

193



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

U. N. A. M.

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES-CUAUTITLAN

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN



ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO MEDIO DE ADQUISICION DE ACTIVOS FIJOS DEPARTAMENTO DE QUINIERES PROFESIONALES

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE LICENCIADO EN CONTADURIA PRESENTA JESUS ALEJANDRO SALAZAR CASTELLANOS

ASESORA: L.C. ROSA MARIA OLVERA MEDINA

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEX.

2002

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



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.

PAGINACIÓN

DISCONTINUA



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

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

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS



DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN
P R E S E N T E

ATN: Q. Ma. del Carmen García Mijares
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la FES Cuautitlán

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

Administración Financiera como medio de adquisición de activos
financiera

que presenta al pasante: Salazar Castellanos Jesús Alejandro
con número de cuenta: 0002000_P para obtener el título de:
Licenciado en Contaduría

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a 21 de Junio de 2002

PRESIDENTE	<u>L.C. Ma. Trinidad Abad Lindero</u>	
VOCAL	<u>L.C. Rosa María Olvera Medina</u>	
SECRETARIO	<u>L.C. María de Carmen Pérez Castillo</u>	
PRIMER SUPLENTE	<u>C.P. Hilda Pimentel Huarte</u>	
SEGUNDO SUPLENTE	<u>C.P. Ramón Hernández Vargas</u>	

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

II



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

UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

Con base en el Art. 26 del Reglamento General de Exámenes, la Dirección de la Facultad,
autoriza al alumno:

Jesús Alejandro Salazar Castellanos

con número de cuenta: 9312098-8, a presentar la Tesis:

"Arrendamiento Financiero como medio de Adquisición de Activos Fijos".

Bajo la Asesoría del: L.C. Rosa María Olvera Medina

para obtener el TITULO de: Licenciado en Contaduría

PROFESORES QUE INTEGRAN EL JURADO

	NOMBRE	FIRMA Y FECHA DE RECIBIDO
PRESIDENTE	<u>L.C. Ma. Trinidad Rabell Urbiola</u>	<u>[Firma]</u> 31-05-02
VOCAL	<u>L.C. Rosa María Olvera Medina</u>	<u>[Firma]</u> 31/05/02
SECRETARIO	<u>L.R.C. María del Carmen Pérez Castillo</u>	<u>[Firma]</u> 31-05-02
1er. SUPLENTE	<u>C.P. Hilda Pimentel Huarte</u>	<u>[Firma]</u> 31-05-02
2° SUPLENTE	<u>C.P. Ramón Hernández Vargas</u>	<u>[Firma]</u> 31/05/02
* Lo Sustituye	_____	_____
** Lo Sustituye	_____	_____

Atentamente notificamos su participación para la revisión y evaluación, solicitando firme la presente al recibir copia del trabajo y agradeciendo otorgue en un máximo de 30 días su VOTO APROBATORIO.

SECRETARÍA DE ESTUDIOS
SUPERIORES CUAUTITLAN

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuatitlán, Jalisco, México a 28 de mayo de 2002.

L.C. Ma. del Carmen García Mijares y Cueto.

Agradecimientos

A Dios por haberme permitido adquirir los conocimientos para poder realizar la presente tesis.

A mi Madre Guadalupe Salazar Castellanos quien me brindo más que su apoyo incondicional, una amistad, un cariño y respeto a las decisiones propias en los buenos y en los malos momentos.

A la Universidad Nacional Autónoma de México en especial a su Facultad de Estudios Superiores Cuautitlán, quien me dió la oportunidad de ser una persona útil a la sociedad.

A mi asesora Rosa María Olivera Medina por su paciencia y consejo.

A mi familia quien con pequeños detalles apoyaba e impulsaba, el seguimiento y desarrollo de mi carrera.

Dedicada a mi Madre.

Dedicatorias.....	I
Índice.....	II
Objetivos.....	III
Hipótesis.....	IV
Introducción.....	V
Capítulo 1	
Generalidades.	
1.1 Breve historia del arrendamiento.....	1
1.2 Antecedentes en México.....	1
1.3 Definición de arrendamiento.....	4
1.4 Objetivos.....	4
1.5 Características.....	5
1.6 Clasificación del arrendamiento.....	6
1.6.1 Compra - venta.....	10
1.6.2 Arrendamiento Puro.....	10
1.6.3 Arrendamiento Financiero.....	11
1.6.4 Arrendamiento apalancado.....	12
1.7 Ventajas y desventajas.....	13
Capítulo 2	
Código Civil.	
2.1 Definición del contrato de arrendamiento.....	21
2.2 Elementos del contrato de arrendamiento.....	21
2.2.1 Sujetos.....	21
2.2.2 Objeto.....	22
2.2.3 Elementos de validez.....	23
2.3 Características del contrato.....	24
2.3.1 Formales.....	24
2.3.2 Particulares.....	25
2.4 Sujetos del arrendamiento.....	26
Capítulo 3	
Aplicación de Leyes.	
3.1 Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.....	29
3.2 Código Fiscal de la Federación.....	29
3.3 Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento.....	31
3.4 Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento.....	32
3.5 Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.....	33
3.6 Ley del Impuesto al Activo y su Reglamento.....	33
3.7 Normas Contables a Nivel Nacional.....	34
3.8 Normas Contables a Nivel Internacional.....	38
Capítulo 4	
Caso Práctico.	
4.1 Mecánica contable para el arrendatario.....	43
4.2 Mecánica contable para el arrendador.....	59
Conclusiones.....	68
Bibliografía.....	69
Anexos.....	70

Objetivos.

Objetivo General

Evaluar los arrendamientos enfocados a la Contaduría, orientados al público, en especial aquellos involucrados en arrendamientos o interesados en la adquisición de activos.

Objetivos Específicos

Delimitar el conocimiento del Arrendamiento Financiero de otros arrendamientos como medio de adquisición de Activos Fijos.

Analizar al Arrendamiento Financiero como medio de adquisición de Activos Fijos.

Determinar las impacto Fiscal y Financiero.

Revelar su aspecto contable.

Demostrar sus ventajas y desventajas.

Hipótesis

Si la adquisición de activos fijos es el medio por el cual una empresa opera, se desarrolla y crece, entonces el Arrendamiento Financiero no representa un fuerte desembolso inmediato para la adquisición de activos fijos.

Introducción

El arrendamiento en México, es poco utilizado debido a que los costos de inversión en un principio son considerables, y aunque en la mayoría de los casos las rentas son bajas, dependiendo del bien u objeto a arrendar, las empresas que van a conseguir un activo optan por comprar a crédito bancario o de otro tipo, dado que la mayoría de las empresas arrendadoras no utilizan el Arrendamiento Financiero que asegura al arrendatario alguna opción terminal ya sea la de adquisición, renta a un tercero o continuar el contrato con rentas más bajas.

En el capítulo no.1 estudiaremos la historia del arrendamiento en México, su desarrollo a través de las turbulencias económicas, la forma es que poco a poco se fue estructurando y convertido en una parte importante de las organizaciones de auxiliares de crédito.

En el capítulo no.2 relacionaremos el concepto de contrato como parte fundamental para que se de el arrendamiento de cualquier tipo además de los elementos que le dan forma como los elementos de validez, los sujetos que la integran y los objetos susceptibles de ser arrendados.

En el capítulo no.3 conoceremos los aspectos legales así como sus reglamentos en materia de arrendamiento, y explicaremos las leyes que lo rigen. Además de como se puede contabilizar con las normas internacionales y nacionales.

En el capítulo no.4 estudiaremos la mecánica contable desde el punto de vista arrendador y arrendatario, así como las distintos cálculos y operaciones que le acompañan.

Capítulo 1

Generalidades

1.1 Breve historia del arrendamiento

Es difícil precisar la fecha exacta, sin embargo hay indicios que en Mesopotamia, con el surgimiento de las primeras ciudades * hacia el año 4000 A.C. y en Babilonia en 1690 A.C. 1 * se rentaban la tierras y herramientas de campo, cuyo pago era parte de la cosecha; los fenicios que tenían puertos importantes como Tiro, Biblos y Sidón basaron parte de su desarrollo en el arrendamiento de embarcaciones dedicadas a dicha tarea.

En la etapa moderna

El Arrendamiento Financiero surge en Estados Unidos e Inglaterra; en los años 50's como mecanismo innovador en la adquisición de activos fijos, impulsando con ello su crecimiento y desarrollo, sin sacrificar su liquidez y solvencia, así como otras restricciones con cualquier otro tipo de crédito contratado.

* En los años 60's se autorizó a los bancos de Estados Unidos para que se incorporaran al negocio del arrendamiento; y en 1970 2 * su intervención se incrementó al recibir la autorización para formar grupos financieros, que contarán con una arrendadora.

En la actualidad el Arrendamiento Financiero se ha convertido en una fuente importante de financiamiento, cerca del 80% de las empresas de E.U. lo están empleando; y del 9% al 8% en Canadá y Japón, el número de compañías arrendadoras en Japón ascienden a 600 con 26 años de experiencia en la actividad.

En Latinoamérica corresponde a Brasil, Venezuela, México, Colombia y Chile en ese orden de importancia en la actividad en lo que a recursos generados se refiere.

1.2 Antecedentes en México

Ámbito Nacional

El inicio del arrendamiento en Latinoamérica corresponde en el ramo a Brasil, Venezuela y México, en otros países se emplea en menor grado.

* A principios de los años setenta, el Arrendamiento Financiero era una actividad prácticamente desconocida en México, sin embargo un grupo de empresas se aventuraron en esta actividad, y el 2 de julio de 1975 en la Ciudad de México constituyeron la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras A.C.; 3 * con el propósito básico de representar los intereses de las Arrendadoras Financieras en todos los foros.

* Fundada el 2 de julio de 1975 4 *; para propiciar la comunicación entre las Arrendadoras Financieras existentes en el país, y para promover en forma conjunta aquellas

gestiones, trámites o iniciativas que beneficien a las Arrendadoras Financieras en su conjunto.

Las primeras arrendadoras en México tuvieron aceptación, debido a las ventajas que ofrecía, cada una tenía el respaldo de una institución financiera extranjera a empresas pequeñas medianas y grandes; esto era un factor de apoyo para las empresas pequeñas y medianas, aunado a las ventajas fiscales, ya que las rentas eran deducibles en su totalidad.

Las arrendadoras y su actividad crecieron en forma moderada, pero debido a la disminución de los incentivos fiscales y a las crisis económicas de 1969 y 1982⁵, hicieron que el volumen de operaciones se viniera abajo; antes al arrendamiento se le consideraba como entidad mercantil.

* La fuerte devaluación de la moneda en 1982 alzó el tipo de cambio en un 700%⁶ lo que trajo consigo problemas de liquidez, ya que las deudas de las arrendadoras con sus socios foráneos se acrecentaron, por el aumento de la cartera vencida (30%), los clientes de las arrendadoras tenían ingresos en moneda nacional, pero las deudas de las arrendadoras eran en moneda extranjera, y eran la base para el 90% de su actividad.

Con el cierre de los créditos internacionales, las arrendadoras tuvieron que negociar con proveedores extranjeros, la reestructuración de pasivos; todo esto debido a la nacionalización de la banca, aun cuando después de dos años los ex-accionistas de los bancos supieron que su inversión sería reintegrada, no querían volver a tomar el control de las arrendadoras debido a la inestable situación económica, por otro lado la institución financiera extranjera prefería continuar como Sociedad Nacional de Crédito a fin aumentar sus posibilidades de recuperación de activos.

* Durante 1982 y 1983 se dieron a conocer una serie de leyes y reglamentos de control⁷, hacia las arrendadoras en las que se obligaba a estas a fondearse a través de crédito bancario, obtener recursos extranjeros era muy difícil.

* Para 1984 los recursos aportados eran buenos más no suficientes⁸ para el resurgimiento de la actividad; no fue sino hasta 1988 que ha mantenido un crecimiento sostenido.

La figura del arrendamiento nace en nuestro país en la década de los 60, a través de los años se han promulgado una serie de reglas y criterios tanto para arrendadoras como para arrendatarios, en un principio solo se expresaban en el Código Civil.

A continuación se explican de manera resumida los cambios que se han presentado:

Antecedentes fiscales

* En abril de 1966 se da el primer intento para legislar el Arrendamiento Financiero, en la Dirección General de Impuesto sobre la Renta en el Criterio No. 13.⁹

A solicitud de las empresas arrendadoras para depreciar a un porcentaje mayor que, era el objeto de los contratos de arrendamiento se dió la iniciativa del Criterio No. 13.

La Secretaría de Hacienda en aquel tiempo resolvió, darle el carácter de ventas en abonos, dado que los arrendatarios tenían la opción de compra o venta de los bienes al final del plazo del contrato, en consecuencia las arrendadoras podían optar por el total del precio de la suma, que arrojará la suma de las prestaciones pactadas como ingreso acumulable o acumular aquellas que realmente hubiera cobrado y deducirlas al costo, después del término del plazo y que el arrendatario no optará por la compra del bien, podían darse dos situaciones: Que el bien pasará a manos del inventario del arrendador o que se le vendiera a un tercero ambas partes podían acumular el ingreso que les correspondiera, y en su caso los arrendatarios tenían la opción de deducir las rentas en el año y la cantidad simbólica que se pago por la adquisición del bien o considerar el importe total del contrato como el costo de adquisición y realizar la depreciación acorde con otros activos semejantes.

Al tener la opción de deducir el importe anual de las rentas; el arrendatario se beneficiaba con una depreciación acelerada que perjudicaba al Fisco Federal .

En " 1969 ¹⁰ " se revocó el Criterio No. 13 por los siguientes motivos:

a) La aplicación era contraria al impuesto sobre la renta ya que afectaba las deducciones más importantes.

b) Al tratarse de arrendamiento deberían de darse las mismas circunstancias para arrendador y arrendatario, el primero solo podía deducir la depreciación de los bienes arrendados y el segundo el valor de las rentas únicamente.

Las empresas arrendadoras quisieron que se revocará tal decisión pero, solo consiguieron que se ratificará y se estipularan condiciones sobre la opción de compra.

1. Obligaba al arrendador a depreciar el bien mientras el arrendatario no la tuviera en propiedad y su correspondiente deducción.
2. En caso de que el precio declarado por Hacienda fuera mayor al de mercado, se consideraría ingreso acumulable para el arrendador y en caso de ser inferior era contra la ley.

" En 1974 se incorpora la figura del arrendamiento a la Ley del Impuesto Sobre la Renta ¹¹ ", la autoridad legisló de tal manera que existiera igualdad de consecuencias jurídicas, para el arrendador y para el arrendatario, a pesar de las modificaciones que se han hecho a través del tiempo las condiciones siguen siendo las mismas.

La reforma más grande fue la derogación del Art. 49 de la L.I.S.R. que contenía el método para calcular el monto original de la inversión, para el arrendatario y el segundo la manera de deducir el interés que era la diferencia entre el total de los pagos y el citado monto original de la inversión.

Antiguamente se obtenía el monto original de la inversión según el art. 48 de L.I.S.R. (el número de años del convenio y la tasa de interés aplicable) y multiplicarlo por el total de pagos convenidos, por el término forzoso inicial, cifra que se depreciaría conforme al

procedimiento y porcentaje para los activos fijos, en la actualidad el monto original de la inversión se considera el valor del bien en el contrato de arrendamiento financiero.

Las arrendadoras han sufrido cambios por el paso de los años en su estructura y adaptación hasta ser reconocidas como Organizaciones Auxiliares de Crédito, las ventajas que ofrecen las Arrendadoras sobre la escasez de créditos, han sido base para el adquisición de bienes de capital de las empresas.

Situación actual en México

La actividad de las arrendadoras se ha convertido en un factor básico para la economía del país debido a la expansión del sector económico y financiero, y su inclusión en la bolsa de valores, permitirá que sus servicios sean más eficientes hacia sus clientes, con bajos intereses y captar mayores recursos para llevar a cabo sus operaciones.

1.3 Definición de arrendamiento

Concepto

El Arrendamiento Financiero se podría definir como: Una operación por medio de la cual una persona denominada arrendador, otorga el uso o goce de un bien tangible a otra persona denominada arrendatario, ésta se compromete mediante la firma de un contrato a realizar pagos periódicos que se integran por los intereses y la amortización de capital, en otras palabras, el arrendatario adquiere el derecho de utilizar el inmueble, maquinaria o equipo, en su beneficio y la renta que cubre sirve para pagar el costo del activo fijo, el costo de capital, los gastos de operación y el margen de utilidad que deberá obtener el arrendador.

En caso de que el arrendatario desee ser poseedor del bien se paga una cifra simbólica al arrendador, ya que hasta que se da la opción de compra este último es el poseedor del bien. La negociación la lleva a cabo el arrendatario y el pago inicial es hecho por el arrendador.

1.4 Objetivos

- Investigar, estudiar, difundir y promover el Arrendamiento Financiero y todas las actividades que las leyes consideren como propias de las Arrendadoras Financieras.
- Captar los problemas o dificultades que enfrentan las Arrendadoras y procurar su solución.
- Procurar el acercamiento con las empresas a fin de impulsar el Arrendamiento Financiero.

- ▣ Difundir a la comunidad estudiantil, personas físicas o morales e instituciones gubernamentales actividades relacionadas con el arrendamiento.

1.5 Características

Cabe destacar las múltiples particularidades que se obtienen en la actualidad con las operaciones de Arrendamiento Financiero y Arrendamiento Puro. Estas se pueden agrupar en:

Fiscales

En el caso de los contratos de Arrendamiento Financiero, los activos arrendados son propiedad de la arrendadora, sin embargo, es la empresa arrendataria quien deprecia los bienes (Art.48 L.I.S.R.) y deduce la parte correspondiente a la carga financiera, aplicándola a resultados.

Para contratos de Arrendamiento Puro, el tratamiento fiscal de acuerdo a las disposiciones vigentes es diferente. En este caso, el arrendatario o el cliente deduce la totalidad de cada una de las rentas pagas. Además, no se registran como pasivo las rentas por pagar, ya que como contrapartida, el bien arrendado no es registrado como activo.

Es en base a este tratamiento fiscal que, cuando al concluir el contrato, si se realizara un acto de compra-venta del bien arrendado, éste tendría que enajenarse al valor comercial o de mercado, teniendo que pagar el arrendatario el impuesto que le corresponda.

Vale hacer mención que las Arrendadoras promueven y apoyan la celebración de contratos de Arrendamiento Financiero y Arrendamiento Puro, no obstante, dentro de la práctica cotidiana de las operaciones, se observa más demanda del Arrendamiento Financiero.

Financieras

Financiamiento al 100 por ciento del costo del equipo, incluyendo otro tipo de costos colaterales, tales como instalación, impuestos y derechos de importación, servicio aduanal, etc; no existiendo desembolsos considerables para el arrendatario al inicio del contrato.

El equipo o bien arrendado es financiado a plazos que se ajustan a las necesidades del arrendamiento y a la naturaleza del bien, considerando su vida fiscal, permitiendo a la empresa aplicar sus recursos en áreas estratégicas, obteniendo un mejor aprovechamiento en el desarrollo de planes y metas, a corto y mediano plazo.

El arrendamiento constituye un instrumento financiero adicional, al complementar las líneas tradicionales de crédito bancarias, sin exigir saldos compensatorios en cuenta.

Disminuye los riesgos inflacionarios al amortizar con cada renta un valor del capital a precios actuales.

Constituye una fuente de financiamiento que el arrendatario puede manejar a largo

plazo para renovar y modernizar sus equipos de forma constante, manteniéndose actualizado tecnológicamente.

Las tasas de interés implícitas en una operación de Arrendamiento Financiero o Arrendamiento Puro, son competitivas en relación a las que prevalecen en el Sistema Financiero, adicionalmente el arrendatario tiene la opción de escoger la forma de pago de las rentas, ya sean anticipadas o vencidas, así como mensuales, trimestrales o semestrales.

El cliente o empresa arrendataria obtiene un precio de riguroso contado, logrando con ello máximos descuentos establecidos.

Legales y Laborales

Ante cualquier eventualidad de conflictos legales o laborales, los activos fijos arrendados no son objeto de embargo, ya que la propiedad jurídica de los bienes es de la arrendadora.

1.6 Clasificación del arrendamiento.

Desde el punto de vista contable:

a) " Operativo 12 " . - Es aquel donde los riesgos y beneficios que conlleva la propiedad del activo recaen en el arrendador.

b) " Capitalizable 13 " . - Es aquel donde los riesgos y beneficios que conlleva la propiedad del activo son del arrendatario, por lo regular estos convenios son irrevocables, lo que asegura al arrendador la recuperación de inversión y utilidad, en este tipo de arrendamiento el arrendatario registra contablemente la propiedad del activo y su correspondiente depreciación.

Desde el punto de vista fiscal:

Se clasifica como Puro y Financiero, las reglas para el Arrendamiento Financiero:

Desde el punto de vista financiero:

a) " Normal 14 " . - Es aquel donde el arrendatario cubre por medio de las rentas hechas por el arrendador, el costo del bien objeto del contrato y el costo por financiamiento de la adquisición, así el arrendatario cubre también los accesorios.

b) " Ficticio 15 " . - Es aquel financiamiento de bienes que son ya propiedad de la empresa a este se le llama " Sale and lease back ".

La operación de " Sale and lease back " se lleva a cabo en tres pasos:

- La empresa dueña del bien ante un requerimiento de recursos frescos decide vender un activo fijo de adquisición reciente a una empresa arrendadora.
- La arrendadora compra el bien y lo pone al servicio de la empresa que lo cedió mediante un contrato de Arrendamiento Financiero.
- Al final del plazo pactado para el término del contrato, la arrendataria mediante el pago da la opción de compra vuelve a ser la propietaria del bien.

El objetivo de esta operación es la satisfacción del Capital de Trabajo.

MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El arrendamiento puede clasificarse en :

- " Civil 16 "
- " Mercantil 17 "
- " Administrativo 18 "

Civil

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

Mercantil

Cuando recae sobre muebles con propósito de especulación comercial.

Administrativo

Cuando se trata de bienes propios del estado y éstos sean bienes en plena propiedad; el estado podrá ejecutar actos de dominio o de administración y entre estos puede darse arrendamiento.

Los tipos de arrendamiento más usuales

- " Arrendamiento Real o Puro 19 "
- " Arrendamiento Financiero 20 "
- " Arrendamiento Financiero Neto 21 "
- " Arrendamiento Financiero Global 22 "
- " Arrendamiento Financiero Ficticio 23 "

Arrendamiento Real o Puro

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

Dentro de este tipo de arrendamiento y en relación a la responsabilidad de la arrendadora existen dos tipos dentro de este Arrendamiento Puro.

A.- Arrendamiento Operativo o de Servicio Completo

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

B.- Arrendamiento Real sin Servicio

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

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

1. Devolver el bien arrendado
2. Renovar el arrendamiento, ya sea bajo nuevas bases o las convenidas previamente
3. Negociar la compra del bien con el arrendador jurídicamente viable, sin embargo, debe ser a valor de mercado.
4. Arrendar un nuevo bien y que el arrendador se encargue de reemplazar el anterior.

b) Arrendamiento Financiero

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

c) Arrendamiento Financiero Neto

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

d) Arrendamiento Financiero Global

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

e) Arrendamiento Financiero Ficticio

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

- Capitalizable
- Operativo

Capitalizable

Es aquel que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Este tipo de arrendamiento normalmente no es cancelable y asegura para el arrendador, la recuperación de su inversión de capital más un rendimiento.

Operativo

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

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

- El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento.
- El contrato contiene una opción de compra a precio reducido.
- El periodo del arrendamiento es 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 desecho, que el arrendador conserve en su beneficio.

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

- El cobro de los pagos mínimos está asegurado razonablemente.

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

El Art. 14 del Código Fiscal de la Federación considera al Arrendamiento Financiero como una enajenación :

- i. " Toda transmisión de propiedad aún en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.
- ii. Las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor.
- iii. La aportación a una sociedad o asociación.
- iv. La que se realiza mediante el Arrendamiento Financiero. "

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

1.6.1 Compra - venta

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

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

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

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

1.6.2 Arrendamiento Puro

Con respecto a la recuperación de la inversión se divide en :

- a. Arrendamiento de Pago Completo: En este se programan las rentas de tal forma que la

arrendadora recupere el costo total de reemplazo del activo, previniendo factores inflacionarios de nuestro país y de los países productores del bien arrendado, y de variaciones de las paridades monetarias involucradas, el costo de financiamiento, de administración, las reservas de riesgo y demoras de cobro, así como una utilidad satisfactoria de la inversión.

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

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

Asimismo al término del contrato, al hacer efectivo el convenio de compra-venta paralelo a este, la arrendadora crea otro tipo de empresas o fideicomisos, quienes son los propietarios evitando con esto la imposibilidad de la enajenación del bien dadas las características del contrato de Arrendamiento Puro. Ya que si la arrendadora vendiera el bien a la arrendataria a final del contrato, no serían deducibles las rentas pactadas por al existir la compra-venta, sería entonces contrato de Arrendamiento Financiero y no de Arrendamiento Puro.

1.6.3 Arrendamiento Financiero

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

Las características de este son:

- Que se establezca un plazo forzoso o superior al mismo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales, o cuando el plazo sea menor y se permita a quien recibe el bien, al término del plazo, ejercer cualquiera de las siguientes opciones terminales:
- Transferir la propiedad del bien objeto del contrato, mediante el pago de una cantidad determinada que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.
- Prorrogar el contrato por un cierto plazo durante el cual, los pagos serán por un

monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.

- Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato, dándose cualquiera de las siguientes estipulaciones:

1. Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien objeto del contrato.
2. Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el acuerdo se celebre por escrito.
3. Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que correspondía al pago de intereses.

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

Los arrendamientos financieros pueden ser cancelables o no cancelables.

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

Cancelable.

Cuando la duración del contrato es menor a la vida útil de los bienes, generalmente se tiene una sanción por cancelación .

El arrendamiento no cancelable.

Es aquel que tiene una duración igual o menor a la vida útil de los bienes y así el arrendador recupera su inversión.

1.6.4 Arrendamiento Apalancado

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

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

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

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

1.7 Ventajas y desventajas

Con motivo de analizar las ventajas y desventajas de lo que se debe de hacer entre comprar o arrendar, y cual es la más viable en la mejor situación.

La adquisición de activo fijo presenta ciertas conveniencias e inconvenientes como son:

Ventajas

- I. Se protege el flujo de efectivo de la empresa, debido a que los desembolsos son menores.
- II. Se conserva el derecho de elegir el equipo y proveedor así como la negociación de precio y entrega.
- III. La arrendadora paga de contado al proveedor, obteniendo el arrendatario descuentos al cubrirse el costo en dicho término.
- IV. No se requiere el mantenimiento de saldos en cuentas bancarias de reciprocidad.
- V. Se dejan abiertas las líneas de crédito tradicionales con proveedores e instituciones de crédito.
- VI. Las cláusulas del contrato se establecen por acuerdo de ambas partes en las que se incluyen condiciones y opciones especiales, dependiendo de la habilidad de las negociantes.
- VII. El plazo de resolución es menor a tres semanas salvo en los casos de que el monto de la operación requiera más tiempo, para estudios adicionales.
- VIII. Se obtienen incrementos de capital de trabajo (liquidez y solvencia) mediante la operación denominada "Sale and lease back".
- IX. El financiamiento cubre el 100% del valor del bien.

- X. No grava otros activos de la empresa.
- XI. En el ámbito bancario la obtención de activos es a través de créditos, que abarcan menos del valor del bien en el Arrendamiento Financiero el valor del crédito sobre el bien es del 100% del valor del bien, el arrendador mantiene la propiedad del bien y el arrendatario el uso y para este es el rendimiento, importando quien es el dueño del rendimiento más que la propiedad.
- XII. La relación que se establece entre arrendadora y arrendatario es acreedor y deudor esta situación no cambia durante la vigencia del contrato, hasta el final donde por medio de una cantidad simbólica generalmente del 1% del valor del bien el arrendatario toma la propiedad del bien.
- XIII. Aumento de capital financiamiento bancario y emisión de obligaciones como medio de financiamiento es necesario compararlo con otros tipos como son:
- XIV. Aumento de capital incrementa el patrimonio por medio de nuevas aportaciones de los socios, por retención de utilidades y por admisión de nuevos socios.
- XV. No se tiene la obligación de cubrir intereses por la utilización de dinero a excepción de acciones preferentes.
- XVI. Se mantiene e incrementa el control de la empresa por parte de los socios y se consolida la posición financiera se mejora el apalancamiento de pasivo total / capital contable
- XVII. Por lo general no se especifica una fecha para el reembolso de numerario a los accionistas.
- XVIII. No existe la presión causada por el endeudamiento con otra fuente recursos, bancarios y financieros, que es originada por intereses y la amortización.
- XIX. Se mantienen libres de otras fuentes de financiamiento.
- XX. Las políticas financieras y fiscales serán las que se determinen los dividendos para accionistas.

Desventajas

- I. La tasa de interés es alta debido a que las arrendadoras se fondean con instituciones bancarias por medio de pagarés y obligaciones es decir el crédito no es de primera mano.
- II. Las rentas mensuales son fluctuantes puesto que la tasa de interés que las rige son las de CETES, TIP, o CPP que son proporcionales a la tasa de inflación, que ocasiona alzas en la tasa de interés, en una economía inestable provoca cambios en el flujo de efectivo ocasionando problemas de liquidez y solvencia, esto en

función del monto de la operación.

- III. En caso de cancelación por parte del arrendatario se requerirá el pago de una prima.
- IV. Los aumentos de capital no son deducibles para efectos fiscales como los intereses por pasivos.
- V. Los accionistas son los últimos en tener acceso al reparto en caso de liquidación sobre los activos.

Requisitos de contratación.

La arrendadora establece mínimos para la celebración de contratos pero la capacidad de la arrendataria será en cada caso en particular, los requisitos que debe cumplir una empresa para el contrato son parecidos a los que pide un crédito bancario:

1. Copia de acta constitutiva.
2. Copia de la última escritura de otorgamiento de poderes para actos de administración.
3. Copia de la última escritura que modifiko los estatutos de la sociedad.
4. Copia del acta de la última asamblea de accionistas ordinaria o extraordinaria.
5. Estados Financieros dictaminados por los tres últimos años, así como notas y relaciones analíticas de las principales Cuentas de Balance.
6. Presentar Estados Financieros consolidados de la compañía subsidiaria y los de la controladora.
7. Si la compañía es constructora deberá presentar Estados Financieros de la cuenta de producción en proceso desglosada por cada contrato; compañía, tipo de obra, porcentaje de avance, etc.
8. Carta donde ese explica la antigüedad de la compañía, principales productos, principales competidores, sistema de comercialización, etc.
9. Estados financieros presupuestados y flujos de efectivo por lo menos durante el período del arrendamiento.
10. Descripción detallada del inmueble y equipo que será objeto del contrato, en caso de Sale and lease back indicar el destino de los recursos.
11. Datos de la aval.
12. Persona moral: Nombre, domicilio, R.F.C. Estados Financieros dictaminados.

13. Persona física: Nombre, fecha de nacimiento, estado civil, nacionalidad, ocupación, R.F.C., relación patrimonial.

Se solicita el aval por si los Estados Financieros no son motivo suficiente del crédito, este aval pueda ofrecer una propiedad, para que se lleve a cabo el arrendamiento y en el caso de que la empresa solo lleve dos ejercicios en actividad.

Por lo que se refiere a la fase de contratación:

- El cliente solicita el financiamiento.
- El departamento de promoción realiza la cotización y entrega información de el servicio.
- Los documentos entregados son evaluados por el Departamento de Crédito y el Legal.
- El Departamento de Crédito revisa la información y en su caso autoriza el financiamiento.
- El Departamento Administrativo elabora el contrato y los pagarés verificando las documentos del departamento legal y de crédito.
- El cliente firma los pagarés y el contrato.

Una vez mencionados los aspectos de gestión y trámites en el Arrendamiento se derivan enfoques cuantitativos y cualitativos que se realizan a los estados financieros a los cuales se les aplican razones financieras para su análisis como rentabilidad, productividad, etc.

Enfoque cualitativo

El financiamiento es por el 100% del valor del bien (sin considerar los egresos por la concertación).

No se requiere realizar erogaciones fuertes.

- Financiamiento a largo plazo.
- Obtener liquidez al vender activos fijos propiedad de la empresa y continuar utilizándolos por medio del arrendamiento.
- Generalmente se usa Capital de Trabajo.
- Se debe cumplir el plazo inicial forzoso del contrato en caso de requerir cancelar el convenio de deberá cubrir una prima.

Enfoque cuantitativo

Se analizan contando los gastos y costos que se incurran durante el periodo de arrendamiento.

Las etapas del análisis son:

Primera. Al principio de la operación denominado año cero donde se deben cubrir costos y gastos para la firma del contrato y;

Segunda. El plazo de uso del bien u horizonte económico se recomienda que sea igual a la vida fiscal del activo de acuerdo a la depreciación establecida por Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Los costos y gastos del primer inciso son por lo general:

Preparación de la información requerida por la empresa arrendadora (estados financieros dictaminados, proyecciones de estados financieros y flujos de efectivo durante la vigencia del contrato, estudios de comercialización) el egreso variará de acuerdo a los datos que ya posea el arrendatario.

- Primer renta mensual.
 - Honorarios por servicios financieros.
 - Gastos de registro dependiendo de la persona que solicite el servicio.
 - Opción de compra y/o apertura de crédito.
 - Seguros (Generalmente se cubren en forma anticipada por periodos semestrales o anuales).
 - Respeto al IVA es acreditable, la salida de efectivo es importante. Por lo que se debe analizar el momento del pago de la primera mensualidad, el interés (Costo de capital) y la fecha al pago de la opción de compra:
- a. Al momento de negociar se habla de rentas vencidas sin embargo a la firma del contrato se cubre la primera renta que según corresponde a la mensualidad 24 en un plazo de 2 años, por lo cual el tratamiento pasa a ser rentas anticipadas, lo cual provoca un mayor costo financiero para el arrendatario.
 - b. El correcto cálculo de la evaluación financiera del arrendamiento, constituye el incremento que tiene la tasa de interés inicial, que se utiliza para determinar las rentas.
 - c. Para la adquisición del bien el pago simbólico del 1% en muchos casos se efectúa al final del contrato, en la práctica es común que se realice en depósito, es decir al momento de firmar el convenio, por lo que se hace un pago presente.

Si el pago es a la firma del contrato y suponiendo que la arrendadora invierta dicha cantidad a la tasa de interés pactada en el convenio, estará obteniendo un beneficio adicional.

Los costos y gastos correspondientes a la segunda etapa son de manera general :

- 1 Depreciación
- 2 Intereses
- 3 Componente inflacionario

Los tres elementos están al servicio de la variable inflación por tanto es necesario indagar el entorno económico y el impacto de esta sobre la empresa.

La fluctuación de la tasa de interés pactada a la firma del contrato que puede ser de 4% a 10%.

Métodos de evaluación

Aplicables a la evaluación financiera de las diversas fuentes de financiamiento y por ende al arrendamiento:

- ◊ Costo de capital integral
- ◊ Valor presente

Costo de capital integral

Su objetivo es determinar el costo del capital que la empresa está cubriendo de manera implícita por la utilización del numerario; es decir la tasa de interés integral que se debe pagar considerando en forma global el financiamiento y los costos y gastos necesarios para su concertación.

Valor presente

Su objetivo es traer a valor actual (al momento de la firma del contrato). Los costos y gastos originados por el bien en Arrendamiento Financiero, utilizando una tasa de descuento que asigna la empresa, de acuerdo a:

- Costo ponderado de capital
- Costo de oportunidad.
- La tasa mínima de rendimiento que la empresa desee obtener.

Para efecto de calcular el valor presente neto, se necesita contar con los siguientes datos:

- Los costos y gastos por período presupuestados
- La vida útil o económica del proyecto
- La tasa de descuento

ESCENARIOS Y ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Cinco son los factores que inciden cuantitativamente en el contrato de Arrendamiento Financiero:

1. Precio de adquisición (monto original de la inversión).
2. Plazo de contrato.
3. Fecha de firma del contrato.
4. Tasa de interés.
5. Tasa de inflación.

El estudio de estos factores dará un análisis de la sensibilidad, que comprende tantos factores internos como externos, dando en conjunto una visión completa de los escenarios en los que se desarrolla la empresa, la combinación de su planeación estratégica, táctica o financiera dará un enfoque sobre el cual se puede estimar proyectar y presupuestar en sus aspectos cualitativos y cuantitativos con el objeto de estudiar el impacto de forma lógica y específica, cuya finalidad es forzar a la inversión y sus beneficios, y asegurar su rentabilidad ante la presencia de posibles riesgos.

Uno de los principales objetivos en las empresas privadas en la maximización de los recursos tanto internos como externos son motivo de esos aprovechamientos la utilización razonable de los activos fijos para cubrir el costo de capital.

Para el aspecto financiero el arrendamiento es una fuente externa de financiamiento para las empresas.

Préstamo bancario: se refiere a los créditos refaccionarios e hipotecarios principalmente para obtener acceso a esta fuente de financiamiento, el solicitante deberá demostrar solvencia moral y financiera, así como señalar el destino de los recursos.

Algunas de sus principales características son: los intereses provenientes de la operación son íntegramente llevados a resultados, el tiempo para su concertación varía dependiendo del cliente y sus antecedentes con la institución de crédito, la garantía esta

representada por los activos adquiridos o por prenda o hipoteca.

Obligaciones: La emisión de obligaciones es un crédito de grandes proporciones, son títulos emitidos por sociedades anónimas que representan la participación personal de sus poseedores en una crédito colectivo pueden ser Quirográficas (Respaldadas por la estructura financiera de la entidad), Hipotecarias (Respaldadas por un inmueble), Convertibles (Opción de pasar a ser acciones), Fiduciarias (Garantizadas por diversos bienes).

La entidad emisora se compromete con los obligacionistas en plazos establecidos un monto conformado por capital e intereses, el capital por medio de amortizaciones, los intereses están en basa la tasa de CETES O BONDES más una sobretasa.

Estas obligaciones están vigiladas por varias instituciones entre las que se encuentran:

- Comisión Nacional de Valores por: Estudios técnicos - económicos inscripción en el Registro Nacional de Valores e intermediarios y refrendo anual.
- Bolsa Mexicana de Valores por: Estudio técnico, estudio legal y cuotas anuales de inscripción.
- Instituto para el Depósito de Valores.
- Notariales.
- Avalúo.
- Registro Público de la Propiedad.
- Representante común (por aceptación y administración) de los obligacionistas.
- Comisión de intermediario.
- Publicaciones.

Relación de pies de página

1 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.19)

2 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.19)

3 A.M.A.F. A.C. Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras. www.amaf.com

4 A.M.A.F. A.C. Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras. www.amaf.com

5 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.21)

6 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.21)

7 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.21)

8 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.22)

10 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.34)

9 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.67)

10 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.68)

11 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.69)

12 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.30)

13 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.30)

14 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.33)

15 (Haime Levy Luis. 2000. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. p.33)

16 A.M.A.F. A.C. Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras. www.amaf.com

17 A.M.A.F. A.C. Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras. www.amaf.com

18 A.M.A.F. A.C. Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras. www.amaf.com

19 A.M.A.F. A.C. Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras. www.amaf.com

20 A.M.A.F. A.C. Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras. www.amaf.com

21 A.M.A.F. A.C. Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras. www.amaf.com

22 A.M.A.F. A.C. Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras. www.amaf.com

23 A.M.A.F. A.C. Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras. www.amaf.com

Capítulo 2

Código Civil.

Definición de contrato.

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

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

“Los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.

Definición de convenio.

“Convenio es el acuerdo de dos o más partes para crear, transferir o modificar o extinguir obligaciones Art. 1792 del Código Civil.

2.1 Definición del contrato de arrendamiento.

De estos dos se desprende el contrato de Arrendamiento Financiero es:

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

2.2 Elementos del contrato de arrendamiento.

El Art. 1794 del Código Civil indica “ Para la existencia del contrato se requiere. “

1. “ Consentimiento. “
2. “ Objeto que pueda ser materia del contrato. “

2.2.1 Sujetos.

Para la celebración de un contrato de arrendamiento deben intervenir dos partes:

- a) Arrendador.- Es aquel que por medio del contrato se obliga a dar o conceder un bien para su uso o goce temporal.
- b) Arrendatario.- Es aquel que recibe el bien objeto del contrato para su uso o goce

temporal, a cambio de una renta bajo las condiciones establecidas en el mismo.

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

2.2.2 Objeto.

Se considera como objeto lo siguiente:

a) Bien.

b) Precio.

a) Bien

Es la cosa material de consumo duradero, sujeta a arrendamiento.

El bien se clasifica en:

a. Inmueble.

b. Mueble.

Inmueble: Son aquellos que por sus características son intransferibles de lugar como terrenos, edificios, construcciones, etc.

Mueble: Son los que presentan características de ser transferibles de lugar por ejemplo automóviles, maquinaria, equipo, etc.

b) Precio.

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

- ◊ Costo del equipo.
- ◊ Costo de financiamiento.
- ◊ Porcentaje proporcional del costo de operación.
- ◊ Porcentaje deseado de utilidad.

Costo del equipo.

Es el valor del mercado más todos los gastos originados por su compra como acarreos, fletes, etc.

Costo del financiamiento.

Debido a la recurrencia del financiamiento por parte del arrendador, este fijará un porcentaje o tasa de interés que generalmente es el costo porcentual promedio del Banco de México, más un porciento fijo, los cuales se consideran para establecer el precio.

Porcentaje proporcional del costo de operación.

Factor determinado a través de cálculos actuariales, a fin de prorratear los costos administrativos de cada uno de los contratos celebrados por la empresa.

Porcentaje deseado de utilidad.

Es el margen de utilidad que el arrendador aplicará al precio, después de considerar los costos anteriores.

2.2.3 Elementos de validez:

I. Forma.

II. Capacidad para arrendar.

III. Capacidad para recibir el arrendamiento.

I. Forma.

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

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

El Art. 1833 del Código Civil nos indica:

“ Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente cualquiera de ellas puede exigir se dé el contrato la forma legal ”

II. Capacidad para arrendar.

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

“El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendar si tiene la facultad para celebrar ese contrato ya sea en virtud de autorización del dueño o por disposición.” Art. 2401 del Código Civil.

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

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

III. Capacidad para recibir un arrendamiento.

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

“ Se prohíbe a los jueces y magistrados y a cualesquiera otros empleados públicos toma en arrendamiento por si mismos o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan “ Art. 2404 del Código Civil.

“ Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y funcionarios y a los empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren. “ Art. 2405 del Código Civil.

2.3 Características del contrato

2.3.1 Formales

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

- a) **Consensual:** Las partes que intervienen, expresan su consentimiento para celebrar la operación.
- b) **Bilateral:** Existen obligaciones recíprocas tanto para el arrendador que acepta ceder el uso o goce temporal de una cosa, como para el arrendatario, ya que se compromete a pagar por ello una renta.
- c) **Temporal:** El arrendamiento es celebrado fijándose la duración del mismo por el tiempo que les convenga, pero no podrá ser por un plazo indefinido.
- d) **Oneroso:** Tanto para el arrendador como para el arrendatario.
- e) **Nominativo:** Este contrato además de regulado en nuestro derecho, tiene ya un nombre Arrendamiento Financiero o Puro según el caso.

2.3.2 Particulares

Son las condiciones mínimas para la realización del contrato son:

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

Condiciones de arrendamiento.

Plazos

Existen diferentes plazos en los que se puede celebrar un contrato de arrendamiento, los cuales se determinan en función de las características de operación y flujo de efectivo, de la empresa o el proyecto que se requiera. Así mismo, el cliente puede optar por pagar sus rentas en forma anticipada o vencida.

Tasas de interés

Las tasas de interés que cobran las arrendadoras a su clientela son competitivas, con respecto a otras opciones de financiamiento que existen en el mercado, cuyo nivel se determina básicamente en función del monto de la operación.

Monto de las Operaciones

Debido a los requisitos y trámites en que incurren tanto la arrendadora como el

arrendatario, se fijan los montos, en la práctica, está limitado por las necesidades y capacidad de pago del cliente.

Tipo de moneda

Los financiamientos que otorgan las arrendadoras se denominan en moneda nacional. Sin embargo, es posible otorgar créditos en divisas, siempre y cuando se trate de bienes importados de cierta cuantía; que la empresa solicitante genere divisas y que el proyecto cumpla con las condiciones de las líneas de crédito establecidas con otros países.

Comisión de apertura y gastos de contratación

El contrato de Arrendamiento, ya sea Financiero o Puro, causa una comisión por concepto de apertura de crédito, sobre el valor del bien o equipo.

Opción de compra

Al término de un contrato de Arrendamiento Financiero, el arrendatario tiene derecho a ejercer la opción de compra, pagando por el bien el uno por ciento del valor original. Sin embargo, a solicitud del cliente se puede convenir desde el inicio un porcentaje mayor, siempre y cuando la cantidad que resulte sea inferior al valor del mercado del bien, al momento de ejercer la opción de compra.

2.4 Sujetos del arrendamiento

Derechos y obligaciones de las partes que intervienen en el contrato.

1. Arrendador.
2. Arrendatario.

Del arrendador:

Las obligaciones del arrendador son los derechos del arrendatario.

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

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

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

“ b) Entregar la cosa arrendada. “

Es el principal punto del arrendatario dado que nace el derecho de este de poseer por el tiempo estipulado en el contrato.

“ c) Conservar la cosa arrendada. “

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

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

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

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

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

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

Evicción.

Es el acto ejecutorio, por el cual una persona física o moral es privada del dominio de una cosa, ya sea una parte o en un totalidad. De esta manera se protege al arrendatario de sus derechos sobre el bien no sufra deterioro y en su caso, de ser así, indemnizarlo por los daños y perjuicios causados por el arrendador.

“ g) No interferir ni alterar el uso de la cosa arrendada. “

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

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

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

Del arrendatario.

Las obligaciones del arrendatario significan derechos para el arrendador.

a) Pagar la renta.

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

La renta debe ser justa, debe existir una proporción entre el valor de uso o goce de la

cosa y el monto de la renta, de lo contrario existiría lesión y el arrendatario quedaría libre del pago de la renta correspondiente por el tiempo que dure la perturbación. Esta se puede pagar desde el día en que se reciba la cosa arrendada salvo pacto en contrario.

b) Conservar y cuidar la cosa arrendada.

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

c) Responder a los juicios de la cosa arrendada que sufra por su culpa o negligencia, subarrendatarios. Esta obligación se expresa por si misma, responder de los daños que por su culpa se hayan causado al bien arrendado.

d) Responsabilidad en caso de incendio.

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

e) Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.

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

- a. Comprar el bien
- b. Seguir arrendándolo
- c. Venderlo a un tercero

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

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

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

Derechos especiales del arrendatario

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

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

c) El derecho de preferencia de venta

Capítulo 3

Aplicación de Leyes.

3.1 Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. (L.G.O.A.A.C.)

En su Art. 25 la L.G.O.A.A.C. establece el concepto de Arrendamiento Financiero tomando en cuenta para el plazo forzoso la liquidez de la arrendadora, y que el contrato de Arrendamiento Financiero deberá estar por escrito ante Notario Público, o cualquier otro fedatario público y podrá estar inscrito en el Registro Público de Comercio.

En su Art. 27 menciona las diferentes opciones del término del contrato de arrendamiento como puede ser la adquisición del bien, la compra de un tercero y la prórroga del plazo para el uso del bien.

En caso de definición de la obligación de alguna de las opciones a la firma del contrato por parte de la arrendataria esta será responsable del incumplimiento, en caso de que no haya sido definida dicha opción terminal un mes antes de la finalización del contrato, el arrendatario deberá avisar por vía escrita al arrendador de la decisión que ha tomado y responder por su incumplimiento, independientemente de lo convenido en el contrato.

3.2 Código Fiscal de la Federación. (C.F.F.)

Hasta el año de 1990 el C.F.F. establecía los lineamientos del arrendamiento el cual estipulaba, en su Art. 15:

" Las arrendatarias podrán practicar como operación conexas el Arrendamiento Puro, dentro de los siguientes lineamientos:

1. Se define como arrendamiento el acuerdo entre dos partes arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado por el arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por ese uso o goce un precio determinado o determinable convenido mediante la renta.

2. Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que no sean de consumo inmediato.

3. El arrendatario podrá seleccionar al proveedor o fabricante, en los términos y condiciones que contenga el pedido u orden de compra en el cual deberán estar identificados y descritos los bienes que adquiere la arrendadora.

4. Las obligaciones del arrendatario son los gastos de instalación, seguros, mantenimiento, reparaciones y demás que sean necesarios para garantizar el funcionamiento y conservación del bien, al grado que permita su uso normal.

5. Los contratos de Arrendamiento Puro que prevean una situación terminal serán del tipo financiero. Las partes podrán pactar, al término del Arrendamiento Puro la adquisición del bien una vez cumplidas todas las obligaciones del contrato por parte del arrendatario, si este no los adquiere

entonces los bienes serán adquiridos por un tercero al valor de mercado que tenga en el momento de la operación, o continuar arrendando los bienes sin que eso sea considerado como una opción terminal.

6. Los contratos de arrendamiento que celebren las Arrendadoras Financieras no podrán ser menores de seis meses. "

Sin embargo en 1994 se dieron modificaciones entre las que se encuentran:

" El 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 o determinable que cubra el valor de la adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la ley en materia. " Art.15 (C.F.F.)

Los objetos materia de arrendamiento son:

Bienes Muebles

Equipo de transporte:

Automóviles de uso particular.

Vehículos de pasajeros (local o foráneo).

Vehículos de carga (camionetas, camiones, trailers, plataformas, cajas, especializados).

Embarcaciones marítimas y aeronaves de uso turístico o de carga.

Equipo ferroviario de tracción o arrastre

Equipo de cómputo:

Microcomputadores.

Minicomputadores.

Macrocomputadores.

Equipo de telecomunicación:

Conmutadores telefónicos.

Télex.

Fax.

Equipo terrestre para comunicación, vía satélite.

Maquinaria y equipo para:

Construcción.

Actividades agropecuarias.

Actividades industriales.

Comercios.

Restaurantes y hoteles.

Oficinas.

Terrenos.

Locales comerciales.

Naves industriales.
Edificios de Oficinas.

Bienes inmuebles:

Hoteles.
Restaurantes.

3.3 Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento. (L.I.S.R.)

En el caso de los contratos de Arrendamiento Financiero, los activos son propiedad de la arrendadora, sin embargo, es la empresa arrendataria quien deprecia los bienes (Art.48 L.I.S.R.) y deduce la parte correspondiente a la carga financiera, aplicándola a resultados.

Para contratos de Arrendamiento Puro, el tratamiento fiscal de acuerdo a las disposiciones vigentes es diferente. En este caso, el arrendatario o el cliente deduce la totalidad de cada una de las rentas pagadas. Adicionalmente, no se registran como pasivo las rentas por pagar, ya que como contrapartida, el bien arrendado no es registrado como activo.

Es en base a este tratamiento fiscal que, cuando al concluir el contrato, si se realizara un acto de compra venta del bien arrendado, éste tendría que enajenarse al valor comercial o de mercado, teniendo que pagar el arrendatario el impuesto que le corresponda.

Vale hacer mención que las arrendadoras promueven y apoyan la celebración de contratos de Arrendamiento Financiero y Arrendamiento Puro, no obstante, dentro de la práctica cotidiana de las operaciones, el Arrendamiento Financiero es más empleado.

Viendo la inequidad que surge de el convenio de arrendamiento, se modificaron los Arts. 48 y se derogó el 49, el Art. 48 quedó como el monto original de la inversión es el valor del bien en el contrato respectivo.

El Art. 50 establece ahora la normatividad en caso de que se haga uso de alguna de las opciones, y las deducciones relacionadas, los cuales dicen:

1. " Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante una cantidad determinada o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará como complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.
2. Si se obtiene participación de la enajenación de los bienes a terceros, deberá considerarse como deducible la diferencia entre el número de pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a terceros. "

Se recomienda que el precio de venta a un tercero sea el de el mercado sino caerá en

el Art. 64 de L.I.S.R; el cual modifica la utilidad o pérdida fiscal según la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y si es persona física y el precio no es de el mercado caerá en el Art. 104 de la misma ley, el cual lo considera como ingreso gravable.

Respecto a las deducciones que puede hacer el arrendatario en los Arts. 51 y 51-A se establecen las reglas:

- a) La eliminación de la alternativa cuando se trate de mobiliario y equipo de oficina, automóviles, autobuses, camiones de carga, tractocamiones, remolques y aviones.
- b) Únicamente los bienes que se utilicen por primera vez en el país.
- c) La posibilidad de hacerla efectiva solo tratándose de inversiones que se utilicen permanentemente en las áreas metropolitanas y de influencia del DF, Guadalajara y Monterrey. (Derogados).

El tratamiento fiscal que se le da a los intereses por contratos de arrendamiento será el mismo que el de los Arts. 7-A y 7-B de la L.I.S.R.

Los requisitos para las deducciones en cuanto a las comisiones por Arrendamiento Financiero están en el Art. 24 fracc. XIX y (26 Derogado)L.I.S.R.

Las reglas de la deducción por el caso de acumular como ingreso la parte exigible durante el ejercicio las señala el Art. 30 L.I.S.R.

Las deducciones autorizadas como el impuesto predial, los gastos de mantenimiento y consumo de agua, los intereses pagados por préstamos para la mejora o compra del bien, los salarios que tengan que cubrir sobre impuestos, cuotas y demás contribuciones Art.90 L.I.S.R.

Los ingresos gravables por arrendamiento y subarrendamiento, los rendimientos de certificados de participación no amortizables, así como créditos y las excepciones sobre la ganancia inflacionaria Art.89 L.I.S.R.

Y la determinación de los pagos provisionales por subarrendamiento, las retenciones por realizar de las personas morales, y las personas exentas de tales pagos Art.92 L.I.S.R.

Respecto a las obligaciones que obtengan ingresos por arrendamiento, estas se encuentran contempladas en el Art.94 L.I.S.R.

Las reglas a cumplir para la deducción de las inversiones Art. 46 L.I.S.R.

3.4 Ley del Impuesto al Valor Agregado (L.I.V.A.) y su Reglamento.

El Art 4 de la L.I.V.A. tiene la mecánica a seguir para el acreditamiento del valor

agregado que se le haya trasladado, dentro de este destacan los siguientes puntos:

El contribuyente identificará el monto equivalente al del impuesto al valor agregado que le hubiese sido trasladado en la enajenación de bienes cuyo destino sea el otorgarlos, directa o indirectamente, para el uso o goce temporal de personas que realicen preponderantemente actos o actividades por las que no estén obligado al pago del impuesto establecidos por esta ley.

El monto del impuesto identificado conforme al párrafo anterior en el periodo por el que se determina el pago provisional, en el periodo por el que se realiza el ajuste a los pagos provisionales en el ejercicio, según corresponda, se multiplicará por el factor que resulte de dividir cada contraprestación que se reciba en el periodo que corresponda por el otorgamiento del uso o goce de esos bienes, entre el valor de los bienes otorgados en uso o goce, a que se refiere el artículo 12 de L.I.V.A. El resultado que se obtenga será el monto que se podrá adicionar en los términos de la fracción III, primer párrafo de este artículo, hasta agotar el monto del impuesto al valor agregado que en las mencionadas enajenaciones le hubieran sido trasladado al contribuyente.

Art. 12 párrafo tercero de L.I.V.A. en los términos del C.F.F. Arts. 14 parr. IV, 15 y 16-B, se podrá diferir tratándose de Arrendamiento Financiero conforme a lo dispuesto en esta ley el monto que corresponda los pagos por concepto de intereses.

El gravamen se paga en el momento de la firma del contrato para el monto original de la inversión y se puede acreditar a partir de esa fecha, mientras que los intereses se cubrirán conforme a la exigibilidad de las rentas y a partir de ese momento será deducible.

3.5 Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles. (L.I.A.I.)

No se pagará impuesto en los bienes por Arrendamiento Financiero al ejercer la opción de compra en su Art. 2.

3.6 Ley del Impuesto al Activo (.L.I.A.) y su Reglamento.

Para el Arrendamiento Financiero los Arts. 1 y 2 bis de L.I.A. Se establece la metodología para calcular las cantidades a cubrir por dichos gravamen, respecto al monto original de la inversión:

El Art.2 de L.I.A; establece la forma de calcular el promedio de los activos fijos, los gastos y cargos diferidos:

El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones en el ejercicio determinada conforme a los Arts. 41 y 47 de L.I.S.R.

En el caso de uso del bien del primer y último ejercicio el valor promedio del mismo se

determinará dividiendo el resultado antes mencionado entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses de uso.

En caso de ser activo fijos y optar por la deducción inmediata a la que se referida en el Art. 51 de L.I.S.R; se considera saldo a deducir el que por no haber optado por dicha deducción en caso de que aplicará los porcentajes máximos de deducción autorizada en los Arts. 43, 44, 45 de L.I.S.R. de acuerdo al tipo de bien.

En el caso de terrenos el monto original de la inversión de cada terreno actualizado, se dividirá entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el cual se determina el impuesto del ejercicio.

En el Art. 3 de L.I.A. se encuentran las reglas de actualización del monto original de la inversión:

Se actualizará el saldo por deducir o el monto original de la inversión, desde el mes en que se adquirió cada uno de los bienes hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se determina el impuesto. No se actualizarán los bienes que se hayan adquirido en el último mes de la primera mitad del ejercicio.

El monto original de la inversión en los terrenos se actualizará desde el mes de la adquisición hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio.

En su Art. 5 L.I.A. establece la normatividad respecto a la opción de deducir las deudas:

Los contribuyentes podrán deducir del valor del activo en el ejercicio, las deudas contratadas con empresas residentes en el país o con establecimientos permanentes ubicados en México de residentes en el extranjero, siempre que se trate de deudas negociables o aún cuando haya cesión del crédito a otra persona no contribuyente de este impuesto.

Las deudas contratadas con el sistema financiero o su intermediación no son deducibles.

Para los efectos de esta ley se podrán deducir las deudas en el ejercicio, el promedio se calculará sumando los promedios mensuales de los pasivos y dividiendo el resultado entre el número de meses que comprenda el ejercicio. Los promedios se determinarán sumando los saldos al inicio y al final del mes dividiendo entre dos.

Los pasivos por Arrendamiento Financiero no son deducibles puesto que pertenecen a Organizaciones Auxiliares de Crédito, solo es deducible el valor del activo.

3.7 Normas Contables a Nivel Nacional

El boletín C-6 de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados que emitió el

Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. acerca de inmueble, mobiliario y equipo que se define de la siguiente manera:

Son los bienes tangibles que tiene por objeto:

- El uso o usufructo de los mismos en beneficio de la entidad.
- La prestación de servicios a la entidad, a su clientela o la público en general.

La adquisición de estos bienes denota el propósito de utilizarlos y no de venderlos en curso normal de las operaciones de la entidad.

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

Este boletín da parámetros para la evaluación y presentación en los Estados Financieros del arrendatario, estas reglas, comprenden entre otros:

• Reglas generales y;

Reglas específicas en relación a estos bienes.

• Criterios para su capitalización.

Tratamiento contable para estos bienes o activos fijos sujetos a arrendamiento, de los ociosos o abandonados.

El tratamiento del retiro bajas, venta y otras de los bienes que integran el activo fijo y;

Otras disposiciones de carácter general.

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

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

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

1) Arrendamiento capitalizable y

2) Arrendamiento operativo

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

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

Para efecto de la presentación, en los Estados Financieros del arrendador, tendrá que considerar lo siguiente:

- ▣ El componente de la inversión neta a la fecha del balance.
- ▣ Los pagos mínimos a cobrar en el futuro inmediato, así como la estimación acumulada para pagos mínimos de cobro dudoso.
- ▣ Los valores residuales, no garantizados acumulados a beneficio del arrendador.
- ▣ Los gastos directos iniciales, cuando aplique.
- ▣ El ingreso financiero por devengar.
- ▣ El pago mínimo a cobrar en cada uno de los cinco años siguientes a la fecha del último balance presentado por el arrendador.
- ▣ El total de rentas variables incluidas en los resultados de cada periodo, en el que se presente un Estado de Resultados.
- ▣ Mientras que el arrendatario tendrá que reflejar la siguiente información en sus Estados Financieros por el efecto de la utilización de esta figura financiera.
- ▣ El importe bruto clasificado por tipo de activo de los originados por arrendamientos la fecha del balance.
- ▣ Pagos mínimos a futuro en su totalidad y de cada uno de los cinco años siguientes, indicando, costo de operación implícito en los pagos y el interés para deducir dichos pagos mínimos a su valor presente.
- ▣ El importe de los pagos a recibir en caso de que hubiese contratos de subarrendamiento no cancelables a la fecha del balance.
- ▣ El total de rentas variables incluidas en cada periodo a que se refiere el Estado de Resultados.

Los activos y obligaciones registradas por contratos de arrendamientos se deben

mostrar por separado en el balance o en sus notas a los Estados Financieros.

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

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

- I. El o los bienes sujetos a arrendamiento tendrán que presentarse en el balance como inmuebles, planta y equipo. Revelar el arrendamiento operativo en sus Estados Financieros.
- II. El costo y el valor en libros de los bienes arrendados englobándolos de acuerdo a su función o naturaleza y su depreciación acumulada a la fecha del último balance.
- III. El importe de las rentas por cobrar a futuro por cada uno de los cinco años inmediatos a la fecha del balance, así como también el de las rentas variables que se incluyeron en los resultados presentados en cada período que se presente un Estado de Resultados.
- IV. Descripción genérica de las cláusulas más importantes de los Estados Financieros.
- V. Reflejar las rentas cargadas a los resultados indicando los pagos mínimos de las rentas variables y de los ingresos por subarrendamientos.

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

Incluir una descripción general de los arrendamientos que incluya lo siguiente:

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

La conceptualización del Arrendamiento Financiero de este boletín es de alguna manera sencilla ya que a juicio del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (I.M.C.P) se generaliza los mismos en dos grupos, el operativo y el capitalizable, aunque da parámetros, conceptos y contabilización acerca del arrendamiento de:

1. Bienes raíces.

2. Venta y arrendamiento en vía de regreso.
3. Subarrendamiento y transacciones similares.

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

Hay que resaltar la importancia y el peso de esta operación, tanto que ha sido necesario emitir un boletín en 1991 única y exclusivamente para conocer su tratamiento de acuerdo a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en México y a Nivel Internacional.

3.8 Normas Contables a Nivel Internacional

Introducción

Las bases de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (P.C.G.A.) han sido los principios Norteamericanos promulgados para el registro y contabilización del arrendamiento, es el Financial Accounting Standard Board (F.A.S.B.) (F.A.S.B. - 13)

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

F.A.S.B. -17 Contabilizaciones de los arrendamientos - costos directos iniciales

F.A.S.B. -22 Cambios en las estipulaciones de los contratos de arrendamiento por pago o refinación de deuda exenta de impuestos.

F.A.S.B. -23 Comienzo del arrendamiento.

F.A.S.B. -26 Contabilización de las utilidades en los arrendamientos - venta de bienes inmuebles.

F.A.S.B. -27 Clasificación de las renovaciones o de las extensiones de arrendamientos - ventas, financiados directamente.

F.A.S.B. -28 Contabilización de las ventas con arrendamiento posterior

F.A.S.B. -29 Determinación de los alquileres contingentes

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

Interpretación No. 23 de F.A.S.B. - Arrendamientos de ciertas propiedades del gobierno o de entidades gubernamentales.

Interpretación No. 24 de F.A.S.B. - Arrendamiento de sólo partes de un edificio.

Interpretación No. 26 de F.A.S.B. - Contabilidad del arrendatario en la compra de un activo arrendado durante el período del arrendamiento.

Interpretación No. 27 de F.A.S.B. - Contabilización de la pérdida en subarrendamiento.

El cuerpo técnico de F.A.S.B. ha emitido los siguientes boletines técnicos concernientes a los arrendamientos:

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

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

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

79-14 Ajustes que aumentan los valores residuales garantizados.

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

79-17 Presentación de información sobre el efecto acumulativo por aplicación retroactiva de la norma 13 de F.A.S.B.

79-18 Requisito de transición de ciertas modificaciones e interpretaciones de la norma 13 de F.A.S.B.

85-3 Contabilización de Arrendamientos Operativos con aumentos programados.

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

Los boletines técnicos de F.A.S.B. son emitidos por su cuerpo técnico para promover pautas oportunas sobre temas de contabilidad. Los boletines no requieren la aprobación de F.A.S.B. y no se consideran como Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (P.C.G.A.) promulgados.

F.A.S.B. -13.

Los boletines y cartas técnicas del F.A.S.B. que son emitidas por el cuerpo técnico se hacen para prever casos y dar pautas operativas para su correcto registro contabilización e interpretación.

La importancia del F.A.S.B. -13 emitidos por el P.C.G.A. es que da parámetros técnicos y prácticos en cuanto a su contabilización y registro en la operación del arrendador

y del arrendatario y su revelación y presentación en los Estados Financieros de ambas partes.

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

Para el F.A.S.B. -13 reconoce básicamente tres tipos de arrendamientos:

1. Capitalizables.
2. Operativos.
3. De apalancamiento.

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

- a. Arrendamiento Financiero.
- b. Arrendamiento de financiamiento directo; esto es si se determina si hay utilidad para el vendedor.

Los segundos los Arrendamientos Operativos son los que se determinan por no reunir las condiciones del Capitalizable.

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

El F.A.S.B. diferencia al Arrendamiento Capitalizable y Arrendamientos Operativos para efectos de su contabilización en la determinación de la evaluación de quien tiene los riesgos y los beneficios del bien sujeto a arrendamiento; estos beneficios y riesgos de la propiedad que se trasladan sustancialmente al arrendatario que este, " ha comprado " .

Algunos criterios que se manejan son la teoría del F.A.S.B. -13 para ayudar a distinguir entre los Arrendamientos Capitalizables y de los Operativos son:

- a. La transferencia de la propiedad del bien o cosa arrendada al término o durante la vigencia del contrato de arrendamiento, se considera que es un Arrendamiento Capitalizable.
- b. Si contiene o se termina que el arrendamiento con opción de compra a un precio tal, es un Arrendamiento también Capitalizable.
- c. Si en el plazo, el arrendamiento (incluyendo periodos de renovación del mismo) es igual al 75% de la vida útil económica estimada de la propiedad. Se considera como

capitalizable.

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

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

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

1. Debe estar la contabilidad de las rentas aseguradas de una manera razonable (no debe haber incertidumbre).
2. Costos del arrendador cualquiera que sean no reembolsables y que estén pendientes de ser realizados por el arrendador, tendrán que estar estimados dentro de lo razonable.

Dentro de los Arrendamientos Capitalizables; un Arrendamiento Financiero se considera un Arrendamiento Capitalizable, porque origina una utilidad para el fabricante o comerciante y en sí para el arrendador.

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

El Arrendamiento Apalancado

Este arrendamiento solamente es aplicable al arrendador, de tal manera que para los arrendatarios solo hay dos opciones:

- Capitalizables.
- Operativos.

El arrendamiento apalancado tiene que reunir las siguientes características y se consideraría como un arrendamiento directo:

Toman parte en él al menos tres personas:

- a. El arrendatario.
- b. El acreedor a largo plazo.

c. El acreedor.

El acreedor a largo plazo proporciona el financiamiento (sin recurso) en cuanto al crédito general del arrendador.

El porcentaje del financiamiento en cuanto al importe del mismo, es significativo en cuanto al costo de la propiedad (más del 50%).

En cuanto a la inversión del arrendador (el crédito neto de impuestos por inversión y beneficios de deducciones de impuestos), en la propiedad sujeta a arrendar, se ve disminuida después de haberse hecho la inversión original.

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

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

Ambos lineamientos, el F.A.S.B. -13 y Norma Internacional de Contabilidad No. 17 (N.I.C. 17) sirvieron de base para la formación del boletín D-5 arrendamientos, que emite el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (I.M.C.P.), en 1991 para adecuar a la realidad mexicana el Arrendamiento Financiero.

Capítulo 4

Caso Práctico

4.1 Mecánica contable para el arrendatario .

El arrendatario deberá registrar un arrendamiento capitalizable como un activo y una obligación correlativa, a un valor equivalente al menor entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor del mercado del activo arrendado, a la fecha de inicio del arrendamiento. La diferencia entre el valor nominal de los pagos mínimos y la obligación registrada representa el costo financiero a aplicar a los resultados durante el período del arrendamiento.

Para el cálculo del valor presente de los pagos mínimos el arrendatario debe utilizar la tasa implícita en el contrato de arrendamiento, o su tasa de interés incremental, la más baja.

Los costos de operación del activo arrendado, a pagar por el arrendador, incluidos en el monto de la renta, deberán excluirse por el arrendatario al calcular el valor presente de los pagos mínimos. Si no se conocen los costos de operación, deberá hacerse una estimación.

El arrendatario deberá depreciar el activo registrado de la misma manera que sus otros activos en propiedad. Sin embargo, si no existe certeza razonable de que al término del contrato se transferirá la propiedad del activo rentado, el activo registrado se depreciará durante la duración del contrato.

Las rentas devengadas deberán ser prorrateadas a pago de intereses y a disminución de la obligación registrada, de manera tal que se produzca una tasa de interés constante sobre el saldo insoluto de la obligación registrada.

Los cambios en las condiciones originales del contrato del arrendamiento deberán contabilizarse por el arrendatario de la siguiente manera:

Cuando se acuerden cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento, que no afecten su clasificación como arrendamiento capitalizable, deberá calcularse el valor presente de los nuevos pagos mínimos, a la tasa de interés original, ajustándose el activo y la obligación por la diferencia entre el valor presente de los nuevos pagos mínimos y el pasivo neto remanente. Cuando los cambios originen que un arrendamiento capitalizable se clasifique como operativo deberán removerse del balance los saldos del activo y del pasivo neto, afectando resultados del período por la diferencia.

La renovación o extensión de un arrendamiento deberán contabilizarse de la siguiente manera:

1. Si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento capitalizable, deberá contabilizarse de acuerdo a lo descrito en el primer párrafo .

- II. Si la renovación o extensión se clasifica como un arrendamiento operativo, el arrendamiento existente se seguirá contabilizando como arrendamiento capitalizable hasta su extinción y la renovación o extensión se contabilizará como cualquier otro arrendamiento operativo.
- III. La cancelación de un arrendamiento capitalizable deberá contabilizarse cancelando el activo neto y la obligación neta correspondiente, afectando los resultados de período por la diferencia.

Presentación en los Estados Financieros del arrendatario.

1. El activo registrado y su depreciación acumulada deberá clasificarse el arrendatario de una manera consistente con la clasificación de activos similares.
2. El pasivo neto debe sujetarse a las mismas consideraciones que los demás pasivos, por lo que respecto a su clasificación como pasivo a corto o a largo plazo.

Revelación

La siguiente información, referente a los contratos de arrendamiento capitalizable debe ser revelada en los Estados Financieros del arrendatario:

- El importe bruto, clasificado por tipo de activo, de los activos registrados por arrendamientos, a la fecha del balance.
- Pagos mínimos a futuro, en su totalidad y de cada uno de los cinco años siguientes, especificando el importe de los costos de operación incluidos en dichos pagos mínimos, así como el interés implícito para reducir dichos pagos mínimos a su valor presente.
- El importe de los pagos mínimos a recibir por contratos de subarrendamiento no cancelables, a la fecha del balance.
- El total de rentas variables incurridas en cada período a que se refiere el Estado de Resultados.
- Los activos y las obligaciones registradas por contratos de arrendamiento capitalizable debe mostrarse por separado en el balance o en las notas que lo acompañen. Deben hacerse similar revelación respecto de las afectaciones a resultados en el período, originadas por dichos contratos.
- Los aspectos relevantes de los contratos de arrendamiento.
- El siguiente es un caso práctico, que ayuda a comprender un arrendamiento

capitalizable conforme a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

- La compañía N.T.T. DOKOMO S.A. de C.V. requiere para cumplir con sus objetivos de expansión, la adquisición de una nueva flota de equipo de reparto.
- Después de analizar diversas opciones, se estableció que la más viable consiste en un contrato de arrendamiento y se desea conocer:
 - La clasificación.
 - La contabilización.
 - La presentación.
 - La revelación que en los Estados Financieros se deberá llevar a cabo para el registro de la operación.
 - El desarrollo cuantitativo del problema.

Los datos, cláusulas y elementos inherentes del contrato, son los siguientes:

Valor de adquisición del equipo de reparto	5,000,000.00
Valor de la renta mensual	178,090.62
Valor de desecho	0.00
Opción de compra al finalizar el tercer año	200,000.00
Tasa anual implícita del contrato	18.00%
Plazo del contrato en meses	36
Fecha del contrato	31/dic/00
Vida útil del bien de capital	5 años
Depreciación del bien de capital	20.00%

- El contrato es de tipo no cancelable.
- Las mensualidades deberán ser cubiertas al inicio de cada mes, es decir, son mensualidades anticipadas.
- La opción de compra se podrá ejercer al finalizar el tercer año, si no se opta por ésta alternativa, el bien es regresado a la arrendadora.
- La tasa de interés incremental (tasa de costo de capital que hubiese sido necesario cubrir, en caso de llevar a cabo la operación mediante otra alternativa de financiamiento)
- Tasa anual calculada por el arrendatario es del 20.00%.

Consecuencia :

A. De acuerdo a los requisitos inscritos en el párrafo 3 del Boletín D-5, el contrato que se

analiza cumple con los incisos a, b, y d, ya que existe una certeza razonable de la transferencia al arrendatario de la propiedad del bien arrendado, al término del arrendamiento, puesto que señala la opción de compra en sus cláusulas; se estipulo un precio reducido para dicha opción y el valor presente de las rentas pactadas es sustancialmente igual que el valor de mercado del bien arrendado.

- B. En cuanto al inciso c que menciona que el período del arrendamiento debe ser sustancialmente igual que la vida útil remanente del bien arrendado (en el ejemplo, tres y dos años respectivamente) se considero que la diferencia de 1 año, que se tiene entre ambos factores, no permite cumplir lo establecido en el citado inciso, en última instancia dependerá de lo que se entienda por sustancialmente.
- C. En el primer párrafo de este capítulo, se señala que un arrendamiento de tipo capitalizable se debe registrar como un activo y su correspondiente pasivo, considerando de valor menor, entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor de mercado del activo arrendado.
- D. Por otra parte, al analizar la parte concerniente a la determinación de los pagos mínimos del arrendatario se establece que el arrendatario deberá usar para efectuar sus cálculos la tasa de interés más baja, entre la implícita en el contrato de arrendamiento a la incremental.

En base a lo anterior:

- El arrendador calcula el monto de las rentas en base a la tasa implícita en el contrato y precio de mercado del bien.

El arrendatario por su parte utiliza para calcular el valor presente de los pagos mínimos, el valor de las rentas que deberá pagar al arrendador y;

La tasa de interés incremental, en cuyo caso, el valor presente de los pagos mínimos es inferior al precio de mercado del bien.

La tasa de interés incremental, en cuyo caso, el valor presente de los pagos mínimos es igual al precio de mercado del bien.

El activo y la depreciación acumulada deberán presentarse conforme a la clasificación que se le de a activos similares por su parte, el pasivo neto se registrará de acuerdo a las mismas consideraciones con respecto de las demás deudas, e integrando por su parte a corto plazo y largo plazo, tal como se debe presentar en los Estados Financieros del arrendatario.

Los Estados Financieros deberán contener la información referente a los contratos de arrendamiento capitalizable además de los siguientes datos:

- i. El importe bruto de acuerdo al tipo de activos
- ii. Los pagos mínimos a futuro totales especificando los costos de operación inherentes en

dichos pagos.

iii. Además del interés utilizado para llevar las rentas cubiertas a su valor presente, etc.

A. La solución cuantitativa del presente caso se divide en los siguientes aspectos:

B. Cálculo de los valores presentes y valores futuros de los pagos mínimos y de la opción terminal.

En la circunstancia, de no conocer el precio de mercado de los bienes y desconocer la tasa del contrato se aplica la siguiente fórmula:

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

En donde:

A = Valor presente de los pagos mínimos.

R = Valor actual de la renta mensual.

i = Tasa inherente o incremental entre 12 (la división es para obtener la tasa mensual).

n = Plazo del contrato en meses.

Para efecto de conocer su aplicación se utilizarán los datos del contrato, corroborando que el valor presente de los pagos mínimos es igual.

$$A = 178,090.62 (1 + 0.015) \left(\frac{1 - (1 + 0.015)^{-36}}{0.015} \right)$$

$$A = 5,000,000.00$$

Es necesario calcular el valor presente de la opción de compra al finalizar el tercer año, por medio de la siguiente fórmula:

$$C = \frac{S}{1 + i n}$$

En donde :

C = Valor presente de la opción de compra.

S = Valor futuro de la opción de compra (cantidad a cubrir para obtener la propiedad del bien al finalizar el contrato).

i = Tasa implícita o incremental entre 12 (la división es para obtener la tasa mensual).

n = Plazo del contrato en meses.

Sustituyendo:

$$C = \frac{200,000}{(1 + 0,015)^{36}}$$

$$C = 117,017.95$$

Para obtener el total del valor futuro de los pagos mínimos se debe multiplicar el importe de la renta mensual por el número de meses del plazo establecido en el contrato.

Valor futuro de los pagos mínimos = 178.090.62 * 36

Valor futuro de los pagos mínimos = 6,411,262.32

En cuanto al valor futuro de la opción terminal, éste se encuentra inscrito en el contrato y es de 200,000.00

En el cuadro se presenta el análisis de los valores futuros y presentes del contrato de arrendamiento capitalizable.

En el cuadro se muestra la tabla de amortización correspondiente, que se integra de acuerdo a los siguientes pasos:

En la primera columna (A), el numero de rentas mensuales.

En la segunda columna (B), el capital insoluto por pagar, el cual se determina restando al capital insoluto, el capital integrado la renta, en otras palabras, B1 menos F1 = B2, B2 menos F2 = B3, etc.

En la tercera columna (C), el valor de las rentas mensuales, que se obtienen de los datos del contrato.

En la cuarta columna (D), se muestra la base para calcular los intereses, la cual se obtiene restando al capital insoluto, el valor de cada renta mensual, es decir, la columna (B) menos la (C).

En la quinta (E), el interés integrado en la renta, que se obtiene multiplicando la base para calcular los intereses (D) por la tasa mensual implícita en el contrato, en el caso práctico es de 1.5 %.

En la sexta columna (F), el capital integrado por la renta, que se calcula restando al valor de la renta mensual (C) el interés integrado en la renta (E).

En la séptima columna (G), el capital pagado acumulado, que es la suma de $F_1 + F_2 + \dots + F_n$.

Como se puede apreciar, durante el primer período los intereses son mayores a la amortización del capital, para el segundo casi se igualan, finalmente en el tercer año, la mayor parte de la renta cubierta corresponde al pago del capital financiado.

N.T.T. DOKOMO, S.A. de C.V.

REGISTRO CONTABLE DEL PATRIMONIO DE CAPITAL FINANCIERO - EJERCICIO 1973 - 1974 (P.V.O.)

C o n c e p t o	D e b e	H a b e r
A-1		
Equipo adquirido mediante contrato de arrendamiento	\$5,000,000.00	
Opción de compra de eq. adq. por contrato de Arren. Finan.	\$117,017.95	
Gastos Financieros no devengados	\$1,494,244.37	
I.V.A. Acreditable	\$750,000.00	
Acreeedores por contratos de arrendamiento		\$6,611,262.32
Bancos		\$750,000.00
A la firma del contrato		
A-2		
Acreeedores por contratos de renta anticipada	\$178,090.62	
I.V.A. Acreditable	\$10,849.30	
Bancos (por renta del período)		\$178,090.62
Bancos (por I.V.A. de los intereses)		\$10,849.30
Por el primer pago de renta anticipada		
A-3		
Gastos financieros	\$72,328.64	
Gastos financieros no devengados		\$72,328.64
Por los intereses devengados del primer mes		
A-4		
Gastos de operación	\$104,166.67	
Depreciación acumulada equipo en arrendamiento		\$104,166.67
Depreciación del primer mes		
A-5		
Acreeedores por contratos de arrendamiento	\$178,090.62	
I.V.A. Acreditable	\$10,611.33	
Bancos (por renta del período)		\$178,090.62
Bancos (por I.V.A. de los intereses)		\$10,611.33
Segundo pago de renta anticipada		
A-6		
Gastos financieros	\$70,742.21	
Gastos financieros no devengados		\$70,742.21
Intereses devengados del segundo mes		
A-7		
Gastos de operación	\$104,166.67	
Depreciación acumulada equipo en arrendamiento		\$104,166.67
Depreciación del segundo mes		

A-8		
Acreeedores por contratos de arrendamiento	\$178,090.62	
I.V.A. Acreditable	\$10,369.80	
Bancos (por renta del período)		\$178,090.62
Bancos (por I.V.A. de los intereses)		\$10,369.80
Tercer pago de renta anticipada		
A-9		
Gastos financieros	\$69,131.98	
Gastos financieros no devengados		\$69,131.98
Intereses devengados del tercer mes		
A-10		
Gastos de operación	\$104,166.67	
Depreciación acumulada equipo en arrendamiento		\$104,166.67
Depreciación de tercer mes		
A-11		
Acreeedores por contratos de arrendamiento	\$178,090.62	
I.V.A. Acreditable	\$10,124.64	
Bancos (por renta del período)		\$178,090.62
Bancos (por I.V.A. de los intereses)		\$10,124.64
Cuarto pago de renta anticipada		
A-12		
Gastos financieros	\$67,497.61	
Gastos financieros no devengados		\$67,497.61
Intereses devengados del cuarto mes		
A-13		
Gastos de operación	\$104,166.67	
Depreciación acumulada equipo en arrendamiento		\$104,166.67
Depreciación del cuarto mes		
A-14		
Acreeedores por contratos de arrendamiento	\$178,090.62	
I.V.A. Acreditable	\$9,875.81	
Bancos (por renta del período)		\$178,090.62
Bancos (por I.V.A. de los intereses)		\$9,875.81
Quinto pago de renta anticipada		
A-15		
Gastos financieros	\$65,838.71	
Gastos financieros no devengados		\$65,838.71
Intereses devengados del quinto mes		

A-16		
Gastos de operación	\$104,166.67	
Depreciación acumulada equipo en arrendamiento		\$104,166.67
Depreciación del quinto mes		
A-107		
Gastos de operación	\$104,166.67	
Depreciación acumulada equipo en arrendamiento		\$104,166.67
Depreciación del trigésimo sexto mes		
A-108		
Acreeedores por contratos de arrendamiento	\$200,000.00	
I.V.A. Acreditable (opción de compra)	\$17,552.69	
I.V.A. Acreditable (intereses opción de compra)	\$12,447.31	
Bancos (opción de compra)		\$200,000.00
Bancos (I.V.A. opción de compra e intereses)		\$30,000.00
Pago de la opción de compra		
A-109		
Gastos financieros	\$82,982.05	
Gastos financieros no devengados		\$82,982.05
Intereses correspondientes a la opción de compra		
A-110		
Gastos de operación	\$104,166.67	
Depreciación acumulada equipo en arrendamiento		\$104,166.67
Depreciación del trigésimo séptimo mes en adelante hasta cubrirla en su totalidad		
Sumas iguales	\$9,691,234.18	\$9,691,234.18

Nota

Debido a la constante mecánica de los asientos y con el fin de evitar el hastío del lector los asientos se encuentran del primero al tercer mes

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

T's de mayor
N.T.T. Dokomo S.A. de C.V.

Equipos adquiridos mediante
contratos de arrendamiento

1)	\$5,117,017.95	
	<u>\$5,117,017.95</u>	

Gastos financieros
no devengados

1)	\$1,494,244.37	\$72,328.64 (3)
		\$70,742.21 (6)
		\$69,131.98 (9)
		\$67,497.61 (12)
		\$65,838.71 (15)
		<u>\$82,982.05 (109)</u>
	<u>\$1,494,244.37</u>	<u>\$428,521.20</u>
	\$1,065,723.17	

Acreedores por contratos
de renta anticipada

2)	\$178,090.62	\$6,611,262.32 (1)
5)	\$178,090.62	
8)	\$178,090.62	
11)	\$178,090.62	
14)	\$178,090.62	
108)	\$200,000.00	
	<u>\$1,090,453.10</u>	<u>\$6,611,262.32</u>
		\$5,520,809.22

Bancos

	\$750,000.00 (1)
	\$188,939.92 (2)
	\$188,701.95 (5)
	\$188,460.42 (8)
	\$188,215.26 (11)
	\$187,966.43 (14)
	<u>\$230,000.00 (108)</u>
	<u>\$1,922,283.98</u>

I.V.A. Acreditable

1)	\$750,000.00
2)	\$10,849.30
5)	\$10,611.33
8)	\$10,369.80
11)	\$10,124.64
14)	\$9,875.81
108)	\$30,000.00
	<u>\$831,830.88</u>

Gastos Financieros

3)	\$72,328.64
6)	\$70,742.21
9)	\$69,131.98
12)	\$67,497.61
15)	\$65,838.71
109)	\$82,982.05
	<u>\$428,521.20</u>

Gastos de operacion

4)	\$104,166.67
7)	\$104,166.67
10)	\$104,166.67
13)	\$104,166.67
16)	\$104,166.67
107)	\$104,166.67
110)	\$104,166.67
	<u>\$729,166.69</u>

Depreciación acumulada equipos
adquiridos en arrendamiento

	\$104,166.67 (4)
	\$104,166.67 (7)
	\$104,166.67 (10)
	\$104,166.67 (13)
	\$104,166.67 (16)
	\$104,166.67 (107)
	\$104,166.67 (110)
	<u>\$729,166.69</u>

N.T.T. Dokomo S.A. de C.V.
 Estado de Posición Financiera
 Al 1 de enero de 2001
 (en miles de pesos)

Activo		Pasivo	
Circulante		Corto plazo	
Fijo		Acreedores por contrato	
Equipos adquiridos		de arrendamiento	
mediante arrendamiento		Largo plazo	
Menos :		Acreedores por contrato	
Depreciación acumulada		de arrendamiento	
Total Activo		Menos :	
		Gastos financieros no devengados	
		Vencimiento en el corto plazo	
		Total Pasivo	
		Capital Contable	
		Resultado del ejercicio	
		Total Capital Contable	
		Total Pasivo y Capital Contable	

Elaboro	Reviso	Autorizo

N.T.T. Dokomo S.A. de C.V.

Estado de resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2001

(Cifras en miles de pesos)

Ventas

Costo de Ventas

Utilidad Bruta

Gastos de Operación

Utilidad de Operación

Gastos Financieros

Utilidad (Pérdida) Neta

Elaboro	Reviso	Autorizo

Arremex, S.A. de C.V.

A	B	Amortización del arrendamiento capitalizable				
		C	D	E	F	G
* Capital insoluto (por pagar)	Valor de la renta mensual	Base para calcular intereses	Interés integrado en la renta	Capital integrado en la renta	Capital pagado acumulado	
		B-C	D*1.5%	C-E	F0+F1+P2	
1	\$5,000,000.00	\$178,090.62	\$4,821,909.38	\$72,328.64	\$105,761.98	\$105,761.98
2	\$4,894,238.02	\$178,090.62	\$4,716,147.40	\$70,742.21	\$107,348.41	\$213,110.39
3	\$4,786,889.61	\$178,090.62	\$4,608,798.99	\$69,131.98	\$108,958.64	\$322,069.02
4	\$4,677,930.98	\$178,090.62	\$4,499,840.36	\$67,497.61	\$110,593.01	\$432,662.04
5	\$4,567,337.96	\$178,090.62	\$4,389,247.34	\$65,838.71	\$112,251.91	\$544,913.95
6	\$4,455,086.05	\$178,090.62	\$4,276,995.43	\$64,154.93	\$113,935.69	\$658,849.64
7	\$4,341,150.36	\$178,090.62	\$4,163,059.74	\$62,445.90	\$115,644.72	\$774,494.36
8	\$4,225,505.64	\$178,090.62	\$4,047,415.02	\$60,711.23	\$117,379.39	\$891,873.76
9	\$4,108,126.25	\$178,090.62	\$3,930,035.62	\$58,950.53	\$119,140.09	\$1,011,013.84
10	\$3,988,986.16	\$178,090.62	\$3,810,895.54	\$57,163.43	\$120,927.19	\$1,131,941.03
11	\$3,868,058.97	\$178,090.62	\$3,689,968.35	\$55,349.53	\$122,741.09	\$1,254,682.12
12	\$3,745,317.88	\$178,090.62	\$3,567,227.26	\$53,508.41	\$124,582.21	\$1,379,264.33
13	\$3,620,735.67	\$178,090.62	\$3,442,645.05	\$51,639.68	\$126,450.94	\$1,505,715.28
14	\$3,494,284.72	\$178,090.62	\$3,316,194.10	\$49,742.91	\$128,347.71	\$1,634,062.99
15	\$3,365,937.01	\$178,090.62	\$3,187,846.39	\$47,817.70	\$130,272.92	\$1,764,335.91
16	\$3,235,664.09	\$178,090.62	\$3,057,573.47	\$45,863.60	\$132,227.02	\$1,896,562.93
17	\$3,103,437.07	\$178,090.62	\$2,925,346.45	\$43,880.20	\$134,210.42	\$2,030,773.35
18	\$2,969,226.65	\$178,090.62	\$2,791,136.03	\$41,867.04	\$136,223.58	\$2,166,996.93
19	\$2,833,003.07	\$178,090.62	\$2,654,912.45	\$39,823.69	\$138,266.93	\$2,305,263.86
20	\$2,694,736.14	\$178,090.62	\$2,516,645.52	\$37,749.68	\$140,340.94	\$2,445,604.80
21	\$2,554,395.20	\$178,090.62	\$2,376,304.58	\$35,644.57	\$142,446.05	\$2,588,050.85
22	\$2,411,949.15	\$178,090.62	\$2,233,858.53	\$33,507.88	\$144,582.74	\$2,732,633.59
23	\$2,267,366.41	\$178,090.62	\$2,089,275.79	\$31,339.14	\$146,751.48	\$2,879,385.08
24	\$2,120,614.92	\$178,090.62	\$1,942,524.30	\$29,137.86	\$148,952.76	\$3,028,337.83
25	\$1,971,662.17	\$178,090.62	\$1,793,571.55	\$26,903.57	\$151,187.05	\$3,179,524.88
26	\$1,820,475.12	\$178,090.62	\$1,642,384.50	\$24,635.77	\$153,454.85	\$3,332,979.73
27	\$1,667,020.27	\$178,090.62	\$1,488,929.65	\$22,333.94	\$155,756.68	\$3,488,736.41
28	\$1,511,263.59	\$178,090.62	\$1,333,172.97	\$19,997.59	\$158,093.03	\$3,646,829.43
29	\$1,353,170.57	\$178,090.62	\$1,175,079.95	\$17,626.20	\$160,464.42	\$3,807,293.85
30	\$1,192,706.15	\$178,090.62	\$1,014,615.53	\$15,219.23	\$162,871.39	\$3,970,165.24
31	\$1,029,834.76	\$178,090.62	\$851,744.14	\$12,776.16	\$165,314.46	\$4,135,479.70
32	\$864,520.30	\$178,090.62	\$686,429.68	\$10,296.45	\$167,794.17	\$4,303,273.87
33	\$696,726.13	\$178,090.62	\$518,635.51	\$7,779.53	\$170,311.09	\$4,473,584.96
34	\$526,415.04	\$178,090.62	\$348,324.42	\$5,224.87	\$172,865.75	\$4,646,450.72
35	\$353,549.28	\$178,090.62	\$175,458.66	\$2,631.88	\$175,458.74	\$4,821,909.46
36	\$178,090.62	\$178,090.62	\$0.00	\$0.00	\$178,090.62	\$5,000,000.08
		\$6,411,262		\$1,411,262	\$5,000,000	

* Número de rentas mensuales

4.2 Mecánica contable para el arrendador

La mecánica para la aplicación de el arrendamiento se concretan en el boletín D-5, el cual establece:

La suma de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador, debe ser registrada como la inversión bruta en el arrendamiento, lo que equivale a una cuenta por cobrar.

La diferencia entre la inversión bruta y el valor presente de sus componentes deberá registrarse como ingreso financiero por devengar.

La tasa de descuento que se utilice para determinar el valor presente debe ser la tasa de interés implícita en el arrendamiento cuando ésta no sea demasiado baja en relación a las tasas de interés vigentes en el mercado para créditos similares en plazo y garantías, en cuyo caso se utilizaría esta última. Cuando el arrendador sea fabricante o distribuidor comercial de activo arrendado, el valor presente de los pagos mínimos se debe registrar como el precio de venta.

El ingreso financiero por devengar deberá aplicarse a resultados de manera que se produzca una tasa de rendimiento sobre saldos insolutos. A mayor plazo del arrendamiento, mayor es el riesgo y la incertidumbre en la operación, por lo que estos factores deberán tomarse en cuenta para evaluar la necesidad de modificar el patrón de reconocimiento de ingresos financieros durante el periodo del arrendamiento.

El costo de la propiedad rentada o el valor del registro si éste es diferente, menos el valor presente del valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador, más cualquier costo directo inicial, debe ser cargado al costo de venta en el mismo período en que se reconoce el ingreso.

En el caso de las arrendadoras que no son fabricantes ni distribuidores comerciales del activo arrendado, no se registrará ingreso ni costo por tratarse de una operación eminentemente financiera y no debe haber diferencia sustancial entre el valor del activo arrendado. En este caso, los costos directos iniciales deberán cargarse a la inversión bruta y aplicarse a resultados conforme se reconozcan los ingresos financieros por devengar.

El valor residual estimado debe ser revisado por lo menos una vez al año. Si de dicha revisión resulta un valor residual menor, se debe registrar la baja con cargo a los resultados del ejercicio en que se determine. Si de la estimación resulta un valor mayor, no deberá hacerse ajuste.

Los cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento los contabilizará el arrendador de la siguiente forma:

Si las nuevas condiciones del arrendamiento cambian el importe de los pagos mínimos y el cambio no da lugar a un contrato nuevo, el saldo de los pagos mínimos a recibir y el valor residual estimado deberán ser ajustados afectando los ingresos financieros por devengar. Si

el cambio en las condiciones de arrendamiento origina que el mismo se clasifique como operativo, el saldo de la inversión neta deberá ser eliminado y deberá incorporarse al activo arrendado al valor neto contable a esa fecha, la cual no deberá exceder el precio de mercado y el efecto neto de estos ajustes deberá ser cargado a los resultados del período.

Presentación en los Estados Financieros del arrendador

El ingreso financiero por devengar se presentará deduciendo la inversión bruta en el arrendamiento, la inversión neta en el arrendamiento debe sujetarse a las mismas consideraciones que los demás activos, por lo que respecta a su clasificación como activo circulante o activo no circulante.

Revelación

La siguiente información respecto a los arrendamiento capitalizables debe ser revelada en los Estados Financiero del arrendador:

Los componentes de la inversión neta la fecha de cada balance presentado:

Los pagos mínimos a cobrar a futuro, con deducción por separado de los importes que representan costos de operación incluidos en los pagos mínimos de cobro y la estimación acumulada para pagos mínimos de cobro dudoso.

Los valores residuales no garantizados que se acumulen en beneficio del arrendador.

Si es aplicable los gatos directos iniciales.

Los ingresos financieros por devengar.

Los pagos mínimos a obrar en cada uno de los cinco años siguientes a la fecha del último balance presentado.

El total de las rentas variables incluidas en los resultados de cada período en que de presente un Estado de Resultados.

Arremex S.A. de C.V.

Registro contable del arrendamiento capitalizable correspondiente al mes de agosto

Concepto	Parcial	Debe	Haber
A-1			
Equipo adquirido para arrendamiento capitalizable		\$5,000,000.00	
I.V.A. Acreditable		\$750,000.00	
Bancos			\$5,750,000.00
Por la adquisición de activos para arrendamiento capitalizable			
A-2			
Cuentas por cobrar de arrendamiento capitalizable:		\$6,611,262.32	
Monto inicial de activo arrendado	\$5,000,000.00		
Monto de la opción de compra	\$117,017.95		
Interés por dev. mto. inicial y opción de compra	\$1,494,244.37		
Bancos (I.V.A. cobrado al arrendatario)		\$750,000.00	
I.V.A. por pagar (cobrado al arrendatario)			\$750,000.00
Ingreso financiero no devengado (mto. Inicial y op. de compra)			\$1,494,244.37
Ingreso no devengado por opción de compra			\$117,017.95
Equipo adquirido para arrendamiento capitalizable			\$5,000,000.00
Ala firma del contrato con el arrendatario			
A-3			
Bancos (renta mensual)		\$178,090.62	
bancos (I.V.A. de los intereses)		\$10,849.30	
Cuentas por cobrar de arrendamientos capitalizables:			\$178,090.62
Monto inicial de activo arrendado	\$105,761.98		
Interés por dev. mto. inicial y opción de compra	\$72,328.64		
I.V.A. por pagar (cobrado al arrendatario)			\$10,849.30
Cobro de la primera renta mensual anticipada			
A-4			
Ingreso financiero no devengado (mto. inicial y opción de compra)		\$72,328.64	
Ingresos por arrendamiento capitalizable			\$72,328.64
Registro del ingreso por primera renta mensual			
A-5			
Bancos (renta mensual)		\$178,090.62	
Bancos (I.V.A. de los intereses)		\$10,611.33	
Cuentas por cobrar de arrendamiento capitalizables:			\$178,090.62
Monto inicial de activo arrendado	\$107,348.41		
Interés por dev. mto. inicial y opción de compra	\$70,742.21		
I.V.A. por pagar (cobrado al arrendatario)			\$10,611.33
Cobro de la segunda renta mensual anticipada			

A-6

Ingreso financiero no devengado (mto. inicial y opción de compra)	\$70,742.21	
Ingresos por arrendamiento capitalizable		\$70,742.21
Registro del ingreso por segunda renta mensual		

A-7

I.V.A. por pagar (cobrado al arrendatario)	\$750,000.00	
I.V.A. por pagar (cobrado al arrendatario)	\$10,849.30	
I.V.A. Acreditable		\$750,000.00
Bancos (I.V.A. cobrado al arrendatario)		\$10,849.30
Por el traslado de I.V.A. de la primera renta		

A-8

Bancos (renta mensual)	\$178,090.62	
Bancos (I.V.A. de los intereses)	\$10,369.80	
Cuentas por cobrar de arrendamiento capitalizable:		\$178,090.62
Monto inicial de activo arrendado	\$69,692.00	
Interés por dev. mto. inicial y opción de compra	\$184,572.00	
I.V.A. por pagar (cobrado al arrendatario)		\$10,369.80
Cobro de la tercera renta mensual anticipada		

A-9

Ingreso financiero no devengado (mto. inicial y opción de compra)	\$69,131.98	
Ingresos por arrendamiento capitalizable		\$69,131.98
Registro del ingreso por tercera renta mensual		

A-10

I.V.A. por pagar (cobrado al arrendatario)	\$10,611.33	
Bancos (I.V.A. cobrado al arrendatario)		\$10,611.33
Por el traslado de I.V.A. de la segunda renta		

A-74

Bancos (opción de compra por principal)	\$117,017.95	
Bancos (opción de compra por intereses)	\$82,982.05	
Bancos (I.V.A. de la opción de compra y los intereses)	\$30,000.00	
Cuentas por cobrar de arrendamiento capitalizable:		\$200,000.00
Monto inicial de activo arrendado	\$117,017.95	
Interés por dev. mto. inicial y opción de compra	\$82,982.05	
I.V.A. por pagar (cobrado al arrendatario)		\$30,000.00
Al realizarse la opción de compra por parte del arrendatario		

A-75

Ingreso no devengado por opción de compra	\$117,017.95	
Ingreso financiero no devengado (mto. inicial y op. compra)	\$82,982.05	
Ingreso en opción de compra		\$117,017.95
Ingreso por arrendamiento capitalizable		\$82,982.05

Sumas iguales	\$7,421,707.56	\$15,091,028.06	\$15,091,028.06
----------------------	-----------------------	------------------------	------------------------

Nota: Debido a la constante mecánica de los asientos y con el fin de evitar el hastío del lector

I.V.A. por pagar

7)	\$760,849.30	\$750,000.00 (2)
10)	\$10,611.33	\$10,849.30 (3)
		\$10,611.33 (5)
		\$10,369.80 (8)
		\$30,000.00 (74)
	<u>\$771,460.63</u>	<u>\$811,830.43</u>
		\$40,369.80

Ingresos en opción
de compra

	\$117,017.95 (75)
	<u>\$117,017.95</u>

Ingreso no devengado
por opción de compra

75)	\$117,017.95	\$117,017.95 (2)
	<u>\$117,017.95</u>	<u>\$117,017.95</u>

Arremex S.A. de .C.V.

Estado de Posición Financiera

Al 1 de enero de 2001

(en miles de pesos)

Activo	Pasivo
Circulante	Corto plazo
Bancos	I.V.A. por pagar
Cuentas por cobrar	arrendamiento capitalizable
arrendamiento capitalizable	Largo plazo
I.V.A. por acreditar	

Diferido	Total Pasivo
Cuentas por cobrar	Capital Contable
arrendamiento capitalizable	Capital social
	Resultado del ejercicio

Menos :	_____
Ingreso financiero no devengado	
Ingreso no devengado	
por opcion de compra	
Vencimiento en el corto plazo	
Total Activo	

Para efectos de origen de los recursos, estos se obtuvieron del capital social.
Los recursos en bancos provienen del pago de I.V.A. del monto original de la inversión hecho por el arrendatario a la firma del contrato de acuerdo a LIVA y su Reglamento

Elaboro	Reviso	Autorizo
---------	--------	----------

Arremex S.A. de C.V.

Estado de Posición Financiera

Al 31 de diciembre de 2001

(en miles de pesos)

Activo	Pasivo
Circulante	Corto plazo
Bancos	
Cuentas por cobrar	Largo plazo
arrendamiento capitalizable	I.V.A., por pagar cobrado al arrendatario
	Total Pasivo
Diferido	Capital Contable
Cuentas por cobrar	Capital social
arrendamiento capitalizable	Resultado del ejercicio
Menos :	Total Capital Contable
Ingreso financiero no devengado	Total Pasivo y Capital Contable
Ingreso no devengado	
por opción de compra	
Vencimiento en el corto plazo	
Total Activo	

Dentro de la cantidad del rubro de bancos se incluye el I.V.A. correspondiente a la renta número doce y que se refleja en el pasivo de corto plazo.

Elaboro	Reviso	Autorizo

Arremex S.A. de .C.V.

Estado de resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2001

(Cifras en miles de pesos)

Arrendamiento Financiero de :

Arrendamiento Capitalizable

Arrendamiento Puro

Otras Operaciones _____

Total Ingresos Financieros _____

Gastos de Operación _____

Utilidad en Operación

Gastos Financieros

Utilidad (Pérdida) Neta

Elaboro	Reviso	Autorizo

Informe del caso práctico

Para las empresas que desean el uso y la posterior adquisición del activo, la empresa N.T.T. Dokomo S.A. de C.V. usa el Arrendamiento Financiero, para aumentar sus activos, las mensualidades que cubre son pequeños pagos que a final de cuentas constituirán, parte de su activo. (Pag. 46).

Conforme se realizan los pagos de las rentas mensuales, el interés que corresponde al capital utilizado, disminuye, mientras que el porcentaje que se aplica de las rentas, al capital aumenta, de esta manera aunque la renta no cambia, los pagos a capital e intereses se distribuyen de manera inversamente proporcional, es decir, a más tiempo mayor porcentaje pagado de capital y menos de intereses, y en el inicio del pago de rentas, más porcentaje dedicado al pago de intereses y menos al de capital. (Pag. 51).

A cada renta por concepto de intereses se le adiciona el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) que corresponde, (Pag. 52). La diferencia entre el valor presente y el futuro tiene un I.V.A. y el valor presente con su I.V.A. integran el correspondiente impuesto a pagar por la opción de compra, en el momento en que acontece, (Pag. 54). Es decir el I.V.A. se considera hasta el momento de ejercer la opción terminal que resulte.

La vida útil del bien en este caso se considera 5 años, pero el plazo del contrato se pacta a tres años, de esta manera la solución ideal será, que el arrendatario tome el bien por medio de la opción de compra, en tanto que otra opción como regresar el bien a la arrendadora, quedaría en perjuicio de la arrendataria, dado que las cantidades que envuelven a este caso considera dos años de gracia para el arrendador. (Pag. 46).

El hecho de las empresas arrendadoras estén sujetas a las disposiciones de el Banco de México, en cuanto a montos máximos de pasivo, (el 6 % de su capital social) hace que las empresas no pierdan recursos, y dejen de ser negocios rentables, además que asegura la viabilidad del contrato de arrendamiento tanto con el arrendatario, como a un tercero en el caso del subarrendamiento. (Pag. 75).

Conclusiones

El Arrendamiento Financiero es el idóneo como medio de adquisición de Activos Fijos, en comparación con otros Arrendamientos como lo son el Arrendamiento Puro, y otros medios crediticios, con la realidad de que el Arrendamiento Financiero contiene pagos constantes, pero fijos estipulados en el contrato, y a diferencia de otros, no necesita de un enganche, o suma de considerable de contratación, a excepción de la comisión por apertura.(Pag. 4), (Pag. 26), (Pag. 39), (Pag. 71).

La opción de compra al finalizar el periodo del contrato, donde se obliga a resolver el destino del activo, hace que el arrendamiento sea una opción más en la adquisición y uso de activos, el hecho de poder decidir con la opción terminal, si el activo es rentado a un tercero, continuar con su uso por medio de rentas más bajas o la compra del activo por una cantidad de poca cuantía, hacen que sea muy atractivo ya que se puede ajustar a las diferentes situaciones que atraviese una empresa. (Pag.11, 12).

El hecho de las empresas arrendadoras estén sujetas a las disposiciones de el Banco de México, en cuanto a montos mínimos de capital, (el 6 % de su capital social) hace que las empresas no pierdan recursos, y dejen de ser negocios rentables, además que asegura la viabilidad del contrato de arrendamiento tanto con el arrendatario, como a un tercero, en el caso del subarrendamiento. (Pag. 76).

Por lo que se refiere a los montos máximos de inversión en Adquisición de Bienes Muebles e Inmuebles, no deberá exceder del sesenta por ciento del capital pagado y reservas de capital, de éste modo las empresas arrendadoras no se descapitalizan, ni endeudan hasta el riesgo de la quiebra. (Pag. 30, 31), (Pag. 75).

Bibliografía.

Haimé Levy Luis. El Arrendamiento Financiero y sus Repercusiones Fiscales y Financieras. Edit. Evisa. México 2000.

Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas A.C. Nacional financiera. Fuentes de Financiamiento. Manual de Consulta. México 1999.

Comisión Nacional Bancaria. Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. Edit. Lamda. México 2001.

Revista Bimestral de la Comisión Nacional Bancaria. Compilación Fiscal. México 2000.

Perdomo Moreno Abraham. Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. Edit. Ecafsa. México 1996.

Margain Berlanga Marcelo. Características y Alternativas del Arrendamiento Financiero. Revista Econofinanzas. México 1998.

Boletín b - 5. Comisión Nacional Bancaria. Arrendadoras Financieras. México 1994.

León Gomez Felipe. Análisis Fiscal del Arrendamiento Financiero. Edit. I.M.P.C. México 1998.

Hernández Sampieri Roberto. Metodología de la Investigación. Edit. Macgraw Hill. México 1990.

Prontuario Fiscal 2000. Edit. Ecafsa. México 2000.

Perdomo Moreno Abraham. Planeación Financiera. Edit. Pema. México 2000.

Elizondo López Arturo. Metodología de la Investigación Contable. Edit. Ecasa. 2001.

I.M.C.P. A.C. Normas Internacionales de Contabilidad. www.imcp.org.mx. Fecha de visita. 11-03-02.

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

Anexo No.1**Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito****CAPITULO II****DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS**

ARTICULO 24.- Las sociedades que disfruten de autorización para operar como arrendadoras financieras, sólo podrán realizar las siguientes operaciones:

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

II. Adquirir bienes, para darlos en Arrendamiento Financiero;

III. Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en Arrendamiento Financiero;

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

IV Bis. Emitir obligaciones subordinadas y demás títulos de crédito, en serie o en masa, para su colocación entre el gran público inversionista;

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

VI. (Derogada).

VII. (Derogada).

VIII. Descontar, dar en garantía o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de Arrendamiento Financiero o de las operaciones autorizadas a las arrendadoras, con las personas de las que reciban financiamiento, en términos de la fracción IV anterior así como afectar en fideicomiso irrevocable los títulos de crédito y los derechos provenientes de los contratos de Arrendamiento

Financiero a efecto de garantizar el pago de las emisiones a que se refiere la fracción IV Bis de este artículo;

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

X. Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas;

XI. Las demás que en ésta u otras leyes se les autorice; y

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

* Reformado 03-01-90.

* Reformado y Adicionado 15-07-93.

ARTICULO 25.- Por virtud del contrato de Arrendamiento Financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta Ley.

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

Los contratos de Arrendamiento Financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros Registros que las leyes determinen.

ARTICULO 26.- La arrendataria podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés, según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado, por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del Arrendamiento Financiero y que se haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados. La transmisión de esos títulos, implica en todo caso el traspaso de la parte correspondiente de los derechos derivados del contrato de Arrendamiento Financiero

y demás derechos accesorios en la proporción que correspondan.

La suscripción y entrega de estos títulos de crédito, no se considerarán como pago de la contraprestación ni de sus parcialidades.

ARTICULO 27.- Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

I. La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato;

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

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

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta Ley.

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

Si en los términos del contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato.

ARTICULO 28.- En los contratos de Arrendamiento Financiero, podrá establecerse que la entrega material de los bienes sea realizada directamente a la arrendataria por el proveedor, fabricante o constructor, en las fechas previamente convenidas, debiendo aquélla entregar constancia del recibo de los bienes a la arrendadora financiera. Salvo pacto en contrario, la obligación de pago del precio del Arrendamiento Financiero se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes objeto del arrendamiento.

En los casos a que se refiere el párrafo anterior, la arrendadora financiera estará obligada a entregar a la arrendataria los documentos necesarios para que la misma quede legitimada a fin de recibirlos directamente.

ARTICULO 29.- Salvo pacto en contrario, la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario para este propósito y, consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como a adquirir las refacciones e implementos necesarios, según se convenga en el contrato. Dichas refacciones, implementos y bienes que se adicionen a los que sean objeto del Arrendamiento Financiero, se considerarán incorporados a éstos y, consecuentemente, sujetos a los términos del contrato.

La arrendataria debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido, o conforme a la naturaleza y destino de éstos, siendo responsable de los daños que los bienes sufran por darles otro uso, o por su culpa o negligencia, o la de sus empleados o terceros.

ARTICULO 30.- La arrendataria deberá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de compra, identificando y describiendo los bienes que se adquirirán.

Las arrendadoras financieras no serán responsables de error u omisión en la descripción de los bienes objeto del arrendamiento contenida en el pedido u orden de compra. La firma de la arrendataria en cualquiera de estos últimos documentos implica, entre otros efectos, su conformidad con los términos, condiciones, descripciones y especificaciones ahí consignados.

ARTICULO 31.- Salvo pacto en contrario, son a riesgo de la arrendataria:

- I. Los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total. En este caso, la arrendadora financiera transmitirá a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que ésta los ejercite en contra del vendedor, o la legitimará para que la arrendataria en su representación ejercite dichos derechos;
- II. La pérdida parcial o total de los bienes, aunque ésta se realice por causa de fuerza mayor o caso fortuito; y
- III. En general, todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes dados en Arrendamiento Financiero.

Frente a las eventualidades señaladas, la arrendataria no queda liberada del pago de la contraprestación, debiendo cubrirla en la forma que se haya convenido en el contrato.

ARTICULO 32.- En casos de despojo, perturbación o cualquier acto de terceros, que afecten el uso o goce de los bienes, la posesión de los mismos o bien la propiedad, la arrendataria tiene la obligación de realizar las acciones que correspondan para recuperar los bienes o defender el uso o goce de los mismos. Igualmente, estará obligada a ejercer las defensas que procedan, cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad que afecten la posesión o la propiedad de los bienes.

Cuando ocurra alguna de estas eventualidades, la arrendataria debe notificarlo a la arrendadora financiera, a más tardar el tercer día hábil siguiente al que tenga conocimiento de esas eventualidades, siendo responsable de los daños y perjuicios, si hubiese omisión. La arrendadora financiera, en caso de que no se efectúen o no se ejerciten adecuadamente las acciones o defensas, o por convenir así a sus intereses, podrá ejercitar directamente dichas acciones o defensas, sin perjuicio de las que realice la arrendataria.

La arrendadora financiera estará obligada a legitimar a la arrendataria para que, en su representación, ejercite dichas acciones o defensas, cuando ello sea necesario.

ARTICULO 33.- En los contratos de Arrendamiento Financiero, al ser exigible la obligación y, ante el incumplimiento del arrendatario de las obligaciones consignadas en el mismo, la arrendadora financiera podrá pedir judicialmente la posesión de los bienes objeto del arrendamiento. El juez decretará de plano la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio, siempre que se acompañe el contrato correspondiente debidamente ratificado ante fedatario público y el estado de cuenta certificado por el contador de la organización auxiliar del crédito de que se trate, en los términos del artículo 47 de esta Ley.

*** Reformado 15-07-93.**

ARTICULO 34.- En los contratos de Arrendamiento Financiero deberá establecerse la obligación de que se cuente con seguro o garantía que cubra, en los términos que se convengan, por lo menos, los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas de los propios bienes, con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que puedan causar daños a terceros, en sus personas o en sus propiedades.

En los contratos o documentos en que conste la garantía deberá señalarse como primer beneficiario a la arrendadora financiera, a fin de que, en primer lugar, con el importe de las indemnizaciones se cubran a ésta los saldos pendientes de la obligación concertada, o las responsabilidades a que queda obligada como

propietaria de los bienes. Si el importe de las indemnizaciones pagadas no cubre dichos saldos o responsabilidades, la arrendataria queda obligada al pago de los faltantes.

ARTICULO 35.- Las arrendadoras financieras podrán proceder a contratar los seguros a que se refiere el artículo anterior, en caso de que habiéndose pactado en el contrato que el seguro deba ser contratado por la arrendataria, ésta no realizará la contratación respectiva dentro de los tres días siguientes a la celebración del contrato, sin perjuicio de que contractualmente esta omisión se considere como causa de rescisión.

Las primas y los gastos del seguro serán por cuenta de la arrendataria.

ARTICULO 36.- Las operaciones a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 24 de esta Ley que celebren las arrendadoras financieras, se someterán en cuanto a sus límites y condiciones, a las reglas de carácter general que en su caso expida el Banco de México.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público establecerá, oyendo a la Comisión Nacional Bancaria, mediante disposiciones de carácter general, las obligaciones contingentes que puedan asumir las arrendadoras financieras en los contratos de Arrendamiento Financiero, cuando dichas obligaciones contingentes sean distintas a las señaladas en la fracción VIII del artículo 24, señalando además, el monto máximo de estos pasivos que se les autorice contraer.

*** Reformado 03-01-90.**

ARTICULO 37.- El importe del capital pagado y reservas de capital de las arrendadoras financieras, deberá estar invertido en operaciones propias del objeto de estas sociedades, así como en los bienes muebles e inmuebles que están autorizadas a adquirir.

No excederá del sesenta por ciento del capital pagado y reservas de capital, el importe de las inversiones en mobiliario, equipo e inmuebles destinados a sus oficinas, más el importe de la inversión en acciones de sociedades a que se refieren los artículos 68 y 69 de esta Ley y de aquellas que se organicen exclusivamente para adquirir el dominio y administrar inmuebles siempre que en alguno de éstos, propiedad de la sociedad, la arrendadora financiera tenga establecida o establezca su oficina principal o alguna sucursal u oficina de representación. La inversión en dichas acciones y los requisitos que deban satisfacer las sociedades a que se hace referencia, se sujetarán a las reglas generales que dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

El importe de los gastos de instalación no podrá exceder del diez por ciento del capital pagado y reservas de capital.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público determinará mediante disposiciones de carácter general las reservas de capital computables para efectos de este artículo.

* Reformado 03-01-90.

* Reformado 15-07-93.

ARTICULO 37-A.- (Derogado).

* Adicionado 03-01-90.

* Derogado 15-07-93.

ARTICULO 37-B.- Las arrendadoras financieras, sin perjuicio de mantener el capital mínimo previsto por esta Ley, deberán tener un capital contable por un monto no menor de la cantidad que resulte de aplicar un porcentaje que no será inferior al seis por ciento, a la suma de sus activos y en su caso de sus operaciones causantes de pasivo contingente, expuestos a riesgo significativo. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y del Banco de México, y tomando en cuenta los usos internacionales en la materia determinará cuales activos y pasivos contingentes deberán considerarse dentro de la mencionada suma así como el porcentaje aplicable en los términos del presente artículo.

Para efectos de este artículo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo previamente a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y al Banco de México, señalará los conceptos que se considerarán integrantes del capital contable de las arrendadoras financieras.

* Adicionado 03-01-90.

* Reformado 15-07-93.

ARTICULO 37-C.- El importe máximo de las responsabilidades a favor de una arrendadora financiera y a cargo de una sola persona o grupo de personas que, por nexos patrimoniales o de responsabilidad, constituyan riesgos comunes, no excederá de los límites que determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

* Adicionado 30-04-96.

ARTICULO 38.- A las arrendadoras financieras les está prohibido:

I. Operar con sus propias acciones, salvo en los casos previstos en la Ley del Mercado de Valores;

II. (Derogada).

III. Celebrar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores de la arrendadora, los directores generales o gerentes generales, salvo que correspondan a préstamos de carácter laboral; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la arrendadora; o los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas anteriores. La violación a lo previsto en esta fracción se sancionará conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de esta Ley;

IV. Recibir depósitos bancarios de dinero;

V. Otorgar fianzas o cauciones;

VI. Adquirir bienes, títulos o valores, mobiliario o equipo no destinados a sus oficinas o a celebrar operaciones propias de su objeto social, que no deban conservar en su activo. Si por adjudicación o cualquier otra causa adquiriesen tales bienes, deberán proceder a su venta, la que se realizará, en un plazo de un año, si se trata de bienes muebles, o de dos años si son inmuebles.

Cuando se trate de bienes que las arrendadoras financieras hayan recuperado, por incumplimiento de las arrendatarias, podrán ser dados en Arrendamiento Financiero a terceros, si las circunstancias lo permiten. En caso contrario se procederá en los términos del párrafo anterior;

VII. Realizar operaciones con oro, plata y divisas. Se exceptúan las operaciones con divisas relacionadas con financiamientos o con contratos que celebren en moneda extranjera, o cuando se trate de operaciones en el extranjero vinculadas a su objeto social, las cuales se ajustarán en todo momento a las disposiciones de carácter general que, en su caso, expida el Banco de México; y

VIII. Realizar las demás operaciones que no les estén expresamente autorizadas.

* Reformado 03-01-90.

* Reformado 15-07-93.

