

308908

1

2ej.



Universidad Panamericana
Escuela de Contaduría
Con estudios incorporados a la U.N.A.M.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DE
FINANCIAMIENTO, SU TRATAMIENTO FISCAL Y
SU REGISTRO CONTABLE.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

T E S I S

Que para optar el Título de
LICENCIADO EN CONTADURIA

presenta

JOSE MANUEL GALLEGOS BARRO

Director de Tesis:
LIC. GABRIEL GONZALEZ

México, D. F.

1992



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

INTRODUCCION	1
CAPITULO I.- ANTECEDENTES Y CARACTERISTICAS GENERALES ...	4
A) Antecedentes Históricos	5
Concepto de Arrendamiento Financiero	6
B) Elementos Esenciales	7
C) Tipos de Arrendamiento	11
D) Tipos de Arrendadoras	14
CAPITULO II.- MARCO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO..16	
A) Según el Código Civil	17
B) Según la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito	20
Facultades propias de la Arrendadora Financiera ...	23
Obligaciones propias del Arrendatario	24
C) Según la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito. 27	
El pagaré	27
CAPITULO III.- DISPOSICIONES FISCALES CONCERNIENTES AL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	29
A) Ley del Impuesto sobre la Renta	30
B) Ley del Impuesto al Valor Agregado	40
C) Ley del Impuesto al Activo	42
D) Código Fiscal de la Federación	43
E) Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles .	45

CAPITULO IV .- EJEMPLO DEL REGISTRO CONTABLE DE UNA
OPERACION DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO 46

Registro contable de las operaciones de
arrendamiento financiero 47

CONCLUSIONES 56

I N T R O D U C C I O N

INTRODUCCION

En todo momento de su vida económica las empresas buscan opciones de financiamiento, ya sea para resolver sus urgentes problemas de liquidez, para poder financiar sus planes para expandirse, o al inicio de sus operaciones para poder arrancar, y otras aplicaciones más.

Siempre ha existido la necesidad de inyectar recursos adicionales a las empresas, y estos recursos por lo general son escasos, caros y difíciles de conseguir.

Para los directores de empresa, su mayor preocupación es allegarse de recursos suficientes, que estos sean oportunos y cuyo costo sea accesible. A la vez que deben tener un margen de seguridad en la utilización de sus líneas de crédito, para poder cubrir cualquier eventualidad independientemente de que institución sea.

Las Arrendadoras Financieras se encuentran dentro de las instituciones proporcionadoras de recursos, como fuentes de crédito y de fondos.

De la gran diversidad de fuentes y de instrumentos de crédito y financiamiento sobresale por su naturaleza particular el arrendamiento financiero, sin restar importancia a cualesquiera otras fuentes de crédito.

Actualmente la época económica en la que vive el país es de suma importancia tomar en cuenta las fuentes de recursos disponibles y tener las suficientes herramientas para evaluarlas desde el punto de vista cuantitativo, e incorporarle todo el conocimiento del medio ambiente y de la realidad de la propia empresa el análisis cualitativo de las diferentes opciones disponibles. Lo que mas pesa en una decisión es el beneficio neto economico real, el menor costo o el ahorro que genere un proyecto o una fuente de recursos, pero sin olvidar el entorno, consecuencias e implicaciones no cuantificables que rodean la decision.

En la época actual se pueden dar momentos de alto riesgo, calma temporal y de turbulencia económica, que aunque estos términos son contradictorios pero coexistentes en la época actual, la toma de una decisión, cualquiera que sea el tema, conlleva un alto riesgo y una gran incertidumbre respecto al resultado futuro de la misma, aunque este riesgo puede ser minimizado utilizando herramientas de análisis cuantitativo y un profundo estudio.

El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento de suma importancia, el cual se ha convertido en una opción de gran utilidad y beneficio para las empresas necesitadas de recursos que financien sus proyectos de inversión.

Razones estas por las que decidí preparar este trabajo de investigación que se inició en Enero de 1991 y se terminó en su gran mayoría el 10 de abril de 1992. |

CAPITULO I
ANTECEDENTES Y CARACTERISTICAS GENERALES

A) ANTECEDENTES HISTORICOS

El nacimiento del Arrendamiento Financiero tuvo lugar en los Estados Unidos de América al término de la segunda guerra mundial, cuando la principal actividad de las industrias estaba enfocada casi exclusivamente a la fabricación de armamento.

La falta de recursos económicos, la escasez de maquinaria y equipo industrial (ya que la existente requería de constantes reparaciones o definitivamente de reemplazo) llevó a estas industrias a rentar bienes de capital necesarios para poder sacar su producción adelante por periodos determinados, con el inconveniente de que al término del contrato tendrían que devolver el equipo rentado, corriendo el riesgo de paralizar su producción, o bien, verse obligados a rentarlos nuevamente.

Fue entonces cuando en el año de 1952 se decidió modificar el tradicional Contrato de Arrendamiento, añadiéndole una cláusula en la que se otorga al cliente la opción de compra del bien arrendado, creando así al Arrendamiento Financiero. Ese mismo año la United States Leasing Corporation nace, siendo la primera empresa en el mundo dedicada esencialmente al desarrollo de esta operación.

El Arrendamiento Financiero, también llamado Leasing para los americanos y Credit Bail para los franceses, ha sido calificado como un moderno método de financiamiento que inició hace aproximadamente veintiocho años, y que ha logrado grandes adelantos, tanto en el volumen de operaciones y procedimientos, como en su rápida expansión mundial, compitiendo con métodos tradicionales de financiamiento.

La internacionalización del Arrendamiento Financiero tiene lugar en distintas fechas y lugares:

- En 1961 - 1962 surge en Canadá, Reino Unido, Suecia, Suiza, Alemania Occidental, Francia y México.
- En 1963 surge en Japón, Finlandia, España, Bélgica, Brasil, Italia, Corea, Indonesia, Venezuela, Filipinas, Australia y Africa.

- En nuestro país la creación de "Arrendadora Interamericana de Arrendamiento, S.A." en 1961, marcó el inicio de las operaciones de Arrendamiento Financiero en México y América Latina. Su fundador fue el Sr. David P. Brandon en compañía de un grupo de inversionistas mexicanos. Posteriormente aparecieron otras compañías dedicadas a esta misma operación las cuales han aumentado día a día en volumen y especialidad.

CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

"El Arrendamiento Financiero es el medio por el cual una persona (Arrendador) permite a otra (Arrendatario) el uso o goce de un bien mediante la celebración de un contrato y a cambio de un pago denominado renta, el cual considerado en su totalidad, deberá ser superior al costo de adquisición de dicho bien, al final del cual el Arrendatario tiene la opción de adquirir el bien, mediante el pago de un precio simbólico"

El Arrendamiento Financiero se puede considerar como la moderna fuente de financiamiento a mediano y largo plazo, que permite a las empresas adquirir bienes de capital sin necesidad de recurrir a las tradicionales formas de financiamiento como los bancos.

B) ELEMENTOS ESENCIALES

Para que un contrato de Arrendamiento Financiero pueda llevarse a cabo se necesita:

- 1) El que haya un acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario
- 2) Que el arrendador se obligue a adquirir determinados bienes concediendo su uso o goce temporal a un plazo forzoso.
- 3) Que el arrendatario (persona física o moral) acepte, pagando rentas (pagos parciales) que puedan cubrir el valor de adquisición del bien, las cargas financieras y demás accesorios.

Una vez vencido el contrato, el arrendatario, puede tomar una de las tres opciones siguientes:

- a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, la cual deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.
- b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.
- c) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

El Arrendamiento Financiero es una fuente de financiamiento de gran importancia y se ha convertido en una opción de gran utilidad y beneficio para las empresas necesitadas de recursos, en cuanto al financiamiento de sus proyectos de inversión.

El que el Arrendamiento Financiero sea utilizado cada vez mas tanto por personas morales así como físicas se debe a que:

- 1) Constituye una herramienta que posibilita al arrendatario el negociar con el arrendador condiciones de entrega y precios mas atractivos, ya que el Arrendamiento Financiero permite, mediante el logro de grandes descuentos pagar de contado el equipo requerido, propiciando con esto un monto menor a financiar y por lo tanto la reducción de las rentas a pagar.

2) Permite preservar el capital de trabajo, es decir, los fondos con que cuenta la empresa se mantienen prácticamente intactos al inicio de la operación, ya que se evitan pagos anticipados importantes, enganches, o la liquidación total del bien adquirido. De esta forma, la liquidez de la empresa no se afecta de manera importante, como sucedería en el caso de una compra de contado o semicontado. Esto permite al arrendatario invertir sus recursos en otras áreas, incrementando la rentabilidad de sus inversiones.

3) Significa un complemento a las líneas de crédito tradicionales: evita que estas no se vean afectadas al negociar con empresas que pueden ser ajenas al sistema bancario nacional, o bien, con arrendadoras de dichos grupos bancarios, contrariando con líneas de financiamiento totalmente distintas, las cuales permiten la no reciprocidad en cuentas bancarias como requisito.

El sistema bancario, al otorgar un crédito refaccionario, y por ser éste un crédito preferente, cierra casi todas las posibilidades adicionales de financiamiento, tanto con la institución otorgante del crédito como ante cualquier otra institución, ya que, por lo general, tratándose de créditos refaccionarios, se grava a la planta industrial íntegramente, como garantía del crédito otorgado. Esto sin embargo no ocurre con el Arrendamiento Financiero, ya que la garantía de este financiamiento la constituyen bienes en arrendamiento, propiedad de la arrendadora.

4) Otorga un crédito del 100% del valor de los bienes, ya que pueden incluirse: Gastos de instalación, Transporte, Importación sin enganches ni compensaciones, a diferencia de otros créditos, que por lo general solo financian hasta el 80%.

5) Empresas solventes pero de limitada liquidez, provocada probablemente por una alta inversión en activos fijos que aun no son totalmente productivos (independientemente de la causa que provoque esa baja productividad), puede vender sus activos fijos o parte de ellos, a alguna arrendadora profesional para que ésta, a su vez, los arriende a la propietaria original, esta última obtendrá entonces la liquidez necesaria para sus operaciones o nuevos proyectos, sin deshacerse de sus activos productivos, ni perder productividad o posibilidades de operación o crecimiento. A esta operación la llamamos "Arrendamiento Ficticio" o "Sale and Lease Back".

6) Puede seleccionarse libremente el plazo del contrato, adecuándolo a las necesidades de tesorería. El plazo debe otorgarse considerando la vida fiscal del bien.

7) En el Arrendamiento Financiero a diferencia del Arrendamiento Puro se tiene la posesión y la futura propiedad del bien:

a) Si se escoge pagar la opción de compra al final del período normal del contrato, la cual equivale a un valor simbólico y no representativo en el costo del equipo.

b) Si se opta por la enajenación a un tercero, se obtiene un beneficio económico importante que reduce el costo total del financiamiento.

c) Si se decide por la continuación del Contrato de Arrendamiento, el monto de las rentas se convierten en una suma irrelevante dentro del flujo de efectivo de la empresa, y tampoco tiene un impacto importante en el costo de la operación.

En el Arrendamiento Puro se tiene la posesión del bien, mas nunca su propiedad y, a pesar de que el importe de las rentas es totalmente deducible, el costo total de la operación puede resultar elevado.

8) Posibilita la depreciación de los equipos arrendados por parte de la empresa arrendataria conforme a las disposiciones fiscales vigentes, lo cual le permite llevar a resultados tanto la depreciación como los gastos financieros relativos a la operación.

Para el Arrendador, el Arrendamiento Financiero representa una actividad de financiamiento, proporcionadora de capital destinado a la adquisición de bienes; esto no significa que el Arrendador actúe como empresa de comercio de equipos, ya que su función consiste mas bien en Arrendar bienes mediante su uso productivo, contribuyendo al aumento de la inversión en Activos Fijos y apoyando al desarrollo económico del país, a cambio, de recibir una renta periódica que cubra:

a) El costo del equipo

b) El costo del financiamiento

c) La utilidad de la arrendadora durante la vigencia del contrato.

El costo de un contrato de Arrendamiento Financiero para una arrendadora esta constituido por:

- a) El valor de los bienes arrendados.
- b) El costo directo de la fuente de recursos de donde este fondeando la operación, de acuerdo a la legislación fiscal vigente y según lo estipulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Sin embargo para poder hablar sobre este segundo punto debemos considerar los siguientes cuatro elementos:

1.- Costo del Equipo, representado por:

1.1) Valor o precio directo del equipo objeto del contrato negociado por el arrendatario en términos de pago de contado.

1.2) Gastos de instalación, traslado, seguros y demás costos de adquisición, siempre y cuando se incluyan dentro de la factura objeto del contrato y sean pagados por la arrendadora.

1.3) Impuestos, derechos y fletes de importación, cuando éstos se incluyan en la factura o sean financiados paralelamente por la arrendadora.

2.- Costo de Financiamiento representado por:

2.1) Costo ponderado de capital de la empresa arrendadora, el cual representa el costo de la intervención de distintas fuentes de financiamiento que toman lugar en la consecución de los recursos.

2.2) Costo intrínseco de la fuente externa de fondeo de la operación en particular, cuando ésta es fácilmente detectable y asignable a un contrato en particular.

3.- Gastos de operación:

3.1) Las arrendadoras tienen estimaciones respecto de las cuotas que corresponden a cada peso financiado del total de gastos de operación de las mismas: gastos administrativos y gastos de ventas. Las cuotas son cargadas al valor del contrato.

4.- Margen de utilidad:

4.1 Por encima del costo del dinero y de los gastos de operación, las arrendadoras, al igual que cualquier otra empresa, tienen la necesidad de generar utilidades, las cuales se cargan porcentualmente al costo total determinado anteriormente.

C) TIPOS DE ARRENDAMIENTO

Puesto que el Arrendamiento es un contrato que se negocia entre el propietario de los bienes (arrendador) y la empresa (arrendatario) a la cual se permite el uso de los bienes durante un período determinado o indeterminado a cambio del pago de una renta específica, sus estipulaciones pueden variar según la situación y las necesidades de cada una de las partes. Es la razón por la cual según la aplicación del arrendamiento tenemos las siguientes modalidades:

I.- Arrendamiento Normal o Puro: No se necesita autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar. Puede ser:

- a) Arrendamiento de Operación
- b) Arrendamiento de Operación Documentado

II.- Arrendamiento Financiero: Es un contrato *suigeneris* que se agrupa dentro de los llamados *innominados* dado que su principio es la yuxtaposición de dos contratos el de arrendamiento y el de compra venta. En este contrato una de las partes se obliga a entregar un bien en un plazo previamente pactado al final del cual transmitirá el dominio a la otra parte a cambio de un precio preestablecido o bien volverá a rentárselo.

- a) Arrendamiento total
- b) Arrendamiento ficticio:
 - +Arrendamiento Neto
 - +Arrendamiento Global

I.- Arrendamiento Normal o Puro:

a) Arrendamiento Puro o de Operación

Las características que distinguen al Arrendamiento de Operación son:

1) Por lo general es cancelable por parte del arrendatario avisando con la debida anticipación y

2) Por lo regular es el arrendador quien se encarga del mantenimiento del activo.

La mayor parte de los arrendamientos de casas o departamentos se llevan a cabo por medio del Arrendamiento de Operación; el inquilino (arrendatario) puede cancelar el contrato dentro de ciertas condiciones y dando aviso con determinados días de anticipación, así como por lo general las reparaciones son por cuenta del casero (arrendador).

A este tipo de arrendamiento se le conoce también como arrendamiento de mantenimiento.

3) El bien debe ser tipo standard (no muy sofisticado)

4) La duración del bien debe ser más o menos larga.

5) Que no sea un bien rápidamente obsolecente o bien que tenga un mercado suficiente.

b) Arrendamiento Puro o de Operación Documentado:

Es similar al anterior, pero cuenta además con títulos crédito a favor del arrendador, los cuales amparan el monto total de las rentas durante la vigencia del contrato.

II.- Arrendamiento Financiero:

a) Arrendamiento Total :

Representa aquel en el que el arrendador puede recuperar el costo total del activo arrendado, y los intereses que le son relativos por el capital invertido en el contrato, a través de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato. El costo total de financiamiento (adicionado con sus gastos de operación y utilidades de la arrendadora) queda cubierto a través de las rentas periódicas del plazo inicial forzoso. La opción de compra de la que hablamos es simbólica ya que en caso de prorroga las rentas a pagar dentro del plazo inicial son insignificantes, así como también lo es la participación de la Arrendadora por la enajenación del bien.

Esta última característica es fundamental cuando se habla de Arrendamiento Financiero: Las arrendadoras deben elaborar sus planes de arrendamiento y cotizaciones al cliente de tal manera que los costos de ambos conceptos sean cubiertos con las rentas pactadas en el contrato.

b) Arrendamiento Ficticio o Sale and Lease Back:

Este contrato se distingue de los demás en cuanto a que el arrendatario es el propietario del bien a arrendar; éste solicita financiamiento a la arrendadora (sobre ese bien) apoyando su capital de trabajo y evitando el tener que desprenderse de su equipo.

Para poder otorgar tal crédito, la Arrendadora deberá enviar un valuador a donde se encuentre el equipo objeto del arrendamiento, con la finalidad de determinar las condiciones en las cuales se encuentra funcionando tal bien y tomar una decisión sobre si debe realizarse el contrato de arrendamiento o no.

Dentro de esta clasificación existen 2 modalidades:

+ Arrendamiento Neto.- Cuando el arrendatario es propietario del bien objeto del Arrendamiento Financiero, debe el arrendatario endosar la factura del bien a la arrendadora o facturarse a ésta (trasladar la propiedad del bien).

+ Arrendamiento Global.- Cuando el arrendatario adquiere el bien objeto del Arrendamiento Financiero por medio de un crédito en el extranjero, el destino del Arrendamiento ficticio, será liquidar tal adeudo al acreedor y contratar Arrendamiento Financiero a largo plazo, mismo que le dará mayor flujo de efectivo a la empresa.
En este caso, puede ocurrir cualquiera de las dos opciones anteriores acerca de la factura del equipo.

Cabe mencionar que dentro de estas modalidades de contrato de Arrendamiento Ficticio, puede establecerse que los gastos relativos al aprovechamiento y conservación del bien, sean a cargo de la Arrendadora, la cual tendrá que considerar dichos gastos dentro del costo total del Arrendamiento.

D) TIPOS DE ARRENDADORAS

Cuando hablamos de una Arrendadora entendemos: una empresa que tiene por finalidad financiar a otra, bienes de capital mediante la celebración de un contrato de Arrendamiento Financiero.

Sin embargo existen diversos tipos de Arrendadoras, las cuales según sus características podemos agrupar en:

a) Arrendadoras Independientes:

Hay muchas, pero son pequeñas, cuentan con un capital de financiamiento reducido, y normalmente se dedican al arrendamiento de una sola línea de productos.
Ej. automóviles, televisores, etc.

b) Arrendadoras de Fabricantes:

Se utilizan para arrendar diversos equipos producidos por fabricantes directos.
Ej. maquinaria y equipo industrial, mobiliario y equipo, equipo de cómputo, equipo de transporte, etc.

c) Arrendadoras de Grupo:

Su fin no es proporcionar Arrendamiento en el mercado, sino proporcionarlo a empresas de su mismo grupo industrial, mismas que se unen para evitar la competencia y acaparar el mercado de ciertos productos.

d) Arrendadoras Financieras:

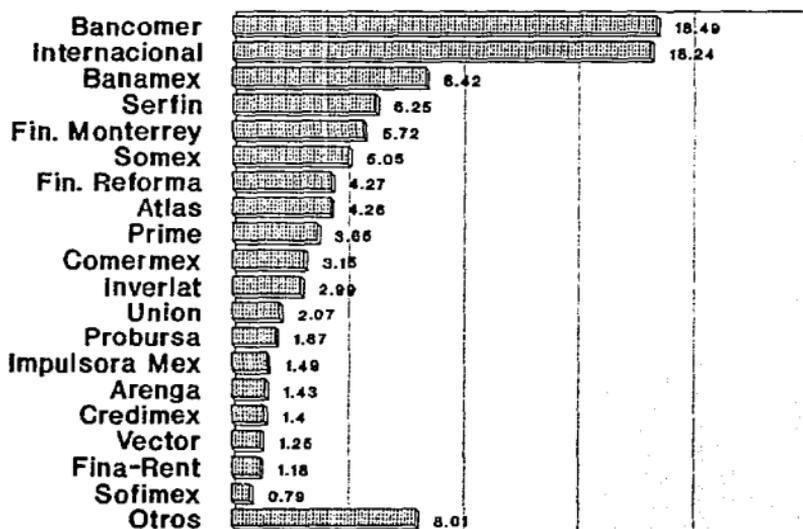
Ellas cuentan con una concesión especial de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como tales.

Existen muchas arrendadoras, mismas que compiten unas contra otras para captar la mayor cantidad de activos a financiar, ofreciendo las tasas de interés mas bajas y los mejores planes de financiamiento en el país.

Entre las arrendadoras con mayor participación en el mercado se encuentran las siguientes:

POSICION EN EL MERCADO

Al 30 de Junio de 1991
(Millones de Pesos)



FUENTE: AMAF

CAPITULO II

MARCO JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

A) CODIGO CIVIL

Un contrato, jurídicamente se define como: "El convenio que crea, transfiere o modifica derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios, los cuales son acuerdos de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. En consecuencia, el contrato se distingue del convenio en que este crea, modifica, transfiere y extingue obligaciones, en tanto que aquel solo crea modifica o transfiere obligaciones"

Art. 1792:

Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Art. 1793:

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

Dentro de un Marco Jurídico y de acuerdo a su naturaleza, el contrato puede clasificarse en:

a) Unilateral:

Según el artículo 1835 del Código Civil, el contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que esta quede obligada.

b) Bilateral:

Según el artículo 1836 del Código Civil, un contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.

c) Oneroso:

Según el artículo 1837 del Código Civil, es aquel en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

d) Gratuito:

Según el artículo 1837 del Código Civil, es aquel en el que el provecho es solamente de una de las partes.

e) Conmutativos:

Según el artículo 1838 del Código Civil un contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

f) Aleatorios:

Según el artículo 1838 del Código Civil, un contrato es aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice.

g) Reales:

Son aquellos que se constituyen por la entrega del bien objeto del contrato.

h) Formales:

Son aquellos en los que la voluntad de las partes por exigencia de la ley, deben externarse bajo cierta forma escrita que ella dispone, so pena de nulidad.

i) Consensuales:

Son aquellos que se perfeccionan y surten sus plenos efectos de derecho entre las partes y frente a terceros por el sólo acuerdo de voluntades, sin necesidad de que éstas revistan forma alguna hablada o escrita, específica, prevista por la ley.

j) Principales:

Son aquellos que existen por sí mismos.

k) Accesorios:

Son los que dependen de un contrato principal y siguen la suerte de éste.

1) Instantáneos:

Se cumplen en el momento en que celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleve a cabo en un sólo acto.

m) De tracto sucesivo:

Son aquellos en el que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado.

La definición de "Arrendamiento" la encontramos en el Código Civil en su artículo 2398:

Art. 2398:

Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un cierto precio.

Así mismo el Código diferencia entre tres tipos de contrato:

1.- Contrato Civil: se determina por exclusión, cuando este no es ni mercantil ni administrativo.

2.- Contrato Mercantil: cuando recae sobre bienes muebles existiendo el propósito de especulación comercial.

3.- Contrato Administrativo: cuando los bienes pertenecen a la federación, a los estados o a los municipios, es decir, cuando se trate de bienes propiedad del estado.

Al Arrendamiento Financiero, se le considera un contrato mercantil, debido a que se realiza con un propósito de especulación comercial. Sus características como contrato son: el ser bilateral, oneroso, conmutativo, real, formal, principal y de tracto sucesivo: "Es un acuerdo de voluntades que se manifiestan por escrito; que origina derechos y obligaciones, provechos y gravámenes por ambas partes, los cuales son conocidos desde la celebración del contrato; se constituye mediante la entrega del bien arrendado, y el cumplimiento del contrato es por un período determinado"

B) LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES
DE CREDITO

En 1981, por primera vez, se introdujeron reformas a la ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito para regular a las Arrendadoras Financieras. Hasta esta fecha habían venido actuando sin un régimen específico y por la naturaleza de sus actividades, constituían un tipo de intermediación financiera, posteriormente se convirtieron en instrumentos complementarios de crédito.

Las arrendadoras, a través de las actividades que realizan, representan una importante intermediación financiera entre la oferta de dinero y la demanda de productos que requieren activos fijos para su explotación productiva durante cierto tiempo, sin la necesidad de adquirir la propiedad de los mismos.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público emite con fundamento en lo dispuesto en los artículos veinticuatro al treinta y ocho de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, las reglas básicas para la operación de las Arrendadoras Financieras Concesionadas.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México y la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, deberán propiciar el funcionamiento del sector Arrendador Financiero como complemento de la banca con el contexto general del Sistema Financiero Mexicano, en apoyo del desarrollo económico del país en donde las pequeñas y medianas empresas son generadoras de empleo y éstas pueden adquirir bienes por medio de arrendamiento financiero que pueden pagarse por sí mismos mediante su uso productivo.

El capital mínimo fijo con que deberán contar las Arrendadoras Financieras será de nueve mil millones de pesos totalmente suscrito y pagado.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público tomando en cuenta las condiciones financieras y económicas del país y la situación del sector arrendador revisará anualmente el referido capital mínimo, tomando en cuenta la opinión de la Comisión Nacional Bancaria.

Dentro de dicha ley, (reformada en 1981 con el fin de regular Arrendadoras Financieras), se regulan las operaciones de toda índole, relacionadas con las actividades que realiza la banca estatizada, así como las empresas particulares en cuanto a actividades directas y auxiliares de crédito:

Art. 1:

La presente ley, regulará la organización y funcionamiento de las Organizaciones Auxiliares de Crédito. Así mismo, se aplicará al ejercicio de las actividades que se reputen en la misma como auxiliares de crédito.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público será el órgano competente para interpretar a efectos administrativos los preceptos de esta ley, y en general, para todo cuanto se refiera a las Organizaciones Auxiliares de Crédito.

Art. 2:

Las Organizaciones Auxiliares Nacionales de Crédito se registrarán por sus leyes orgánicas y, a falta de éstas o cuando en ellas no esté previsto, por lo que establece la presente ley, competará exclusivamente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la instrumentación de las medidas relativas tanto a la organización como al funcionamiento de las Organizaciones Auxiliares Nacionales de Crédito.

Art. 3:

Se consideraran Organizaciones Auxiliares de Crédito las siguientes:

- 1.-Almacenes Generales de Depósito
- 2.-Arrendadoras Financieras
- 3.-Sociedades de ahorro y préstamo
- 4.-Uniones de Crédito
- 5.-Empresas de Factoraje Financiero

Los ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO, tendrán por objeto el almacenamiento, guarda o conservación de bienes o mercancías y la expedición de certificados de depósito y bonos de prenda. También podrán realizar la transformación de las mercancías depositadas a fin de aumentar el valor de éstas, sin variar esencialmente su naturaleza. Solo los "Almacenes Generales de Depósito" estarán facultados para expedir certificados de depósito y bonos de prenda.

Las sociedades que se constituyen como ARRENDADORAS FINANCIERAS, tendrán por objeto el adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física y moral, obligándose esta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad determinada o determinable en dinero que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que señala el Artículo 27 de esta ley.

Al establecer el plazo forzoso a que hace mención el párrafo anterior, se deberá tomar en cuenta las condiciones de liquidez de la Arrendadora, en función de los plazos de los financiamientos que, en su caso, hayan contratado para adquirir los bienes.

Los contratos de Arrendamiento Financiero, deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de un notario público, corredor público titulado, o cualquier otro federatario público, y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes.

Las SOCIEDADES DE AHORRO Y PRESTAMO, serán personas morales con personalidad jurídica y patrimonio propios, de capital variable, no lucrativas, en las que la responsabilidad de los socios se limita al pago de sus aportaciones. Tendrán por objeto la captación de recursos exclusivamente de sus socios.

Las UNIONES DE CREDITO, tendrán por objeto, el facilitar el uso de crédito a sus socios y prestar su garantía o aval, conforme a disposiciones legales y administrativas aplicables a los créditos que contraten sus socios, de quienes exclusivamente podrán recibir: préstamos a título oneroso sujetos a los términos y condiciones sobre montos, plazos, intereses y demás características que mediante disposiciones de carácter general señala la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tomando en cuenta primero las opiniones de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y el Banco de México.

Con las mismas limitaciones que esta ley establece para los socios de las Uniones de Crédito, pueden obtenerse préstamos de Instituciones de Crédito, Compañías de Crédito, Compañías de Seguros, Compañías de Fianzas, etc. así como también de sus proveedores a un plazo no mayor de ochenta días, y renovable por una sola vez.

En operaciones para adquirir maquinaria o bienes inmuebles, los plazos se ajustarán a los que consignan para los créditos refaccionarios.

Las sociedades que disfrutan de autorización para operar como empresas de FACTORAJE FINANCIERO, tendrán por objeto, el convenir con el cliente en adquirir derechos de crédito que éste tenga a su favor por un precio determinado o determinable, en moneda nacional o extranjera, independientemente de la fecha y forma en que se pague, siendo posible pactar cualquiera de las modalidades siguientes:

a) que el cliente no quede obligado a responder por el pago de los derechos de crédito transmitidos a la empresa de Factoraje Financiero.

b) que cliente quede obligado solidariamente con el deudor a responder por el pago puntual y oportuno de los derechos de crédito transmitidos a la empresa de Factoraje Financiero.

El Arrendamiento Financiero desde un punto de vista jurídico, se le considera, como una actividad de crédito, dado que se le nombra en el Artículo 2 de la ley, definiendo cuales son las organizaciones auxiliares de crédito y en el capítulo II del Título II, incluyendo a las Arrendadoras Financieras como tales.

Para constituirse como Arrendadora Financiera, se requerirá la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Esta autorización podrá ser otorgada o denegada discrecionalmente por dicha Secretaría, o la Comisión en su caso, según la apreciación sobre la conveniencia de su establecimiento, y será por su propia naturaleza, intransferibles. Esta deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación, así como las modificaciones a la misma.

Solo las Arrendadoras Financieras que gocen de esta autorización, podrán operar como tales.

FACULTADES PROPIAS DE LA ARRENDADORA FINANCIERA:

El objetivo principal de una Arrendadora es la intermediación financiera entre la oferta de dinero y la demanda de productos que requieren activos fijos para su explotación productiva durante cierto tiempo, sin la necesidad de adquirir la propiedad de los mismos.

Entre otras facultades, toda Arrendadora tiene la capacidad para:

- 1.-Celebrar contratos de Arrendamiento Financiero
- 2.-Adquirir bienes para darlos en Arrendamiento Financiero.
- 3.-Adquirir bienes del futuro Arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en Arrendamiento Financiero.
- 4.-Obtener préstamos y créditos de Instituciones de Crédito y de seguros del país o de entidades financieras del exterior, destinados a la realización de las operaciones que se autoricen, así como la de obtener préstamos y créditos de proveedores, fabricantes o constructores de los bienes objeto del Arrendamiento Financiero.
- 5.-Obtener préstamos y créditos de Instituciones de Crédito del país o entidades financieras del exterior, para cubrir necesidades de liquidez, relacionados con su objeto social.
- 6.-Descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos provenientes de los contratos de Arrendamiento Financiero, o de las operaciones autorizadas a las Arrendadoras con las personas de las que reciben financiamiento.
- 7.-Constituir depósitos, a la vista y a plazo, en Instituciones de Crédito y bancos del extranjero, así como adquirir valores aprobados para el efecto por la Comisión Nacional de Valores.
- 8.-Adquirir muebles e inmuebles destinados a sus oficinas.
- 9.-Actuar como operación análoga al Arrendamiento Puro.

Puede establecerse, que la entrega de los bienes, objeto del Arrendamiento sean directamente entregados al Arrendatario, teniendo éste únicamente, que dar razón a la Arrendadora de esta entrega. El establecimiento de la obligación de pago de las rentas por parte del Arrendatario, se inicia desde el momento en que el contrato de Arrendamiento es firmado, aunque los bienes, objeto del Arrendamiento, no estén aun en posesión del usuario.

OBLIGACIONES PROPIAS DEL ARRENDATARIO :

- 1.-El Arrendatario deberá escoger el bien que desea utilizar, describiéndolo al proveedor, fabricante o constructor, según su elección.

2.-El Arrendador, deberá servirse de los bienes, solamente para el uso convenido, o conforme a su naturaleza y destino, ya que de lo contrario, es responsable de los daños que sufran, haya sido por su culpa, negligencia, o aquellas de sus empleados o terceros.

3.-El Arrendatario deberá encargarse de la conservación de los bienes para su uso normal, el mantenimiento y reparaciones de los mismos, salvo que se convenga algún pacto en contrario.

4.-La adquisición de refacciones e implementos que se adicionen a los bienes objeto del contrato, serán considerados incorporados a éstos y consecuentemente, serán sujetos a los mismos términos y condiciones del contrato.

5.-El Arrendatario, deberá asumir la responsabilidad en caso de hallar vicios o defectos ocultos dentro de los bienes que impidan su uso parcial o total, para lo cual deberá ejercer todos los derechos que como comprador tenga en contra del vendedor.

6.-El Arrendatario, deberá asumir la responsabilidad en caso de pérdida parcial o total de los bienes por: robo, destrucción o daño, aun en caso de fuerza mayor o caso fortuito, deberá asegurar los bienes.

En el supuesto caso en que llegasen a presentar situaciones como las señaladas anteriormente, el Arrendatario no quedará liberado del pago de sus rentas o mensualidades, este deberá cubrir las en la forma en que se haya convenido inicialmente.

Los bienes objeto del Arrendamiento Financiero deberán contar con un seguro o garantía que cubra, por lo menos: riesgos de construcción, de transportación, de recepción e instalación, así como daños o pérdida total o parcial por motivo de su posesión o uso. Deben considerarse también riesgos o responsabilidades de tipo civil o profesional que puedan nacer en virtud de la explotación o goce de los propios bienes ya que pueden causarse daños a terceros, en su persona o su propiedad.

El seguro o garantía que se contrate, deberá señalar como primer beneficiario a la Arrendadora Financiera, ya que el importe de las indemnizaciones debe cubrir los saldos pendientes del contrato asignado, o las responsabilidades a que queda obligada como propietaria de los bienes.

Respecto a la vigencia del contrato, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito estipula que debe pactarse forzosamente un plazo; disposición que prevee entre otras cosas el caso de los bienes muebles tangibles, que por su misma naturaleza solo pueden aprovecharse durante cierto tiempo: la vida útil que les es estimada.

En relación a la forma de pago, esta misma Ley estipula que el Arrendatario, puede otorgar a la orden de la Arrendadora Financiera, uno o varios pagarés, según se convenga, y cuyo importe total corresponda al monto original de la inversión, es decir, la cantidad que se hubiese pactado como valor del bien en el contrato respectivo o por concepto de una renta global, siempre y cuando sus vencimientos no sean posteriores al plazo del Arrendamiento Financiero y que se haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados.

C) LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO

Fue el 27 de agosto de 1932, cuando se publicó por primera vez en el Diario Oficial de la Federación, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, siendo México el primer país de América Latina que promulgó una ley que regulará de manera especial los "Títulos de Crédito". Esta ley dispone sobre las diversas clases de Títulos de Crédito, Títulos Nominativos, Títulos al portador, Letras de cambio, Pagares, Cheques, Certificados de participación, Certificados de depósito, Bonos de prenda, Aplicación de leyes extranjeras en materia de Títulos de Crédito. En cuanto a las Operaciones de Crédito, dispone también sobre Operaciones de reporto, Operaciones de depósito, Operaciones de descuento de crédito en libros y Operaciones de fideicomiso.

El Artículo 5o de dicha ley define los títulos de crédito como: "documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna". Esta definición es similar a la del tratadista italiano Vivante, sin embargo se diferencia, en cuanto a que éste último incluye el carácter de la Autonomía, el cual reviste de toda eficacia la función del Título de Crédito, dándole al mismo, seguridad en su existencia jurídica, certeza en su realización aún contra las excepciones que pudieran ser opuestas a los poseedores anteriores.

Para poder otorgar o suscribir Títulos de Crédito, se necesita de "Representación", adquirida mediante la inscripción debida ante el Registro Público de Comercio, o mediante la declaración escrita dirigida al tercero con quien habrá de contratar el Representante. Aquella persona que acepte, certifique, otorgue, gire, emita, endose o por cualquier otro concepto suscriba un Título de Crédito de nombre de una persona física o moral, sin poder bastante o sin las facultades legales para hacerlo, se obligará personalmente como si hubiera obrado en nombre propio.

EL PAGARE

Podemos definirlo como "El título valor de contenido crediticio de dinero, en virtud del cual el librador o suscriptor, promete pagar incondicionalmente en la fecha de

vencimiento, una determinada cantidad de dinero al tenedor".

Este se comenzó a utilizar al mismo tiempo que la letra de cambio; el pagaré, ya que ocultaba la estipulación de intereses con su emisión, reconociendo la deuda comercial que habría de pagarse en el mismo lugar de la emisión, pronto adquirió gran difusión y posteriormente se consideró como una prueba del llamado "Cambio muerto, seco o adulterino". (fue documento probatorio del contrato de cambio).

En el artículo 170, aparecen algunas características importantes, de las cuales no puede prescindir este documento:

- 1) La mención de ser pagaré.
- 2) La promesa incondicional de pagar una suma determinada de dinero.
- 3) El nombre de la persona a quien ha de hacerse el pago.
- 4) La fecha y el lugar en que se suscribe el documento.
- 5) La firma del suscriptor o de la persona que firme a su ruego o en su nombre.

Son disposiciones aplicables al pagaré: el pago, las formas de vencimiento, el beneficiario, la suscripción, el endoso, el aval, el protesto, las acciones cambiarias, causales y de enriquecimiento, así como el hecho de pactar intereses dentro de él.

Respecto a los pagarés suscritos como consecuencia de la celebración del contrato de Arrendamiento Financiero, el artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito señala: " La arrendataria podrá otorgar a la orden de la Arrendadora Financiera, uno o varios pagarés según se convenga, cuyo importe total corresponda al precio pactado por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del Arrendamiento Financiero y que se haga constar en tales documentos su procedencia de manera que queden suficientemente identificados".

La transmisión de éstos títulos implica el traspaso de la parte correspondiente de los derechos derivados del contrato de Arrendamiento Financiero y demás derechos accesorios en la proporción que correspondan. La suscripción y entrega de éstos títulos de crédito no se consideran como pago de la contraprestación ni de sus parcialidades.

CAPITULO III
DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES

A) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

La legislación que rige actualmente la operación explícita del Arrendamiento Financiero se encuentra clara y explícitamente incluida dentro del cuerpo de la ley.

A continuación procederemos a mencionar y explicar todos aquellos artículos que afecten tanto al arrendador, como al arrendatario respectivamente:

Artículos concernientes a la Arrendadora:

Recurriendo al orden en que aparecen los artículos y temas que afectan fiscalmente a la Arrendadora, iniciaremos este apartado por aquellos que nos definen el concepto de intereses para contratos de Arrendamiento Financiero:

Art. 7-A. En los contratos de Arrendamiento Financiero, se considerará como interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión. Cuando los créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de Arrendamiento Financiero, se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquiera otra forma, se considerará el ajuste como parte del interés devengado.

Es así como los intereses que se devengan a favor de la Arrendadora en los términos del citado artículo 7'A, así como su cartera de cuentas o documentos por cobrar por concepto de Arrendamientos Financieros, serán conceptos que esta deberá de considerar para el cálculo de su componente inflacionario de créditos.

Es necesario para la empresa Arrendadora, contabilizar todos aquellos ingresos provenientes de contratos de Arrendamiento Financiero, de esta manera, en el artículo 16 fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se establece la fecha en que se deben considerar los ingresos obtenidos por parte del arrendador.

Art. 16.- Para efectos de los ingresos acumulables, se considera que estos se obtienen, en aquellos casos no previstos en otros artículos de la misma ley, en las fechas que se señalan.

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

Cuando durante el ejercicio del contribuyente, éste hubiese optado por considerar como ingreso obtenido únicamente la parte del precio pactado exigible o cobrado en el mismo, y enajene los documentos pendientes de cobro provenientes de contratos de Arrendamiento Financiero de enajenaciones a plazo o los dé en pago, deberá tomar en cuenta el acumular la cantidad pendiente como ingreso obtenido en el ejercicio de la enajenación o dación en pago.

El Arrendador en síntesis tiene dos opciones para calcular los ingresos fiscales de su ejercicio:

1) Considerar el valor total de los contratos realizados durante el ejercicio como ingresos del mismo, o

2) Considerar como ingreso la proporción exigible a los Arrendatarios de cada contrato durante el ejercicio, es decir, serán considerados como ingresos del Arrendador las rentas vencidas durante el ejercicio fiscal de que se trate, por la totalidad de los contratos vigentes.

Una vez elegida cualquiera de las dos opciones anteriores, la Arrendadora deberá de aplicarla a la totalidad de los contratos. Si desea cambiarla podrá hacerlo siempre y cuando hayan transcurrido ya, cuando menos cinco años desde el último cambio o primera decisión.

Cuando el cambio quiera realizarse antes del tiempo prescrito (5 años), deberá cumplirse con los requisitos que establece el artículo 10 del Reglamento del Impuesto Sobre la Renta.

Refiriéndonos ahora a las deducciones que podrá efectuar la Arrendadora, haremos referencia a la fracción II del artículo 22 de esta Ley:

Art. 22.- Las adquisiciones de mercancías, así como de materias primas, productos semiterminados o terminados que utilicen para prestar servicios, fabricar bienes o para enajenarlos, disminuidos con las devoluciones, descuentos y bonificaciones sobre las mismas efectuadas inclusive en ejercicios posteriores.

Con respecto a la deducción de adquisiciones en Arrendamiento Financiero y de acuerdo al artículo 30 de la ley del ISR, los contribuyentes que celebren estos contratos y opten por acumular como ingresos solamente la parte del precio exigible durante el ejercicio calcularán la deducción a que se refiere el artículo 22 fracción II, citada en párrafos anteriores, conforme a lo siguiente:

I.- Al término de cada ejercicio, el contribuyente calculará el por ciento que represente el ingreso percibido en dicho ejercicio por el contrato de Arrendamiento Financiero que corresponda, respecto del total de pagos pactados por el plazo inicial forzoso. Tanto el ingreso como los pagos pactados, no incluirán los intereses derivados del contrato de Arrendamiento.

II.- La deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta ley que se hará en cada ejercicio, por los bienes objeto del contrato de Arrendamiento Financiero a que se refiere este artículo, será la que se obtenga de aplicar el por ciento que resulte conforme a la fracción I de este artículo 30, al valor de adquisición del bien de que se trate.

De igual manera, se considerarán ingresos gravados los que se deriven de las opciones del contrato en el ejercicio en que hayan vencido.

Resumiendo, de acuerdo con la acumulación de ingresos que haya elegido la Arrendadora Financiera, será el procedimiento de deducción del costo de los mismos:

a) Si se acumula la totalidad de los ingresos de los contratos celebrados durante el ejercicio, se deducirá la totalidad del costo de los mismos.

b) Si se acumula el importe de las rentas vencidas durante el ejercicio, se aplicará el costo proporcional de las mismas, de acuerdo con el procedimiento planteado en el citado artículo 30 de esta ley.

Por otra parte, las comisiones o remuneraciones a empleados o a terceros que estén condicionadas al cobro de los abonos en las enajenaciones a plazo o en los contratos de Arrendamiento Financiero en los que hayan intervenido, serán deducibles en el ejercicio en que dichos abonos o ingresos se cobren de acuerdo con la fracción XIX del artículo 24 de esta Ley.

De acuerdo al artículo 103, la Arrendadora no efectuará la retención por enajenación de bienes muebles diversos de títulos valor o de partes sociales, cuando el monto de la operación sea menor a cuarenta y cinco millones de pesos.

Ejemplo de deducción del costo:

Se contrata en Junio de 1991 una operación de Arrendamiento Financiero por un equipo de computo con las siguientes características:

Valor del equipo	\$ 250,000,000
Tasa de interés (CPP Mayo + 8.5)	31.60 %
Plazo	2 años
Opción de compra	1 %
Mensualidad	\$ 14,184,928

La tasa de interés será variable y las rentas, mensualidades vencidas sobre saldos insolutos con amortizaciones de capital mensuales.

Considerando que la operación se pacto en el mes de junio de 1991, son exigibles siete rentas durante el ejercicio:

Ingresos Percibidos - Intereses

Total de Pagos - Intereses

99,294,498	-	41,690,219	=	57,604,279	=	23.0417%
340,438,278	-	90,438,278	=	250,000,000		

Monto total del contrato	=	250,000,000
	x	23.0417 %

Costo deducible durante el ejercicio	57,604,277
	=====

Total de costo amortizado según tabla (7 rentas)	57,604,277
	=====

Tabla de Amortización de Arrendamiento Financiero *

periodo	Saldo Insoluto	Intereses	Mensualidad	Amortización
1	\$250,000,000	\$6,583,333	\$14,184,928	\$7,601,595
2	242,398,405	\$6,383,158	\$14,184,928	\$7,801,770
3	234,596,635	\$6,177,711	\$14,184,928	\$8,007,217
4	226,589,418	\$5,966,855	\$14,184,928	\$8,218,074
5	218,371,344	\$5,750,445	\$14,184,928	\$8,434,483
6	209,936,861	\$5,528,337	\$14,184,928	\$8,656,591
7	201,280,271	\$5,300,380	\$14,184,928	\$8,884,548
8	192,395,723	\$5,066,421	\$14,184,928	\$9,118,508
9	183,277,215	\$4,826,300	\$14,184,928	\$9,358,628
10	173,918,587	\$4,579,856	\$14,184,928	\$9,605,072
11	164,313,515	\$4,326,923	\$14,184,928	\$9,858,006
12	154,455,509	\$4,067,328	\$14,184,928	\$10,117,600
13	144,337,909	\$3,800,898	\$14,184,928	\$10,384,030
14	133,953,879	\$3,527,452	\$14,184,928	\$10,657,476
15	123,296,403	\$3,246,805	\$14,184,928	\$10,938,123
16	112,358,280	\$2,958,768	\$14,184,928	\$11,226,160
17	101,132,120	\$2,663,146	\$14,184,928	\$11,521,782
18	89,610,338	\$2,359,739	\$14,184,928	\$11,825,189
19	77,785,148	\$2,048,342	\$14,184,928	\$12,136,586
20	65,648,562	\$1,728,745	\$14,184,928	\$12,456,183
21	53,192,379	\$1,400,733	\$14,184,928	\$12,784,196
22	40,408,184	\$1,064,082	\$14,184,928	\$13,120,846
23	27,287,338	\$718,567	\$14,184,928	\$13,466,362
24	13,820,976	\$363,952	\$14,184,928	\$13,820,976

		\$90,438,278	\$340,438,278	\$250,000,000
=====				

Considerando una tasa de interés sin variación

Artículos Concernientes a la Arrendataria:

Para la Arrendataria se aplica de igual manera el concepto de intereses: la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión. Estos intereses a cargo o pagados, menos el componente inflacionario de las deudas derivadas de los contratos de Arrendamiento Financiero de acuerdo al artículo 7-B, fracción V, darán como resultado el interés deducible a que el Arrendatario tiene derecho.

Es así como el componente inflacionario de las deudas por Arrendamiento Financiero, se calculará, multiplicando el factor de ajuste mensual por la suma de los saldos diarios del mes, entre los días del mes de las deudas contratadas con el sistema financiero.

Para el caso de la Arrendataria, la Ley del ISR regula el procedimiento de deducción del costo de los contratos de Arrendamiento Financiero de acuerdo al siguiente artículo:

Art. 48.- Tratándose de contratos de Arrendamiento Financiero, el Arrendatario considerará como monto original de la inversión, la cantidad que se hubiese pactado como valor del bien en el contrato respectivo.

Esta ley según lo que expresa, considera a las rentas y el monto original del contrato de Arrendamiento Financiero desde dos puntos de vista:

a) Uno, considerado como parte integrante del activo fijo del Arrendatario, sujeta a los porcentos de depreciación fiscal marcados en los artículos 44 y 45 de esta ley, calculada esta proporción de acuerdo con el valor del bien o monto original de la inversión, y

b) Otro como complemento de la anterior para llegar a la totalidad de las rentas pactadas, se le considera carga financiera del contrato, por la adquisición del equipo capitalizable, cargable a resultados durante la vigencia inicial forzosa del contrato, lo que significa que los intereses se deducirán conforme se devenguen, vía el proceso de componente inflacionario.

Ejemplo de deducciones Fiscales del Arrendamiento Financiero

Año	Depreciación	+	Intereses	=	Total
1	62,500,000	+	64,557,053	=	127,057,053
2	62,500,000	+	25,881,225	=	88,381,225
3	62,500,000	+		=	62,500,000
4	62,500,000	+		=	62,500,000
	-----		-----		-----
	250,000,000		90,438,278		340,438,278

* En la depreciación no se está considerando la actualización de ésta a la que se tiene derecho.

Como complemento al Art. 48, el Art 50 se refiere al cómo se debe deducir los pagos hechos al final del contrato, según la opción ejercida al final del mismo:

Art. 50.- Cuando en los contratos de Arrendamiento Financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará lo siguiente:

I.- Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.

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

Ejemplo del tratamiento de las opciones terminales al término del Arrendamiento Financiero.

Compra de los bienes

Opción de Compra \$ 2,500,000
\$ 2,500,000 / 2 años = 1,250,000

Deducción

Año	Depreciación
1	\$ 62,500,000
2	62,500,000
3	63,750,000
4	63,750,000

252,500,000

Ejemplo del Tratamiento de las opciones terminales al término del Arrendamiento Financiero.

Enajenación de los Bienes a un tercero

Participación	\$ 4,000,000	
Total del Contrato		\$ 340,438,278
- Dedución por los 2 años anteriores		
Intereses	\$ 90,438,278	
Depreciación	\$ 125,000,000	\$ 215,438,278
	-----	-----
Saldo pendiente de deducir al término del contrato		\$ 125,000,000
- Participación en la enajenación de los bienes.		\$ 4,000,000

Cantidad a deducir al término del contrato		121,000,000
		=====

B) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Para efectos del Arrendamiento Financiero, es aplicable el Art. 12, el cual designa cómo debe calcularse tal impuesto:

Art. 12.- Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considerará como valor del bien el precio pactado así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro. En caso de que no exista precio pactado se tomará el valor de mercado que tengan los bienes, o bien el avalúo.

En las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el reglamento de esta ley. Tratándose de Arrendamiento Financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del Reglamento de esta Ley, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses.

Así mismo y para efectos también del Arrendamiento Financiero queda regulado en el Art. 25 (del Reglamento de la ley del Impuesto al Valor Agregado) la posibilidad de diferir tal impuesto:

Art. 25.- Tratándose de Arrendamiento Financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda conforme sean exigibles los abonos.

Lo dispuesto en este artículo será aplicable siempre que para efectos del impuesto sobre la renta el contribuyente opte por considerar como ingreso acumulable el que efectivamente le hubiese sido pagado conforme a lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

De acuerdo al Art. 12, el Arrendamiento Financiero es una forma de enajenación y esta Ley lo considera una figura legal por el hecho de transferir la propiedad del bien en concordancia con otras leyes fiscales, de esta manera, la base gravable sobre la cual se calculará este impuesto será el valor del bien y siguiendo lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley del ISR, el valor del bien será el monto original de la inversión.

Para comprenderlo más claramente, ejemplificaremos con el siguiente caso:

Monto Original de la Inversión \$ 250,000,000
x 10 %

Iva a pagar al inicio del contrato \$ 25,000,000

El impuesto a diferirse, se calculará sobre el monto de la carga financiera.

1a: Renta

Renta = Amortización + Intereses
\$ 14,184,928 = \$ 14,184,928 + \$ 6,583,333

x 10%

\$ 658,333

Integración de la 1a. renta

Renta \$ 14,184,928

Iva 658,333

Total \$ 14,843,261
=====

El Arrendatario podrá acreditar el IVA sobre el importe de la inversión desde la fecha en que se firma el contrato y mes tras mes el IVA que corresponda a los intereses de las rentas.

C) LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO

La presente ley determina como sujetos obligados a pagar dichos impuestos a las personas físicas que realicen actividades empresariales y a las personas morales, residentes en México, por el activo que tengan, cualquiera que sea su ubicación. Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, están obligados al pago del impuesto por el impuesto atribuible a dicho establecimiento.

Las personas no incluidas en los rubros anteriores, que otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en la actividad de otro contribuyente (persona física con actividad empresarial o moral residente en México) están obligadas al pago del impuesto, únicamente por esos bienes.

Según el Art. 6, las personas ajenas al pago del Impuesto al Activo, son aquellas no contribuyentes del Impuesto sobre la Renta, así como las empresas componentes del sistema financiero, entendiéndose como éste todas aquellas Instituciones de Crédito, de Seguros y de Fianzas, las Organizaciones Auxiliares de Crédito (Arrendadoras Financieras) y las Casas de Bolsa, ya sean residentes en México o en el extranjero.

El Arrendatario entonces, tendrá la obligación de considerar como propios los activos enajenados a través de Arrendamiento Financiero, por existir la opción de compra dentro del contrato y proceder a pagar el impuesto por estos, liberando a la Arrendadora de pagar el 2% de dichos activos.

En resumen, las Arrendadoras Financieras no pagaran impuesto al activo por aquellos bienes que se hayan adquirido bajo el esquema de Arrendamiento Financiero, pero sí tendrán que hacerlo por aquellos activos que se adquieran para destinarlos al Arrendamiento Puro.

D) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

En su capítulo único de disposiciones generales dentro del título primero, determina, tanto a las personas físicas como morales, la obligación de contribuir a los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas.

El artículo 14 del presente Código define como actividades consideradas de enajenación: la transmisión de propiedad (aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado) y aquellas que se realizan mediante el Arrendamiento Financiero.

Como podemos apreciar en los párrafos anteriores, se encuentra bien definida y tipificada dentro de las leyes Mexicanas la operación de Arrendamiento Financiero como enajenación a plazo, donde el cliente deba ser el público en general, deba diferirse más del 35% del valor del bien para después del sexto mes y deba el plazo pactado exceder de 12 meses.

El 31 de diciembre de 1981, por reforma del artículo 15, publicada esta en el Diario Oficial de la Federación, quedan definidos este tipo de contratos, bases y requisitos que deben contener para existir como tales:

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

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

a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.

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

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

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

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

4) Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponde al pago de intereses.

Como podemos darnos cuenta en los citados artículos del Código Fiscal de la Federación se reglamenta expresamente el contrato de Arrendamiento Financiero. Siendo una operación que cuenta ya con 30 años de funcionar en México, ha ido aumentando en volumen y cantidad; estabilidad en las Arrendadoras para seguir operando y estabilidad en las Arrendatarias para poder planear adecuadamente sus finanzas en tiempos donde las fuentes de financiamiento son escasas.

E) LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

La LISAI, establece en su artículo 2o. que estarán exentas al pago del impuesto, todas aquellas adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de Arrendamiento Financiero.

CAPITULO IV

EJEMPLO DEL REGISTRO CONTABLE DE UNA OPERACION DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

EJEMPLO DEL REGISTRO CONTABLE DE UNA OPERACION DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Precio de contado de un equipo específico	\$900,000,000
Costo de producción	\$600,000,000
Vida útil	4 años
Valor al final de la vida útil	0
Tasa implícita del contrato	27.5 %
Plazo del contrato	3 años
Fecha del contrato	31 de diciembre

CLAUSULAS DEL CONTRATO

- El contrato es no cancelable, incluye tres anualidades de \$478,232,254 cada una, pagaderas al final de cada año, e inclusive una opción de compra, al final del tercer año, del 1% o sea \$ 9,000,000
- Si no ejerce la opción de compra, el bien es regresado al arrendador.

OTROS SUPUESTOS:

- La tasa de interés general en el que utilizamos fué CPP de diciembre mas 8.5 puntos. La cual sería 18.98 CPP de diciembre mas 8.5 lo cual nos daría 27.5% aproximadamente.

ANALISIS DEL PROBLEMA PARA EL ARRENDADOR

- Cálculo de las rentas anuales:

Fórmula Anualidad = Valor presente

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

$$\begin{aligned} \text{Cálculo Anualidad} &= 900,000,000 \\ &\frac{1 - (1 + .275)^{-3}}{.275} \end{aligned}$$

$$\text{Anualidad} = \$ 478,232,254$$

- Cálculo valor presente de la opción de compra:

$$\begin{aligned} \text{Fórmula} \quad \text{Valor presente} &= \frac{\text{Valor futuro}}{(1 + i)^n} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Cálculo} \quad \text{Valor presente} &= \frac{9,000,000}{(1 + .275)^3} \end{aligned}$$

$$\text{Valor presente} = \$4,342,221$$

- Resumen de valores presentes:

	Valor presente	Pesos Mínimos
Monto de las rentas	\$ 900,000,000	\$ 1,434,696,763
Opción de compra	4,342,221	9,000,000
Suma	\$ 904,342,221	\$ 1,443,696,763

- Se trata de un contrato de arrendamiento capitalizable, tipo venta, puesto que la opción de compra es a un precio reducido. Se supone que no hay costos futuros para el arrendamiento, y el cobro de los pagos por rentas se encuentra razonablemente asegurado.

- El valor de la venta, es el valor presente de la suma o sea \$ 904,342,221 en virtud de que el monto de la opción es mínima, sobre todo si se consideran las tasas de interés tan altas, las que obviamente sugieren una inflación.

- Tabla de amortización del arrendador

Año	Saldo Insoluto	Monto Pago	Intereses	Amortización Capital
1	900,000,000	478,232,254	247,500,000	230,732,254
2	669,267,746	478,232,254	184,048,630	294,183,624
3	375,084,121	478,232,254	103,148,133	375,084,121

REGISTRO DEL ARRENDADOR

Cuentas por cobrar de arrendamientos.-

Arrendamientos	1,443,696,763	
Costo de ventas ((\$600,000,000 - \$4,342,221))	595,657,779	
Inventario		600,000,000
Venta		900,000,000
Ingreso financiero no devengado		539,354,542

Asiento correspondiente a la firma del contrato.

Bancos	478,232,254	
Cuentas por cobrar de arrendamiento		478,232,254
Ingreso financiero no devengado	247,500,000	
Ingreso financiero ganado		247,500,000

Pago de la primera renta al iniciarse el contrato.

Bancos	478,232,254	
Cuentas por cobrar de arrendamiento		478,232,254
Ingreso financiero no devengado	184,048,630	
Ingreso financiero ganado		184,048,630
Pago de la segunda renta del contrato.		

Bancos	478,232,254	
Cuentas por cobrar de arrendamiento		478,232,254
Ingreso financiero no devengado	103,148,133	
Ingreso financiero ganado		103,148,133
Pago de la tercera renta del contrato.		

Bancos	9,000,000	
Cuentas por cobrar de arrendamientos		9,000,000
Ingreso Financiero no devengado	4,657,779	
Ingreso Financiero ganado		4,657,779

Para registrar el cobro proveniente de la opción de compra ejercida por el arrendatario.

ANALISIS DEL PROBLEMA PARA EL ARRENDATARIO

- Cálculo de las rentas anuales:

Fórmula Anualidad = Valor presente

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

Cálculo Anualidad = $\frac{900,000,000}{\frac{1 - (1 + .275)^{-3}}{.275}}$

Anualidad = \$ 478,232,254

- Cálculo valor presente de la opción de compra:

Fórmula

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

Cálculo

$$\text{Valor presente} = \frac{9,000,000}{(1 + .275)^3}$$

Valor presente = \$4,342,221

- Resumen de valores presentes:

	Valor presente	Pesos Mínimos
Monto de las rentas	\$ 900,000,000	\$ 1,434,696,763
Opción de compra	4,342,221	9,000,000
Suma	\$ 904,342,221	\$ 1,443,696,763

- En este problema se estimó un valor residual no garantizado, empero como este valor es un precio reducido se incluyó en el cálculo del valor presente. Si la opción de compra fuera alta y no estuviera garantizada por el arrendatario, el contrato sería probablemente de tipo capitalizable.

- Indudablemente que el arrendatario puede determinar la tasa de interés implícita en el contrato, debe tener conocimiento del precio de mercado del bien.

- Tabla de amortizacion

Año	Saldo Insoluto	Monto Pago	Intereses	Amortizacion Capital
1	900,000,000	478,232,254	247,500,000	230,732,254
2	669,267,746	478,232,254	184,048,630	294,183,624
3	375,084,121	478,232,254	103,148,133	375,084,121

REGISTRO DEL ARRENDATARIO

Equipos adquiridos mediante contratos de arrendamiento	904,342,221	
Gastos financieros no devengados	539,354,542	
Acreedores por contratos de arrendamiento		1,443,696,763
Asiento en la fecha de firma del contrato.		
Acreedores por contratos de arrendamiento	478,232,254	
Bancos		478,232,254
Primer pago de la renta anual.		
Gastos financieros	247,500,000	
Gastos financieros no devengados		247,500,000
Intereses devengados del primer año.		
Gastos	226,085,555	
Depreciación acumulada de equipo adquirido mediante contratos de arrendamiento		226,085,555
Registro de la depreciación del año 1.1/4 de \$ 904,342,221		

Acreeedores por contratos de arrendamiento	478,232,254	
Bancos		478,232,254
Segundo pago de la renta anual.		
Gastos financieros	184,048,630	
Gastos financieros no devengados		184,048,630
Intereses devengados del segundo año.		
Gastos	226,085,555	
Depreciación acumulada de equipo adquirido mediante contratos de arrendamiento		226,085,555
Depreciación del equipo del segundo año.		
Acreeedores por contrato de arrendamiento	478,232,254	
Bancos		478,232,254
Tercer pago de la renta anual.		
Gastos financieros	103,148,133	
Gastos financieros no devengados		103,148,133
Intereses devengados del tercer año.		
Gastos	226,085,555	
Depreciación acumulada de equipo adquirido mediante contratos de arrendamiento.		226,085,555

Depreciación del equipo del tercer año.

Acreeedores por contratos de arrendamiento	9,000,000	
Bancos		9,000,000

Pago de la opción de compra.

Gastos	4,657,779	
Gastos financieros no devengados		4,657,779

Intereses correspondientes a la opción de compra.

(Los asinetos faltantes tienen la misma estructura de la señalada).

CONCLUSION

CONCLUSION

Las conclusiones a las que se pueden llegar después del desarrollo del material presentado en este estudio, podrán ser a favor de considerar al Arrendamiento Financiero como una nueva herramienta de financiamiento; claro esta que esto depende de la negociación del contrato, las condiciones de operación de otras fuentes de financiamiento, del criterio y proceso analítico de su dirección financiera, las posibilidades y situación económica, crediticia y de solidez de la propia empresa.

Independientemente de lo anterior sobresalen dos importantes conclusiones que no deben perderse de vista:

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

- Antes de tomar cualquier decisión, se deberán analizar todas las posibilidades, caminos y opciones disponibles, tanto cuantitativa como cualitativamente, ya que lo que es adecuado para una empresa o para un proyecto en particular, puede no serlo para otros, y viceversa.

Cabe señalar también que lo expuesto anteriormente no satisface todas las respuestas de proyectos particulares de empresas en lo individual. Existen otras rutas de análisis y decisión.

Por último citaré nuevamente pero en forma global lo que significa tan importante fuente de financiamiento como lo es el arrendamiento financiero:

- Las arrendadoras deben estar constituidas como personas morales, con características legales y económicas perfectamente estipuladas en las leyes, para darles la solidez y permanencia que el mercado en el que se desarrollan requiere: darle seguridad al usuario de los fondos y a las personas y empresas fondeadoras de que sus necesidades y recursos estén seguros en la empresa de financiamiento.

- El arrendamiento financiero es un contrato en el que participan dos partes, el Arrendador el cual está obligado a entregar una cosa sea esta mueble o inmueble, durante un plazo previamente estipulado e irrevocable para ambas partes, al final del cual se deberá trasladar el dominio a la otra parte, llamada arrendatario, aplicando las opciones que para el efecto marcan las leyes correspondientes; y el arrendatario el cual se obliga a pagar las cantidades que por concepto de renta se estipulen en el contrato, así como a elegir una de las opciones marcadas por la ley, al final del contrato.