



872708

35

Universidad Don Vasco, A.C.

---- INCORPORACIÓN No. 8727-08 ----

a la Universidad Nacional Autónoma de México

Escuela de Administración y Contaduría

*“El efecto fiscal en el arrendamiento
financiero como fuente de
financiamiento para la
pequeña empresa”*

TESIS:

Que para obtener el título de:

LICENCIADO EN CONTADURÍA

Presenta:

Aglaé Oros Herrera

299651



Uruapan Michoacán, Junio del 2001



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Agradecimientos

A Dios:

Por ser mi guía en el desarrollo de mi carrera profesional, por otorgarme la salud y la paciencia, que me permitió concluir mi etapa como estudiante.

A Mis Padres:

Con todo mi cariño a Leonor y José Francisco, quienes me brindaron la oportunidad de realizar una carrera profesional, por los consejos y sus atentos y oportunos comentarios que formaron parte de mis decisiones, por el aliento y las fuerzas que día a día contribuyeron al logro de mis objetivos, y principalmente por la confianza y el gran amor que siempre me han tenido, a ellos muchas gracias.

A Mis Hermanas:

A tí Viridiana por tú inmensa comprensión, el respeto de mi tiempo y el apoyo incondicional que siempre me diste.

A mi hermana Araceli, a su esposo Adalberto, por su preocupación, y la confianza que siempre me otorgaron.

A Mis Amigas:

Erika, Mayela, Yadira y Karina, con quienes formamos un recuerdo inolvidable e integramos un buen equipo de trabajo y compartimos la maravillosa etapa de estudiantes.

A mis grandes amigas Zuly y Anita, que siempre me desearon buena suerte, y que a pesar de la distancia dedicaron un espacio de su vida para brindarme apoyo y escuchar mis logros y derrotas, a ustedes gracias por su amistad.

A Mi Amor Jaime:

Por ser parte de la etapa inolvidable de estudiante, por haber contribuido al desarrollo de este trabajo, por permanecer a mi lado en las buenas y en las malas, por otorgarme cada día confianza suficiente para salir adelante y sobre todo por el apoyo y el amor incondicional que siempre me ha tenido, a ti mi amor gracias por todo.

A Mi Asesora:

Lic. Teresa Rodríguez por su dedicación, apoyo y atenta asesoría que amablemente me proporcionó para el desarrollo de este trabajo y por compartir sus conocimientos y experiencias, que hicieron posible este proyecto y contribuyeron para el logro de mi carrera profesional.

ÍNDICE

	Pag.
INTRODUCCIÓN	6
CAPÍTULO I	
GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO	9
1.1. Concepto de Empresa	9
1.1.1. Clasificación de general de empresa	9
a) De acuerdo a su capital	10
b) De acuerdo a su origen	10
c) De acuerdo a su tamaño	11
1.2. Arrendamiento como fuente de financiamiento	12
1.2.1. Concepto de arrendamiento	12
1.2.2. Concepto de arrendadoras	13
1.3. Clasificación de Arrendamiento	13
1.3.1. Clasificación Fiscal	13
a) Arrendamiento Puro	13
b) Arrendamiento Financiero	14
1.3.2. Clasificación Contable	16
a) Operativo	16
b) Capitalizable	16

1.3.3.	Clasificación Financiera	16
a)	Normal	16
b)	Ficticio	17
1.4.	Características del Arrendamiento Financiero	17
 CAPÍTULO II		
	ASPECTO CONTABLE	19
2.1.	Boletín C-6 (Inmuebles, Maquinaria y equipo)	19
2.1.1.	Reglas de presentación de activos fijos	22
2.2.	Boletín D-5 (Arrendamientos)	23
2.2.1.	La contabilización del arrendamiento capitalizable, para el arrendador y arrendatario.	25
2.2.2.	Presentación y revelación del arrendamiento capitalizable, en los estados financieros.	33
2.2.3.	La contabilización del arrendamiento operativo, para el arrendador y arrendatario.	35
2.2.4.	Presentación y revelación del arrendamiento operativo, en los estados financieros.	37
 CAPÍTULO III		
	MARCO LEGAL	42
3.1.	Tratamiento del Código Fiscal de la Federación	42
3.2.	Tratamiento del Impuesto Sobre la Renta	43
3.3.	Tratamiento del Impuesto al Valor Agregado	46

3.4.	Tratamiento del Impuesto al Activo	48
3.5.	Código Civil	48

CAPÍTULO IV

ASPECTO FINANCIERO	56
---------------------------	-----------

4.1.	Motivos del Arrendamiento Financiero	56
4.2.	Aumento de capital, financiamiento bancario y emisión de Obligaciones.	57
4.3.	Estudio Cualitativo	61
4.4.	Estudio Cuantitativo	64
4.5.	Ventajas y Desventajas del arrendamiento financiero	69

CAPÍTULO V

ASPECTOS GENERALES A CONSIDERAR	73
--	-----------

5.1.	Duración de los Arrendamientos	73
5.2.	Adquisición y Mantenimiento del bien	74
	5.2.1. Arrendamiento con Mantenimiento	75
	5.2.2. Arrendamiento sin Mantenimiento	76
5.3.	El contrato de arrendamiento	76
	5.3.1. Garantía	77
	5.3.2. Argumento por el cual se arriendan los bienes	78
	5.3.3. Flexibilidad de los arrendamientos	78
	5.3.4. Efecto del contrato de arrendamiento	79

5.4.	Partes del contrato de arrendamiento	80
5.4.1.	Quien puede hacer el contrato de Arrendamiento	80
5.4.2.	Cancelación del contrato de Arrendamiento	80
5.5.	Devolución de las propiedades Arrendadas	81
5.6.	Ventajas y Desventajas Generales del Arrendamiento	81
CAPÍTULO VI		
CASO PRÁCTICO		85
6.1.	Metodología de la investigación	85
6.1.1.	Objetivo general	85
6.1.2.	Hipótesis	86
6.1.3.	Técnicas de investigación	86
6.2.	Antecedentes de la empresa	87
6.3.	Presentación de estados financieros y su análisis	88
6.3.1.	Análisis financiero	89
6.3.2.	Análisis de estados financieros	89
6.3.3.	Razones financieras	89
6.4.	Requisitos del arrendamiento financiero y su justificación	101
6.5.	Desarrollo del análisis del arrendamiento financiero	103
6.5.1.	Determinación de la renta mensual	103
6.5.2.	Determinación de la tabla de amortización	104

6.5.3.	Resultados de los supuestos del contrato e integración del primer pago	106
6.5.4.	Determinación del costo de capital del arrendamiento financiero	107
6.5.5.	Asientos contables del arrendamiento financiero	117
6.5.6.	Estados financieros afectados por el arrendamiento financiero durante el año 2001 y 2002.	124
6.6.	Comparación del arrendamiento financiero con otros Financiamientos	128
6.6.1.	Requisitos de la institución bancaria para adquirir un financiamiento	129
6.6.2.	Tabla de amortización sobre saldos insolutos	130
6.6.3.	Determinación del costo de financiamiento a través de la institución bancaria	132
	CONCLUSIONES	134
	BIBLIOGRAFÍA	138
	HEMEROGRAFÍA	141

INTRODUCCIÓN

En la actualidad, no obstante la situación económica que impera en nuestro país, las personas físicas y morales en todo momento de su vida económica buscan opciones de financiamiento, ya sea para resolver sus problemas de liquidez, para financiar sus planes de expansión, o bien para cubrir las necesidades de arranque de las operaciones llevadas a cabo.

Existe una gran diversidad de instituciones de financiamiento; entre las cuales destaca el arrendamiento financiero, ya que éste es uno de los medios más comunes de financiamiento en la adquisición de activos.

En términos generales el arrendamiento financiero es un contrato bilateral, a través del cual una persona denominada arrendador, cede la posesión y el derecho de un bien tangible a otra persona denominada arrendatario, en donde esta última mantiene la posesión del bien arrendado, comprometiéndose mediante la firma a realizar pagos parciales, cubrir los gastos que se generen referente a los bienes, así como los derechos de importación, fletes, costos de instalación, durante un periodo de tiempo determinado.

Desde el punto de vista práctico la operación de arrendamiento financiero constituye una fuente de financiamiento para la adquisición de bienes, generalmente de activo fijo, a mediano o largo plazo, en el cual se cubre el pago del principal, más los intereses correspondientes al propio financiamiento, a través del pago de rentas mensuales durante un tiempo determinado. Además permite el derecho de ejercer, al final del mismo, y a través de un pago adicional, la opción de compra del bien objeto del contrato.

El objetivo de este trabajo es analizar el arrendamiento financiero como la alternativa más favorable para reducir los impuestos de las empresas, considerando las características propias de las mismas.

El trabajo se divide en los siguientes capítulos:

En el capítulo 1, se definirán los conceptos básicos, como son empresa y su clasificación, de igual forma el arrendamiento financiero como una fuente de financiamiento, y principalmente la clasificación correspondiente al mismo.

Durante el capítulo 2, estudiaremos el arrendamiento financiero desde un enfoque contable, así como la aplicación del boletín D-5 de principios de contabilidad generalmente aceptados, determinando los asientos contables básicos que deben realizarse en este tipo de financiamiento.

Por lo que respecta al capítulo 3, hablaremos sobre el marco legal, analizando las diferentes leyes fiscales y legales, con la finalidad de determinar principalmente las ventajas fiscales que tiene el arrendamiento financiero, así también el análisis de los requisitos jurídicos que deben cumplirse.

En el desarrollo del capítulo 4, se efectuará el análisis financiero, realizando un estudio cualitativo y cuantitativo del arrendamiento financiero, además una comparación con otros financiamientos afines al mismo.

El capítulo 5, se referirá a otros aspectos importantes del arrendamiento, tales como su duración, el contrato y su partes, la flexibilidad, y principalmente las ventajas y desventajas del arrendamiento financiero.

En el capítulo VI se llevará a cabo un análisis profundo del arrendamiento financiero, abarcando el aspecto contable, financiero y principalmente fiscal; donde se determinarán los beneficios más importantes específicamente a favor del arrendatario. Estos aspectos nos darán bases para determinar si el arrendamiento financiero es la mejor opción de financiamiento para reducir mis impuestos.

El arrendamiento financiero constituye en la actualidad, una forma muy importante de financiamiento a mediano y largo plazo para las pequeñas y medianas empresas., ya que permite mantener el capital de trabajo, la depreciación rápida de los activos, así como medir su capacidad crediticia que tienen dichas empresas, y por supuesto distinguir el efecto y las ventajas fiscales que tiene.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO

En este capítulo se analizará el concepto de empresa, su clasificación, así como el arrendamiento financiero, como fuente de financiamiento ya que en la actualidad es una de las formas mas comunes de adquirir bienes y que por lo general estos son activos fijos los cuales satisfacen necesidades de la empresa.

1.1. DEFINICIÓN DE EMPRESA

La empresa es una entidad jurídica que realiza actividades económicas, gracias a las aportaciones de capital de los accionistas donde se combinan los recursos humanos, materiales y técnicos para lograr el fin por el cual fue creada.

La actividad y la estructura legal de las empresas se regula mediante el Derecho Mercantil, el cual establece los requisitos contables, las obligaciones de los gestores o administradores y los derechos de los accionistas.

1.1.1. Clasificación de las empresas

La empresa esta clasificada desde tres ámbitos diferentes como son; de acuerdo su capital, de acuerdo su origen y de acuerdo a su tamaño, que en este caso, éste último será estudiado a fondo.

a) De acuerdo a su Capital:

1.- Empresa Pública. Se refieren a instituciones de el estado en una economía nacional. La actividad económica del sector público abarca todas aquellas actividades que el Estado (administración local y central) posee o controla.

2.- Empresa Privada. Pertenecen a individuos particulares y pueden vender sus acciones en bolsa. Los individuos que crean una empresa privada buscan la obtención de beneficios o ganancias, a diferencia de los administradores de una empresa del sector público, que puede tener otros objetivos distintos al de la maximización de beneficios.

3.- Mixtas. Según el autor Silvestre Méndez dice: "Esta organización económica se forma con la aportación de capitales privado y público, privado y externo, público y externo, o bien privado, público y externo." Por lo tanto se determina que esta clasificación depende de que tan mayor sea el capital. (MÉNDEZ, 1991 :146)

b) De acuerdo a su origen

1.- Nacionales. Este tipo de empresas se forma por la participación e iniciativa propia de personas nativas de un país, que cuentan con recursos suficientes para dedicarse a una rama determinada de producción o distribución de bienes y servicios.

2.- Extranjeras. Son aquellas en que sus operaciones y aportaciones de capital en el país provienen de medios extranjeros.

c) De acuerdo a su tamaño

1.- Microempresa. Se consideran aquellas empresas comerciales, industriales o de servicios donde el dueño es la persona que dirige, administra y aporta el capital. Su estructura organizacional resulta muy pequeña y de tipo familiar, no domina el sector de la actividad en que opera; no contrata muchos trabajadores regularmente ocupa entre uno a quince empleados.

2.- Pequeña y mediana. Pueden medirse a través de su capital invertido, por las materias primas que consumen, los empleados que contrata son entre 16 y 250 personas, el dueño es generalmente quien realiza las actividades de dirección y administración las cuales en muchas ocasiones es de manera empírica. A diferencia de la microempresa estas abastecen un mercado más amplio, debido a que utilizan más tecnología en la realización de sus procesos productivos, o bien distribución de bienes y servicios. (MÉNDEZ, 1989 :275)

3.- Gran empresa. Su volumen de producción es alto, lo cual le permite influir en el mercado del producto, cuenta con una inversión elevada y las aportaciones de capital de los socios son mayores, lo que le permite invertir y mecanizar sus procesos, cuenta con grandes instalaciones y los trabajadores que operan en ella son superior a 250 personas, aspectos que requieren a profesionistas capacitados para administrar este tipo de empresas.

(IBID :276)

1.2. ARRENDAMIENTO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO

La constitución de una empresa implica que se analicen varios aspectos importantes, ya sea para su creación, expansión o bien su estabilidad con respecto al ámbito en que se encuentre. El financiamiento es uno de los aspectos que debe tomar en consideración, ya que una empresa no siempre es autosuficiente debido a los gastos e inversiones que la misma genera, es por eso que acude a mercados financieros externos para fortalecer su crecimiento económico y satisfacer sus necesidades.

En ocasiones, pequeñas empresas necesitan adquirir un activo y decidir por que medio será financiado, siendo el arrendamiento una opción viable para este tipo de empresas.

1.2.1. Concepto de Arrendamiento

Es una fuente de financiamiento donde se realizan inversiones a corto, mediano y largo plazo sobre bienes de carácter permanente, sin necesidad de tomar fondos de la empresa en ese momento, por lo que el arrendamiento constituye un medio para conseguir esos bienes o activos fijos.

Específicamente, es un instrumento que otorga un derecho a una persona denominada arrendatario a quien se le da la posesión de un bien a cambio de que pague una renta a un arrendador, obteniendo así beneficios para ambos.

1.2.2. Arrendadoras

Las arrendadoras son instituciones que intervienen de manera importante en el financiamiento de las empresas, ya que adquieren bienes tangibles, para otorgar el uso o goce temporal, a un plazo de tiempo determinado, todo esto mediante un contrato, a cambio de pagos parciales que serán equivalente o mayor al valor del bien.

Según Celis Hernández estas instituciones permiten realizar la depreciación y el diferimiento de los impuestos siendo esto una ventaja fiscal, y así mismo permiten mantener el capital de trabajo y la capacidad de crédito de la empresa. Los gastos que se generen por la adquisición de los equipos, tales como fletes, costos de instalación, derechos, etc., también deben considerarse dentro del valor del bien el cual se especifica en el contrato. (CELIS, 1992 :112)

1.3. CLASIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTO

En este apartado se analizarán las distintas clasificaciones del arrendamiento, las cuales son fiscal, contable, y financiero.

1.3.1. Clasificación Fiscal

a) Arrendamiento Puro:

Es un contrato donde actúan dos partes, una de ellas el arrendador, que otorga el uso o goce temporal de un bien por cierto plazo, y el arrendatario, tiene derecho a utilizar los activos a cambio del pago de rentas según el plazo

convenido, sin embargo, no significa que se vaya creando un derecho de propiedad sobre el bien rentado. Este contrato no podrá tener duración menor a seis meses.

Regularmente este tipo de arrendamiento se utiliza cuando se tienen un alto grado de equipos y máquinas obsoletas debido a los grandes avances tecnológicos o bien, cuando en el mercado un producto tengan poca permanencia, por lo tanto se adquiere equipo eléctrico, equipo de computo, maquinaria para perforación de pozos petroleros, automóviles, etc., siempre y cuando estos sean utilizados por un corto periodo de tiempo.

Todos los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, reparaciones, etc., son obligación del arrendatario cubrirlos.

Este tipo de arrendamiento tiene opción terminal donde una vez que se haya cumplido lo convenido en el contrato, la arrendataria puede adquirir el bien, si no es así la arrendadora puede ofrecerlo a un tercero con un valor que tenga en el mercado en ese momento.

b) Arrendamiento Financiero:

Es una forma de financiamiento a largo plazo casi siempre para la adquisición de activos fijos para la empresa en el que actúan al igual dos partes, el arrendador y arrendatario, en el cual se debe cumplir el pago del precio pactado y los intereses correspondientes a través de pagos parciales.

El Código Fiscal de la Federación define arrendamiento 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 en dinero determinada que cubra el valor de adquisición de los bienes, cargas financieras, y accesorios adoptando el vencimiento del contrato."Por lo tanto el arrendatario utiliza el bien inmueble maquinaria o equipo y se compromete a pagar el precio pactado en el contrato por lo que cubre los gastos que se generen, la utilidad para el arrendador así como el costo del activo fijo.

(CFF, artículo 15)

En el arrendamiento financiero deben cubrirse algunos requisitos:

1.- El contrato debe ser por escrito y contener el valor del bien pactado, así su la tasa de interés acordada.

2.- Establecer un plazo que sea igual o bien mayor al mínimo de la deducción de la inversión. Cuando el plazo sea menor al pactado el que recibe el bien pueda realizar cualquiera de las opciones terminales siguientes:

- a) La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición fijado en el contrato.
- b) A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal del bien, pagando una renta inferior de los pagos que se venían realizando, respetando la bases establecidas en el contrato.
- c) A participar con la arrendadora financiera en el precio de venta de los bienes a un tercero.

3.- Acordar una tasa de interés que será aplicable a los pagos parciales.

4.- Que el activo o bien a arrendar sea superior o igual al valor en el momento de realizar la operación.

1.3.2. Clasificación Contable

Según el boletín D-5, el arrendamiento se clasifica en:

a) Operativo:

Es el tipo de arrendamiento donde recae mucha responsabilidad sobre el arrendador tanto los riesgos y sus beneficios que conlleva al activo. Las rentas parciales que se cubren por el goce del bien se llevan a resultados conforme se están devengando.

b) Capitalizable:

Es ahora el arrendatario quien lleva la responsabilidad de los riesgos y beneficios, las rentas se integran por los intereses que se registran directamente a resultados y las amortizaciones se contabilizan al iniciar la operación.

1.3.3. Clasificación Financiera

a) Normal:

El arrendatario cubre los costos de capital, de operación, gastos de seguros, gastos de instalación, mantenimiento, gastos notariales, margen de utilidad así como sus accesorios por medio de la renta parcial que realiza.

b) Ficticio:

Es donde el bien ya pertenece a la empresa cumpliendo con alguno de los requisitos terminales de el arrendamiento financiero.

1.4. CARACTERÍSTICAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El arrendamiento financiero, tiene las siguientes características:

- El arrendatario tiene derecho desde el inicio del contrato hasta su término la propiedad de adquirir el bien a un precio menor que el que tiene en el momento de realizar la compra.
- El arrendatario durante el periodo que usa el bien paga todos los gastos inherentes de conservación, mantenimiento, reparación, impuestos, seguros, etc.
- En ocasiones los bienes arrendados son importantes porque pueden satisfacer necesidades.
- Las rentas pactadas en el contrato cubren el valor del bien, así como los intereses y los gastos correspondientes, por lo tanto al finalizar el plazo plasmado en dicho contrato, se tiene la opción de comprar el bien a diferencia del arrendamiento puro que no vas adquiriendo propiedad.
- El periodo inicial del contrato es relativamente menor al de la vida útil del activo donde el arrendatario tiene la opción de renovar el contrato

por el periodo que le queda de vida al activo a un precio inferior a las iniciales.

- El arrendador tiene el título de propiedad del activo arrendado pero otorga los valores económicos del activo al arrendatario.
- El plazo del contrato de arrendamiento financiero coincide generalmente con la vida económica del activo arrendado.
- El arrendamiento financiero generalmente es a largo plazo.

Tomando en cuenta que el arrendamiento financiero tiene repercusiones contables, fiscales y legales, a continuación analizaré el aspecto contable ya que el arrendamiento financiero debe contemplarse en el Estado de posición financiera así como en sus notas a dicho estado financiero.

CAPÍTULO II

ASPECTO CONTABLE

Se estudiará en este capítulo la importancia que tiene la valuación, presentación y reconocimiento, del arrendamiento financiero, así como los requisitos indispensables para la revelación de la información en los estados financieros, analizándolo desde el punto de vista del arrendatario como del arrendador, sin olvidar las notas referentes a los estados financieros que deban señalarse.

2.1. BOLETÍN C-6

INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

En el presente boletín C-6 señala el tratamiento contable que se aplica a los activos fijos que son tomados en arrendamiento.

Dentro de un contrato de arrendamiento se señalan los derechos y obligaciones que tienen las partes contratantes. Para el arrendatario es importante el tratamiento contable que deba aplicarse, con relación a la situación financiera, así como las repercusiones en los resultados de operación.

Existen dos efectos significativos en el contrato de arrendamiento:

Primero. El arrendamiento tiene como consecuencia, el derecho de utilizar los bienes, mediante el pago de una renta que es establecida en el contrato de arrendamiento. Esto no indica que se va adquiriendo un derecho de propiedad sobre el bien rentado.

Es necesario que el arrendatario, señale en su información financiera, los compromisos adquiridos por el arrendamiento, con el fin de determinar la situación financiera, y los resultados de su operación, durante el tiempo en que estén en vigor los contratos establecidos. En las notas a los estados financieros también deberán señalarse las partes importantes que contraiga el arrendamiento, tales como la renta anual pactada, el tipo de activo fijo, el período de duración del arrendamiento, así como cualquier otra obligación o información relevante.

Segundo. Otro aspecto de los arrendamientos, es el resultado de una compra, que ésta es, a través de plazos.

El autor Siu Villanueva indica: "los pagos de renta representan un medio para el financiamiento de dicha compra, siendo la naturaleza de la operación la adquisición del bien con la obligación inherente de pagar por él." (SIU, 1998 :40)

Lo cual indica que el efecto de pagar una renta a plazos, estas realizando una adquisición de un activo fijo, de tal manera que debe ser registrado como una compra y representarse en el balance general como cuenta de activo, en un renglón independiente, en donde deberá señalarse que es un activo adquirido por arrendamiento.

En el mismo orden debe reflejarse como pasivo, por que se genera la obligación de pagar el monto de la renta pactada, dentro del pasivo debe separarse la proporción del pasivo circulante, así como la proporción del pasivo a largo plazo.

El monto al que se refiere esta transacción, no incluye los costos de servicio, ni los impuestos generados, los intereses en su caso, ni cualquier otro costo por la operación del arrendamiento.

Las compras de los activos mediante plazos se basan, en que el resultado del arrendamiento otorga un derecho sobre la propiedad del bien. En algunos casos es evidente que no se tiene este derecho, siendo la causa, la cancelación de cualquiera de los participantes en el contrato. Pero aún así, existen algunas situaciones que permiten considerarlo como una compra:

- a) Cuando el activo fue adquirido por el arrendador, para satisfacer necesidades del arrendatario, y que en realidad es uno de los objetivos del arrendamiento.**
- b) Donde el arrendatario tiene la obligación de pagar las rentas, incluyendo los gastos y costos generados por impuestos, seguros, mantenimientos, etc.**
- c) El periodo de arrendamiento corresponde a la vida útil del bien.**
- d) El arrendatario debe garantizar, las obligaciones obtenidas del arrendador sobre el bien.**
- e) El importe total de las rentas debe ser igual o mayor, al valor que existe en el mercado en la fecha de operación, y de igual manera incluir los gastos por financiamiento, así como la apertura del crédito, entre otros. Todo esto debe ser a cargo del arrendatario.**

Generalmente, se adquiere el derecho de propiedad, según se efectúen el pago de rentas acordadas, donde se considera lo siguiente:

- a) El periodo inicial que se considera es menor que la vida útil del bien, y el arrendatario tiene la opción de prolongar el bien, renovando el contrato y además con rentas mas bajas a las pactadas originalmente. (SIU, 1998 :41)

- b) El arrendatario tiene el derecho de adquirir el activo, ya sea durante el contrato o bien al término del mismo, el cual lo adquirirá a un precio menor del fijado en la firma del contrato inicialmente.

2.1.1. Reglas de presentación de activos fijos

El boletín C-6 nos señala que los activos fijos se encuentran después del activo circulante, deduciendo del total de los activos fijos el importe total correspondiente a la depreciación acumulada, así también señalar en las notas a los estados financieros, o bien dentro del balance general, la integración y datos relevantes de dichos activos. (PCGA, Boletín C-6 :párrafo 46)

Por reglas de presentación en los estados financieros las inversiones de activos, tales como: edificios, maquinaria, herramientas, vehículos, muebles, enseres, entre otros, están sujetos a ser depreciados, en este caso el activo que se adquiere por medio de arrendamiento debe ser depreciado con base a su vida útil.

El método y las tasas de depreciación aplicadas, también deberán señalarse en los estados financieros, así como el importe de depreciación anual.

2.2. BOLETÍN D-5 ARRENDAMIENTOS

El boletín C-6 mencionado anteriormente, señala principalmente las necesidades y requisitos que debe cumplir un arrendatario, es ahora en el boletín D-5 de principios de contabilidad, donde se explicará ampliamente las reglas de valuación, presentación, requisitos y revelación de la información en los estados financieros, de ambas partes, es decir tanto del arrendador, como el arrendatario.

El presente boletín, regido por principios de contabilidad, clasifica el arrendamiento como dos categorías, una de ellas es el arrendamiento operativo y otro el capitalizable.

El *arrendamiento*, según este boletín, "es el convenio que otorga el derecho de usar bienes muebles e inmuebles, planta y/o equipo a cambio de una renta". (PCGA, Boletín D-5 :Párrafo 10)

Por lo que respecta al *arrendamiento capitalizable*, es denominado como "Arrendamiento Financiero", que es donde, el mayor beneficio lo recibe el arrendador, ya que los riesgos y beneficios que se contraigan en el momento de efectuar la operación del arrendamiento, recaen sobre el arrendatario, generalmente en este tipo de arrendamiento se tiene una garantía para recuperar la inversión realizada, y además los contratos no son revocables.

El *arrendamiento operativo*, a diferencia del arrendamiento financiero o capitalizable, el arrendador tiene la responsabilidad de los riesgos y beneficios contraídos en la propiedad del activo.

A continuación se manifiestan algunos requisitos que deben cumplirse, para clasificar el arrendamiento como capitalizable:

El Arrendatario

- a. El arrendatario puede tener la propiedad del activo arrendado, al término del arrendamiento a través del contrato.
- b. Se tiene la opción de comprar el bien a un precio inferior a su valor de adquisición, el cual deberá quedar fijado en el contrato.
- c. La duración de la operación del arrendamiento, debe ser igual que la vida útil del bien que se arrienda.
- d. " El valor presente de los pagos mínimos es sustancialmente igual que el valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio fiscal otorgado por la inversión en el bien arrendado, o valor de desecho, que el arrendador conserve en su beneficio." (PCGA, Boletín D-5 :Párrafo 33)

El Arrendador

- a. Cuando se cobren los pagos mínimos acordados, de la operación del arrendamiento, estos deben estar asegurados razonablemente.
- b. La garantía mas amplia de lo normal, representa una contingencia importante, por lo que los pagos no reembolsables en que incurra el arrendador, estos no revelan contingencias importantes.

Cabe mencionar, que si se cumplen por lo menos una de las condiciones anteriores, se considerará como arrendamiento capitalizable.

El presente boletín señala que se tiene un tratamiento especial, para el arrendamiento de bienes raíces, para que se pueda clasificar como arrendamiento financiero.

(PCGA, Boletín D-5 :Párrafo 35)

2.2.1. La contabilización del arrendamiento capitalizable para el arrendador y arrendatario.

Una vez que se ha clasificado el arrendamiento como capitalizable, se deben cumplir una serie de aspectos importantes, que a continuación se describen:

El arrendador debe *Contabilizar*:

1. El arrendador debe registrar como la inversión bruta, el importe de la suma de los pagos mínimos, más la parte residual que no este garantizada, lo que se considera como una cuenta por cobrar. Así mismo la diferencia que resulte de la inversión bruta y el valor presente, debe registrarse como un ingreso financiero, que está sujeto a devengarse.
2. Para determinar el valor presente, debe considerarse una tasa de interés que no sea muy baja en relación a las tasas vigentes en el mercado, pero en su caso se utilizará ésta.

La formula para determinar el importe de las rentas anuales, aplicándole la tasa de interés, es la siguiente:

$$\text{Anualidad} = \frac{\text{valor presente}}{\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^{n-1}}}$$

Donde:

Valor presente = es el precio del equipo específico.

1= unidad.

i= es la tasa de interés, mencionada en el contrato.

n= se refiere al plazo inicial forzoso del contrato.

La fórmula para el cálculo de valor presente, cuando existe la posibilidad de que te compren el equipo, es la siguiente:

$$\text{Valor presente} = \frac{\text{valor futuro}}{(1+i)^n}$$

Donde:

Valor futuro = valor que le das al bien a futuro convirtiéndolo a valor presente.

1= unidad.

i= tasa de interés aplicada en el contrato.

n= plazo estipulado del contrato.

3. Se debe registrar a resultados, el ingreso financiero por devengar, de tal manera que se tenga una tasa de rendimiento sobre saldos insolutos, ya que mientras más dure el arrendamiento, más riesgo e incertidumbre existe.

4. Debe ser cargado al costo de ventas, el costo del bien rentado, si en su caso éste es diferente, debe ser, menos el valor residual que no esta garantizado, más cualquier otro costo adicional.
5. Ser revisado por lo menos una vez al año, el valor residual estimado, para determinar si este es menor o mayor, si sucede lo primero, debe registrarse la baja con un cargo a los resultados, y si éste es mayor no se corre ningún ajuste.

Cuando existan cambios en las condiciones originales del arrendamiento, el arrendador debe considerar si estos cambios modifican el contrato, si es el caso, el saldo de los pagos mínimos a recibir y el importe residual estimado, deben ser ajustados, donde se afectarán los ingresos financieros por devengar. De igual manera, cuando se cambie de clasificación de arrendamiento, que en éste caso sería al arrendamiento operativo, también deben realizarse los ajustes correspondientes.

En el cuadro siguiente, se muestra claramente los asientos contables, que debe realizar el arrendador:

Cuadro 2.1

Registros Contables	
CARGO	ABONO
Asiento 1	
<i>Asiento inicial por la firma del contrato.</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Cuentas por cobrar por motivo de arrendamiento - Costo de venta 	<ul style="list-style-type: none"> - Inventario - Venta del activo - Ingreso financiero - Ingreso financiero no devengado
Asiento 2	
<i>El registro de los pagos de la renta.</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Bancos 	<ul style="list-style-type: none"> - Cuentas por cobrar por el motivo del arrendamiento
Asiento 3	
<i>Registro de los ingresos ganados durante el primer año.</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Ingreso financiero no devengado 	<ul style="list-style-type: none"> - Ingreso financiero ganado

Fuente: PCGA

En el caso de opción de compra al final del contrato, el arrendador registrará lo siguiente:

Cuadro 2.2

Opción de compra	
CARGO	ABONO
Asiento 1	
<i>Registro contable, por el cobro de la opción de compra del activo, realizada por el arrendatario.</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Bancos 	<ul style="list-style-type: none"> - Cuentas por cobrar por el motivo del arrendamiento
Asiento 2	
<i>Registro por los intereses de la operación de la compra del activo realizada por el arrendatario</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Ingreso financiero no devengado 	<ul style="list-style-type: none"> - Ingreso en opciones de compra

Fuente: PCGA

El Arrendatario debe Contabilizar:

1. El arrendatario debe registrar un importe menor, entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor de mercado a la fecha que dio inicio el arrendamiento, por lo que se considera como costo financiero al valor nominal de los pagos mínimos y la obligación registrada.
2. El arrendatario debe considerar la tasa de interés señalada en su contrato, o en su caso la más baja.
3. Los costos de operación, pagados por cuenta del arrendador, están incluidos en el importe de las rentas, por lo que el arrendatario debe eliminar estos costos al momento de calcular el valor presente de los pagos mínimos, pero si éstos no se conocieran, se deben estimar.
4. Realizar la depreciación correspondiente al activo arrendado, si no se adquiere el bien, la depreciación se realizará por el tiempo que dure el contrato.
5. Por lo que respecta a las rentas que estén devengadas, deberán prorratearse a pago de los intereses y disminuir la obligación registrada, con el objeto de tener una tasa de interés constante sobre el saldo insoluto.

De igual forma, el arrendatario debe generar una fórmula desde su punto de vista, ya que él determinará, cual es el pago anual que debe efectuar, donde considera lo siguiente:

$$\text{Anualidad} = \frac{\text{Amortización} (1+i)^n - 1}{i (1+i)^{n-1}}$$

Donde:

Valor presente= anualidad

Amortización = anualidad considerada por el arrendador.

1= unidad.

i= interés incremental.

n=plazo del contrato

En el caso de opción de compra:

$$\text{Valor presente} = \frac{\text{valor futuro}}{(1+i)^n}$$

Donde:

Valor futuro= valor que le das al bien a futuro, convirtiéndolo a valor presente.

1= unidad.

i= tasa de interés incremental considerada.

n= plazo estipulado del contrato.

Cuando se tengan cambios en las estipulaciones del contrato, deberán hacerse los cálculos correspondientes, referentes a los pagos mínimos, la tasa de interés, ajustando así el activo y el pasivo, por la diferencia que exista entre el valor presente de los nuevos pagos mínimos y el pasivo neto.

Si surge cambio de arrendamiento, es decir, del capitalizable al operativo, debe modificarse el balance en los saldos de activo y pasivo; ya que este cambio afecta resultados por la variaciones que se puedan dar.

El contrato de arrendamiento puede ser renovado o prolongado, y éste debe contabilizarse, realizando una vez más el cálculo de los nuevos pagos, la tasa así como los ajustes necesarios, y si esta renovación o prórroga es clasificada como arrendamiento operativo, el arrendamiento capitalizable anterior, seguirá su registro normal como anteriormente se estaba registrando, hasta que llegue el momento de su extinción, y el operativo se contabilizará como cualquier otro tipo de arrendamiento operativo.

Cuando se cancele un arrendamiento capitalizable, se afectan los resultados del periodo, y deberá cancelarse la cuenta de activo y pasivo correspondiente por la obligación neta adquirida.

En el siguiente cuadro se muestran los asientos contables, correspondientes al arrendatario:

Cuadro 2.3

Registros Contables

CARGO	ABONO
Asiento 1	
<i>Asiento inicial por la firma del contrato.</i>	
- Activos adquiridos por contrato de arrendamiento	- Acreedores por contrato de arrendamiento financiero
- Gastos financieros no devengados	- Bancos
- Iva acreditable	
Asiento 2	
<i>El registro de los pagos de la renta.</i>	
- Acreedores por contrato de arrendamiento financiero	- Bancos por la renta
- Iva acreditable	- Bancos por el iva de intereses
Asiento 3	
<i>Registro de los ingresos pagados durante el primer año.</i>	
- Gastos financieros	- Gastos financieros no devengados
Asiento 4	
<i>Registro de la depreciación correspondiente del equipo adquirido, mediante contrato de arrendamiento.</i>	
- Gastos por depreciación	- Depreciación acumulada del activo adquirido, por medio del contrato de arrendamiento

Fuente: PCGA

En caso de opción de compra, el arrendatario debe realizar los siguientes asientos contables:

Cuadro 2.4

Opción de compra

CARGO	ABONO
Asiento 1	
<i>Registro contable, por el pago de la opción de compra del activo, realizada por el arrendatario.</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Acreedores por contrato de arrendamiento financiero - Iva acreditable por compra - Iva acreditable por intereses de la compra 	<ul style="list-style-type: none"> - Bancos por compra de activo - Bancos por el iva por compra e intereses
Asiento 2	
<i>Registro por los intereses correspondientes de la compra del activo, realizada por el arrendatario.</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Gastos financieros 	<ul style="list-style-type: none"> - Gastos financieros no devengados
Asiento 3	
<i>Registro de la depreciación acumulada del activo en arrendamiento, para cubrirla en su totalidad.</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Gastos de operación 	<ul style="list-style-type: none"> - Depreciación acumulada del equipo en arrendamiento

Fuente: PCGA

2.2.2. Presentación y revelación del arrendamiento capitalizable en los estados financieros.

El arrendamiento capitalizable, tiene efectos trascendentes, para cada una de las partes, de la operación del arrendamiento, dichos aspectos deben reflejarse en los estados financieros, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Él arrendador, obtiene un beneficio al arrendar un bien, lo cual se considera como un ingreso financiero, que está pendiente por devengar, por lo tanto representa una deducción en la inversión bruta. Dicha inversión debe presentarse como activo circulante o no circulante.

Los estados financieros deben contener claramente la revelación de los pagos mínimos pendientes de cobrar, igualmente esos pagos mínimos que se cobrarán en los siguientes cinco años, partiendo de la fecha del último balance presentado, la estimación de aquellos pagos que se consideren de cobro dudoso, así mismo la deducción de los costos de operación que están incluidos en éstos pagos.

Aquellos beneficios que se acumulen por el valor neto estimado de reposición que no estén garantizados, y presentar el importe total de las rentas que estén incluidas en los resultados y presentadas en el estado de resultados.

2. Él arrendatario, debe presentar en sus estados financieros de igual manera, el activo que está utilizando, así como su importe bruto a la fecha del balance, conjuntamente con la depreciación acumulada. En este caso, también deberá manifestarse el pasivo, por la obligación contraída, y se mostrará como pasivo a corto o a largo plazo.

La presentación deberá realizarse por separado, en el balance o en su caso reflejarse en las notas a los estados financieros.

El arrendatario registrará los pagos mínimos pendientes de pagar durante los próximos cinco años, especificando su totalidad e

incluyendo los costos de operación, su interés correspondiente, para reducir los pagos a valor presente.

Deberá revelar el valor correspondiente de los pagos mínimos por conceptos de subarrendamientos no cancelables.

El total de rentas variables también deberán reflejarse en el estado de resultados, y de la misma manera todas las afectaciones que pudieran darse en los resultados del periodo.

En los estados financieros también se exhibirán los aspectos importantes en el contrato de arrendamiento.

2.2.3. La contabilización del arrendamiento operativo, para el arrendador y arrendatario.

El presente boletín señala, que se considerará como arrendamiento operativo, cuando los contratos que se deriven del mismo, no cumplan todos los requisitos indispensables, para considerarse como arrendamiento capitalizable. (PCGA, boletín D-5 :Párrafo 54)

El arrendador debe Contabilizar:

1. Se deben contabilizar los ingresos (rentas) que se obtuvieron durante la operación del arrendamiento. De igual forma aquellas rentas variables que se consideren afectadas por la inflación o por el volumen de ventas, por lo que serán registradas cuando se devenguen.

2. Los bienes adquiridos por el arrendamiento, se depreciarán según los lineamientos que lleva el arrendador en sus depreciaciones.
3. Respecto a los costos iniciales y otros que pudieran darse, se aplicarán a resultados, según la proporción que se tenga en el conocimiento del ingreso.

En el siguiente cuadro, se muestran los asientos contables, que debe realizar un arrendador, para fines de arrendamiento operativo:

Cuadro 2.5

Registros contables	
CARGO	ABONO
Asiento 1	
<i>Registro contable, por el pago de la opción de compra del activo, realizada por el arrendatario.</i>	
- Bancos	- Ingresos por rentas o rentas cobradas por adelantado - Iva trasladado
Asiento 2	
<i>Registro por la depreciación acumulada, por motivo del arrendamiento operativo.</i>	
- Gastos por depreciación	- Depreciación acumulada por el equipo arrendado

Fuente: PCGA

El Arrendatario debe Contabilizar:

1. Las rentas deben cargarse a resultados de manera sistemática, durante el periodo del arrendamiento. En este caso el arrendatario tiene la

opción de utilizar un método más adecuado, de tal manera que pueda reflejar los beneficios obtenidos por el goce del activo arrendado, y

2. Todas las rentas variables deben contabilizarse conforme se devenguen, y se cargan a resultados.

El asiento contable, correspondiente al arrendatario, se identifican en el siguiente cuadro:

Cuadro 2.6

Registros contables	
CARGO	ABONO
Asiento 1	
<i>Asiento contable del pago de rentas por medio de arrendamiento operativo.</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Gastos o rentas por adelantado - Iva acreditable 	<ul style="list-style-type: none"> - Bancos

Fuente: PCGA

2.2.4. Presentación y revelación del arrendamiento operativo, en los estados financieros

1. El arrendador, debe presentar los bienes arrendados en el balance general, junto a las cuentas de inmuebles, maquinaria y equipo.

En éste estado financiero, el arrendador debe revelar el importe del costo y el valor en libros del activo, y su depreciación correspondiente a la fecha del último balance. También presentar el importe de rentas pendientes de cobro, así como exponer las rentas de los próximos cinco

años. Las rentas variables, al igual que el arrendamiento capitalizable deben ser incluidas en el estado de resultados.

Revelar un análisis general, de los puntos más importantes del contrato.

2. **Él arrendatario, presentará en los estados financieros, algunos aspectos esenciales del contrato de arrendamiento.**

Señalar las rentas enviadas a resultados por cada periodo, donde se presente el estado de resultados, haciendo la separación de los pagos mínimos efectuados así como de las rentas variables existentes y en su caso, por ingresos por subarrendamiento.

Quando se trate de un contrato no cancelable por mas de un año, se debe de notificar el importe de los pagos futuros, y de igual forma el importe y totalidad de los siguientes cinco años de pagos mínimos. Tratándose de subarrendamientos, debe presentar el arrendatario, en los estados financieros, el importe de los pagos mínimos que están pendientes de recibir en el futuro, por dicho periodo no cancelable.

De la misma manera que él arrendador, se debe presentar un descripción amplia de los contratos, tales como, la base para la determinación de las rentas variables, las opciones de renovación y compra del activo rentado, conjuntamente con sus actualizaciones para las rentas. (PCGA, Boletín D-5 :Párrafo 63)

Una última observación son las restricciones que pudieran aparecer en el contrato, como el pago de dividendos y la contratación de deuda.

Por lo que se refiere a subarrendamientos y otras operaciones similares, el boletín D-5 nos presenta algunas situaciones que pueden darse como:

1. En caso de que una propiedad, vuelva a ser arrendada (subarrendada), por el arrendatario inicial hacia un tercero, siempre y cuando exista un convenio entre las contratantes originales.
2. Cuando existe una sustitución del arrendatario original, por otro arrendatario, este último es obligado principalmente, para fines del contrato.
3. Cancelación del contrato original, por un contrato nuevo, donde especifica la sustitución del arrendatario original.

En estos casos, existe una contabilización especial para el arrendador original, donde:

1. Para efectos de subarrendamiento, el arrendador debe seguir contabilizando, como lo venía haciendo, antes de que sucediera el subarrendamiento.
2. En el caso de que exista un nuevo arrendatario, por concepto de subarrendamiento, el arrendador debe cancelar el arrendamiento inicial, y lo considerará como una operación distinta.

La contabilización, que debe efectuar el arrendatario original, por motivo de subarrendamiento, es lo que sigue:

En el caso de sustitución de arrendatario:

1. Sí, el arrendamiento era capitalizable, el arrendatario debe afectar sus resultados por cualquier operación resultante, por la cancelación del contrato, además cancelar las cuentas correspondientes de activo y pasivo.
2. Sí, el arrendamiento era operativo, debe registrarse cualquier operación, como resultado de la cancelación del contrato, afectándose resultados del período.

En el caso de que no se sustituya al arrendatario:

1. Tratándose de arrendamiento capitalizable, el arrendatario debe identificar una vez más, si se clasifica la operación como arrendamiento operativo, o bien capitalizable.
2. En el caso de que el arrendamiento original era operativo, deberá clasificarse de la misma manera, es decir como arrendamiento operativo.

Si existe un nuevo arrendatario, éste debe seguir los mismos registros contables mencionados anteriormente en el punto número 2.2.1. y 2.2.3.

Una vez ya presentadas las reglas de valuación, presentación y revelación del arrendamiento operativo y capitalizable en los estados financieros, que deben seguir, cada una de las partes participantes, se describe en el próximo capítulo el estudio fiscal y jurídico del arrendador y arrendatario, ya que cada uno tiene diferentes tratamientos que deben analizarse.

CAPÍTULO III MARCO LEGAL

En el presente capítulo, se examinarán aspectos muy importantes, sobre el tratamiento fiscal y jurídico, que debe cubrir el arrendatario, ya que tiene un efecto considerable el arrendamiento financiero, dentro de su operación como contribuyente.

3.1. TRATAMIENTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

El código fiscal de la federación, en su artículo 15, define al arrendamiento financiero, como: "un contrato, en la que se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, a un plazo forzoso, obligándose el arrendatario a liquidar una cantidad de dinero, en parcialidades, donde cubrirá el valor de la adquisición, los gastos, costos y los accesorios correspondientes; otorgando las siguientes opciones terminales:

- a. La compra de los bienes tangibles, a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato.
- b. A prorrogar el plazo estipulado en el contrato, para continuar usando el bien, pagando una renta inferior de los pagos que se venían haciendo, conforme a las bases establecidas originalmente.
- c. Tener una participación con la arrendadora financiera, para obtener parte del precio de venta, por la enajenación del activo, arrendado hacia un tercero.

De lo anterior, se tiene que, los contratos de arrendamiento financiero, son aquellos por los que una persona entrega bienes a otra, que se obliga a pagar durante un plazo determinado, una cantidad en dinero que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios, adoptándose al término del contrato alguna de las opciones terminales ya mencionadas.

El contrato de arrendamiento financiero deberá realizarse por escrito y contendrá expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada.

3.2. TRATAMIENTO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Para efectos del impuesto sobre la renta, el arrendatario debe considerar los siguientes aspectos:

a) Deducción del monto original de la inversión

En virtud del contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario deberá efectuar pagos que comprenden el costo del bien, y los intereses que se generen por el financiamiento que proporciona la persona que otorga el uso o goce temporal del bien.

Respecto a la deducción de inversiones, la única explicación que establece la ley, referente a la definición del monto original de la inversión referente al arrendamiento financiero es: "la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo." (LISR, Artículo 48)

Por lo tanto, con base a lo anterior el arrendatario debe considerar como monto original de la inversión, el valor del bien, sin tomar en cuenta los intereses, dicho valor estará sujeto a una deducción, conforme al porcentaje que le corresponda, de acuerdo al artículo 44-45, de la ley del impuesto sobre la renta.

El artículo 44, de la ley del impuesto sobre la renta que señala el porcentaje de depreciación, para un activo fijo de acuerdo a su tipo, según sea el caso. Y el artículo 45 de la mencionada ley, muestra lo referente a las depreciaciones de maquinaria y equipo, de acuerdo al tipo de actividad.

El artículo 50 de la ley del impuesto sobre la renta, hace referencia, cuando se ejerzan cualquiera de las opciones terminales, para fines de deducción se considera lo siguiente:

1. Para el caso de las opciones terminales consistentes en la compra del bien por parte del propio arrendatario, así como el caso de pagos adicionales por prórroga del contrato, el importe de la opción se considerará como complemento del monto original de la inversión deducible, el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción, entre el número de años, que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.
2. En el caso de que se obtenga participación por la enajenación de los bienes a un tercero, el arrendatario deberá considerar como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación.

Una ultima disposición, es en el caso de que cancele el contrato anticipadamente, ya sea por acuerdo o voluntad propia, o bien por incumplimiento, se considerará como deducción, la diferencia entre el monto original de la inversión ya deducido a valores nominales y el monto de los pagos efectuados atribuibles al valor del bien realizados hasta ese momento, sin realizar ajuste de inflación. (LEÓN, 1994 :49)

Por lo que se sugiere con base, a este criterio y debido a que no se pudo elegir ninguna opción terminal, se debe considerar un tratamiento de arrendamiento puro, y por lo que solo se considera deducible los importes efectivamente pagados.

b) Deducción de los intereses o ganancia inflacionaria acumulable.

En este tipo de operaciones, la Ley del Impuesto sobre la Renta, en su artículo 7-A, considera intereses a la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión, así como el ajuste de dichos pagos mediante la aplicación de índices, factores o cualquier otra forma de ajuste.

Por otro lado, la misma Ley señala que se consideran deudas para fines del componente inflacionario, las derivadas de contratos de arrendamiento financiero.

De acuerdo al artículo 7-B, de la misma, hace referencia al cálculo del componente inflacionario, de los créditos o deudas, dicho cálculo corresponde a multiplicar el factor de ajuste mensual, por la suma del saldo promedio mensual de los créditos o deudas, contratados con el sistema financiero o colocados, y el saldo promedio mensual de las demás deudas o créditos." (LISR, Artículo 7-B : Fracción III)

Se considera saldo promedio mensual con el sistema financiero, la suma de los saldos diarios del mes, dividida entre el número de días que corresponda dicho mes. Y por saldo promedio de los demás créditos o deudas se entiende la suma del saldo al inicio del mes y el saldo final del mismo dividida entre dos, donde no se incluirán en el cálculo del saldo promedio los intereses que se devenguen en el mes. Para este tratamiento se considerará la paridad existente en el mes.

El sistema financiero del que se habla, se refiere a las instituciones de crédito, de seguros, de fianzas, sociedades de ahorro y préstamo, casas de bolsa, casas de cambio, y arrendadoras financieras aplicadas en este caso, entre otras.

Se consideran deudas las aportaciones para futuros aumentos de capital y los pasivos y reservas del activo, pasivo, o capital que sean o hayan sido deducibles. (LISR, Artículo 7-B :Fracción V)

Debido al tratamiento del componente inflacionario mencionado anteriormente establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, los intereses devengados a cargo en ocasiones representarán un interés real deducible, cuando éste es menor el componente inflacionario y en otras ocasiones, constituirán una ganancia inflacionaria acumulable, cuando es mayor dicho componente inflacionario.

3.3. TRATAMIENTO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El procedimiento que debe realizar el arrendatario para acreditar el impuesto al valor agregado, así como los requisitos que debe cumplir son los siguientes:

Dentro del artículo 4 de ley del impuesto al valor agregado, marca como acreditamiento "el restar el impuesto acreditable, de la cantidad que resulte de aplicar a los valores señalados en esta ley, la tasa que corresponda según sea el caso." (LIVA, Artículo 4)

Se entiende por impuesto acreditable un monto equivalente al impuesto al valor agregado que hubiera sido trasladado al contribuyente y el propio impuesto que él hubiese pagado con motivo de la importación de bienes o servicios, en el mes o en el ejercicio al que corresponda.

Para efectos del arrendamiento financiero se considera que "el impuesto que podrá diferirse será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme éstos sean exigibles." (LIVA, Artículo 12 :Párrafo III)

Tomando en cuenta que el impuesto se causa sobre el total del precio pactado incluyendo los intereses y que la propia Ley establece que se podrá diferir el impuesto que corresponda a los pagos por concepto de intereses, el arrendatario financiero deberá aceptar el traslado del impuesto al valor agregado en los siguientes momentos:

1. Por lo que se refiere al valor atribuible al bien, al momento en que se envíe o entregue el bien, se cobre parcial o totalmente el precio o se expida el comprobante correspondiente.
2. Por lo que hace a los intereses devengados a cargo, al momento en que los mismos sean exigibles.

En el entendido de que su acreditamiento procederá en los mismos momentos.

3.4. TRATAMIENTO DEL IMPUESTO AL ACTIVO

El impuesto al activo muestra que "tratándose de activos fijos, gastos y cargos diferidos se calculará el promedio de cada bien, actualizando en los términos del artículo 3 de esta ley, su saldo pendiente de deducir en el impuesto sobre la renta al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquellos no deducibles para efectos de dicho impuesto, aún cuando se consideren activos fijos. " (LIA, Artículo 2 : Fracción II)

El arrendatario financiero por tanto, deberá considerar como parte de su activo, los bienes que sean objeto de contratos de arrendamiento financiero, por lo que el tratamiento fiscal aplicable para efectos de dicho impuesto es el de un activo fijo, por lo tanto el valor a considerar para fines de ese impuesto será el monto pendiente por deducir en el impuesto sobre la renta, actualizado.

Por otro lado, la deuda generada en los términos del contrato (intereses devengados a cargo), no se disminuye del valor del activo en el ejercicio, en virtud de que se trata de una deuda contraída con una entidad del sistema financiero. No son deducibles las deudas contratadas con el sistema financiero o su intermediación.

3.5. CÓDIGO CIVIL

Referente a este tratamiento se analizarán varias disposiciones importantes del arrendamiento, y los derechos y obligaciones del arrendatario, así como la forma en que puede terminarse la acción del arrendamiento.

a) Generalidades del arrendamiento

El arrendamiento surge a partir de que dos partes contratantes se comprometen, una de ellas a conceder el uso de un bien, mientras que la otra se compromete a pagar por ese uso, con la fijación de un precio.

El precio pactado se representa por medio de dinero, o bien en otra cosa que sea reconocible, la cual debe ser equivalente al valor del bien. Se considera que se pueden arrendar todos los bienes que se usen, mas no pueden consumirse, con excepción de aquellos que se prohíben.

No podrán participar en arrendamiento los funcionarios, empleados, jueces, magistrados, o cualquier otro, que preste servicios públicos, así como tampoco podrán tomar en arrendamiento aquellos bienes correspondientes a la empresa.

El *Contrato de Arrendamiento* debe cumplir ciertas características, tales como:

- Presentarse por escrito y debe llevar toda la formalidad indispensable para celebrar dicho contrato.
- El contrato de arrendamiento no deja de tener efecto cuando exista muerte del arrendador o por muerte del arrendatario, al menos que exista un acuerdo entre ambas partes contratantes, para que deje de tener efecto.
- Cuando el bien se utilice para servicio público, el contrato dejará de tener efecto.

b) Derechos y obligaciones del arrendatario.

El Código Civil del distrito federal, señala en su artículo 2425 las siguientes obligaciones:

- Cumplir con el pago de la renta conforme a la forma, lugar y el tiempo pactado. En caso de que no se pague la renta en el lugar establecido, se realizará dicho pago en la casa o despacho del arrendatario.
- Tiene la obligación y responsabilidad de responder a los perjuicios del bien arrendado.
- El bien arrendado solo debe utilizarse para el fin por el cual fue arrendado.
- El arrendatario tiene la obligación de pagar la renta desde la fecha en que el bien fue arrendado, salvo que lleguen a un acuerdo contrario.
- El arrendatario puede pagar con frutos, pero si a pesar de esto lo paga a tiempo, tiene obligación de pagar el precio mayor que pudiera costar la fruta en ese momento.

En el capítulo III del Código Civil para el Distrito Federal expresa los derechos del arrendatario:

- Cuando alguna situación de fuerza mayor o fortuita le impide al arrendatario usar el bien, las rentas correspondientes a este lapso de

tiempo no se cubrirán, pero si durará mas de dos meses, entonces se pide rescisión del contrato.

- Cuando solo se impida una parte del activo arrendado, únicamente se pagarán la parte proporcional a las rentas de acuerdo al uso generado, al menos que se opte por la rescisión siempre y cuando dure lo correspondiente a los meses mencionados con anterioridad.
- No se podrá renunciar a ninguno de los supuestos anteriores. (Código Civil del Distrito Federal, 1995 :Artículo 2433)

c) Arrendamiento de los bienes muebles.

Bienes muebles son aquellos que no se encuentran adheridos a la tierra o al suelo, por lo que estos se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar su estructura.

Se presentan a continuación algunos puntos importantes para este efecto:

- En el contrato de arrendamiento deberá fijarse un plazo de duración, si no es así, el arrendatario entenderá que puede regresarlo cuando quiera, esto tendrá efecto una vez transcurridos 5 días de celebrado el contrato. (Código Civil del Distrito Federal, 1995 :Artículo 2460)
- Deberá establecerse si el pago de las rentas será por días, meses, semanas o años, dicho pago se cubrirá según lo establecido.

- Si el contrato se celebra con plazo fijo, este se pagará al vencerse el plazo correspondiente. Además esta obligado a pagar la totalidad del precio acordado ya que los plazos establecidos corresponden a las fechas de pago.
- Cuando el arrendatario devuelva el bien antes del tiempo pactado, y corresponda a un solo precio, el arrendatario deberá pagar íntegramente las rentas correspondientes, o bien si el arrendamiento corresponde a periodos de tiempo, este pagará únicamente hasta la fecha en que haya utilizado dicho activo.
- Cuando un bien mueble necesite reparación, el arrendatario tiene la obligación de hacerlo.
- Los deterioros o pérdidas que presente el bien, son con cargo al arrendatario aún cuando sean por caso fortuito o fuerza mayor, si se comprueban los deterioros o pérdidas serán a cargo al arrendador.

d) Arrendamientos por tiempo indeterminado.

El arrendamiento financiero debe especificar el plazo de tiempo por el cual se arrienda un bien, en caso de no formar parte de una fecha determinada, las partes contratantes pueden llegar a un acuerdo para determinar una fecha donde previamente se debe informar a través de un escrito a la otra persona con quince días de anticipación.

e) Subarrendamiento.

El arrendatario no puede subarrendar un bien, sin previo acuerdo del arrendador, de tal forma que no puede ceder sus derechos, y si éste faltara a esto, es responsable por los daños y perjuicios que le pudieran ocurrir al bien arrendado.

Cuando el arrendador acepte el subarrendamiento, el subarrendatario tendrá todos los derechos y obligaciones del arrendatario anterior.

f) Formas de terminar el arrendamiento.

Existen varios sucesos por los que pudiera terminarse el arrendamiento, el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2483 nos indica lo siguiente:

- Por cumplimiento del objeto y plazo, dispuesto en el contrato de arrendamiento.
- Cuando no se determine el plazo se terminará cuando los participantes lo acuerden, es decir éste será por tiempo indeterminado; en este caso el tiempo excedido que ocurriera el arrendatario tiene la obligación de pagar las rentas correspondientes por dicho tiempo. Sin perder de vista que cualquiera de las partes pueden dar por terminado el contrato.
- Por el acuerdo de los contratantes.
- Puede terminar por cancelación del contrato.

- Por el acuerdo mutuo de los contratantes, para concluir el arrendamiento.
- Por confusión de alguna de las partes.
- Por destrucción del activo arrendado, ya sea voluntaria o involuntariamente.
- Por pérdida del derecho del bien arrendado.
- La terminación puede darse cuando el bien se vaya a utilizar para efectos públicos.

El arrendador podrá dejar sin efecto el contrato cuando:

- Por falta de cumplimiento de las rentas por parte del arrendatario.
- Por desviarse el uso del bien de lo dispuesto originalmente.
- Cuando el subarrendamiento, no se cumpla conforme lo pactado.
- Por posibles daños que pudiera sufrir la cosa arrendada.
- Cuando el arrendatario sin consentimiento del arrendador cambie la forma del bien.

(Código Civil del Distrito Federal, 1995 :Artículo 2489)

El arrendatario puede pedir la rescisión del contrato cuando se presente los siguiente:

- Cuando el arrendador deje de cumplir las obligaciones pactadas.
- Cuando el arrendatario pierda total o parcialmente el bien, es decir, porque deje de usar el bien arrendado por causa de una fuerza mayor o caso fortuito.
- Porque el arrendatario descubra defectos o daños del bien arrendado, los cuales los desconocía.
- Cuando el arrendador se oponga al subarrendamiento, por parte del arrendatario, éste podrá exigir la cancelación del contrato.

(Código Civil del Distrito Federal, 1995 :Artículo 2490)

Por ultimo cabe señalar que el arrendamiento financiero se ha expandido gracias a los beneficios fiscales que otorga a las empresas arrendatarias, ya que además de adquirir un bien, obtienen deducciones que le permiten planear mejor sus operaciones, es por ello que reviste suma importancia este capitulo.

No olvidando que existen aspectos cualitativos y cuantitativos en el arrendamiento financiero, que tiene que considerarse, dichos aspectos se desarrollan en el siguiente capítulo.

CAPÍTULO IV

ASPECTO FINANCIERO

Por lo que respecta a este capítulo, comentaremos otros aspectos importantes dentro del marco financiero, como son, el porqué del arrendamiento financiero, la comparación con otras fuentes de financiamiento afines, su efecto cualitativo y cuantitativo, así como las ventajas y desventajas que tiene el arrendamiento desde este punto de vista.

4.1. MOTIVOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Toda empresa se preocupa por mantener una productividad y calidad en sus operaciones, aprovechando al máximo sus recursos internos y externos, he aquí la parte tan importante que ocupan los activos fijos de una empresa.

El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento externa, en la que hoy en día es muy utilizada por las empresas; regularmente cuando acudes a las instituciones bancarias para solicitar un crédito, en este caso para activos fijos, éste casi siempre es menor al valor real del bien, es por eso que el arrendamiento financiero tiene un papel muy importante, debido a que por medio de éste se obtiene un crédito total correspondiente al valor del activo. Además el arrendatario tiene mayores beneficios ya que lo utiliza y adquiere un rendimiento por el mismo, mientras que el arrendador mantiene la propiedad legal de los bienes adquiridos.

Por lo tanto, no importa quien sea el propietario, si no el rendimiento que genera el activo fijo.

En este caso la relación que prevalece es acreedor y deudor, el primero se refiere al papel que considera el arrendador, al arrendatario (acreedor), y el arrendatario juega el papel de deudor, desde el punto de vista del arrendador. Este enfoque se permanece hasta el final del contrato, y siempre va a representar una cantidad simbólica generalmente del 1% del valor del bien, hasta ese entonces el arrendatario funge como dueño del activo. (SIU; 1998: 98)

4.2. AUMENTO DE CAPITAL, FINANCIAMIENTO BANCARIO Y EMISIÓN DE OBLIGACIONES

El arrendamiento como se mencionaba anteriormente es una fuente de financiamiento externa y este tiene cierta relación con otros tipos de financiamiento, debido a su duración para la obtención de recursos.

- 1) **Aumento de capital.** Este tipo de financiamiento consiste en incrementar el capital de una empresa, a través de las aportaciones de los socios o bien por la admisión de nuevos socios los cuales al ingresar tienen que realizar su aportación correspondiente, y también el aumento puede darse por la retención de utilidades, es decir que a los socios no se les reparta las utilidades correspondiente ya sea a un ejercicio y estas son consideradas como incremento del capital.

En este tipo de financiamiento se manejan algunos aspectos importantes, los cuales dependerán del tipo de empresa de que se trate y las necesidades que la misma tenga.

Dentro de los cuales tenemos:

- En el momento de utilizar el dinero aportado, este no generará un interés por ese uso.
- Se obtiene una mayor control de la empresa y mejora el apalancamiento financiero (pasivo total/capital contable).

El cual se refiere, hasta que punto la empresa ha utilizado medidas de deuda para financiarse, y determina la participación de propios y ajenos de la empresa, por lo tanto mide la contribución de los propietarios así como los fondos proporcionados por los acreedores.

- Regularmente no se establece una fecha para rembolsar el dinero aportado por los accionistas para el incremento del capital.
- Reduce la presión y el estrés que pudiera suscitarse, si existiera la deuda con otra fuente de financiamiento externa. Los socios sentirían menos presión al no pagar interés y amortizaciones de la deuda.
- Existe la posibilidad de acudir a otras fuentes de financiamiento.
- Los accionistas determinarán bajo que políticas financieras y fiscales se fijarán los dividendos de los mismos.
- Al aumentar el capital de la empresa, no significa que estos sean deducibles para efectos fiscales, solo en el caso de los intereses por pasivos, cuando estos existiesen.

- Cuando se emita alguna liquidación, los accionistas son los últimos al tener acceso a los activos fijos.
- 2) **Préstamo bancario.** En este tipo de financiamiento se refiere principalmente a aquellos créditos referentes a maquinaria, construcción o realización de obras o instrumentos útiles para la empresa. Algunas fuentes de este tipo de préstamos son los créditos refaccionarios y los hipotecarios.

Los créditos refaccionarios son aquellos que se emplean para comprar bienes muebles, como maquinaria y equipo, herramientas, útiles, entre otros. Su periodo de duración regularmente es a largo plazo.

Por lo que respecta a créditos hipotecarios industriales, satisfacen necesidades económicas a cambio de una garantía representada por un bien inmueble, generalmente su periodo es a largo plazo.

La empresa debe cumplir con ciertos requisitos, donde debe mostrar las condiciones financieras que tiene la misma así como su solvencia moral.

Las características que muestran este tipo de recursos son: intereses generados por la misma operación, los cuales son enviados a cuentas de resultados, el tiempo para la aceptación del crédito varía según las referencias y antecedentes del cliente, y la garantía se encuentra respaldada por los activos adquiridos o bien, por cualquier otra prenda.

- 3) **Emisión de obligaciones.** Por lo que respecta a obligaciones estas son emitidas por las sociedades anónimas, las cuales representan la participación que tienen los poseedores del crédito, donde estos pueden ser los quirografarios que deben estar respaldadas por la estructura financiera de la empresa, las hipotecarias, respaldadas por un bien inmueble y las obligaciones convertibles donde tienes la opción de volverlas acciones, las fiduciarias, las cuales están garantizadas por un fideicomiso y por último las prendarias donde estas son garantizadas por diferentes bienes.

Una entidad emisora se encarga de que los obligacionistas cumplan con los intereses determinados y conforme al plazo establecido, así como las amortizaciones pactadas.

Los intereses son establecidos de acuerdo a los certificados de la Tesorería de la Federación, aceptaciones bancarias, bonos de desarrollo del gobierno federal, más una sobretasa. (SIU, 1998 :100)

A través de las obligaciones se mejoran las condiciones de crédito, se tiene un financiamiento regulamente a mediano o largo plazo, y puedes realizar pagos anticipados.

Es por eso que se debe realizar un análisis detallado, sobre la fuente de financiamiento que necesitamos, ya que estas traen consigo una serie de gastos y costos, intereses, riesgos, políticas financieras y fiscales, y el componente inflacionario, factores que deben evaluarse para determinar la forma de financiamiento que mas convenga para la empresa.

4.3. ESTUDIO CUALITATIVO

Este aspecto se refiere principalmente a aquellas empresas arrendadoras que se dedican a la celebración de contratos de arrendamiento financiero, estas empresas determinan la gran utilidad, las ventajas y desventajas al efectuarse dicho arrendamiento, estableciendo una serie de requisitos necesarios para dicha celebración. Algunos de estos requisitos son muy parecidos a los que solicitan las instituciones bancarias para otorgar créditos o préstamos.

Los requisitos necesarios para la celebración del arrendamiento financiero, son los siguientes:

- Copia del acta constitutiva, copia de la última escritura de otorgamiento de poderes, copia de las modificaciones en los estatutos de la sociedad, y copia del acta de la última asamblea de accionistas ya sea ordinaria o extraordinaria.(SIU, 1998 :106)
- Presentar estados financieros dictaminados de los últimos tres años, así como las notas correspondientes. En caso de tratarse de una empresa controladora, esta debe presentar estados financieros consolidados y sin consolidar, y si se trata de una empresa subsidiaria proporcionar los propios estados financieros y los consolidados de la empresa controladora.
- Cuando una empresa se dedique a la construcción, ésta deberá presentar la cuenta de obras en proceso, así como cualquier anexo relacionado a ésta.

- Proporcionar estados financieros correspondientes a los últimos tres meses, presentar estados financieros y flujos de efectivo presupuestados referentes a los periodos que solicitan el arrendamiento.
- Suministrar información general, acerca de sus productos, clientes, proveedores, competidores, etc. de tal forma que se pueda tener referencia sobre la empresa.
- Describir el tipo de bien o activo que se solicita, el cual va a ser el objeto del contrato de arrendamiento.
- Y por último el aval, el cual puede ser una persona moral o física.

Los requisitos mencionados anteriormente son solicitados dependiendo de la situación y características de cada empresa, la empresa arrendadora puede solicitar esta información, o en su caso información extraordinaria según sus necesidades.

La arrendadora no solicita garantías adicionales, debido a que el bien arrendado es de su propiedad hasta el momento en que se finalice el contrato, sólo al efectuarse la opción de compra del activo pasa a ser propiedad del arrendatario. Es por eso que la empresa arrendadora se encuentra bien protegida y no requiere ningún otro tipo de garantía.

Con respecto al seguro del activo, puede ser comprado por el arrendatario o por la empresa arrendadora, dependiendo de la situación y los acuerdos

adquiridos al momento del contrato, dicho gasto corre por cuenta del arrendatario.

El procedimiento que generalmente se lleva a cabo para solicitar financiamiento a través del arrendamiento financiero es el siguiente:

1. Surge la necesidad de financiamiento, y el cliente busca las mejores cotizaciones e información acerca de lo que debe presentar.
2. El departamento de promoción de la empresa arrendadora, realiza las cotizaciones para presentárselas al cliente.
3. Los documentos y los estados financieros solicitados, son analizados por los departamentos de crédito para verificar su legalidad así como su consistencia.
4. Una vez revisada la información, se autoriza el financiamiento.
5. Se elabora el contrato y los pagarés correspondientes. Los contratos financieros son examinados por medio de razones financieras, tales como solvencia, apalancamiento, liquidez, rentabilidad y endeudamiento. El contrato y los pagarés son firmados por el cliente.

Con estos aspectos cualitativos determinamos si el cliente o la empresa interesada cuenta con las características necesarias para obtener este tipo de financiamiento, sin embargo con este análisis no es suficiente, por lo que se debe hacer una evaluación cuantitativa para confirmar si la empresa se encuentra en óptimas condiciones.

4.4. ESTUDIO CUANTITATIVO

Una vez que el cliente ha cumplido con todos los requisitos mencionados anteriormente, es necesario examinar las cifras monetarias que se presentan en los estados financieros y la documentación proporcionada.

Este análisis lleva consigo una proyección y un presupuesto sobre los costos y gastos que pueden surgir durante el periodo que se utilice el bien, para este estudio se presentan dos etapas:

1. La primera etapa se refiere a aquellos gastos que se efectúan al momento de firmar el contrato.

Algunos de los gastos que pueden suscitarse en esta etapa son: la primera renta mensual, honorarios por los servicios de arrendamiento, gastos por registro, apertura de crédito, pago de seguros, pago de la opción de compra, la preparación de la documentación solicitada, entre otros.

Cuando se trata de pago de la primera renta mensual, el interés y la fecha de pago de la opción de compra, debe hacerse el siguiente análisis:

- Cuando hablamos de negociar el contrato, regulamente se habla de efectuar pago de rentas vencidas, sin embargo para efectos del arrendamiento financiero se debe cubrir la primera renta mensual a la firma del contrato, por lo que entonces nos referimos a pago de rentas anticipadas, lo

cual representa para el arrendatario mayor costo financiero.
(SIU, 1998 :110)

Par calcular el importe de cada renta mensual vencida por parte de la empresa arrendadora, se tiene la siguiente formula:

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

Donde:

R= valor de las rentas mensuales durante el periodo de vigencia del contrato.

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

i= tasa de interés mensual expuesta en el contrato.

n= número de rentas durante la vigencia del contrato.

Cuando se requiere conocer el importe total del contrato, se multiplicará el valor de la renta por el número de mensualidades acordadas.

La formula para calcular a valor presente los pagos anticipados, se tiene lo siguiente:

$$A=R (1+i) \left[\frac{1- (1+i)^{-n}}{i} \right]$$

Donde:

A= valor presente de las rentas.

R= valor de las rentas mensuales durante el periodo de vigencia del contrato.

i= tasa de interés mensual expuesta en el contrato.

n= número de rentas durante la vigencia del contrato.

- Otro aspecto importante son los constantes cambios en las tasas de interés, y generalmente constituyen un incremento con respecto a la tasa de interés original, lo cual aumenta el costo del financiamiento. Es por eso que hay que darle suma importancia a dichas tasas, así como a los tipos de renta.
- En el caso de efectuarse la opción de compra se supone que el pago se realizará al finalizar el contrato para convertirse en el dueño del bien, sin embargo al momento de firmar el contrato no se habla de los mismos valores, es decir, no es igual el pago presente que el valor del pago futuro.

La formula correspondiente para calculo del valor futuro del capital:

$$S = C (1 + i / m)^{(m \cdot n)}$$

Donde:

S= valor futuro del capital.

C= capital disponible.

i= tasa del interés anual.

m= número de capitalizaciones al año.

n= vigencia del contrato en años.

En el caso de que el arrendatario pague el importe correspondiente a la opción de compra del bien en el momento de la firma del contrato, la empresa arrendadora adquiere un beneficio adicional, debido a que este lo puede invertir.

Para calcular el importe a valor presente de un pago a futuro se tiene:

$$C = \frac{S}{(1 + i / m)^{(m \cdot n)}}$$

Donde:

C= valor actual del pago a futuro

S= valor del pago a realizar en el futuro

i= tasa de interés anual.

m= número de capitalizaciones al año.

n= vigencia del contrato en años.

2. La segunda etapa consiste en aquellos gastos y costos que se realizarán durante el tiempo que se utilice el bien, en ocasiones, el periodo considerado es el de la vida fiscal del activo.

Dichos gastos corresponden a las depreciaciones, intereses, y el componente inflacionario, sin duda estos aspectos van relacionados directamente con la inflación. Por lo que se debe realizar un examen del medio ambiente externo que rodea a la empresa.

Como se mencionó en la primera etapa los intereses juegan un papel importante debido a sus constantes variaciones, una vez más en esta etapa se analizan detalladamente con base a la tasa de interés pactada en la firma del contrato.

Al hablar de tasa de interés es común escuchar la expresión " los intereses son del 30% anual ", esta cifra debe ser analizada y encontrar la tasa efectiva que se está aplicando al contrato. La tasa efectiva, es aquella tasa de interés a la que auténticamente se está invirtiendo capital. (SIU, 1998 :115)

A continuación se presenta la fórmula para determinar la tasa efectiva:

$$T.E. = (1 + i/n)^n - 1$$

Donde:

T.E.= tasa efectiva.

i= tasa de interés nominal anual.

n= número de capitalizaciones durante el año.

Es importante determinar la tasa efectiva que se está aplicando dentro del contrato, debido a las posibles variaciones que puede tener con respecto a la tasa pactada inicialmente.

4.5. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El arrendamiento financiero muestra una serie de ventajas, como son:

1. El arrendamiento financiero permite que la empresa no realice grandes desembolsos de dinero.
2. Protege y libera el capital de trabajo de la empresa.
3. El arrendatario puede escoger el tipo de bien que necesita.
4. Permite elegir al proveedor, el precio y la entrega del equipo.

5. Cuando la empresa arrendadora paga de contado, el arrendatario se beneficia, debido a que puede tener descuentos considerables al cubrir dicho costo.
6. El arrendatario tiene flexibilidad con mercados internacionales, lo que le permite tener un panorama mas amplio sobre los bienes existentes.
7. No se requiere conservación de saldos en las cuentas bancarias, debido a que estas constantemente son correlativas.
8. Al utilizar el activo arrendado, deja libre los activos de la empresa, lo que permite tener otras opciones de financiamiento.
9. El contar con equipo arrendado, permite que los activos de la empresa se vendan y se adquieran incrementos de capital de trabajo.
10. Las cláusulas del contrato son por acuerdo de las partes contratantes, y además se cuenta con la opción de establecer condiciones especiales.
11. El financiamiento es total, es decir cubre al 100% el valor del bien.

Las desventajas que presenta el arrendamiento financiero son las siguientes:

1. Al presentar las ventajas anteriores, tienen un costo adicional, debido a que este tipo de arrendamiento es un poco mas costoso que otro tipo de financiamiento.

2. La tasa de interés es alta, comparada con la tasa bancaria.
3. Las rentas mensuales se ajustan de acuerdo al incremento o decremento que tenga la tasa base que corresponde a la tasa de cotización que presente el certificado de tesorería (CETES), y la tasa de inflación que también habrá de considerarse, lo que genera una inestabilidad económica y provoca que las tasas de interés se vean afectadas, ocasionando problemas de liquidez y solvencia en la empresa.
4. Si el arrendatario requiere cancelar el contrato antes del plazo establecido, deberá cubrir una prima. (SIU, 1998 :127)

A continuación se presenta un cuadro comparativo del arrendamiento financiero con otro tipo de financiamiento afines, con respecto a su análisis cualitativo y cuantitativo:

Cuadro 4.1

Análisis Comparativo

CARACTERÍSTICAS	OBLIGACIONES	CRÉDITO REFACCIONARIO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO
1 Comisiones y gastos por apertura.	SI	SI	SI
2 Gastos Contables. (depreciaciones)	SI	SI	SI
3 Avalúo de bienes	DEPENDIENDO DEL TIPO	SI	NO
4 Honorarios por servicio financiero.	SI	SI	SI
5 Iva sobre intereses.	SI	NO	SI
6 Garantía 2 a 1	SI	SI	NO
7 Primas de Seguro	SI	SI	SI
8 Tasa de interés.	VARIABLE	VARIABLE/FIJA	VARIABLE
9 Forma de pago.	MENSUAL O ANUAL	PAGOS MENSUALES DE CAPITAL O INTERÉS	APLICACIÓN DE FORMULAS
10 Opción de compra.	NO	NO	SI
11 Prórroga del contrato.	NO	NO	SI
12 Participación en las utilidades por ventas a terceros.	NO	NO	SI

Fuente: Investigación propia.

A través de este cuadro nos damos cuenta de la magnitud de las ventajas que tiene el arrendamiento financiero, y hace más fuerte su efecto con la comparación con otras fuentes de financiamiento.

El arrendamiento financiero tiene como ventaja la opción de comprar el bien o prorrogar el contrato, permite la participación en las utilidades por ventas a terceros mientras que otras fuentes no lo permite, se calcula el iva sobre los intereses, entre otras ventajas importantes.

Algunos de los aspectos mostrados en el cuadro anterior, se analizarán más claramente en el siguiente capítulo.

Una vez más se presenta la gran utilidad del arrendamiento financiero, mostrando el análisis cualitativo y cuantitativo que debe aplicarse a cada empresa, según sus características y necesidades.

En el próximo capítulo se presentan otros aspectos importantes que deben considerarse con respecto al arrendamiento.

CAPÍTULO V

ASPECTOS GENERALES A CONSIDERAR

En los capítulos anteriores se han analizado los diferentes aspectos del arrendamiento, como es su enfoque contable, legal, fiscal y financiero, a través de estos estudios nos hemos dado cuenta de la importancia que tiene, y además hoy en día, es una fuente de financiamiento muy utilizada para la adquisición de activos fijos, en este capítulo se examinarán otros puntos esenciales que no deben perderse de vista, tales como su duración, el mantenimiento, garantía, el efecto del contrato, el análisis en caso de devolución del bien arrendado, por mencionar algunos.

5.1. DURACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS

El periodo de duración de los arrendamientos frecuentemente se relaciona con la vida útil del bien, pero esto dependerá de las necesidades que tenga el arrendatario.

Es común que el plazo, durante el cual se renta el equipo es cuando menos del 75%, a un 80% de su vida económica. (JOHNSON, 1986 :529)

Cuando un equipo rápidamente se vuelve obsoleto, tiene como consecuencia que el contrato de arrendamiento también se acorte.

Pero la duración de los arrendamientos dependerá en gran medida del activo que se este arrendando, debido a que todos los equipos tienen características diferentes por lo que su vida útil no puede ser igual. Un equipo de transporte no

tiene la misma vida útil que una computadora, es por eso que dependiendo del bien arrendado, se fijará el periodo de duración.

Regularmente los costos generados por el contrato de arrendamiento pueden ser mayores cuando se considera un periodo corto, en el caso de que se considere como período la vida útil del bien, los costos son menores.

El arrendatario tiene la opción de comprar el bien, si él decidiera no ejercer esta opción debe regresar a la empresa arrendadora el activo, teniendo como desventaja que el equipo puede estar en malas condiciones y además estaría paralizada la inversión efectuada; el arrendador entonces, no podrá vender o rentar el activo a una tasa de rendimiento adecuada.

5.2. ADQUISICIÓN Y MANTENIMIENTO DEL BIEN

EL arrendador o la empresa arrendadora necesitan adquirir equipo y maquinaria de uso general, para posteriormente arrendarlo, generalmente esta característica se presenta en aquellas empresas que rentan automóviles y camiones.

Existe una alternativa de contrato llamada "venta y arrendamiento", la cual consiste en que el cliente vende el equipo o bienes que son de su propiedad a la empresa arrendadora, para que ésta posteriormente no la venda mediante contrato de arrendamiento, es una alternativa más para cubrir las necesidades de la empresa. (PHILIPPATOS, 1979 :530)

Ésta opción puede considerarse como una compra de un activo pagada en abonos, ya que solo puede deducirse fiscalmente lo correspondiente a la depreciación y los intereses acordados

Es por eso que el arrendatario debe determinar que equipo es necesario para su empresa o negocio, de tal manera que podamos solicitarlo a la empresa arrendadora.

Regularmente el arrendatario es quien cubre los gastos de mantenimiento del activo arrendado, en caso de aprovecharse la alternativa antes mencionada, habrá que determinar quien cubrirá estos gastos, ya sea él arrendador o arrendatario.

5.2.1. Arrendamiento con mantenimiento.

El hablar de arrendamiento con mantenimiento o sin mantenimiento, se refiere principalmente a que persona realizará los costos y gastos por este concepto. Cabe mencionar que cualquier equipo arrendado necesita de esta característica.

Los equipos que son usados en arrendamiento constantemente necesitan mantenimiento, la estrategia sería determinar que persona cubrirá los gastos y costos. En ocasiones estas erogaciones son pagados por cuenta del arrendador, entonces estamos hablando de un "arrendamiento con mantenimiento."

5.2.2. Arrendamiento sin mantenimiento.

Como se mencionó en el primer capítulo, una de las características del arrendamiento financiero es que el arrendatario paga todos los gastos inherentes de conservación, mantenimiento, reparación, impuestos, seguros, etc. de tal forma que es responsable de conservar y reparar adecuadamente la propiedad que está usando.

El arrendamiento sin mantenimiento se refiere entonces, a que el arrendatario se compromete en el contrato de arrendamiento a mantener en buenas condiciones el equipo y tomar los seguros necesarios para su protección. El arrendatario buscará las fuentes para darle el mantenimiento adecuado al equipo y pagará por el mismo.

5.3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento es el medio donde se estipula el acuerdo mutuo del arrendador y arrendatario; obligándose el primero a otorgar el uso o goce temporal de un bien y el segundo a efectuar las rentas, gastos, y demás accesorios por el uso del mismo.

El contrato de arrendamiento debe efectuarse por escrito y contiene condiciones y cláusulas importantes para su efecto como la vigencia o duración del arrendamiento, las provisiones para su cancelación, las cantidades, y fechas de pago, las cláusulas de renovación, las opciones de compra, las provisiones de mantenimiento y otros costos relacionados.

En el Código Civil para el Distrito Federal se mencionó algunos puntos por los que puede ser cancelado el contrato de arrendamiento, sin embargo otros autores señalan desde el punto de vista financiero que éste no puede ser cancelado, por lo que el arrendatario debe responder con los pagos acordados al inicio del contrato, como respuesta a la utilidad que le ha dado el bien arrendado.

Si el arrendatario decidiera no seguir adquiriendo el servicio del activo arrendado, su obligación contractual es la de realizar los pagos hasta el vencimiento del contrato. (GITMAN, 1996 :642)

Existen otros aspectos importantes del arrendamiento los cuales se explicarán por separado en los siguientes temas.

5.3.1. Garantía.

En el momento que solicitamos un financiamiento a través del arrendamiento financiero, se necesita brindar cierta confianza a la empresa arrendadora sobre la capacidad financiera de la empresa.

El arrendador o la empresa arrendataria deberá analizar aspectos trascendentes para proporcionarnos el crédito, tales como, la capacidad crediticia, la estructura que esté financiando, capacidad de generar utilidades, la estabilidad de éstas ganancias, y un aspecto importante, como el margen que existe entre las utilidades y los pagos que se deban hacer por concepto de pago de rentas.

Mientras más seguridad se proporcione a la empresa arrendadora sobre nuestra administración y la situación financiera de la empresa, mayor será la confianza que tendrá en nosotros, para cubrir el pago de rentas.

El arrendador o la empresa arrendataria debe recuperar la inversión realizada y espera obtener un rendimiento considerable por el uso de los bienes puestos en arrendamiento.

5.3.2. Argumento por el cual se arriendan los bienes.

En muchas ocasiones las empresas se ven obligadas a arrendar los bienes o activos que necesitan para realizar sus operaciones, debido a que no tienen la capacidad económica o no es redituable para ellos el comprar directamente un activo, cabe señalar que esto depende del tipo de empresa de que se trate. Por lo tanto la decisión a evaluar sería, entre arrendar o pedir un préstamo, es decir buscar el mejor financiamiento para cubrir nuestras necesidades, aunque cualquiera de las dos alternativas nos proporcionan un servicio de algún activo.

5.3.3. Flexibilidad de los arrendamientos.

El contrato de arrendamiento tiene cierta flexibilidad, tanto para el arrendatario como para el arrendador. El arrendatario se beneficia ya que no realiza ninguna inversión en equipo o desembolso de efectivo de inmediato, si determina que no le conviene el financiamiento por arrendamiento, éste puede retirarse una vez concluido el contrato y tendrá la opción de buscar otras fuentes de financiamiento que le convengan, esto ocurre cuando no ejecuta la acción de comprar el bien, por lo que le permite evaluar otras opciones.

Por otra parte la desventaja que se presenta, es que independientemente de que un bien se arriende o se compre, éste es pagado por el arrendatario ya sea en forma directa o a través de las rentas pactadas; y presenta como ventaja, que tiene la opción de no quedarse con el bien, sobretodo si al arrendatario no le conviene o ha dejado de ser útil para la empresa.

La flexibilidad que se presenta en el arrendador es que, antes de que un contrato de arrendamiento se finiquite, el arrendador ya habrá recuperado la inversión, por los pagos efectuados que realizó el arrendatario por concepto de las rentas, intereses, cargos por servicios, otros costos y gastos. Aunque el arrendador corre el riesgo de que el contrato de arrendamiento se concluya antes del plazo pactado, debido a que el arrendatario puede presentar dificultades en las operaciones de sus negocios, lo que dará como consecuencia que no pague las rentas acordadas y demás accesorios ya mencionados.

En este caso ambas partes contratantes perderían, el arrendador por la inversión que realizó, pero de alguna forma recupera el bien arrendado, mientras que el arrendatario deposito su dinero en manos de otros y no recupero nada, la una ventaja es haber utilizado el bien.

5.3.4. Efecto del Contrato de Arrendamiento.

El efecto del contrato de arrendamiento es hacer del arrendatario, el agente operativo activo de la *propiedad*, y darle a los accionistas del arrendador un ingreso en las utilidades de operación y una deuda a cargo del arrendatario (GERSTENBERG, 1964 :592)

ESTA TESIS NO SE EN
DE LA BIBLIOTECA

En este caso el efecto es, que el arrendador se vea beneficiado, mediante el pago de las rentas y los rendimientos que se obtengan por el conducto del contrato de arrendamiento, además de recuperar la inversión realizada.

5.4. PARTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Las partes que actúan dentro del contrato de arrendamiento, son el arrendador o la empresa arrendadora quien otorga el uso o goce temporal del bien, siendo éste el dueño del activo, y el arrendatario la persona que utiliza el bien arrendado y se compromete a pagar cierta cantidad de dinero pactada por el servicio otorgado.

5.4.1. Quien puede hacer el contrato de arrendamiento.

EL contrato de arrendamiento lo pueden realizar las partes que firman el contrato, refiriéndonos una vez más al arrendador y arrendatario.

El arrendador es la persona quien otorga el uso o goce temporal del bien hacia otra persona denominada arrendador quien debe responder con pagos parciales por el uso del mismo, el arrendatario es responsable también de pagar todos los gastos, costos y accesorios que genere el bien en uso.

5.4.2. Cancelación del contrato de arrendamiento.

Existen diferentes enfoques para determinar si un contrato de arrendamiento puede o no cancelarse, en la mayoría de los casos casi siempre es incancelable lo que significa que el arrendatario debe responder por el compromiso

adquirido, es decir realizar el pago de las rentas aún cuando deje de utilizar el activo.

El dejar de pagar las rentas o intereses, podría ser perjudicial tanto para el arrendador como para el arrendatario.

Anteriormente en el código civil para el Distrito Federal se analizaron diversos aspectos para el contrato de arrendamiento, en el cual señala que un contrato de arrendamiento no deja de tener efecto aún cuando exista muerte por parte del arrendatario o del arrendador, al menos que en dicho contrato lo hayan estipulado. Así también se evaluaron los casos en que el arrendador o arrendatario pueden pedir la rescisión del contrato de arrendamiento, para que éste deje de tener validez.

5.5. DEVOLUCIÓN DE LAS PROPIEDADES ARRENDADAS .

Cuando el contrato de arrendamiento haya sido expirado, el arrendatario tiene la obligación de devolver el bien arrendado, objeto del contrato, en buenas condiciones y de la misma clase o naturaleza equivalente. Por lo que la propiedad arrendada debe mostrar las mismas características originales o más aún, mostrar las mejoras o aumentos realizados por cuenta del arrendatario.

5.6. VENTAJAS Y DESVENTAJAS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO

A continuación se señalan las principales ventajas del arrendamiento en general:

1. El financiamiento del activo es total, es decir representa el 100% de valor del bien.
2. No se realizan desembolsos grandes de dinero inmediatos.
3. Es un financiamiento a largo plazo.
4. Existe flexibilidad, para ambas partes contratantes.
5. El arrendamiento se presta al financiamiento por partes, por lo que no afecta al capital de la empresa.
6. El adquirir un equipo a través de arrendamiento, permite evitar la obsolescencia rápida del mismo.
7. Permite la deducción fiscal de las depreciaciones, gastos e intereses por concepto de pagos de rentas.
8. Cuando se efectúe la "venta y arrendamiento", se tendrá mayor liquidez, por convertir un activo existente en efectivo y al mismo tiempo volver a utilizar el activo por medio del arrendamiento.
9. En el caso de que una empresa se encuentre en quiebra, no se ven afectados sus activos arrendados, puesto que los acreedores no pueden recurrir a los activos y además la propiedad pertenece al arrendador, en el caso de no haberse concluido el contrato.

10. El arrendamiento evita las restricciones dadas en los préstamos comunes.
11. Es otra fuente de financiamiento opcional para obtener recursos.
12. Se tiene la opción de comprar el bien arrendado, o prorrogar el contrato o permitir la participación a un tercero en las utilidades por venta del activo.

Las desventajas que presenta el arrendamiento son las siguientes:

1. La desventaja más trascendente del arrendamiento es que representa un costo muy alto en la compra del activo.
2. El arrendatario no puede realizar mejoras o aumentos al bien arrendado sin consentimiento del arrendador.
3. En la mayoría de los casos el contrato de arrendamiento no es cancelable, lo que provoca restricción y rigidez en las operaciones de la empresa.
4. El activo arrendado puede ser obsoleto anticipadamente, y no exime de responsabilidad del pago de las rentas.
5. Las Tasas de interés son variables y generalmente más altas que las de cualquier otro préstamo bancario.
6. No existe efecto retroactivo para el cumplimiento del plazo del contrato.

Como puede observarse, el arrendamiento financiero tiene un estudio profundo, dentro de cada uno de los aspectos tratados anteriormente, como son: el aspecto contable, fiscal, jurídico, y financiero, sin embargo estos rubros nos permiten establecer bases para efectuar el arrendamiento financiero correctamente y además indicamos sus requisitos, de tal forma que nos permita llevarlo a la práctica.

En el siguiente capítulo se efectuará el caso práctico, aplicándolo a una empresa de esta ciudad, la cual estará sujeta a un análisis financiero, de tal forma que nos indique si ésta, se encuentra en condiciones apropiadas para adquirir un financiamiento por medio del arrendamiento financiero.

CAPÍTULO VI

APLICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En el presente capítulo se aplicarán los elementos teóricos analizados en los temas anteriores, por lo que se realizará un caso práctico de una empresa para determinar cuantitativamente, si el arrendamiento financiero, es una de las mejores fuentes de financiamiento que existen actualmente, además se realizará una comparación con otros financiamientos importantes.

6.1. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Para la aplicación del arrendamiento financiero en una empresa real, el método a utilizar es el deductivo, debido a que se partirá de lo general a lo particular.

A continuación se presenta el objetivo a seguir para la aplicación del arrendamiento financiero.

6.1.1. Objetivo general

“Analizar si el arrendamiento financiero es una de las mejores fuentes de financiamiento para reducir los impuestos en la pequeña empresa.”

Lo que se pretende lograr con esta investigación es determinar que una de las mejores fuentes de financiamiento es el arrendamiento financiero, el cual es muy utilizado hoy en día, debido a las grandes ventajas que muestra, ya que permite hacer deducible los pagos parciales, intereses y los gastos que se generen constituyendo así el monto original de la inversión.

Este tipo de financiamiento es de gran utilidad para aquellas empresas que durante su ejercicio fiscal no tienen gran cantidad de gastos deducibles debido a su giro, a excepción de la compra de automóviles siendo ésta la más importante.

Además con el desarrollo de esta investigación se permitirá acrecentar los conocimientos en el área de finanzas ya que es una inquietud personal, para corroborar si en realidad es la mejor opción para este tipo de empresas, puesto que los resultados que obtengan se darán a conocer en la empresa en donde se llevará a cabo la investigación, con el propósito de sugerir este tipo de financiamiento dándole a conocer las ventajas y desventajas que nos muestra el arrendamiento financiero de tal manera que pueda tomar una decisión.

6.1.2. Hipótesis

“La compra de autos por medio de arrendamiento financiero, es la mejor forma de reducir mis impuestos.”

6.1.3. Técnicas de investigación

Los instrumentos que se utilizarán para el estudio del caso práctico serán, la investigación documental y la entrevista.

La investigación documental permitirá aplicar los elementos teóricos al caso práctico, de tal forma que sirvan de guía para el desarrollo del mismo.

La entrevista tiene como finalidad recopilar información verídica, suficiente y acertada, de tal forma que permita conocer y determinar si la empresa cuenta con elementos suficientes para la aplicación del arrendamiento financiero.

6.2. ANTECEDENTES DE LA EMPRESA

Uruapan es considerada la capital mundial del aguacate, principal fuente de economía, la tierra, el clima y el abundancia de agua, son fenómenos fundamentales para el cultivo, producción, empaclado y comercialización del aguacate, así como el desarrollo de otras actividades en las que destacan: la agricultura, forestal y artesanías, generando ingresos, empleos y adquisición de tecnología para realización de sus procesos productivos, es por eso que surge la necesidad de un proveedor de equipos y materiales de control eléctrico y alta tensión.

Con fecha 16 de Octubre de 1990 se constituyó legalmente "AZUCENA DEL RÍO SANDOVAL", con capital propio 100% mexicano, su administración se encuentra a cargo del propietario, y el departamento de ventas es dirigido por el Ing. J. Jesús Cervantes Contreras, quien cuenta con una amplia experiencia en equipos y control eléctrico, esta empresa se encuentra fiscalmente bajo el Régimen General y constituida como persona física, ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la empresa inicio operaciones teniendo como inventario los artículos elementales para su comercialización.

Actualmente la diversidad del inventario, la calidad de los productos y los precios competitivos, satisfacen las demandas locales y foráneas, complementado esto, con una excelente atención y esmero servicio.

"Azucena del Río Sandoval", ofrece sus productos a clientes importantes de esta ciudad, tales como: Comisión Federal de Electricidad, Industrial Papelera, S.A. de C.V., Industrias Marves S.A. de C.V., Artifibras S.A. de C.V., Chocolate Moctezuma S.A. de C.V., y empacadoras como: Calavo de México, Empacadora San Lorenzo, Aguacates Michoacanos, Misión de México, Fresh Directions, y procesadoras de aguacate, entre otras; además abastece material a los contratistas de esta ciudad y de su alrededor.

El profesionalismo del personal ha contribuido al éxito alcanzado por la empresa, razón por la cual "Azucena del Río Sandoval", capacita a sus empleados con la finalidad de brindar un mejor servicio al cliente.

La preferencia y aceptación de los clientes son otro factor importante, que han hecho posible el crecimiento de la empresa, obteniendo la imagen y el prestigio con que actualmente cuenta.

Fuente: Gerencia General

A continuación se presentan los estados financieros de esta empresa, a través de los cuales se realizará un análisis por medio de las razones financieras, con la finalidad de determinar si la empresa se encuentra en buenas condiciones para obtener financiamiento por medio del arrendamiento financiero.

6.3. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y SU ANÁLISIS

Para realizar el análisis de esta empresa, se realizará el estudio de dos años, correspondientes a 1999 y 2000, dicha evaluación se hará sobre el "Estado de Posición Financiera y el Estado de Resultados".

6.3.1. Análisis financiero

El análisis financiero se utiliza para fines de control interno y nos proporciona bases para tomar decisiones con respecto a la obtención de un financiamiento externo. Éste análisis consiste en evaluar determinados aspectos, tales como: la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones, la estructura del capital contable, los flujos de efectivo, la liquidez, la rentabilidad actual y futura, las principales fuentes y usos de fondos, la tendencia de las utilidades, entre otros.

Cabe mencionar, que el análisis financiero dependerá de las necesidades y de los intereses específicos de cada empresa.

6.3.2. Análisis de estados financieros

El análisis de estados financieros forma parte de un sistema de procesamiento de información, a través del cual se pueden tomar decisiones fundamentadas. Para llevar a cabo éste análisis se requiere el uso de algunas herramientas, como son el uso de razones financieras, a través de las cuales se determina la situación financiera de la empresa, es decir su interpretación nos permite tener conocimiento sobre el desempeño financiero.

6.3.3. Razones financieras

Las razones financieras se pueden derivar del estado de posición financiera y del estado de resultados, para fines de éste estudio se clasifican en: liquidez, rentabilidad, deuda, rotación y actividad. (VAN, 1997 :758)

Cabe mencionar que existen otras razones financieras, y su clasificación depende también del autor de que se trate.

La comparación de las razones financieras de una empresa permite, evaluar cambios significativos y las tendencias de un año a otro, de tal forma que se determine la condición financiera y la rentabilidad de la misma.

A continuación se presentan los estados financieros correspondientes al ejercicio 1999, 2000 y su análisis respectivo:

Cuadro 6.1

Estados financieros 1999

"AZUCENA DEL RÍO SANDOVAL"			
ESTADO DE POSICION FINANCIERA			
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999			
ACTIVO		PASIVO	
Activo Circulante		Pasivo Circulante	
CAJA	13,087.10	PROVEEDORES	595,410.01
BANCOS	216,074.09	ACREEDORES DIVERSOS	70,303.13
CLIENTES	174,106.78	IMPUESTOS POR PAGAR	8,959.30
DEUDORES DIVERSOS	554.94	TOTAL PASIVO CIRCULANTE	674,672.44
PAGOS ANTICIPADOS	18,582.00		
IVA ACREDITABLE	11,540.53		
ANTICIPO A PROVEEDORES	15,208.29		
INV. DE MERCANCIAS	1,202,097.55		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	1,651,251.28	CAPITAL CONTABLE	
		CAPITAL SOCIAL	30,060.00
Activo Fijo		RESULTADO DE EJ. ANT.	645,518.92
EQ. COMPUTO	2,569.08	UTILIDAD DEL EJERCICIO	531,540.45
EQ. TRANSPORTE	227,971.45	TOTAL CAPITAL CONTABLE	1,207,119.37
TOTAL ACTIVO FIJO	230,540.53		
TOTAL ACTIVO	1,881,791.81	TOTAL PASIVO MAS CAPITAL CONT.	1,881,791.81
	_____ Contador		_____ Gerente

Fuente: Investigación propia.

Cuadro 6.2

Estados financieros 1999

"AZUCENA DEL RÍO SANDOVAL"
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

INGRESOS

VENTAS	3,853,620.18
OTROS INGRESOS	1,032.81
DEV. Y DESC. S/VTA.	-19,467.15
INT. BANCARIOS	7,068.97
TOTAL INGRESOS	<u>3,842,254.81</u>

EGRESOS

COSTO DE VENTAS	2,875,859.60
GASTOS DE OPERACION	434,661.97
GASTOS FINANCIEROS	191.56
OTROS GASTOS	1.23
TOTAL EGRESOS	<u>3,310,714.38</u>

UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u><u>531,540.45</u></u>
-------------------------------	---------------------------------

Contador

Gerente

Fuente: Investigación propia.

Cuadro 6.4

Estados financieros 2000

"AZUCENA DEL RÍO SANDOVAL"
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000

INGRESOS

VENTAS	3,974,397.01
OTROS INGRESOS	10.47
DEV. Y DESC. S/VTA.	-22,212.43
INT. BANCARIOS	3,853.69
TOTAL INGRESOS	<u>3,956,048.74</u>

EGRESOS

COSTO DE VENTAS	2,583,358.06
GASTOS DE OPERACION	555,447.57
GASTOS FINANCIEROS	727.54
OTROS GASTOS	140.08
PERDIDA EN VTA. AC. FIJO	11,852.46
TOTAL EGRESOS	<u>3,151,525.71</u>

UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u><u>804,523.03</u></u>
-------------------------------	---------------------------------

Cortador

Gerente

Fuente: Investigación propia.

En el análisis de los estados financieros se obtiene lo siguiente:

RAZONES FINANCIERAS			
"AZUCENA DEL RÍO SANDOVAL"			

Ejercicio 1999	Representado	Ejercicio 2000	Representado
-------------------	--------------	-------------------	--------------

ANÁLISIS DE LIQUIDEZ

Razón de Circulante	2.45	veces	2.60	veces
Razón Severa	0.67	veces	0.89	veces
Razón Margen de Seguridad	1.45	veces	1.60	veces

ANÁLISIS DE ROTACIÓN

Rotación de Cuentas por Cobrar	17	Días	33	Días
Rotación de Inventarios	153	Días	242	Días
Rotación de Proveedores	85	Días	129	Días

ANÁLISIS DE ACTIVIDAD

Ciclo de Operaciones	75	Días	146	Días
----------------------	----	------	-----	------

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD

Razón Margen de Utilidad Neta	13.8633	%	20.3564	%
Rendimiento sobre inversión (ROI)	78.6793	%	66.6482	%
Rendimiento sobre activos (ROE)	28.2465	%	26.7107	%
Razón Cobertura de Interés	2,734	veces	1,123	veces

ANÁLISIS DE DEUDA

Razón de Apalancamiento	55.8911	%	49.7281	%
Razón de Endeudamiento	35.8527	%	33.2123	%

Razón de Circulante = Activo circulante / Pasivo circulante

Esta razón mide la habilidad que tiene la empresa para hacerle frente a sus obligaciones a corto plazo.

Análisis del año 1999

Ésta razón nos indica que la empresa se encuentra con una liquidez apropiada para hacer el pago de deudas, es decir puede cubrir hasta 2.45 veces sus obligaciones a corto plazo, con el activo disponible que tiene.

Análisis del año 2000

En el año 2000, la empresa mantuvo casi la misma tendencia de liquidez, con una pequeña variación hacia bajo de 2.60, sin embargo la empresa ha incrementado su efectivo en relación al año anterior, por lo tanto refleja que la empresa tiene capacidad para hacerle frente a sus obligaciones.

Mientras mayor sea la liquidez que muestre la empresa, mayor es la capacidad de cumplir con sus obligaciones.

Razón Severa = Activo circulante – Inventarios / Pasivo circulante

De igual manera esta razón mide la capacidad para responder a las deudas de la empresa, pero sin depender de el inventario.

Análisis del año 1999

Esta razón es similar a la razón de circulante, a diferencia que no incluye los inventarios, lo que proporciona mayor exactitud en la misma. Sin embargo la empresa muestra resultados bajos, debido a que en el año de 1999, cuenta con poco activo disponible para responder a sus deudas, ya que su resultado es .67 veces, es decir por debajo de 1, lo que indica que la empresa no es capaz de cumplir con sus obligaciones a corto plazo, sin depender del inventario.

Análisis del año 2000

Por lo que respecta a éste año, la empresa ha mejorado obteniendo un incremento de .89, lo que nos indica que la situación de la empresa ésta

mejorando, con respecto al año 1999, sin embargo la empresa todavía no es capaz de cubrir totalmente sus deudas sin depender del inventario, por lo tanto tendría que auxiliarse de su inventario, para cubrir dichas deudas.

Razón Margen de Seguridad = Activo circulante – Pasivo circulante / Pasivo circulante.

El resultado de esta fórmula me indica el capital de trabajo disponible en la empresa, para responder a las deudas contraídas.

Análisis del año 1999

Los resultados de ésta razón muestra que la empresa cuenta con capital de trabajo suficiente para seguir realizando sus operaciones diarias, los resultados obtenidos es de 1.45 veces, por lo que la empresa se encuentra en buena posición.

Análisis del año 2000

En éste año tiene una variación mínima con respecto al año anterior, por lo que sigue mostrando estabilidad con 1.60 veces, lo que significa que la empresa mantiene la capacidad para realizar su actividad.

El análisis de liquidez ha mostrado pequeñas bajas en el año 2000 comparado con el año 1999, sin embargo esta tendencia se refleja en las inversiones realizadas, ya que Azucena del Río Sandoval, adquirió equipo de cómputo y equipo de transporte. Sin embargo, la empresa se encuentra con una liquidez apropiada, para responder a sus obligaciones a corto plazo.

Rotación de Cuentas por Cobrar = (Saldo de cuentas por cobrar / Ventas a crédito) * 365.

La rotación de cuentas por cobrar significa, los días que se conceden de crédito a un cliente, es decir, mide el tiempo que se necesita para cobrar las cuentas pendientes.

Análisis del año 1999

Su rotación es de 17 días, por lo que la cobranza fue rápida, por lo que los clientes tuvieron un periodo de crédito corto.

Análisis del año 2000

Los días de crédito otorgados fueron incrementados, de 17 días a 33 días, por lo que los clientes tardaron más en pagar, es por eso que la cuenta de clientes se muestra con un saldo muy alto, además se proporcionaron préstamos a los empleados, lo que contribuyó de igual forma a este incremento.

Rotación de Inventarios = (Saldo en Inventarios / Costo de ventas) * 365.

Ésta rotación me indica los días que tarda en reponerse el inventario.

Análisis del año 1999

La rotación es de 153 veces, por lo que la empresa tiene una rotación lenta en determinados materiales eléctricos, éste resultado muestra que la mercancía tarda aproximadamente 5 meses en salir a la venta.

Análisis del año 2000

Existe un mayor incremento de rotación de inventarios durante este año, ahora la empresa tarda 242 veces en mover el inventario, obteniendo como resultado un exceso de mercancía paralizada.

Rotación de Proveedores = (Saldo en proveedores / Compras a crédito) * 365.

El resultado que se obtiene significa, los días en que la empresa tarda en pagar a los proveedores, es decir, los días de crédito otorgados a la empresa.

Análisis del año 1999 y 2000

La rotación de proveedores en el año 1999 es de 95 días y del año 2000 es de 129 días, por lo que existe un incremento en el último año, esto se debe a que las compras aumentaron, y de igual forma los proveedores ampliaron sus políticas de crédito. Esto representa una ventaja para la empresa, ya que tiene un margen de tiempo para recuperar sus cuentas por cobrar, y posteriormente cubrir sus cuentas por pagar.

Ciclo de Operaciones = Días de cuentas por cobrar + Días de rotación de inventario – Días de proveedores.

El ciclo de operaciones nos señala en días, lo que tarda la empresa en comprar, vender, cobrar y pagar.

Análisis del año 1999 y 2000

La empresa realiza su ciclo de operación durante el año 1999 de manera normal, es decir compra, vende, cobra y paga en 75 días, mientras que en el año 2000 aumentó a 146 días, por lo que la empresa empeoró en este caso, debido a que se duplicó el periodo de crédito a clientes, y de igual forma la empresa tardó más días en liquidar sus deudas con proveedores.

Razón Margen de Utilidad Neta = Utilidad neta / Ventas netas

La razón de margen neto, se refiere al % de utilidad que se generan por las ventas de la empresa.

Análisis del año 1999 y 2000

Durante 1999 se obtuvo 13.86% y en el año 2000 un 20.35%, este incremento se debe a los descuentos por volumen otorgados por los proveedores en la compra de materiales, por lo que se refleja mayor utilidad, otra razón importante es el incremento de las ventas con respecto al año anterior, siendo ésta una de las razones más importantes, ya que a pesar de que la empresa, presenta una pérdida en venta de activo fijo, las ventas lograron cubrir dicha pérdida.

Rendimiento sobre inversión (Return Over Investment) = Utilidad neta / Capital contable promedio

El ROI nos indica que por cada peso que han invertido los accionistas, yo obtengo determinada utilidad, representada en %.

Análisis del año 1999 y 2000

Por lo que respecta al año 1999 se obtuvo 78.67% lo que indica una excelente rentabilidad en la empresa, y en el año 2000, tiene una pequeña disminución, dando como resultado una rentabilidad del 66.64%, sin embargo la empresa se encuentra en óptimas condiciones, a pesar de que los socios invirtieron un poco más durante este año, comparándolo con el año anterior.

Rendimiento sobre activos (Return Over Equity) = Utilidad neta / Activo total
Su resultado representa el % y significa el rendimiento obtenido por cada inversión en mis activos totales.

Análisis del año 1999 y 2000

La rentabilidad en el año 1999 fue favorable con un 28.24%, mientras que en el año 2000 es de 26.71%, esta variación se deriva, de la pérdida en venta de activo fijo a un precio menor de su valor en libros, sin embargo esta variación no

es muy considerable, debido a que la empresa mantiene un equilibrio en las inversiones de activos.

Razón de Cobertura de Intereses = Utilidad de operación / Intereses financieros

De acuerdo a la utilidad de operación, la empresa puede responder "n" veces los intereses financieros.

Análisis del año 1999 y 2000

Respecto a la cobertura de intereses la empresa se comporta positivamente ya que durante el año 1999 puede cubrir 2734 veces, y en el año 2000, 1123 veces, por lo tanto, con la utilidad de operación obtenida puede responder a este pago de intereses financieros.

Sin embargo al efectuar la comparación de los años, observamos que en el año 2000 disminuyó considerablemente esta cobertura, el motivo de este cambio, es que los gastos de operación de 1999 fueron mucho menores que en el año 2000.

Razón de Apalancamiento = Pasivo total / Capital contable

El apalancamiento me indica que % de mi capital tendría que utilizar, si en un momento determinado liquidará todas mis deudas.

Análisis año 1999 y 2000

Esta razón refleja que en el año 1999 la deuda total, representa un 55.89% del capital contable, y durante el año 2000 disminuyó a un 49.72%, lo que significa que los financiamientos representan un menor % con respecto al capital contable.

Razón de Endeudamiento = Pasivo total / Activo total

La razón de endeudamiento refleja el % que se debe, de todos los bienes que tiene la empresa.

Análisis año 1999 y 2000

El endeudamiento de la empresa se comporto estable durante los dos años. En 1999 el 35% de los activos totales fueron financiados por fuentes externas y en el año 2000 el 33%, el resto lo aportaron los dueños; de tal forma que las inversiones realizadas en activos totales son aceptables, por lo que la solvencia es adecuada.

Las razones financieras aplicadas nos determinan la situación financiera de la empresa, donde obtuvimos como resultado, que la empresa esta en posibilidades obtener un financiamiento por medio del arrendamiento financiero, a continuación se presenta los requisitos y la justificación del arrendamiento.

6.4. REQUISITOS DEL ARRENDAMIENTO Y SU JUSTIFICACIÓN

Una vez efectuado el análisis de los estados financieros de la empresa "Azucena del Río Sandoval", tenemos algunos requisitos indispensables para poder efectuar la aplicación del arrendamiento financiero.

A continuación se presentan los requisitos y las condiciones que la institución arrendadora solicita para llevar a cabo el financiamiento por medio del arrendamiento financiero:

La empresa "Azucena del Río Sandoval" solicita un financiamiento de arrendamiento financiero a una institución arrendadora, de una camioneta pick up, RAM 1500 Cust, tipo austera, siendo ésta con las características necesarias para dicha empresa.

La arrendadora ofrece la siguiente opción: (supuestos del contrato)

Precio de la unidad: \$ 154,326.61 (monto original de la inversión)

Tasa de interés: 12 %

Tasa probable de incremento a la tasa base: 2 %

Plazo del arrendamiento financiero: 2 años (24 rentas mensuales)

Cuota anual de seguros: 7 %

Depreciación anual: 25 %

Gastos de registro de contrato: 2 %

Opción de compra: 5 %

Inflación estimada (COMPIN): 8 %

Tasa de ISR: 35 %

Tasa de IVA: 15 %

Tasa de PTU: 10 %

Estos son algunos de los conceptos más importantes que se manejan dentro del arrendamiento financiero, por medio de estos datos se determinará la renta mensual, la tabla de amortización, los asientos contables, integración de los pagos, entre otros.

Como se ha venido mencionando el arrendamiento financiero, es una forma de financiamiento muy rentable para algunas empresas, ya que permite hacer deducible las rentas fijas, los intereses, los gastos y consecuentemente efectuar su depreciación correspondiente, por lo que brinda mayores ventajas a la empresa, por permitir la deducción fiscal, además al final de contrato permite comprar el automóvil a un precio menor, es decir, a un valor actual en el mercado, en el momento de la compra, pero como característica de automóvil usado, y por otra parte permite la prórroga del contrato. Las empresas que hagan uso de este financiamiento evitan la obsolescencia del automóvil, debido a que las empresas constantemente necesitan cambiar de auto por su actividad empresarial.

6.5. DESARROLLO DEL ANÁLISIS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Corresponde ahora efectuar el desarrollo del arrendamiento financiero, éste análisis consistirá en determinar la renta mensual, la tabla de amortización, los resultados de los supuestos del contrato, la integración del primer pago, la determinación del costo de capital, los beneficios fiscales y los asientos contables correspondientes.

6.5.1. Determinación de la renta mensual

Una de las características del arrendamiento financiero, es la determinación de la renta mensual, para poder desarrollar la tabla de amortización. Anteriormente en el capítulo IV, se mostró la fórmula correspondiente para determinar la renta mensual, indicando lo siguiente:

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

Sustitución de datos:

$$R = \frac{154,326.61 * 0.01166666}{1 - (1 + 0.01166666)^{-24}} = 7,409.67$$

Por medio de la renta mensual, podemos determinar el valor total del contrato, el cual se determina de multiplicar el valor de las rentas mensuales por el número de mensualidades estipuladas en el contrato, dicho valor se encuentra reflejado en la siguiente tabla de amortización.

6.5.2. Determinación de la tabla de amortización

A continuación se presenta la tabla de amortización, la cual nos indica el desarrollo del arrendamiento financiero, durante el periodo de duración del contrato:

Cuadro 6.5

Tabla de amortización
"AZUCENA DEL RÍO SANDOVAL"
TABLA DE AMORTIZACIÓN

Número de Renta	Capital insoluto por pagar	Valor de la renta mensual	Interés integrado en renta	Capital integrado en renta	Iva de los intereses	Total de cada mensualidad
A	B (B-E)	C	D (B*1.166666667%)	E (C-D)	F (D*15%)	G (C+F)
0	154,326.61		0.011666667			
1	154,326.61	7,409.67	1,800.48	5,609.19	270.07	7,679.74
2	148,717.42	7,409.67	1,735.04	5,674.63	260.26	7,669.92
3	143,042.79	7,409.67	1,668.83	5,740.83	250.32	7,669.99
4	137,301.96	7,409.67	1,601.86	5,807.81	240.28	7,649.94
5	131,494.15	7,409.67	1,534.10	5,875.57	230.11	7,639.78
6	125,618.58	7,409.67	1,465.55	5,944.12	219.83	7,629.50
7	119,674.47	7,409.67	1,396.20	6,013.46	209.43	7,619.10
8	113,661.00	7,409.67	1,326.05	6,083.62	198.91	7,608.57
9	107,577.38	7,409.67	1,255.07	6,154.60	188.26	7,597.93
10	101,422.79	7,409.67	1,183.27	6,226.40	177.49	7,587.16
11	95,196.39	7,409.67	1,110.62	6,299.04	166.59	7,576.26
12	88,897.35	7,409.67	1,037.14	6,372.53	155.57	7,565.24
13	82,524.82	7,409.67	962.79	6,446.88	144.42	7,554.08
14	76,077.94	7,409.67	887.58	6,522.09	133.14	7,542.80
15	69,555.85	7,409.67	811.48	6,598.18	121.72	7,531.39
16	62,957.67	7,409.67	734.51	6,675.16	110.18	7,519.84
17	56,282.51	7,409.67	656.63	6,753.04	98.49	7,508.16
18	49,529.48	7,409.67	577.84	6,831.82	86.68	7,496.34
19	42,697.65	7,409.67	498.14	6,911.53	74.72	7,484.39
20	35,786.13	7,409.67	417.50	6,992.16	62.63	7,472.29
21	28,793.97	7,409.67	335.93	7,073.74	50.39	7,460.05
22	21,720.23	7,409.67	253.40	7,156.26	38.01	7,447.68
23	14,563.97	7,409.67	169.91	7,239.75	25.49	7,435.15
24	7,324.22	7,409.67	85.45	7,324.22	12.82	7,422.48
TOTALES		177,831.97	23,505.36	154,326.61	3,525.80	181,357.78

Fuente: Investigación propia.

La tabla de amortización es uno de los instrumentos que se manejan dentro del arrendamiento financiero, ya que por medio de la misma obtenemos una serie de datos importantes, tales como: las rentas mensuales, el valor total del contrato, los intereses integrados en la renta, el IVA de los intereses, el importe

total a pagar en cada mensualidad, además nos refleja la disminución de la inversión, a través del capital insoluto por pagar.

6.5.3. Resultados de los supuestos del contrato e integración del primer pago

En la siguiente tabla se muestra los resultados que se obtuvieron una vez aplicado cada uno de los porcentajes correspondientes, con base a las condiciones de la arrendadora.

Cuadro 6.6

Supuestos del contrato		
RESULTADOS DE LOS SUPUESTOS DEL CONTRATO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO		
Fecha de inicio de operación	=	01 de enero de 2001
Tasa de interes anual	=	14%
Tasa de interes mensual	=	1.16666667%
Inflación anual	=	8%
Inflación mensual	=	0.66666667%
Renta mensual	=	7,409.67
Valor total del contrato	=	177,831.97
Monto original de la inversión	=	154,326.61
Depreciación del activo	=	38,581.65
Cuota anual de seguros	=	10,802.86
Gastos de registro del contrato	=	3,086.53
Opción de compra	=	7,716.33
Iva total del contrato	=	26,674.80
Iva pagadero a la firma	=	23,148.99
Iva diferido	=	3,525.80
Iva primera mensualidad	=	270.07
Iva por cuota anual de seguros	=	1,620.43
Iva por gastos de registro	=	462.98
Iva por opción de compra	=	1,157.45

Fuente: Investigación propia.

Existen algunas partidas del arrendamiento financiero, que se integran en el primer pago de la renta mensual, tales como la opción de compra, la cuota anual de seguros, los gastos de registro, entre otros, estos rubros dependen de las condiciones que estable la arrendadora.

A continuación se muestra la integración del primer pago:

Cuadro 6.7

Integración del primer pago

INTEGRACIÓN DEL PRIMER PAGO			
Concepto	Importe	Iva	Total de pago inicial
Primera renta mensual	7,409.67	270.07	7,679.74
Cuota anual de seguros	10,802.86	1,620.43	12,423.29
Gastos de registro	3,086.53	462.98	3,549.51
Opción de compra	7,716.33	1,157.45	8,873.78
Iva pagadero a la firma del contrato		23,148.99	23,148.99
Total	29,015.39	26,659.92	55,675.31

Fuente: Investigación propia.

6.5.4. Determinación del Costo de Capital del arrendamiento financiero

Para determinar el costo de capital, primeramente es necesario obtener el beneficio fiscal y posteriormente el beneficio de PTU.

En el capítulo III, se indicó que el arrendamiento financiero es considerado como una deuda, y por lo tanto esta sujeto al cálculo del componente inflacionario (COMPIN), el cual se determinará multiplicando el saldo promedio de deudas por el factor correspondiente, en este caso se aplicará un porcentaje

estimado de inflación; el resultado quedará sujeto para comparación con los intereses devengados a cargo, de tal forma que nos arroje una ganancia inflacionaria o un interés deducible según sea el caso.

El beneficio de PTU (participación de trabajadores en las utilidades de la empresa), se determinará, multiplicando los intereses a cargo por el porcentaje actual de participación.

Para poder determinar el beneficio fiscal y el beneficio del PTU, es necesario indicar el total de los intereses, los cuales estarán sujetos para la determinación de dichos beneficios.

DETERMINACIÓN DEL MOI E INTERESES

	Total a pagar por el arrendamiento	=	177,831.97
Menos:			
	Monto original de la inversión	=	<u>154,326.61</u>
	Intereses devengados a cargo		23,505.36

A continuación se presenta la determinación mensual del beneficio fiscal y el beneficio del PTU, aplicables para el costo de capital:

Enero 2001 (renta 1)

Beneficio fiscal:			
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{154,326.61 + 154,326.61}{2} = 154,326.61$
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	$154,326.61 * 0.66666667\% = 1,028.84$
Menos:			
C	Intereses devengados a cargo	=	<u>1,800.48</u>
	Interés Deducible		771.63
	Impuesto sobre la renta	=	$771.63 * 35\% = 270.07$
D	Beneficio de PTU	=	$1,800.48 * 10\% = 180.05$

Febrero 2001 (renta 2)

Beneficio fiscal:			
A	Saldo promedio de deuda	= $\frac{154,326.61 + 148,717.42}{2}$	= 151,522.02
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	= 151,522.02 * 0.66666667%	= 1,010.15
Menos:			
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=	= $\frac{1,735.04}{724.89}$
	Impuesto sobre la renta	= 724.89 * 35%	= 253.71
D	Beneficio de PTU	= 1,735.04 * 10%	= 173.50

Marzo 2001 (renta 3)

Beneficio fiscal:			
A	Saldo promedio de deuda	= $\frac{148,717.42 + 143,042.79}{2}$	= 145,880.11
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	= 145,880.11 * 0.66666667%	= 972.53
Menos:			
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=	= $\frac{1,668.83}{696.30}$
	Impuesto sobre la renta	= 696.30 * 35%	= 243.70
D	Beneficio de PTU	= 1,668.83 * 10%	= 166.88

Abril 2001 (renta 4)

Beneficio fiscal:			
A	Saldo promedio de deuda	= $\frac{143,042.79 + 137,301.96}{2}$	= 140,172.38
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	= 140,172.38 * 0.66666667%	= 934.48
Menos:			
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=	= $\frac{1,601.86}{667.37}$
	Impuesto sobre la renta	= 667.37 * 35%	= 233.58
D	Beneficio de PTU	= 1,601.86 * 10%	= 160.19

Mayo 2001 (renta 6)

Beneficio fiscal:			
A	Saldo promedio de deuda	= $\frac{137,301.96 + 131,494.15}{2}$	= 134,398.06
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	= 134,398.06 * 0.66666667%	= 895.99
Menos:			
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=	= $\frac{1,534.10}{638.11}$
	Impuesto sobre la renta	= 638.11 * 35%	= 223.34
D	Beneficio de PTU	= 1,534.10 * 10%	= 153.41

Junio 2001 (renta 6)

Beneficio fiscal:			
A	Saldo promedio de deuda	= $\frac{131,494.15 + 125,618.58}{2}$	= 128,556.37
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	= 128,556.37 * 0.66666667%	= 857.04
Menos:			
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=	= $\frac{1,465.55}{608.51}$
	Impuesto sobre la renta	= 608.51 * 35%	= 212.98
D	Beneficio de PTU	= 1,465.55 * 10%	= 146.56

Julio 2001 (renta 7)

Beneficio fiscal:			
A	Saldo promedio de deuda	= $\frac{125,618.58 + 119,674.47}{2}$	= 122,646.53
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	= 122,646.53 * 0.66666667%	= 817.64
Menos:			
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=	= $\frac{1,396.20}{578.56}$
	Impuesto sobre la renta	= 578.56 * 35%	= 202.50
D	Beneficio de PTU	= 1,396.20 * 10%	= 139.62

Agosto 2001 (renta 8)

Beneficio fiscal:			
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{119,674.47 + 113,661.00}{2}$ = 116,667.74
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	116,667.74 * 0.66666667% = 777.78
Menos:			
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=	= $\frac{1,326.05}{548.26}$
	Impuesto sobre la renta	=	548.26 * 35% = 191.89
D	Beneficio de PTU	=	1,326.05 * 10% = 132.60

Septiembre 2001 (renta 9)

Beneficio fiscal:			
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{113,661.00 + 107,577.38}{2}$ = 110,619.19
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	110,619.19 * 0.66666667% = 737.46
Menos:			
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=	= $\frac{1,255.07}{517.61}$
	Impuesto sobre la renta	=	517.61 * 35% = 181.16
D	Beneficio de PTU	=	1,255.07 * 10% = 125.51

Octubre 2001 (renta 10)

Beneficio fiscal:			
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{107,577.38 + 101,422.79}{2}$ = 104,500.09
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	104,500.09 * 0.66666667% = 696.67
Menos:			
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=	= $\frac{1,183.27}{486.60}$
	Impuesto sobre la renta	=	486.60 * 35% = 170.31
D	Beneficio de PTU	=	1,183.27 * 10% = 118.33

Noviembre 2001 (renta 11)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{101,422.79 + 95,196.39}{2}$	= 98,309.59
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	98,309.59 * 0.66666667%	= 655.40
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{1,110.62}{466.23}$
	Impuesto sobre la renta	=	455.23 * 35%	= 159.33
D	Beneficio de PTU	=	1,110.62 * 10%	= 111.06

Diciembre 2001 (renta 12)

Beneficio fiscal:				
A	(Saldo promedio * Inflación)	=	$\frac{95,196.39 + 88,897.35}{2}$	= 92,046.87
B	COMPIN (Sado promedio * Inflación)	=	92,046.87 * 0.66666667%	= 613.65
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{1,037.14}{423.49}$
	Impuesto sobre la renta	=	423.49 * 35%	= 148.22
D	Beneficio de PTU	=	1,037.14 * 10%	= 103.71

Enero 2002 (renta 13)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{88,897.35 + 82,524.82}{2}$	= 85,711.08
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	85,711.08 * 0.66666667%	= 571.41
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{962.79}{391.38}$
	Impuesto sobre la renta	=	391.38 * 35%	= 136.98
D	Beneficio de PTU	=	962.79 * 10%	= 96.28

Febrero 2002 (renta 14)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{82,524.82 + 76,077.94}{2}$	= 79,301.38
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	79,301.38 * 0.66666667%	= 528.68
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{887.58}{358.90}$
	Impuesto sobre la renta	=	358.90 * 35%	= 125.62
D	Beneficio de PTU	=	887.58 * 10%	= 88.76

Marzo 2002 (renta 15)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{76,077.94 + 69,555.85}{2}$	= 72,816.90
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	72,816.90 * 0.66666667%	= 485.45
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{811.48}{326.04}$
	Impuesto sobre la renta	=	326.04 * 35%	= 114.11
D	Beneficio de PTU	=	811.48 * 10%	= 81.15

Abril 2002 (renta 16)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{69,555.85 + 62,957.67}{2}$	= 66,256.76
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	66,256.76 * 0.66666667%	= 441.71
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{734.51}{292.79}$
	Impuesto sobre la renta	=	292.79 * 35%	= 102.48
D	Beneficio de PTU	=	734.51 * 10%	= 73.45

Mayo 2002 (renta 17)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{62,957.67 + 56,282.51}{2}$	= 59,620.09
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	59,620.09 * 0.66666667%	= 397.47
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{656.63}{269.16}$
	Impuesto sobre la renta	=	259.16 * 35%	= 90.71
D	Beneficio de PTU	=	656.63 * 10%	= 65.66

Junio 2002 (renta 18)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{56,282.51 + 49,529.48}{2}$	= 52,905.99
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	52,905.99 * 0.66666667%	= 352.71
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{577.84}{225.14}$
	Impuesto sobre la renta	=	225.14 * 35%	= 78.80
D	Beneficio de PTU	=	577.84 * 10%	= 57.78

Julio 2002 (renta 19)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{49,529.48 + 42,697.65}{2}$	= 46,113.57
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	46,113.57 * 0.66666667%	= 307.42
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{498.14}{190.72}$
	Impuesto sobre la renta	=	190.72 * 35%	= 66.75
D	Beneficio de PTU	=	498.14 * 10%	= 49.81

Agosto 2002 (renta 20)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{42,697.65 + 35,786.13}{2}$	= 39,241.89
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	39,241.89 * 0.66666667%	= 261.61
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{417.50}{165.89}$
	Impuesto sobre la renta	=	155.89 * 35%	= 54.56
D	Beneficio de PTU	=	417.50 * 10%	= 41.75

Septiembre 2002 (renta 21)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{35,786.13 + 28,793.97}{2}$	= 32,290.05
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	32,290.05 * 0.66666667%	= 215.27
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{335.93}{120.66}$
	Impuesto sobre la renta	=	120.66 * 35%	= 42.23
D	Beneficio de PTU	=	335.93 * 10%	= 33.59

Octubre 2002 (renta 22)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{28,793.97 + 21,720.23}{2}$	= 25,257.10
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	25,257.10 * 0.66666667%	= 168.38
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{253.40}{85.02}$
	Impuesto sobre la renta	=	85.02 * 35%	= 29.76
D	Beneficio de PTU	=	253.40 * 10%	= 25.34

Noviembre 2002 (renta 23)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{21,720.23 + 14,563.97}{2}$	= 18,142.10
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	18,142.10 * 0.66666667%	= 120.95
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{169.91}{48.97}$
	Impuesto sobre la renta	=	48.97 * 35%	= 17.14
D	Beneficio de PTU	=	169.91 * 10%	= 16.99

Diciembre 2002 (renta 24)

Beneficio fiscal:				
A	Saldo promedio de deuda	=	$\frac{14,563.97 + 7,324.22}{2}$	= 10,944.09
B	COMPIN (Saldo promedio * Inflación)	=	10,944.09 * 0.66666667%	= 72.96
Menos:				
C	Intereses devengados a cargo Interés Deducible	=		= $\frac{85.45}{12.49}$
	Impuesto sobre la renta	=	12.49 * 35%	= 4.37
D	Beneficio de PTU	=	85.45 * 10%	= 8.54

Una vez ya efectuado el beneficio fiscal y el beneficio de PTU, obtenemos los siguientes resultados:

Intereses devengados a cargo	=	23,505.36
Gastos	=	21,605.73
Beneficio ISR	=	3,354.30
Beneficio PTU	=	2,350.54

Para determinar el costo de capital del arrendamiento tenemos la siguiente formula:

$$\text{Costo de Capital} = \frac{\text{Intereses} + \text{Gastos} - \text{Beneficio fiscal}}{\text{Monto}}$$

Sustitución de formula:

$$\text{Costo de Capital} = \frac{23,505.36 + 21,605.73 - 5,704.84}{154,326.61} = 25.5343197 \%$$

Como podemos observar el resultado obtenido es de un 25.5343197%, dicho porcentaje nos indica lo que realmente cuesta adquirir un financiamiento por medio de arrendamiento financiero, lo cual es considerablemente bajo, lo que beneficia a la empresa.

6.5.5. Asientos contables del arrendamiento financiero

En el capítulo II, se muestran los asientos contables correspondientes al arrendamiento financiero, indicando las cuentas afectadas por el mismo. Cabe mencionar que para fines del caso practico los asientos contables se realizarán de manera anual y únicamente por parte del arrendatario, siendo éste el principal beneficiado.

A continuación se muestra el registro de los asientos contables durante el primer año del contrato de arrendamiento, conforme al boletín D-5 de principios de contabilidad generalmente aceptados:

Asiento 1

Equipo de transporte adquirido por arrendamiento financiero	154,326.61	
Opción de compra del eq. transporte por A.F.	7,716.33	
Intereses no devengados	23,505.36	
Iva acreditable	23,148.99	
Acreeedores por contrato de arrendamiento financiero		185,548.30
Bancos		23,148.99
Asiento inicial por la firma del contrato.		

Asiento 2

Acreeedores por contrato de arrendamiento financiero	88,915.99	
Iva acreditable	2,567.13	
Bancos por la renta mensual		88,915.99
Bancos por el Iva de intereses		2,567.13
Registro de los pagos de las rentas mensuales durante el primer año de financiamiento.		

Asiento 3

Gastos financieros	17,114.19	
Intereses no devengados		17,114.19
Registro de intereses pagados durante el primer año.		

Asiento 4

Gastos por depreciación de activo	38,581.65	
Depreciación acumulada del equipo de transporte por arrendamiento financiero		38,581.65
Registro de la depreciación acumulada del equipo de transporte.		

Asiento 1a

Gastos de operación	13,889.39	
Iva acreditable	2,083.41	
Bancos		15,972.80
Registro de gastos por cuota anual de seguros y gastos por registro.		

El asiento inicial refleja, el registro del monto original de la inversión y la opción de compra, cargando a la cuenta de equipo de transporte adquirido por arrendamiento financiero, este precio es fijado por la arrendadora, también se registra el importe total de los intereses no devengados (intereses a cargo), a pesar de no haber realizado ningún pago de renta, por lo tanto se afecta la cuenta de acreedores por contrato de arrendamiento financiero, por existir el adeudo de estas partidas.

Por otra parte se registra iva, el cual es pagadero al momento de la firma del contrato, afectando la cuenta de bancos, y convirtiéndose este iva, acreditable para el arrendatario.

En el asiento 2, se efectúa el pago de las rentas mensuales, cancelando parte del adeudo a acreedores por contrato de arrendamiento, y se registra lo correspondiente al iva acreditable diferido, pagando estos rubros con la cuenta de bancos.

Una vez efectuado el pago de rentas mensuales, se realiza el asiento 3, el cual corresponde al registro de los intereses devengados a cargo, los cuales se generan, una vez efectuado el pago del capital insoluto, el cual se muestra en la tabla de amortización. Además se realiza la cancelación de los intereses no devengados por estar efectivamente pagados a través de las rentas mensuales.

Otra de las partidas contables que deben realizarse en el arrendamiento financiero, es el registro de la depreciación del activo adquirido por contrato de arrendamiento, siendo éste el asiento 4, donde se carga al gasto la depreciación correspondiente al primer año, y se abona contra la depreciación acumulada del equipo de transporte, afectando nuestro estado de posición financiera.

En el asiento 1-a se registra el pago de la cuota anual de seguros así como los gastos de registro del contrato de arrendamiento, generando un iva acreditable.

Como puede apreciarse estos son los asientos correspondientes al primer año del contrato de arrendamiento, sin embargo, estos muestran la secuencia que debe realizarse mes con mes afectando la misma cuentas indicadas anteriormente.

Los esquemas de mayor correspondientes al primer año del contrato de arrendamiento financiero son los siguientes:

Eq. Transporte adquirido arrendamiento financiero	
1	162,042.94
s	162,042.94

Intereses no devengados	
1	23,505.36
s	6,391.17

Acreedores por contrato de arrendamiento	
2	88,915.99
1	185,548.30
s	96,632.32

Bancos	
	23,148.99
	91,483.12
	15,972.80
s	130,604.91

Gastos financieros	
3	17,114.19
s	17,114.19

Gastos por depreciación	
4	38,581.65
s	38,581.65

Dep. Acum. Eq. Transp. A.F.	
	38,581.65
S	38,581.65

Iva acreditable	
1	23,148.99
2	2,567.13
1a	2,063.41
s	27,799.53

Gastos de operación	
1a	13,889.39
s	13,889.39

En el segundo año del arrendamiento financiero se realizan los mismos asientos contables del primer año, pero aumentando el asiento correspondiente a la opción de compra y efectuando el pago de la cuota anual de seguros.

Asiento 1

Acreeedores por contrato de arrendamiento financiero	88,915.99	
Iva acreditable	958.68	
Bancos por las rentas mensuales		88,915.99
Bancos por el Iva de intereses		958.68
Registro de los pagos de las rentas mensuales durante el segundo año de financiamiento.		

Asiento 2

Gastos financieros	6,391.17	
Intereses no devengados		6,391.17
Registro de intereses pagados durante segundo año.		

Asiento 3

Gastos por depreciación de activo	38,581.65	
Depreciación acumulada del equipo de transporte por arrendamiento financiero		38,581.65
Registro de la depreciación acumulada del equipo de transporte, durante el segundo año.		

Asiento 4

Acreeedores por contrato de arrendamiento financiero	7,716.33	
Iva acreditable por la opción de compra	1,157.45	
Bancos por compra de eq. transporte por A.F.		7,716.33
Bancos por Iva acreditable de opción de compra		1,157.45
Registro del pago de opción de compra de un 5% sobre el MOI, estipulado por la arrendadora.		

Asiento 1b

Gastos de operación	10,802.86	
Iva acreditable	1,620.43	
Bancos		12,423.29
Registro de pago de la cuota anual de seguros.		

El asiento 1 muestra el pago de las rentas mensuales correspondientes al segundo año del contrato de arrendamiento, así como el registro del iva acreditable de los intereses a cargo.

En el asiento 2, se cancela el resto de los intereses no devengados, cargando a gastos financieros y abonando a intereses no devengados.

De igual forma en el asiento 3, se registra la depreciación correspondiente del segundo año del contrato de arrendamiento, afectando las cuentas de gastos por depreciación y la depreciación acumulada de equipo de transporte por arrendamiento financiero.

En el segundo año se efectúa la opción de compra, es decir en este momento se realiza el pago correspondiente del 5% sobre el monto original de la inversión el cual se refiere a \$ 154,326.61 obteniendo un nuevo valor de \$7,716.33 en el momento de la compra.

Durante el primer año se registro este importe cargando a equipo de transporte por arrendamiento financiero y abonando a la cuenta de acreedores por contrato de arrendamiento, puesto que aún no se efectuaba el pago del mismo.

En el asiento 4, se refleja el pago de la opción de compra y el iva acreditable correspondiente a la misma, disminuyendo de tal forma la cuenta de bancos.

Cabe mencionar que no se efectúa ningún pago de intereses por la opción de compra, puesto que la institución arrendadora es quien establece las condiciones del arrendamiento, y solamente se estipulo la tasa de interés correspondiente a las rentas mensuales.

Finalmente en el asiento 1b, se realiza el pago correspondiente a la cuota anual de seguro durante el segundo año del contrato de arrendamiento.

Los esquemas de mayor sobre los resultados del segundo año del contrato de arrendamiento financiero, son los siguientes:

Acreedores por contrato de arrendamiento		Iva acreditable		Bancos					
1	88,915.99	96,632.32	s	s	27,799.53			89,874.66	1
4	7,716.33			1	958.68			8,873.78	4
	96,632.32	96,632.32		4	1,157.45			12,423.29	1b
				1b	1,620.43			111,171.73	s
				s	31,536.08				

Gastos financieros		Intereses no devengados		Gastos por depreciación		
2	6,391.17			3	38,581.65	
s	6,391.17	s	6,391.17	2	6,391.17	
				s	38,581.65	

Dep.Acum.Eq.Transp.A.F.		Gastos de operación			
	38,581.65	s	1b	10,802.86	
	38,581.65	3	s	10,802.86	
	77,163.31	s			

Como se puede observar estos son los principales asientos contables que se realizan, para el registro del contrato de arrendamiento financiero, estos asientos nos reflejan una vez más las ventajas del arrendamiento financiero, permitiendo la deducción de las rentas mensuales, así como de los intereses a cargo por la deuda contratada, el beneficio fiscal que se obtiene a través de la comparación del COMPIN y los intereses a cargo generando un interés deducible, y por otra parte, se efectúa el acreditamiento del iva, generado por los intereses, la opción de compra y los demás accesorios, tales como el seguro y los gastos por registro del contrato, obteniendo así una vez mas ventajas para el arrendatario.

6.5.6. Estados financieros afectados por el arrendamiento financiero por el año 2001 y 2002

A continuación se presentan los estados financieros proyectados, y el efecto del arrendamiento financiero durante el año 2001 y 2002.

Cuadro 6.8

Estados financieros proforma 2001

"AZUCENA DEL RÍO SANDOVAL"			
ESTADO DE POSICION FINANCIERA			
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001			
ACTIVO		PASIVO	
Activo Circulante		Pasivo Circulante	
CAJA	14,888.07	PROVEEDORES	569,991.75
BANCOS	470,073.48	ACREEDORES DIVERSOS	106,007.20
CLIENTES	292,402.66	ACREEDORES POR A.F.	<u>96,632.32</u>
DEUDORES DIVERSOS	15,132.72	TOTAL PASIVO CIRCULANTE	<u>772,631.27</u>
PAGOS ANTICIPADOS	29,701.70		
IVA ACREEDITABLE	43,022.41		
ANTICIPO A PROVEEDORES	15,208.29		
INV. DE MERCANCIAS	<u>2,224,594.98</u>		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	<u>3,105,024.31</u>		
Activo Fijo		CAPITAL CONTABLE	
EQ. COMPUTO	15,905.71	CAPITAL SOCIAL	30,060.00
EQ. TRANSPORTE	390,585.66	RESULTADO DE EJ. ANT.	1,981,582.40
EQ. TRANSPORTE POR A.F.	162,042.94	UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>857,094.46</u>
DEP. ACUM. DE EQ. TRANSP. A.F.	- 38,581.65	TOTAL CAPITAL CONTABLE	<u>2,868,736.86</u>
INTERESES NO DEVENGADOS	<u>6,391.17</u>		
TOTAL ACTIVO FIJO	536,343.83		
TOTAL ACTIVO	<u><u>3,641,368.13</u></u>	TOTAL PASIVO MAS CAPITAL CONT.	<u><u>3,641,368.13</u></u>
_____ Contador		_____ Gerente	

Fuente: Investigación propia.

Cuadro 6.9

Estados financieros proforma 2001

"AZUCENA DEL RÍO SANDOVAL"	
ESTADO DE RESULTADOS	
DEL 1 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001	
INGRESOS	
VENTAS	4,570,556.56
OTROS INGRESOS	10.99
DEV. Y DESC. SVTA.	- 25,544.29
INT. BANCARIOS	4,046.37
TOTAL INGRESOS	<u>4,549,069.64</u>
EGRESOS	
COSTO DE VENTAS	2,970,861.76
GASTOS DE OPERACION	652,654.10
GASTOS FINANCIEROS	763.92
GASTOS FINANCIEROS A.F.	17,114.19
GASTOS POR DEPREC. EQ. TRANSP.	38,581.65
OTROS GASTOS	147.08
PERDIDA EN VTA. AC. FJO	11,852.46
TOTAL EGRESOS	<u>3,691,976.17</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u><u>857,094.46</u></u>
<hr style="width: 20%; margin: auto;"/> Contador	<hr style="width: 20%; margin: auto;"/> Gerente

Fuente: Investigación propia.

Cuadro 6.10

Estados financieros proforma 2002

"AZUCENA DEL RÍO SANDOVAL"			
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA			
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002			
ACTIVO		PASIVO	
Activo Circulante		Pasivo Circulante	
CAJA	17,121.28	PROVEEDORES	368,994.23
BANCOS	489,923.79	ACREEDORES DIVERSOS	101,281.31
CLIENTES	246,542.25	ACREEDORES POR A.F.	-
DEUDORES DIVERSOS	15,132.72	TOTAL PASIVO CIRCULANTE	<u>500,275.54</u>
PAGOS ANTICIPADOS	29,701.70		
IVA ACREDITABLE	46,758.96		
ANTICIPO A PROVEEDORES	15,208.29		
INV. DE MERCANCIAS	<u>3,003,203.23</u>		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	<u>3,675,592.23</u>		
Activo Fijo		CAPITAL CONTABLE	
EQ. COMPUTO	15,905.71	CAPITAL SOCIAL	30,060.00
EQ. TRANSPORTE	390,585.68	RESULTADO DE EJ. ANT.	2,836,676.66
EQ. TRANSPORTE POR A.F.	162,042.94	UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>997,980.83</u>
DEP. ACUM. DE EQ. TRANSP. A.F.	- 77,163.31	TOTAL CAPITAL CONTABLE	<u>3,866,697.70</u>
INTERESES NO DEVENGADOS	-		
TOTAL ACTIVO FIJO	<u>491,371.01</u>		
TOTAL ACTIVO	<u><u>4,366,963.23</u></u>	TOTAL PASIVO MAS CAPITAL CONT.	<u><u>4,366,963.23</u></u>
_____ Contador		_____ Gerente	

Fuente: Investigación propia.

Como se puede observar los estados financieros proforma muestran principalmente, los rubros afectados por el arrendamiento financiero, tales como el activo fijo por la cuenta de equipo de transporte por arrendamiento financiero, adjunta su depreciación, la cuenta de bancos refleja los pagos efectuados, y el incremento del iva acreditable; dichos estados financieros incluyen además proyecciones de otras partidas, tales como ventas, gastos de operación, pago a proveedores, cobro a clientes, efectivo, entre otras.

Por otra parte dentro del pasivo se incremento el acreedor por contrato de arrendamiento, y dentro del capital contable se ve afectado por el estado de resultados, afectando las cuenta de gastos financieros, gastos por depreciación y gastos de operación.

Presentando durante el año 2002, la opción de compra y la cancelación de los acreedores por contrato de arrendamiento, puesto que al final del plazo se efectúa dicha compra, quedando en ceros dicha cuenta.

6.6. COMPARACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OTROS FINANCIAMIENTOS

Para evaluar una vez más las ventajas del arrendamiento financiero se determinará una comparación de otro financiamiento semejante, con el fin de obtener resultados que nos permitan tomar una decisión entre un financiamiento y otro.

6.6.1. Requisitos de la institución bancaria para adquirir un financiamiento

Para adquirir financiamiento de una institución bancaria, en este caso un crédito refaccionario, se debe cumplir algunos requisitos importantes tales como:

- a) Cotización del equipo que se solicita
- b) Ser una personal solvente en el aspecto moral y económico
- c) Ser cuenta-habiente de la institución bancaria
- d) Garantía de 1.5 a 1
- e) Llenar solicitud de crédito

La institución bancaria ofrece la siguiente opción, para adquirir un financiamiento, para la compra de un equipo de transporte:

Financiamiento del banco: 70 % del valor del bien

Tasa de interés anual: 26 % sobre saldos insolutos

Garantía: 1.5 a 1

Plazo: 24 meses

Gastos:

Comisión: 2% sobre financiamiento

Honorarios por servicio financiero (notario): 4,000.00

Otros gastos administrativos: 560.00

Una vez que la institución financiera establece las condiciones y los requisitos, obtenemos los siguientes resultados:

Cuadro 6.12

Opciones de préstamo bancario
**RESULTADOS SOBRE LAS OPCIONES
DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA**

Valor del equipo	154,326.61
Financiamiento del banco	108,028.63
Tasa de interés anual	26%
Tasa de interés mensual	2.16666667%
Garantía 1.5 a 1	162,042.94
Comisión	2,160.57
Gastos administrativos	300.00
Honorarios por servicios financiero	2,500.00

Fuente: Investigación propia.

6.6.2. Tabla de amortización sobre saldos insolutos

La tabla de amortización que se presenta a continuación muestra la disminución de capital, así como el pago de la amortización y los intereses. Presenta como ventaja, que el pago de los intereses es sobre el capital que se debe, por lo éste va disminuyendo conforme se efectúen el pago de las amortizaciones.

A continuación se presenta la tabla de amortización:

Cuadro 6.13

Tabla de amortización sobre saldos insolutos

"AZUCENA DEL RÍO SANDOVAL"				
TABLA DE AMORTIZACIÓN SOBRE SALDOS INSOLUTOS				
Periodo	Amortización	Interés	Saldo	Pago
0	- 108,028.63		108,028.63	
1	4,501.19	2,340.62	103,527.43	6,841.81
2	4,501.19	2,243.09	99,026.24	6,744.29
3	4,501.19	2,145.57	94,525.05	6,646.76
4	4,501.19	2,048.04	90,023.86	6,549.24
5	4,501.19	1,950.52	85,522.66	6,451.71
6	4,501.19	1,852.99	81,021.47	6,354.18
7	4,501.19	1,755.47	76,520.28	6,256.66
8	4,501.19	1,657.94	72,019.08	6,159.13
9	4,501.19	1,560.41	67,517.89	6,061.61
10	4,501.19	1,462.89	63,016.70	5,964.08
11	4,501.19	1,365.36	58,515.51	5,866.55
12	4,501.19	1,267.84	54,014.31	5,769.03
13	4,501.19	1,170.31	49,513.12	5,671.50
14	4,501.19	1,072.78	45,011.93	5,573.98
15	4,501.19	975.26	40,510.74	5,476.45
16	4,501.19	877.73	36,009.54	5,378.93
17	4,501.19	780.21	31,508.35	5,281.40
18	4,501.19	682.68	27,007.16	5,183.87
19	4,501.19	585.16	22,505.96	5,086.35
20	4,501.19	487.63	18,004.77	4,988.82
21	4,501.19	390.10	13,503.58	4,891.30
22	4,501.19	292.58	9,002.39	4,793.77
23	4,501.19	195.05	4,501.19	4,696.24
24	4,501.19	97.53	0.00	4,598.72
TOTALES	108,028.63	29,257.75		137,286.38

Fuente: Investigación propia.

6.6.3. Determinación del costo de financiamiento del equipo de transporte por medio de una institución bancaria

La fórmula para determinar el costo de financiamiento es la siguiente:

$$\text{Costo de financiamiento} = \frac{\text{Suma de intereses} + \text{Gastos}}{\text{Monto}}$$

Sustituyendo:

$$\text{Costo de financiamiento} = \frac{29,257.75 + 4,960.57}{108,028.63} = 31.6752389 \%$$

El costo de financiamiento nos muestra un resultado del 31.6752389%, lo que significa el interés que realmente estamos pagando por adquirir este tipo de financiamiento.

Este porcentaje representa el costo del financiamiento a través de una institución bancaria, donde establece varios requisitos dentro de los cuales es la garantía 1.5 a 1.

Cabe mencionar que se tiene ventaja en este tipo de financiamiento, debido a que los intereses que se pagan son, conforme los saldos insolutos, es decir, la amortización permite la disminución del capital y consecuentemente los intereses respectivos.

Haciendo la comparación del arrendamiento financiero con este financiamiento afín, nos damos cuenta de las ventajas que muestra el arrendamiento financiero, debido a que el costo de financiamiento de la institución bancaria es mucho mayor, que el de un financiamiento por arrendamiento financiero, a pesar de tratarse de financiamiento similares, mostrando así, una mayor ventaja para adquirir este financiamiento.

CONCLUSIONES

Las conclusiones a las que se pueden llegar después del análisis presentado anteriormente, son muchas y variadas. Algunas de ellas podrán ser a favor de considerar el arrendamiento financiero como una nueva herramienta de financiamiento, algunas otras seguramente lo rechazarán como tal. La decisión final a la que se llegue al analizar dentro de la empresa a esta herramienta de financiamiento, dependerá de la negociación del contrato mismo, de las condiciones de operación de otras fuentes de financiamiento, del criterio y proceso analítico de su dirección financiera, y de las posibilidades y situación económica, crediticia y de solidez de la propia empresa.

El arrendamiento financiero es una fuente adicional de crédito para todo tipo de empresas, cuyo costo se ha convertido en competitivo respecto de otras fuentes de financiamiento.

Lo anteriormente expuesto y los resultados a los que se llegaron en el desarrollo de los capítulos anteriores son de aplicación general, por lo que éste difiere del tipo de empresa y de las condiciones en las ésta se encuentre; por lo tanto el análisis y la selección de este financiamiento es una herramienta de financiamiento disponible en un momento dado.

Como puede observarse, existen diversos beneficios en adquirir un financiamiento por arrendamiento financiero, dentro de los cuales están los siguientes:

Primeramente los recursos de la empresa se destinan para las actividades normales de la misma, en lugar de inversión en activos fijos, lo que normalmente requieren fuertes cantidades a invertir.

Las arrendadoras financieras nos otorgan el financiamiento por el valor total del activo, mostrando flexibilidad y evitándonos restricciones dadas en los préstamos comunes.

El beneficio fiscal es un aspecto importante principalmente para el arrendatario, ya que todos los pagos efectuados a la arrendadora son deducibles para efectos del impuesto sobre la renta, contra el caso de adquirirlos con un financiamiento normal, donde únicamente es deducible el porcentaje de depreciación que permite la ley del impuesto sobre la renta.

Además te permite la deducción de los intereses a cargo reflejados en el estado de resultados como gastos financieros, y consecuentemente se realiza la comparación del componente inflacionario, generando así un interés deducible.

Existen otros accesorios que se consideran gastos para fines del arrendamiento financiero, tales como: comisiones, seguros, gastos de registro, honorarios y otros gastos administrativos, los cuales son deducibles de igual forma, para el arrendatario.

El arrendamiento financiero también genera la deducción de la depreciación del activo fijo, a través del porcentaje que establece la ley del impuesto sobre la renta.

El arrendamiento financiero da lugar a que las empresas constantemente cambien de activos, evitando así su obsolescencia.

Por otra parte, el arrendamiento financiero nos permite la opción de compra, en este caso a un precio inferior de su valor inicial, generando así una vez más una ventaja contra otros financiamientos.

Las empresas entonces podrán adquirir el equipo una vez concluido el contrato de arrendamiento, y generando así oportunidad para adquirir un nuevo equipo a través de éste financiamiento.

Por lo tanto estos resultados nos permiten tomar en consideración el financiamiento por arrendamiento financiero, debido a las grandes ventajas que hasta ahora viene presentando.

La empresa sobre la cual se efectuó este análisis se encuentra en condiciones apropiadas para adquirir este tipo de financiamiento, pero dependerá de ella la decisión de tomar esta opción. Como se observó anteriormente el costo del financiamiento del arrendamiento financiero es de un 25.53%, mientras que el préstamo bancario es de 31.67% lo que significa, que el arrendamiento financiero es el financiamiento que se adapta a las necesidades de la empresa, evitando así grandes desembolsos de capital y generando beneficios fiscales para la misma.

Por lo tanto el desarrollo de este análisis permite determinar que el arrendamiento financiero, efectivamente es una fuente de financiamiento recomendable para algunas empresas, sobre todo en aquellas empresas que

durante su ejercicio no tienen gran cantidad de gastos deducibles debido a su giro, a excepción de la compra de automóviles siendo ésta la más importante. Cabe mencionar que los resultados obtenidos, permiten determinar que se cumplió con el objetivo de este trabajo donde determinamos que el arrendamiento financiero, sí es una de las mejores fuentes de financiamiento para reducir mis impuestos, debido a los beneficios fiscales que me proporciona.

A través de este análisis se determinaron bases suficientes para optar por este tipo de financiamiento, debido a la comparación efectuada con otros financiamientos afines, que a pesar de sus excelentes opciones, el arrendamiento financiero sigue siendo una mejor opción para muchas empresas.

BIBLIOGRAFÍA

- 1.- BARANDIARÁN, Rafael. *Diccionario de términos financieros*
Ed. TRILLAS, México 1988, 121pp.
- 2.- BOLTEN, Steven E. *Administración Financiera* Ed. LIMUSA,
tr. Calvet Pérez Ricardo, México 1983, 895pp.
- 3.- CELIS Hernández, Miguel Angel. (et.al.) *Sistemas Actuales de
Financiamiento* Ed. ECASA, México 1992, 262pp.
- 4.- GERSTENBERG, W. Charles. *Financiamiento y administración de
Empresas* Ed. CECSA, tr. Reyes Gil Aurelio,
México 1964, 770pp.
- 5.- GITMAN, Lawrence J. *Administración Financiera Básica*
Ed. HARLA, tr. Aparicio Vázquez Arturo,
3^{era} ed. México 1996, 792pp.
- 6.- JOHNSON, Robert W. *Administración Financiera* tr. C.P. García
Mendoza Alberto, Ed. CECSA, 9^a ed.
México 1986, 723pp.

- 7.- LEÓN Gómez, Felipe. *Análisis Fisoal del Arrendamiento Financiero* Ed. IMCP, México 1994, 61pp.
- 8.- MANUAL de Consulta. *Fuentes de Finansiamento* Dir. Espinoza Villareal Oscar, Ed. IMEF, México 1992, 114pp.
- 9.- MÉNDEZ Morales, José Silvestre. *Eaonomia y la Empresa* Ed. Mc Graw Hill, México 1989, 361pp.
- 10.- MÉNDEZ, Silvestre José. (et.al.) *Dinámica Social de las Organizaciones* Ed. Mc Graw Hill, 2ª ed. México 1991, 243pp.
- 11.- MORENO Fernández, Joaquín. *Las finanzas en la Empresa* Ed. Mc Graw Hill, 4ª ed. México 1989, 509pp.
- 12.- PHILIPPATOS, George C. *Fundamentos de Administración Financiera* tr. Gómez Mont Jaime, Ed. Mc. Graw Hill, México 1979, 518 pp.

- 13.- RODRÍGUEZ Valencia, Joaquín. *Como Administrar pequeñas y Medianas empresas* Ed. ECAFSA, 4ª ed. México 1996, 368pp.
- 14.- SIU Villanueva, Carlos. (et.al.) *Arrendamiento Financiero* Ed. IMCP, 3ª ed. México 1994, 216pp.
- 15.- VAN Home, G. James. *Administración Financiera* tr. Deras Quiñones Adolfo, Deras Escobedo Adolfo Ed. Prentice Hall, 10ª ed. México 1997, 858pp.
- 16.- WESTON Fred, J. (et.al) *Finanzas en Administración* tr. Gómez Mont Jaime, Ed. Mc Graw Hill, 3ª ed. V.2, México 1988, 1094pp.

HEMEROGRAFÍA

- 1.- SIN Autor, *Código Civil del Distrito Federal* Dir. Orozco Flores, Jorge, Ed. ABZ, V. 17, México 1995, 120pp.
- 2.- _____, *Código Fiscal de la Federación* Ed. ECAFSA, México 2000, 210pp.
- 3.- _____, *Ley del Impuesto al Activo* Ed. ISEF, 16ª ed. México 2000, 30pp.
- 4.- _____, *Ley del Impuesto Sobre la Renta* Ed. ISEF, 16ª ed. México 2000, 371pp.
- 5.- _____, *Ley del Impuesto al Valor Agregado* Ed. ISEF, 16ª ed. México 2000, 55pp.
- 6.- _____, *Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados* (Boletín D-5, Boletín C-6) Ed. IMCP, 13ª ed. México 1998, 35pp.