

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTTLAN



“EL ARRENDAMIENTO Y SUS ALTERNATIVAS EN
LAS INVERSIONES DE CAPITAL”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN ADMINISTRACION

PRESENTA:

OSCAR FLORES GAYTAN

DIRECTOR DE TESIS:

LIC. ROBERTO CAMARENA TORRES

1982



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.

INTRODUCCION.-

EN LA ACTUALIDAD LA FUNCION DE PLANEAR LAS ACTIVIDADES DE UNA EMPRESA, SE CONSTITUYE EN LA FASE PRINCIPAL DE SU ADMINISTRACION, APORTANDO ELEMENTOS DE JUICIO IMPORTANTES PARA LA EFECTIVA TOMA DE DECISIONES. ESTE ASPECTO BASICO DEL PROCESO ADMINISTRATIVO, JUEGA UN PAPEL ESENCIAL EN LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DE NUESTRO TIEMPO, PARTICIPANDO ACTIVAMENTE EN TODAS LAS AREAS DE OPERACION, ADMINISTRATIVAS Y FINANCIERAS QUE FORMAN LOS NEGOCIOS.

LOS INVERSIONISTAS, ADMINISTRADORES, ECONOMISTAS, INGENIEROS Y EN FIN, TODA LA GAMA DE PROFESIONISTAS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD Y PROBLEMAS DE LA INDUSTRIA, SE ENFRENTAN A UN MEDIO EN EL QUE LOS CAMBIOS SOCIALES, ECONOMICOS, POLITICOS Y CULTURALES SON MAS FRECUENTES Y VARIADOS Y DONDE LA PRODUCCION DE BIENES Y SERVICIOS REQUIERE DE UNA BUENA PLANEACION, SELECCION Y APLICACION DE RECURSOS, DE FORMA QUE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y SUS RESULTADOS SEAN ADECUADOS Y OPTIMOS.

DADA LA SOFISTICACION DE LOS SISTEMAS ORGANIZACIONALES CON QUE SE MANEJA ACTUALMENTE A LA EMPRESA MODERNA, AL AVANCE DE LOS EQUIPOS TECNOLOGICOS Y A LA NECESIDAD DE OPTIMIZAR LOS RECURSOS FINANCIEROS, SE HA TENIDO QUE IMPLANTAR Y DESARROLLAR LA ESPECIALIZACION EN EL CAMPO DE LA PLANEACION FINANCIERA.

AL ENFOCAR LA FUNCION FINANCIERA HACIA LOS CONCEPTOS VERTIDOS ANTERIORMENTE, SE PODRA OBSERVAR LA IMPORTANCIA QUE TIENE EL HECHO - DE QUE LOS DIRECTIVOS DE EMPRESAS, ADQUIERAN CONOCIMIENTOS TECNI-- CO - PRACTICOS SOBRE LA MISMA, SUSCEPTIBLES DE APLICAR EN LA BUSQUE DA DE NUEVAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

LA EMPRESA DINAMICA Y OBJETIVA DE NUESTROS DIAS, REQUIERE DE UN SOLIDO SOPORTE FINANCIERO, QUE LE PERMITA HACER FRENTE A NECESIDA DES, QUE VAN DESDE LA OBTENCION DE MATERIAS PRIMAS, MANO DE OBRA Y CAPITAL DE TRABAJO, HASTA OTRAS INVERSIONES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO QUE VENGAN A REFORZAR LA ESTRUCTURA FINANCIERA DE LA EMPRE SA, PARA LO CUAL ES VITAL EL APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS PRO PIOS Y DISPONIBLES DE LA EMPRESA Y LA ADECUADA CONJUGACION DE ES TOS CON LOS FINANCIAMIENTOS EXTERNOS.

EN MEXICO, EXISTEN DIVERSAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO PARA SA-- TISFACER LAS NECESIDADES MENCIONADAS EN EL PARRAFO ANTERIOR, EN-- TRE LAS QUE CABE SEÑALAR AQUELLAS QUE PROPORCIONAN LA BANCA PUBLI CA, LA BANCA PRIVADA Y OTRAS INSTITUCIONES Y ORGANIZACIONES AUXI LIARES DEL CREDITO FINANCIERO. EL PROPOSITO ESENCIAL DE ESTA IN VESTIGACION, ES TRATAR DE FOMENTAR EL INTERES DE LOS FUTUROS LICEN CIADOS EN ADMINISTRACION Y DE LOS YA PROFESIONISTAS DEDICADOS AL ESTUDIO DE LAS DIVERSAS ALTERNATIVAS DE FINANCIACION DE DEUDA A - LARGO PLAZO, PARA LO CUAL SE REQUIERE ADEMAS DEL ESPIRITU DE ANA LISIS, EL CONOCIMIENTO Y EVALUACION DE LAS NECESIDADES ECONOMICAS

DE LA ORGANIZACION, PARA MEDIR EL TIPO DE INVERSION ADECUADA A SU POTENCIAL DE RENDIMIENTO; PARA AFRONTAR LA CURVA DE APRENDIZAJE DURANTE EL PROYECTO DE INVERSION, LA VIDA PROBABLE DEL EQUIPO Y - SU CAPACIDAD DE RECUPERACION ECONOMICA EN EL TIEMPO.

UNA NOVEDOSA FUENTE DE FINANCIAMIENTO DE DEUDA A LARGO PLAZO, - ES SIN DUDA EL ARRENDAMIENTO, TEMA CENTRAL DE ESTE TRABAJO DE TESIS.

EL ARRENDAMIENTO, AL CONSTITUIRSE EN SU FORMA FINANCIERA ES UNA FUENTE DE FINANCIAMIENTO, QUE PONE A LA EMPRESA EN CONDICIONES DE RECIBIR EL USO DE UN ACTIVO FIJO SIN INCURRIR DIRECTAMENTE EN NINGUNA OBLIGACION POR PASIVO FIJO.

LA DEMANDA DEL ARRENDAMIENTO HA VENIDO ACRECENTANDOSE DURANTE - LOS ULTIMOS 20 AÑOS, DEBIDO A SU CAPACIDAD FINANCIERA PARA SUPLIR INSUFICIENCIAS DE CAPITAL, SIN AFECTAR NECESARIAMENTE NINGUNA - CUENTA DE BALANCE. LOS HOMBRES DE NEGOCIOS, SE HAN DADO CUENTA DE LOS BENEFICIOS QUE APORTA EL USO DEL ARRENDAMIENTO, YA QUE, - EFICIENTA LAS OPERACIONES DE LA EMPRESA, LIBERA ALGUNAS OBLIGACIONES A LARGO PLAZO, AUMENTANDO LA LIQUIDEZ DE LA MISMA Y QUE BIEN PUEDE EMPLEARSE EN RENGLONES DE MAYOR PRODUCTIVIDAD.

NO ES LA FINALIDAD DE ESTA TESIS, PRESENTAR UNA CATEDRA FINAN-- CIERA ESPECIALIZADA EN ARRENDAMIENTOS, SINO LA DE OFRECER EN CIER

-TA MEDIDA, UNA VISION MAS CLARA DE LAS VENTAJAS Y DESVENTAJAS -
QUE IMPLICAN SU USO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO DE DEUDA A LAR
GO PLAZO.

EN EL DESARROLLO DE ESTA INVESTIGACION SE ENCONTRARON NO POCAS
LIMITACIONES, SOBRE TODO EN LO QUE SE REFIERE A LA OBTENCION DE
MATERIAL BIBLIOGRAFICO ADECUADO AL TEMA PROPUESTO; POR OTRA PAR-
TE, ALGUNAS ARRENDADORAS MANEJAN ESTA INFORMACION SI NO DE FORMA
CONFIDENCIAL, SI CONSERVADORAMENTE. CON TODO, SE HA PRETENDIDO
DAR UN ENFOQUE ABIERTO, HONESTO Y LO MAS COMPLETO POSIBLE A ESTE
TRABAJO, CON EL HUMILDE AFAN DE APORTAR UN GRANITO DE ARENA EN -
LA FORMACION PROFESIONAL DEL LICENCIADO EN ADMINISTRACION UNIVER
SITARIO.

● INTERMEDIARIOS Y MERCADOS FINANCIEROS.-

ENTRE LOS DIVERSOS CUESTIONAMIENTOS QUE PLANTEA EL DESARROLLO ECONOMICO, DESTACA DE MANERA RELEVANTE, EL FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA EN LOS PAISES POBRES, DEBIDO A LOS DEFICIENTES MECANISMOS DE OPERACION E INTEGRACION DE LAS FORMAS DE CAPTACION Y APLICACION DE LOS RECURSOS, REPRESENTADOS ESTOS POR EL AHORRO PUBLICO Y PRIVADO DE DICHOS PAISES. AUNADO A LA CONCENTRACION DE LA RIQUEZA EN LAS PEQUEÑAS ELITES PRIVILIGIADAS EN DESPROPORCION AL ESCASO NUMERO DE AHORRADORES QUE GENERALMENTE INVIERTEN CON FINES DIFERENTES AL DE LA UTILIDAD PUBLICA.

AL NO EXISTIR SUFICIENTE CAPACIDAD DE AHORRO PARA HACER FRENTE AL DESENVOLVIMIENTO ECONOMICO, SE HACE NECESARIO NEGOCIAR CON EL EXTERIOR, FINANCIAMIENTOS PARA CUBRIR ASPECTOS COMPLEMENTARIOS DEL GASTO PUBLICO EN EL PAIS Y NO TANTO PARA DAR EL SOPORTE BASICO REQUERIDO PARA UN INTEGRAL DESARROLLO ECONOMICO.

LOS FINANCIAMIENTOS DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA, MEDIANTE RECURSOS QUE PROVENGAN DE ALGUN SISTEMA DE CREDITO, TENDERAN A SER MAS EFICACES Y EQUILIBRADOS SI SE CANALIZAN POR LOS MEDIOS QUE OFRECE EL MERCADO DE VALORES, DADA SU MAYOR AFLUENCIA DE RIQUEZA CIRCULANTE FRENTE A OTROS CONCEPTOS DE INDOLE TRADICIONAL.

UNA ADECUADA PLANEACION DE LA POLITICA FINANCIERA CONLLEVA NECESARIAMENTE A LA ESTRUCTURACION Y CONJUNCION OBJETIVA DE OTRAS PO--

-LITICAS COMO SON LA MONETARIA, COMERCIAL, DE CONTRIBUCION FISCAL, DE CREDITO, DE APLICACION DEL GASTO PUBLICO Y LA UTILIZACION OPTIMA DE LOS PROPIOS RECURSOS DE FINANCIAMIENTO, ENCAMINADOS TODOS AL LOGRO DE PROCESO ECONOMICO.

1.- INTERMEDIARIOS FINANCIEROS:-

LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS LLAMADAS TAMBIEN INTERMEDIARIOS FINANCIEROS, CANALIZAN LOS AHORROS DE DIVERSAS PERSONAS EN PRESTAMOS O INVERSIONES. LA MEDIACION ES EL PROCESO, POR MEDIO DEL CUAL SE ACUMULAN LOS AHORROS EN LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS, PARA DESPUES PRESTARSE O INVERTIRSE. CUANDO UNA INSTITUCION FINANCIERA RECIBE DEPOSITOS O PIDE PRESTADO DINERO, PUEDE HACER PRESTAMOS DIRECTOS DE DINERO O INVERTIREN OTRO TIPO DE - ACTIVOS QUE GENEREN UTILIDADES. LOS PRINCIPALES OFERENTES Y - DEMANDANTES DE FONDOS SON PERSONAS, EMPRESAS Y GOBIERNO. LAS PERSONAS PROPORCIONAN A CIERTAS INSTITUCIONES GRAN PARTE DE - LOS FONDOS QUE ESTAS PRESTAN O INVIERTEN. LAS PERSONAS ACTUAN COMO PROVEEDORES DE FONDOS PARA LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS Y ADEMAS OBTIENEN FONDOS EN FORMA DE PRESTAMOS DE DIFERENTES - INTERMEDIARIOS. A LAS PERSONAS SE LES CONSIDERA EN EL MERCADO FINANCIERO COMO OFERENTES Y DEMANDANTES, CONSTITUIDOS EN AHO--RRADORES PUROS, YA QUE AHORRAN MAS DE LO QUE SOLICITAN EN PRES--TAMOS, SUMINISTRANDO ASI FONDOS PARA EL USO DE OTROS.

LAS EMPRESAS, COLOCAN PARTE DE SUS FONDOS CON INTERMEDIARIOS -

FINANCIEROS Y ESENCIALMENTE EN CUENTAS CORRIENTES CON DIFERENTES -
BANCOS COMERCIALES. DE ESTOS ULTIMOS TAMBIEN SOLICITAN PRESTAMOS,
ASI COMO DE LA FINANCIERAS COMERCIALES. EN CONJUNTO, LAS EMPRESAS
SON PRESTATARIOS PUROS DE FONDOS. PIDEN PRESTADO MAS DE LO QUE -
PUEDEN AHORRAR.

EL GOBIERNO DEPOSITA SUS FONDOS EN BANCOS COMERCIALES Y LOS MAN--
TIENE INACTIVOS EN ESTOS. TAL ES EL CASO DE LOS IMPUESTOS Y CON--
TRIBUCIONES AL IMSS. LOS FINANCIAMIENTOS DEL GOBIERNO NO SE OB--
TIENEN DE LOS BANCOS COMERCIALES NI DE LAS COMPAÑIAS FINANCIERAS
COMERCIALES Y DE SEGUROS. SINO EN LOS GRANDES MERCADOS FINANCIE--
ROS. AL CONSIDERARSE COMO AHORRADOR Y PRESTATARIO AL GOBIERNO, -
ENTONCES SE CONVIERTE PARALELAMENTE A LAS EMPRESAS EN UN PRESTATA
RIO TIPICO DE DINERO.

LOS PRINCIPALES INTERMEDIARIOS EN EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO,
SON LOS BANCOS COMERCIALES, BANCOS DE FOMENTO AGROPECUARIO, MU -
TUALIDADES DE SEGUROS AGRICOLAS Y GANADEROS, COOPERATIVAS DE AHO
RRO Y CREDITO PESQUERO, FINANCIERAS COMERCIALES Y DE SEGUROS DE
VIDA Y ALGUNAS ASOCIACIONES DE MUTUO APOYO ECONOMICO. ESTAS INS
TITUCIONES CAPTAN Y REUNEN EL DINERO DE LAS PERSONAS, EMPRESAS Y
DEL GOBIERNO, LOS ACUMULAN Y LOS PONEN AL SERVICIO DE LOS MISMOS
OFERENTES, AUNQUE EN PROPORCION MAYOR AL DE SU ORIGEN. INCLUSO,
SE HAN CUBIERTO CON ESTOS FONDOS, SOLICITUDES DEL GOBIERNO PARA
HACER FRENTE AL GASTO PUBLICO, AUNQUE POR MEDIACION DE LOS MERCA
DOS FINANCIEROS.

2.- MERCADOS FINANCIEROS.-

EN ESTOS MERCADOS ES DONDE OFERENTES Y DEMANDANTES DE PRESTAMOS E INVERSIONES A CORTO Y LARGO PLAZO, LLEVAN A CABO DIRECTAMENTE SUS TRANSACCIONES. LOS PRESTAMOS E INVERSIONES DE LOS INTERMEDIARIOS FINANCIEROS, SE HACEN SIN CONOCIMIENTO DE LOS PROVEEDORES DE FONDOS O SEAN LOS AHORRADORES Y EN EL MERCADO FINANCIERO LOS PROVEEDORES DE LOS FONDOS CONOCEN DONDE, CUANDO Y A QUIEN SE LOS PRESTAN O EN QUE LOS INVIERTEN. LOS DOS PRINCIPALES MERCADOS FINANCIEROS SON: EL MERCADO DE DINERO Y EL MERCADO DE CAPITALES.

2-1.- MERCADO DE DINERO.-

EL MERCADO DE DINERO REUNE A OFERENTES Y DEMANDANTES DE FONDOS A CORTO PLAZO Y LES OTORGA FACILIDADES PARA OPERAR SUS TRANSACCIONES POR MEDIO DE BANCOS E INSTITUCIONES COMERCIALES, CORREDORES DE VALORES Y DEL GOBIERNO. LAS TRANSACCIONES EN EL MERCADO DE DINERO SE NEGOCIAN DE FORMA MUY SUI GENERIS, ES DECIR POR TELEFONO. EL CLIENTE (EMPRESA O PERSONA EN PARTICULAR) COMUNICA A SU BANCO EL DESEO DE ADQUIRIR CIERTO VALOR NEGOCIABLE EN EL MERCADO FINANCIERO O BIEN SE PONE EN CONTACTO CON ALGUN CORREDOR DE BOLSA, CUALESQUIERA QUE SEA EL CASO, ESTOS CONOCEDORES DE LOS VALORES EN SITUACION DE COMPRA-VENTA QUE ESTEN EN EL MERCADO, NEGOCIARAN OPORTUNAMENTE SU ADQUISICION.

AL RESUMIR EL CONCEPTO DE MERCADO DE DINERO, ENCONTRAMOS QUE

ESTA ENCAMINADO A LA REALIZACION DE TRANSACCIONES EN EFECTIVO Y A VALORES DE PRONTA COLOCACION EN EL MERCADO FINANCIERO, OFRECIENDO ASI MISMO, FINANCIAMIENTO AL MERCADO DE VALORES, AL MERCADO DE ADQUISICION DE DIVERSOS PRODUCTOS Y AL MERCADO DE CAMBIOS. LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS ENCUENTRAN EN ESTE MERCADO DE DINERO, LOS FONDOS NECESARIOS PARA EFECTUAR PRESTAMOS O INVERSIONES. ENTRE LOS VALORES QUE FORMAN EL MERCADO DE DINERO, SE PUEDEN SEÑALAR LOS CERTIFICADOS DE TESORERIA (CETES), BONOS DE TESORERIA, CERTIFICADOS DE DEPOSITO NEGOCIABLES, CARTAS DE CREDITO A PLAZO Y LOS CONVENIOS DE READQUISICION DE FONDOS. LOS RENDIMIENTOS SOBRE ESTOS VALORES, REFLEJAN LA INSUFICIENCIA DE DINERO EN LOS NEGOCIOS Y LAS DIFERENCIAS DE RENDIMIENTO ENTRE VARIOS DOCUMENTOS DE NEGOCIACION, SE ORIGINAN EN PROPORCION AL RIESGO RELACIONADO POR QUIENES LOS EMITIERON. LOS DOCUMENTOS NEGOCIABLES, SON LOS VALORES QUE EMITEN LAS EMPRESAS NO FINANCIERAS.

2-2.- MERCADO DE CAPITALES.-

EL MERCADO DE CAPITALES, ES DONDE OFERENTES Y DEMANDANTES DE FONDOS OPERAN TRANSACCIONES DE DEUDA A LARGO PLAZO Y APORTACIONES DE CAPITAL. ESTE MERCADO ESTA DIVIDIDO EN DOS PRINCIPALES GRUPOS: BOLSA DE VALORES ORGANIZADA Y MERCADO DE VALORES NO ORGANIZADOS, PARTICIPANDO EN LA ACTIVIDAD Y DESARROLLO ECONOMICO DEL PAIS, ABASTECIENDO EL MERCADO CON TRANSACCIONES

DE DEUDA Y DE CAPITAL. LA DIFERENCIA DEL MERCADO DE CAPITALES CON EL MERCADO DE DINERO, ES QUE, MIENTRAS EL DE CAPITALES OFRECE FONDOS PERMANENTES A LARGO PLAZO A LAS EMPRESAS PROVENIENTES DE AHORROS CONVERTIDOS EN INVERSIONES, EL MERCADO DE DINERO PROPORCIONA FINANCIAMIENTO DE DEUDA A CORTO PLAZO, ADEMÁS, EL PRIMERO APORTA SUFICIENCIA DE CAPITAL PARA LA INVERSION EN ACTIVOS FIJOS, PUNTAL DE LA ALTA PRODUCCION¹⁾,

A).- BOLSAS DE VALORES ORGANIZADAS.-

LAS BOLSAS DE VALORES ORGANIZADAS, PROPORCIONAN EL MECANISMO PARA TRANSFERIR O DISTRIBUIR CAPITALES DE UN VOLUMEN INDETERMINADO DE AHORRADORES, QUE POR SI SOLOS NO SERIAN FACTORES EFECTIVOS DE PRODUCCION NI POR COMPLETO, CAPACES DE ASUMIR LOS RIESGOS INHERENTES A LA INVERSION QUE LOS EMPRESARIOS DEMANDANDE TALES CAPITALES. LAS BOLSAS DE VALORES SON INSTITUCIONES TANGIBLES PRINCIPALES DONDE SE NEGOCIAN TITULOS-VALORES POR MEDIO DE SUBASTAS Y SE FORMAN O ESTRUCTURAN LOS MERCADOS DE VALORES.

B).- MERCADOS DE VALORES NO REGISTRADOS O MERCADOS LIBRES.

ESTOS MERCADOS ABASTECEN LOS VALORES QUE NO OCURREN A LAS BOLSAS DE VALORES ORGANIZADAS. EN ELLOS PARTICIPAN UN GRAN NUMERO DE OFERENTES Y DEMANDANTES DE TITULOS-VALORES NO REGISTRADOS EN BOLSA Y EN ALGUNAS OCASIONES, A PE-

1).- Se señala únicamente el aspecto de aportación de Capital y no las demás características especulativas del mercado de Capitales.

-SAR DE ESTAR INSCRITOS Y NEGOCIARSE EN BOLSA CIERTOS VALORES, TAMBIEN SE NEGOCIAN EN LOS MERCADOS LIBRES. ESTO SUCEDE GENERALMENTE CON LOS VALORES DE GOBIERNO, CON TODO, LA MAYORIA DE VALORES QUE SE NEGOCIAN EN ESTOS MERCADOS SON DE RECIENTE EMISION Y SI SE ENCUENTRAN ENMARCADOS FUERA DE BOLSAS DE VALORES ORGANIZADAS, ES DEBIDO A NO HABER CUBIERTO LOS REQUISITOS DE INSCRIPCION EXIGIDOS POR AQUELLAS, YA SEA POR TRATARSE DE EMISIONES DE EMPRESAS PEQUEÑAS Y POCO CONOCIDAS, POR CARECER DE GRAN INTERES ESPECULATIVO, POR SER DE DISTRIBUCION CERRADA Y POR MANTENER PRECIOS MUCHO MAS ELEVADOS EN PROPORCION A SU VALOR NOMINAL. EMPERO, UNA GRAN MAYORIA DE TITULOS-VALORES SE NEGOCIAN POR FUERA DE BOLSA ORGANIZADA, AUNQUE LOS PRECIOS DE OFERTA Y DEMANDA QUE SE COTIZAN EN EL MERCADO FUERA DE BOLSA REPRESENTAN, RESPECTIVAMENTE, EL PRECIO MAS ALTO QUE SE OFRECE PARA LA COMPRA DE UNA ACCION DADA Y EL PRECIO MAS BAJO AL CUAL SE OFRECE PARA SU VENTA, DE DONDE SE CONCLUYE QUE EL MERCADO FUERA DE BOLSA ES SUMAMENTE IMPORTANTE Y DE MAYOR UTILIDAD, ESPECIALMENTE PARA EFECTUAR TRANSACCIONES QUE INVOLUCREN GRANDES BLOQUES DE VALORES.

2-3.- CARACTERISTICAS DE LOS MERCADOS FINANCIEROS.-

LA PRINCIPAL CARACTERISTICA DE LOS VALORES QUE SE NEGOCIAN EN EL MERCADO, ES LA LIQUIDEZ QUE ESTOS REPRESENTEN. GENERALMENTE

TE, LOS FONDOS O AHORROS DE LOS OFERENTES SE PRESTAN A DEMANDANTES A CORTO PLAZO, ES DECIR, LOS PRESTAMOS QUE SE HACEN DE ESTOS RECURSOS SE TRATAN DE RECUPERAR EN PERIODOS CORTOS, CONSTITUYENDO ASI LA MAYOR PARTE DE LAS OPERACIONES CREDITICIAS DEL MERCADO. POR LO REGULAR, LAS EMPRESAS OPTAN POR DESTINAR EL GRUESO DE SUS PROPIOS AHORROS A LAS INVERSIONES EN CAPITAL FIJO Y EL FINANCIAMIENTO EXTERNO PARA FORMAR CAPITAL DE TRABAJO. LAS RAZONES POR LAS CUALES SE CONSIDERA EN SEGUNDO TERMINO AL CREDITO EXTERNO, SON LOS PERIODOS Y COSTOS A QUE ESTE SE CONCEDE, DIFICULTANDO SU USO PARA LA COMPRA DEL EQUIPO. NO OBSTANTE, LA ADECUADA CONJUGACION DE RECURSOS PROPIOS DEL NEGOCIO DISPUESTOS PARA LA INVERSION EN BIENES DE CAPITAL Y LAS MEJORES OPCIONES DE FINANCIAMIENTO DE DEUDA A LARGO PLAZO, MANTENDRAN A LA EMPRESA EN MUY BUENOS NIVELES DE PRODUCCION Y DE COMPETENCIA EN EL MERCADO, OBTENIENDO ASI UN MEJOR DESEMPEÑO EN SUS ACTIVIDADES ECONOMICAS Y OBVIAMENTE MEJORES RESULTADOS DE OPERACION.

2-4.- FUENTES DE FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO.-

LOS INVERSIONISTAS, SON AQUELLOS QUE SUMINISTRAN EL CAPITAL A LAS EMPRESAS. LA INVERSION COMPROMETE FONDOS ACTUALES, CON EL OBJETO DE OBTENER INGRESOS FUTUROS ADICIONALES A LO INVERTIDO, YA SEA EN FORMA DE INTERES, UTILIDADES O DIVIDENDOS QUE SE CAPITALICEN AUMENTANDO EL VALOR ORIGINAL DE LA INVERSION. LOS FONDOS PARA INVERSION PROVIENEN DE CUATRO FUENTES PRINCIPALES:

AHORROS INDIVIDUALES, MERCANTILES, CREDITO Y GOBIERNO Y SE DIRIGEN USUALMENTE HACIA LA COMPRA DE INMUEBLES, PARA EXPANDIR ACTIVOS DE CAPITAL Y EXISTENCIAS DE PRODUCTOS Y PARA FINANCIAR ALGUNAS ACTIVIDADES DE GOBIERNO. LOS FONDOS PARA INVERSION, SE CANALIZAN FUNDAMENTALMENTE A TRAVES DE TRES SECTORES: LAS INSTITUCIONES DE INVERSION, LOS INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES NO BANCARIOS Y LAS BOLSAS DE VALORES.

LA RAZON PRINCIPAL POR LA CUAL SE HA VENIDO COMENTANDO LA ESTRUCTURACION DE LOS MERCADOS FINANCIEROS A LO LARGO DE ESTA INTRODUCCION, ES PORQUE SE HACIA NECESARIO EL RECORRIDO PARA CONOCER EL MARCO DE REFERENCIA DONDE DEBIA ENCAJAR SEGURAMENTE UNA NOVEDOSA Y QUIZA MAS ELASTICA FUENTE DE FINANCIAMIENTO DE DEUDA A LARGO PLAZO: EL ARRENDAMIENTO.

DESDE UN PUNTO DE VISTA PARTICULAR, LO CONSIDERO DENTRO DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO, POR RAZONES DE QUE EL ARRENDAMIENTO REUNE EN SU FORMA, CONTENIDO, APLICACION Y MANEJO, MUCHAS DE LAS CARACTERISTICAS DE ESTOS TIPOS DE FINANCIAMIENTO.

CAPITULO PRIMERO.-

● FUENTES DE FINANCIAMIENTO.-

1.- FINANCIAMIENTO DE EQUIPO.-

USUALMENTE, LOS HOMBRES DE EMPRESA PLANEAN LAS OPERACIONES DE LA MISMA, BASADOS EN UNA DINAMICA ELEVADA DE INGRESOS Y BAJOS COSTOS DE FINANCIAMIENTO, VIGILANDO MUY DE CERCA LA VIDA UTIL Y PRODUCTIVA DE SUS ACTIVOS, GENERADORES DE ESTOS INGRESOS. ESTA SITUACION ES EL PUNTO OPTIMO PARA TODO BUEN INVERSIONISTA, PERO, ¿QUE SUCEDE CUANDO SE REQUIERE RENOVAR O AMPLIAR LA CAPACIDAD DEL EQUIPO EN PLANTA POR RAZONES DE OBSOLECENCIA, - CAMBIOS DE DISEÑO O POR UNA SERIE DE IMPREVISTOS QUE PROVOCAN LA NECESIDAD DE NUEVAS INVERSIONES EN ACTIVOS?.

GENERALMENTE, SE TIENE EL PLENO CONVENCIMIENTO DE REALIZAR - UNA INVERSION ESPECIFICA PARA MANTENER A LA EMPRESA DENTRO DE UN BUEN NIVEL DE PRODUCCION Y DE MERCADO; AUNQUE CASI NO EXISTE EMPRESA ALGUNA QUE TENGA LOS SUFICIENTES RECURSOS DISPONIBLES PARA LLEVARLA A CABO. Y ES AQUI CUANDO SE PRESENTA EL - PROBLEMA DE TODO HOMBRE DE NEGOCIOS: ¿COMO CONSEGUIR DINERO? AUN MAS, ¿CON QUIEN ACUDIR PARA OBTENER LOS FONDOS NECESARIOS PARA LA ADQUISICION DEL EQUIPO? ¿COMO JUSTIFICAR LA CONVENIENCIA DE ESTA INVERSION? ¿CUANTAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO EXISTEN?.

2.- CLASIFICACION DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO.-

EN ESTE PUNTO SE TRATARA DE DAR RESPUESTA A LAS INTERROGANTES ANTERIORES, DANDO A CONOCER LOS MEDIO DE QUE PUEDE VALERSE LA EMPRESA, PARA OBTENER LOS RECURSOS NECESARIOS PARA LA INVERSION PLANEADA, DETERMINANDO ADEMÁS EL LUGAR QUE OCUPA EL ARRENDAMIENTO, TEMA CENTRAL DE ESTA INVESTIGACION. (CUADRO 1).

ESQUEMA DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

CUADRO 1

FUENTES	DE CAPITAL	INST. DE CREDITO	ARRENDAMIENTO	VARIOS
I N T E R N A S	UTILIDADES RETENIDAS <ul style="list-style-type: none"> ● POR APLICAR ● RESERVAS DE CAPITAL DEPRECIACION Y AMORTI- ZACION DE ACTIVOS. AUMENTO DE CAPITAL <ul style="list-style-type: none"> ● ACCIONES COMUNES ● ACCIONES PREFERENTES 			
E X T E R N A S	EMISION DE OBLIGACIONES	<ul style="list-style-type: none"> ● PRESTAMO DIRECTO O QUIROGRAFARIO. ● PRESTAMO PRENDARIO. ● DESCUENTO MERCANTIL O DE DOCUMENTOS. ● CREDITO SIMPLE. ● CREDITO DE HABILITACION O AVIO. ● DESCUENTO DE CREDITO EN LIBROS. ● PRESTAMO CON GARANTIA COLATERAL. ● CARTA DE CREDITO. ● PRESTAMO REFACCIONARIO ● PRESTAMO HIPOTECARIO INDUSTRIAL. ● CONTRATO DE REPORTO 	<ul style="list-style-type: none"> ● FINANCIERO 	<ul style="list-style-type: none"> ● ANTICIPO DE CLIENTES ● PROVEEDORES. ● PRESTAMOS PRIVADOS.

3.- DESCRIPCION BREVE DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO.-

LA FINALIDAD DE PRESENTAR UN RESUMEN CASI CONCEPTUAL DE LAS FUENTES ENUNCIADAS EN EL ESQUEMA ANTERIOR, SE DEBE BASICAMENTE A LA NECESIDAD DE MOSTRAR LOS ASPECTOS MAS IMPORTANTES DE LOS FINANCIAMIENTOS INTERNOS Y EXTERNOS EXISTENTES EN NUESTRO MEDIO, DESTACANDO OBTIAMENTE EL ARRENDAMIENTO, EL CUAL POR RAZONES DE ORIGEN, EVOLUCION Y ANALISIS SE ESTUDIA EN CAPITULOS POSTERIORES.

3-1.- FUENTES INTERNAS.-

SON RECURSOS QUE SE GENERAN DENTRO DE LA EMPRESA A TRAVES DE LA MAXIMA EFICIENCIA EN LAS OPERACIONES NORMALES DE LA PRODUCCION EN UN PERIODO DETERMINADO; POR LA CAPITALIZACION DE UTILIDADES RETENIDAS NO APLICADAS; POR RESERVAS DE CAPITAL; POR LA DEPRECIACION Y AMORTIZACION DE ACTIVOS QUE SE CONSTITUYEN EN AHORRO DIFERIDO DE RECURSOS, ES DECIR NO EXISTE UN EGRESO REAL DE EFECTIVO. EXISTEN TAMBIEN LOS AUMENTOS DE CAPITAL POR MEDIO DE LA EMISION DE ACCIONES: COMUNES O PREFERENTES, QUE PUEDEN ADQUIRIRSE POR LOS ACCIONISTAS ACTUALES O TRATAR DE COLOCARSE EN EL MERCADO FINANCIERO²⁾.

3-2.- FUENTES EXTERNAS.-

SI LA CAPACIDAD DE CAPITAL PROPIO ES INSUFICIENTE PARA ATEN-

2).- Algunos autores consideran la colocación de Acciones en Bolsa de Valores como recursos externos, aunque al no existir obligatoriedad de pago a un plazo específico, considero que éstas Acciones forman parte del capital propio de la Empresa (fondos internos) que las pagará a los Accionistas que las suscriben en forma de dividendos y conforme acuerdo del Consejo de Administración y la Asamblea General de Accionistas.

-DER LAS NECESIDADES DE INVERSIÓN POR PARTE DE LA EMPRESA, SE RECURRE ENTONCES AL FINANCIAMIENTO DE TERCEROS NO INVOLUCRADOS EN FORMA DIRECTA CON LA MISMA. ESTO ES, QUE ESTAN EN DISPOSICIÓN DE PROPORCIONAR A LA EMPRESA, LOS RECURSOS NECESARIOS PARA COMPLEMENTAR O ADQUIRIR TOTALMENTE LOS ACTIVOS PLANEADOS PARA EL LOGRO DE SUS OBJETIVOS: DE MANTENERSE CON EQUIPO Y MATERIALES RENOVADOS Y PARA EXPANDIRSE ADECUADAMENTE. AHORA BIEN, PARA OBTENER CUALESQUIER TIPO DE FINANCIAMIENTO EXTERNO, LA EMPRESA TIENE QUE CUMPLIR CON UNA SERIE DE REQUISITOS QUE ASEGUREN UN COSTO ADICIONAL (COSTO DE CAPITAL AJENO) Y LA RECUPERACIÓN DEL CAPITAL EN EL TIEMPO CONVENIDO.

A CONTINUACIÓN SE ANALIZAN BREVEMENTE LOS DIVERSOS TIPOS DE FINANCIAMIENTO EXTERNO EXISTENTES EN MÉXICO.

- ANTICIPO DE CLIENTES.-

CONSISTE EN QUE LA EMPRESA LLEVA A CABO LA COLOCACIÓN DE VENTAS FUTURAS Y DE GRAN VOLUMEN, QUE GENERALMENTE REQUIEREN DE PAGOS ANTICIPADOS POR PARTE DEL CLIENTE PARA EL ASEGURAMIENTO DE MATERIAS PRIMAS Y OTROS INSUMOS BÁSICOS PARA PRODUCIR LOS LOTES REQUERIDOS POR EL MISMO. EXISTEN TAMBIÉN LOS PEDIDOS CONTRATOS DE COMPRA ESPECIAL RENOVABLES, CUYA VIGENCIA NO EXCEDE DE DOS AÑOS, TENIENDO COMO REQUISITO INDISPENSABLE EL SUMINISTRO DE PAGOS PARCIALES PARA LA FABRICACIÓN DE EQUIPOS Y PARTES ESPECIALIZADAS, EN DONDE EL TIEM

-PO Y COSTO QUE REPRESENTAN SON MUY IMPORTANTES, RAZONES -
QUE HACEN SIGNIFICATIVA LA AYUDA FINANCIERA DE LOS CLIENTES
PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS CON -
ELLOS.

- PROVEEDORES.-

ES MUY USUAL QUE LAS EMPRESAS NEGOCIEN CON LOS PROVEEDORES
LA ACEPTACION DE CIERTAS CONDICIONES DE CREDITO: ES DECIR,
LES SOLICITAN EN SU CALIDAD DE CLIENTES FORMALES, LA FINAN-
CIACION DE CIERTAS ORDENES DE COMPRA, CON CARACTERISTICAS -
ESPECIALES UNAS Y BIEN DEFINIDAS OTRAS, EN CUANTO A VOLUMEN,
COSTOS Y PLAZOS A PAGARSE, SE REFIERE. O BIEN UTILIZAN EL
CREDITO PARA CUBRIR ANTICIPADAMENTE SUS EXISTENCIAS DE INVEN-
TARIO PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO NORMAL DE PRODUCCION.

CON LA APERTURA Y MANTENIMIENTO DEL CREDITO POR PARTE DE -
LOS PROVEEDORES, LA EMPRESA LOGRA MEJORAR SUS PERSPECTIVAS
DE OPERACION, OPTIMIZANDO SUS RECURSOS, VENDIENDO MAS Y CON
MEJOR CALIDAD, EFICIENTANDO LA PLANEACION DE INVENTARIOS Y
LIQUIDANDO SUS DEUDAS EN LAS CONDICIONES NORMALES PACTADAS.

- PRESTAMOS PRIVADOS:-

OCASIONALMENTE SE RECURRE A ESTE TIPO DE FINANCIAMIENTO EN
ADICION AL CREDITO COMERCIAL. CUANDO LA SITUACION DE LA EM-
PRESA ES BASTANTE CRITICA, NOS ENCONTRAMOS CON PARTICULARES

EN LA POSICION DE PRESTAR DINERO, POR LO CUAL SE FIRMAN DOCUMENTOS DE CREDITO A PLAZOS CORTOS Y ALTAS TASAS DE INTERES. ÉSTA ES, GENERALMENTE UNA ULTIMA FUENTE DE RECURSO.

- EMISION DE OBLIGACIONES.-

LAS OBLIGACIONES SON TITULOS DE CREDITO QUE REPRESENTAN LA PARTICIPACION INDIVIDUAL DE SUS TENEDORES EN UN CREDITO COLECTIVO A CARGO DE LA SOCIEDAD EMISORA, LA CUAL DEBE ESTAR RECONOCIDA COMO SOCIEDAD ANONIMA. POR MEDIO DE ESTA FUENTE DE FINANCIAMIENTO, LAS EMPRESAS OBTIENEN RECURSOS PARA LA EXPANSION DE SUS OPERACIONES. CON LA EMISION DE OBLIGACIONES, LA EMPRESA PERSIGUE COMO FIN, EL HACERSE DE FONDOS SUFICIENTES PARA LA ADQUISICION DE BIENES, QUE LE DEN SOPORTE PARA EFECTUAR SUS INVERSIONES, CONSOLIDANDO Y SUSTITUYENDO SUS PASIVOS.

LAS OBLIGACIONES PUEDEN SER: NOMINATIVAS AL PORTADOR Y NOMINATIVAS CON CUPONES AL PORTADOR, SIENDO EMITIDAS EN DE NOMINACIONES DE \$100.00 O SUS MULTIPLOS. SERAN OBLIGACIONES ORDINARIAS CUANDO SE GARANTICEN CON EL ACTIVO SOCIAL; PRENDARIAS CUANDO SE CONSTITUYE PRENDA Y OBLIGACIONES HIPOTECARIAS CUANDO SE CONSTITUYA HIPOTECA SOBRE BIENES, PROPIEDAD DEL EMISOR O DE UN TERCERO.

LA AMORTIZACION DE LOS TITULOS SE EFECTUA DE LA SIGUIENTE MANERA: POR SORTEOS, CUYA AMORTIZACION DEPENDERA DEL RE--

-SULTADO DE ESTOS; POR SERIES, INDICANDO FECHA DE AMORTIZACION Y SEÑALANDO LOS TITULOS PAGADOS EN LA MISMA FECHA Y A FECHA FIJA, EN DONDE SE PAGA EL TOTAL DE LAS AMORTIZACIONES A UN PLAZO LARGO DETERMINADO Y ESPECIFICADO EN LAS OBLIGACIONES. ADEMAS LOS INTERESES PAGADOS EN UNA EMISION DE OBLIGACIONES, SON UN GASTO DE LA EMPRESA EMISORA, LOGRANDO REDUCIR EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (DE AHI LA CONVENIENCIA DE EMITIR OBLIGACIONES EN LUGAR DE AUMENTAR EL CAPITAL SOCIAL).

GENERALMENTE CON LA EMISION DE OBLIGACIONES, SE PUEDE CONSEGUIR UN VOLUMEN MAYOR DE CREDITO, PAGANDOSE DE PREFERENCIA INTERESES QUE ATRAIGAN AL PUBLICO. ESTE TIPO DE FINANCIAMIENTO NORMALMENTE VARIA EN SU DURACION DE DIEZ A QUINCE AÑOS.

- INSTITUCIONES PRIVADAS DE CREDITO.-

DICHAS INSTITUCIONES SE DIVIDEN EN LAS SIGUIENTES BANCAS:

- BANCAS DE DEPOSITO.
- BANCAS O DEPARTAMENTOS DE AHORRO.
- SOCIEDADES FINANCIERAS.
- BANCOS HIPOTECARIOS.
- BANCOS DE CAPITALIZACION.
- BANCOS O DEPARTAMENTOS FIDUCIARIOS.
- BANCA MULTIPLE.

ANTERIORMENTE, LA BANCA SE DIVIDIA PRINCIPALMENTE EN TRES GRANDES GRUPOS, UNO DE LOS CUALES ABARCA A LOS BANCOS MENCIONADOS. EL PRIMER GRUPO ABARCA A LOS BANCOS DE DEPOSITO, AHORRO Y FIDEICOMISO.

EL SEGUNDO GRUPO LO CONSTITUIAN LAS SOCIEDADES FINANCIERAS. EL TERCERO SE FORMABA POR LOS BANCOS HIPOTECARIOS.

A PARTIR DE LA CREACION DE LA BANCA MULTIPLE DENTRO DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO, LOS PRINCIPALES GRUPOS FINANCIEROS DEL PAIS QUE CONTABAN CON LOS TRES TIPOS DE BANCA ANTES MENCIONADOS, SE FUSIONARON EN UNA SOLA INSTITUCION, FORMANDO LA BANCA MULTIPLE, LA CUAL PUEDE OTORGAR LOS CREDITOS QUE OFRECIAN CADA UNA DE ESAS TRES RAMAS DE LA BANCA.

- PRESTAMO DIRECTO O QUIROGRAFARIO.-

ESTE TIPO DE CREDITO LO OTORGA LA BANCA DE CREDITO, DE DEPOSITO, LA FINANCIERA Y POR SUPUESTO LA BANCA MULTIPLE.

LOS PLAZOS A QUE SE OTORGAN ESTE TIPO DE CREDITOS SON HASTA 180 DIAS EN TODAS LAS BANCAS SEÑALADAS, EXCEPTO EN LA BANCA FINANCIERA QUE CONCEDE HASTA 360 DIAS DE PLAZO.

ESTE CREDITO SE OPERA PARA RESOLVER NECESIDADES EVENTUALES DE TESORERIA DENTRO DE LAS EMPRESAS. SE MENCIONARON LOS PLAZOS A QUE SE OTORGA ESTE CREDITO, PERO CABE SEÑALAR QUE PUEDE TENER RENOVACIONES QUE SE EFECTUAN DE LA SIGUIENTE MANERA:

- A).- SE MENCIONA QUE EN BANCA DE DEPOSITO, EL CREDITO TENIA UN PLAZO MAXIMO DE 180 DIAS, PERO EL PLAZO ORIGINAL - PUEDE RENOVARSE UNA O VARIAS VECES, SIN LLEGAR A EXCEDER DE 360 DIAS ENTRE EL PLAZO ORIGINAL Y LAS RENOVACIONES.
- B).- EN BANCA O DEPARTAMENTO FINANCIERO SE MENCIONA UN PLAZO MAXIMO DE UN AÑO PUDIENDOSE RENOVAR HASTA POR UN AÑO - MAS. LA COMISION QUE SE COBRA ACTUALMENTE POR RENOVACIONES ES DE 1 A 2% SOBRE EL IMPORTE RENOVADO, SIN IMPORTAR EL PLAZO A QUE SE RENUEVE; ESTA COMISION ES ADICIONAL AL TIPO DE INTERES ANUAL QUE COBRE EL BANCO POR EL FINANCIAMIENTO.

- PRESTAMOS PRENDARIOS.-

ESTE TIPO DE OPERACIONES LO OTORGA LA BANCA DE DEPOSITO Y LA BANCA MULTIPLE A UN PLAZO MAXIMO DE 180 DIAS, RENOVABLE HASTA POR 360 DIAS MAS. LA BANCA FINANCIERA LO OTORGA A UN PLAZO MAXIMO DE UN AÑO, RENOVABLE POR UNO ADICIONAL, DEPENDIENDO EN GRAN PARTE POR LA PRENDA DADA EN GARANTIA, YA QUE ESTA PUEDE SER PERECEDERA EN DETERMINADO TIEMPO

SE UTILIZA PRINCIPALMENTE POR LA ADQUISICION DE MATERIAS PRIMAS EN GENERAL, QUE SEAN SUSCEPTIBLES DE MANTENERSE EN BUEN ESTADO Y SIN PELIGRO DE OBSOLECENCIA EN PLAZOS RELATIVAMENTE LARGOS.

DADA LA NATURALEZA DE ESTE FINANCIAMIENTO, LOS BANCOS OPERAN CON "CERTIFICADOS DE DEPOSITO" EXPEDIDOS POR LOS ALMACENES NACIONALES DE DEPOSITO (ORGANIZACIONES AUXILIARES DE CREDITO). ESTOS CERTIFICADOS AMPARAN MERCANCIA ALMACENADA EN BODEGAS PROPIAS DE A.N.D.S.A. O EN BODEGAS DE LA EMPRESA SOLICITANTE, SIEMPRE Y CUANDO ESTEN DEBIDAMENTE AUTORIZADAS PARA EL EFECTO.

EN ESTE PRESTAMO, SE FINANCIA HASTA UN 70% DEL MONTO DE LA GARANTIA. AL REVERSO DEL PAGARE QUE SE FIRMA AL BANCO SE ANOTA LA PRENDA DADA EN GARANTIA, MANIFESTANDO OBVIAMENTE, QUE SU VENTA EN EL MERCADO ES ESTABLE Y FACILMENTE REALIZABLE, ADEMAS QUE EL SOLICITANTE DEL CREDITO ES EL DUEÑO LEGITIMO Y QUE LA PRENDA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

- DESCUENTO MERCANTIL.-

SE LE LLAMA ASI A ESTE FINANCIAMIENTO POR ORIGINARSE DE OPERACIONES DE VENTAS DOCUMENTADAS PROPIAS DEL NEGOCIO Y DE NATURALEZA ESTRICTAMENTE MERCANTIL, O SEA, DE OPERACIONES ENTRE COMERCIANTES. LOS PLAZOS EN QUE OPERA ESTE TIPO DE CREDITO SON, EN UN DEPARTAMENTO DE CREDITO 180 DIAS COMO PLAZO MAXIMO Y EN UN DEPARTAMENTO FINANCIERO 360 DIAS MAXIMO. NO EXISTEN LAS RENOVACIONES EN EL DESCUENTO MERCANTIL.

SE LE LLAMA DESCUENTO MERCANTIL PORQUE LOS DOCUMENTOS FIRMA DOS POR LOS CLIENTES A FAVOR DE LA EMPRESA SE ENDOSAN POSTE RIORMENTE AL BANCO DE LA MISMA, EL CUAL A SU VEZ ENTREGA A CAMBIO UNA SUMA DE DINERO POR ESOS DOCUMENTOS, DESCONTANDO - ANTICIPADAMENTE LOS INTERESES ORIGINADOS POR EL FINANCIAMIE NTO. LA UTILIDAD DE ESTE TIPO DE CREDITO PARA LAS EMPRESAS ES OBVIA, YA QUE SI EL BANCO ESTA PROPORCIONANDO DINERO POR DOCUMENTOS DE LAS VENTAS A CREDITO, ESTA FINANCIANDO "VENTAS A CREDITO DOCUMENTADAS".

UNO DE LOS PRINCIPALES REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS EM- PRESAS AL SOLICITAR LA LINEA DE CREDITO PARA EL DESCUENTO - MERCANTIL, ES QUE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTAN AL BANCO SEAN GENERADOS DE UNA OPERACION NETAMENTE MERCANTIL.

- CREDITO SIMPLE.-

ESTE TIPO DE FINANCIAMIENTO SE LLEVA A CABO MEDIANTE UN CON TRATO DE APERTURA DE CREDITO CON EL BANCO, CONTRA EL CUAL - SE GIRAN INSTRUCCIONES DE PAGO. EL BANCO COBRA UN INTERES ANTICIPADO EN CADA DISPOSICION DE CREDITO.

LA INSTITUCION DE CREDITO MANTIENE COMO REQUISITO PRINCIPAL E INDISPENSABLE PARA PODER EFECTUAR LA APERTURA DEL CONTRA- TO DE CREDITO SIMPLE CON EL CLIENTE, EL HECHO DE CONTAR CON

UNA RECIPROCIDAD VARIABLE NORMALMENTE DE 4 A 1; ES DECIR, - QUE POR CADA PESO QUE TENGA EL CLIENTE INVERTIDO EN SU CUENTA BANCARIA EL BANCO PONDRÁ A SU DISPOSICION CUATRO PESOS.

GENERALMENTE, ESTE CONTRATO TIENE DURACION POR UN AÑO, AUNQUE DADAS LAS CARACTERISTICAS DEL MISMO Y CUMPLIENDO OPORTUNAMENTE CON LAS CONDICIONES PACTADAS, PUEDE TENER UNA O MAS RENOVACIONES.

- CREDITO DE HABILITACION O AVIO.-

ESTE TIPO DE CREDITO LO OTORGA LA BANCA DE DEPOSITO, FINANCIERA Y MULTIPLE.

LOS PLAZOS A QUE SE OPERA, PUEDE SER DE 1, 2 Y 3 AÑOS DEPENDIENDO DEL CICLO DE PRODUCCION DE LA EMPRESA DE' QUE SE TRATE Y DEL TIPO DE BANCA QUE OTORQUE EL FINANCIAMIENTO.

ESTE CREDITO SE UTILIZA PRINCIPALMENTE PARA FINANCIAR LA ADQUISICION DE MATERIAS PRIMAS Y MATERIALES QUE SIRVEN PARA - ALIMENTAR EL SISTEMA PRODUCTIVO DE LAS EMPRESAS, ADEMÁS Y - AUNQUE EN MENOR PROPORCION, SIRVE PARA EL PAGO DE SALARIOS POR LA MANO DE OBRA REQUERIDA PARA LOS PROCESOS DE LOS MATERIALES ADQUIRIDOS Y EN ALGUNOS CASOS ES UTIL PARA OTROS GASTOS DIRECTOS DE FABRICACION.

EL CREDITO DE HABILITACION O AVIO, OPERA BAJO LA FORMA DE UN CONTRATO DE CARACTERISTICAS MUY SIMILARES A LAS DE OTROS TIPOS DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS, CON LA PECULIARIDAD DE QUE EN ESTE PRESTAMO EL ACREDITADO QUEDA OBLIGADO A INVERTIR EL IMPORTE DEL CREDITO PRECISAMENTE EN LA ADQUISICION DE LAS MATERIAS PRIMAS Y MATERIALES Y EN EL PAGO DE LOS JORNALES, SALARIOS Y OTROS GASTOS DIRECTOS DE EXPLOTACION INDISPENSABLES PARA LOS FINES DE SU EMPRESA.

ESTA FORMA DE FINANCIAMIENTO SE GARANTIZA CON LAS MATERIAS PRIMAS Y MATERIALES ADQUIRIDOS Y CON LOS PRODUCTOS QUE SE DERIVEN DEL PROCESO PRODUCTIVO DE LA EMPRESA; EN ALGUNOS CASOS, LAS GARANTIAS LLEGAN A COMPRENDER PARTE O LA UTILIDAD DE LOS DEMAS INVENTARIOS EXISTENTES; MAQUINARIA Y EQUIPO, O BIEN, EL TOTAL DE LOS ACTIVOS DE LA EMPRESA, OBTENIENDOSE HASTA UN 70% MAXIMO DE FINANCIAMIENTO SOBRE LAS GARANTIAS OFRECIDAS.

LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, EN SU ARTICULO 326 DETERMINA QUE LOS CONTRATOS DE CREDITO DE HABILITACION O AVIO:

- A).- EXPRESARAN EL OBJETO DE LA OPERACION, LA DURACION Y LA FORMA EN QUE EL BENEFICIARIO PODRA DISPONER DEL CREDITO MATERIA DEL CONTRATO.
- B).- FIJARAN CON TODA PRECISION LOS BIENES QUE SE AFECTEN

EN GARANTIA Y SEÑALARAN LOS DEMAS TERMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO.

c).- SE CONSIGNARAN EN CONTRATO PRIVADO , QUE SE FIRMARA POR TRIPLICADO ANTE TESTIGOS Y SE RATIFICARAN ANTE EL ENCARGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE QUE HACE MENCION EL INCISO D.

d).- SERAN INSCRITOS EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS QUE CORRESPONDA, SEGUN LA UBICACION DE LOS BIENES AFECTOS EN GARANTIA O EN EL REGISTRO DE COMERCIO RESPECTIVO, CUANDO EN LA GARANTIA NO SE INCLUYA LA DE BIENES INMUEBLES.

LOS CONTRATOS DE HABILITACION O AVIO NO SURTIRAN EFECTOS CONTRA TERCERO, SINO DESDE LA FECHA Y HORA DE SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO.

LOS ACREEDORES (BANCOS) OTORGANTES DEL CREDITO DE HABILITACION O AVIO, IMPONEN A LA VEZ UNA SERIE DE CONDICIONES, ENTRE LAS QUE DESTACAN:

a).- EL BANCO SOLICITA DEL CLIENTE LA DICTAMINACION POR CONTADOR PUBLICO DE LOS BALANCES DE SITUACION ACTUAL Y PROYECTIVA DEL CLIENTE.

b).- EL BANCO PODRA NOMBRAR UN FUNCIONARIO QUE FUNGA COMO INTERVENTOR PARA QUE VIGILE DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ACREDITADO. EL SUELDO Y LOS GAS--

-TOS DEL INTERVENTOR CORRERAN A CARGO DEL ACREEDOR, SALVO PACTO EN CONTRARIO. EL ACREDITADO ESTARA OBLIGADO A DAR AL INTERVENTOR LAS FACILIDADES NECESARIAS PARA QUE ESTE CUMPLA CON SU FUNCION.

c).- SI EL ACREDITADO EMPLEA LOS FONDOS QUE SE LE SUMINISTRAN EN FINES DISTINTOS DE LOS PACTADOS O NO ATIENDE SU NEGOCIACION CON LA DILIGENCIA DEBIDA, EL ACREEDOR PODRA RESCINDIR EL CONTRATO, DAR POR VENCIDA ANTICIPADAMENTE LA OBLIGACION Y EXIGIR EL REEMBOLSO DE LAS SUMAS QUE HA YA PROPORCIONADO, CON SUS INTERESES.³⁾.

DADA SU NATURALEZA, ESTA LINEA DE CREDITO ESTA CASI SIEMPRE AGOTADA POR LA GRAN CANTIDAD DE EMPRESAS QUE LA SOLICITAN.

3).- Art. 327 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Pag. 117
XXVI edición. Edit. Porrúa, S.A.

- DESCUENTO DE CREDITO EN LIBROS.-

ESTE TIPO DE CREDITO SE UTILIZA PARA FINANCIAR VENTAS INDO--
CUMENTADAS, LAS CUALES SON TRAMITADAS A BASE DE CONTRA RECI--
BOS. LA FORMA DE OPERACION DEL FINANCIAMIENTO ES A TRAVES
DE UN CONTRATO, EL CUAL OBSERVA LAS SIGUIENTES CARACTERISTI--
CAS:

- A).- EL PLAZO ORIGINAL ES DE 180 DIAS.
- B).- DICHO PLAZO SE RENUEVA AUTOMATICAMENTE SI NINGUNA DE -
LAS PARTES, SEA EL BANCO O EL CLIENTE, DECIDEN CANCE -
LARLO, AUMENTARLO O DISMINUIRLO.
- C).- EL BANCO COBRA AL CLIENTE UNA COMISION DE 1 A 2% CON--
FORME AL MONTO, POR LA APERTURA Y RENOVACIONES DEL CRE--
DITO, SEA O NO UTILIZADO.
- D).- LA INDEPENDENCIA DE LA COMISION ANTERIOR EN RELACION -
AL TIPO DE INTERES QUE COBRA EL BANCO POR EJERCER EFE--
TIVAMENTE EL CREDITO.
- E).- EL IMPORTE SEÑALADO EN EL CONTRATO ES REVOLVENTE SIN -
QUE SE EXCEDA DEL MONTO MAXIMO ESTABLECIDO POR EL - -
CLIENTE Y EL BANCO.
- F).- EL BANCO SEÑALA COMO OBLIGATORIO QUE EL CLIENTE MANEJE
DOS CUENTAS DE CHEQUES:

- + CUENTA NORMAL DE CHEQUES QUE MANEJE EL 70 U 80% DEL -
MONTO TOTAL.

- + CUENTA DE CHEQUES ESPECIAL, POR LA CUAL NO SE ENTREGA
CHEQUERA AL CLIENTE Y QUE MANEJA UN 30 A 20% POR RECI-
PROCIDAD OBLIGATORIA DEL CREDITO CONCEDIDO AL CLIENTE,
OPERADO POR EL BANCO.

UNA VEZ FIRMADO EL CONTRATO Y PARA PODER EJERCER EL CREDITO, EL CLIENTE DEBERA ENTREGAR AL BANCO EL O LOS CONTRARECIBOS - DE SU CLIENTELA, SEÑALANDO LOS VENCIMIENTOS Y UNA LETRA DE - CAMBIO A CARGO DE LA CLIENTELA DE LA EMPRESA SOLICITANTE Y LIBRADA POR ESTA, A FAVOR DEL BANCO. EL VENCIMIENTO DE ES - TA LETRA DE CAMBIO, DEBERA SER IGUAL AL DE LOS CONTRARECIBOS Y LOS CLIENTES DE LA EMPRESA SOLICITANTE DEL CREDITO SE CONSIDERA NO TENDRAN OBJECCION EN QUE SEA EL BANCO QUIEN LES COBRE Y NO SU ANTERIOR ACREEDOR.

EN ESTA OPERACION LOS BANCOS TRABAJAN CON COMPAÑIAS DE RECONOCIDA SOLVENCIA MORAL Y ECONOMICA (EN LOS BANCOS SE LES CONOCE COMO DE PRIMERA O TRIPLE A), YA QUE EL COBRADOR DEL - BANCO VISITA A SU CLIENTE SOLAMENTE EN LOS DIAS DE PAGO ESTABLECIDOS, SIN NECESIDAD DE HACERLO NUEVAMENTE.

- PRESTAMOS DIRECTOS CON GARANTIA COLATERAL.-

ESTE TIPO DE CREDITOS SON UTILIZADOS PARA FINANCIAR VENTAS INDOCUMENTADAS Y EN RARAS OCASIONES, FINANCIAN VENTAS DOCUMENTADAS Y EVENTUALIDADES DE TESORERIA COMO EN EL PRESTAMO DIRECTO.

LAS VENTAJAS DE ESTE FINANCIAMIENTO, EN RELACION AL DESCUENTO DE CREDITOS EN LIBROS, ES QUE; PUEDE OPERAR CONTRARECIBOS FUERA DE LOS PARAMETROS ESTABLECIDOS EN EL DESCUENTO DE CREDITOS EN LIBROS Y EL BANCO NO OBLIGA AL PAGO DE COMISION POR APERTURA DE CONTRATO Y RENOVACIONES, NI OBLIGA A LLEVAR UNA CUENTA ESPECIAL DE CHEQUES.

LA FORMA DE OPERACION DE ESTE TIPO DE CREDITO, ES MEDIANTE LA CELEBRACION DE UN CONTRATO DE CESION DE DERECHOS POR UN NUMERO DETERMINADO DE CONTRARECIBOS O POR EL TOTAL DE ESTOS, QUE EMANEN DE UN PEDIDO ABIERTO, SEÑALANDOSE CLARAMENTE EN EL CUERPO DE LOS MISMOS SU NO NEGOCIABILIDAD, Y PUESTO QUE LOS CONTRARECIBOS NO TIENEN VALIDEZ DE TITULO DE CREDITO, TAMPOCO SON ENDOSABLES.

PARA PODER REALIZAR UN CONTRATO DE CESION DE DERECHOS SE DEBERAN PRESENTAR LOS VALORES ANTE NOTARIO O CORREDOR PUBLICO QUIENES PODRAN DAR FE DE LA VALIDEZ DE LA OPERACION; OTRO REQUISITO INDISPENSABLE ES LA FIRMA DE UN PAGARE A FAVOR DEL BANCO, SIMILAR AL DEL PRESTAMO DIRECTO, MENCIONAN-

-DOSE AL REVERSO DEL MISMO, LA GARANTIA COLATERAL QUE AMPARA A DICHO PAGARE (NUMERO DE CONTRARECIBOS).

LA GARANTIA COLATERAL, DEBE SER SUPERIOR AL IMPORTE DEL PAGARE: NORMALMENTE SE DA UN 70% DEL CREDITO QUE AMPARAN LOS CONTRARECIBOS Y EL PAGARE DEBE TENER VENCIMIENTO DE POR LO MENOS UNA SEMANA ANTES DEL QUE TENGAN LOS CONTRARECIBOS.

- CARTA DE CREDITO.-

LA CARTA DE CREDITO ES UN INSTRUMENTO DEL CREDITO COMERCIAL IRREVOCABLE, QUE CONSISTE EN QUE UNA INSTITUCION DE CREDITO⁴⁾ EFECTUA PAGOS POR CUENTA DE TERCEROS EN PLAZA DISTINTA A AQUELLA DONDE SE SOLICITA EL SERVICIO. EL BANCO ACTUA COMO INTERMEDIARIO ENTRE EL CLIENTE (COMPRADOR) Y EL PROVEEDOR, ES DECIR, OTORGA EL CREDITO AL CLIENTE, SOLICITA A SU CORRESPONSAL -DENTRO DEL PAIS O EN EL EXTRANJERO- HACER EFECTIVO EL PAGO AL PROVEEDOR EN SU LUGAR DE ORIGEN PARA PODER LLEVAR A CABO LA OPERACION MERCANTIL.

LA CARTA DE CREDITO ES IRREVOCABLE PORQUE IMPLICA QUE DE ACUERDO A LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS Y ACEPTADAS POR LAS PARTES CONTRATANTES, EL BANCO ACREDITANTE DEBERA INSTRUIR A SU CORRESPONSAL -NACIONAL O EXTRANJERO- PARA QUE A LA PRESENTACION DEL PROVEEDOR DE LA DOCUMENTACION QUE COMPRUEBE EL HA

4).- Generalmente éstas operaciones las llevan a cabo las Instituciones de Depósito, por lo numeroso y versátil de sus corresponsales, tanto dentro como fuera del país.

-BER EFECTUADO EL EMBARQUE DE LA MERCANCIA, CUBRA SU IMPORTE DE INMEDIATO.

DADO EL RIESGO QUE IMPLICA PARA EL BANCO MEXICANO EL OTORGAMIENTO DE ESTE TIPO DE CREDITOS, PRECISA AL CLIENTE EL CUMPLIMIENTO DE UNA SERIE DE REQUISITOS, TALES COMO:

- A).- QUE SUS ESTADOS FINANCIEROS SEAN ACTUALES Y DICTAMINADOS POR CONTADOR PUBLICO, PARA CONOCER SU SITUACION FINANCIERA.
- B).- EL ASEGURAMIENTO DE LA MERCANCIA A ADQUIRIR.
- C).- LA CONSTITUCION DE UN DEPOSITO PARA EL ASEGURAMIENTO DE LA OPERACION.

EL PLAZO MAXIMO PARA ESTABLECERSE UNA CARTA DE CREDITO NORMALMENTE ES DE 180 DIAS, AUNQUE SI EL PROVEEDOR NO HA NEGOCIADO LA EFECTIVIDAD DEL CREDITO EN ESE LAPSO CON EL BANCO CORRESPONSAL DESIGNADO, EL CLIENTE O SOLICITANTE DEL CREDITO PUEDE SOLICITAR AL BANCO ACREDITANTE POR ESCRITO, UNA O VARIAS PRORROGAS HASTA POR 180 DIAS MAS.

- PRESTAMO REFACCIONARIO

ESTE TIPO DE CREDITOS SE OTORGAN GENERALMENTE A LAS EMPRESAS PARA LA ADQUISICION DE MAQUINARIA Y EQUIPO Y SU FORMA DE OPERACION SE MANEJA COMO APERTURA DE CREDITO IGUAL QUE EL CREDITO SIMPLE, CON LA SALVEDAD DE QUE EN EL PRESTAMO REFACCIONARIO SE OBLIGA AL ACREDITADO O CLIENTE A INVERTIR EL IMPORTE DEL CREDITO PRECISAMENTE EN LA ADQUISICION DE MAQUINARIA O EQUIPO, UTILES DE LABRANZA, INSTRUMENTOS, ETC., NECESARIOS PARA FOMENTAR EL DESARROLLO PRODUCTIVO DE SU EMPRESA. EL PRESTAMO REFACCIONARIO ES UN CREDITO CONDICIONADO PORQUE SU IMPORTE DEBE INVERTIRSE EN LOS FINES ESPECIFICOS QUE SE SEÑALAN EN EL CONTRATO DE APERTURA.

EL CREDITO REFACCIONARIO SE GARANTIZA EN FORMA SIMULTANEA O SEPARADA POR LOS ACTIVOS FIJOS DE LA EMPRESA DE QUE SE TRATE, PUDIENDO GRAVAR LOS FRUTOS DE LA PRODUCCION E INCLUSO, LOS TERRENOS Y EDIFICIOS.

ESTE TIPO DE CREDITOS LO OTORGAN NORMALMENTE LOS BANCOS DE DEPOSITO Y LAS SOCIEDADES FINANCIERAS A PLAZOS NO MAYORES DE QUINCE AÑOS, FINANCIANDO ENTRE UN 70% Y UN 80% DE LAS GARANTIAS OFRECIDAS.

LA LEY DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO ESTABLECE EN SU ARTICULO 327 QUE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS QUE OTORGUEN PRESTAMOS REFACCIONARIOS, DEBERAN EJERCER ESTRECHA VIGILANCIA SOBRE EL ACREDITADO PARA QUE ESTE INVIERTA EL IMPORTE DEL

CREDITO, PRECISAMENTE EN LOS FINES PARA LOS CUALES FUE SOLICITADO. EL CARACTER DE "CREDITO SUPERVISADO" IMPLICA UN COSTO ADICIONAL PARA LA INSTITUCION ACREEDORA, PERO DEBERA CONSIDERARSE SIEMPRE EN ESTE TIPO DE OPERACIONES, PUES SI EL CLIENTE O ACREDITADO LE DIERA UN DESTINO DIFERENTE AL CREDITO QUEDARA SUJETO A LAS SANCIONES LEGALES DEL BANCO SOBRE LAS GARANTIAS OFRECIDAS (ARTS. 322 Y 324 DE LA LEY DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO).

EL PRESTAMO REFACCIONARIO, POR SER UN FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO QUE SE UTILIZA PARA LA ADQUISICION DE MAQUINARIA Y EQUIPO ES COMPARABLE AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, POR MEDIO DEL CUAL ES POSIBLE ADQUIRIR TAMBIEN ESTE TIPO DE BIENES. LA NATURALEZA, EL COSTO, LAS VENTAJAS Y DESVENTAJAS, IMPLICACIONES Y EL ANALISIS PRACTICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN RELACION AL PRESTAMO SE ESTUDIAN POR SEPARADO EN LOS CAPITULOS SIGUIENTES. ALGUNOS ASPECTOS IMPORTANTES ENTRE OTROS QUE VALEN LA PENA SEÑALAR DEL PRESTAMO REFACCIONARIO SON LOS SIGUIENTES:

- A).- LA INSTITUCION BANCARIA FINANCIA ENTRE UN 70% Y 80% COMO MAXIMO DE LAS GARANTIAS OFRECIDAS .
- B).- LA FACTURACION SOBRE LA MAQUINARIA Y EQUIPO ADQUIRIDOS SE HACE A NOMBRE DE LA EMPRESA Y NO DEL BANCO, GRAVANDOSE EL 100% DE SU VALOR.
- C).- LAS GARANTIAS OFRECIDAS DEBEN ESTAR LIBRES DE GRAVAMENES AL MOMENTO DE INSCRIBIRLAS EN EL REGISTRO PUBLICO.
- D).- APARENTEMENTE, EL INTERES QUE COBRA EL BANCO POR UN PRESTAMO REFACCIONARIO ES MENOR QUE EL COBRADO A TRAVES DE RENTAS EN UN ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

E).- EXISTE GENERALMENTE UN PERIODO DE GRACIA PARA EL PAGO.

- PRESTAMO HIPOTECARIO INDUSTRIAL.-

ESTE FINANCIAMIENTO SE UTILIZA PARA LA CONSOLIDACION DE PASIVOS Y CONSECUENTEMENTE PARA INCREMENTAR EL CAPITAL DE TRABAJO.

ESTE CREDITO SE EFECTUA SOBRE GARANTIA REAL SOBRE UN BIEN INMUEBLE, QUE SE PONE A DISPOSICION DEL ACREEDOR, MAS AUN EN EL CASO DE QUE EL DEUDOR NO PAGASE EL FINANCIAMIENTO.

EL PLAZO DE OPERACION ES DE QUINCE AÑOS, CONFORME A LA LEY, PERO LA COSTUMBRE BANCARIA ES OTORGARLO A CINCO AÑOS, SIN CONCEDER NINGUN PLAZO DE GRACIA.

SE LLEVA A CABO POR MEDIO DE UN CONTRATO CON GRAVAMENES A CARGO DE LA EMPRESA Y A FAVOR DEL BANCO, GENERALMENTE ESTE CREDITO LO OTORGA LA BANCA FINANACIERA Y EL DEPARTAMENTO FINANCIERO DE LA BANCA MULTIPLE.

EL MONTO DEL CREDITO NO PUEDE EXCEDER DEL 50% DE LAS GARANTIAS OFRECIDAS Y POR LA APERTURA DEL CONTRATO EL BANCO PUEDE COBRAR COMISION DE 1 A 3% DEL TOTAL DEL CREDITO OFRECIDO.

- CONTRATO DE REPORTO (*)

ES UN CONTRATO, POR MEDIO DEL CUAL EL BANCO (REPORTADOR), -
GARANTIZA UN RENDIMIENTO FIJO POR LA OPERACION DE TITULOS -
DE CREDITOS, ADQUIRIDOS DEL REPORTADO (EMPRESA O PERSONA -
PROPIETARIA), OBLIGANDOSE A TRANSFERIRLE LA PROPIEDAD DE O-
TROS TITULOS DE LA MISMA ESPECIE DENTRO DE UN PLAZO ESTABLE-
CIDO POR AMBAS PARTES Y CONTRA EL REEMBOLSO DEL MISMO PRE--
CIO, MAS UNA UTILIDAD QUE QUEDA EN BENEFICIO DEL REPORTADOR.
POR OTRA PARTE, LA PROPIEDAD DE LOS TITULOS ES DEL BANCO, -
AUNQUE NO LOS DERECHOS, YA QUE EL PROPIETARIO O REPORTADO -
TIENE DERECHO A PERCIBIR TODOS LOS BENEFICIOS ORIGINADOS -
POR ESOS TITULOS DE CREDITO.

EN EL CASO DE QUE DETERMINADA EMPRESA ENTREGUE AL BANCO SU
EFECTIVO EXCEDENTE, ESTE DEBERA GARANTIZAR UN RENDIMIENTO -
FIJO POR SU INVERSION, REINVIRTIENDO ESE EFECTIVO EN AQUE--
LLO QUE CONSIDERE DE MAYOR UTILIDAD, AL FINAL REINTEGRA SU
DINERO AL INVERSIONISTA CON EL RENDIMIENTO FIJO AGREGADO.

- ARRENDAMIENTO PURO U OPERATIVO.-

UN ARRENDAMIENTO PURO U OPERATIVO, ES UN CONTRATO POR MEDIO
DEL CUAL EL ARRENDATARIO CONVIENE EN HACER PAGOS PERIODICOS
AL ARRENDADOR, DURANTE EL PLAZO QUE ACUERDEN AMBAS PARTES,

(*) Operativo y válido hasta Mayo de 1982 por disposición de las Auto-
ridades en Materia Bancaria.

PARA EL USO DE UN ACTIVO. GENERALMENTE, LOS PERIODOS DE RENTA EN ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTO OPERAN ENTRE 3 Y 5 AÑOS.

EN EL ARRENDAMIENTO OPERATIVO, EL ARRENDADOR SE OBLIGA BAJO CLAUSULAS DEL CONTRATO, A DAR SERVICIO Y MANTENER EN BUEN ESTADO AL EQUIPO ARRENDADO, PARA QUE EL ARRENDATARIO OBTENGA EL MEJOR SERVICIO Y OPERACION. EN ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTO EL ARRENDATARIO PAGA UNA RENTA, LA CUAL INCLUYE EL COSTO DE MANTENIMIENTO DEL EQUIPO, ADEMAS DE UNA CUOTA ADICIONAL EN EL CASO DE SOBRE USO.

NORMALMENTE, ESTOS ARRENDAMIENTOS SON CANCELABLES CON ANTICIPACION AL PLAZO PACTADO, A OPCION DEL ARRENDATARIO, MISMO AL QUE EL ARRENDADOR PUEDE EXIGIR UN PAGO O SANCION POR ESA CANCELACION DE CONTRATO. GENERALMENTE LOS ARRENDAMIENTOS PUROS U OPERATIVOS SE CONTRATAN PARA PERIODOS MAS CORTOS QUE LA VIDA MISMA DEL ACTIVO QUE SE ARRIENDA ES DECIR QUE AL FINALIZAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SE PODRA OBSERVAR QUE LA VIDA UTIL DEL ACTIVO ARRENDADO ES TODAVIA MAYOR.

LA MAYORIA DE LOS ELEMENTOS CON LOS QUE SE OPERAN LOS ARRENDAMIENTOS PUROS U OPERATIVOS SON: MAQUINARIA PESADA, EQUIPO Y ACCESORIOS PARA COMPUTADORA, AUTOMOVILES, EQUIPO PARA OFICINA, COPIADORAS, CAJAS DE REGISTRO, ETC.

EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SE ESPECIFICA QUE AL TERMINO DEL PLAZO ESTABLECIDO PARA EL USO DEL ACTIVO ARRENDADO, EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A DEVOLVER EL BIEN AL ARRENDADOR, SALVO LA EXISTENCIA DE ALGUN ACUERDO DE COMPRA O DE RENOVACION POR EL MISMO EQUIPO Y CON DIFERENTES CONDICIONES.

- ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ES UN ARRENDAMIENTO A MAS LARGO PLAZO QUE UN ARRENDAMIENTO PURO U OPERATIVO Y SE DEFINE COMO UN CONTRATO, EN EL CUAL EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A HACER UNA SERIE DE PAGOS PERIODICOS (RENTAS) AL ARRENDADOR, - LOS QUE EN TOTAL EXCEDEN EL PRECIO DE COMPRA DEL EQUIPO - ARRENDADO. GENERALMENTE, LOS PAGOS SE DISTRIBUYEN POR PARTIDAS IGUALES, DURANTE LA VIDA UTIL MAS ALTA DEL EQUIPO - ARRENDADO, ESTABILIZANDOSE Y DISMINUYENDO LAS RENTAS CONFORME PASA ESTE PERIODO.

EN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO NO EXISTEN LAS CANCELACIONES AL CONTRATO, SOBRE TODO EN LOS PERIODOS INICIALES, OBLIGANDOSE AL ARRENDATARIO EL PAGO FORMAL DE LAS RENTAS CONVENIDAS, AUN NO UTILIZANDO EL ACTIVO ARRENDADO.

UNA DE LAS CARACTERISTICAS PRINCIPALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ES QUE AL TERMINO DEL PLAZO CONVENIDO EN EL CONTRATO (SEGUN SEA EL TIPO), EXISTIRA LA OPCION DE COMPRA SOBRE EL BIEN ARRENDADO Y A UN PRECIO SIMBOLICO O BIEN PODRIA RENOVARSE EL CONTRATO A UN PRECIO MUCHO MENOR DEL ESTIPULADO EN EL PLAZO ORIGINAL.

LA RAZON POR LA CUAL SE CONSIDERA AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO UNA FUENTE DE FINANCIACION DE DEUDA A LARGO PLAZO, SE DEBE A QUE SE CONSTITUYE COMO OBLIGACION FINANCIERA FIJA DEL ARRENDATARIO PARA CON EL ARRENDADOR Y PORQUE INCURRE GENERALMENTE EN LA POSIBILIDAD DE COMPRA DEL BIEN ARRENDADO.

EL ARRENDATARIO RECIBE UN ACTIVO FIJO DURANTE UN PERIODO DE TERMINADO Y POR EL USO O SERVICIO QUE LE PRESTE ESTE ACTIVO, QUEDA OBLIGADO A HACER UN PAGO PERIODICO AL ARRENDADOR DEL BIEN.

EN EL CAPITULO TERCERO DE ESTA INVESTIGACION, SE PRESENTA UN ANALISIS MAS MINUCIOSO SOBRE LOS COSTOS DE ARRENDAMIENTO, SUS IMPLICACIONES FISCALES, EL CALCULO Y LOS INTERVALOS DE PAGO, ADEMAS DE LAS DIVERSAS MODALIDADES DE CONTRATOS QUE HACEN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO UNA SOLIDA Y RETADORA FUENTE DE FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO.

CAPITULO SEGUNDO,-

EL ARRENDAMIENTO DE ACTIVO FIJO,-

1.- ORIGEN Y EVOLUCION DEL ARRENDAMIENTO,-

EL ARRENDAMIENTO COMO FUENTE ABASTECEDORA DE BIENES Y SERVICIOS DE CAPITAL, TUVO SU ORIGEN EN EL ANTIGUO EGIPTO DONDE LOS FARAONES, PROPIETARIOS DE VASTAS EXTENSIONES DE TIERRAS CULTIVABLES LAS OTORGABAN EN ARRENDAMIENTO A SUS SUBDITOS.

EL PRIMER USO QUE SE CONOCE DEL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN DE CAPITAL EN EPOCAS MODERNAS, FUE REALIZADO EN EL SIGLO XIX, POR LOS FERROCARRILES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, PRECISAMENTE CON EQUIPO DE TRANSPORTE FERROVIARIO PERO FUE HASTA LA MITAD DEL SIGLO XX CUANDO TAMBIEN EN ESTE PAIS, QUE SE CONSTITUYO ASI EN PIONERO DE DICHA ACTIVIDAD, EL ARRENDAMIENTO ADQUIRIO CARACTERISTICAS MAS DEFINIDAS Y SE DESARROLLO NOTABLEMENTE CON LA FORMACION DE COMPAÑIAS ARRENDADORAS, COBRANDO MAYOR RELEVANCIA Y RESPETABILIDAD CUANDO EL GOBIERNO NORTEAMERICANO DETERMINO QUE SUS BANCOS NACIONALES QUEDABAN AUTORIZADOS PARA OCUPARSE DIRECTA Y LEGALMENTE DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES RAICES Y EQUIPO. EL BANK OF AMERICA INGRESO AL CAMPO DEL ARRENDAMIENTO DIRECTO EN JULIO DE 1963, CON UNA INVERSION NETA QUE NO SOBREPASABA LOS 43 MILLONES DE DOLARES Y AL FINALIZAR EL AÑO DE 1966, YA HABIA TRIPLICADO ESTA CIFRA, GRACIAS A SU ADE-

-CUADA ADMINISTRACION Y A LA ELEVADA PRODUCTIVIDAD DE TODAS -
SUS PROPIEDADES ARRENDADAS.

EN EUROPA, ESTA FORMA DE FINANCIAR LA ADQUISICION DE BIENES -
DE CAPITAL, SE INCIO EN 1961 Y FUE EXACTAMENTE EN ESE AÑO CUAN-
DO EN MEXICO SE CREO LA PRIMERA ARRENDADORA ESPECIALIZADA: -
INTERAMERICANA DE ARRENDAMIENTO (IDASA), LA CUAL VINO A DESA-
ROLLARSE HASTA 1966. A ESTA EMPRESA LE SIGUIERON ARRENDADO-
RA BANAMEX, ARRENDADORA COMERMEX Y MUCHAS OTRAS ARRENDADORAS,
CONSTITUIDAS UNAS BAJO EL AUSPICIO DE EMPRESARIOS PARTICULA--
RES Y OTRAS POR APORTACIONES DE CAPITAL DE INSTITUCIONES FI-
NANCIERAS, PARA PROPORCIONAR DE MANERA INDEPENDIENTE UN TIPO
DE FINANCIAMIENTO DE DEUDA A LARGO PLAZO, NOVEDOSO Y DE CARAC-
TERISTICAS MUY ESPECIALES, QUE VINIERA A AMPLIAR LAS PERSPEC-
TIVAS DE CRECIMIENTO PARA LAS EMPRESAS QUE ESTAN REQUIRIENDO
DIA CON DIA DE INNOVACIONES EN SUS ACTIVOS FIJOS.

2.- CONCEPTOS Y CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO EN GENERAL

2-1.- CONCEPTO.-

¿QUE ES EL ARRENDAMIENTO?

LEGALMENTE, EL ARRENDAMIENTO ES UN CONTRATO DONDE EL ARRENDA-
TARIO RECIBE LOS SERVICIOS DE UN ACTIVO FIJO A CAMBIO DE UNA
SERIE DE PAGOS PERIODICOS Y EL CUMPLIMIENTO DE CIERTAS CONDI-
CIONES PREVIAMENTE ESTABLECIDAS CON EL ARRENDADOR, QUE ES EL

QUE RETIENE LOS TITULOS DE PROPIEDAD DEL ACTIVO EN MENCIÓN.

GENERALMENTE, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESTABLECE EN UNA DE SUS CLAUSULAS SU NO CANCELABILIDAD, AL MENOS DURANTE EL PERIODO INICIAL DEL MISMO; POR OTRA PARTE, LA PROPIEDAD DEL BIEN - ARRENDADO RECAE EN EL ARRENDADOR Y EL USO EN EL ARRENDATARIO, ESPECIFICANDO LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES PARA AMBAS PARTES.

SI UNA EMPRESA DESEA OBTENER EL USO DE UN ACTIVO FIJO ESPECIFICO, ES OBVIO QUE TENDRIA QUE RECURRIR A LAS DOS PRINCIPALES ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO: PEDIR PRESTADO PARA COMPRAR EL ACTIVO O TOMARLO EN ARRENDAMIENTO⁵⁾.

LA DECISION DE RECURRIR AL FINANCIAMIENTO EXTERNO PARA OBTENER LA PROPIEDAD DE UN DETERMINADO ACTIVO FIJO, IMPLICA QUE LA EMPRESA INCURRA EN OBLIGACIONES A LARGO PLAZO CON LAS INSTITUCIONES DE CREDITO QUE OTORGUEN EL CREDITO PARA LA ADQUISICION DE DICHO BIEN.

POR OTRA PARTE, EL MONTO DE LA DEUDA SE VERIA REFLEJADO EN EL BALANCE GENERAL DE LA EMPRESA, LO QUE AFECTARIA SINGULARMENTE SU CAPACIDAD DE CREDITO ANTE OTRAS INSTITUCIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS. CABE MENCIONAR QUE LA MAYOR PARTE DE LOS BANCOS REQUIEREN DE GARANTIAS ADICIONALES ECONOMICAMENTE SOLIDAS Y REALIZABLES, ENTRE LAS QUE DESTACAN DESDE LOS BIENES OBJETO DEL

5) .- Una tercera alternativa, sería adquirir el activo fijo con fondos propios de la empresa, lo cual es poco usual, puesto que ésta decisión - sacrificaría recursos que bien pueden emplearse en otros renglones productivos.

FINANCIAMIENTO, ASI COMO OTROS ACTIVOS SIMILARES E INCLUSO EN ALGUNOS CASOS, LA PLANTA INDUSTRIAL EN SU TOTALIDAD.

LA DECISION DE ARRENDAR, IMPLICA PARA LA EMPRESA ARRENDATARIA EL USO DE UN BIEN DE CAPITAL ESPECIFICO, SIN INCURRIR NECESARIAMENTE EN LA PROPIEDAD DEL BIEN. DESDE LUEGO, SE DECIDE EL ARRENDAMIENTO DESPUES DE ANALIZAR PROFUNDAMENTE LOS ALCANCES Y LIMITACIONES QUE ESTABLECEN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO; - COMPARANDOSE LAS ALTERNATIVAS ANTES SEÑALADAS, CALCULANDOSE - LOS VALORES ACTUALES DE AMBAS Y LAS TASAS DE INTERES, PARA LA EVALUACION DE SUS FLUJOS DE EFECTIVO (TASAS DE RENTABILIDAD).

2-2.- CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO EN GENERAL.-

EN ESTA SECCION TRATARE DE ENNUMERAR LAS CARACTERISTICAS MAS IMPORTANTES DEL ARRENDAMIENTO, SIN HACER DISTINCION AUN DE - LOS TIPOS DE ARRENDAMIENTO EXISTENTES EN NUESTRO PAIS, LOS - CUALES SE ESTUDIARAN POR SEPARADO.

- A).- LA PROPIEDAD DE LOS BIENES ARRENDADOS SE TITULA A NOM-- BRE DEL ARRENDADOR COMO PRESTATARIO DEL BIEN O SERVICIO Y NO DEL ARRENDATARIO, QUE SOLAMENTE TIENE DERECHO A SU USO.
- B).- AL ARRENDAMIENTO SE LE DA MAYOR FORMALIDAD, MEDIANTE - LA FIRMA DE UN CONTRATO, EL CUAL ABARCA UN PERIODO ESPE CIFICO DE TIEMPO, NORMALMENTE MENOR A LA VIDA ESTIMADA DEL BIEN ARRENDADO Y DETERMINANDO EL MONTO DE LOS PAGOS (RENTAS) MENSUALES, TRIMESTRALES Y EN ALGUNAS OCASIONES SEMESTRALES.
- C).- EL BIEN ARRENDADO ES DE USO Y NO DE CONSUMO (FUERA DEL - DESGASTE NORMAL POR SERVICIO).
- D).- EL ARRENDADOR EFECTUA LA COMPRA O FABRICACION DEL BIEN POR ARRENDAR, AUNQUE EN MUCHAS OCASIONES PERMITE LA PAR TICIPACION DEL ARRENDATARIO CON EL PROVEEDOR PARA EL - ANALISIS CONJUNTO DE ESPECIFICACIONES, INGENIERIA DE DI SEÑO Y AL TOTAL DE CARACTERISTICAS DEL EQUIPO, CON LA -

FINALIDAD DE QUE ESTE CUMPLA LAS NECESIDADES DE USO ESPERADAS. EN ALGUNAS DE LAS MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO, EL ARRENDADOR PERMITE QUE EL ARRENDATARIO ELIJA AL PROVEEDOR, NEGOCIE DESCUENTOS Y BONIFICACIONES, SIN INTERVENIR ABSOLUTAMENTE EN LA FORMA DE PAGO, YA QUE ESTE ES ASUNTO ENTRE EL PROVEEDOR Y EL ARRENDADOR DEL BIEN.

- e).- USUALMENTE EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN DE CAPITAL NO ES CANCELABLE, AUNQUE EN ALGUNOS CONTRATOS SE ESTIPULA LA POSIBILIDAD DE CANCELACION. EN TAL CASO DEBERA ESPECIFICARSE EN FORMA CLARA LA SANCION ECONOMICA A QUE DE LU GAR ESA DECISION.
- f).- UN ARRENDAMIENTO ES RENOVABLE, SIEMPRE Y CUANDO SE ESPECIFIQUE CLARAMENTE EN EL TEXTO DEL CONTRATO LAS CONDI CIONES Y EL COSTO DE LAS RENOVACIONES.
- g).- EXITEN BENEFICIOS DE CARACTER FISCAL SEGUN EL TIPO DE ARRENDAMIENTO DE QUE SE TRATE, ACEPTANDOSE QUE LOS PAGOS POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO SE LLEVEN DIRECTAMENTE A GASTOS DE OPERACION Y SEPARANDO EN EL CASO DEL ARRENDA-- MIENTO FINANCIERO UN PORCENTAJE DEL TOTAL DE PAGOS CON-- VENIDOS PARA DEPRECIARLO ACELERADAMENTE SEGUN EL PLAZO INICIAL FORZOSO Y LA PARTE DIFERENCIAL, DEPRECIARLA DE -- MANERA NORMAL CONFORME A LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS --

POR LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, A PARTIR DE LA FECHA EN QUE SE INICIE EL USO DE LOS BIENES ARRENDADOS.

H).- AL TERMINAR LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EXISTEN VARIAS OPCIONES PARA EL ARRENDATARIO, ENTRE LAS QUE DESTACAN:

- 1.- DEVOLVER AL ARRENDADOR EL BIEN ARRENDADO.
- 2.- RENOVAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN BASE A LAS CONDICIONES PREVIAMENTE ESTABLECIDAS.
- 3.- COMPRAR EL BIEN, OBJETO DE ARRENDAMIENTO, CUANDO EXISTA LA OPCION DE COMPRA, TANTO ARRENDADOR COMO ARRENDATARIO, DEBERAN CALCULAR EL VALOR RESIDUAL ESPERADO DEL BIEN Y SU VALOR DE MERCADO A LA FECHA DE EXPIRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. NATURALMENTE, DICHO VALOR TENDRA SUS VARIANTES DE ACUERDO AL TIPO DEL EQUIPO, SU MANEJO, USO Y AL PLAZO DE ARRENDAMIENTO.
- 4.- SI EL VALOR RESIDUAL DEL BIEN ARRENDADO, SE ENAJENARA POR EL ARRENDADOR A UN TERCERO, PARTICIPAR AL ARRENDATARIO DE LOS PRODUCTOS OBTENIDOS MEDIANTE UNA BONIFICACION DE RENTAS. ESTO EN CASO DE HABERSE ESTABLECIDO EN LA FECHA DE SUSCRIBIRSE EL CONTRATO.
- 5.- RENOVAR EL BIEN ARRENDADO ANTES DE FINALIZAR EL CONVENIO CONTRACTUAL, POR UN EQUIPO NUEVO MAS ADECUADO A LAS NECESIDADES DEL ARRENDATARIO, PREVIA REVISION

DE LOS COSTOS, CONDICIONES Y SUSCRIPCION DE UN NUEVO -
CONTRATO.

I).- FINALMENTE LA DECISION DE ARRENDAR, SE ORIGINA DE ESTU-
DIOS Y CONSIDERACIONES PURAMENTE FINANCIERAS.

LAS CARACTERISTICAS DE LOS ARRENDAMIENTOS ANTES SEÑALADAS, NO
SON SEGURAMENTE EL TOTAL DE ELLAS, YA QUE VARIAN DE ACUERDO A
LAS CLAUSULAS QUE SE ESTABLEZCAN PARA CADA TIPO DE CONTRATO -
DE ARRENDAMIENTO, PERO SE CONSIDERAN LAS MAS REPRESENTATIVAS.

3.- TIPOS DE ARRENDAMIENTO.-

EXISTEN DOS TIPOS PRINCIPALES DE ARRENDAMIENTO: ARRENDAMIENTO OPERATIVO O PURO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

3-1.- EL ARRENDAMIENTO OPERATIVO SE REPRESENTA BAJO LA FORMA DE UN CONTRATO A CORTO PLAZO, QUE GENERALMENTE VA DE UNO A CINCO AÑOS DE DURACION Y EN EL CUAL EL ARRENDATARIO DEL BIEN SE COMPROMETE A HACER PAGOS PERIODICOS (RENTAS) AL ARRENDADOR. LA PECULIARIDAD QUE TIENE ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTO, ES LA OPCION DEL ARRENDATARIO PARA CANCELARLO EN CUALQUIER MOMENTO Y PREVIO AVISO, BAJO LAS CONDICIONES Y SANCIONES QUE SE ESTABLEZCAN CON EL ARRENDADOR. EL ARRENDAMIENTO DE OPERACION NO DEBE CONSIDERARSELE COMO UNA FORMA DE FINANCIAMIENTO, PUESTO QUE NO INCURRE EN OBLIGACIONES A LARGO PLAZO FUERA DEL PAGO DE LAS RENTAS QUE REPRESENTAN EN CIERTO MODO UNA FORMA PRACTICA DE OBTENER EL USO DE UN ACTIVO POR UN PERIODO ESPECIFICO DE TIEMPO, A CUYO TERMINO SE ENTREGARA NUEVAMENTE A SU PROPIETARIO (ARRENDADOR).

OPERATIVAMENTE HABLANDO, AL ARRENDATARIO LE INTERESA EL USO DEL BIEN Y NO SU PROPIEDAD, YA QUE LA ADQUISICION DE UN ACTIVO FIJO ESPECIFICO SIGNIFICA FUERTES EROGACIONES, RIESGOS ELEVADOS Y EXCESIVAS CARGAS FINANCIERAS.

3-2.- EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES UN ARRENDAMIENTO QUE SE DIFEREN

-CIA DEL OPERATIVO O PURO, POR DEFINIRSE COMO UN CONTRATO A LARGO PLAZO Y NO SUSCEPTIBLE DE CANCELACION.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ESTIPULA UNA SERIE DE CLAUSULAS ENTRE LAS QUE DESTACAN PRINCIPALMENTE:

- A).- QUE EL ARRENDATARIO CONVIENE EN HACER UNA SERIE DE PAGOS PERIODICOS AL ARRENDADOR (LAS QUE NORMALMENTE EXCEDEN EL VALOR TOTAL DE LOS ACTIVOS EN ARRENDAMIENTO).
- B).- EL CONTRATO NO PUEDE CANCELARSE A OPCION DE NINGUNA DE LAS PARTES.
- C).- DEPENDIENDO DE LA MODALIDAD DEL CONTRATO, EL ARRENDATARIO TIENE QUE ABSORBER LOS COSTOS POR MANTENIMIENTO.
- D).- EXISTEN DOS OPCIONES PARA EL ARRENDATARIO A LA EXPIRACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: OPCION DE RENOVACION Y OPCION DE COMPRA DEL BIEN ARRENDADO; A UN COSTO MENOR QUE LAS RENTAS NORMALES EN EL CASO DE RENOVACION DE CONTRATO Y A UN VALOR DE MERCADO DEL VALOR DEL BIEN PARA LA OPCION DE COMPRA.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ES CONSIDERADO COMO UNA FUENTE DE FINANCIAMIENTO DE DEUDA A LARGO PLAZO, POR LA CARACTERISTICA -

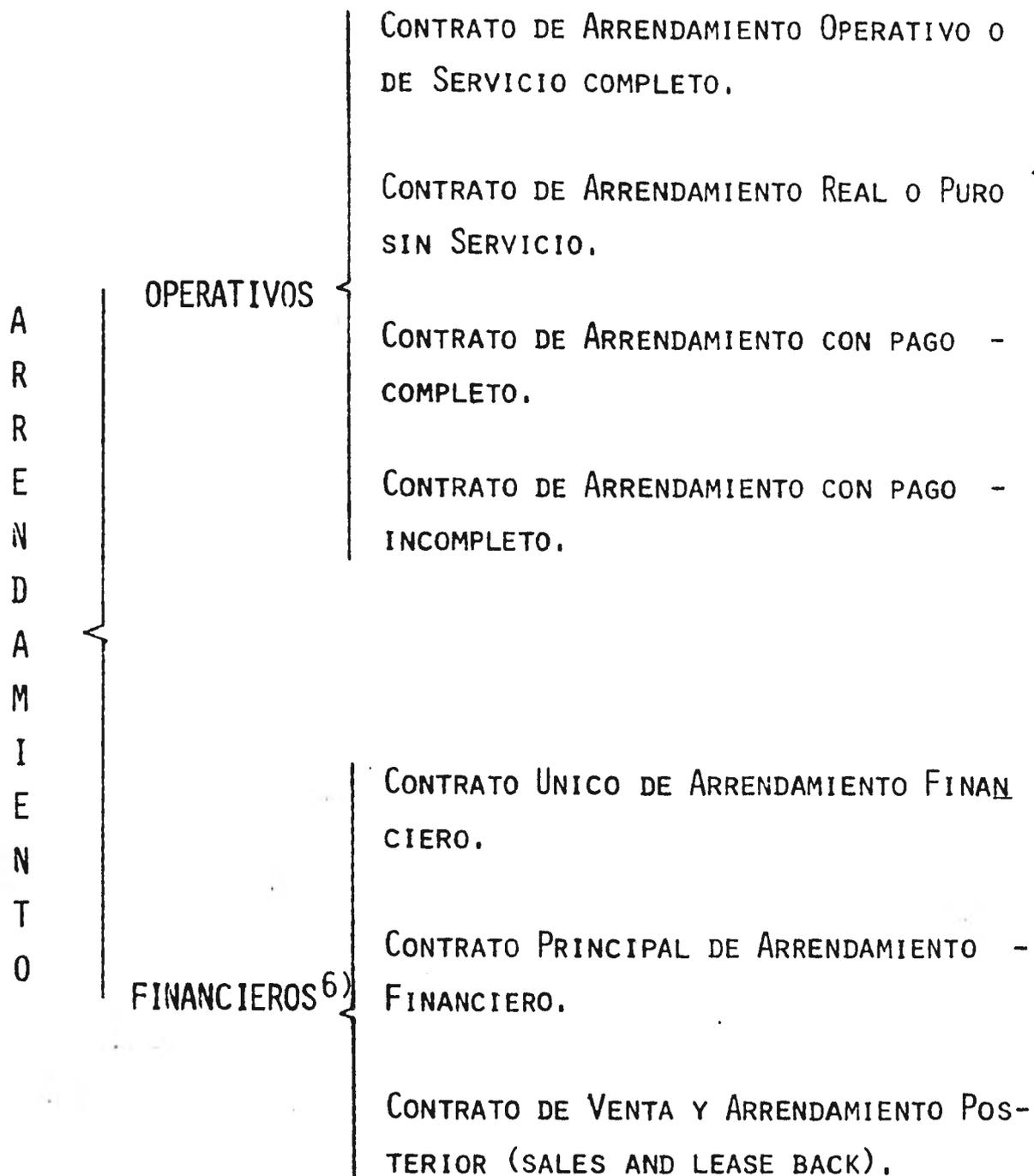
DE NO SER CANCELABLE Y PORQUE IMPLICA UN PAGO PERIODICO FIJO QUE LO CONVIERTE EN UNA OBLIGACION FINANCIERA Y POR ENDE, EN UNA FORMA DE FINANCIAMIENTO.

DADO QUE LA NATURALEZA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DIFIERE - DE LA DEL ARRENDAMIENTO OPERATIVO, LAS EMPRESAS QUE TENGAN - PLANES DE ARRENDAMIENTO, DEBERAN DISTINGUIR Y ANALIZAR LAS - CARACTERISTICAS DE CADA UNO, CON LA FINALIDAD DE EVALUAR CUAL SE ADAPTA A SUS NECESIDADES EN LOS MEJORES TERMINOS DE TIEMPO, CALIDAD Y COSTOS.

LOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS O PUROS Y LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS, SE OPERAN A TRAVES DE DIFERENTES MODALIDADES DE - CONTRATOS. A CONTINUACION SE PRESENTA UN ESQUEMA CONCEPTUAL DE LOS DIFERENTES CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EXISTENTES EN NUESTRO MEDIO.

ESQUEMA CONCEPTUAL DE LOS CONTRATOS

DE ARRENDAMIENTO.-



6).- El tema principal de la tesis está enfocado al estudio del Arrendamiento Financiero, razón por la cual se explicarán las modalidades de sus contratos en el capítulo tercero.

4.- ARRENDAMIENTO OPERATIVO O PURO Y SUS TIPOS DE CONTRATOS.-

4-1.- ASPECTOS DEL ARRENDAMIENTO OPERATIVO O PURO.-

LOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS O PUROS, CONSISTEN EN LA SUSCRIPCION DE UN CONTRATO, GENERALMENTE A CORTO PLAZO QUE SIRVE PARA QUE LA EMPRESA OBTENGA LOS SERVICIOS TOTALES O PARCIALES DE CIERTO ACTIVO, A CAMBIO DE UNA SERIE DE PAGOS PERIODICOS Y EL COMPROMISO INELUDIBLE DE DEVOLVER EL BIEN ARRENDADO AL TERMINO DEL CONTRATO, COMO YA SE MENCIONO EN EL CAPITULO ANTERIOR.

LAS CARACTERISTICAS MAS IMPORTANTES DE ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTOS, ES QUE SON CANCELABLES A OPCION DEL ARRENDATARIO Y NORMALMENTE LOS PERIODOS A QUE SE SUSCRIBE EL CONTRATO SON MAS CORTOS QUE LA VIDA DEL ACTIVO ARRENDADO.

EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARTICIPAN DOS ELEMENTOS PRINCIPALES: EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO. SE ENTIENDE POR ARRENDADOR AL TENEDOR DE TITULO DE PROPIEDAD Y ADMINISTRADOR DE LOS BIENES EN ARRIENDO, QUE INCURRE ADEMAS EN LOS SERVICIOS, MANEJO Y RIESGOS INHERENTES AL BIEN SUJETO A ARRENDAMIENTO.

EL ARRENDATARIO, ES AQUELLA PERSONA FISICA O MORAL QUE MEDIANTE EL PAGO DE UNA SERIE DE RENTAS ESPECIFICAS, QUEDA EN CONDICIONES DE UTILIZAR O USUFRUCTUAR UN DETERMINADO AC-

TIVO FIJO, SIN PODER INCURRIR DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO EN NINGUNA POSICION DE CAPITAL SOBRE ESTE BIEN.

AL FINALIZAR EL PUNTO TRES DEL PRESENTE CAPITULO, SE HIZO MENCION DE LOS TIPOS DE CONTRATOS EN QUE SE CLASIFICAN LOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS O PUROS. NORMALMENTE, EN ESTE TIPO DE CONTRATOS LA DEPRECIACION DEL BIEN ARRENDADO ESTA A CARGO DEL ARRENDADOR, GOZANDO CONSECUENTEMENTE DE LA DEDUCCION FISCAL CORRESPONDIENTE, DE ACUERDO A LAS TASAS ESTABLECIDAS POR LAS LEYES Y AUTORIDADES FISCALES. EL ARRENDATARIO CARGA LOS PAGOS POR LAS RENTAS CONTRACTUALES EN FORMA DIRECTA A SUS GASTOS DE OPERACION.

4-2.- MODALIDADES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO.-

A CONTINUACION SE DESCRIBEN BREVENTE LAS MODALIDADES DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO OPERATIVOS.

A).- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO OPERATIVO O DE SERVICIO COMPLETO.-

EN ESTE TIPO DE CONTRATOS, EL ARRENDADOR ADEMAS DE OFRECER EL USO Y DISFRUTE DEL BIEN, SE COMPROMETE A PROPORCIONAR O SUMINISTRAR SERVICIOS ADICIONALES ESPECIFICOS COMO SON: MANTENIMIENTO, SEGURO, COMBUSTIBLES, REFACCIONES, REPOSICION

TEMPORAL DEL BIEN CUANDO ESTE EN REPARACION Y EVENTUALMENTE HASTA OPERADORES Y COSTOS DE OPERACION. EN ESTOS CASOS, GENERALMENTE SE LIMITA AL USO DE LOS BIENES YA SEA EN DISTANCIA, TIEMPO O VOLUMEN DE TRABAJO, GENERANDOSE EN CASO DE SOBREUSO UN PAGO ADICIONAL PREVIAMENTE CONVENIDO.

ESTOS ARRENDAMIENTOS SE UTILIZAN COMUNMENTE PARA DESARROLLAR ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS, TALES COMO: TRANSPORTE, CARGA Y DESCARGA, MOVIMIENTO DE MATERIALES, PROYECCION DE CINE O PRESENTACIONES DE MERCADOS AUDIOVISUALES, EQUIPO DE CONSTRUCCION Y ALGUNOS ALTAMENTE SOFISTICADOS O DE OPERACION DELICADA.

ES PERTINENTE ACLARAR QUE NO OBSTANTE LA COMPLEJIDAD DE ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTO, ES POSIBLE LA OBTENCION DE VENTAJAS, COMO LA QUE CONSISTE EN QUE A TRAVES DE LA RENTA A CARGO DEL ARRENDATARIO, SE INVOLUCRAN AUTOMATICAMENTE ALGUNOS FACTORES DE DEPRECIACION ACELERADA, SIN PROBLEMAS DE CARACTER FISCAL Y AUNQUE ESTA DECISION ORIGINARIA PROBABLEMENTE UNA RENTA DE MAGNITUD MAS ELEVADA QUE LA NORMAL, POR CONCEPTO DE LA DEPRECIACION ACELERADA SE PODRIA EQUILIBRAR EL GASTO DEL ARRENDATARIO A TRAVES DE PRECIOS MAS BAJOS QUE LOS USUALES POR SERVICIOS ADICIONALES POR PARTE DEL ARRENDADOR.

POR OTRA PARTE, EL ARRENDADOR SOLO PUEDE DEDUCIR DE IMPUES

-TOS LA DEPRECIACION NORMAL DEL BIEN A LAS TASAS ESTABLECIDAS POR LAS LEYES Y AUTORIDADES FISCALES Y DEBIDO A QUE LAS RENTAS COBRADAS AL ARRENDATARIO NO EXCEDEN DEL VALOR ORIGINAL DEL ACTIVO EN ARRIENDO, NORMALMENTE NO RECUPERA EL MONTO DE SU INVERSION AL TERMINO DE LA OPERACION, PERO SI CONSERVA UN VALOR DE DESHECHO REALIZABLE LA MAYORIA DE LAS VECES A VALORES MAYORES QUE EL PROPIO COSTO DE RECUPERACION. ADEMAS, EL ARRENDADOR PUEDE ARRENDAR NUEVAMENTE EL MISMO BIEN, YA QUE GENERALMENTE LOS PLAZOS DE ARRENDAMIENTO NO SON MAYORES QUE LA VIDA FISICA PROBABLE DEL ACTIVO, CONSERVANDO ESTE AL EXPIRAR EL CONTRATO, UN VALOR POSITIVO DE MERCADO BASTANTE ATRACTIVO PARA OTRAS EMPRESAS.

B).- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REAL O PURO SIN SERVICIO.-

EN ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTO, LOS GASTOS ADICIONALES POR MANTENIMIENTO, REPARACIONES, CONSERVACION, SEGUROS, ETC., CORREN A CARGO DEL ARRENDATARIO, QUIEN DE ALGUN MODO SE OBLIGA A MANTENER EN BUEN ESTADO EL ACTIVO ARRENDADO, SALVO EL DESGASTE POR SU USO NORMAL, SUSCEPTIBLE DE ESTAR LIMITADO EN EL TIEMPO, DISTANCIA O VOLUMEN DE OPERACION EN SU USO, DE IGUAL FORMA QUE EL ARRENDAMIENTO OPERATIVO O DE SERVICIO COMPLETO. EN AMBOS CASOS, AL TERMINO DEL ARRENDAMIENTO, LAS ALTERNATIVAS MAS COMUNES SON:

DEVOLVER EL BIEN AL ARRENDADOR.

RENOVAR EL ARRENDAMIENTO, YA SEA BAJO NUEVAS BASES O CON LAS YA ESTABLECIDAS ORIGINALMENTE.

NEGOCIAR LA COMPRA DEL BIEN CON EL ARRENDADOR.

ARRENDAR UN NUEVO BIEN, DE CARACTERISTICAS TECNOLOGICAS MAS AVANZADAS Y QUE EL ARRENDADOR SE ENCARGUE DE REEMPLAZAR EL ANTERIOR.

C).- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PAGO COMPLETO.-

ESTE CONTRATO SE ORIGINA EN RELACION A LA RECUPERACION POR PARTE DEL ARRENDADOR Y SE OPERA DE LA SIGUIENTE MANERA:

PROGRAMA LAS RENTAS DE TAL FORMA QUE EL ARRENDADOR RECUPERA EL COSTO TOTAL DE REEMPLAZO DEL ACTIVO.

PREVE LOS FACTORES INFLACIONARIOS EN NUESTRO PAIS Y DE LOS PAISES DONDE SE FABRICA EL BIEN SUJETO A ARRENDAMIENTO.

ANALIZA LAS VARIACIONES EN LAS PARTIDAS MONETERIAS INVOLUCRADAS.

EVALUA EL COSTO DE FINANCIAMIENTO, LA ADMINISTRACION DE LAS RESERVAS DE RIESGOS Y DEMORAS DE COBRO, ASI - COMO UNA UTILIDAD SATISFACTORIA DE LA INVERSION.

ESTOS CASOS SON APLICABLES GENERALMENTE A BIENES DE CONSUMO TOTAL, DE NULO O MINIMO VALOR DE DESHECHO.

D).- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PAGO INCOMPLETO.-

EN ESTOS CASOS EL ARRENDADOR ESPERA RECUPERAR SU INVERSION TOTAL, MEDIANTE EL MISMO PROCEDIMIENTO QUE EN EL ARRENDAMIENTO CON PAGO COMPLETO, PERO ADICIONANDO EL VALOR RESIDUAL DEL ACTIVO AL TERMINO DEL ARRENDAMIENTO, YA SEA PORQUE ESPERA VENDERLO O VOLVER A ARRENDARLO.

EN ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTOS, GENERALMENTE SE ESTIMA EL POSIBLE VALOR RESIDUAL QUE NO SE CONSIDERA PARA EFECTOS DE COBRO DE LAS RENTAS.

CAPITULO TERCERO.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-

1.- ASPECTOS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE EQUIPO INDUSTRIAL, SE DEFINE COMO YA SE HA DICHO ANTERIORMENTE, MEDIANTE UN CONTRATO NO CANCELABLE, DE PLAZO Y CUMPLIMIENTO FORZOSO, CUYA DURABILIDAD VA DE DOS HASTA MAS DE 5 AÑOS Y BAJO EL CUAL EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A HACER - UNA SERIE DE PAGOS AL ARRENDADOR, LOS QUE GLOBALMENTE EXCEDEN EL PRECIO DE COMPRA DEL EQUIPO ARRENDADO.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO NACE DE LA NECESIDAD DE EQUIPO, CUYA ADQUISICION POR MEDIO DE RECURSOS PROPIOS SE HACE CADA VEZ MAS - DIFICIL POR PARTE DE LA EMPRESA, MOTIVANDOLA A ELEGIR ENTRE UN - PLAN DE DECISIONES SIMULTANEAS Y MUY IMPORTANTES: COMBINAR LOS FONDOS PROPIOS CON FINANCIAMIENTO EXTERNO E INVERTIR EN LOS BIENES ADICIONALES REQUERIDOS PARA LA PRODUCCION O BIEN, EFECTUAR - DICHA INVERSION SI SE LE PUEDE LLAMAR ASI, A TRAVES DE UN ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

¿PERO QUE ES EN SI EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y COMO SE CONSTITUYE?.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES UNA FUENTE DE FINANCIAMIENTO DE - DEUDA A LARGO PLAZO, RELATIVAMENTE NUEVA Y MAS LIBERAL QUE OTROS

MÉTODOS DE FINANCIAMIENTO TRADICIONALES; SE PODRÍA DECIR QUE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CONSTITUYE UNA FORMA ESPECIALIZADA DE ARRENDAR, ESTO ES, QUE HA PASADO DE UN NIVEL OPERATIVO A FORMAR PARTE DE UNA POLÍTICA FINANCIERA SEMEJANTE A UNA DEUDA, POR EL HECHO DE QUE DURANTE EL PERÍODO INICIAL NO PUEDE SER CANCELADO Y POR LA NATURALEZA FIJA DE LOS PAGOS POR RENTAS DURANTE UN TIEMPO DETERMINADO, PRODUCIENDO CONSECUENTEMENTE UNA CARGA ECONÓMICA PARA EL ARRENDATARIO.

LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS GUARDAN CASI SIEMPRE UNA PROMESA FUTURA (OPCIÓN DE COMPRA, DE RENOVACIÓN, ETC.) POR LA CUAL TODOS LOS FACTORES QUE INCURREN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DEBERÁN SER ANALIZADOS DETALLADAMENTE ANTES DE FIRMARLO LAS PARTES.

EXISTEN CUATRO SEMEJANZAS BÁSICAS GENERALES EN CUALQUIER CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

A).- SEÑALA UN TÉRMINO INICIAL FORZOSO DURANTE EL CUAL NO ES CANCELABLE. LA DURACIÓN DE ESTE PERÍODO SE DETERMINA POR LA VIDA ECONÓMICA DEL EQUIPO Y QUE NORMALMENTE ES MÁS CORTA QUE LA VIDA ÚTIL ESPERADA DEL BIEN.

B).- ESTIPULA UNA SERIE DE RENTAS ESPECÍFICAS Y PERIÓDICAS, CALCULADAS EN BASE A LA INVERSIÓN HECHA ORIGINALMENTE POR EL INVERSIONISTA, QUE INCLUYEN ADEMÁS UNA TASA PREDETERMI

-NADA DE RECUPERACION.

C).- LA RENTA CALCULADA ORIGINALMENTE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, PUEDE INCREMENTARSE PARA CUBRIR COSTOS ADICIONALES, COMO PUEDEN SER: MANTENIMIENTO, SEGUROS, IMPUESTOS Y GASTOS DIVERSOS RELACIONADOS CON EL BIEN. AUNQUE LO USUAL ES QUE EL ARRENDATARIO SEA QUIEN ABSORBA LOS GASTOS POR ESTOS CONCEPTOS ASOCIADOS DIRECTAMENTE CON EL BIEN ARRENDADO.

D).- LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS GENERALMENTE PROPORCIONAN MEDIOS PARA QUE LA COMPAÑIA ARRENDATARIA CONTINUE USANDO EL BIEN LUEGO DE EXPIRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO; ANTE ESTA CIRCUNSTANCIA EL ARRENDADOR PACTA CON LA COMPAÑIA ARRENDATARIA PARA QUE EN FORMA DE OPCIONES DE RENOVACION ESTA ULTIMA SIGA UTILIZANDO LOS SERVICIOS DEL BIEN EN PERIODOS ADICIONALES A RENTAS MUY REDUCIDAS, SIMBOLICAS, PODRIA DECIRSE DE AQUELLAS PAGADAS EN EL CONTRATO ORIGINAL.

EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EL ARRENDADOR ES QUIEN CONSERVA LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL BIEN, PERO COMPARTIENDO LOS RIESGOS INHERENTES AL MISMO CON EL ARRENDATARIO, DADA LA POSICION DE CAPITAL CREADA POR ESTE SOBRE EL BIEN ARRENDADO.

EN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ES EL ARRENDATARIO QUIEN GOZA DE LA DEPRECIACION FISCAL DEL BIEN ARRENDADO, CONFORME A LOS

PORCENTAJES Y REGLAS QUE PARA ESTE EFECTO HAN ESTABLECIDO LAS LEYES Y AUTORIDADES FISCALES.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES CONSIDERADO POR LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA COMO UNA VENTA EN ABONOS, CONTINUANDO COMO PROPIETARIO DE LOS BIENES EL ARRENDADOR, AUNQUE SERA EL ARRENDATARIO QUIEN DEPRECEIE. AL SEÑALAR EL SISTEMA DE VENTAS EN ABONOS ME ESTOY REFIRIENDO A QUE EL ARRENDADOR DEBE TRATAR LAS RENTAS COMO INGRESOS GRAVABLES DEL EJERCICIO, DEDUCIENDO LA PARTE ALICUOTA DEL VALOR DEL ACTIVO ARRENDADO, LA PROPORCION A LAS RENTAS DEVENGADAS O BIEN, ACUMULAR EL TOTAL DE LAS RENTAS ESTIPULADAS EN EL CONTRATO, DEDUCIENDO EL COSTO TOTAL DEL BIEN EN EL EJERCICIO QUE SE HAYA SUSCRITO EL CONTRATO.

2.- ELEMENTOS PRINCIPALES DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)
EL USUARIO DE LA PROPIEDAD. (ARRENDATARIO)	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CREA ALQUILER O RENTA.	TENEDOR DEL TITULO Y ADMINISTRADOR DEL ARRENDAMIENTO (ARRENDADOR). MUCHOS TIPOS DE COMPAÑIAS DE DIVERSA INDOLE (SEGUROS FINANCIERAS, BIENES RAICES, ESPECIALISTAS EN ARRENDAMIENTOS), SE ESTAN INVOLUCRANDO DIA CON DIA AL CAMPO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	CONTRATO DE COMPRA VENTA.	PRODUCTOR DE LA PROPIEDAD (FABRICANTE, CONSTRUCTOR)
			(F) CONTRATO DE PRESTAMO	(G) INVERSIONISTA (INSTITUCIONES FINANCIERAS O PARTICULARES)

EL ENRUTAMIENTO QUE SIGUEN LOS ELEMENTOS DEL ESQUEMA ANTERIOR, SE EXPLICA A CONTINUACION:

EL ARRENDATARIO, QUE ES EL USUARIO DE LA PROPIEDAD (A), ES UNO DE LOS PRINCIPALES ELEMENTOS QUE FORMAN PARTE DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (B) QUE ESTA OBLIGADO A PAGAR UNA SERIE DE RENTAS POR EL USO DEL BIEN AL TENEDOR DEL TITULO DE PROPIEDAD (C) QUE ES A SU VEZ EL ADMINISTRADOR DEL ARRENDAMIENTO Y SE DENOMINA ARRENDADOR, QUE CELEBRA UN CONTRATO DE VENTA (D) CON EL PRODUCTOR (E) DE LA PROPIEDAD OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, QUE PUEDE SER UNA EMPRESA FABRICANTE O CONSTRUCTORA; O BIEN UN CONTRATO DE PRESTAMO (F) CON UN INVERSIONISTA (G) QUE PUEDE SER UNA INSTITUCION DE CREDITO, FINANCIERA O PERSONA EN PARTICULAR, DEDICADA A OPERACIONES REFERENTES A ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS.

3.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-

EN EL CAPITULO SEGUNDO SE PRESENTO UN ESQUEMA ENUNCIATIVO DE LOS PRINCIPALES TIPOS DE CONTRATOS, TANTO PARA LOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS COMO PARA LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS. EN ESTA SECCION DEL PRESENTE CAPITULO SE DA UNA BREVE EXPLICACION DE LOS TIPOS DE CONTRATOS Y ALGUNAS MODALIDADES EN QUE SE CLASIFICAN LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS.

3-1.- CONTRATO UNICO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-

EN ESTE CONTRATO, SE INCLUYEN SOLAMENTE EL BIEN O LOS BIENES -

OBJETO DEL ARRENDAMIENTO, ESTIPULANDOSE INVARIABLEMENTE QUE EL ARRENDAR OTROS ACTIVOS EN EL FUTURO SERA MOTIVO DE UNA NUEVA - NEGOCIACION ENTRE EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO.

3-2.- CONTRATO PRINCIPAL DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-

EN ESTE CONTRATO SE LLEVA A CABO UNA SOLA NEGOCIACION ENTRE - ARRENDADOR Y ARRENDATARIO, ESPECIFICANDOSE EL NUMERO DE BIENES, SU DESCRIPCION Y EL SISTEMA BAJO EL CUAL SERAN ARRENDADOS, TODO ESTO DE ACUERDO A LOS CONVENIOS VIGENTES DEL ARRENDADOR CON LOS FABRICANTES Y/O PROVEEDORES DE LOS BIENES EN CUANTO A TIEMPOS - DE ENTREGA, CONDICIONES, IMPORTES, ETC.

EL PROGRAMA DE ENTREGAS DE ACTIVOS ADICIONALES ES CONTINUO GENERALMENTE Y LA PRACTICA EN TERMINOS NORMALES INDICA QUE LAS DISPOSICIONES PARCIALES DEL CONTRATO NO EXCEDEN DE UN AÑO. NORMALMENTE EN ESTE ULTIMO CASO, EL ARRENDADOR GARANTIZA AL ARRENDATARIO LA POSIBILIDAD DE RECURSOS, CONDICIONES, PLAZOS, ETC. MEDIANTE EL CONTRATO QUE PUEDE DENOMINARSE: "CONTRATO DE PROMESA DE ARRENDAMIENTO".

3-3.- CONTRATO DE VENTA Y ARRENDAMIENTO POSTERIOR (SALE AND LEASE BACK).

ES LA OPERACION, MEDIANTE LA CUAL EL PROPIETARIO DEL EQUIPO, - VENDE SUS ACTIVOS FIJOS A LA EMPRESA ARRENDADORA Y POSTERIOR-- MENTE A SU VEZ, ESTA SE LOS ARRIENDA⁷⁾.-

7).- La empresa que necesite efectivo vende sus activos fijos y los arrienda al comprador que generalmente es una Arrendadora.

ESTA FORMA DE CONVENIO ES MUY COMUN. UN CONVENIO DE VENTA PARA RECIBIR EN ARRENDAMIENTO ACONTECE GENERALMENTE CUANDO EL PROPIETARIO REAL DE LOS ACTIVOS FIJOS Y VIRTUAL ARRENDATARIO, REQUIERE DE FONDOS PARA SUS OPERACIONES. AL VENDER UN ACTIVO EXISTENTE Y YA PRODUCTIVO TOMANDOLO INMEDIATAMENTE EN ARRENDAMIENTO, EL ARRENDATARIO RECIBE AUTOMATICAMENTE FONDOS QUE AUMENTAN SU CAPITAL DE TRABAJO O BIEN SE INVIERTEN EN AQUELLAS ACTIVIDADES QUE LE GENERAN MEJORES RENDIMIENTOS, AUNQUE ESTA DECISION LE OBLIGARA A HACER PAGOS PERIODICOS FIJOS AL ARRENDADOR (NUEVO PROPIETARIO) POR LOS SERVICIOS DE LOS ACTIVOS EN ARRENDAMIENTO (EX-ACTIVOS PROPIOS DEL ARRENDATARIO).

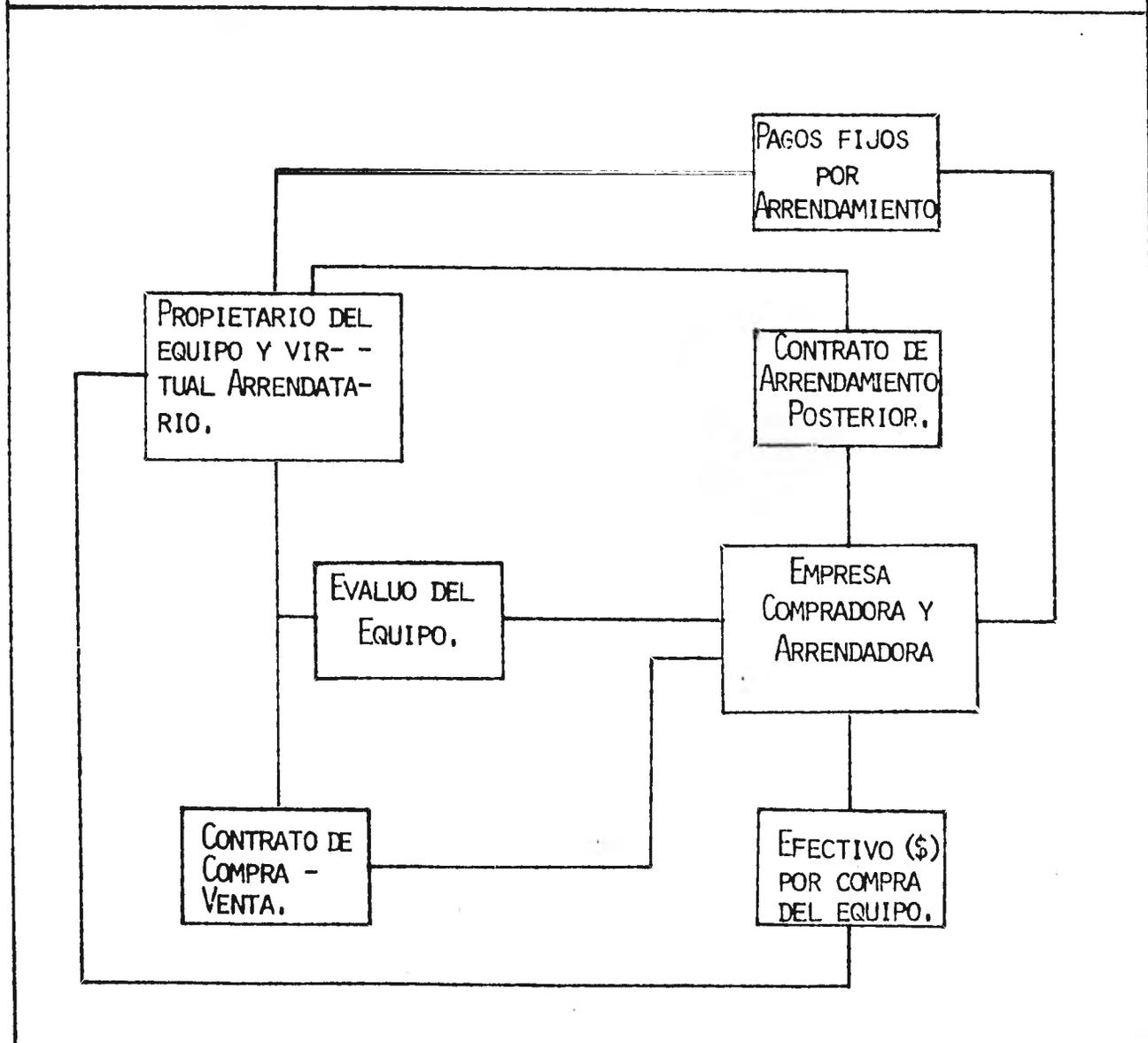
EL CONTRATO DE COMPRA VENTA Y ARRENDAMIENTO INMEDIATO POSTERIOR REPRESENTA PARA LA ARRENDATARIA UNA GRAN VENTAJA, YA QUE LA EMPRESA ARRENDADORA TOMA LOS ACTIVOS FIJOS EXISTENTES Y LOS CONVIERTE EN ACTIVOS CIRCULANTES, MEJORANDO LA LIQUIDEZ INMEDIATA DE LA EMPRESA (VENDEDORA) Y CONSECUENTEMENTE EL RENDIMIENTO SOBRE SUS ACTIVOS FIJOS, EFICIENTANDO SU FLUJO DE CAJA CORRESPONDIENTE POR TRATARSE DE UNA OBLIGACION A LARGO PLAZO⁸⁾.-

LA OPERACION DE COMPRA VENTA DE ACTIVOS, SE EFECTUA GENERALMENTE A VALOR EN LIBROS DEL VENDEDOR PARA EVITAR, POR UNA PARTE RIESGOS ADICIONALES A LA EMPRESA ARRENDADORA PORQUE ESTARIA ADQUIRIENDO EQUIPO DEPRECIADO Y A LA ARRENDATARIA POTENCIAL, -

8).- Al mencionar que la utilización de Convenios de venta y Arrendamiento posterior, permite a la empresa aumentar su liquidez convirtiendo en efectivo un activo existente, el cual se puede utilizar como capital de trabajo, no se está afirmando como ventaja absoluta, ya que al to-

EL PAGO DE IMPUESTOS CORRESPONDIENTE A LA UTILIDAD OBTENIDA - POR LA VENTA DEL EQUIPO. USUALMENTE, LOS BIENES OBJETO DE - CONTRATOS DE ESTA NATURALEZA, SON VALUADOS PREVIAMENTE POR VALUADORES PROFESIONALES AUTORIZADOS Y DESIGNADOS POR LA EMPRESA ARRENDADORA.

FUNCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS DE VENTA Y ARRENDAMIENTO POSTERIOR (CUADRO 3)



3-4.- MODALIDADES ESPECIFICAS DE LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS.-

EXISTEN DIVERSAS FORMAS O MODALIDADES EN QUE SE DIVIDEN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. CADA UNA DE ESTAS OPCIONES SE ESTUDIA A CONTINUACION POR SEPARADO.

A).- ARRENDAMIENTOS NETOS.-

SON AQUELLOS CONTRATOS, EN LOS QUE EL MANTENIMIENTO, LOS IMPUESTOS Y DEMAS GASTOS ASOCIADOS CON EL ACTIVO ARRENDADO, CORREN A CUENTA DEL ARRENDATARIO; EL ASPECTO FINANCIERO ESTA A CARGO DEL ARRENDADOR Y EL ARRENDAMIENTO, OPERA EN FORMA SIMILAR A UNA OBLIGACION O DEUDA A LARGO PLAZO.

B).- ARRENDAMIENTO CON SERVICIOS ADICIONALES.-

EN ESTE TIPO DE CONTRATOS, EL ARRENDADOR INCLUYE OTROS SERVICIOS ADEMAS DE ARRENDAR EL EQUIPO. LOS COSTOS POR LOS SERVICIOS ADICIONALES SE INCLUYEN NORMALMENTE EN LAS RENTAS FUTURAS, PUDIENDO SER ENTRE OTROS, POR MANTENIMIENTO, FIANZAS, SEGUROS, RECIPROCIDAD EN LOS BANCOS, ETC.

C).- ARRENDAMIENTOS DIRECTOS.-

UN ARRENDAMIENTO DIRECTO, SE PRODUCE CUANDO EL ARRENDADOR ES EL PROPIETARIO DE LOS ACTIVOS QUE SE ARRIENDAN A UN ARRENDATARIO DADO, YA SEA POR HABERLOS ADQUIRIDO DI-

(continúa)...

8).- -mar dicho activo en Arrendamiento y creándose una serie de obligaciones por un período determinado de años, los beneficios del aumento de liquidez se moderan un poco al incurrir en pagos financieros fijos por el Arrendamiento.

-RECTAMENTE DEL FABRICANTE O POR SER EL MISMO, EL FABRICANTE VERDADERO DE ESOS ACTIVOS. CUANDO UNA ARRENDADORA ESPECIALIZADA ES LA ADQUIRENTE DIRECTA DE LOS ACTIVOS QUE PONDRÁ EN ARRENDAMIENTO, PERMITE NORMALMENTE QUE EL ARRENDATARIO SEA QUIEN DESIGNE EL FABRICANTE, LAS ESPECIFICACIONES Y DEMAS CARACTERISTICAS DE DICHS ACTIVOS, CONFORME A SUS NECESIDADES (DEL ARRENDATARIO).

LA ESENCIA DE LOS ARRENDAMIENTOS DIRECTOS ES QUE EN LA MAYORIA DE LOS CASOS EL ARRENDADOR ES EL FABRICANTE VERDADERO DE LOS ACTIVOS Y AL SERLO CORRE MAYORES RIESGOS ECONOMICOS, YA QUE DIFIERE SUS INGRESOS POR UN PERIODO MAYOR DE AÑOS, AUNQUE JUSTIFICA LA DECISION DE ARRENDAR EN LA ESPERANZA DE OBTENER Y AUMENTAR SUS GANANCIAS NETAS; ADEMÁS EL FABRICANTE EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR Y PARA EFECTOS DE EXPANSION, CONSIDERA QUE LOS BIENES ARRENDADOS AL SER DE SU PROPIEDAD SON UN INSTRUMENTO PODEROSO PARA SOLICITAR PRESTAMOS A LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS O BIEN PARA NEGOCIARSE CON ALGUNA EMPRESA ESPECIALISTA EN ARRENDAMIENTOS.

LA VENTAJA QUE OBTIENE EL ARRENDATARIO AL TRATAR DIRECTAMENTE CON EL FABRICANTE-ARRENDADOR, ES QUE ESTE ESTA MAYORMENTE INCLINADO A ACEPTAR RIESGOS COMO LOS ANTES MENCIONADOS Y A OFRECER MEJORES CONDICIONES EN LA CONTRATA-

-CION QUE LAS OFRECIDAS POR OTRAS ARRENDADORAS CLASICAS ESPECIALIZADAS E INCLUSO POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.

D).- ARRENDAMIENTOS INDIRECTOS.-

LA CARACTERISTICA PRINCIPAL PARA LA CELEBRACION DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INDIRECTO, ES LA INTERVENCION DEFINITIVA DE UN ARRENDADOR ENTRE EL ARRENDATARIO Y EL FABRICANTE. ES DECIR, EL ARRENDADOR NO ES EL FABRICANTE DE LOS BIENES, SINO UNA PERSONA O COMPAÑIA ESPECIALIZADA Y DEDICADA AL NEGOCIO DE ARRENDAMIENTOS; EL FABRICANTE ES QUIEN PROVEE AL ARRENDADOR DEL EQUIPO Y EL ARRENDATARIO, QUIEN LO USARA A CAMBIO DEL PAGO DE RENTAS ESPECIFICAS DEFINIDAS POR EL ARRENDADOR. GENERALMENTE, EN ESTA OPERACIONES INTERVIENE UNA CUARTA PERSONA: LA INSTITUCION FINANCIERA QUE OTORGA EL PRESTAMO A LA COMPAÑIA ARRENDADORA PARA LA ADQUISICION DE LOS BIENES QUE POSTERIORMENTE SE ARRENDARAN.

E).- ARRENDAMIENTOS CANCELABLES.-

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, SE CARACTERIZA POR SU NO CANCELABILIDAD, AL MENOS DURANTE EL PERIODO INICIAL FORZOSO, DADO EL ELEVADO COSTO QUE REPRESENTARIA CANCELARLO DENTRO DE ESTE PLAZO.

LOS ARRENDAMIENTOS SON SUSCEPTIBLES DE CANCELACION CUANDO

LAS PARTES CONTRATANTES INCLUYEN EN EL TEXTO DEL CONTRATO UNA CLAUSULA DE CANCELACION, A OPCION NORMALMENTE POR EL ARRENDATARIO ANTES DE TERMINAR EL PERIODO TOTAL SUSCRITO, PROTEGIENDOSE EL ARRENDADOR PARA QUE ESTA OPCION TENGA EFECTOS HASTA DESPUES DEL PERIODO INICIAL FORZOSO.

CUANDO EL ARRENDADOR PERMITE ESTA POSIBILIDAD, CORRE EL RIESGO DE NO RECUPERAR EL VALOR RESIDUAL DEL BIEN, ES DECIR SU UTILIDAD, YA QUE EL COSTO ORIGINAL, LOS INTERESES Y LOS COSTOS AUXILIARES ESTAN CONSIDERADOS EN LAS RENTAS DURANTE EL PLAZO INICIAL DEL ARRENDAMIENTO, QUE ES DONDE RECUPERA SU INVERSION. GENERALMENTE, CUANDO EL ARRENDADOR ACEPTA ALGUNA CLAUSULA DE CANCELACION, CONDICIONA AL ARRENDATARIO PARA EL PAGO DEL COSTO NO AMORTIZADO DE LOS BIENES SUJETOS DE CANCELACION O BIEN, AL PAGO DE RENTAS MAYORES DURANTE LOS PRIMEROS AÑOS PARA QUE CON ESTAS PUEDE RECUPERAR SU INVERSION Y OBTENER DE ALGUN MODO UNA PEQUEÑA UTILIDAD.

NO ES MUY COMUN ENCONTRAR CLAUSULAS DE CANCELACION EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, PERO CUANDO A LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO SE LLEGARA A PROPONER ALGUNA CLAUSULA DE ESTE TIPO, TAMBIEN SE DEBERAN ESPECIFICAR CLARAMENTE LAS ESTIPULACIONES DE CANCELACION, SUS IMPLICACIONES Y SOBRE TODO LAS SANCIONES QUE CORRESPONDAN POR LA CANCELACION DEL CONTRATO ANTES DEL TERMINO ORIGINALMENTE

PACTADO.

F).- ARRENDAMIENTOS NO CANCELABLES.-

LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS SE CARACTERIZAN PRINCIPAL -
 MENTE POR NO SER CANCELABLES, AL MENOS DURANTE EL TERMINO
 INICIAL DEL ARRENDAMIENTO, LO CUAL OBLIGA AL ARRENDATARIO
 A HACER PAGOS PERIODICOS POR EL USO DEL ACTIVO, DURANTE
 UN PERIODO DETERMINADO PREVIAMENTE. SI EL ARRENDATARIO -
 NO REQUIRIERA EL SERVICIO DEL BIEN ARRENDADO, ESTA OBLIGA
 DO A SEGUIR HACIENDO ESOS PAGOS HASTA EL TERMINO DEL CON-
 TRATO, SALVO LA EXISTENCIA DE UNA CLAUSULA DE CANCELACION,
 EFECTIVA INMEDIATAMENTE DESPUES DEL PERIODO INICIAL FORZO-
 SO.

AUNQUE PARA LA CELEBRACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,
 EL ARRENDATARIO HA CUBIERTO UNA SERIE DE REQUISITOS Y DE-
 MOSTRADO SU SOLVENCIA Y CAPACIDAD PRODUCTIVA, EL ARRENDA-
 DOR PROTEGE SUS ACTIVOS ADQUIRIENDO UNA PRIMA DE SEGUROS,
 LA CUAL CARGA AL ARRENDATARIO A TRAVES DE LAS RENTAS; ES-
 TA OPERACION LE DA TRANQUILIDAD AL ARRENDADOR, PUES EN CA
 SO DE ALGUN SINIESTRO O INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO -
 EN EL PAGO DE LAS RENTAS ANTES DE FINALIZAR EL PERIODO -
 DEL ARRENDAMIENTO, EL PUEDE RECUPERAR EL MONTO DE SU IN--
 VERSION.

G).- ARRENDAMIENTO SIN OPCIONES.-

ESTA FORMA DE CONTRATACION ES POCO COMUN EN LOS ARRENDA--

-MIENTOS FINANCIEROS, ES MAS BIEN APLICABLE A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS DONDE AL TERMINO DEL PERIODO CONVENIDO, EL ARRENDATARIO DEVUELVE AL ARRENDADOR EL BIEN MATERIA DE ARRENDAMIENTO SIN EJERCER, SI EXISTIERAN, LAS OPCIONES DE RENOVACION O DE COMPRA.

EN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO SIN OPCIONES, OCURRE LO MISMO; EL CONTRATO ESTABLECE QUE EL ARRENDATARIO NO PUEDE SEGUIR USANDO EL EQUIPO, NI TAMPOCO COMPRARLO AL FINALIZAR EL PERIODO CONVENIDO, UNICAMENTE SE DEVUELVE EL EQUIPO AL ARRENDADOR; ESTE A SU VEZ LO ENAJENA A UN TERCERO Y DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS HACE PARTICIPE AL ARRENDATARIO, NO SIN ANTES DESCONTAR LOS GASTOS EN QUE HAYA INCURRIDO PARA SU VENTA Y SI EXISTE EL VALOR RESIDUAL DEL ACTIVO QUE CORRESPONDE TAMBIEN AL ARRENDADOR.

H).- ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA.-

EN LA ACTUALIDAD, LA MAYORIA DE LOS CONVENIOS DE ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS, CONTIENEN CLAUSULAS DE COMPRA DE LOS ACTIVOS ARRENDADOS A OPCION DEL ARRENDATARIO, YA SEA DURANTE EL PERIODO DEL CONTRATO O AL TERMINO DEL ARRENDAMIENTO.

FISCALMENTE, LOS CONTRATOS QUE CONTIENEN CLAUSULAS CON OPCION A COMPRA, SON CONSIDERADOS PARA FINES IMPOSITIVOS, COMO VENTAS EN ABONOS O VENTAS CONDICIONADAS; ES DECIR,

QUE LAS RENTAS PAGADAS NO SON DEDUCIBLES COMO GASTOS DE OPERACION, SINO CONSIDERADOS COMO PAGOS POR LA ADQUISICION DE UN BIEN, DE CUYA PROPIEDAD PROPORCIONAL SE APLICARA LA DEPRECIACION EN LA FORMA QUE LO AUTORICE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. EXISTEN ALGUNAS DUDAS A ESTE RESPECTO Y EN EL PASADO EL TRATAMIENTO FISCAL SOBRE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, HA SIDO UN TEMA DE CONTROVERSIAS; POR ESTA RAZON SE CONSIDERO CONVENIENTE EXPLICARLO MAS ADELANTE, CUANDO SE VEA EL ASPECTO FISCAL Y CONTABLE DE LOS ARRENDAMIENTOS.

CUANDO EXISTE ALGUNA OPCION DE COMPRA DE LOS ACTIVOS EN ARRENDAMIENTO, SE DEBERAN ESPECIFICAR LOS COSTOS Y TERMINOS DE LA COMPRA A LA FECHA EN QUE SE SUSCRIBE EL CONTRATO Y NO HASTA SU TERMINO. TANTO ARRENDATARIO COMO ARRENDADOR, DEBERAN CALCULAR EL VALOR JUSTO DE MERCADO ESPERADO DEL ACTIVO, AL TIEMPO DE EJERCER LA OPCION DE COMPRA VENTA DEL MISMO, NO DEBIENDO EXISTIR NINGUN TRATO PREFERENCIAL; ES DECIR, SI EL ARRENDATARIO TIENE LA POSIBILIDAD DE COMPRA DEL EQUIPO QUE ESTA ARRENDANDO, DEBERA PAGAR UNA CANTIDAD IGUAL O SUPERIOR A OTRAS OFERTAS RECIBIDAS POR EL ARRENDADOR, YA QUE SI EXISTIERA PREFERENCIA EN LA COMPRA, ESTO ES, ADQUIRIR EL ACTIVO A UN PRECIO MINIMO, SE ENTENDERA COMO UN CONTRATO DE VENTA CONDICIONAL O TRASPASO DEL TITULO DE PROPIEDAD DEL BIEN⁹⁾.-

9.- IRSC (Internal Revenue Service Code) sección 1031, tomada de apreciaciones en el Libro: Principios de Administración Moderna. Lawrence J. Gitman. Pag. 516 HARLA EDIT. 1974.

1).- ARRENDAMIENTOS CON OPCION DE RENOVACION.-

EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION A RENOVACION, SE ESTABLECE LA POSIBILIDAD DE QUE EL ARRENDATARIO CONTINUE USANDO EL EQUIPO ARRENDADO, AUN DESPUES DE EXPIRAR EL PLAZO ORIGINAL, PRORROGANDO EL CONTRATO Y COMPROMETIENDOSE A PAGAR UNA RENTA PERIODICA (ANUAL O SEMESTRAL GENERALMENTE) EQUIVALENTE A UN PORCENTAJE DEL MONTO ORIGINAL DE ADQUISICION, CADA RENTA. AL TERMINO DE LA RENOVACION, LOS BIENES OBJETO DE ARRENDAMIENTO NORMALMENTE PASAN A SER PROPIEDAD DEL ARRENDATARIO.

AL SUSCRIBIRSE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCION DE RENOVACION, DEBERAN ESPECIFICARSE CLARAMENTE LAS CONDICIONES Y LOS COSTOS DE RENOVACION. ES CIERTO QUE LA TASA DE RENOVACION DEBE SER MAS BAJA QUE LA TASA ORIGINAL DEL ARRENDAMIENTO, PERO UNA REDUCCION EXAGERADA DE ESTA NOS LLEVARIA A CLASIFICARLO TAMBIEN COMO UN CONTRATO CONDICIONAL DE VENTA.

DESDE LUEGO, EL PAGO POR UNA RENOVACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBE GUARDAR UN EQUILIBRIO DE MERCADO. EN OTRAS PALABRAS DEBE SER A UN VALOR JUSTO DE MERCADO, PORQUE SI AL TERMINO DEL ARRENDAMIENTO EL ARRENDADOR TIENE MEJORES OFERTAS DE POSIBLES ARRENDATARIOS, DEBERA PERMITIR EL CONCURSO DE ESTOS PARA LA OBTENCION DEL ARRENDAMIENTO. SI EL ARRENDATARIO ORIGINAL OFRECE FINALMENTE

UNA MEJOR SUMA, SIN LUGAR A DUDAS SEGUIRA GOZANDO DE LOS SERVICIOS DEL ACTIVO ARRENDADO POR EL ORIGINALMENTE¹⁰⁾.-

4.- CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-

EN ESTE PUNTO SE TRATARA DE EXPLICAR EL PROCESO QUE SE SIGUE - PARA LA CELEBRACION DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, SIN PRETENDER ASEGURAR CON ELLO, QUE SEA LA MEJOR FORMA DE HACERLO O LA MECANICA QUE UTILICEN LA MAYORIA DE LAS EMPRESAS DEDICADAS AL NEGOCIO DE ARRENDAMIENTOS, YA QUE CADA UNA TIENE SUS PROPIOS SISTEMAS Y POLITICAS QUE ADECUAN A LAS CIRCUNSTANCIAS QUE IMPEREN EN CADA CONTRATO, SITUACIONES DIVERSAS Y CAMBIANTES COMO LO PUEDEN SER LAS NECESIDADES DEL ARRENDATARIO O LAS CONDICIONES ECONOMICAS DEL ARRENDADOR.

AL REFERIRME A LAS NECESIDADES DE UN VIRTUAL ARRENDATARIO, LO HAGO PENSANDO EN EL COMO HOMBRE DE EMPRESA QUE ES, CUANDO AL DETENERSE A ANALIZAR LA SITUACION ECONOMICA ACTUAL Y FUTURA DE LA MISMA, PROYECTA SU DESEO DE HACER CADA VEZ UN NEGOCIO ESTABLE Y PROSPERO. PERO, ¿CUAL ES EL PRINCIPAL PROBLEMA DE UN HOMBRE DE NEGOCIOS?, LO HABIAMOS COMENTADO ANTERIORMENTE: ¿COMO OBTENER LOS RECURSOS NECESARIOS PARA ESE PROGRESO?.

UNO DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DE TODA EMPRESA PRODUCTORA DE DETERMINADOS BIENES, ES LA FORMA DE ADQUIRIR SUS ACTIVOS FIJOS

10).- Definitivamente que el Arrendatario original, tiene prioridad sobre - otros Arrendatarios potenciales, sobre todo si ha sido oportuno en sus pagos y mas aún, si el equipo o maquinaria arrendados son indispensables para su producción, sin la cual no podría hacer frente a sus obligaciones contractuales.

Y SE AGUDIZA AUN MAS EL TENER QUE DECIDIR ENTRE SOLICITAR FINANCIAMIENTO EXTERNO PARA SU COMPRA, SIN IMPORTAR COMPROMETER OTRAS LINEAS DE CREDITO, LOS MISMOS ACTIVOS Y HASTA SACRIFICAR ALGUNAS VECES EL CAPITAL DE TRABAJO O BIEN, DECIDIR POR UN ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ES UNA DE LAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO MAS NOVEDOSAS Y LIBERALES EN MEXICO HOY EN DIA; YA HEMOS HABLADO DE CONCEPTOS, TIPOS DE CONTRATOS Y MODALIDADES PERO, ¿CUAL ES LA MECANICA PARA LA CELEBRACION DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO? ¿QUIENES OFRECEN SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO? ¿QUIENES LO UTILIZAN?. VEAMOS A CONTINUACION Y POR SEPARADO LAS RESPUESTAS A ESTAS INTERROGANTES.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. SU MECANICA.

INICIALMENTE, ES BIEN SABIDO QUE UN 80% DE LAS COMPAÑIAS ARRENDADORAS SON UNA EXTENSION DE LOS SERVICIOS QUE OFRECEN ALGUNAS INSTITUCIONES DE CREDITO, ES DECIR, ESTAN CREADAS CON CAPITAL DE ESTAS PARA SATISFACER LA AMPLIA GAMA DE NECESIDADES DE RECURSOS FINANCIEROS POR PARTE DE SUS CLIENTES. POR ESTO, CUANDO UN CLIENTE DADO SOLICITA ALGUN TIPO DE FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICION DE MAQUINARIA O EQUIPO Y LA INSTITUCION BANCARIA NO ESTA EN CONDICIONES DE PRESTARLE, YA SEA PORQUE EL MONTO DEL PRESTAMO EXCEDA LOS LIMITES ESTABLECIDOS O POR ESTAR SATURADA ESA LINEA DE CREDITO, ETC., LE SUGIERE EL BANCO AL CLIEN

TE, LA UTILIZACION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, PARA LO CUAL LE RECOMIENDA OBVIAMENTE LA COMPAÑIA ARRENDADORA CON LA CUAL TIENE ALGUNA RELACION ECONOMICA. ESTO ES, USUALMENTE EL CONTACTO INICIAL, EN UNA PALABRA, EL PRIMER PASO. POSTERIORMENTE EL PROSPECTO DE ARRENDATARIO QUE ES O DEBE SER A SEÑALAMIENTO DE LA ARRENDADORA, UNA EMPRESA INDUSTRIAL O COMERCIAL CON BUENA POSICION EN EL MERCADO, CON INGRESOS MEDIBLES Y CON UTILIDADES SATISFACTORIAS, DEBERA PRESENTAR SOLICITUD POR ESCRITO A LA COMPAÑIA ARRENDADORA, ESPECIFICANDO Y DESCRIBIENDO EL BIEN SUJETO A ARRENDAMIENTO, ASI COMO OTROS REQUISITOS PRELIMINARES, A LO CUAL LA ARRENDADORA DESPUES DE ANALIZAR ESTA INFORMACION, DECIDIRA SI EL PROSPECTO DE ARRENDATARIO CONTINUA O NO CON LOS TRAMITES DEL ARRENDAMIENTO SOLICITADO. EN CASO AFIRMATIVO, ELABORA UNA PROPUESTA PARA EL VIRTUAL ARRENDATARIO, SEÑALANDO LOS TERMINOS Y CONDICIONES EN QUE ESTA DISPUESTA A TRANSAR LA ARRENDADORA. SI EL ARRENDATARIO ACEPTA LAS ESTIPULACIONES MANIFIESTAS EN DICHA PROPUESTA, DEBERA AUTORIZARLA Y REUNIR LA DOCUMENTACION NECESARIA PARA QUE LA COMPAÑIA ARRENDADORA PUEDA LLEVAR A CABO EL ESTUDIO DE CREDITO CORRESPONDIENTE.

A CONTINUACION SE ENLISTAN LOS REQUISITOS PRINCIPALES NECESARIOS PARA LA ELABORACION DEL ESTUDIO DE CREDITO CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

A).- SOLICITUD ESCRITA MENCIONANDO:

- + NOMBRE Y DOMICILIO DEL SOLICITANTE.
- + ACTIVIDAD O GIRO DE LA EMPRESA.
- + TIPO DE CREDITO SOLICITADO

- + IMPORTE, PLAZO Y FORMA DE PAGO.
- + FINALIDAD DEL CREDITO.
- + GARANTIAS ADICIONALES O EN SU CASO, LOS AVALES QUE SE OFREZCAN.
- + REFERENCIAS DE SU CREDITO COMERCIAL.
- + REFERENCIAS BANCARIAS. SUS PRESTAMOS E INVERSIONES.
- + LA FORMA ENQUE ESTA ESTRUCTURADO EL CAPITAL SOCIAL AC TUAL DE LA EMPRESA SOLICITANTE, ASI COMO LA IDENTIFI- CACION DE CADA SOCIO, SU ORIGEN Y LA CANTIDAD DE AC- CIONES SUSCRITAS DE CADA UNO.

B).- DOCUMENTACION ANEXA:

- + PLAN DE ARRENDAMIENTO AUTORIZADO POR EL CLIENTE (PRO- PUESTA O COTIZACION DE LA COMPAÑIA ARRENDADORA).
- + BALANCES GENERALES Y ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS . AUDITADOS, POR LOS ULTIMOS TRES O CUATRO AÑOS.
- + FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO HASTA POR EL PLAZO DE - ARRENDAMIENTO.
- + INVENTARIO DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DEL SOLICITANTE, MENCIONANDO LOS DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO - PUBLICO DE LA PROPIEDAD.
- + ESCRITURA DE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD ANONIMA, RE- FORMAS, AUMENTOS AL CAPITAL SOCIAL, CONSEJO DE ADMI-- NISTRACION Y NOMBRES DE LOS REPRESENTANTES LEGALES - Y/O APODERADOS (GENERALMENTE SE PROPORCIONAN COPIAS - FOTOSTATICAS).
- + BALANCE GENERAL Y ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS AC-- TUALES, DE PREFERENCIA LOS MAS RECIENTES QUE SE HAYAN

PRACTICADO, INCLUYENDO LOS ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA PROFORMA PARA EL PERIODO QUE FALTE PARA TERMINAR EL EJERCICIO FISCAL QUE ESTE CORRIENDO Y POR LOS PROXIMOS DOS O TRES AÑOS. MAS AUN EN LOS CASOS DE EMPRESAS DE NUEVA CREACION, POR LO MENOS COMPRENDIENDO EL PERIODO QUE DURE EL ARRENDAMIENTO.

- + COTIZACION, DESCRIPCION Y ESPECIFICACIONES DEL EQUIPO REQUERIDO. (AQUI, EL PROSPECTO DE ARRENDATARIO TRATA ESTOS ASPECTOS DIRECTAMENTE CON EL FABRICANTE DEL EQUIPO).

ESTOS SON QUIZA LOS ASPECTOS MAS IMPORTANTES A CUBRIR POR UN SOLICITANTE DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. EL ULTIMO PASO SERIA PUES LA AUTORIZACION DE LA COMPAÑIA ARRENDADORA PARA PROCEDER A LA CELEBRACION DEL CONTRATO FORMAL DE ARRENDAMIENTO, DONDE SE ESPECIFICARAN LOS TERMINOS, CONDICIONES Y OPCIONES DE CADA UNA DE LAS PARTES, ESTO ES EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO.

4-2.- TIPOS DE EMPRESAS ARRENDADORAS.-

SERIA AVENTURADO ESTABLECER UNA RELACION ESPECIFICA DE EMPRESAS QUE OTORGAN ARRENDAMIENTOS, YA QUE UN ARRENDADOR PUEDE SER UNO CUALQUIERA ENTRE VARIOS: ARRENDADORES PROFESIONALES Y ARRENDADORES POR EXCEPCION. LOS PRIMEROS ABARCAN DESDE MAQUINARIA PESADA HASTA MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA; MIENTRAS QUE LOS OTROS, AUNQUE NO ESTAN DEDICADOS DE LLENO AL NEGOCIO DE ARRENDAMIENTO LO OTORGAN COMO UNA PRESTACION ADICIONAL DE LOS DEMAS SERVICIOS PROPIOS DE SU ACTIVIDAD. TAL ES EL CASO

DE LOS BANCOS COMERCIALES, AUNQUE YA SE ESTAN CONSTITUYENDO COMO UNA FUENTE IMPORTANTE PARA LA OBTENCION DE ARRENDAMIENTOS. LES LLAME POR EXCEPCION, YA QUE EN EL PASADO SOLO ESTABAN EN CONDICIONES DE SUGERIR TAL O CUAL ARRENDADORA, MIENTRAS QUE HOY EN DIA PUEDEN OFRECER LOS SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO, AL DISPONER DE ESA ACTIVIDAD QUE VIENE A COMPLEMENTAR LA AMPLIA GAMA DE SERVICIOS FINANCIEROS CON QUE CUENTA LA BANCA COMERCIAL.

LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO SE CELEBRAN GENERALMENTE ENTRE CUALQUIERA DE LOS TRES SIGUIENTES GRUPOS DE EMPRESAS:

- + ARRENDADORAS PROFESIONALES (ALGUNAS VECES EL MISMO FABRICANTE PERO ASESORADO POR LA COMPAÑIA ARRENDADORA.)
- + INSTITUCIONES DE CREDITO.
- + COMPAÑIAS DE SEGUROS DE VIDA.

LAS ARRENDADORAS PROFESIONALES ATIENDEN TODA CLASE DE BIENES, ESPECIALIZANDOSE CADA UNA EN DETERMINADOS EQUIPOS, PUDIENDO SER: MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCION; MAQUINARIA Y EQUIPO PARA LA INDUSTRIA; INMUEBLES; AUTOMOVILES; CAMIONES Y EQUIPO DE REPARTO; PLANTAS INDUSTRIALES; MOBILIARIO Y EQUIPO PARA OFICINAS, AVIONES, ETC.

ACTUALMENTE, LAS GRANDES INSTITUCIONES DE CREDITO CUENTAN CON-

SU PROPIA COMPAÑIA DE ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS, CON OBJETO - DE COMPLEMENTAR Y MEJORAR LA PRODUCTIVIDAD DE LOS SERVICIOS FINANCIEROS QUE OFRECEN. EN MEXICO, SE PUEDEN SEÑALAR COMO LAS PRINCIPALES INSTITUCIONES QUE OFRECEN ESTE SERVICIO A: BANAMEX, BANCOMER, NAFINSA, BANPAIS, COMERMEX Y SERFIN.

LAS COMPAÑIAS DE SEGUROS DE VIDA, COLOCAN LA MAYORIA DE SUS INVERSIONES EN TERRENOS Y EDIFICIOS, LOS CUALES OFRECEN EN ARRENDAMIENTO A DIVERSAS EMPRESAS. TRADUCIENDOSE CON ELLO, QUE EL CAMPO DONDE SON PARTICULARMENTE ACTIVAS LAS COMPAÑIAS DE SEGUROS DE VIDA ES PRECISAMENTE EN EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES.

4-3.- TIPOS DE ARRENDATARIOS.-

LOS PRINCIPALES DEMANDANTES DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO SON EMPRESAS COMERCIALES E INDUSTRIALES DE REGULAR TAMAÑO Y PEQUEÑAS; ALGUNAS COMPAÑIAS GRANDES SE CONSTITUYEN EN ARRENDATARIAS CUANDO REQUIEREN DE LOS SERVICIOS DE DETERMINADOS ACTIVOS FIJOS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS ESPECIFICOS.

SERIA DIFICIL HACER UNA CLASIFICACION EXACTA DE LAS EMPRESAS QUE UTILIZAN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO, AUNQUE ES POSIBLE DEFINIR QUE EL PRIMER LUGAR LO OCUPA LA INDUSTRIA, DADA LA DIVERSIDAD DE SUS ACTIVIDADES Y NECESIDADES DE MAQUINARIA Y EQUIPO QUE ABARCAN DESDE LA ADQUISICION DE MATERIAS PRIMAS HASTA LA ELABORACION Y TRANSPORTACION DE SUS PRODUCTOS ELABORADOS. EN SEGUNDO TERMINO, TENEMOS A LAS EMPRESAS COMERCIALES, CUYAS ACTIVIDADES VAN DESDE LA TRANSPORTACION DE PRODUCTOS, DESDE SU ORIGEN HASTA SUS BODEGAS O EL MISMO CONSUMIDOR; RENTA DE BODEGAS; ESTANTERIA; EQUIPO DE CARGA Y DESCARGA; MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA, ETC.

LA AGRICULTURA Y LA GANADERIA, AUNQUE SON MANIFIESTAS SUS NECESIDADES DE MAQUINARIA Y EQUIPO PARA EL CAMPO, POCO HAN APROVECHADO LAS VENTAJAS QUE OFRECE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y PORQUE NO DECIRLO, LAS QUE OTORGAN OTRAS FORMAS DE FINANCIAMIENTO. MUCHAS VECES ESTO SE DEBE A LA FALTA DE ORIENTACION

BANCARIA ADECUADA A LOS TEMORES DE DESPOJO MAL FUNDADOS, A LAS DISTANCIAS TAN GRANDES DE DONDE SE TIENE EL EQUIPO A DONDE SE REQUIERE, O SIMPLEMENTE A LA APATIA Y MALA FE DE LOS REPRESENTANTES EJIDALES DEL CAMPESINO.

LA SIGUIENTE TABLA NOS MUESTRA LAS ALTERNATIVAS DE USO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EN RELACION AL TIPO DE ARRENDATARIO Y EN FUNCION DEL ACTIVO ARRENDADO.*

(PORCENTAJES)

TABLA No. 1

TIPO DE INDUSTRIA TIPO DE ACTIVO FIJO.	MECANICA	QUIMICA	ALIMENTOS.	CONSTRUCCION	AUTOMOTRIZ	COMPUTO	VARIAS	TOTAL %
EQUIPO DE TRANSPORTE.	0	5	9	2	1	2	1	20
EQUIPO DE OFICINA	2	8	2	3	2	9	2	28
MAQUINARIA E INSTRUMENTOS DIVERSOS.	3	2	3	8	2	0	2	20
HERRAMIENTAS	8	3	0	2	1	0	0	14
MAQUINAS ESPECIALES	2	4	2	0	3	0	0	11
EQUIPO PARA SERVICIOS Y MANTENIMIENTO	3	2	0	1	0	1	0	7
T O T A L E S %	18	24	16	16	9	12	5	100

* Los datos fueron inferidos según consideraciones particulares del alumno, tratando de acercarse en lo posible a la situación actual.-

5.- TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-

EL ASPECTO FISCAL SOBRE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, LO ENFOCARE EXCLUSIVAMENTE A LAS DISPOSICIONES LEGALES QUE TIENEN ESTABLECIDAS LAS LEYES Y AUTORIDADES FISCALES, RESPECTO DE SU MANEJO POR EL ARRENDADOR.

LA SITUACION FISCAL DE LAS EMPRESAS ARRENDADORAS ES TEMA POR DEMAS INTERESTANTE SI PARTIMOS SOBRE TODO DE QUE LOS PAGOS RECIBIDOS POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO RECIBEN EL TRATAMIENTO DE INGRESOS GRAVABLES. POR OTRA PARTE, LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS FISCALES QUE CONCERNEN AL ARRENDADOR, DIFIEREN DE LAS DEL ARRENDATARIO DE UNA MANERA SUSTANCIAL, YA QUE MIENTRAS ESTE CONSERVA LA TITULARIDAD DE LAS PROPIEDADES ARRENDADAS, AQUEL ES POSESIONARIO FACULTADO SOLO PARA SU USO. ESTA Y OTRAS CONSIDERACIONES MUCHO MAS COMPLEJAS DE FORMA Y CONTENIDO NOS LLEVARIAN AL DESARROLLO DE UN ESTUDIO INTEGRAL Y EXHAUSTIVO QUE FORMARIA DE SI UNA TESIS PROFESIONAL INDEPENDIENTE; DESAFORTUNADAMENTE, SU ELABORACION REQUERIRIA DE MEJORES ELEMENTOS DE JUICIO, INFORMACION Y TIEMPO. BASTE PUES, UN ENFOQUE GENERAL SOBRE EL TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, TRATANDO EN LO POSIBLE DE PRESENTAR LAS PARTES MAS IMPORTANTES QUE AL RESPECTO ESTABLECEN LAS LEYES Y AUTORIDADES FISCALES EN MEXICO.

SE HABIA COMENTADO ANTERIORMENTE, QUE LOS PAGOS DE ARRENDAMIENTO SE TRATAN COMO GASTOS DE OPERACION DEDUCIBLES DE IMPUESTOS,

SIEMPRE Y CUANDO LA DEDUCCION SE HAGA EFECTIVA DURANTE EL PERIODO EN EL CUAL SE UTILIZAN LOS SERVICIOS DEL BIEN POR EL CUAL SE EFECTUA EL PAGO EN MENCION.

ESTA CARACTERISTICA HACE QUE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ESTE AL NIVEL DE CONCURSAR CON OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO, AUN MAS CON ALGUNA VENTAJA, YA QUE OFRECE LA DEDUCCION FISCAL POR EL PAGO DE ARRENDAMIENTO. ANALIZANDO LAS NECESIDADES DE EQUIPO DE UNA EMPRESA DADA, SE OBSERVA QUE LOGRA RESULTADOS MUY PARECIDOS CUANDO OBTIENE FINANCIAMIENTO EFECTIVO DE UNA INSTITUCION DE CREDITO PARA LA ADQUISICION DE ACTIVOS FIJOS Y CUANDO CONTRATA UNA OPERACION DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. EN LA PRIMERA OPERACION LOGRA SUS FONDOS Y ADQUIERE SU EQUIPO, SACRIFICANDO A VECES LA MAYOR PARTE DE SUS GARANTIAS Y LINEAS DE CREDITO. EN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO NO OBTIENE ESOS FONDOS, PERO SI EL EQUIPO FINALMENTE BUSCADO, SACRIFICANDO EL VALOR RESIDUAL (SI LO HUBIERE) QUE AL TERMINO DEL CONTRATO Y DEPENDIENDO DE LAS OPCIONES, REGRESARIA A MANOS DEL ARRENDADOR.

5.1.- ASPECTOS FISCALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-

EL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION, DEFINE EN EL ARTICULO 15 DE LAS DISPOSICIONES GENERALES, AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE LA SIGUIENTE FORMA:

ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES EL CONTRATO POR EL CUAL SE OTORGA EL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES TANGIBLES, SIEMPRE QUE SE CUMPLA CON LOS REQUISITOS QUE SE ENUMERAN A CONTINUACION:

- A).- QUE LAS PARTES SE SUJETAN A UN PLAZO INICIAL FORZOSO Y QUE ESTE SEA IGUAL O SUPERIOR AL MINIMO PARA DEDUCIR LA INVERSION EN LOS TERMINOS DE LAS DISPOSICIONES FISCALES O CUANDO EL PLAZO SEA MENOR, SE PERMITA A QUIEN RECIBA EL BIEN, QUE AL TERMINO DE DICHO PLAZO EJERZA CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES OPCIONES.
- TRANSFERIR LA PROPIEDAD DEL BIEN, OBJETO DEL CONTRATO, MEDIANTE EL PAGO DE UNA CANTIDAD DETERMINADA, QUE DEBERA SER INFERIOR AL VALOR DE MERCADO DEL BIEN AL MOMENTO DE EJERCER LA OPCION.
 - PRORROGAR EL CONTRATO POR UN PLAZO CIERTO DURANTE EL CUAL LOS PAGOS SERAN POR UN MONTO INFERIOR AL QUE SE FIJO DURANTE EL PLAZO INICIAL DEL CONTRATO.
 - LA DE ENAJENAR EL BIEN A UN TERCERO Y PARTICIPAR EL ARRENDATARIO DEL IMPORTE DE DICHA VENTA (ESTA VENTA SERIA POR SUPUESTO AL TERMINO DEL CONTRATO Y SOLO EN CASO DE NO EXISTIR NINGUNA DE LAS DOS OPCIONES ANTERIORES).
- B).- QUE LAS RENTAS PAGADAS POR EL ARRENDATARIO SEAN EQUIVALENTES O SUPERIORES AL VALOR DEL BIEN AL MOMENTO DE OTORGAR SU USO EL ARRENDADOR.
- C).- QUE SE ESTABLEZCA UNA TASA DE INTERES APLICABLE PARA DETERMINAR LOS PAGOS Y EL CONTRATO SE CELEBRE POR ESCRITO.

CON REFERENCIA AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EL CODIGO FISCAL SEÑALA EN EL ARTICULO 17 DE LAS MISMAS DISPOSICIONES GENERALES - QUE, CON MOTIVO DE LA PRESTACION DE UN SERVICIO QUE SE PROPORCIONEN BIENES O SE OTORQUE SU USO O GOCE TEMPORAL AL ARRENDATARIO, SE CONSIDERARA COMO INGRESO POR EL SERVICIO O COMO VALOR - DE ESTE, EL IMPORTE TOTAL DE LA CONTRAPRESTACION A CARGO DEL - ARRENDATARIO, SIEMPRE QUE SEAN BIENES QUE NORMALMENTE SE CONCE- DA SU USO O GOCE CON EL SERVICIO DE QUE SE TRATE.

EN LOS ULTIMOS CINCO AÑOS, LAS LEYES FISCALES HAN SUFRIDO MODIFICACIONES SUSTANCIALES EN LA MAYOR PARTE DE SUS DISPOSICIONES Y HACIENDO REFERENCIA A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, SE HAN CORREGIDO ALGUNAS VARIABLES MUY INTERESANTES. A CONTINUACION SE ESTUDIAN ALGUNOS CONCEPTOS FISCALES QUE TRATAN SOBRE EL TEMA DE ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS¹¹⁾.

A).- DE LOS INGRESOS.

LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, ESTABLECE QUE LAS EMPRESAS QUE CELEBREN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ESTAN OBLIGADAS AL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA RESPECTO DE LOS INGRESOS OBTENIDOS POR ESTE CONCEPTO.

EL CAPITULO PRIMERO DE ESTA LEY, EN SU ARTICULO 16 NOS DICE QUE EL CONTRIBUYENTE QUE OBTENGA INGRESOS PROVENIENTES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, PODRA OPTAR POR ACUMULAR EL TOTAL DEL PRECIO PACTADO COMO INGRESO OBTENIDO

EN EL EJERCICIO O BIEN, CONSIDERAR COMO INGRESO ACUMULABLE EL QUE EFECTIVAMENTE LE HUBIERA SIDO PAGADO DURANTE EL MISMO. SI EL CONTRIBUYENTE ENAJENARA DOCUMENTOS PENDIENTES - DE COBRO PROVENIENTES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, DEBERA CONSIDERAR COMO INGRESO ACUMULABLE LA CANTIDAD PENDIENTE DE COBRAR EN EL EJERCICIO EN QUE ESTO SUCEDA. EN EL CASO DE EXISTIR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CUANDO EL ARRENDADOR RECUPERE EL BIEN OBJETO DEL CONTRATO, DEBERA ACUMULAR COMO INGRESO, LAS CANTIDADES RECIBIDAS DEL ARRENDATARIO DEDUCIENDO LAS QUE LE HUBIERA DEVUELTO CONFORME AL CONTRATO RESPECTIVO, ASI COMO LAS CANTIDADES ACUMULADAS CON ANTERIORIDAD, EXCLUIDO EL -- COSTO CORRESPONDIENTE. SE CONSIDERAN COMO INGRESOS ACUMULABLES, LOS QUE SE DERIVEN DE CUALQUIERA DE LAS OPCIONES - DESCRITAS EN EL ARTICULO 15 DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION Y QUE SE MENCIONARON ANTES. DICHOS INGRESOS SERAN -- ACUMULABLES EN EL EJERCICIO EN QUE SEAN EXIGIBLES.

B).- DEL COSTO.

EL COSTO DE LOS PRODUCTOS ENAJENADOS SE DETERMINARA CONFORME A LO QUE DENOMINA LA TECNICA CONTABLE O SISTEMA DE VALUACION DE COSTOS ABSORBENTE, CON BASE A COSTOS HISTORICOS (ART. 29 DE L.I.S.R.)

LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA CON REFERENCIA AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ESTABLECE LO SIGUIENTE EN EL ARTICULO 30, SECCION II DEL COSTO:

LOS CONTRIBUYENTES QUE REALICEN ENAJENACIONES EN ABONOS O CELEBREN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y QUE OPTEN POR ACUMULAR COMO INGRESO DEL EJERCICIO, LOS ABONOS QUE EFECTIVAMENTE HUBIERAN COBRADO DURANTE EL MISMO, RESPECTO DE LAS MERCANCIAS - QUE SE ENAJENEN EN ABONOS O QUE SE DEN EN ARRENDAMIENTO FINAN-- CIERO, CALCULARAN EL COSTO, CONFORME A LO SIGUIENTE:

- 1.- AL TERMINO DEL EJERCICIO FISCAL CALCULARAN EL POR CIENTO - QUE REPRESENTA EL COSTO DE LOS BIENES ENAJENADOS EN ABONOS O SUJETOS A CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, DURANTE EL MISMO, DIVIDIENDO DICHO COSTO ENTRE EL PRECIO TOTAL DE DI-- CHAS ENAJENACIONES.
- 2.- DEDUCIRAN DE LAS CANTIDADES QUE EFECTIVAMENTE HUBIERAN CO-- BRADO DURANTE EL EJERCICIO PROVENIENTES DE ENAJENACIONES EN ABONOS O DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, CELEBRADOS EN DICHO EJERCICIO Y EN LOS ANTERIORES, EL COSTO QUE LES CORRESPONDA, SEGUN EL EJERCICIO EN QUE SE HUBIERA CELEBRADO LA ENAJENACION O EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINAN-- CIERO.

ESTE COSTO SERA LA CANTIDAD QUE RESULTA DE APLICAR EL POR - CIENTO A QUE SE REFIERE LA FRACCION 1 DE ESTE ARTICULO A - LOS ABONOS QUE EFECTIVAMENTE HUBIERAN COBRADO, POR CONCEPTO DE ENAJENACION EN ABONOS O POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO - FINANCIERO, EFECTUADOS EN DICHO EJERCICIO.

3.- EN CASO DE QUE NO SE OBTUVIERA EL PAGO DEL TOTAL DE LOS ABONOS NI LA RECUPERACION DEL BIEN, SE PODRAN DEDUCIR CUANDO - TRANSCURRA EL PLAZO DE PRESCRIPCION O ANTES SI FUERA NOTORIA LA IMPOSIBILIDAD PRACTICA DE COBRO, LAS CANTIDADES QUE RESULTEN DE APLICAR EL SALDO DEL DEUDOR EL POR CIENTO A QUE SE REFIERE LA FRACCION 1 DE ESTE ARTICULO, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO EN QUE SE HUBIERA REALIZADO LA ENAJENACION QUE LES DIO ORIGEN.

EN EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATOS DE BIENES ENAJENADOS EN ABONOS, CUANDO EL ENAJENANTE RECUPERE EL BIEN, LO INCLUIRA NUEVAMENTE EN EL INVENTARIO AL PRECIO ORIGINAL DE COSTO, DEDUCIENDO UNICAMENTE EL DEMERITO REAL QUE HAYA SUFRIDO, O AUMENTANDO EL VALOR DE LAS MEJORAS, EN SU CASO.

c).- DE LAS INVERSIONES.-

LAS INVERSIONES UNICAMENTE SE PODRAN DEDUCIR MEDIANTE LA APLICACION, EN CADA EJERCICIO REGULAR, DE LOS POR CIENTOS MAXIMOS AUTORIZADOS POR LA LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA AL MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION, CON LAS LIMITACIONES EN DEDUCCIONES QUE EN SU CASO, ESTABLEZCA LA MISMA LEY. LOS POR CIENTOS MAXIMOS AUTORIZADOS PARA GASTOS Y CARGOS DIFERIDOS Y PARA ACTIVOS FIJOS POR TIPO DE BIEN SE ESTABLECEN EN LOS ARTICULOS 43 Y 44 RESPECTIVAMENTE - DE LA LEY DEL I.S.R.; LOS POR CIENTOS MAXIMOS ESPECIFICOS PARA MAQUINARIA Y EQUIPO DISTINTOS DE LOS QUE CITAN LOS ARTICULOS ANTERIORES, SE ESTABLECEN EN EL ARTICULO 45 DE LA LEY DEL I.S.R.

REFIRIENDOSE A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EL MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION SERA LA QUE RESULTE DE APLICARLE AL TOTAL DE PAGOS CONVENIDOS PARA EL TERMINO INICIAL FORZOSO DEL CONTRATO EL POR CIENTO QUE CORRESPONDA EN EL CUADRO CONTENIDO EN EL ARTICULO 48 DE LA LEY DEL I.S.R., SEGUN EL NUMERO DE AÑOS DE PLAZO INICIAL FORZOSO DEL CONTRATO Y LA TASA DE INTERES APLICABLE AL PRIMER AÑO DEL PLAZO PACTADO; CUANDO VARIE LA TASA APLICABLE AL PRIMER AÑO SE CONSIDERARA EL PROMEDIO DE DICHO AÑO. CUANDO LA TASA DE INTERES PACTADA NO COINCIDA EXACTAMENTE CON ALGUNO DE LOS PORCIENTOS DE TASA DE INTERES ESTABLECIDOS EN EL CUADRO DEL ARTICULO 48 PARA DETERMINAR EL POR CIENTO APLICABLE, SE CONSIDERARA LA TASA DE INTERES MAS PROXIMA AL INTERES PACTADO. SI ESTE ULTIMO INTERES TIENE LA MISMA PROXIMIDAD A DOS TASAS DE INTERES, SE HARAN LOS CALCULOS SOBRE LA MAS ALTA. LAS FRACCIONES DE AÑO SE CONSIDERARAN COMO AÑO COMPLETO SI EXCEDEN DE SEIS MESES.

EL SALDO QUE SE OBTENGA DESPUES DE RESTAR AL TOTAL DE PAGOS CONVENIDOS PARA EL PLAZO INICIAL FORZOSO DEL CONTRATO, LA CANTIDAD QUE RESULTE DE APLICAR A DICHS PAGOS EL POR CIENTO DE MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION QUE CORRESPONDA SEGUN EL CUADRO DEL ARTICULO 48 DE LA LEY DEL I.S.R., SE DEDUCIRA EN ANUALIDADES IGUALES DURANTE EL PLAZO INICIAL DEL CONTRATO. ESTA DEDUCCION SE AJUSTARA CUANDO VARIE LA TASA DE INTERES APLICABLE AL PRIMER AÑO DE PLAZO.

SI EL CONTRATO CONCLUYERA ANTES DEL PLAZO PACTADO, SE DEBERA CON-

SIDERAR COMO PARTIDA DEDUCIBLE EN EL EJERCICIO DE LA DIFERENCIA ENTRE LOS PAGOS EFECTUADOS Y LAS CANTIDADES DEDUCIDAS EN LOS TERMINOS DEL PARRAFO ANTERIOR (ART. 49 DE LA LEY DEL I.S.R.).

CUANDO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, SE HAGA USO DE ALGUNAS DE LAS OPCIONES SEÑALADAS EN EL ARTICULO 15 DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION, PARA LA DEDUCCION DE LAS INVERSIONES RELACIONADAS CON DICHS CONTRATOS, SE OBSERVARA LO SIGUIENTE:

- SI SE OPTA POR TRANSFERIR LA PROPIEDAD DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO MEDIANTE EL PAGO DE UNA CANTIDAD DETERMINADA O BIEN, POR PRORROGAR EL CONTRATO POR UN PLAZO CIERTO, EL IMPORTE DE LA OPCION SE CONSIDERARA COMPLEMENTO DEL MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION, POR LO QUE SE DEDUCIRA EN EL POR CIENTO QUE RESULTE DE DIVIDIR EL IMPORTE DE LA OPCION ENTRE EL NUMERO DE AÑOS QUE FALTEN PARA TERMINAR DE DEDUCIR EL MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION.
- SI SE OBTIENE PARTICIPACION POR LA ENAJENACION DE LOS BIENES A TERCEROS, DEBERA CONSIDERARSE COMO DEDUCIBLE, LA DIFERENCIA ENTRE LOS PAGOS EFECTUADOS Y LAS CANTIDADES YA DEDUCIDAS, MENOS EL INGRESO OBTENIDO POR LA PARTICIPACION EN LA ENAJENACION A TERCEROS.

5.1.1.- APLICACION DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A) EN EL USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES.

EL ARTICULO 19 DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, NOS DICE QUE SE -

ENTIENDE POR USO O GOCE TEMPORAL DE BIENES, EL ARRENDAMIENTO, EL USUFRUCTO Y CUALQUIER ACTO, POR EL QUE UNA PERSONA FISICA O MORAL PERMITE A OTRA USAR Y GOZAR TEMPORALMENTE BIENES TANGIBLES - A CAMBIO DE UNA CONTRAPRESTACION.

LOS ARTICULOS 22 Y 23 DE LA CITADA LEY AL VALOR AGREGADO, SEÑALA QUE CUANDO SE OTORQUE EL USO O GOCE TEMPORAL DE UN BIEN TANGIBLE, SE TENDRA LA OBLIGACION DE PAGAR EL IMPUESTO EN EL MOMENTO EN QUE SEAN EXIGIBLES LAS CONTRAPRESTACIONES A FAVOR DE QUIEN EFECTUA DICHO OTORGAMIENTO Y SOBRE EL MONTO DE CADA UNA DE ELLAS. ENTRE DICHAS CONTRAPRESTACIONES, SE INCLUYEN LOS ANTICIPOS QUE RECIBA EL CONTRIBUYENTE. LA BASE DEL IMPUESTO EN EL CASO DEL USO TEMPORAL DE BIENES, SE CALCULARA CONSIDERANDO EL VALOR DE LA CONTRAPRESTACION PACTADA A FAVOR DE QUIEN LOS OTORGA, INCLUYENDO TODA CANTIDAD QUE SE ADICIONE POR OTROS IMPUESTOS, DERECHOS, GASTOS DE MANTENIMIENTO, CONSTRUCCIONES, REEMBOLSOS, INTERESES NORMALES O MORATORIOS, PENAS CONVENCIONALES O CUALQUIER OTRO CONCEPTO¹²⁾.

11) y 12).- Las bases de información para la integración del Tratamiento Fiscal, fueron obtenidas del Código Fiscal de la Federación. Art. 15, Editorial Olguín, S.A. 1982. Vista Panorámica de las Leyes - del Impuesto Sobre la Renta, Arts. 16,17,29,30,41,48,49 y 50. - Porrúa 1980 y 81. Leyes y Códigos de México. y Editorial Olguín 1982. Ley del Impuesto al Valor Agragado 1980, Ley de Coordinación Fiscal Arts. 19,21,22 y 23. Anaya Editores, S.A. 1980.

6.- VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-

ENTRE LAS RESPONSABILIDADES MAS DIFICILES Y DELICADAS QUE TIENE UN ADMINISTRADOR, ES LA DE PRIORIZAR LAS NECESIDADES DE RECURSOS FINANCIEROS DE SU EMPRESA, PLANEAR LAS MEJORES ESTRATEGIAS DE UTILIZACION DE SUS ACTIVOS Y SOBRE TODO, SELECCIONAR EN EL MOMENTO OPORTUNO LA ALTERNATIVA DE FINANCIAMIENTO MAS CONVENIENTE PARA SU ORGANIZACION.

POR ESO, AL INICIAR LA BUSQUEDA DE RECURSOS FINANCIEROS, EL ADMINISTRADOR DEBERA REUNIR TODA LA INFORMACION POSIBLE, RESPECTO DE FUENTES DE FINANCIACION DE DEUDA, TANTO AL CORTO COMO AL LARGO PLAZO Y APOYARSE EN SUS AYUDANTES O ANALISTAS FINANCIEROS (DEPENDIENDO DE LA MAGNITUD DE LOS RECURSOS BUSCADOS), PARA QUE MEDIANTE EL ANALISIS CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE SU SITUACION FINANCIERA, PUEDA DECIDIR POR LA MEJOR OPCION ENTRE TODAS LAS FORMAS DE FINANCIAMIENTO EXISTENTES.

CONCRETAMENTE, EXISTE UNA NECESIDAD PRINCIPAL EN LA MAYORIA DE LAS EMPRESAS INDUSTRIALES Y EN UN BUEN NUMERO DE EMPRESAS COMERCIALES: LA FORMA DE ADQUIRIR SUS ACTIVOS FIJOS; GENERALMENTE LAS EMPRESAS DISEÑAN UN PRESUPUESTO OPERATIVO PARA LA ADQUISICION DE SUS BIENES DE CAPITAL, EL CUAL SE AGOTA DEMASIADO PRONTO O SE HACE INSUFICIENTE ANTE LA CARGA DE REQUERIMIENTOS DE EQUIPO. ANTE TAL SITUACION, EL ADMINISTRADOR FINANCIERO RECURRE AL FINANCIAMIENTO EXTERNO, BUSCANDO AQUEL QUE SEA DE ME-

-NOR COSTO, QUE NO LIMITE SUS OTRAS LINEAS DE CREDITO Y SOBRE TODO QUE LE OFREZCA LAS MAYORES VENTAJAS Y BENEFICIOS. ES ASI COMO LLEGA A CONOCER LA EXISTENCIA DEL TEMA CENTRAL DE ESTE TRABAJO: EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

COMO YA DIJIMOS ANTES, EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ES UNA FUENTE DE FINANCIAMIENTO PARA LA EMPRESA ARRENDATARIA, PORQUE PONE A SU DISPOSICION LA CAPACIDAD DE FONDOS SUFICIENTES REPRESENTADOS POR EL VALOR DE LOS BIENES EN ARRENDAMIENTO. NO SE AFIRMA QUE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO SEA UNA FUENTE DE DINERO PARA LA EMPRESA, SINO QUE PONE A ESTA EN CONDICIONES MAS FLEXIBLES Y QUIZA MAS VENTAJOSAS QUE OTRAS FORMAS DE FINANCIAMIENTO, PORQUE OFRECE LA POSIBILIDAD DE OBTENER EL ACTIVO FIJO REQUERIDO SIN INCURRIR EN EXCESIVOS TRAMITES Y OBLIGACIONES, COMO EN EL CASO DE LOS PRESTAMOS O CREDITOS OBTENIDOS DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.

VEAMOS A CONTINUACION Y POR SEPARADO, ALGUNAS DE LAS VENTAJAS Y DESVENTAJAS QUE REPRESENTAN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO.

6-1.- VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA EL ARRENDADOR.-

6-1-1.- VENTAJAS:-

A).- RETENCION DEL TITULO DE PROPIEDAD DEL BIEN ARRENDADO.

EN CASO DE UNA QUIEBRA O REORGANIZACION POR PARTE DEL - -
ARRENDATARIO, SUS ACREEDORES NO ESTAN EN POSIBILIDAD DE -
TOCAR LOS BIENES, OBJETO DE ARRENDAMIENTO POR NO SER DE -
SU PROPIEDAD. EL ARRENDADOR TIENE UN MENOR RIESGO, PORQUE
TIENE LA PRIORIDAD LEGAL DE RECOGER SUS BIENES DE INMEDIA
TO, RECUPERANDO SU INVERSION Y POR OTRA PARTE, EN CASO DE
QUIEBRA NORMALMENTE ES INDEMNIZADO POR UN PERIODO CORTO -
DE RENTAS FUTURAS (UN AÑO) Y POR REORGANIZACIONES, POR UN
PERIODO INTERMEDIO DE RENTAS FUTURAS (TRES AÑOS). SUCEDE
QUE SI A PESAR DE TODOS SUS CONFLICTOS ECONOMICOS, EL - -
ARRENDATARIO NECESITA DE LOS BIENES ARRENDADOS PARA SEGUIR
SUS OPERACIONES Y ASI LOGRAR SU RECUPERACION, CON SEGURI--
DAD DARA PRIORIDAD A LOS PAGOS DE ARRENDAMIENTO PORQUE DE
OTRA FORMA, SE VERIA PRIVADO DE SUS UNICOS MEDIOS DE RES-
TABLECIMIENTO. DE AHI LA IMPORTANCIA DE ANALIZAR PREVIA
A LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO, LA SITUACION ECONOMICA AC--
TUAL Y PROYECTIVA DEL ARRENDATARIO. EL ARRENDADOR, DEBERA
BUSCAR ALTERNATIVAS DE ARRENDATARIOS POTENCIALES QUE RE- -
QUIERAN SERVICIOS DE EQUIPO SIMILARES, EN EL CASO DE PRE-
SENTARSE ALGUNA DE LAS SITUACIONES ENUNCIADAS CON EL - -
ARRENDATARIO ORIGINAL.

B).- MAYOR CONTROL DEL MERCADO Y MEJORES UTILIDADES.

EN EL CASO DE QUE EL ARRENDADOR SEA A LA VEZ EL FABRICANTE
DIRECTO DE SUS ACTIVOS Y ADEMAS SEA LIDER EN SU RAMO, PO--
DRA INDUDABLEMENTE EJERCER MAYOR CONTROL DEL MERCADO DE -
EQUIPO USADO, YA QUE LOS TERMINOS DE PRODUCCION POR SU - -

EQUIPO ORIGINAL Y LAS CLAUSULAS RESTRICTIVAS PROTEGERIAN SU INVERSION EN TODOS LOS ASPECTOS. MONOPOLIZANDO POR ASI DECIRLO EL SUMINISTRO DE ACTIVOS NUEVOS Y USADOS, LOGRANDO UNA MAYOR UTILIDAD, PORQUE ACTUARIA BILATERALMENTE: -
 COMO INTERMEDIARIO (ARRENDADOR O PRESTAMISTA), COBRANDO LAS RENTAS E INTERESES IMPLICITOS Y COMO FABRICANTE-VEN--
 DEDOR, OBTENIENDO UTILIDADES POR LAS VENTAS REALIZADAS.

c).- PODER DE CREDITO A CORTO Y LARGO PLAZO POR LOS ACTIVOS -
 ARRENDADOS.

ESTO QUIERE DECIR, QUE USUALMENTE LAS EMPRESAS ARRENDADQ
 RAS UTILIZAN O TIENEN MAYORES POSIBILIDADES DE HACERLO, SUS GRANDES PROPIEDADES ARRENDADAS COMO MEDIO DE OBTENER PRESTAMOS DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS. RECORDÉMOS QUE EL ARRENDADOR, ES PRACTICAMENTE UN INTERMEDIARIO EN--
 TRE EL FABRICANTE Y EL ARRENDATARIO Y QUE PARA PODER AD--
 QUIRIR UN DETERMINADO ACTIVO, RECURRE A UN TERCERO QUE -
 ES EL PRESTAMISTA. LAS DOS FORMAS DE SOLICITAR FINANCIA
 MIENTO EL ARRENDADOR SON: AL CORTO PLAZO, RESPALDADO EN EL VALOR QUE TIENEN LOS PAGOS CONSTANTES POR LAS RENTAS FUTURAS Y AL LARGO PLAZO, POR EL VALOR QUE REPRESENTAN -
 SUS PROPIEDADES ARRENDADAS.

6-1-2.- DESVENTAJAS.-

a).- EL RIESGO DE TENER CAPITAL DE RECUPERACION DIFERIDA.

CUANDO UN COMERCIANTE VENDE UN ARTICULO AL CONTADO, POSI-
BLEMENTE NO ESTA OBTENIENDO TODA LA GANANCIA QUE EL DE--
SEARIA, PERO SI ESTA RECIBIENDO EFECTIVO INMEDIATO. SI -
LA OPERACION FUERA A CREDITO, QUIZA LOGRARIA UNA MAYOR -
UTILIDAD, PERO CON MAYOR RIESGO O INCERTIDUMBRE DE RECU--
PERAR EL VALOR DEL ARTICULO Y LA UTILIDAD DESEADA. BIEN,
ESTO SUCEDE CON EL ARRENDADOR, SI EL FUERA FABRICANTE DEL
EQUIPO, LO IDEAL SERIA VENDERLO RAPIDAMENTE Y OBTENER UN
INGRESO INMEDIATO; PERO EN SU CASO, QUE TIENE QUE PONER
EN JUEGO SU CAPITAL PARA LA ADQUISICION DEL ACTIVO, SUJE
TO A ARRENDARSE EN UN PERIODO LARGO, EXISTE MAYOR INTRAN
QUILIDAD Y RIESGO PARA SU RECUPERACION, PUES LOS PAGOS A
PESAR DE QUE ACUMULADOS REPRESENTAN UN MAYOR VALOR QUE -
EL COSTO ORIGINAL DEL EQUIPO, SON DIFERIDOS, ESTO ES, A -
TRAVES DE CIERTO TIEMPO. SI A TODO ESTO, AGREGAMOS QUE
EL ARRENDATARIO POR SITUACIONES DIVERSAS NO CUMPLE CON -
LAS ESTIPULACIONES DEL CONTRATO, LA INSEGURIDAD DEL - -
ARRENDADOR SE ACRECENTARA AL VER QUE LOS INGRESOS OBTENI
DOS O POR OBTENERSE DEL ARRENDAMIENTO SON MENORES QUE -
LOS ESPERADOS. FINALMENTE, LO UNICO SEGURO ES LA RECUPE
RACION DEL EQUIPO ARRENDADO Y SI ESTE NO ES DEMASIADO ES
PECIALIZADO, EL ARRENDADOR TENDRA QUE BUSCAR UN BUEN MER
CADO POTENCIAL PARA OFRECER SUS SERVICIOS O PARA VENDER
LO.

B).- LA MAYOR PARTE DEL CAPITAL ESTA INVERTIDO EN BIENES ARREN

-DADOS.

SE DICE QUE EL ARRENDADOR TIENE CAUTIVO SU CAPITAL POR -
TODAS LAS INVERSIONES HECHAS EN ACTIVOS ARRENDADOS, LO -
CUAL DIFICULTA SUS OPERACIONES NORMALES COMO EMPRESA -
ARRENDADORA. AUNQUE ESTA AFIRMACION NO ES REFUTABLE EN
SU TOTALIDAD, SI ES BIEN CIERTO QUE LA EMPRESA ARRENDADORA
PUEDE DISPONER EN UN MOMENTO DADO, DE UNA COBERTURA
MUY AMPLIA EN LA QUE SE REFIERE A CREDITOS POR PARTE DE
LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS, RAZON AL TAMAÑO DE SUS -
PROPIEDADES ARRENDADAS Y AL CONSTANTE INGRESO POR LAS -
RENTAS CONTRATADAS CON SUS ARRENDATARIOS.

6-2.- VENTAJAS Y DESVENTAJAS QUE OFRECE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL ARRENDATARIO.-

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ES UNA FUENTE DE RECURSOS, PORQUE FINANCIA A LA EMPRESA ARRENDATARIA PARA LA OBTENCION TOTAL DE SUS ACTIVOS EN UN MOMENTO DADO, SIN NECESIDAD DE COMPLICADOS - SISTEMAS, REQUISITOS Y RESTRICCIONES COMO LOS QUE IMPONEN INSTITUCIONES FINANCIERAS A LA SOLICITUD DE UN PRESTAMO PARA LA - INVERSION EN BIENES DE CAPITAL.

SI A LA SUSCRIPCION DE UN CONTRATO FINANCIERO Y YA SOBRE SU - FUNCIONAMIENTO, SE LLEVA UN SEGUIMIENTO EFECTIVO Y CONTROLADO DE SUS OPERACIONES - PUNTUALIDAD EN LOS PAGOS, OBJETIVIDAD EN LAS DECISIONES, ETC. - SE OBTENDRAN SEGURAMENTE LOS BENEFICIOS QUE COMO FUENTE DE RECURSOS SE ESPERAN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO. PERO SI POR EL CONTRARIO, LA DECISION DE ARRENDAR NO - CONLLEVA UN PREVIO Y PROFUNDO ANALISIS DE LOS ALCANCES, INCONVENIENCIAS Y SITUACIONES ESPECIALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ENTONCES ESTA DECISION PUEDE COMPROMETER SERIAMENTE A LA - EMPRESA ARRENDATARIA, INCLUSO PROVOCAR SU QUIEBRA.

CON EL PROPOSITO DE ORIENTAR A LAS EMPRESAS QUE VIRTUALMENTE - SE PUEDEN CONVERTIR EN ARRENDATARIAS, A CONTINUACION SE MENCIONAN ALGUNAS DE LAS VENTAJAS Y DESVENTAJAS QUE OFRECE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE PUEDEN A SU VEZ, COMPARARSE ECONOMICAMENTE CON OTRAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO.

6-2-1.- VENTAJAS.-

A).- EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CONSERVA EL CAPITAL DE TRABAJO Y FINANCIA HASTA EL 100% DEL VALOR DEL BIEN.

ESTO ES SENCILLO DE EXPLICAR: SE CONSERVA EL CAPITAL DE TRABAJO PORQUE EVITA GRANDES DESEMBOLSOS AL ADQUIRIR EL EQUIPO (ARRENDARLO). POR OTRA PARTE, CUANDO SE SOLICITA FINANCIAMIENTO A UNA INSTITUCION DE CREDITO PARA LA ADQUISICION DE ACTIVOS FIJOS, GENERALMENTE SE CREAN OBLIGACIONES INICIALES POR LOS PAGOS ADELANTADOS Y SE GENERA UN SALDO DE RECIPROCIDAD BANCARIA QUE OSCILA ENTRE EL 20 Y EL 30% DEL MONTO FINANCIADO. ADEMAS, CUANDO UNA EMPRESA DADA SOLICITA UN PRESTAMO PARA LA ADQUISICION DE UN BIEN DE CAPITAL, SE VE OBLIGADA CON LA INSTITUCION BANCARIA A RESARCIRLO EN UN PLAZO MENOR QUE EN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, QUE OFRECE PLAZOS MAYORES, EVITA ELEVADOS DESEMBOLSOS DE CAJA Y PERMITE UNA MEJOR UTILIZACION DEL CIRCULANTE EN OTROS NEGLONES PRODUCTIVOS.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, FINANCIA EL 100% DEL VALOR ORIGINAL DE ADQUISICION, CONSIDERANDO GASTOS DE SEGUROS, TRANSPORTACION E INCLUSO ANTICIPOS AL FABRICANTE, LOS CUALES INCLUYE EL ARRENDADOR EN EL CALCULO DE LAS RENTAS.

B).- FACILITA EL CONTROL PRESUPUESTAL.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, PERMITE A LAS EMPRESAS DE CONTROLES RIGIDOS, PLANEAR SUS PRESUPUESTOS DE GASTOS CON

CIERTA TRANQUILIDAD, YA QUE LOS PAGOS POR ARRENDAMIENTO SON FIJOS. ESTO ES ADECUADO PARA LAS EMPRESAS QUE CUENTAN CON PRESUPUESTOS PARA INVERSIONES DE EQUIPO RELATIVAMENTE PEQUEÑOS, PUES EL ARRENDAMIENTO INVOLUCRADO EN UN PRESUPUESTO DE OPERACION, AUXILIARIA A LA EMPRESA PARA UN DESARROLLO MAS AGIL.

c).- ELIMINA LA NECESIDAD DE INVERSION.

CON REFERENCIA AL PRIMER INCISO, PODEMOS VER QUE SI UNA EMPRESA NO UTILIZA SUS FONDOS NI SOLICITA FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICION DE SUS ACTIVOS FIJOS Y SI POR EL CONTRARIO OBTIENE EL EQUIPO POR ARRENDAMIENTO, ENTONCES ELIMINA LA INVERSION. ES CIERTO QUE DESDE UN PUNTO DE VISTA, EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, ES UNA FORMA DE INVERTIR PERO AL TERMINO DEL CONTRATO, EXISTE LA FORMA DE RECUPERAR ESA INVERSION, AUN MAS, ES POSIBLE HACERLO ANTES EN LA MEDIDA QUE SE UTILICEN EFICIENTEMENTE LOS BIENES ARRENDADOS Y EN LA FORMA DE UTILIZAR OTRAS LINEAS DE CREDITO LIBERADAS POR EL ARRENDAMIENTO.

d).- NO LIMITA LAS LINEAS DE OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO AL REPRESENTAR UNA FORMA DE FINANCIAMIENTO, NO LIMITA OTRAS LINEAS DE CREDITO QUE SE PUEDEN UTILIZAR EN RENGLONES DE MAYOR PRODUCTIVIDAD, POR EJEMPLO, ADQUIRIENDO MATERIAS PRIMAS A COSTO DE OPORTUNI-

DAD O EN EL PAGO DE MANO DE OBRA ADICIONAL, PARA OBTENER UN MAYOR RENDIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO, LOGRANDO EN CONSECUENCIA ALGUNA UTILIDAD COMPLEMENTARIA DEL CAPITAL.

E).- EVITA LA OBSOLECENCIA DEL EQUIPO.

ESTO ES RELATIVO, PORQUE DE ACUERDO A LA SITUACION TECNOLÓGICA ACTUAL, LOS CAMBIOS EN EL DISEÑO Y ESPECIFICACIONES DE UN EQUIPO VARIAN CONSTANTEMENTE, AUNQUE AL NO SER LOS ACTIVOS ARRENDADOS PROPIEDAD DEL ARRENDATARIO Y CONFORME A LAS OPCIONES DE CONTRATACION, ES POSIBLE EVITAR LOS RIESGOS INHERENTES A UNA INVERSION PROPIA Y SOBRE TODO DE OBSOLECENCIA.

F).- PROTEGE A LA EMPRESA CONTRA LA INFLACION.

EL ARRENDAMIENTO ACTUAL COMO UN SEGURO CONTRA LA INFLACION, PORQUE LAS RENTAS CONVENIDAS ESTAN SUJETAS A UN CONTRATO LEGAL, DONDE SE ESTIPULA SU INALTERABILIDAD ANTE LAS VARIACIONES ECONOMICAS DEL PAIS. EL ARRENDADOR SE PROTEGE NORMALMENTE CON UNA ESPECIE DE PRIMA DE SEGURO, LA CUAL CARGA AL ARRENDATARIO ELEVANDO DELIBERADAMENTE LAS RENTAS DURANTE EL PERIODO INICIAL FORZOSO DEL ARRENDAMIENTO.

G).- NO APARECE COMO UN RUBRO DE PASIVO EN EL BALANCE GENERAL.

ANTERIORMENTE, NO EXISTIA LA OBLIGACION DE ANOTAR LA -

EXISTENCIA DE ARRENDAMIENTOS EN EL BALANCE, PERO EN LA -
ACTUALIDAD LAS EMPRESAS SE VEN PRECISADAS A REFLEJAR SUS
OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO EN DICHO ESTADO FINANCIERO,
YA SEA FORMANDO PARTE DE ESTE O BIEN EN NOTAS AL CALCE.
LA VENTAJA QUE PUDIERA EXISTIR EN UN MOMENTO DADO, ES LA
POSIBILIDAD DE QUE ALGUNOS ACREEDORES NO TOMARAN LAS RENTAS
COMO OBLIGACIONES Y CONTINUARAN OTORGANDO CREDITOS A
LAS EMPRESAS. SIENDO ASI, EL ARRENDAMIENTO SI ESTARIA -
OPERANDO COMO UNA FORMA PRACTICA Y LIBERAL DE FINANCIAMIENTO.

H).- PERMITE LA PREVISION MAS EXACTA DEL COSTO DE FINANCIAMIENTO.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, PERMITE A LA EMPRESA ARRENDATARIA ELABORAR SUS PROYECCIONES DE FLUJO DE EFECTIVO Y A LA VEZ, IDENTIFICAR CON MAYOR EXACTITUD LOS COSTOS DE FINANCIAMIENTO, POR RAZON DE CONOCER DESDE EL PRINCIPIO EL MONTO DE LAS RENTAS POR PAGAR AL ARRENDADOR.

I).- MAYOR FLEXIBILIDAD ANTE LAS NECESIDADES DEL ARRENDATARIO.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, SE AJUSTA CON MAYOR FACILIDAD QUE OTRAS FORMAS DE FINANCIAMIENTO A LAS NECESIDADES ESPECIFICAS DE LA EMPRESA; TODAS LAS EMPRESAS TIENE DIFERENTES SISTEMAS DE PAGO, DE ORGANIZACION, ETC., Y EL - -

ARRENDAMIENTO FINANCIERO SE ADECUA A ESTAS NECESIDADES, POR EJEMPLO: FORMAS, PLAZOS Y CAPACIDAD DE PAGO; RECUPERACION DE CUENTAS PENDIENTES DE COBRO, AL CICLO ECONOMICO, A NECESIDADES DE EQUIPO FUERA DE PRESUPUESTO, ETC.

J).- NO ES SUJETO DE GRAVAMENTOS ADICIONALES.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO NO GRAVA NINGUN ACTIVO DE LA EMPRESA ARRENDATARIA; EN CAMBIO PARA LA OBTENCION DE - - OTROS CREDITOS, LA EMPRESA SE VE OBLIGADA A GARANTIZAR - EL EQUIPO ADQUIRIDO HASTA CON EL TOTAL DE SUS DEMAS ACTIVOS Y A VECES HASTA POR LA PLANTA INDUSTRIAL COMPLETA, - SEGUN SEA EL COSTO Y TIPO DEL BIEN COMPRADO.

K).- FACILITA LA COMPARACION DEL RENDIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, PERMITE AL ARRENDATARIO, LA ELABORACION DE TABLAS COMPARATIVAS DESDE EL INICIO DEL - CONTRATO, ENTRE EL COSTO FINANCIERO DE PAGAR RENTAS Y EL RENDIMIENTO OBTENIDO DEL EQUIPO ARRENDADO. MUCHAS EMPRESAS HACEN ESTA OPERACION HASTA EL FINAL DEL CONTRATO, - AUNQUE LOS EFECTOS ACUMULADOS NO SON EN LA MAYORIA DE - LOS CASOS, UN BUEN INDICADOR DE LA UTILIDAD ADICIONAL LOGRADA CON EQUIPO AJENO.

L).- PERMITE UN LIMITE DE RECLAMACIONES EN CASO DE QUIEBRA O

REORGANIZACION TOTAL.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, OBLIGA AL ARRENDATARIO A PAGAR AL ARRENDADOR UNA INDEMNIZACION POR UN AÑO DE RENTAS FUTURAS, LA DEVOLUCION DEL BIEN EN CASO DE QUIEBRA Y EL PAGO DE RENTAS FUTURAS POR UN MAXIMO DE TRES AÑOS EN CASO DE REORGANIZACION TOTAL, PERO EN AMBAS SITUACIONES CUALQUIER RECLAMACION NO ESTIPULADA EN FORMA LEGAL ES IMPROCEDENTE.

M).- MAXIMIZA LAS COMPRAS DE CONTADO.

LA EMPRESA ARRENDADORA, PERMITE QUE EL ARRENDATARIO SELECCIONE EL FABRICANTE Y LE PROPORCIONE LAS CARACTERISTICAS, MODELO, ILUSTRACIONES DEL BIEN QUE ESTARA SUJETO A ARRENDAMIENTO, PERO LA OPERACION DEL PAGO Y NEGOCIACIONES DE DESCUENTOS LAS REALIZA EL ARRENDADOR. SI EXISTE ALGUNA BONIFICACION ESPECIAL POR LA COMPRA DEL EQUIPO AL CONTADO, EL ARRENDADOR TOMA GENERALMENTE COMO BASE PARA EL CALCULO DE LAS RENTAS, EL COSTO NETO DE ADQUISICION DEL BIEN, TRASLADANDO EL BENEFICIO OBTENIDO AL ARRENDATARIO.

N).- SU COSTO ES MUCHAS VECES MENOR QUE OTRAS FORMAS DE ADQUISICION DE EQUIPO.

LA VENTAJA DE ADQUIRIR EQUIPO, POR MEDIO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO A UN COSTO MAS BAJO QUE OTROS METODOS, DEPENDE ENTRE OTROS FACTORES DE: QUE EL ARRENDADOR CAL

-CULE Y CARGE A LAS RENTAS MENORES INTERESES POR EL FINANCIAMIENTO QUE LOS SUPUESTOS POR EL ARRENDATARIO; QUE LOS COSTOS POR MANTENIMIENTO DEL EQUIPO SUMINISTRADO POR EL ARRENDADOR, SEAN MENORES QUE EN EL RESTO DEL MERCADO Y FINALMENTE QUE LAS AFECTACIONES HECHAS POR LAS RENTAS EN LA DEDUCCION DE IMPUESTOS, LOGREN QUE EL COSTO DE ARRENDAR SEA MENOR EN RELACION AL COSTO DE ADQUIRIR EL BIEN.

O).- SIRVE DE PRUEBA ANTES DE MAYORES INVERSIONES.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, PONE A LA DISPOSICION DE LA EMPRESA EL EQUIPO NECESARIO PARA SU EXPANSION, PUDIENDO SERVIR COMO PRUEBA A MEDIANO PLAZO, PARA MEDIR LA EFICIENCIA Y RENDIMIENTO DE UN EQUIPO ARRENDADO, ANTES DE TOMAR UNA DECISION DE INVERSION EN ACTIVOS FIJOS PROPIOS A LARGO PLAZO.

P).- PERMITE LA DEDUCCION TOTAL DE IMPUESTOS EN EL MOMENTO MAS OPORTUNO PARA EL ARRENDATARIO.

LOS GASTOS EFECTUADOS POR EL ARRENDATARIO, POR EL MONTO DE LAS RENTAS, SON DEDUCIBLES DE IMPUESTOS EN SU TOTALIDAD, SIENDO ADAPTABLES LOS TERMINOS Y ESTIPULACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LAS NECESIDADES Y CONDICIONES DEL ARRENDATARIO PARA PAGAR DICHAS RENTAS EN EL TIEMPO MAS OPORTUNO. EN CAMBIO, CUANDO SE COMPRA UN CIERTO ACTIVO FIJO, LAS DEDUCCIONES DE IMPUESTOS SE GENERAN EN

6-2-2.- DESVENTAJAS.-

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO A PESAR DE SUS MULTIPLES VENTAJAS QUE LO PONEN COMO UNA ATRACTIVA FORMA DE FINANCIAMIENTO DE EQUIPO, TAMBIEN PRESENTA ALGUNAS DESVENTAJAS, LAS CUALES Y DEPENDIENDO DE CADA CASO, PUEDEN CONSTITUIRSE EN EL FACTOR DETERMINANTE PARA QUE EL PROSPECTO DE ARRENDATARIO, DECIDA HACER UN ESFUERZO ADICIONAL, ADQUIRIENDO LA PROPIEDAD DE LOS ACTIVOS FIJOS REQUERIDOS PARA SU COMPAÑIA Y RECHACE COMPLETAMENTE SU DECISION DE ARRENDAR.

A CONTINUACION SE MENCIONAN ALGUNAS DE LAS DESVENTAJAS PRINCIPALES QUE SE DEBEN CONSIDERAR COMO FACTORES NO CUANTIFICABLES, PERO QUE PUEDEN INFLUIR PODEROSAMENTE ENTRE TOMAR O NO UNA DECISION DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

A).- REPRESENTA UN ALTO COSTO DE LOS INTERESES.

GENERALMENTE, EL ARRENDATARIO DISPONE DE UNA TASA DE INTERES QUE RESULTA BAJA EN COMPARACION CON LA TASA DEL ARRENDADOR. ESTO SUCEDE PORQUE DADAS LAS OPERACIONES QUE IMPLICAN LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y LA ABSORCION DE GASTOS DIVERSOS QUE SE CONSOLIDAN EN EL ARRENDADOR, CARGA INTERESES MAS ELEVADOS EN EL CALCULO DE LAS RENTAS, CON LO CUAL ASEGURA UN RENDIMIENTO A SU FAVOR POR EL PAGO DE ESTAS. EL ALTO CARGO EN INTERESES PUDIERA EXPLICARSE, PORQUE EL RIESGO DE DI

-FERIR LA RECUPERACION DEL CAPITAL, ES MAYOR PARA EL ARRENDADOR QUE PARA LAS INSTITUCIONES BANCARIAS, DONDE LOS PLAZOS SON MAS CORTOS Y EL TIEMPO DE RESPUESTA EN EL SUMINISTRO DE LOS SERVICIOS ES MAS LENTO.

B).- NO PERMITEN QUE EL VALOR RESIDUAL DEL ACTIVO ARRENDADO BENEFICIEN AL ARRENDATARIO.

NORMALMENTE, CUANDO EXISTE UN VALOR DE DESHECHO DE LOS ACTIVOS AL FINALIZAR EL ARRENDAMIENTO, ES EL ARRENDADOR QUIEN OBTIENE LOS BENEFICIOS DE LA VENTA Y NO EL ARRENDATARIO. ESTO NO SUCEDERIA EN CASO DE HABERSE COMPRADO LOS ACTIVOS, PUES LA UTILIDAD OBTENIDA POR LA VENTA DEL VALOR RESIDUAL, SI LO HUBIERE, QUEDARIA EN PODER DE LA EMPRESA ADQUIRENTE.

C).- ESTABLECEN OBLIGACIONES FIJAS INEVITABLES.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, OBLIGA ESTRICTAMENTE AL PAGO DE LAS RENTAS Y LA DECISION DE CANCELARLO EN EL TRANCURSO DEL PERIODO INICIAL, REPRESENTA UN ELEVADO COSTO PARA LA EMPRESA ARRENDATARIA..

D).- REDUCEN LA POSIBILIDAD DE CAMBIAR EL EQUIPO OBSOLETO ANTES DE EXPIRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

SI EL EQUIPO ARRENDADO SE CONVIERTE EN OBSOLETO DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO, EXISTE LA RESTRICCIÓN DE NO PODERLO CAMBIAR ANTES DE SU TERMINO. EL

ARRENDATARIO TIENE QUE UTILIZAR EL EQUIPO OBSOLETO - Y TRATAR DE OBTENER ALGUN RENDIMIENTO, PORQUE DE TODAS FORMAS DEBERA SEGUIR PAGANDO LAS RENTAS. ESTE PROBLEMA PUDIERA QUEBRANTAR EL EQUILIBRIO PRODUCTIVO DE LA EMPRESA, AL AUMENTAR LOS COSTOS DE PRODUCCION Y DISMINUIR EL MARGEN DE UTILIDAD EN LOS PRECIOS DE VENTA DE SUS PRODUCTOS.

E).- NO OTORGAN PRESTIGIO DE PROPIEDAD.

SI UNA EMPRESA DISPONE E INVIERTE EN SUS PROPIOS ACTIVOS, SEGURAMENTE CONTARA CON MAYOR PRESTIGIO ANTE SUS ACREEDORES Y CLIENTES, QUE SI LOS ADQUIRIERA POR ARRENDAMIENTO. LA PROPIEDAD ES EL RESPALDO QUE TIENEN LAS EMPRESAS PARA LA BUSQUEDA DE FINANCIAMIENTOS, BRINDANDOLES ESTABILIDAD Y CONFIANZA PARA SU CRECIMIENTO.

LA CONTRA POSICION DE LOS ARRENDADORES PROFESIONALES A ESTA DESVENTAJA SE MANIFIESTA EN LOS TERMINOS DE SU PUBLICIDAD, AL AFIRMAR QUE " ES EL USO Y NO LA PROPIEDAD LO QUE PRODUCE UTILIDADES ". LO RELATIVO DE ESTE CONCEPTO, ES QUE SI LA DECISION DE ARRENDAR SE TOMA SIN EL CUIDADO Y EL ANALISIS QUE SE REQUIERE EN ESTOS CASOS, ES UNA REALIDAD QUE LOS COSTOS DE ARRENDAMIENTO RESULTARAN MUY COSTOSOS PARA LA EMPRESA ARRENDATARIA, DONDE LA MEJOR ALTERNATIVA HUBIERA SIDO LA COMPRA DE LOS ACTIVOS.

F).- INFLEXIBILIDAD EN SITUACIONES DIFICILES.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, OBLIGA AL PAGO OPORTUNO - DE LAS RENTAS CONVENIDAS, ASI QUE EN SITUACIONES IMPONDERABLES PARA EL ARRENDATARIO, TALES COMO HUELGAS, DEPRESIONES ECONOMICAS, REORGANIZACIONES O QUIEBRA, ESTA OBLIGACION DEBERA SER CUMPLIDA O LOS BIENES OBJETO DE ARRENDAMIENTO LE SERAN RETIRADOS POR EL ARRENDADOR, - CON LAS SANCIONES Y CONSECUENCIAS QUE ESTA ACCION TRAE CONSIGO.

CAPITULO CUARTO.-

ANALISIS Y EVALUACION DE ALTERNATIVAS DE INVERSION: ARRENDAMIENTO FINANCIERO/COMPRA DE ACTIVOS FIJOS:-

EN LOS CAPITULOS ANTERIORES SE HAN TRATADO DIVERSOS ASPECTOS TEORICOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, DEL CUAL SE ESTUDIARON AUNQUE EN FORMA ESCUETA, ALGUNAS CONSIDERACIONES BASICAS EN CUANTO SE REFIERE A SU ESTRUCTURA, TIPOS Y FORMAS DE CONTRATOS.

EL OBJETIVO PRINCIPAL DE ESTE CAPITULO, ES EL DE DAR UN TRATAMIENTO PRACTICO SOBRE LA DECISION DE ARRENDAR, PARTIENDO DE LA EVALUACION DE ALTERNATIVAS DE INVERSION MAS CONOCIDAS EN NUESTRO MEDIO: ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y COMPRA DE ACTIVOS FIJOS MEDIANTE RECURSOS FINANCIADOS. PARA TAL EFECTO, SE HA DIVIDIDO EL OBJETIVO EN DOS FASES: LA PRIMERA, QUE TRATA DE LOS CONCEPTOS Y METODOS DE ANALISIS APLICABLES EN EL CAMPO DE LA ADMINISTRACION DE INVERSIONES EN ACTIVOS DE CAPITAL¹³⁾.- (DESEMBOLSOS CAPITALIZABLES); Y LA SEGUNDA FASE, QUE SE ENFOCA A LA ELECCION DE LA MEJOR ALTERNATIVA DE INVERSION: RENTAR O COMPRAR, UTILIZANDO LOS METODOS DE ANALISIS QUE SE ESTUDIARAN A CONTINUACION:

1.- ASPECTOS GENERALES DE LAS INVERSIONES DE CAPITAL.-

LAS INVERSIONES DE CAPITAL EN ACTIVOS FIJOS, REPRESENTAN UNA DE LAS MAS IMPORTANTES EROGACIONES DE LAS EMPRESAS, OCUPANDO EL

13).- Entiéndase por activo de capital, al "bien tangible utilizado por las empresa para la producción y/o distribución de productos o servicios". Su vida es limitada, a diferencia de los activos fijos (terrenos) cuyo valor crece con el transcurso del tiempo. ADMON. DE INV. DE CAPITAL, R. MURDICK Y DEMING. CAP. I, EDIT. DIANA, 1978.

PRIMER LUGAR EN LAS EMPRESAS MANUFACTURERAS, DONDE LA PRODUCCION Y PERMANENCIA EN EL MERCADO SERIA PRACTICAMENTE IMPOSIBLE SIN SU EXISTENCIA.

LA CARACTERISTICA PRINCIPAL DE LAS INVERSIONES DE CAPITAL, ES QUE IMPLICAN DECISIONES Y COMPROMISOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO, TENIENDO COMO OBJETIVO BASICO LA OBTENCION DE UTILIDADES FUTURAS Y OTROS BENEFICIOS ADICIONALES EN UNA INVERSION DADA.

LAS INVERSIONES DE CAPITAL, REQUIEREN DE UN CUIDADOSO PROCESO DE PLANIFICACION Y CONTROL A LARGO PLAZO, PORQUE LOS RIESGOS FINANCIEROS SE ACRECENTAN CON EL TIEMPO SI EL MONTO DE LA INVERSION ES ELEVADO; POR OTRA PARTE, ES NECESARIO QUE LA TOMA DE DECISIONES TANTO FINANCIERAS COMO OPERATIVAS, ESTEN DEBIDAMENTE ANALIZADAS FUNCIONAL Y JERARQUICAMENTE, PORQUE UN ERROR EN ESTAS SERIA DE GRAVES CONSECUENCIAS PARA LA COMPAÑIA, DADO EL MONTO DE LA INVERSION. POR ULTIMO, CUANDO EXISTE UNA AREA DE PLANIFICACION DE INVERSIONES OBJETIVA Y OPORTUNA, ES AQUI DONDE SE ORIGINAN LAS DECISIONES PRIMARIAS DE OTRAS ESTRUCTURAS OPERATIVAS DE LA EMPRESA, RELACIONADAS CON EL PROYECTO DE INVERSION.

1-1.- LA FUNCION DEL ANALISIS EN LAS INVERSIONES DE CAPITAL.-

LA FINALIDAD DE LA FUNCION DEL ANALISIS DE INVERSIONES ES LADE AUXILIAR A LA DIRECTIVA DE LA EMPRESA, EN LA PLANEACION, OBTEN

-CION Y VALIDACION DE LA INFORMACION FINANCIERA NECESARIA PARA EL LOGRO DE LAS METAS OPERATIVAS, PROYECTADAS A CORTO Y A LARGO PLAZO, EN LAS MEJORES CONDICIONES DE TIEMPO, CALIDAD Y COSTO.

EL PROCESO REQUERIDO PARA LA REALIZACION DE ESTA FUNCION DE ANALISIS DE INVERSIONES, SE FUNDAMENTA EN EL PROCESO ADMINISTRATIVO Y DESARROLLANDO ENTRE OTROS ASPECTOS:

- A).- PROGRAMAS DE INVERSION AL CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO.
- B).- EFECTIVOS PLANES DE ACCION Y DE CONTROL DE INVERSIONES.
- C).- SISTEMA INFORMATIVO CONFIABLE Y OPORTUNO.
- D).- REVISION DE PROYECTOS DE INVERSION PARA SU ACEPTACION O RECHAZO.
- E).- DETERMINACION DEL MONTO DE LA INVERSION. APROBACION DEL PROYECTO Y ASIGNACION DE RECURSOS.
- F).- PROYECTOS DE ARRENDAMIENTO/COMPRA DE ACTIVOS DE CAPITAL.
- G).- EVALUACION DEL PROYECTO Y AUDITORIA POSTERIOR.

1-2.- PLANIFICACION DEL CAPITAL EN INVERSIONES A LARGO PLAZO.-

NORMALMENTE LOS HOMBRES DE NEGOCIOS REQUIEREN DE UN CUIDADOSO ANALISIS PREVIO A LA DECISION DE INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS, PORQUE ADEMAS DE REPRESENTAR IMPORTANTES EROGACIONES, CONSTITUYEN LA ESTRUCTURA DEL CAPITAL DE LA EMPRESA.

LA PLANIFICACION DEL CAPITAL, ES UN PROCESO CONTINUO DE PREVISION Y ANALISIS, QUE OBLIGA A LAS EMPRESAS A CONSIDERAR TODAS Y

CADA UNA DE SUS DECISIONES DE INVERSION, DESDE UN PUNTO DE VISTA TAL, DONDE LA REALIZACION DE OBJETIVOS Y LA CONJUGACION DE LAS EROGACIONES EN ACTIVOS FIJOS, PARTICIPAN SIGNIFICATIVAMENTE EN EL LOGRO DE LAS UTILIDADES PROYECTADAS. EL CONTAR CON UN BUEN EQUIPO DE PLANEACION PARA LA PRESUPUESTACION DE CAPITAL, AYUDA A QUE LA EMPRESA PUEDA ANTICIPARSE A LOS PROBLEMAS, IMPLEMENTA PLANES ESTRATEGICOS Y LLEVE A CABO ACCIONES QUE EQUILIBREN LOS RECURSOS Y ESFUERZOS ENCAMINADOS A LA MEJOR UTILIZACION DEL CAPITAL.

1-3.- RAZONES BASICAS DE INVERSIONES DE CAPITAL.-

EXISTEN DIVERSAS RAZONES PARA EFECTUAR DESEMBOLSOS CAPITALIZABLES¹⁴⁾ ENTRE LAS QUE DESTACAN PRINCIPALMENTE LAS INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS. LA FINALIDAD DE ESTE TIPO DE EROGACIONES ESTA ENFOCADA A LA ADQUISICION, REEMPLAZO O MODERNIZACION DE LOS ACTIVOS FIJOS, LOS CUALES DEBIDAMENTE EXPLOTADOS DARAN COMO RESULTADO UNA MEJOR CONTRIBUCION DEL EQUIPO A LOS PROCESOS DE PRODUCCION Y EN CONSECUENCIA UN MEJOR PANORAMA EN LA MAXIMIZACION DE UTILIDADES DE LA EMPRESA.

A CONTINUACION SE ENUMERAN ALGUNAS CAUSAS QUE DAN ORIGEN A LAS INVERSIONES DE CAPITAL:

- A).- DESGASTE DEL EQUIPO.
- B).- CADUCIDAD U OBSOLENCIA.
- C).- MODERNIZACION DEL EQUIPO POR MEJORAS EN EL PRODUCTO.
- D).- EROGACIONES IMPREVISTAS POR SINIESTROS, CASOS FORTUITOS, ETC.

14).- Se denomina desembolso capitalizable a la erogación que hace la empresa en conceptos que le produzca rendimientos tangibles en periodos posteriores a un año, pudiendo ser por inversiones en activos fijos o bien en áreas de oportunidad (Ingeniería de producto, propaganda, etc) cuando se esperen beneficios más o menos tangibles e identificables.

- e).- MEJORAS POR EXPANSION DE PLANTA O PLANTAS NUEVAS.
- f).- MEJORAS PARA ELEVAR LAS CONDICIONES DE TRABAJO DE LOS TRABAJADORES PARA ELEVAR LA PRODUCTIVIDAD, PARA ABATIR COSTOS DE PRODUCCION.
- g).- DIVERSIFICACION EN LOS PRODUCTOS.

2.- EVALUACION DE PROYECTOS EN LAS INVERSIONES DE CAPITAL.-

LA EVALUACION DE PROYECTOS DE INVERSION, ES UN SISTEMA DE ANALISIS Y CONTROL DE PRESUPUESTOS DE CAPITAL¹⁵⁾, QUE AUXILIA DE MANERA SIGNIFICATIVA A LA DIRECCION DE LA EMPRESA PARA LA TOMA DE DECISIONES EN LA PLANEACION Y SELECCION DE ALTERNATIVAS DE INVERSION EN ACTIVOS DE CAPITAL A LARGO PLAZO. ESTE SISTEMA PERMITE COMPUTAR LOS FACTORES CUANTITATIVOS QUE FORMAN LA ESTRUCTURA DE UNA INVERSION, APLICANDO LOS METODOS DE ANALISIS ADECUADOS QUE PROPORCIONEN SIMULTANEAMENTE, LA ORGANIZACION DE LA INFORMACION SIMPLE O COMPLEJA, LA PROYECCION DE LA PRODUCCION Y VENTAS FUTURAS, IDENTIFICAR DESVIACIONES AL PRONOSTICO, EL ANALISIS COMPARATIVO DE COSTOS Y DE OTRAS ALTERNATIVAS, ESQUEMA DE DECISIONES FINANCIERAS Y ESTABLECIMIENTO DE NORMAS, PROCEDIMIENTOS Y OBJETIVOS REFERENTES AL TIPO DE PROYECTO QUE SE TRATE.

2-1.- TIPOS DE PROYECTOS.-

LOS TIPOS MAS COMUNES EN QUE SE DIVIDEN LOS PROYECTOS DE INVERSION DE CAPITAL SON:

- a).- PROYECTOS INDEPENDIENTES.
- b).- PROYECTOS MUTUAMENTE EXCLUYENTES.

15).- Presupuesto de capital, es en términos conceptuales. "El proceso de planificación y control que genera, selecciona y evalúa las diversas alternativas de inversión, para asignar recursos económicos por áreas de prioridad y oportunidad."

LOS PROYECTOS INDEPENDIENTES, SON AQUELLOS QUE CONCURSAN EN EL AMBITO DE DECISIONES DE INVERSION (SOBRE TODO CUANDO EL PRESUPUESTO DE CAPITAL ES LIMITADO), DONDE SE SELECCIONAN LOS MAS - IMPORTANTES Y OBTIAMENTE NECESARIOS EN LA MARCHA PRODUCTIVA DE LA EMPRESA, SIN EMBARGO, NO DESCARTA LA POSIBLE Y FUTURA INCLUSION DE ALGUN OTRO QUE CUMPLA CON LOS REQUISITOS MINIMOS DE INVERSION.

LOS PROYECTOS MUTUAMENTE EXCLUYENTES, REPRESENTAN PROPUESTAS - DE INVERSION QUE PERSIGUEN LAS MISMAS METAS Y CUYAS FUNCIONES SON SIMILARES, DE LAS CUALES SE SELECCIONA LA QUE OFREZCA MEJORES RESPECTIVAS DE COSTO Y RENDIMIENTO, MEDIANTE ALGUN METODO DE ANALISIS, DESCARTANDO DEFINITIVAMENTE LAS DEMAS SOLICITUDES SIN OPCION A FUTURAS CONSIDERACIONES,

2-2.- SISTEMAS BASICOS PARA SELECCION DE PROYECTOS.-

LAS EMPRESAS SE ENFRENTAN CONSTANTEMENTE ANTE LA DISYUNTIVA DE COMO SELECCIONAR O CLASIFICAR SUS DECISIONES DE INVERSION, SOBRE TODO CUANDO DISPONEN DE UN PRESUPUESTO DE CAPITAL LIMITADO O CUANDO A PESAR DE CONTAR CON LOS RECURSOS NECESARIOS PARA LA INVERSION, SE ENCUENTRA CON UNA GRAN VARIEDAD DE PROYECTOS. A CONTINUACION VEREMOS DOS SISTEMAS MUY COMUNES EN LAS DECISIONES DE INVERSION:

A).- SISTEMA DE ACEPTACION O RECHADO DE PROYECTOS DE INVERSION:

ESTE SISTEMA EVALUA LA RAZON DE SER DE UN PROYECTO DADO, - UTILIZANDO SOLO CRITERIOS GENERALES Y TRADICIONALES, QUE -

TIENEN COMO PREMISA OBLIGATORIA, UN RENDIMIENTO MINIMO --
ACEPTABLE DE LA INVERSION. NORMALMENTE SE USA CUANDO EXIS-
TEN RECURSOS ILIMITADOS DE CAPITAL EN LA EMPRESA Y TAMBIEN,
PARA ANALIZAR LA FASE PRELIMINAR DE PROYECTOS MUTUAMENTE -
EXCLUYENTES.

B).- SISTEMA DE CLASIFICACION DE PROYECTOS DE INVERSION:-

ESTE SISTEMA HACE UNA CLASIFICACION DE PROYECTOS DE INVER-
SION, MEDIANTE LA APLICACION DE ALGUN METODO DE ANALISIS -
QUE MIDA LA RENTABILIDAD DE LOS PROYECTOS. ES DECIR, CLA-
SIFICA EL PROYECTO QUE PARTIENDO DE UN RENDIMIENTO MINIMO
ACEPTABLE, OFREZCA A LA EMPRESA UN RENDIMIENTO MAXIMO EXCE-
DENTE EN RELACION A LOS DEMAS PROYECTOS. DESPUES SE CLASI-
FICARIAN LAS DEMAS PROPUESTAS DE INVERSION, SEGUN LA IMPOR-
TANCIA DE SU CONTRIBUCION A LA OBTENCION DE BENEFICIOS FU-
TUROS DE LA EMPRESA. ESTA CLASIFICACION SIRVE PARA PRIORI-
ZAR PROYECTOS, TANTO INDEPENDIENTES COMO MUTUAMENTE EXCLU-
YENTES (CLARO, DE ACUERDO AL ALCANCE Y CAPACIDAD DEL PRESU-
PUESTO DE CAPITAL).

3.- METODOS DE ANALISIS CUANTITATIVOS PARA INVERSIONES DE CAPITAL.-

ACTUALMENTE Y DEBIDO A LOS CONSTANTES CAMBIOS EN LA SITUACION -
ECONOMICA MUNDIAL, A LOS GRANDES PROGRESOS TECNOLOGICOS, A LAS
ELEVADAS TASAS DE INTERES POR FINANCIAMIENTOS Y AL RIESGO QUE -
IMPLICA EFECTUAR DESEMBOLSOS DE CAPITAL EN INVERSIONES A LARGO
PLAZO, SE HACEN NECESARIAS LAS SIGUIENTES INTERROGANTES:

¿ SERA VALIDO AUN, COMO EN VIEJOS TIEMPOS, REALIZAR INVERSIONES EN ACTIVOS DE CAPITAL, BASADOS EN CRITERIOS PURAMENTE TRADICIONALES? O BIEN, ¿VALDRA LA PENA REVISAR Y ANALIZAR LOS RIESGOS INHERENTES A UNA DECISION DE INVERSION, MEDIANTE LA APLICACION DE METODOS CUANTITATIVOS ADECUADOS AL TIPO, MONTO Y RENTABILIDAD DEL PROYECTO QUE SE TRATE?.

LO CIERTO ES QUE HOY EN DIA, DIFICILMENTE SE PUEDEN PASAR POR ALTO LOS ASPECTOS CUANTITATIVOS DE UN PROYECTO DE INVERSION, SOBRE TODO SI LA MAGNITUD DEL COSTO ES ELEVADA Y MAS AUN, SI LA RECUPERACION Y UTILIDADES DE ESTE SON A LARGO PLAZO. SIN EMBARGO, LOS FACTORES CUALITATIVOS DE UNA INVERSION DADA, AL NO PODERSE MEDIR POR LA INTANGIBILIDAD COMO SE VAN PRESENTANDO EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO, DEBEN TRATARSE BASADOS EN LA EXPERIENCIA Y BAJO EL CRITERIO DE LOS ADMINISTRADORES FINANCIEROS DE LA EMPRESA.

EXISTEN DIVERSOS METODOS O TECNICAS PARA EVALUAR PROYECTOS DE INVERSION DE CAPITAL, QUE AUXILIAN A LA EMPRESA EN LA ESTRUCTURACION Y ANALISIS DE LOS FACTORES CUANTITATIVOS MAS IMPORTANTES INVOLUCRADOS EN EL COSTO DE LAS INVERSIONES DE CAPITAL.

MEDIANTE LA APLICACION DE ESTOS METODOS DE ANALISIS CUANTITATIVOS, SE LOGRA LA IDENTIFICACION DE LAS AREAS DE OPORTUNIDAD O AMENAZA QUE SURGIRAN PROBABLEMENTE EN LA INVERSION, SE EVALUAN

LAS ALTERNATIVAS COMPARABLES Y RESPALDAN EN FORMA MUY IMPORTANTE LAS DECISIONES DE INVERSION, YA QUE FINALMENTE, LAS EMPRESAS PRETENDEN LA OBTENCION DE UTILIDADES FUTURAS Y ABATIMIENTOS DE COSTOS, REALIZANDO INVERSIONES QUE SEAN ATRACTIVAS EN EL PRESENTE, POR SUS BAJOS COSTOS E INTERESES EN EL FUTURO, POR UNA RELATIVAMENTE CORTA RECUPERACION Y ALTOS RENDIMIENTOS SOBRE LA INVERSION.

LOS METODOS DE EVALUACION DE INVERSIONES SE CLASIFICAN PARA SU ESTUDIO EN DOS GRUPOS QUE SON:

A).- METODOS QUE NO CONSIDERAN EL VALOR DEL DINERO EN FUNCION DEL TIEMPO.

- TASA PROMEDIO DE RENDIMIENTO (T.P.R.)
- PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION (P.R.I.)

B).- METODOS QUE SI CONSIDERAN EL VALOR DEL DINERO EN FUNCION DEL TIEMPO.

- TASA INTERNA DE RENDIMIENTO (T.I.R.)
- VALOR PRESENTE (V.P.)
- INDICE DE RENDIMIENTO (I.R.)

3-1.- METODOS QUE NO CONSIDERAN EL VALOR DEL DINERO EN FUNCION DEL TIEMPO.-

A).- TASA PROMEDIO DE RENDIMIENTO:- (T.P.R.).

ES UNA DE LAS TECNICAS CONOCIDAS MAS SIMPLES QUE SIRVEN PA

-RA EVALUAR PROYECTOS DE INVERSION QUE SE CARACTERIZA POR QUE LAS BASES DE CALCULO QUE UTILIZA PROVIENEN DE LOS REGISTROS CONTABLES, (UTILIDADES DESPUES DE IMPUESTOS) EN LUGAR DE FLUJOS DE EFECTIVO.

SE REPRESENTA POR LA RELACION EXISTENTE ENTRE EL PROMEDIO DE UTILIDADES DESPUES DE IMPUESTOS (UTILIDAD NETA) QUE SE TIENEN PROYECTADAS OBTENER DURANTE LA VIDA DEL PROYECTO Y LA INVERSION PROMEDIO DEL MISMO (SE OBTIENE DIVIDIENDO LA INVERSION NETA ENTRE DOS). AL RESULTADO QUE SE OBTIENE - DE DIVIDIR LA UTILIDAD NETA PROMEDIO ENTRE LA INVERSION - PROMEDIO SE LE CONOCE COMO "TASA PROMEDIO DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO"

$$T.P.R. = \frac{\text{UTILIDAD NETA PROMEDIO.}}{\text{INVERSION PROMEDIO.}}$$

EJEMPLO:-

UNA EMPRESA DESEA DETERMINAR LA CONVENIENCIA DE ACEPTAR O RECHAZAR UN PROYECTO DE INVERSION EN UN ACTIVO FIJO DEPRECIABLE EN LINEA RECTA, REQUIRIENDO UNA INVERSION NETA DE: \$ 1'000,000.00, ESPERANDOSE QUE ESTE GENERE UTILIDADES - PROMEDIO DESPUES DE IMPUESTOS SEGUN LIBROS DE: \$ 75,000.00 DURANTE 6 AÑOS. EL COSTO DE CAPITAL DE LA EMPRESA ES DEL 19% PARA EFECTOS DE COMPARACION DE LA TASA PROMEDIO DE - RENTABILIDAD.

SOLUCION:-

INVERSION NETA REQUERIDA:	\$ 1'000,000	
INVERSION PROMEDIO:	$1'000,000/2 =$	\$ 500,000
PROMEDIO UTILIDAD NETA ANUAL:	75,000	
TASA PROMEDIO DE RENTABILIDAD:	$\frac{\$ 75,000}{500,000}$	= 15%
TASA MINIMA DE ACEPTACION O RECHAZO DEL PROYECTO:		19%

COMO PODEMOS OBSERVAR, AL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSION -
 ESTA UN 4% ABAJO DEL NIVEL MINIMO ACEPTABLE EXIGIDO POR -
 LA EMPRESA, CON LO CUAL EL PROYECTO DEBERA SER RECHAZADO
 SIN NINGUNA CONSIDERACION POSTERIOR.

SE HA VISTO QUE ES FACIL DE CALCULAR LA TASA PROMEDIO DE -
 RENTABILIDAD, MEDIANTE LA APLICACION DE ESTE METODO, YA QUE
 DE HECHO REQUIERE SOLO DE LAS UTILIDADES PROYECTADAS EN LI-
 BROS DESPUES DE IMPUESTOS Y EL COSTO DE LA INVERSION. SUS
 PRINCIPALES INCONVENIENTES SON: QUE UTILIZA LA INFORMA- -
 CION CONTABLE EN LUGAR DE LOS FLUJOS DE CAJA Y POR OTRA -
 PARTE, NO CONSIDERA EL FACTOR TIEMPO EN EL VALOR DEL DINE-
 RO SIENDELE INDIFERENTE QUE LAS UTILIDADES NETAS LAS GENE-
 RE EL PROYECTO AL PRINCIPIO O AL FINAL DE SU VIDA ECONOMICA.

B).- PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION (P.R.I.).-

EL PERIODO DE RECUPERACION ES EL NUMERO DE AÑOS REQUERIDO PARA RECUPERAR LA INVERSION NETA. EN OTRAS PALABRAS, NOS PRONOSTICA EL TIEMPO NECESARIO EN QUE LA INVERSION GENERA RA FONDOS SUFICIENTES PARA RECUPERAR SU COSTO ORIGINAL Y RENDIMIENTOS ADICIONALES.

PARA EL CALCULO DEL PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVER-- SION EN UN PROYECTO DETERMINADO, SE DEBEN TOMAR EN CUENTA LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES:

● FLUJOS ANUALES NETOS UNIFORMES:

LOS FLUJOS NETOS SE CARACTERIZAN POR LA IGUALDAD DE SU VALOR EN CADA AÑO Y PARA OBTENER EL PERIODO DE RECUPERACION, ES SUFICIENTE DIVIDIENDO LA INVERSION NETA DEL PROYECTO ENTRE LOS FLUJOS ANUALES NETOS.

● FLUJOS ANUALES NETOS NO UNIFORMES:

LOS RESULTADOS DIFIEREN DEL FLUJO DE UN AÑO AL DE OTRO, LO CUAL CREA LA NECESIDAD DE SUMAR LOS FLUJOS ANUALES - NETOS QUE SE ESPERA SEAN GENERADOS POR EL PROYECTO HAS- TA OBTENER UNA CANTIDAD IGUAL AL VALOR DE LA INVERSION NETA REQUERIDA.

EL METODO DE RECUPERACION SE REPRESENTA DE LA SIGUIENTE MA- NERA:

$$\text{PERIODO DE RECUPERACION} = \frac{\text{INVERSION NETA REQUERIDA}}{\text{FLUJO DE FONDOS NETO ANUAL}}$$

EJEMPLO:-

INVERSION NETA REQUERIDA:	\$ 3'500,000
FLUJO DE FONDOS NETO ANUAL:	437,500
PERIODO DE RECUPERACION:	$\frac{3'500,000}{437,500} = 8.0 \text{ AÑOS}$
	\$ 437,500

ESTE METODO PRESENTA TAMBIEN DOS INCONVENIENTES; EL PRIMERO, -
 COMO EN EL METODO DE TASA PROMEDIO DE RENTABILIDAD, OMITIÉ EL -
 VALOR DEL DINERO A TRAVES DEL TIEMPO Y EL SEGUNDO, ES QUE NO -
 CONSIDERA LOS FLUJOS DE CAJA QUE SUCEDEN DESPUES DEL PERIODO -
 DE RECUPERACION. NO OBSTANTE SE ACEPTA COMO UNA TECNICA MEJOR
 QUE LA TASA PROMEDIO DE RENTABILIDAD, YA QUE UTILIZA COMO BASE
 DE CALCULO LOS FLUJOS DE CAJA Y NO LAS UTILIDADES CONTABLES.

EL SIGUIENTE EJEMPLO NOS MUESTRA DOS PROYECTOS DE INVERSION, -
 UNO CON FLUJOS ANUALES NETOS UNIFORMES Y EL OTRO, CON FLUJOS -
 REPRESENTADOS EN TERMINOS NO UNIFORMES.

PROYECTO "F"

INV. NETA REQUERIDA: \$ 4'200,000
 VIDA ESTIMADA: 5 AÑOS

FLUJOS DE EFECTIVO:

PRIMER AÑO	840,000
SEGUNDO "	840,000
TERCER "	840,000
CUARTO "	840,000
QUINTO "	840,000
TOTAL.-	<u>\$ 4'200,000</u>

PROYECTO "G"

INV. NETA REQUERIDA: \$ 4'200,000
 VIDA ESTIMADA: 7 AÑOS

FLUJOS DE EFECTIVO:

PRIMER AÑO	900,000
SEGUNDO "	870,000
TERCER "	840,000
CUARTO "	800,000
QUINTO "	790,000
SEXTO "	650,000
SEPTIMO "	525,000
TOTAL.-	<u>\$ 5'375,000</u>

PROYECTO "F"

$$\text{P.R.I.} = \frac{4'200,000}{840,000} = 5 \text{ AÑOS}$$

PROYECTO "G"

$$\text{P.R.I.} = 5 \text{ AÑOS}$$

PRIMER AÑO	\$ 900,000
SEGUNDO "	870,000
TERCER "	840,000
CUARTO "	800,000
QUINTO "	<u>790,000</u>
TOTAL.-	\$ 4'200,000

CONCLUSION:-

APARENTEMENTE AMBOS PROYECTOS SON BUENOS, YA QUE SU PERIODO DE RECUPERACION ES SIMILAR, PERO SI SE ANALIZA EL COMPORTAMIENTO DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO, ENCONTRAREMOS QUE EL PROYECTO "G" RESULTA MAS ATRACTIVO, PORQUE GENERA MAS ALTOS FLUJOS DE EFECTIVO EN LOS PRIMEROS AÑOS QUE EL PROYECTO "F", ADEMAS EL PROYECTO "G" GENERARA FLUJOS DE EFECTIVO DURANTE DOS AÑOS MAS.

EXISTE UNA DIVERSIDAD DE METODOS QUE EVALUAN PROYECTOS DE INVERSION SIN CONSIDERAR EL VALOR DEL DINERO A TRAVES DEL TIEMPO. EN ESTA SECCION DEL CAPITULO CUARTO SE HAN MENCIONADO LOS MAS CONOCIDOS Y MENOS SOFISTICADOS.

3-2.- METODOS QUE SI CONSIDERAN EL VALOR DEL DINERO EN FUNCION DEL TIEMPO

LOS SIGUIENTES METODOS DE EVALUACION, SE CONSIDERAN COMO LOS MAS -

APROPIADOS Y COMPLETOS PARA DETERMINAR LA CONVENIENCIA DE ACEPTAR O RECHAZAR PROYECTOS DE INVERSION, YA QUE TOMAN EN CUENTA ESPECIFICAMENTE EL VALOR DEL DINERO EN EL TIEMPO.

A).- TASA INTERNA DE RENDIMIENTO (T.I.R.)

ESTE METODO TAMBIEN LLAMADA TASA INTERNA DE RETORNO, TASA DE RENDIMIENTO DESCONTADA O METODO DEL INVERSIONISTA, ES UNA TASA DE INTERES QUE IGUALA EL VALOR ACTUAL DE UN CONJUNTO DE FLUJO DE FONDOS CON EL MONTO DE UNA INVERSION INICIAL¹⁶⁾.-

LA BASE DE ESTE METODO PARA EVALUAR ALTERNATIVAS DE INVERSION Y FORMAR UN CRITERIO DE ACEPTACION-RECHAZO DE UN PROYECTO ES LA COMPARACION DE LA TASA INTERNA DE RENDIMIENTO CON LA TASA DE OPORTUNIDAD MINIMA EXIGIBLE POR LA EMPRESA, (COSTO DE CAPITAL), DONDE, SI ES MAYOR O IGUAL LA PRIMERA SOBRE LA SEGUNDA, SE CONSIDERARA ACEPTABLE EL PROYECTO, EN CASO CONTRARIO ESTE DEBERA RECHAZARSE.

CALCULAR LA TASA INTERNA DE RENDIMIENTO, ES RELATIVAMENTE SENCILLO SI LOS FLUJOS DE CAJA SON UNIFORMES DURANTE LA VIDA ESTIMADA DEL PROYECTO; LA DIFICULTAD COMIENZA CUANDO HAY NECESIDAD DE CALCULAR UNA SERIE COMPUESTA DE FLUJOS DE CAJA, YA QUE SE REQUIEREN VARIAS ESTIMACIONES SUBJETIVAS DE DICHS FLUJOS TRAJIDAS A VALOR PRESENTE E IGUALANDO CON LA INVERSION NETA HASTA ENCONTRAR UN VALOR CERCANO AL CERO.

16).- Es la tasa de un interés que se obtiene cuando el valor actual calculado de una serie de flujos de fondos es igual a cero. En otras palabras, es la tasa máxima de rendimiento dispuesta a pagar para quien financie un determinado proyecto, previa recuperación de la inversión inicial.

NO ES FINALIDAD DE ESTE CAPITULO LA DE EJEMPLIFICAR TODAS Y CADA UNA DE LAS IMPLICACIONES O SOFISTICACIONES DE ESTOS METODOS DE EVALUACION, DE AHI QUE EL SIGUIENTE CASO, LOS CALCULOS SE BASEN EN FLUJOS DE FONDOS UNIFORMES.

EJEMPLO:-

SE DESEA OBTENER LA TASA DE RENDIMIENTO DE UN PROYECTO QUE SE REFIERE A LA ADQUISICION DE UNA MAQUINA DE DESBASTE, NECESARIA EN UN TALLER DE LAMINADO INDUSTRIAL, CONFORME A LOS SIGUIENTES DATOS:

INVERSION REQUERIDA:	\$ 650,000
VIDA ESTIMADA:	6 AÑOS.

FLUJO DE EFECTIVO:

PRIMER AÑO	\$ 130,000
SEGUNDO "	130,000
TERCER "	130,000
CUARTO "	130,000
QUINTO "	130,000
SEXTO "	130,000

+ INICIALMENTE OBTENDREMOS EL PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION:

$$P.R.I. = \frac{650,000}{130,000} = 5 \text{ AÑOS}$$

+ POSTERIORMENTE SE RECURRE A LAS TABLAS DEL VALOR ACTUAL DE UNA ANUALIDAD Y SE BUSCA UN FACTOR SIMILAR A 5 (P.R.I.) O POR LO MENOS APROXIMADO EN EL RENGLON DE 6 PERIODOS.

LOS FACTORES QUE SE APROXIMAN A 5 (P.R.I.) SON:

5,076 ----- 5 %

4,917 ----- 6 %

+ SE EFECTUA LA MULTIPLICACION DEL FACTOR OBTENIDO POR EL PROMEDIO TOTAL DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO QUE ORIGINARA EL PROYECTO:

\$ 130,000 (5,076) = \$ 659,880 (5%)

130,000 (4,917) = 639,210 (6%)

LOS FACTORES ANTERIORES NOS DEMUESTRAN QUE LA TASA INTERNA DE RENDIMIENTO SE ENCUENTRA ENTRE EL 5% Y EL 6% UBICADOS EN EL PERIODO 6 DE LA TABLA DE VALOR ACTUAL DE UNA ANUALIDAD. VEAMOS LA SIGUIENTE APRECIACION:

\$ 650,000 - \$ 659,880 = \$ 9,980 (5%)

650,000 - 639,210 = 10,790 (6%)

+ ESTIMACIONES DE % PARA ENCONTRAR LA TASA INTERNA REAL DE RENDIMIENTO:

TASA: 0.0540	ANO	CANTIDAD INVERTIDA (A)	INTS. GANADOS S/LA INVERSION (B)	DISPONIBLE FIN C/ANO (A) + (B)	FLUJO DE FONDOS (C)
	1	650,000	35,100	685,100	130,000
2	555,100	29,975	585,075	130,000	
3	455,075	24,574	479,649	130,000	
4	349,649	18,881	368,530	130,000	
5	238,530	12,881	251,411	130,000	
6	121,411	6,556	127,967	130,000	

	CANTIDAD INVERTIDA (A)	INTS. GANADOS S/LA INVER. (B)	DISPONIBLE FIN C/AÑO (A) + (B)	FLUJO DE FONDOS (C)
<u>TASA:</u> 0.0545				
1	650,000	35,425	685,425	130,000
2	555,425	30,271	585,696	130,000
3	455,696	24,835	480,531	130,000
4	350,531	19,104	369,635	130,000
5	239,635	13,060	252,695	130,000
6	122,695	6,687	129,382	130,000
<u>TASA:</u> 0.0547				
1	650,000	35,555	685,555	130,000
2	555,555	30,389	585,944	130,000
3	455,944	24,940	480,884	130,000
4	350,884	19,193	370,077	130,000
5	240,077	13,132	253,209	130,000
6	123,209	6,740	129,949 (*)	130,000
<u>TASA:</u> 0.0548				
1	650,000	35,620	685,620	130,000
2	555,620	30,448	586,068	130,000
3	456,068	24,993	481,061	130,000
4	351,061	19,238	370,299	130,000
5	240,299	13,168	253,467	130,000
6	123,467	6,766	130,233 (*)	130,000

(*) DIFIERE LA IGUALDAD CON EL FLUJO DE FONDOS UNIFORMES POR NO UTILIZAR MAYORES DECIMALES. LA VARIACION A UNA TASA DE - - 5.47% ES DE \$ 51.00 Y A LA TASA DE 5.48% ES DE \$ 233.00

+ EN EL SUPUESTO DE QUE LA EMPRESA EXIGIERA UNA TASA MINIMA DE - RENDIMIENTO PARA EL PROYECTO, MAYOR QUE LAS TASAS OBTENIDAS EN

EL ANALISIS DEBERA RECHAZARLO POR NO CUMPLIR CON DICHO REQUERIMIENTO, EXCEPTO SI EXISTEN RAZONES DE NATURALEZA CUALITATIVA POR PARTE DE LA EMPRESA QUE MODIFIQUE ESTA DECISION.

B).- VALOR PRESENTE. (V.P.)

ESTE METODO ES UNO DE LOS MAS UTILIZADOS PRARA EVALUAR PROYECTOS DE INVERSION QUE CONSIDERA EL VALOR DEL DINERO A TRAVES DEL TIEMPO.

SE BASA EN LA AFIRMACION DE QUE UNA SUMA ACTUAL DE DINERO - TIENE MAYOR VALOR QUE LA MISMA SUMA A RECIBIRSE EN ALGUNA - FACHA FUTURA; ES DECIR, QUE EL VALOR ACTUAL DE UNA CANTIDAD QUE SE RECIBE EN EL FUTURO, ES MENOR QUE EL VALOR ACTUAL - REAL DE ESA MISMA CANTIDAD DISPONIBLE.

EL METODO DE VALOR PRESENTE, DESCUENTA LOS FLUJOS DE FONDOS FUTUROS A UNA TASA QUE NORMALMENTE ES IGUAL O MAYOR AL COSTO DE CAPITAL DE LA EMPRESA Y COMPRA LOS RESULTADOS CON EL MONTO DE UNA INVERSION DADA. SI EL VALOR PRESENTE DE LOS FLUJOS DE FONDOS ES MENOR A LA INVERSION REQUERIDA EN EL PROYECTO, ESTA DEBERA RECHAZARSE, PERO SI ES IGUAL O MAYOR QUE LA INVERSION, SE CONSIDERARA COMO BUENO DICHO PROYECTO. NORMALMENTE, SE COMPARA EL VALOR PRESENTE DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO CON EL MONTO DE LA INVERSION NETA PARA CONOCER EL "VALOR PRESENTE NETO" DE LA INVERSION, DONDE SI EL V.P.N. ES MAYOR O IGUAL A CERO EL PROYECTO SE CONSIDERA COMO BUENO, EN CASO CONTRARIO SE RECHAZA.

EXISTEN DOS MODALIDADES INTERESANTES EN EL CALCULO DEL VALOR

PRESENTE:

- ANALISIS CON FLUJOS DE FONDOS ANUALES UNIFORMES
- ANALISIS CON FLUJOS DE FONDOS COMPUESTOS.
- ANALISIS CON FLUJOS DE FONDOS ANUALES UNIFORMES.-

ESTOS SE EFECTUAN MULTIPLICANDO EL FLUJO DE FONDOS ANUAL POR EL FACTOR DE VALOR ACTUAL DE UNA ANUALIDAD CORRESPONDIENTE A LA TASA DE INTERES ESTABLECIDA POR LA EMPRESA¹⁷⁾.-

EJEMPLO:-

LA FABRICA DE MUEBLES METALICOS "MUMESA" DESEA INVERTIR EN UN EQUIPO DE CROMADO PARA SU DEPARTAMENTO DE ACABADO, EL CUAL TIENE UN COSTO YA INSTALADO DE \$ 32,000. EL CALCULO DE LOS FLUJOS DE FONDOS ESPERADOS (UNIFORMES) ES DE \$ 8,000 ANUALES, POR UN PERIODO DE 5 AÑOS. SE ESTIPULA UNA TASA DE DESCUENTO DE 16% (COSTO DE CAPITAL).

INVERSION NETA	\$ 32,000
FLUJOS DE FONDOS ANUALES	8,000
VIDA ESTIMADA DEL PROYECTO	5 AÑOS
TASA DE DESCUENTO	16 %

SOLUCION:-

FLUJO DE FONDOS ANUAL	\$ 8,000
FACTOR DE VALOR ACTUAL DE 16% EN 5 AÑOS.	3,274
VALOR PRESENTE DE LOS F.F.	\$ 26,192

17).- Para encontrar este factor, se utiliza una tabla "Valor actual de una anualidad", en la cual se localiza de acuerdo a los datos del problema: tasa de descuento (costo de capital) y número de años en que se obtienen los flujos de fondos.

VALOR PRESENTE NETO:

V.P.N. = VALOR PRESENTE DE F.F. - INVERSION NETA

V.P.N. = \$ 26,192 - \$ 32,000 = - \$ 5,808

EL PROYECTO DEBE RECHAZARSE, YA QUE EL V.P. DE LOS F.F. ES MENOR - QUE LA INVERSION NETA REQUERIDA EN EL PROYECTO Y EL V.P.N. ES NEGATIVO POR LO CUAL NO CUMPLE CON EL RENDIMIENTO ESTIPULADO POR LA EMPRESA. (16%)

● ANALISIS CON FLUJOS DE FONDOS COMPUESTOS.-

CON ESTE SISTEMA SE DETERMINA EL VALOR PRESENTE DE CADA FLUJO DE FONDOS INDIVIDUAL, DESCONTADO A LA TASA ESTABLECIDA EN EL PROBLEMA, CALCULANDOSE DE LA SIGUIENTE FORMA: SE ENCUENTRA EL FACTOR DE VALOR PRESENTE DE 1 PESO PARA CADA FLUJO DE FONDOS A LA TASA DE DESCUENTO ESTIPULADA, SE MULTIPLICAN LOS F.F. POR SU FACTOR DE VALOR PRESENTE RESPECTIVO Y SE SUMAN LOS VALORES INDIVIDUALES OBTENIDOS, LUEGO SE RESTA EL MONTO DE LA INVERSION NETA Y SE OBTIENE EL VALOR PRESENTE NETO. CON ESTE RESULTADO YA SE PUEDE FORMAR UN CRITERIO DE DECISION ENTRE ACEPTAR O RECHAZAR EL PROYECTO.

EJEMPLO:-

TOMANDO COMO BASE LOS DATOS DEL PROBLEMA ANTERIOR (EXCEPTO LOS FLUJOS DE FONDOS) Y DANDOSE UNA SERIE COMPUESTA DE F.F., ENCONTRAR EL VALOR PRESENTE NETO.

FLUJO DE FONDOS

<u>AÑO</u>	<u>VALOR ESTIMADO</u>
1	\$ 8,200
2	7,500
3	6,800
4	6,800
5	5,500
6	4,200

CALCULO DEL VALOR PRESENTE DE LA SERIE COMPUESTA DE F.F.:

AÑO	FLUJO DE FONDOS	FACTOR DE V.P.	VALOR PRESENTE F.F.
1	8,200	0.862	7,068.40
2	7,500	0.743	5,572.50
3	6,800	0.641	4,358.80
4	6,800	0.552	3,753.60
5	5,500	0.476	2,618.00
6	4,200	0.410	1,722.00

VALOR PRESENTE F.F. \$ 25,093.30

LUEGO DE HABER OBTENIDO EL VALOR PRESENTE DE LOS FLUJOS DE FONDOS, EL SIGUIENTE PASO ES EL DE RESTAR LA INVERSION NETA Y ASI DETERMINAR EL VALOR PRESENTE NETO:

VALOR PRESENTE DE LOS F.F.	\$ 25,093.30
MENOS: INVERSION NETA:	<u>32,000.00</u>
VALOR PRESENTE NETO: -	\$ 6,906.70

DEFINITIVAMENTE EL PROYECTO ES INACEPTABLE PORQUE EL VALOR PRESENTE DE SUS FLUJOS DE FONDOS ACUMULADOS, ES INFERIOR AL MONTO DE INVERSION NETA REQUERIDA, YA QUE NI SIQUIERA SE APROXIMA A LA TASA DE DESCUENTO ESTIPULADA (16%).

C).- INDICE DE RENDIMIENTO (I.R.)

ESTE METODO ES UTILIZADO BASICAMENTE PARA CLASIFICAR PROYECTOS INDEPENDIENTES DE INVERSION, EN EMPRESAS DONDE EL PRESUPUESTO DE CAPITAL ES LIMITADO Y TIENEN QUE CUIDAR HASTA EL ULTIMO CENTAVO QUE SE INVIERTE. ASI PUES, LA BASE DEL METODO CONSISTE EN DETERMINAR UNA TASA DE RENDIMIENTO ACEPTABLE PARA SUS PROYECTOS Y JERARQUIZARLOS DE ACUERDO A LO ATRACTIVO DE SU RENTABILIDAD. PARA OBTENER EL INDICE DE RENDIMIENTO, EXISTE LA SIGUIENTE RELACION:

$$I.R. = \frac{\text{VALOR PRESENTE DEL FLUJO DE FONDOS}}{\text{VALOR PRESENTE DE LA INVERSION.}}$$

SI EL RESULTADO DE ESTA RELACION ES SUPERIOR O IGUAL QUE 1 EL PROYECTO SE CONSIDERA ACEPTABLE.

EJEMPLO:-

SI UNA EMPRESA CUENTA CON UN PRESUPUESTO LIMITADO DE CAPITAL Y TIENE PROGRAMADOS 4 PROYECTOS DE INVERSION PARA EL AÑO QUE SE INICIARA EN BREVE, SE PRETENDE CLASIFICARLOS DE ACUERDO A SU RENDIMIENTO. EN LA SIGUIENTE TABLA SE PROPORCIONAN LOS VALORES PRESENTES DE LOS FLUJOS DE FONDOS Y DE LA INVERSION NETA CORRESPONDIENTES.

PROYECTO	VALOR PRESENTE FLUJO FONDOS	VALOR PRESENTE INVERSION NETA	VALOR PRESENTE NETO	INDICE DE RENDIMIENTO
ABC	705,000	650,000	55,000	1.085
KAR	640,000	525,000	115,000	1.219
FOB	820,000	730,000	90,000	1.123
LAB	310,000	410,000	- 100,000	0.756
	\$ 2'475,000	\$ 2'315,000	\$ 160,000	1.069

NORMALMENTE LA RECLASIFICACION SE HACE EN FORMA DESCENDENTE, ES -
DECIR, DEL PROYECTO - - - - -
QUE OFREZCA EL MEJOR RENDIMIENTO HASTA EL DEL MENOR RENDIMIENTO.
EN EL EJEMPLO ANTERIOR SE OBTUVO TAMBIEN EL V.P.N., EL CUAL COIN-
CIDE CON EL ORDEN INDICADO, QUE QUEDA COMO SIGUE:

PROYECTO	VALOR PRESENTE FLUJOS FONDOS	VALOR PRESENTE INVERSION NETA	VALOR PRESENTE NETO	INDICE DE RENDIMIENTO
KAR	640,000	525,000	115,000	1.219
FOB	820,000	730,000	90,000	1.123
ABC	705,000	650,000	55,000	1.085
LAB (*)	-0-	-0-	-0-	-0-
	\$ 2'165,000	\$ 1'905,000	\$ 260,000	1.136

(*) EL PROYECTO LAB SE RECHAZA POR TENER UN V.P.N. NEGATIVO Y POR-
QUE SU INDICE DE RENDIMIENTO ES INFERIOR A UNO.

LOS CONCEPTOS Y METODOS DE ANALISIS HASTA AQUI DESCritos¹⁸⁾, - NO SON LOS UNICOS CON LOS CUALES SE PUEDEN EVALUAR PROYECTOS - DE INVERSION, YA QUE EXISTEN OTRAS TECNICAS O MODALIDADES QUE SE AJUSTAN AL SISTEMA DE PRESUPUESTACION DE CAPITAL Y A LA CAPACIDAD O GIRO DE CADA EMPRESA EN PARTICULAR, CONSIDERANDO O - NO EL VALOR DEL DINERO EN FUNCION DEL TIEMPO. SIN EMBARGO, EL FIN PRINCIPAL QUE SE PERSEGUIA, ERA EL DE CONOCER ESOS METODOS DE ANALISIS CUANTITATIVOS, SOBRE TODO LOS QUE SI CONSIDERAN EL VALOR DEL DINERO EN FUNCION DEL TIEMPO, YA QUE SERVIRAN COMO - REFERENCIA PARA LA TOMA DE DECISIONES DE INVERSION ENTRE ARRENDAR UN ACTIVO FIJO O COMPRARLO MEDIANTE UN FINANCIAMIENTO A - LARGO PLAZO.

4.- ANALISIS Y COMPARACION DE ALTERNATIVAS DE INVERSION: ARRENDAMIENTO FINANCIERO O COMPRA:

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, VISTO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO, ES SIN DUDA UN ASPECTO MUY IMPORTANTE QUE SE DEBE TOMAR EN CUENTA EN LA PLANIFICACION DEL PRESUPUESTO DE CAPITAL, PORQUE REUNE LAS CARACTERISTICAS NECESARIAS DE UNA INVERSION Y QUE LO EQUIPARAN A OTRAS FORMAS DE ENDEUDAMIENTO, ENTRE LAS QUE DESTACAN EL PRESTAMO BANCARIO.

LA RAZON PRINCIPAL QUE JUSTIFICA AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO - COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO, ES LA OBLIGACION

18).- Al tratar sobre los métodos de evaluación antes estudiados, se ha supuesto el conocimiento de elementos, tales como: Inversión requerida del Proyecto, su vida económica, Tasa de Rendimiento y Flujos de efectivo, los cuales son básicos en cualquier consideración de inversiones en activos de capital.

FINANCIERA FIJA EN QUE SE CONSTITUYEN LOS PAGOS A PLAZO DETERMINADO, EXISTEN ADEMAS OTROS FACTORES DE IMPORTANCIA QUE RESPALDAN ESTA CONSIDERACION.

EN EL CAPITULO TERCERO, SE ESTUDIARON YA LOS ASPECTOS TEORICOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, EN ESTA SECCION SE ANALIZARAN ALGUNOS ASPECTOS PRACTICOS.

4-1.- DETERMINACION DE PAGOS EN UN ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-

LOS PAGOS POR ARRENDAMIENTOS SON DEDUCIBLES DE LA UTILIDAD OBTENIDA POR LA EMPRESA ANTES DE IMPUESTOS, SOLAMENTE DENTRO DEL PERIODO DURANTE EL QUE SE RECIBE EL ARRENDAMIENTO POR EL CUAL SE EFECTUA EL DESEMBOLSO¹⁹⁾.

LA FORMA DE CALCULAR LOS PAGOS EN UN ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES RELATIVAMENTE SENCILLA, COMO PODEMOS VER EN EL SIGUIENTE EJEMPLO: SUPONGASE EL ARRENDAMIENTO DE UN SISTEMA DE CONTROL AMBIENTAL, PARA UNOS LABORATORIOS QUIMICOS CONTRATADO CON ARRENDAIRE, S.A. POR 15 AÑOS, LA CUAL COMPRARA EL EQUIPO A UN TERCERO A UN COSTO DE: - \$ 500,000 Y CON UN VALOR DE DESECHO DE : \$ 150,000 AL FINALIZAR EL CONVENIO CONTRACTUAL QUE ES DE 15 AÑOS. EL ARRENDADOR FIJA UNA TASA DE RENDIMIENTO MINIMA DEL 10% Y LOS PAGOS SE HARAN AL PRINCIPIO DE CADA AÑO. (EL ANALISIS ES UNA VERIFICACION POR PARTE DEL ARRENDATARIO SUPONIENDO LA DISPOSICION DE LOS DATOS UTILIZADOS POR EL ARRENDADOR). COMO INFORMACION ADICIONAL, LA EMPRESA

19).- Aparentemente, este es el atractivo principal del Arrendamiento, la deducción de impuestos de los pagos efectuados lo que hace aún más interesante la decisión de arrendar.

ARRENDATARIA ESTA EN UN NIVEL TRIBUTARIO DEL 50%, DATO NECESARIO PARA EVALUAR EL ARRENDAMIENTO Y SUS BENEFICIOS FISCALES:

A).- CALCULO DE LA INVERSION NETA REQUERIDA.-

CONOCEMOS EL VALOR DE LA INVERSION GLOBAL Y TAMBIEN LA EXISTENCIA DE UN VALOR DE DESECHO AL FINALIZAR EL AÑO 15, ASI - QUE TENDREMOS QUE ENCONTRAR EL VALOR PRESENTE DE ESTE VALOR DE DESECHO A LA TASA DEL 10% ESTIPULADA Y RESTARLO DEL VALOR INICIAL DE LA INVERSION.

INVERSION INICIAL DEL SISTEMA DE CONTROL	\$ 500,000
MENOS: VALOR PRESENTE DE SU VALOR DE DESECHO	- 35,909
\$ 150,000 (0,239)	<hr/>
INVERSION NETA DEL SISTEMA:	<u><u>\$ 464,091</u></u>

B).- DETERMINACION DE LOS PAGOS DE ARRENDAMIENTO.-

CONOCIENDO LA INVERSION NETA REQUERIDA, PROCEDEMOS A CALCULAR LOS PAGOS DE ARRENDAMIENTO DURANTE LOS 15 AÑOS CONTRATADOS, A LA MISMA TASA DE RENDIMIENTO DEL ARRENDADOR (10%) QUE ES FINALMENTE LA GARANTIA PARA SU INVERSION,

HAY QUE RECORDAR QUE LOS PAGOS SON AL PRINCIPIO DE CADA AÑO, ASI QUE SE CONSIDERARA EL PAGO INICIAL COMO FINAL DEL AÑO - CERO O PRINCIPIO DEL AÑO PRIMERO Y 14 PAGOS SIGUIENTES DE FIN DE AÑO.

EN VIAS DE SIMPLIFICAR, EL FINAL DEL AÑO CERO (PAGO 1ER. AÑO)

EN LA TABLA DE VALOR PRESENTE ES IGUAL A 1, MIENTRAS QUE LOS SIGUIENTES 14 PAGOS DE FIN DE AÑO REPRESENTAN UNA ANUALIDAD AL 10% DE RENDIMIENTO EN 14 PERIODOS.

INVERSION NETA = FACTOR FIN AÑO CERO + FACTOR ANUALIDAD FIN 14 AÑOS.

DESPEJANDO: PAGOS = $\frac{\text{INVERSION NETA REQUERIDA}}{\text{SUMA DE FACTORES DE V.P.}}$

SOLUCION:-

$$\begin{aligned} \$ 464,091 &= 1,000 \times + 7,367 \times \\ x &= \frac{\$ 464,091}{8,367} = \underline{\underline{55,466,83}} \end{aligned}$$

MONTO DE CADA PAGO ANUAL: 55,466.83

C).- SE MENCIONO QUE LA EMPRESA ARRENDATARIA ESTA EN UN NIVEL TRI BUTARIO DEL 50%, SUPONGAMOS QUE SUS FLUJOS DE EFECTIVO ESTAN EN IGUAL PROPORCION A LOS PAGOS POR ARRENDAMIENTO, ENTONCES LAS EROGACIONES DE EFECTIVO DESPUES DE IMPUESTOS, QUEDARIAN - COMO SIGUE:

FIN DEL AÑO	PAGO DEL ARRENDAMIENTO	AHORRO FISCAL	EROGACIONES DESPUES DE IMP.
0	\$ 55,466.83	0	\$ 55,466.83
1 - 14	55,466.83	\$ 27,733.42	27,733.42
15	0	27,733.42	(27,733.42)

COMO PODRA OBSERVARSE, EXISTE DESFASAMIENTO EN LA OBTENCION - DEL BENEFICIO FISCAL, PRECISAMENTE POR HABER EFECTUADO LOS PA

-GOS DE ARRENDAMIENTO POR ADELANTADO, SIENDO HASTA EL AÑO 15 CUANDO SE OBTIENE EL ULTIMO BENEFICIO SIN HACER NINGUNA EROGACION.

4-2.- ADQUISICION DE ACTIVOS FIJOS MEDIANTE FINANCIAMIENTO BANCARIO.-

LA CONSIDERACION DEL PRESAMO BANCARIO COMO UNA FUENTE DE FINANCIACION DE DEUDA A LARGO PLAZO PARA INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS NACE DE DOS RAZONES PRINCIPALES:

A).- LAS EMPRESAS DISPONEN NORMALMENTE DE UN PRESUPUESTO DE CAPITAL CON RECURSOS PROPIOS LIMITADOS, QUE POR SI SOLOS NO PUEDEN HACER FRENTE A INVERSIONES DE ELEVADA MAGNITUD COMO LAS QUE SE REQUIEREN PARA ADQUIRIR ACTIVOS DE CAPITAL. ASI QUE EN LA PLANIFICACION DE INVERSIONES A LARGO PLAZO, DEBEN TOMAR MUY EN CUENTA LOS FINANCIAMIENTOS QUE SE ESTUDIAN: - - ARRENDAD O PEDIR PRESTADO PARA ADQUIRIR.

B).- LAS EMPRESAS QUE CUENTAN CON FONDOS SUFICIENTES PARA ESTE TIPO DE INVERSIONES, GENERALMENTE ENALIZAN ALGUNAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO EXTERNO, TALES COMO LAS MENCIONADAS EN EL PUNTO ANTERIOR, PARA DARLE UNA MEJOR UTILIZACION A SUS RECURSOS (ROTACION DE INVENTARIOS, AMORTIZACION DE PASIVOS A CORTO PLAZO, EFECTIVO DISPONIBLE, ETC.).

4.2.1.- DETERMINACION DE PAGOS Y FLUJOS DE FONDOS EN EL PRESTAMO.

EN EL PRESTAMO PARA ADQUISICION DE ACTIVOS DE CAPITAL, -

PERMITE SOLAMENTE LA DEDUCCION DEL INTERES Y NO DEL PAGO DE CAPITAL DE LOS RESULTADOS DE LA EMPRESA; POR LO TANTO, EL PRIMER PASO EN LA DETERMINACION DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO ES DIVIDIR - LOS PAGOS DEL PRESTAMO EN SUS ELEMENTOS DE INTERES Y CAPITAL; - EL SEGUNDO PASO, ES EL CALCULO DE LA DEPRECIACION SOBRE EL ACTIVO A ADQUIRIRSE.

LOS CALCULOS PARA ENCONTRAR EL INTERES Y EL CAPITAL DE LOS PAGOS EN UN PRESTAMO SE ESTUDIAN EN EL SIGUIENTE EJEMPLO:

LA COMPAÑIA MYPESA, QUE PRODUCE HERRAMIENTAS DE ALTA PRECISION, HA DECIDIDO COMPRAR UN TURBOGENERADO ELECTRICO PARA ALIMENTAR - DE ENERGIA CONTINUA SUS HORNOS DE COLADO, PARA LO CUAL SOLICITA UN PRESTAMO A 8 AÑOS POR LA CANTIDAD DE \$ 56,000, EQUIVALENTE - AL COSTO TOTAL DEL EQUIPO. LA TASA DE INTERES QUE COBRARA EL - BANCO SERA DEL 36% ANUAL Y LOS PAGOS SE AMORTIZARAN SOBRE BASES IGUALES A LIQUIDARSE AL FINALIZAR CADA AÑO. POR ULTIMO, LA DEPRECIACION SE OBTENDRA POR EL METODO DE LINEA RECTA DURANTE LA - VIDA ESTIMADA DEL ACTIVO (8 AÑOS) SIN CONSIDERARSE NINGUN VALOR DE DESECHO.

A).- DETERMINACION DE LOS PAGOS IGUALES DEL PRESTAMO.-

MONTO DEL PRESTAMO	\$ 56,000
INTERES A 8 AÑOS (ANUALIDAD)	36%

$$\text{PAGO ANUAL} = \frac{\text{MONTO DEL PRESTAMO}}{\text{VALOR ACTUAL DE UNA ANUALIDAD}}$$

$$\text{PAGO ANUAL} = \frac{56,000}{2.540} = \underline{\underline{\$ 22,047}}$$

EL VALOR ACTUAL DE UNA ANUALIDAD EN 8 PERIODOS AL 36%, ES DE 2.540 EL CUAL SE LOCALIZA EN LA TABLA A2 ANEXA AL FINAL.

B).- DETERMINACION DEL INTERES Y EL CAPITAL EN LOS PAGOS POR PRESTAMO.

EL CALCULO DE LOS PAGOS ERA NECESARIO PARA QUE CON ESA BASE SE PUEDAN DESCOMPONER LOS ELEMENTOS DE INTERES Y CAPITAL QUE LOS INTEGRAN. LOS DATOS A OBTENERSE DE ESTA SIGUIENTE OPERACION SERVIRAN JUNTO CON EL CALCULO DE LA DEPRECIACION SEÑALADA EN EL TEXTO DEL PROBLEMA, PARA DETERMINAR LOS FLUJOS DE EFECTIVO RELACIONADOS CON EL FINANCIAMIENTO A LA CIA. MYPSA.

AÑO	PAGO ANUAL DEL PRESTAMO	CAPITAL INICIAL DEL AÑO	COMPOSICION DE LOS PAGOS		CAPITAL FINAL DEL AÑO
			INTERES (36 %)	CAPITAL PAGADO	
1	22,047	56,000	20,160	1,887	54,113
2	22,047	54,113	19,480	2,567	51,546
3	22,047	51,546	18,557	3,490	48,056
4	22,047	48,056	17,300	4,747	43,309
5	22,047	43,309	15,591	6,456	36,853
6	22,047	36,853	13,267	8,780	28,073
7	22,047	28,073	10,106	11,941	16,132
8	22,047	16,132	5,808	16,132	-

c).- CALCULO DE LOS DESEMBOLSOS DE EFECTIVO EN EL PRESTAMO.-

CONTANDO CON LOS ELEMENTOS DE INTERES Y CAPITAL QUE COMPONEN LOS PAGOS DEL PRESTAMO OBTENIDOS EN LA TABLA ANTERIOR, LA SIGUIENTE RUTINA ES EL CALCULO DE LA DEPRECIACION QUE SE LOGRA MEDIANTE UNA SENCILLA OPERACION.

SI EL VALOR DEL TURBOGENERADOR ES IGUAL A \$ 56,000 Y SE UTILIZA EL METODO DE LINEA RECTA PARA DEPRECIAR, SIN EXISTIR VALOR DE DESECHO, SE DIVIDE EL VALOR DE LA INVERSION ENTRE LA VIDA ESTIMADA DEL ACTIVO, QUE ES IGUAL A 8 AÑOS.

$$\begin{array}{rcl} \text{INVERSION NETA REQUERIDA} & & \$ 56,000 \\ \text{VIDA ESTIMADA TURBOGENERADOR} & & 8 \text{ AÑOS} \\ \text{DEPRECIACION ANUAL} & = & \frac{56,000}{8} = \underline{\underline{\$ 7,000}} \end{array}$$

TENIENDO LOS DATOS NECESARIOS, ESTAMOS EN CONDICIONES DE DETERMINAR LOS DESEMBOLSOS DE EFECTIVO RELACIONADOS CON EL PRESTAMO, LOS CUALES SE PRESENTAN EN LA TABLA SIGUIENTE.

AÑO	PAGO ANUAL DEL PRESTAMO	DEPRECIACION	INTERES	SUMA DE DEP + INT.	BENEFICIO FISCAL (50%)	DESEMBOLSO DE EFECTIVO
1	22,047	7,000	20,160	27,160	13,580	8,467
2	22,047	7,000	19,480	26,480	13,240	8,807
3	22,047	7,000	18,557	25,557	12,779	9,268
4	22,047	7,000	17,300	24,300	12,150	9,897
5	22,047	7,000	15,591	22,591	11,295	10,752
6	22,047	7,000	13,267	20,267	10,134	11,913
7	22,047	7,000	10,106	17,106	8,553	13,494
8	22,047	7,000	5,808	12,808	6,404	15,643

D).- EVALUACION DEL CASO CON LA ALTERNATIVA DE ARRENDAMIENTO.-

SI CONSIDERAMOS QUE EXISTE LA ALTERNATIVA DE ARRENDAR EL TURBOGENERADOR, SERIA NECESARIO CONOCER ALGUNOS DATOS ADICIONALES PARA ANALIZARLA Y PODER ENCONTRAR LOS FLUJOS DE CAJA RELACIONADOS CON EL ARRENDAMIENTO, PARA EVALUAR Y COMPARAR POSTERIORMENTE ESTA ALTERNATIVA CON EL PRESTAMO.

SUPONEMOS EL MISMO CASO DE LA COMPAÑIA MYP SA EN LA ALTERNATIVA DE ARRENDAMIENTO, DONDE LA EMPRESA ARRENDADORA AMEESA, ADQUIRIRIA EL TURBOGENERADOR AL MISMO COSTO O SEA \$ 56,000 PARA ARRENDARLO A MYP SA, MEDIANTE LA CELEBRACION DE UN CONTRATO A 8 AÑOS, TAMBIEN EN DONDE EL ARRENDADOR EXIGIRIA PAGOS QUE LE DIERAN UN 38% ANUAL DE RENDIMIENTO SOBRE SU INVERSION. LOS PAGOS SE HARIAN POR ADELANTADO, LOS CUALES, FISCALMENTE SE PODRAN DEDUCIR DE IMPUESTOS, HASTA DESPUES DE HABER RECIBIDO EFECTIVAMENTE LOS SERVICIOS DEL TURBOGENERADO ELECTRI -
CO²⁰).-

SOLUCION:-

A).- CALCULO DE LOS PAGOS ANUALES.-

INVERSION NETA = FACTOR FIN AÑO CERO + ANUALIDAD FIN 7 AÑOS

PAGOS: = $\frac{\text{INVERSION NETA REQUERIDA (ARRENDADOR)}}{\text{SUMA DE FACTORES DE VALOR PRESENTE.}}$

SUSTITUYENDO:

$$\begin{aligned} \$ 56,000 &= 1.000 \times + 2.432 \times \\ \times &= \frac{56,000}{3.432} = \underline{\underline{16,317}} \end{aligned}$$

MONTO DE CADA PAGO ANUAL = \$ 16,317
=====

B).- CALCULO DE LOS DESEMBOLSOS DE EFECTIVO EN EL ARRENDAMIENTO.-

CONOCIENDO LOS PAGOS DE ARRENDAMIENTO QUE DEBERA HACER MYPSA ES POSIBLE OBTENER LOS FLUJOS DE CAJA RELACIONADOS AL ARRENDAMIENTO DEL TURBOGENERADOR.

FIN DEL AÑO	PAGO DEL ARRENDAMIENTO	AHORRO FISCAL* (50%)	DESEMBOLSOS DESPUES DE IMPUESTOS**
0	16,317	0	16,317
1	16,317	8,159	8,159
2	16,317	8,159	8,159
3	16,317	8,159	8,159
4	16,317	8,159	8,159
5	16,317	8,159	8,159
6	16,317	8,159	8,159
7	16,317	8,159	8,159
8	0	8,159	(8,159)

* AL CALCULAR EL AHORRO FISCAL DE CADA AÑO SE OBTUVO LA CANTIDAD DE: \$ 8,158,50 AJUSTANDOSE AL PESO INMEDIATO SUPERIOR.

** NOTESE QUE EL AHORRO FISCAL EN EL PAGO DE ARRENDAMIENTO DEL AÑO 7 SE OBTIENE HASTA EL AÑO 8.

4-3.- LA TOMA DE DECISIONES EN LA COMPARACION DE ALTERNATIVAS: COMPRAR O ARRENDAR.-

LA DECISION ENTRE COMPRAR O ARRENDAR UN DETERMINADO ACTIVO, SE DEBE BASAR EN LA COMPARACION DE AMBAS ALTERNATIVAS, DONDE MEDIANTE

20).- Para efectos del cálculo de ahorro fiscal, considerar a MYPSA en un nivel tributario del 50%.

EL CALCULO DEL VALOR PRESENTE DE LOS DESEMBOLSOS DE CAJA DE CADA ALTERNATIVA, SE OBTENDRA SU VALOR PRESENTE NETO MAYOR O MENOR, - CON EL CUAL SE IDENTIFICARA QUE OPERACION RESULTA MAS ATRACTIVA. LA TASA DE DESCUENTO O DE OPORTUNIDAD QUE NORMALMENTE SE UTILIZA EN ESTE TIPO DE COMPARACIONES, SE LE DENOMINA TASA DE RENDIMIENTO DE RIESGO CERO O TASA DE RENDIMIENTO SIN RIESGO (POR EJEMPLO, LA TASA DE INTERES PAGADA POR EL BANCO A LOS INVERIONISTAS), LA CUAL ANALIZA EL VALOR DE OPORTUNIDAD DEL DINERO EN UNA DECISION DE FINANCIAMIENTO PARA ARRENDAMIENTO O COMPRA²¹⁾.-

LA FORMA EN QUE SE REALIZA LA COMPARACION DE ALTERNATIVAS, SE INICIA OBTENIENDO EL FACTOR DE VALOR PRESENTE PARA CADA DESEMBOLSO DE CAJA RELACIONADO CON EL ARRENDAMIENTO Y EL PRESTAMO. SE MULTIPLICAN LOS DESEMBOLSOS POR SU FACTOR DE VALOR PRESENTE. LA SUMA DE ESTOS PRODUCTOS REPRESENTARAN EL VALOR PRESENTE DE LOS DESEMBOLSOS DE CAJA, PARA CADA ALTERNATIVA CON LA CUAL YA SE PUEDE ESTABLECER LA COMPARACION.

EJEMPLO:-

UTILIZANDO LOS FLUJOS DE CAJA RELACIONADOS CON EL PRESTAMO Y CON EL ARRENDAMIENTO, OBTENIDOS EN EL CASO DE LA COMPAÑIA MYPSA (INCISOS C Y D DEL PUNTO 4.2.1 ANTERIOR), SE HARA LA COMPARACION A VALOR PRESENTE DE LOS DESEMBOLSOS, PARA SELECCIONAR LA MEJOR ALTERNATIVAS, CONSIDERANDO UNA TASA DE RENTABILIDAD SIN RIESGO DEL 28% ANUAL PARA CADA ALTERNATIVA.

21).- Si se evaluara la decisión de inversión para adquirir un activo, debe considerarse la tasa de riesgo exigida por la empresa para sus inversiones a largo plazo (costo de capital).

A).- OBTENCION DEL VALOR PRESENTE DE LOS DESEMBOLSOS DE EFECTIVO EN EL PRESTAMO.

ANO	DESEMBOLSO DE EFECTIVO	FACTORES DE VALOR PRESENTE *	VALOR PRESENTE DE LOS DESEMBOLSOS
1	8,467	0,781	6,613
2	8,807	0,610	5,372
3	9,268	0,477	4,421
4	9,897	0,373	3,692
5	10,752	0,291	3,129
6	11,913	0,227	2,704
7	13,494	0,178	2,402
8	15,643	0,139	2,174

V.P. DE LOS DESEMBOLSOS EN PRESTAMO: \$ 30,507

* PARA LOCALIZAR EL FACTOR DE V.P. DE 1.00 PESO PARA "N" PERIODOS - CONSULTAR LA TABLA AL ANEXA AL FINAL.

B).- OBTENCION DEL VALOR PRESENTE DE LOS DESEMBOLSOS DE EFECTIVO EL ARRENDAMIENTO.-

ANO	DESEMBOLSO DE EFECTIVO	FACTORES DE VALOR PRESENTE	VALOR PRESENTE DE LOS DESEMBOLSOS
0	16,317	1,000 (*)	16,317
1	8,159	0,781	6,372
2	8,159	0,610	4,977
3	8,159	0,477	3,892
4	8,159	0,373	3,043
5	8,159	0,291	2,374
6	8,159	0,227	1,852
7	8,159	0,178	1,452
8	(8,159)	0,139	(1,134)

V.P. \$ 39,145

V.P. DE LOS DESEMBOLSOS EN ARRENDAMIENTO: \$ 39,145

(*) EL FACTOR DEL VALOR PRESENTE PARA UN PERIODO CERO ES IGUAL A 1,000.

c).- SELECCION DE LA MEJOR ALTERNATIVA.-

RESALTA A PRIMERA VISTA QUE LA ALTERNATIVA DE FINANCIAMIENTO MAS ATRACTIVA, ES LA DE TOMAR DINERO EN PRESTAMO, PORQUE EL VALOR PRESENTE DE SU COSTO ES MENOR QUE EL VALOR PRESENTE - DEL COSTO DEL ARRENDAMIENTO. SI ANALIZAMOS EL AHORRO ADICIONAL O INCREMENTAL QUE SE LOGRARIA PARA LA COMPAÑIA MYPSA CON LA COMPRA DEL TURBOGENERADOR ELECTRICO, ENCONTRAMOS QUE:

V.P. DESEMBOLSOS POR PRESTAMO	\$ 30,507
MENOS: V.P. DESEMBOLSOS POR ARRENDAMIENTO	- 39,145
	<hr/>
AHORRO ADICIONAL O INCREMENTAL: -	\$ <u>8,638</u>

EXISTEN MUCHOS OTROS FACTORES DE NATURALEZA CUALITATIVA E - INCLUSO ALGUNOS ASPECTOS CUANTITATIVOS NO PONDERADOS EN ESTE ANALISIS, PERO QUE EN UN MOMENTO DADO PUEDEN CAMBIAR LA PERSPECTIVA DE FINANCIAMIENTO Y ORIENTAR LA DECISION FINAL A LA UTILIZACION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN LUGAR DE - LA ADQUISICION DEL ACTIVO POR MEDIO DEL PRESTAMO.

POR ULTIMO, LA ADMINISTRACION FINANCIERA DE LAS EMPRESAS, - EN LA PLANIFICACION DE INVERSIONES A LARGO PLAZO, DEBE TOMAR

EN CUENTA TODOS LOS ASPECTOS CUANTITATIVOS Y CUALITATIVOS RELACIONADOS CON UNA DECISION DE ARRENDAMIENTO O COMPRA DE ACTIVOS FIJOS, SIN DESCUIDAR NI EL MINIMO DETALLE PARA QUE, MEDIANTE LA APLICACION DE LAS TECNICAS DE PRESUPUESTACION DE CAPITAL ESTUDIADAS, Y RESPALDADA POR LA OPINION DE SUS EXPERTOS TECNICOS Y FINANCIEROS, PUEDA CONSOLIDAR EL MEJOR CRITERIO DE DECISIONES - QUE SE AJUSTEN A LAS NECESIDADES DE INVERSION DE CADA EMPRESA - EN PARTICULAR.

TABLA A1. EL VALOR PRESENTE DE \$ 1 CON VENCIMIENTO A N. PERIODOS.

AÑO	I N T E R E S E S												
	5%	10%	15%	20%	25%	26%	28%	30%	32%	34%	36%	38%	40%
1	952	909	870	833	800	794	781	769	758	746	735	725	714
2	907	826	756	694	640	630	610	592	574	557	541	525	510
3	864	751	658	579	512	500	477	455	435	416	398	381	364
4	823	683	572	482	410	397	373	350	329	310	292	276	260
5	784	621	497	402	328	315	291	269	250	231	215	200	186
6	746	564	432	335	262	250	227	207	189	173	158	145	133
7	711	513	376	279	210	198	178	159	143	129	116	105	095
8	677	467	327	233	168	157	139	123	108	096	085	076	068
9	645	424	284	194	134	125	108	094	082	072	063	055	048
10	614	386	247	162	107	099	085	073	062	054	046	040	035
11	585	350	215	135	086	079	066	056	047	040	034	029	025
12	557	319	187	112	069	062	052	043	036	030	025	021	018
13	530	290	163	093	055	050	040	033	027	022	018	015	013
14	505	263	141	078	044	039	032	025	021	017	014	011	009
15	481	239	123	065	035	031	025	020	016	012	010	008	006

TABLA A2. EL VALOR PRESENTE DE UNA ANUALIDAD DE \$ 1 POR PERIODO.

I N T E R E S E S

AÑO	5%	10%	15%	20%	25%	26%	28%	30%	32%	34%	36%	38%	40%
1	952	909	870	833	800	794	781	769	758	746	735	725	714
2	1859	1736	1626	1528	1440	1424	1342	1361	1331	1303	1276	1250	1224
3	2723	2487	2283	2106	1952	1923	1868	1816	1766	1719	1673	1630	1589
4	3546	3170	2855	2589	2362	2320	2241	2166	2096	2029	1966	1906	1849
5	4329	3791	3352	2991	2689	2635	2538	2436	2345	2260	2181	2106	2035
6	5076	4355	3784	3326	2951	2885	2759	2543	2534	2433	2339	2251	2168
7	5786	4868	4160	3605	3161	3083	2937	2802	2677	2562	2455	2355	2263
8	6463	5335	4487	3837	3329	3241	3076	2925	2786	2658	2540	2432	2331
9	7108	5759	4772	4031	3463	3366	3184	3019	2868	2730	2603	2487	2379
10	7722	6145	5019	4192	3570	3465	3269	3092	2930	2784	2649	2527	2414
11	8306	6495	5234	4327	3656	3544	3335	3147	2978	2824	2683	2555	2438
12	8863	6814	5421	4439	3725	3606	3387	3190	3013	2853	2708	2576	2456
13	9394	7103	5583	4533	3780	3656	3427	3223	3040	2876	2727	2592	2469
14	9899	7367	5724	4611	3824	3695	3459	3249	3061	2892	2740	2603	2477
15	10380	7606	5847	4675	3859	3726	3483	3268	3076	2905	2750	2611	2484

A P E N D I C E

AL INICIAR ESTA TESIS ALGUN TIEMPO DESPUES DE CONCLUIR MIS ESTUDIOS EN LA FACULTAD, NO IMAGINABA LOS CAMBIOS Y OBSTACULOS A LOS QUE ME IBA ENFRENTAR DURANTE SU DESARROLLO. CARECIA DE BIBLIOGRAFIA ADECUADA, DE TIEMPO DISPONIBLE, HABIA CAMBIADO MI RESIDENCIA PARA IR EN BUSCA DE NUEVOS HORIZONTES PROFESIONALES; PERO LO MAS IMPORTANTE AUN: CARECIA DE EXPERIENCIA ENTONCES Y EN BUENA PARTE HOY EN DIA, ACERCA DE ESTE CAMPO TAN AMPLIO, TAN DELICADO Y TAN COMPLEJO DE LAS INVERSIONES DE CAPITAL. SIN EMBARGO, EL RETO ME PARECIO INTERESANTE Y ARRIESGADO E INICIE MI TRABAJO, EL CUAL HE TERMINADO YA. SU PRESENTACION ES ESCUETA Y ADOLECE DE MULTIPLES DEFECTOS. CON TODO, HE TRATADO DE SEGUIR UNA ESTRUCTURACION LOGICA, MEDIANTE LA CUAL SE HA LLEGADO A LAS SIGUIENTES CONCLUSIONES SOBRE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

C O N C L U S I O N E S

1.- DE LA INTRODUCCION.-

LA DEPRESION ECONOMICA ACTUAL POR LA QUE ATRAVIESAN LOS PAISES ALTAMENTE INDUSTRIALIZADOS, AFECTA SENSIBLEMENTE LA ESTABILIDAD DE LOS PAISES EN VIAS DE DESARROLLO Y MAS AUN, LA SUPERVIVENCIA DE LOS PAISES SUBDESARROLLADOS PEQUEÑOS, PROVOCANDO ESCASEZ DE RECURSOS TECNICOS, MATERIALES Y FINANCIEROS. EN PAISES COMO MEXICO, QUE TIENE QUE OPTIMIZAR HASTA EL ULTIMO CENTAVO DE INFRAESTRUCTURA, ES NECESARIO CONOCER, EVALUAR Y

PLANIFICAR SUS INVERSIONES A LARGO PLAZO, MEDIANTE EL RESPALDO ECONOMICO DE LOS MERCADOS DE VALORES EXISTENTES EN NUESTRO MEDIO. EN ESTA FASE INTRODUCTORIA SE HAN ESTUDIADO SOME--RAMENTE LOS MERCADOS E INTERMEDIARIOS FINANCIEROS QUE LE DAN SOPORTE A LAS EMPRESAS, OFRECIENDOLES DIVERSAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO Y CONSTITUIDAS POR LOS ALTOS INDICES DE LIQUIDEZ DE LOS VALORES QUE SE NEGOCIAN EN NUESTRO MEDIO.

NORMALMENTE EN MEXICO SE EFECTUAN OPERACIONES CREDITICIAS EN SU MAYOR PARTE A PLAZOS RELATIVAMENTE CORTOS, POSTERGANDO O DANDO MENOR IMPORTANCIA A LAS INVERSIONES A LARGO PLAZO, DESPRENDIENDOSE DE ESTAS CONSIDERACIONES QUE EFECTIVAMENTE SI--GUEN HACIENDO FALTA CAPITALES O MEDIOS DE SUBSTITUCION DE INVERSIONES EN NUESTRO PAIS Y QUE UNA DE LAS MAS ATRACTIVAS Y NOVEDOSAS FORMAS DE SUBSTITUCION DE INVERSIONES ES SIN LUGAR A DUDAS: EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

2.- CAPITULO PRIMERO.-

EN ESTA PARTE DE LA TESIS, SE PRESENTAN ALGUNAS DE LAS RESPUESTAS A LA INTERROGANTE DE ¿COMO CONSEGUIR DINERO PARA LA INVERSION?. SE ANALIZAN UNA POR UNA LAS DIVERSAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO TANTO INTERNAS COMO EXTERNAS Y LA FINALIDAD QUE PERSIGUE CADA FORMA DE FINANCIAMIENTO. CABE MENCIONAR LA IMPORTANCIA QUE LE HA DADO EL GOBIERNO FEDERAL ACTUAL AL FOMENTO INDUSTRIAL APORTANDO SUBSIDIOS PARA LA FORMACION E -

INTEGRACION DE LA PEQUEÑA Y MEDIANA INDUSTRIA, TENIENDO COMO INTERMEDIARIOS ALGUNOS DEPARTAMENTOS FINANCIEROS, ENTRE LOS QUE DESTACAN: NACIONAL FINANCIERA, S.A., EL BANCO DE MEXICO Y ALGUNOS FIDEICOMISOS QUE AUXILIAN AL INDUSTRIAL, OTORGANDO LE FINANCIAMIENTO SUFICIENTE PARA SUS OPERACIONES, POR EJEMPLO: EL FONDO DE GARANTIA Y FOMENTO A LA INDUSTRIA (FOGAIN) ESTA SUBSIDIADO POR EL GOBIERNO Y PUEDE OTORGAR HASTA EL - 100% DE FINANCIAMIENTO CON BAJAS TASAS DE INTERES; FOMEX, - FONEI, ETC., SON CLARAS MUESTRAS DE INTERES DEL GOBIERNO FEDERAL PARA FOMENTAR EL ARRAIGO Y LA EXPANSION DE LAS EMPRESAS EN NUESTRO PAIS.

3.- CAPITULO SEGUNDO -

ESTE CAPITULO NOS PRESENTA LOS ORIGENES DEL ARRENDAMIENTO Y LA CLASIFICACION DE LOS TIPOS MAS IMPORTANTES DE ARRENDAMIENTOS: OPERATIVOS Y FINANCIEROS.

EL ARRENDAMIENTO OPERATIVO, TIENE LA CARACTERISTICA DE SER CANCELABLE ANTES DEL TERMINO CONTRATADO Y NO DEBE CONSIDERARSE COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO, YA QUE NO INCURRE EN OBLIGACIONES A LARGO PLAZO, ADEMAS EL PAGO DE LAS RENTAS DEVIENE UNA FORMA PRACTICA DE OBTENER EL USO DE UN ACTIVO POR UN PERIODO RELATIVAMENTE CORTO (2 - 5 AÑOS) PARA REINCORPORARSE A SU DUEÑO AL TERMINO DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

EN CAMBIO EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, QUE FUE EL TEMA PRINCIPAL

-PAL ESTUDIADO, ESTABLECE UN CONTRATO NO CANCELABLE, ES A LARGO PLAZO, IMPLICA UNA OBLIGACION FINANCIERA FIJA POR LOS PAGOS PERIODICOS, SANCIONES Y OTROS ASPECTOS QUE JUNTOS CONVIERTEN AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN UNA INTERESANTE Y ATRACTIVA FUENTE DE FINANCIAMIENTO.

4.- CAPITULO TERCERO.-

LA CARACTERISTICA DE NO SER CANCELABLE Y DE NO REQUERIR UN FUERTE DESEMBOLSO INICIAL. LA GARANTIA DE QUE LOS ACREEDORES DEL ARRENDATARIO NO PODRAN TOCAR EL ACTIVO ARRENDADO POR SER PROPIEDAD DEL ARRENDADOR Y LAS FORMAS DE SUS PAGOS HACEN ATRACTIVO EL ARRENDAMIENTO. ESTE SE CLASIFICA EN: - CONTRATO PRINCIPAL DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y VENTA CON ARRENDAMIENTO POSTERIOR (SALE AND LEASE BACK). MEDIANTE EL PRIMERO, SE OBTIENE EN ARRENDAMIENTO DE UN BIEN DETERMINADO EN BASE A UNA SOLA NEGOCIACION ARRENDADOR-ARRENDATARIO: EL SEGUNDO OFRECE LIQUIDEZ A LA EMPRESA, PORQUE PERMITE LA VENTA DE LOS ACTIVOS A UN ARRENDADOR Y SU ARRENDAMIENTO INMEDIATO A MAS BAJO COSTO. EN ESTE CAPITULO SE ESTABLECE LA CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LA MECANICA PARA SU CELEBRACION, SUS IMPLICACIONES FISCALES, LAS DEDUCCIONES PERMITIDAS Y LA CONSIDERACION POR PARTE DE LAS LEYES HACENDARIAS DE QUE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES UNA FORMA DE COMPRA EN ABONOS Y DEBE DARSELE UN TRATAMIENTO COMO TAL.

5.- CAPITULO CUARTO.-

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO SUSTITUYE LA INVERSION, NO LA ELIMINA. ÉSTO ES, DIFIERE LOS PAGOS DE LA INVERSION A LARGO PLAZO, DE AHI LA AFIRMACION DE QUE ES UNA COMPRA EN ABONOS. LO CIERTO ES QUE EL COSTO DE ESTA DIFERICION DE PAGOS HACE MAS CARA LA ALTERNATIVA DE ARRENDAR, QUE EL COSTO DE COMPRAR EL ACTIVO.

UNA DECISION DE ARRENDAMIENTO O COMPRA, DEBE EVALUARSE MEDIANTE LAS TECNICAS DE PRESUPUESTACION DE CAPITAL EN TERMINOS QUE EXPRESEN SU VALOR A TRAVES DEL TIEMPO. LOS ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS IMPLICAN UNA SERIE DE PAGOS, QUE CONVERTIDOS A SU VALOR PRESENTE Y COMPARADOS CON EL VALOR PRESENTE DE LOS PAGOS EN UN PRESTAMO, SE OBTIENE LA ALTERNATIVA DE MAS BAJO COSTO.

EN ESTE CAPITULO SE PRESENTO UN CASO ESPECIFICO, DONDE LA ALTERNATIVA DE PRESTAMO PARA LA ADQUISICION DE UN ACTIVO FUE MEJOR, DEBIDO A QUE EL VALOR PRESENTE DE SUS DESEMBOLSOS DE EFECTIVO ERA MENOR A LOS RELACIONADOS CON EL ARRENDAMIENTO. SI HUBIERAN SIDO MENORES LOS DESEMBOLSOS DEL ARRENDAMIENTO, ESTA SERIA LA MEJOR ALTERNATIVA.

PARA SELECCIONAR LA ALTERNATIVA DE FINANCIACION ADECUADA A LAS NECESIDADES DE LA EMPRESA, SE DEBEN CONSIDERAR NO SOLO LOS ELEMENTOS DE ANALISIS CUANTITATIVO, SINO TODOS LOS ASPECTOS DE CARACTER CUALITATIVO QUE IMPLICAN UNA DECISION FINANCIERA BASADOS EN LA EXPERIENCIA PROPIA O DE EMPRESAS CON INVERSIONES SIMILARES.

- ESTRATEGIA FISCAL FINANCIERA. 1979-1980.
 - FUENTES DE FINANCIAMIENTO EN MEXICO. SUS PERSPECTIVAS.
 - EL ARRENDAMIENTO : UNA DECISION FINANCIERA.

 - LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.
 - LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
 - LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.
 - CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
- INSTITUTO MEXICANO DE EJECUTIVOS DE FINANZAS. 1980.
 - INSTITUTO MEXICANO DE EJECUTIVOS DE FINANZAS. 1979-1980.
 - LIC. JOAQUIN E. DE LA PEÑA DINGFELDER TESIS PROFESIONAL. UNIV. IBEROAMERICANA. ESCUELA DE CONTADURIA PUBLICA. 1974.
 - LEYES Y CODIGO DE MEXICO, EDIT. PORRUA, S.A. EDIC. 1981.
 - LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. EDIT. PORRUA, S.A. EDIC. 1976, 1980 Y 1981.
 - LEY DE COORDINACION FISCAL. ANAYA EDITORES, S.A. EDIC. 1979.
 - LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. EDIT. PORRUA, S.A. EDIC. 1980.

* * * * *