D.F. C.P 06640

LA HULERA DE MEXICO S.A. DE C.V.  
 AMORTIZACIONES  
 ANEXO 2

RENDA NO	PAGOS	TASA LIDER	INTERESES	CAPITAL	SALDO INSOLUTO
1	107,809.50	29.29		107,809.50	374,000.00
2	107,809.50	29.29	77,967.19	29,842.31	266,190.50
3	107,809.50	29.29	69,226.39	38,583.12	236,348.19
4	107,809.50	29.29	57,928.32	49,881.18	197,765.07
5	107,809.50	29.29	43,315.19	64,494.31	147,883.89
6	107,809.50	29.29	24,424.81	83,389.58	83,389.58
	646,857.00		272,861.89	374,000.00	0.00

nota: para este caso se considera una tasa de interés fija.

PARA CALCULAR LAS ANUALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, SE APLICA LA SIGUIENTE FORMULA:

$$\text{PAGO ANTICIPADO} = \frac{\text{VALOR PRESENTE}}{\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n - 1}} \quad \begin{array}{l} \text{donde } i = \text{tasa de interes } 29.29\% \\ n = \text{tempo } 6 \text{ años} \end{array}$$

$$\frac{374000}{\frac{36707822}{10581422}}$$

$$\frac{374000}{3.469082} \quad 107809.5$$



INFORMACION FISCAL

TASA ESTIPULADA	29.29%
RENTA TOTAL	646,857.00
M.O.I	374,000.00
IVA S/ADQUISICION	2,806.00
IVA TOTAL	56,100.00

CON CADA RENTA, EN CASO DE QUE LAS RENTAS FUERAN VARIABLES,  
EL IVA DIFERIDO SE AJUSTARA EN FORMA PROPORCIONAL.

SEGUROS  
CLAUSULA DECIMA SEPTIMA

CIA ASEGURADOR \_\_\_\_\_ NO POLIZA \_\_\_\_\_  
PRIMA Y GASTOS \_\_\_\_\_ DEDUCIBLE \_\_\_\_\_  
EXPIRA EN \_\_\_\_\_

FECHA \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

ARRENDADORA

ARRENDATARIA

FIADOR

**PAGARE QUE SE UTILIZA COMO GARANTIA EN LOS CONTRATOS DE  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

<b>PAGARE</b>	
FECHA	10 de Abril de 1996
BUENO POR \$	107,009.50 (Ciento siete mil ochocientos nueve pesos 50/100 M.N)
Por este pagaré reconocemos deber y nos obligamos a pagar incondicionalmente a la orden de arrendadora ARAGÓN, en su domicilio o en cualquier otro lugar que la misma designe, la cantidad que se estipula, mediante los pagos parciales cuyo monto y fecha de exigibilidad se -- hallan en las demás columnas de la tabla	
Este documento integra un pagaré mercantil único y su mera facultad de utilizar el beneficio del calendario de pagos no exime de cubrir, en caso de falta de pago puntual de cualquiera de los abonos señalados, intereses moratorios sobre la cantidad rescaída al constituirse la mora y hasta su liquidación total a la tasa resultante de multiplicar por 1.5 la tasa C.P.P. Bancario o la que substituya según publicaciones mensuales que de dicha tasa efectúa el Banco de México, sin que por causa de mora se concierden prorrogados todos los plazos, o cualquiera de ellos	
Expresamente convenimos en que la falta de pago oportuna de uno o más de los pagos parciales pactados, dará derecho a arrendadora Aragón, a declarar vencido anticipadamente todos los que le siguieran en número, de conformidad con lo dispuesto en el art. 150 fracción II de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito	
El valor de este pagaré ha sido recibido a nuestra entera satisfacción en mercancías y se deriva del contrato de arrendamiento y anexos	
Este documento no es demandado y esta dispensado de protesto	
ARRENDATARIA	AVAL
FAVOR DE REVISAR EL TEXTO DE LA CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA DE SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	

**LA HULERA DE MEXICO S.A.  
REGISTRO CONTABLE  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

1		
Equipos adquiridos mediante contrato de arrendamiento	382007	1
Gastos financieros por devengar	302250	2
Acreed. por arrendamiento Asiento a la fecha de firma del contrato		684257 3
2		
Acreeedores por contrato arrendamiento	107809.5	
Bancos Primer pago de la renta anual		107809.5
3		
Gastos	93500	
Dep. acumulada eq. adq. Registro de la depreciación anual.		93500
4		
Acreeedores por contrato de Arrendamiento	107809.5	
Bancos Segundo pago de la renta anual		107809.5

1 EL IMPORTE ESTA INTEGRADO POR EL TOTAL DE LA INVERSION Y LA OPCIÓN DE COMPRA A VALOR PRESENTE.

2 EL IMPORTE REFLEJA LOS INTERESES A PAGAR MAS LA DIFERENCIA ENTRE EL VALOR PRESENTE Y EL VALOR FUTURO DE LA OPCIÓN DE COMPRA.

3 EL IMPORTE SE INTEGRA POR EL TOTAL DE LA INVERSION Y LA OPCIÓN DE COMPRA A VALOR FUTURO.

(CONSULTAR CUADRO A)

5		
Gastos Financieros	77967.19	
Gastos financ. por devengar Intereses devengados segundo año		77967.19
6		
Gastos	93500	
Deprec. acum. eq. adq. Depreciación segundo año.		93500
7	*1	
Acreedores por arrendamiento	37400	
Bancos Pago de la opción de compra		37400
8		
Gastos financieros	29393	
Gastos financ. por devengar Intereses corresp. a la opción de compra.		29393 *2

\*1 EL MOVIMIENTO QUE SE REFLEJA EN LOS ASIENTOS 7 Y 8 SE LLEVA A CABO AL FINAL DEL CONTRATO, CUANDO EL ARRENDATARIO ELIGE LA OPCIÓN DE COMPRA.

\*2 EL IMPORTE ES LA DIFERENCIA ENTRE EL VALOR PRESENTE Y EL VALOR FUTURO DE LA OPCIÓN DE COMPRA.

" LA HULERA DE MEXICO S.A. DE C.V."  
ASIENTOS EN "T" DE MAYOR

GASTOS FINANCIEROS	
5)	77,967.19
8)	29,393.00
10)	69,226.00
13)	57,928.00
16)	43,315.00
19)	24,424.81
	<u>302,254.00</u>

ACREEDOR POR ARREND.	
2)	107,809.50
4)	107,809.50
7)	37,400.00
9)	107,809.50
12)	107,809.50
15)	107,809.50
18)	107,809.50
	<u>684,257.00</u>

EQ. ADQ. POR ARREND.	
1)	382,007.00
	<u>382,007.00</u>

GASTOS FINANC. POR DEVENGAR	
1)	302,254.00
	<u>302,254.00</u>

BANCOS	
	107,809.50
	10,780.50
	37,400.00
	107,809.50
	107,809.50
	107,809.50
	107,809.50
	<u>547,228.00</u>

GASTOS	
3)	93,500.00
6)	93,500.00
11)	93,500.00
14)	93,500.00
	<u>374,000.00</u>

DEPRECIAC. ACUMUL.	
	93,500.00
	93,500.00
	93,500.00
	93,500.00
	<u>374,000.00</u>

**LA HULERA DE MEXICO S.A. DE C.V.**  
**REGISTRO DEL I.V.A.**

Tratándose de arrendamiento financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme estos sean exigibles art. 25 Reglamento del I.V.A.

Así mismo tratándose de arrendamiento, el arrendatario deberá cubrir y registrar el impuesto correspondiente al Monto de la inversión.

1		
I.V.A acreditable	56,100.00	
Bancos		56,100.00
Registro del IVA por el total de la inversión.		
2		
IVA acreditable	27,296.10	
Bancos		27,296.10
Registro del IVA de los intereses		

**IVA ACREDITABLE**

1)	56,100.00	
2)	7,796.71	
	6,922.60	
	5,792.80	
	4,331.50	
	2,442.43	
	<b>83,386.09</b>	

**BANCOS**

	56,100.00	(1
	7,796.71	(2
	6,922.60	
	5,792.80	
	4,331.50	
	2,442.43	
	<b>83,386.09</b>	

**"LA HULERA DE MEXICO S.A DE C.V."**  
**CUADRO A**  
**RESUMEN VALOR PRESENTE-VALOR FUTURO**

**CALCULO DEL VALOR PRESENTE DE LA OPCION DE COMPRA**

$$\text{VALOR PRESENTE} = \frac{\text{VALOR FUTURO}}{(1 + i)^n}$$

$$\frac{37400}{(1 + 0.2929)^6}$$

$$\frac{37400}{4.67078} \quad \mathbf{8007}$$

	VALOR PRESENTE	VALOR FUTURO
INVERSION	374000	646857
OPCION COMPRA	8007	37400
<b>TOTAL</b>	<b>382007</b>	<b>684257</b>

**RENTAS POR COBRAR LOS PROXIMOS SEIS AÑOS**

ANO	RENTA
1	107809.5
2	107809.5
3	107809.5
4	107809.5
5	107809.5
6	107809.5
<b>TOTAL</b>	<b>646857</b>

**LAJOLERA DE MEXICO S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 30/09/96**

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		<b>PASIVO A CORTO PLAZO</b>	
BANCOS	23,671.27	ACREEDORES DIV	33,937.49
CAJA CHICA	1,500.00	IVA TRASLADADO	21,612.60
DEUDORES DIVERSOS	18,016.00	IMPPTO POR PAGAR	17,077.83
IMPUESTO ANTICIPADO ISR	8,542.00	ACREED ARRENDAM (nota 1)	382,007.00
ISR RET. INT. BANCARIOS	156.65	TOTAL PASIVO C/PLAZO	454,634.92 454,634.92
CREDITO AL SALARIO	35.54		
IMPUESTO A FAVOR	909.05		
IVA POR COMPENSAR	10,180.31	CAPITAL	
IVA ACREDITABLE	18,569.05		
CLIENTES	1,454.00	CAPITAL SOCIAL	69,094.03
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	81,636.47	UTILIDADES POR APLICAR	28,249.04
		UTILIDAD EN VTA. ACT. FIJO	3,688.39
		RESULTADO DEL EJERCICIO	11,657.22
		TOTAL CAPITAL	110,688.68
<b>ACTIVO FIJO</b>			
EQUIPO COMPUTO (NOTA 1)	302,007.00		
MAQUINARIA Y EQUIPO	69,211.89		
MOBLIARIO Y EQ. OFICINA	67,318.43		
DEPRECIACION MAQ. EQ.	37,162.19		
DEPRECIACION MOB. Y EQ.	24,744.74		
TOTAL ACTIVO FIJO	456,630.36		
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>			
GASTOS ORGANIZACION	17.25		
GASTOS INSTALACION	40,597.50		
AMORTIZACION G/OS INSTAL	13,550.16		
TOTAL ACTIVO DIFERIDO	27,065.50		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>666,323.42</b>	<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL</b>	<b>666,323.42</b>

NOTA 1 Los valores registrados representan el contrato de arrendamiento financiero celebrado con arrendatarios según:

EQUIPO DE COMPUTO	302,007.00	CUADRO A
DEP. ACUMULADA	0.00	
ACREEDORES POR ARREND	107,909.50	
ACREEDORES POR ARREND	684,257.00	CUADRO A
GASTOS FINAN. POR DEVEN	(302,250.00)	INTERESES POR DEVENGAR MAS DIFERENCIA ENTRE EL VALOR PRESENTE Y FUTURO DE OP. A COMPRA.

PRIMERA RENTA	(107,809.50)
	<u>382,007.00</u> 382,007.00



LA HULERA DE MEXICO S.A  
ESTADO DE RESULTADOS  
DEL 1o AL 30 DE MAYO 1996

INGRESOS:		
INGRESOS	1,773,153.76	
TOTAL DE INGRESOS		1,773,153.76
COSTOS:		
GTOS GENERALES	1,766,476.23	
TOTAL DE COSTOS		1,766,476.23
UTILIDAD BRUTA		6,677.53
UTILIDAD ANTES OTROS ING Y GTOS.		6,677.53
OTROS INGRESOS Y GTOS:		
OTROS INGRESOS	17.40	
INTERESES GANADOS	4,692.29	
TOTAL DE OTOS INGRESOS Y GTOS		4,979.69
UTILIDAD NETA		<u>11,657.22</u>

Nota: Los gastos financieros se empiezan a devengar a partir del segundo año con el pago de la segunda renta, por otra parte, la depreciación, se iniciará hasta el siguiente ejercicio fiscal.

COCLUSIONES  
AL  
CASO PRACTICO

El resultado obtenido por la empresa La Hulera de México S.A de C.V. al utilizar el arrendamiento financiero como un medio de apalancamiento, es positivo, debido a que se financió el 100% de la operación, así mismo no se utilizan los recursos del capital de trabajo y no se agotaron otras fuentes de financiamiento existentes.

Por otra parte se logra el uso productivo de los bienes arrendados sin tener la propiedad en primera instancia, contando con la posibilidad de que al término del contrato de arrendamiento se pueda adquirir el bien a un precio inferior, prorrogar el plazo de renta de los bienes o participar en su venta a un tercero.

Así mismo también implica una menor incertidumbre, ya que el activo tiene un valor de rescate al momento en que se celebra el contrato.

Se concluye entonces que en base a las necesidades de financiamiento de la empresa se llevó a cabo un estudio que permitió conocer las diversas opciones existentes y así se pudo elegir la más pertinente y desde luego la que redunde en mayores beneficios para la empresa, por lo que se toma la opción de compra, ya que así se cumplen con las expectativas de la institución.

**ANEXOS**

## ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- ◆ ORIGEN:
  - 1850 INGLATERRA
  - 1877 E. U. A
- ◆ EN MEXICO:
- ◆ 1961, PRIMERAS ARRENDADORAS, FALTA DE LEGISLACION.
- ◆ 1961-1970 PRIMERA LEGISLACION-CONCEPTO DE ENAJENACION.
- ◆ 1970-76, GRAN CRECIMIENTO, SE AFINA LA LEGISLACION FISCAL.
- ◆ 1976-81, DOLARIZACION Y CONCENTRACION DE RIESGO
- ◆ 1981-82, DESASTRE
- ◆ 1982-87, RECUPERACION DE CARTERA, REESTRUCTURACION Y LEGISLACION TOTAL.
- ◆ 1988 CONSOLIDACION DEL SECTOR

(ver página 2 y 3)

## **EQUIPO FINANCIADO POR EL SISTEMA ARRENDADOR MEXICANO**

- **1961 INICIO DEL ARRENDAMIENTO SIENDO PRINCIPALMENTE AUTOMOVILES**
- **DE 1976 A 1982 SE COMIENZA EL FINANCIAMIENTO DE ACTIVOS FIJOS**
- **1992 EL FINANCIAMIENTO SE OTORGA CON LOS SIGUIENTES PORCENTAJES:**
  - 56% PARA CAMIONES GRANDE
  - 23% PARA COMPUTADORAS
  - 15% PARA NAVES INDUSTRIALES
  - 2% PARA INMUEBLES
  - 4% PARA OTROS.

(Ver página 3)

## ARRENDADORAS FINANCIERAS

NOMBRE	INICIO	FUNDADOR	ACTIVOS
BANCOMER	1974	BANCOMER	158 M.M
FIN.MTY	1962	VISA SERFIN	144 M.M
INTERNAL	1967	NAFINSA	141 M.M
SOMEX	1980	SOMEX	74 M.M
ATLAS	1978	CONFIA	53 M.M
PRIME	1967	BANCRECER	27 M.M
OTRAS (17)			169 M.M
<i>TOTAL</i>			<i>768 M.M</i>

(ver página 4)

---

## CRECIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO MUNDIAL EN LOS ULTIMOS 10 AÑOS

- » AMERICA LATINA 3.2%
  
- » AUSTRALIA 5.8%
  
- » ESTADOS UNIDOS 14.4%
  
- » EUROPA 25%
  
- » ASIA 29.7%
  
- » AFRICA 43.6%
  
- » MEXICO 87%



FUENTE: ARRENDADORA BANCOMER, INFORMACION ECONOMICA.  
(ver página 7)

---





# ARRENDADORAS

## o FUNCION:

Estimular y brindar apoyo a las empresas, arrendando bienes para que mediante su uso productivo puedan pagarse por si mismos. Recordando que:

" Es el uso productivo de los bienes, no su propiedad, lo que genera riqueza"

(ver páginas 9 y 10)

# ARRENDADORAS

NECESIDADES QUE SATISFACE:

- FINANCIAMIENTO DE NUEVAS INVERSIONES
- CAPITAL DE TRABAJO
- USO PRODUCTIVO DE BIENES
- MAYOR DESPLAZAMIENTO DE EQUIPOS



(ver página 17)



# PAQUETE FINANCIERO

§ SOLICITUD DE CREDITO

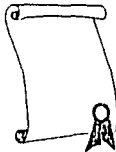
§ INFORMACION LEGAL DE LA EMPRESA (QUIEN LA RESPALDA) :ACTA CONSTITUTIVA, REFORMAS A LA ESCRITURA, ESCRITURAS DE PODERES.

§ ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPRESA:  
PARCIALES NO MAYORES A 6 MESES, TRES  
ULTIMOS DICTAMENES.

(ver página 19)

## PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACION- CONTRATACION-PAGO

- ❖ Identificación de las necesidades del arrendatario (tipo de activos, monto, plazo, etc.)
- ❖ Solicitud de información básica "paquete financiero"
- ❖ Estudio de crédito
- ❖ Aprobación/ notificación
- ❖ Contratación
- ❖ Pago



(ver páginas 20 y 21)



# **ARRENDADORAS**

- **LINEA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO**

- **ARRENDAMIENTO FINANCIERO GLOBAL**
- **ARRENDAMIENTO NETO**
- **"SALE Y LEASE BACK"**
- **ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON PAGO A  
PROVEEDORES EN EL EXTRANJERO**

ver páginas (24 y 26)

# ARRENDAMIENTO (EL TRIANGULO PERFECTO)

---

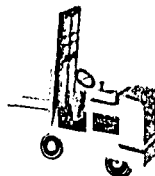
## » ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

- ENAJENACION A PLAZO
- PLAZO FORZOSO
- RENTA = CAPITAL MAS INTERESES
- TERMINO: OPCION COMPRA, PRORROGA, VENTA A 3o
- ACTIVO FIJO = ARRENDATARIO



ARRENDADORA

PROVEEDOR



ARRENDATARIO

(ver páginas 26 y 27)

# VENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO

---

- *El arrendatario conserva el privilegio de negociar con el proveedor.*
- *No compromete el capital de trabajo*
- *No satura líneas de crédito*
- *Adaptable a las necesidades del cliente*
- *Financiamiento del 100%*
- *Los bienes garantizan la operación*
- *Estrategia fiscal*

*( ver páginas 45-48)*



## CONCLUSIONES

Actualmente el arrendamiento financiero representa para algunas empresas la solución a los problemas de financiamiento, pues permite adquirir los bienes necesarios para su desarrollo.

En los últimos tiempos, las operaciones de arrendamiento financiero han surgido como una magnífica alternativa, estas operaciones se desarrollan en base a un plan de arrendamiento.

Es importante destacar que el contrato de arrendamiento debe contener todos los detalles de la operación como costos, fechas de pago, montos, modalidades de renovación, cláusulas de compra, estipulaciones de mantenimiento, etc.

Otro aspecto importante, es que el arrendamiento financiero ofrece 3 opciones terminales que son:

- 1.- Compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que quedara fijado en el contrato.
- 2.- Prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos.



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

Entre las ventajas que esta fuente de financiamiento ofrece están:

- Capacidad que da el arrendador de depreciar los terrenos en forma efectiva.
- Favorece a que la empresa tenga liquidez.
- Capacidad de proporcionar a la empresa financiamientos al 100%
- Evita que la empresa asuma el riesgo de obsolescencia.
- Los bienes arrendados garantizan la operación.
- Existe una estrategia fiscal.
- Adaptable a las necesidades del cliente.
- No compromete el capital de trabajo.

Es de gran importancia que la pequeña industria en México tenga conocimiento de las fuentes de financiamiento que existen, ya que para que estas tengan el crecimiento y proyección adecuada es indispensable contar con las herramientas que faciliten su labor y que les permitan dedicarse de lleno a su actividad productiva.

indispensable contar con las herramientas que faciliten su labor y que les permitan dedicarse de lleno a su actividad productiva.

A fin de ser competitivos es necesario el apoyo financiero que les permita destacar en su ramo, es por ello que una de las instituciones dedicada a ésta labor que es Nafin, crea una serie de programas encaminados a apoyar las iniciativas de las pequeñas empresas, lo cual permitirá a la larga consolidar e innovar las actividades productivas.

Así como existe un gran variedad de empresas, también hay una gran variedad de fuentes de financiamientos que se adecúan a las necesidades particulares de cada una de ellas, algunas de estas son:

#### **A CORTO PLAZO:**

- Préstamos bancarios
- Sueldos e impuestos acumulados
- Crédito comercial
- Uso de valores
- Factoraje financiero
- Garantía a los inventarios

#### **A LARGO PLAZO:**

- Financiamiento directo

-Certificados de Garantía

-Mercado de capital eficiente.

Así pues, se puede concluir que para tomar una decisión adecuada en cuanto a los medios de apalancamiento que utilizará la industria, es necesario tener un amplio conocimiento de sus necesidades, sus metas, así como de los recursos existentes. Habiendo tomado la decisión correcta es necesario darle a los créditos obtenidos la atención que se requiere y aprovechar las ventajas fiscales que ofrece la ley de la materia, así como cumplir con las reglas respecto a su contabilización para llevar un control eficiente.

El financiamiento a través del arrendamiento ofrece múltiples beneficios, que aprovechados al máximo permitirán que la pequeña empresa solucione en forma eficiente algunas de sus necesidades crediticias.

## ABREVIATURAS

**S.H.C.P.** Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

**L.G.O.A.A.C.** Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

**C.F.F.** Código Fiscal de la Federación.

**L.I.S.R.** Ley del Impuesto sobre la Renta.

**L.I.V.A.** Ley del Impuesto al Valor Agregado.

**P.I.B.** Producto Interno Bruto.

**PROMYP.** Programa para la micro y pequeña empresa.

**NAFIN.** Nacional Financiera.

**CPP.** Costo Promedio Percentual.

**CETES.** Certificados de la Tesorería.

**TIIP.** Tasa de Interés Interbancaria Promedio.

## BIBLIOGRAFIA

- Asociación mexicana de Arrendadoras financieras A.C. *Asesoría sobre arrendamiento financiero*. México, AMAF, 1996.
- Felix Velasco, Bernard A. *Financiamiento para la pequeña y mediana Industria*. México, Grupo editorial expansion 1981.
- *Fisco Agenda correlacionada 1996*. México, Ediciones fiscales Isef, 1996.
- FOGAIN. *Características de la Industria pequeña y mediana en México*. México, NAFIN, 1984.
- Franco Diaz, Eduardo . *Diccionario de contabilidad*. México, Siglo nuevo editores, 1985.
- Gitman Lawrence. *Fundamentos de Administración Financiera*. México, Industria editorial, 1989.
- Halme Levy. *El Arrendamiento financiero sus repercusiones fiscales financieras* México. Ediciones Fiscales Isef, 1995.
- Instituto mexicano de Contadores Públicos A.C. *Principios de contabilidad generalmente aceptados* México, IMCP, 1995
- Instituto mexicano de Ejecutivos de Finanzas A.C. *Fuentes de financiamiento* .México, Manual de consulta nafin 1992.
- León Gamez, Felipe. *Análisis fiscal del Arrendamiento financiero* México, Instituto mexicano de Contadores Públicos A.C. , 1993.

- *Leyes y Códigos de México. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.* México, Porrúa, 1996.
- *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.* México, Ediciones fiscales Isef, 1996.
- Lusztig, Peter, *La administración financiera en el contexto mexicano* México, Limusa, 1982.
- Méndez Morales J. Silvestre. *Problemas económicos de México.* México, McGraw-Hill, 1994.
- Nacional Financiera. *El mercado de Valores.* México, Nasfin, 1996.
- *Nueva enciclopedia Temática.* México, Cumbre, 1982.
- Philippatos George. *Fundamentos de administración financiera.* México, McGraw-Hill, 1980.
- *Prontuario Fiscal correlacionado.* México, Ecasa, 1995.
- Schall Lawrence, Maley Charles. *Administración Financiera.* México, McGraw-Hill, 1985.
- Weston Fred, Brigham Eugene. *Fundamentos de Administración financiera.* México, Nueva editorial Interamericana, 1989