

877108

5
2ej.



UNIVERSIDAD
EMILIO CARDENAS, S. C.

UDEC

ESCUELA DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA U.N.A.M.
CLAVE 8771

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO
HERRAMIENTA DE FINANCIAMIENTO

T E S I S
PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN CONTADURIA
P R E S E N T A N
JOSE I. CASTILLO ESPINOSA
FRANCISCA TAPIA MEZA

TLALNEPANTLA, ESTADO DE MEXICO 1994

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

A Dios y a la Virgen

Por ser la luz que alumbra todos
los caminos del hombre.

A mis Padres Ana María y José

Ya que gracias a su apoyo he logrado
subir un escalón mas en mi vida.

A mis padrinos Eduardo y Rosa

Por su gran ayuda durante mis estudios.

A mi hermano Héctor

Por su compañía y estímulo constante e incondicional.

A Blanca Guadalupe

Por tu amor, comprensión y paciencia para el logro
de una de mis más grandes metas y de muchas más
a tu lado, por siempre.

**A mis amigos: Javier, Antonio, Héctor,
Julio César, Francis y Ana María**
Por su amistad sincera.

En especial

Al Profesor C.P. Renán Gutiérrez Maza
Por su asesoría y paciencia para la
consecución de esta obra.

José Ignacio Castillo Espinosa

A Dios:

Por haberme dado la vida y la alegría
de llegar a éste momento tan significativo
e importante.

A mis Padres: Angel y Anastacia

Porque gracias a su apoyo y comprensión
he llegado a realizar una de las más grandes
metas.

A mis hermanas:

Iliana, Nora, Marisela y Osvaldo
Por estar a mi lado apoyándome siempre
y en todo momento, pero principalmente
por estar unidas.

A Julián

Por su gran cariño, confianza, paciencia
y por alentarme cuando mas lo necesito.

A mis familiares y amigos:
Por su cariño y confianza
depositada en mí.

Al C.P. Renán Gutiérrez Maza

Un agradecimiento especial, porque
gracias a sus grandes conocimientos
y paciencia, se ha hecho posible el
presente trabajo.

Francisca Tapia Meza

ÍNDICE

Pág.

Introducción	1
--------------	---

Capítulo I Aspectos Generales

1.1 Antecedentes, Definición y Características	3
1.2 Contrato de Arrendamiento	7
1.2.1. Concepto	7
1.2.2. Integración del Contrato	9
1.3 Modalidades del Contrato Arrendamiento Financiero	16
1.3.1 Arrendamiento Normal (Puro o documentado)	17
1.3.2 Arrendamiento Financiero	17
1.3.2.1 Neto	17
1.3.2.2 Global	18
1.3.2.3 Total	18
1.3.2.4 Ficticio	19
1.3.3 Características del Contrato	20
1.4 Diferencias y Similitudes entre Arrendamiento Puro y Arrendamiento Financiero	20
1.5 Crédito Refaccionario	22
1.5.1 Comparación entre Arrendamiento Financiero y Crédito Refaccionario	23

Capítulo II Marco Fiscal

2.1 Antecedentes Fiscales	25
2.2 Marco Fiscal	31
2.2.1 Ley del Impuesto Sobre la Renta	31
2.2.2 Código Fiscal de la Federación	35
2.2.3 Ley del Impuesto al Valor Agregado	37
2.2.4 Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito	39
2.2.5 Ley de Impuesto al Activo	41
2.3 Consideraciones	42

Capítulo III**Marco Financiero**

3.1 Consideraciones Financieras	44
3.1.1 Capital de Trabajo	44
3.1.2 Rendimiento Sobre Inversiones	46
3.1.3 Capacidad Crediticia	50
3.1.4 Disminución del Costo de Financiamiento	51
3.2 Análisis Financiero	53
3.2.1 Período de Recuperación de la Inversión a Valor Presente	53
3.2.2 Tasa Interna de Rendimiento	53
3.2.3 Valor Presente Neto	56
A) Costo del Dinero	57
B) Costo de Oportunidad	57
C) Costo Ponderado de Capital	57

Capítulo IV**Aspecto Contable**

4.1 Boletín D-5 de los Arrendamientos	58
--	-----------

Capítulo V**Caso Práctico**

5.1 Objetivo	77
5.2 Antecedentes	78
5.3 Análisis Cuantitativo	81
5.4 Desarrollo	86
5.5 Conclusiones del Caso Práctico	96
Conclusiones	98
Apéndice A	101
Apéndice B	124
Bibliografía	134

Introducción

En la actualidad la necesidad por parte de la empresa para llevar a cabo sus operaciones con resultados aceptables, cada día se hace más difícil conseguirlo debido a la necesidad de recursos monetarios, para cubrir sus necesidades principales como son gastos administrativos, de producción o compra de maquinaria y equipo necesario para la actividad de la empresa.

Sin embargo existen diferentes fuentes de financiamiento para cubrir dichas necesidades, donde algunas de ellas financieramente son costosas y otras no muy atractivas por sus diferentes planes de financiamiento; una de las fuentes de financiamiento la cual por sus características propias y de las más aceptadas para adquirir activo fijo de una manera inmediata es el Arrendamiento Financiero.

El Arrendamiento Financiero es uno de los medios más comunes utilizados por las empresas para la adquisición de activos que a través del pago de rentas accesibles, en un plazo determinado y sin representar una carga financiera considerable para la empresa.

La empresa al término del contrato de arrendamiento cuenta con la opción de compra del activo, siendo esto una gran ventaja para el arrendamiento ya que los activos arrendados pueden seguir siendo útiles para la empresa.

En estos tiempos el Arrendamiento Financiero, no solo permite la adquisición de bienes a personas morales, sino que se ha extendido a las personas físicas como en el caso de compra de automóviles nuevos.

El Arrendamiento Financiero se refiere al derecho de utilizar activos fijos necesarios, como son terrenos y equipo sin recibir un título de propiedad sobre éstos.

La utilización del Arrendamiento Financiero como una herramienta de financiamiento puede comprenderse mejor si se compara con la compra de un activo en específico, esto

es, si una empresa desea obtener el servicio de un activo determinado, cuenta con dos opciones:

Una de ellas es comprarlo, aquí la empresa deberá desembolsar una cantidad considerable o bien acordar un plan de compra, que significa el contraer una obligación a largo plazo y la otra es la de adquirir el equipo a través del Arrendamiento Financiero, donde ésta opción no incrementa el monto de las cuentas de balance ya que la empresa no contrae directamente ningún compromiso de deuda.

Las empresas por lo general se interesan en la utilización de Inmuebles y Equipo; una alternativa para poder llevar a cabo la adquisición de éstos tipos de activo es el arrendamiento.

Antes de los años 50's el Arrendamiento se asociaba con la adquisición de bienes raíces pero actualmente es utilizado para la adquisición de toda clase de activos.

En la mayoría de los casos la utilización del Arrendamiento Financiero es parecido a la obtención de fondos de préstamo, sin embargo, mientras que un financiamiento con pasivos o capital forman parte del sistema de fuentes de financiamiento no puede relacionarse con activos específicos ya que se identifica con activos individuales donde proporciona al mismo tiempo la adquisición del activo necesario.

La ventaja que trae consigo la utilización del arrendamiento Financiero es que se encuentre en una mejor situación que con un acreedor bancario.

Cuanto más alto sea el riesgo de la empresa que busca financiamiento, mayores serán las oportunidades del mismo ya que existirán mejores opciones de Arrendamiento Financiero que la concesión de un préstamo bancario.

El tratamiento fiscal con que cuenta ésta opción de financiamiento puede influir de manera directa a la decisión de arrendar, ya que el llevarlo a cabo trae consigo beneficios financieros con respecto a sus utilidades al tener una menor carga impositiva y una mayor liquidez.

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

1.1 ANTECEDENTES, DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS

Antecedentes

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MÉXICO. En sus principios las arrendadoras pertenecían al sistema Financiero Privado Nacional, en base a la aceptación de esta fuente de financiamiento y de la estatización de la Banca, estas arrendadoras empezaron por ser independientes del sistema Financiero Público.

En el año 1982, la Comisión Nacional Bancaria conjuntamente con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público expiden una serie de normas y reglamentos con el fin de regular y controlar la actividad de dichas instituciones.

Esto es que hasta 1982 fueron considerados como FINANCIADORAS EN LA ADQUISICIÓN DE EQUIPO.

En 1983, posterior a la nacionalización de la Banca, diferentes instituciones de crédito se vieron en la necesidad de desincorporar sus servicios de Banca Múltiple en los que se contemplaban las arrendadoras que formaban parte de su grupo, de hecho aún cuando no de derecho, convirtiéndose en instituciones independientes con problemas financieros serios, que de manera directa sus fuentes de financiamiento pasaron a ser parte del Estado, siendo estos limitados.

El repunte de los Contratos de Arrendamiento Financiero, se dio a partir del segundo semestre de 1984 y principios de 1985, en beneficio directo a las empresas carentes de capital necesario para la adquisición de activos fijos.

A medida del transcurso del tiempo, ciertos grupos financieros han incorporado a sus servicios el Arrendamiento Financiero como una alternativa de financiamiento para sus clientes y lo que anteriormente era considerado como una especialización circunscrito al Sistema Financiero. en este momento. es del dominio general (público y privado) que

requiera de llevar a cabo la constitución de una sociedad de este tipo, debiendo de cumplir con ciertos requisitos legales marcados por los organismos reguladores.

Las Arrendadoras se han diversificado en cuanto al tipo de bienes a financiar, ya que en un principio, el principal objetivo era el equipo de transporte, y en la actualidad, se financia cualquier tipo de activo fijo productivo, incluyendo obra civil de protección, instalaciones industriales e inmuebles.

El Arrendamiento Financiero es por sí mismo una herramienta de financiamiento o lo que es lo mismo, aquel que financia a las empresas y de ninguna manera comerciantes de equipos.

DEFINICIÓN

El arrendamiento financiero es una herramienta de financiamiento externo, donde a través de él se obtienen bienes de capital sin tener que efectuar erogaciones considerables, si en cambio una serie de pagos periódicos, los cuáles representan una carga financiera de manera periódica, y obligada debiendo ser considerada con anterioridad por el Arrendatario. 1

Es una actividad proporcionadora de financiamiento (Capital) para la adquisición de bienes y no como empresa de comercio en equipos, ya que su función principal es el apoyar económicamente a la empresa para que adquiera bienes de capital.

Dadas las características, podemos llegar a emitir una definición en base a lo expuesto, siendo esta:

1 Haime Levy, Luis, **El Arrendamiento Financiero sus repercusiones fiscales y financieras**, México, 1993 pág. 27

El Arrendamiento Financiero: Es un contrato que representa una alternativa de financiamiento, la cual permite la adquisición de bienes para uso o goce temporal, sin llevar a cabo un desembolso considerable y con la opción de adquirir en propiedad dichos bienes a un tiempo determinado previamente y con pagos periódicos, los cuales no representan una carga financiera considerable.

CARACTERÍSTICAS

Es una fuente de financiamiento, la cual se ha convertido en opción de gran utilidad y proporcionadora de beneficios para aquellas empresas que requieren de recursos para poder financiar sus proyectos de inversión.

a) Es una herramienta de negociación ante los proveedores de los equipos, al contar con la posibilidad de efectuar pagos de contado del equipo requerido, trayendo consigo la reducción en el precio total de los bienes.

b) En cuestión fiscal, el tratamiento a seguir para este tipo de financiamiento, trae consigo ventajas importantes en beneficio de la empresa.

b.1) Costo de adquisición sujeto a depreciación.

b.2) Amortización del valor remanente durante la vigencia del contrato.

b.3) Incremento del valor del bien al tomar la opción de compra.

En estos casos, los cargos a resultados por éstos conceptos generan un diferimiento de impuestos, el cual reduce el costo total del financiamiento.

c) Los recursos monetarios con los que cuenta la empresa, no se ven afectados al momento de la operación, ya que no se requiere de un desembolso oneroso por parte de la

empresa, de esta forma, su Capital de Trabajo no se ve afectado, tal y como sucedería en una operación de contado.

d) Se tiene la posesión y futura propiedad del bien, si es que se elige la alternativa de compra al final del periodo normal del contrato, siendo éste de un valor simbólico y no representativo; de igual forma si se elige enajenación a un tercero, ya que obtendrá un beneficio económico importante, reduciendo así el costo total del financiamiento y por último si se lleva a cabo la opción de continuación del contrato, el pago de las rentas no representará una carga financiera convirtiéndose en irrelevantes tanto en el flujo de efectivo de la empresa como en sus costos de operación.

e) La utilización de otras fuentes de financiamiento se dejan disponibles, ya que éstas pueden ser negociadas dentro del Sistema Bancario Nacional para otros destinos específicos.

f) Se cuenta con la opción, que aquellos activos en propiedad de la empresa, pueden ser vendidos a la arrendadora y estos a su vez que pueden ser adquiridos en Arrendamiento por el propietario original, esto con el fin de obtener recursos que les brinde una liquidez inmediata para que pueda llevar a cabo nuevos proyectos, sin deshacerse de sus activos productivos. Esta operación es conocida como Arrendamiento Ficticio. (Lease Back).

g) Su costo nominal en un principio parece superior al costo nominal de alguna otra opción de financiamiento, pero al ser valuado en relación a los flujos de efectivo y al impacto fiscal en la operación integral, ésta es inferior.

Generalmente, las arrendadoras solicitan al arrendatario al inicio del contrato, una renta de depósito anticipada y el Impuesto al Valor Agregado sobre el valor de adquisición del bien, aunque existen algunas otras modalidades.

1.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.2.1 Concepto.

En un principio el Contrato de Arrendamiento Financiero fue un contrato especial dadas sus características y agrupado en los contratos innominados debido a su yuxtaposición con dos tipos de contratos de carácter civil siendo los de arrendamiento y el de compra y venta.

Actualmente, el Contrato de arrendamiento Financiero se encuentra incorporado a la Legislación y reglamentado por el Código Fiscal de la Federación, y mencionado en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

El Contrato de Arrendamiento Financiero es de carácter bilateral siendo los integrantes:

El Arrendador .- Es la persona moral, la cual otorgará el financiamiento para la adquisición de bienes que conformarán parte del activo fijo de una persona, sea ésta física o moral.

El Arrendatario.- Aquel que mantiene en posesión y en usufructo los bienes arrendados el tiempo de duración del contrato, en donde éste tendrá la alternativa de elegir una de las opciones que para tal efecto marca el Código Fiscal de la Federación.

Por lo tanto, se puede llegar a un concepto general, el cual se menciona a continuación:

Un contrato, que a través de él se obliga a ambas partes a cumplir con ciertos lineamientos previamente establecidos como son:

El Arrendador : Se obliga a proporcionar los recursos a modo de financiamiento para la adquisición de bienes sean muebles o inmuebles, los cuales formarán parte del activo fijo de la otra parte, durante un plazo determinado.

El Arrendatario: Está obligado al pago por concepto de rentas, las cuales son estipuladas en el contrato y cuenta con el poder elegir una de las opciones dispuestas en el mismo contrato y en el Código Fiscal de la Federación.

Este tipo de contrato es irrevocable para ambas partes.

Los elementos del contrato de arrendamiento son:

ELEMENTOS PERSONALES :

Arrendador.

Aquel obligado a proporcionar el uso o goce temporal de sus bienes, solicitados por el arrendatario.

Arrendatario.

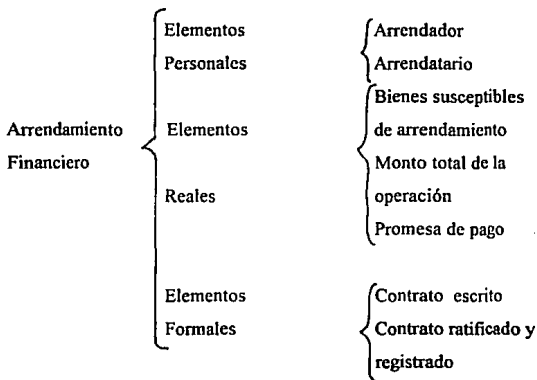
Persona física o moral que posee el derecho del uso o goce temporal de los bienes solicitados.

ELEMENTOS REALES:

- A) Los bienes muebles e inmuebles que pueden usarse sin consumirse.
- B) Monto total de la operación o valor del contrato.
- C) Pagarés emitidos por la arrendataria.

ELEMENTOS FORMALES:

- A) Contrato que ampara la operación, el cual será por escrito.
- B) Deberá ser ratificado ante un notario público y registrado ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.



1.2.2 Integración del contrato

Al hablar de integración, se considera el costo que tiene el contrato de arrendamiento, esto es, el valor de los bienes arrendados más el costo de la fuente de recurso de donde proviene el fondeo de la operación de acuerdo a lo estipulado por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y la Legislación Fiscal Vigente.

La integración del costo básicamente es formado por ciertos elementos, los cuales se describen a continuación:

a) Valor de los Bienes Arrendados.

La consecución de precios menores del mercado sobre los bienes, ya que el pago de éstos es de manera inmediata al proveedor, trayendo consigo una reducción en el costo total de la operación, por concepto de descuento financiero por pago de contado.

b) Costo Directo de los Recursos.

Como cualquier empresa, las arrendadoras tienen recursos financieros propios para sus principales funciones. Aquellos recursos disponibles tendrán un costo sin considerar el tipo de financiamiento de donde provengan, a este costo se le denomina Intrínseco o de Dinero.

Este Costo Intrínseco por parte de la arrendadora, para financiar las operaciones de sus clientes para la adquisición de activo fijo, comparado con una industria, es decir, este costo de recursos equivaldría a un costo de producción.

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS**B.1 Costo del Equipo.**

- a) Valor o precio directo del equipo objeto del contrato, negociado por el arrendatario en términos de pago de contado. (2)
- b) Gastos de instalación, traslado, seguros y demás costos de adquisición similares, cuando se incluyen dentro de la factura objeto del contrato; es decir, cuándo serán pagados por la arrendadora. (3)
- c) Impuestos, derechos, fletes de importación cuando los mismos se incluyen en la factura o son financiados paralelamente por la arrendadora. (4)

2 Ibidem pág. 4

3 Ibidem pág. 4

4 Ibidem pág. 4

B.2 Costo del Financiamiento.

- a) Costo ponderado.- El costo de la intervención de distintas opciones de financiamiento para la consecución de recursos.
- b) Costo Intrínseco.- Cuando el costo del fondeo es de fácil detección y asignable a un contrato en particular.
- c) Costo de dinero.- Fijado por el Mercado de Dinero.

B.3 Costo de Operación.

La estimación que se considera a cada peso financiado del total de gastos de operación que es cargada al costo del contrato.

B.4 Margen de Utilidad.

Como cualquier otra empresa, las arrendadoras persiguen la obtención de utilidades en base a las operaciones de arrendamiento financiero que proporcionan, esto por encima del costo de dinero y gasto de operación, las cuales son cargadas de manera porcentual al costo total.

Este margen de utilidad está constituido por la sobretasa cargada al costo del dinero (tasa líder + x puntos) donde se presenta la absorción de gastos de operación y a su vez la generación de utilidades.

El proceso matemático utilizado por las arrendadoras es el de "Amortización de Crédito"; pagos iguales durante la vigencia del contrato, se utiliza el procedimiento de Interés compuesto a través del cual se calcula el valor presente de cada amortización, donde se consideran abonos a Capital e Intereses.

Al inicio, el pago de intereses es mayor en relación al capital, pero a la primera mitad del período se presenta lo contrario.

Si se considera que la fórmula para calcular el interés compuesto

$$(1 + i)^n \quad \text{donde}$$

i = Tasa de Interés

n = Número de periodos de la operación

Llevadas para el cálculo de valor presente es:

$$NP = \frac{PMT}{(1+i)^1} + \frac{PMT}{(1+i)^2} + \dots + \frac{PMT}{(1+i)^n}$$

Donde:

VP = Valor Presente

PMT = Pago Periódico

i = Interés

Simplificando

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

Concluyendo se puede deducir, que es la fórmula simplificada, aplicada al valor de adquisición del bien arrendado por un plazo determinado y a una tasa impuesta.

$$VP = PMT (\text{factor})$$

Donde:

VP = Valor Presente a financiar

PMT = Pago periódico

Factor = Factor de la tabla mencionada a un plazo y tasa dados.

Obtención del monto de la amortización: $PMT = VP / \text{Factor}$

El monto de cada amortización contempla el pago de capital e intereses correspondientes a cada amortización.

Considerando el valor de un bien, cuando su valor es de N\$ 30,000.00 y serán 3 pagos anuales del 20% anual.

Año	Saldo Insoluto (1)	Monto Pago (2)	Importe Interés (3)	Amortización Capital (4)	Saldo Final (5)
1	30,000.00	14,241.76	6,000.00	8,241.01	21,758.24
2	21,758.24	14,241.76	4,351.69	9,890.07	11,868.17
3	11,868.17	14,241.76	2,373.63	11,868.17	0.00

Monto de la operación 30,000 (1)

Factor = 2.106 (tomado de la tabla de valor presente de una anualidad de N\$ 1.00)

Autor: Dr. Luis Haime Levy

$PM = 30,000.00 / 2.106 = 14,241.76$

El interés sobre saldos insolutos se obtiene multiplicando la columna (1) por la tasa estipulada, en este caso es del 20% anual.

La columna (4) es la diferencia de la columna (2) menos la columna (3).

El saldo final es el que se obtiene de la diferencia del saldo de capital anterior menos la columna (4).

Largo Plazo.

Cuando no se cuenta con el factor y el plazo de contrato es a largo plazo, se aplica la siguiente fórmula para la obtención del pago parcial, donde multiplicándose por el número de periodos arroja el valor total del contrato.

Esto es:

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

PMT= Pago periódico

VP = Valor Presente

i = Tasa de interés

n = Períodos a considerar

Considerando un monto a financiar de NS 100,000.00 y siendo el plazo para pagar a 4 años, pagos mensuales a la tasa del 20% anual, esto es :

$$VP = 100,000.00 \quad PMT = \frac{100,000(1+.0166)^{48} \cdot .1666}{(1+.0166)^{48} - 1}$$

PMT = ?
i = 20%

$$n = 48\% \quad PMT = \frac{3,682.22}{1.21022} = 3,038.94$$

PMT= 3,038.94 en 4 años (0.20 tasa de interés anual)

Tabla de Amortización

	Saldo Inicial	Intereses	Pago	Abono a Capital	Saldo Final
1	100,000.00	1,660.00	3,038.94	1,378.94	98,621.06
2	98,621.06	1,637.11	3,038.94	1,401.83	97,219.23
3	97,219.23	1,613.84	3,038.94	1,425.10	95,794.13
4	95,794.13	1,590.18	3,038.94	1,448.76	94,345.37
5	94,345.37	1,566.13	3,038.94	1,472.81	92,872.56
6	92,872.56	1,541.68	3,038.94	1,497.26	91,375.30
7	91,375.30	1,516.83	3,038.94	1,522.11	89,853.19
8	89,853.19	1,491.56	3,038.94	1,547.38	88,305.81
9	88,305.81	1,465.87	3,038.94	1,573.07	86,732.74
10	86,732.74	1,439.76	3,038.94	1,599.18	85,133.56
11	85,133.56	1,413.22	3,038.94	1,625.72	83,507.84
12	83,507.84	1,386.23	3,038.94	1,652.71	81,855.13
13	81,855.13	1,358.79	3,038.94	1,680.15	80,174.98
14	80,174.98	1,330.90	3,038.94	1,708.04	78,466.94
15	78,466.94	1,302.55	3,038.94	1,736.29	76,730.65
16	76,730.65	1,273.73	3,038.94	1,765.21	74,965.42
17	74,965.42	1,244.43	3,038.94	1,794.51	73,170.91
18	73,170.91	1,214.64	3,038.94	1,824.30	71,346.61
19	71,346.61	1,184.35	3,038.94	1,854.59	69,492.02
20	69,492.02	1,153.56	3,038.94	1,885.38	67,606.64
21	67,606.64	1,122.27	3,038.94	1,916.67	65,689.97
22	65,689.97	1,090.45	3,038.94	1,948.49	63,641.48
23	63,641.48	1,056.49	3,038.94	1,982.45	61,659.03
24	61,659.03	1,023.54	3,038.94	2,015.40	59,644.53
25	59,644.53	990.09	3,038.94	2,048.85	57,595.69
26	57,595.69	956.88	3,038.94	2,082.06	55,512.84
27	55,512.84	921.62	3,038.94	2,117.42	53,395.41
28	53,395.41	886.37	3,038.94	2,152.57	51,242.83
29	51,242.83	850.64	3,038.94	2,188.30	49,054.52
30	49,054.52	814.31	3,038.94	2,224.63	46,830.70
31	46,830.70	777.38	3,038.94	2,261.56	44,569.14
32	44,569.14	739.84	3,038.94	2,299.10	42,270.04
33	42,270.04	701.68	3,038.94	2,337.26	39,931.92
34	39,931.92	662.88	3,038.94	2,376.56	37,555.84
35	37,555.84	623.43	3,038.94	2,415.51	35,140.33
36	35,140.33	583.33	3,038.94	2,455.62	32,684.71
37	32,684.71	542.57	3,038.94	2,496.38	30,188.33
38	30,188.33	500.30	3,038.94	2,538.64	27,600.51
39	27,600.51	458.16	3,038.94	2,580.78	25,019.73
40	25,019.73	415.32	3,038.94	2,623.62	22,396.11
41	22,396.11	371.76	3,038.94	2,667.18	19,728.94
42	19,728.94	327.49	3,038.94	2,711.45	17,017.50
43	17,017.50	282.48	3,038.94	2,756.46	14,261.05
44	14,261.05	236.72	3,038.94	2,802.22	11,458.84
45	11,458.84	190.20	3,038.94	2,848.74	8,610.11
46	8,610.11	142.92	3,038.94	2,896.02	5,714.09
47	5,714.09	94.84	3,038.94	2,944.10	2,770.00
48	2,770.00	45.98	3,038.94	2,770.00	0.00

1.3 MODALIDADES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Considerando que el Contrato de Arrendamiento Financiero es una modalidad del Contrato de Arrendamiento Puro y como resultado de las diferentes aplicaciones del arrendamiento, haremos mención a las diferentes modalidades existentes de éste en el mercado, véase el siguiente cuadro:

MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Arrendamiento Normal	{ -Arrendamiento Puro o natural -Arrendamiento Puro documentado
Arrendamiento Financiero	{ -Arrendamiento Neto -Arrendamiento Global -Arrendamiento Total -Arrendamiento Ficticio

1.3.1 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO NORMAL

Dentro del Arrendamiento Normal, surge el Arrendamiento Puro o Natural, el cual es el contrato original de Arrendamiento y se obliga a las partes involucradas en la constitución de un contrato de tipo civil, en donde acuerdan:

- A) Duración del contrato.
- B) Monto de rentas.
- C) Uso del bien arrendado.
- D) Gastos relativos al bien arrendado

Y del mismo modo se encuentra el Contrato de Arrendamiento Puro Documentado, siendo éste similar al anterior, salvo que en éste se incluyen ciertos títulos de crédito a favor del arrendador que amparan el monto total del monto de las rentas durante la duración del contrato.

1.3.2 ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En el contrato de Arrendamiento Financiero de igual forma que en normal, existen diferentes tipos que a continuación se detallan:

1.3.2.1 Arrendamiento Neto:

Este tipo de contrato es el más común y aceptado en el medio de arrendamiento, ya que consiste en que el arrendatario cubrirá el total de gastos generados en la adquisición de los

bienes arrendados. Siendo éstos, los gastos de instalación del equipo, impuestos y derechos de importación si es el caso de que los bienes a arrendar provengan del extranjero, así como un seguro contra daños del bien y el mantenimiento del mismo cuando se requiera. Los Arrendamientos más comunes son los arrendamientos de equipos industriales donde el arrendador sólo financia el costo de adquisición recuperándole a través de las rentas periódicas pactadas y de las diferentes opciones marcadas por la ley al finalizar el plazo del contrato a que tiene derecho el Arrendatario.

1.3.2.2 Arrendamiento Global

En este contrato, los gastos generados como son los de mantenimiento, seguros, impuestos, derechos de importación y gastos de instalación que corren a cuenta del arrendador, el cual los cubre al proveedor del bien, incorporando estos al costo de adquisición, para ser recuperables mediante las rentas periódicas pactadas con anterioridad y a través de las opciones con que cuenta el Arrendatario. El ejemplo común de este tipo de contrato es el Arrendamiento de equipos de computación modernos de alta tecnología y de costo elevado.

1.3.2.3 Arrendamiento Total.

Esta modalidad permite al arrendador la recuperación del costo total del activo, adicionado por el interés relativo al capital invertido a través de rentas periódicas pactadas en el contrato. A diferencia de otras modalidades donde el costo del financiamiento se cubre mediante la elección de una de las alternativas con que se cuenta, éste es a través únicamente de las rentas periódicas donde se adicionan los gastos de operación y utilidad de las arrendadoras ya que su valor en opción de compra del bien es simbólica siendo ésta de un nuevo peso y las rentas en caso de prórroga del plazo son insignificantes.

Esto es característico del Arrendamiento Financiero ya que el plan elaborado contenga los dos conceptos y que éstos sean cubiertos.

1.3.2.4 Arrendamiento Ficticio. (Lease Back)

También conocido como Venta y Arrendamiento Ficticio, siendo importante porque la operación de arrendamiento es llevado a cabo en forma inversa al Arrendamiento Financiero Normal.

Esto es que la empresa vende el total de sus activos fijos o parte de ellos al Arrendador, para que éste a su vez, mediante un contrato de Arrendamiento Financiero provea de uso o goce temporal de los bienes al propietario original de los mismos.

De esta manera, el arrendatario obtiene recursos financieros frescos para poder operar.

La venta llevada a cabo al arrendador es en relación al valor comercial que tengan los bienes en ese momento, de manera inmediata y en efectivo. De esta forma, nunca pierde la posesión de los activos, modificándose solo la figura de la propiedad.

A pesar del beneficio financiero que trae consigo este tipo de arrendamiento, existe un efecto fiscal que puede presentar una utilidad en la venta de los activos fijos, en base a la estructura del contrato, del tipo de activos y el plazo transcurrido entre la adquisición de los bienes y su venta al arrendador.

Este concepto será expuesto en el siguiente capítulo.

1.3.3 CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- a) Plazo inicial y forzoso para ambas partes.
- b) El monto de las rentas acordadas durante el plazo forzoso debe contar con características definidas de acuerdo con el Código Fiscal de la Federación.
- c) Estipular la opción de compra al término del contrato con un valor menor al del mercado.
- d) Contar con la opción de prórroga del contrato y las rentas posteriores, inferiores a las iniciales.
- e) Permitir la enajenación del bien a un tercero y participar en dicha operación.
- f) Estipular cual de las partes que intervienen, se hará cargo de los gastos de mantenimiento, impuestos, derechos y demás gastos que genere el contrato.

1.4 DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE ARRENDAMIENTO PURO Y ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El objeto es dar a conocer la relación que existe entre estos tipos de arrendamiento, ya que existe confusión, por que ambos son arrendamientos y fácilmente se incurre en errores de interpretación y aplicación fiscal.

SIMILITUDES

Arrendamiento Financiero.

- 1.- Se hace entrega de un activo fijo, para uso de un tercero.
- 2.- A través de ésta operación se genera para el arrendamiento, una fuente de financiamiento incluyendo la contratación de pasivos para la adquisición de equipo.

Arrendamiento Puro.

- 1.- Se hace entrega de un activo fijo, para uso de un tercero.
- 2.- Evita al arrendatario la inversión de recursos para la adquisición de activos fijos.

DIFERENCIAS**Arrendamiento Financiero.**

- 1.- Se pactan rentas periódicas en las que se estipula el capital e intereses y en ciertas ocasiones gastos de mantenimiento y otras partidas.
- 2.- Son bienes susceptibles de depreciación los incluidos en este tipo de contrato.
- 3.- Fiscalmente, ésta operación tiene un tratamiento fiscal específico para cada una de las partes que la conforman.
- 4.- Por el tamaño y obligación de las opciones deberán ser Sociedades Anónimas las que se encarguen de arrendar los bienes y que cuentan con capitales grandes para hacer frente a las obligaciones y contratos en su carácter de arrendadoras.
- 5.- Se pacta una opción de compra para el arrendatario al fin del plazo del contrato, así como dos opciones adicionales.
- 6.- Es irrevocable para ambas partes durante su vigencia la cual a su término puede acabar con la relación entre ambos contratantes o bien continuar.
- 7.- El arrendatario tiene el derecho al uso del activo, por su parte, el arrendador al tener el título de propiedad del mismo, tiene derecho a transferir al llevar a cabo la opción de compra.

Arrendamiento Puro.

- 1.- Se pactan rentas de manera periódica para cubrir el pago por el uso del bien en donde no incluyen los intereses.

- 2.- Pueden ser los bienes que están sujetos o no, a una depreciación los que se incluyan al contrato.
- 3.- Fiscalmente el régimen de tratamiento para las partes sujetas es igual.
- 4.- No es indispensable que una Sociedad Anónima sea una arrendadora, ya que las opciones no implican un gran volumen, donde sus obligaciones no son considerables.
- 5.- No se pacta ningún tipo de opción en el cuerpo del contrato.
- 6.- Es irrevocable durante su vigencia, el cual puede prorrogarse cuando ambas partes acuerden su terminación.
- 7.- El arrendatario tiene el derecho del uso del bien y el arrendador tiene el título de propiedad de los bienes, los cuales son intransferibles como una característica de éste contrato

1.5 CRÉDITO REFACCIONARIO

Es el que se otorga con la finalidad de invertir en activos fijos en plazos de tiempos, amplios y condicionados a que los recursos se destinen al fomento de la producción, esto es a la adquisición, mejora, renovación y sustitución de activos fijos o para la construcción o realización de obras materiales que se requieran para el desarrollo de la empresa.

Para garantizar el pago del Crédito Refaccionario, los bienes adquiridos con el importe del mismo constituyen la garantía natural así como frutos o productos obtenidos o por obtener a cuyo fomento se destinen los recursos. Como garantía adicional en la adquisición de maquinaria y equipo, hipotecas y construcciones con la concurrencia de fiadores y avalistas.

El monto de este tipo de financiamiento no rebasa el 75% del valor de las garantías normalmente donde se consideran los bienes a adquirir con el importe del crédito.

1.5.1 COMPARACION ENTRE ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y EL CRÉDITO REFACCIONARIO.

El objeto de mostrar el siguiente listado, es con el fin de dar a conocer la relación existente entre cada uno de estos, ya que ambos tienen la función de obtener activos fijos.

Arrendamiento Financiero.

- 1.- Se obtienen bienes del activo fijo para ser utilizados en determinado tiempo y lograr su propiedad al ejercer su opción de compra.
- 2.- Se pactan rentas periódicas en las que se incorporan el monto financiado, los costos operativos y la utilidad requerida por parte de la arrendadora.
- 3.- Es un contrato irrevocable que a su término se da por concluida la relación entre las partes que intervienen.
- 4.- Fiscalmente el tratamiento es especial en la deducción para el arrendatario y para el arrendador.
- 5.- Existen 3 opciones al final del plazo inicial forzoso del contrato:
 - a).- Opción de compra-venta
 - b).- Prórroga del contrato
 - c).- Enajenación a un tercero
- 6.- Como efecto de éste contrato no se limitan otras opciones de financiamiento ya que los bienes arrendados son los únicos que quedan en garantía, pero se afecta el apalancamiento financiero de la empresa.

Crédito Refaccionario.

- 1.- Se obtienen recursos financieros para la adquisición de bienes de activo fijo.
- 2.- Se efectúan pagos periódicamente los cuáles incluyen capital e intereses.

- 3.- Puede terminarse antes del plazo de vigencia, cuando es liquidado el total del capital y de los intereses.
- 4.- Fiscalmente, se deducen los intereses más la depreciación del bien de la base gravable del Impuesto Sobre la Renta del arrendatario, y la consideración de los efectos inflacionarios marcados por la ley.
- 5.- No existe opción dentro del contrato al término de éste.
- 6.- La base que se grava como garantía es toda la empresa, quedando sin la facilidad para negociar otros tipos de créditos a largo plazo y afecta la razón de endeudamiento.

CAPITULO II

MARCO FISCAL

2.1. ANTECEDENTES FISCALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El primer antecedente de control fiscal se manifiesta en el criterio No. 13 de la Dirección del Impuesto Sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, bajo el oficio No. 311-22526 del 30 de Abril de 1966, el cual mencionaba:

" Se han estado recibiendo en esta Secretaría reiteradas solicitudes formuladas por diversas empresas en el sentido de que se autorice un por ciento mayor a efecto de realizar la depreciación de bienes tales como maquinaria, equipo y herramienta para la industria, automóviles y cualquier tipo de vehículos destinados al transporte que son objeto de contratos de arrendamiento con opción de compra por cuyo acuerdo expreso, al transcurrir el plazo forzoso pactado y las prórrogas acordadas, el arrendatario puede vender los bienes o adquirir la propiedad de los mismos, ya sea por terminación del contrato o mediante el pago de una cantidad simbólica.

Teniendo en cuenta las razones que se presentan en las citadas solicitudes y las cláusulas de los contratos aludidos, que por ser esencialmente iguales, plantean un problema de tipo general.

Esta dirección ha decidido adoptar también un criterio de forma, de carácter general que regule esta materia por lo que con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 10 del Código Fiscal de la Federación, 371 del Código de Comercio y el 19 Fracción VI, Inciso G de la Ley del Impuesto Sobre la Renta resuelve que deben de aplicarse a las peticiones, las siguientes reglas:

I. A las operaciones de referencia deberá dárseles fiscalmente el trato de ventas en abonos, en virtud de que tienen los arrendatarios la opción de comprar o enajenar los bienes objeto de los contratos al terminar los plazos forzosos pactados, y en razón a que cumplidas las prórrogas, los arrendatarios adquieren la propiedad de los bienes, ya sea

porque se extinga el arrendamiento o los propios arrendatarios cubran cantidades simbólicas por los bienes arrendados.

II. Por lo tanto, las empresas que realicen esas operaciones con carácter de arrendadoras, tienen dos opciones, una de ellas es considerar el total del precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas, como ingresos del ejercicio, o bien acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubiesen sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda, por operaciones realizadas durante determinado ejercicio, el porcentaje que en el precio total pactado en las ventas en abonos celebrados durante el mismo, representa el costo de los bienes enajenados.

III. Si se vuelven a recuperar los bienes por incumplimiento de los contratos, estos se deberán incluir en el inventario a precio original de costo, deduciendo únicamente el desgaste real que hayan sufrido, o aumentado el valor de mejoras en su caso.

IV. Si al finalizar los plazos pactados, los arrendatarios enajenaran los bienes arrendados, ambas partes acumularán como ingreso gravable, los importes de las ventas en la proporción que les corresponda, según los contratos.

V. Los arrendatarios pueden a su vez optar por deducir anualmente el importe de las rentas y demás prestaciones que paguen durante los plazos forzosos pactados y sólo finalizar las prórrogas acordadas como valor de los bienes, los importes de las cantidades simbólicas que como saldo cubran a los arrendadores o bien considerar los importes totales de los contratos como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal, en estos casos si no hicieran uso de la opción, deberán considerar como pérdida la diferencia que corresponda." 1

1 Haime Levy, Luis. **El Arrendamiento Financiero sus repercusiones fiscales y financieras.** México. 1993 pag. 57

Como se puede ver, la autoridad fiscal comparaba, al arrendamiento financiero con la operación mercantil denominada Ventas en Abonos, con lo cual el fisco resultó perjudicado al tener en ambas partes del contrato, fuertes deducciones del mismo contrato. Posteriormente el Gobierno recapacitó sobre lo que había aprobado en el criterio No. 13 y emitió se revocación.

La revocación del criterio No. 13 se hizo el 23 de Septiembre de 1969, y fue dirigido a todos los C.C. Directores Generales del Impuesto Sobre la Renta, y de Auditoría Fiscal Federal por el Lic. Roberto Hoyo y el cual mencionaba:

" Por oficio No 311-22526 del 20 de Abril de 1966, dio usted a conocer el criterio No 13 de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta que se refiere el régimen fiscal aplicable a las partes, en el caso de un contrato de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción a compra.

En dicho criterio, se da el tratamiento de venta en abonos a los ingresos de los arrendadores de maquinaria y equipo con opción de compra, esto es, se les permite deducir el costo del bien durante el período del contrato, mientras que por otra parte, el arrendatario deduce el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato, esto es, que mediante dicho criterio se otorgan diversas consecuencias jurídicas a las partes de un mismo contrato.

Después de cambios e impresiones en el Colegio de Contadores y con las Confederaciones Nacionales de Cámaras, se llegó a la conclusión de que la aplicación constante del citado criterio No. 13, contraría el sistema de la depreciación en materia del Impuesto Sobre la Renta y afecta el control de una de las deducciones más importantes en el mencionado tributo". 2

2 Ibidem pág. 26

Por lo anterior expuesto y con fundamento en el artículo 82 del Código Fiscal de la Federación, se expide esta circular para dar a conocer el criterio de la autoridad superior en cuanto a la aplicación de las normas tributarias correspondientes, para el efecto de que tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, procede otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes; es decir, que si bien es cierto que el arrendatario puede deducir el valor de las rentas pactadas, también es cierto que el arrendador deberá deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que son de su propiedad, no procediendo que se aplique la parte proporcional del costo de los bienes tal como se señalaba en el criterio No. 13 que se deja sin efecto". 3

Al conocer el contenido del oficio las empresas realizaron gestiones para obtener un tratamiento fiscal diferente al señalado en el oficio anterior por lo que el Lic. Roberto Hoyo emitió la ratificación de la revocación del criterio No. 13, y la regularización de la opción de compra con fecha 3 de Junio de 1970 y fue dirigido a la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio.

En lo que se refiere a los antecedentes dentro de la ley del Impuesto Sobre la Renta existen 2 épocas importantes:

Primera, la legislación anterior al 19 de Noviembre de 1974, y segunda la marcada por el criterio No. 13.

3 Ibidem pág. 26

La legislación anterior al 19 de Noviembre del 74 estaba basada en el Oficio Circular No. 537-6194 del 23 de Noviembre de 1969, el cual mencionaba que los arrendadores de equipo sólo podían considerar como costo la depreciación del equipo arrendado conforme a los porcentajes máximos fijados, en lo anterior que respecta al arrendatario, podía cargar a resultados según mencionado en el criterio No. 13, la totalidad de las rentas pactadas en dicho contrato. A partir de 1974 la Ley del Impuesto Sobre la Renta incluye en su cuerpo de legislación, que en términos generales rige a la fecha, ya que aunque se ha modificado dicha ley el articulado referente a Arrendamiento Financiero contiene los mismos elementos

Por otro lado, tenemos dentro de los antecedentes la Ley del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles, pero ésta tuvo su vigencia hasta el 31 de Diciembre de 1979.

De igual manera que la LISR, la LISIM, no mencionaban en ninguna parte de su articulado al Contrato de Arrendamiento Financiero como tal por lo que se deducía su gravabilidad del contenido de diversos artículos de la propia ley.

En su primer artículo mencionaba los ingresos obtenidos que se gravaban, entre ellos se encontraba el Arrendamiento Financiero, continuando con su artículo 3-º disponía que se debía gravar ese ingreso al momento en que se realice la operación, aún cuando sean en plazos a crédito con reserva de dominio. En su artículo 5-º se consideraba lo que era el arrendamiento lo cual expresa " la concesión del uso o goce temporal de una cosa que produzca un ingreso al arrendador" 4

En su artículo 10 reglamentaba los siguientes términos, " Es sujeto de este impuesto la persona física o moral que habitualmente obtiene el ingreso con motivo de operaciones gravadas por esta ley realizadas o que surtan efectos en el territorio nacional" 5

4 Ibidem pág. 26

5 Ibidem pág. 26

En otro párrafo disponía, "Los sujetos del impuesto podrán trasladarlo expresamente al comprador o usuario del servicio" 6

Cuando lo hagan, consignarán por separado, en las facturas o notas de venta que expidan, el importe de la operación y el monto del impuesto, que se calculará exclusivamente sobre dicho importe.

En su Capítulo III artículo 14, se establecían las diversas tasas de interés siendo para el Arrendamiento Financiero el 4%, en su artículo 18 mencionaba los ingresos exentos del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles sin que se hiciera mención a los ingresos de los arrendadores, fueran estos inmuebles, muebles o financieros.

Como se puede observar, en esta ley no se reglamentaba expresamente al contrato de Arrendamiento Financiero, sino que su gravabilidad era el resultado de la interpretación de sus artículos, así en el Artículo 1-º gravaba el arrendamiento de bienes; el 3-º la totalidad de los ingresos gravables; el 5-º explicaba lo que es arrendamiento para efectos de esta ley; el 10-º decía quiénes eran sujetos de impuesto, y el 14-º determinaba las tasas.

Por lo antes expuesto se deduce que el Arrendamiento Financiero era gravado por el hecho de realizar el traspaso de bienes es decir por trasladar el dominio de un bien a otra persona aunque el Arrendamiento Financiero sea un tipo muy especial de arrendamiento, y ser al mismo tiempo una compra-venta ya que se trasladaba el bien con opción a comprar; se deduce que dicho bien estaba gravado a la tasa general del 4%

6 Ibidem pág. 26

2.2 MARCO FISCAL.

El Arrendamiento Financiero cuenta ya con 30 años de funcionar en nuestro país y sabemos que éste tipo de operación se encuentra reglamentada en diversas leyes, tanto para el arrendador como para el arrendatario y que por lo tanto se ha constituido una sincronía para ambas partes, puesto que ésta operación constituye una fuente de Financiamiento Bilateral.

2.2.1 LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

La legislación que rige en la realidad con respecto al Contrato de Arrendamiento Financiero es clara, ya que el contrato está expresamente incluido en el cuerpo de dicha ley.

DEL ARRENDADOR

Artículo 7B -Fracción V. Para efectos de la determinación de ganancias y pérdida inflacionaria, establece:

" Para los efectos de la fracción III se consideran deudas entre otros las derivadas de Contratos de Arrendamiento Financiero, el precio percibido en el caso de operaciones de cobertura cambiaria y las aportaciones para futuros aumentos de capital," etc. 1

Artículo 16 fracción III. Relativa a la fecha en la cual se consideraron obtenidos los ingresos:

" Tratándose de la obtención de ingresos provenientes de Contratos de Arrendamiento Financiero, así como de la prestación de servicios en la 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" 2

En su párrafo IV del mismo artículo dispone que en los casos de enajenación de cartera: "Cuando el contribuyente hubiese optado por considerar como ingresos obtenidos en el ejercicio únicamente la parte del precio pactado exigible o cobrado en el mismo, según sea caso, y enajene los documentos pendientes de cobro proveniente de Contratos de Arrendamiento Financiero o de Enajenaciones a plazos o los dé en pago deberá considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en el que realice la enajenación o dación en pago" 3

Lo anterior quiere decir que el arrendador tiene dos opciones para calcular los ingresos fiscales de su ejercicio.

- 1.- Se puede obtener como ingreso el total del precio pactado en el contrato o bien;
- 2.- La parte proporcional que corresponde al ejercicio.

2 *Ibidem* pág. 31

3 *Ibidem* pág. 31

Aún así, siendo cual fuere la opción del arrendador, la deberá aplicar a la totalidad de los contratos realizados. En su artículo 10 del Reglamento de la ley de ISR dispone que el contribuyente podrá cambiar la opción a que se refiere el artículo 16 fracción III una sola vez antes de que transcurran cinco años como mínimo desde el último cambio, y también establece ciertos impuestos para poder llevarlo a cabo.

Artículo 30 Ley ISR,- Se refiere al costo aplicable a los ingresos acumulables de los arrendadores, el cual dispone:

"Los contribuyentes que celebren Contratos de Arrendamiento Financiero y opten por acumular como ingresos en el ejercicio solamente la parte del precio exigible durante el mismo, calcularán la deducción a que se refiere la fracción II del artículo 22 de esta Ley por cada bien conforme a lo siguiente:

Al término de cada ejercicio el contribuyente calculará el porcentaje que representa el ingreso percibido en el 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 ésta ley que se hará en cada ejercicio, por los bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero a que se refiere este artículo, será la que se obtenga de aplicar el porcentaje que resulte conforme a la fracción I de este artículo, al valor de adquisición actualizada del bien que se trate. " El bien de que se trate se actualizará multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al período comprendido desde el mes en que se adquirió el bien y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en que se acumulen los ingresos derivados de estos contratos" 4

4 *Ibidem* pág. 31

Lo anterior quiere decir que así como se haya elegido la opción de acumulación de ingresos, será el procedimiento de deducción del costo de los mismos. En el artículo anterior hace referencia al 22 de ésta ley, en la que se legisla sobre el costo de los bienes y servicios otorgados; por lo tanto si se acumula la totalidad de los ingresos de los contratos celebrados durante el ejercicio, se deducirá la totalidad del costo de los mismos; y si se acumula el total de las rentas vencidas durante el ejercicio se aplicará el costo proporcional de las mismas de acuerdo con el procedimiento planteado.

Como anteriormente se menciona, en ambos casos deberá actualizarse el valor del bien.

DEL ARRENDATARIO.

Para este contribuyente la Ley del Impuesto Sobre la Renta regula el procedimiento de deducción de los Contratos de Arrendamiento Financiero.

Artículo 48. Determinación del monto original de la inversión.

"Tratándose de Contratos de Arrendamiento Financiero, el arrendatario considera como monto original de la inversión, la cantidad que se hubiera pactado como valor del bien en el contrato respectivo" 5

Esto quiere decir que es el valor del equipo que se asiente en el Contrato de Arrendamiento Financiero será el valor de la inversión.

El artículo 50 completa al anterior, en cuanto a que regula como deducir los pagos hechos al final del contrato, relativo al tratamiento de las opciones en el Arrendamiento Financiero:

"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:

5 *Ibidem* pág. 31

I.- Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar en contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considera 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 las participaciones en la enajenación a terceros". 6

Lo anterior nos dice que se va a deducir, lo que reste por deducir, valga la redundancia, si transfiere el bien o por prórroga el contrato por un mayor plazo, así como también si se obtienen participaciones por la enajenación de bienes a terceros.

2.2.2 CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.

Anteriormente todo lo que se relacionaba a Contratos de Arrendamiento Financiero estaba contenido en leyes fiscales específicas; actualmente en el Código Fiscal de la Federación para 1993, es donde se establecen las reglas y conceptos generales.

6 Ibidem pág. 31

Artículo 15.-

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

I.- 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 alguna 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 del mercado del bien al momento de ejercer la opción.
- b), Prorrogar el contrato para 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.

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

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

IV.- Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponda al pago de intereses" 7

7 Ibidem pág. 31

En éste artículo se plantean todos los requisitos que debe de tener el Contrato de Arrendamiento Financiero, pues aquí se determina que el contrato debe establecer un plazo, el cual deba ser igual o superior al período durante el cual el bien estaría sujeto a depreciación fiscal, o bien cuando el período marcado sea inferior, llevar a cabo una de las tres opciones disponibles para el arrendatario.

- 1.- Pagar una cantidad adicional determinada, menor al valor comercial del bien para que el arrendatario tenga la propiedad definitiva.
- 2.- Prorrogar el contrato por un plazo adicional, determinado y rentas periódicas inferiores a las originalmente pactadas.
- 3.- Transferir la propiedad del bien a un tercero y participar de esa venta.

Un segundo requisito es que la contraprestación pactada, o sea el valor total de contrato sea igual o superior al valor del bien arrendado; y por último se debe establecer en el contrato la tasa inicial a la cual se pactó la operación, así como el desglose del valor del bien a financiar y el monto de los intereses contratados.

En el artículo 14 de dicho Código, dispone la enajenación y en su fracción IV, incluye el Arrendamiento Financiero como una forma de enajenar bienes.

2.2.3 LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Esta ley reglamenta al Arrendamiento Financiero en su artículo 12 tercer párrafo, el cual dispone las bases del impuesto en las enajenaciones de bienes siendo más específico en el párrafo tercero.

" En las enajenaciones a plazos en términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de conformidad con el reglamento de ésta ley. Tratándose de Arrendamiento Financiero, el impuesto que podrá diferirse en los términos del reglamento de la presente ley, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses". 8

También en su artículo 25 de reglamento de dicha ley dispone:

" Para los efectos del artículo 12 de la ley, en las enajenaciones a plazos en los términos del Código Fiscal de la Federación, el impuesto correspondiente al precio pactado, excluyendo intereses, se podrá diferir conforme sean recibidos efectivamente los pagos; el impuesto que corresponda a los intereses se podrá diferir al mes en que éstos sean exigibles" 9

" Tratándose de Arrendamiento Financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme estos sean exigibles".10

Esto siempre y cuando el contribuyente tome la opción de considerar como ingreso acumulable el que efectivamente le hubiera sido pagado conforme lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, llegamos a la conclusión de que para esta ley, el Arrendamiento Financiero es una forma de enajenación, así como también una figura legal acorde con otras leyes. Lo único que regula esta ley es que se considera gravable al arrendamiento financiero y la posibilidad de diferir el impuesto, dependiendo de la decisión tomada por el contribuyente, y por último que esta ley para legislar sobre este tema, se basa en el Impuesto Sobre la Renta y en el Código Federal de la Federación.

8 Ibidem pág. 31

9 Ibidem pág. 31

10 Ibidem pág. 31

2.2.4 LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CRÉDITO.

En sus primeros artículos dispone de lo que va a regular la presente ley, ya que en su artículo 1°- señala:

" La presente ley regulará la organización y funcionamiento de las Organizaciones Auxiliares de Crédito". 11

En su artículo 2°- dispone de que las Organizaciones Auxiliares Nacionales de Crédito se regirán por sus Leyes Orgánicas y a falta de éstas por la presente ley.

En su artículo 3°-.

Va tomando forma, ya que en ésta dispone de todas aquellas Organizaciones Auxiliares de Crédito, dentro de las cuales se encuentran las Arrendadoras Financieras en su Fracción II.

En su artículo 4.

"Para los efectos de esta Ley se considera actividad auxiliar del crédito, la compra-venta habitual y profesional de divisas" 12,

siendo ésta o pudiendo ser una modalidad de Arrendamiento.

11 Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, México, 1993

pag. 1

12 Ibidem

En su artículo 5º- dispone:

"Que para constituir una organización de esta índole y entre otras para que pueda operar se necesitará autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como también que podrán ser otorgadas o denegadas por dicha Secretaría, además, que las autorizaciones deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

La presente Ley en su Capítulo II con el título " De las Arrendadoras Financieras " abarca toda la legislación de la materia, con respecto a este tipo de Organizaciones Auxiliares de Crédito.

Así mismo en el artículo 24 señala las operaciones que podrán llevar a cabo las Arrendadoras Financieras de las que destacan:

I .-" Celebrar Contratos de Arrendamiento Financiero a que se refiere el artículo 25 de esta ley.

II .- Adquirir bienes para darlo en Arrendamiento Financiero.

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

IV.- Obtener créditos y préstamos nacionales e internacionales para obtener fondos y realizar sus operaciones. 13

Artículo 25.

Dispone la operación, el costo y cómo funciona el contrato de Arrendamiento Financiero, es decir, la arrendadora se obliga a adquirir determinados bienes y conceder su uso o goce temporal, que debe existir un plazo que a la persona que le otorgue este uso o goce podrá ser física o moral, así como también ésta se va a obligar a pagar como contraprestación.

Artículo 26.

Este artículo dispone cómo se van a operar los pagarés a favor de arrendadora financiera, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del Arrendamiento Financiero, además que estos títulos representan el traspaso correspondiente a una parte de los derechos derivados de contrato.

Artículo 27.

En el presente artículo se dispone que al término del vencimiento, el arrendatario: puede optar por comprar los bienes siempre y cuando el precio deberá ser inferior al valor del mercado y que quedará plasmado en dicho contrato.

2.- Que puede ampliarse el plazo para continuar como hasta ese momento lo venía haciendo, pero las rentas serán inferiores y por último a:

3.- Participar con la Arrendadora Financiera en el precio de venta para un tercero.

Lo anterior lo consideramos dentro de los demás artículos 28 al 38 más importantes con respecto a nuestro trabajo, ya que son puntos que tuvimos que tocar, nuestro tema no es enfocado 100% a la legislación.

2.2.5. LEY DEL IMPUESTO AL ACTIVO.

Desde el punto de vista de la arrendadora, se establece una exención general para éstas por ser organismos que se consideran como parte del Sistema Financiero. Sin embargo, la propia Ley establece un supuesto gravamen aplicable a las arrendadoras financieras, en el cual se considera como objeto de impuesto, a los bienes por lo que se otorga el uso o goce temporal (Arrendamiento Puro).

Lo anterior quiere decir que si una arrendadora realiza Contratos de Arrendamiento Puro con personas físicas o morales, sujetas a ese impuesto, deberá gravarse con dicho impuesto por parte de la arrendadora, los bienes objetos de estos contratos.

2.3 CONSIDERACIONES.

La principal consideración que hay que analizar para efectos fiscales, en la selección del financiamiento más adecuado, es la que se refiere a como diferir los impuestos que este financiamiento genere, por supuesto que sin olvidar la deducibilidad de las partidas generadas por el financiamiento escogido, esto como resultado del ahorro del impuesto. Al tener cargas financieras adicionales, las utilidades de la organización se ven afectadas, lo que trae como consecuencia un pago menor de Impuesto Sobre la Renta y de la Participación de los Trabajadores en las Utilidades de la misma, provocando con esto un diferimiento de impuestos y a la par posible reducción en el costo del financiamiento.

Diferimiento de Impuestos.

Diferir impuestos significa realizar un pago de impuestos del presente al futuro, esto quiere decir, que si se considera el valor del dinero a través del tiempo, el diferimiento de los impuestos puede ser una importante fuente de disminución del financiamiento y una fuente de recursos monetarios:

Lo anterior se interpreta que la empresa paga en sus primeros años impuestos menores, compensándose éstos en los últimos años del proyecto o después de que éste hubiese terminado.

Muchas veces el financiamiento puede tener una tasa de interés más alto que otras con distintos flujos de efectivo, pero al darle el efecto de diferimiento de impuestos y traer a valor presente los flujos anuales del proyecto bajo las fuentes de recursos se verá afectado a tal grado de que la opción más cara de forma aparente puede convertirse en la más apropiada. es por esto, que se debe analizar cualquier proyecto de inversión así como el financiamiento e incluir siempre la repercusión fiscal, determinar los flujos de efectivo y

ver en este punto cual es la fuente de financiamiento más adecuado sin tomar en cuenta la repercusión financiera para tales efectos, pues se duplicaría el costo al calcular los flujos a valor presente.

Presentando un ejemplo en el cual se toman como base dos fuentes de financiamiento pagando los mismos intereses y la misma cantidad de impuestos sólo que en el primero se paga menor cantidad de dinero al principio del proyecto y en la segunda el flujo neto de efectivo al principio es más elevado lo que provoca mayor tasa interna de rendimiento, ya que es preferible por su valor presente contar con flujos altos al principio de cualquier proyecto, por lo tanto, financieramente la alternativa dos sería la más conveniente, pero sin embargo, si se supone que los flujos anuales de efectivo son iguales, pero la aplicación de los mismos a capital e intereses es distinta, pues ésta sería la más conveniente.

Como un soporte a lo anterior se puede deducir: Es preferible tener el dinero en la mano que pagar anticipadamente cualquier cantidad por cualquier concepto por la simple y sencilla razón de la pérdida del valor adquisitivo del dinero a través del tiempo y al costo de oportunidad de no contar con los recursos canalizados al pago de impuestos.

CAPITULO III

MARCO FINANCIERO

3.1 CONSIDERACIONES FINANCIERAS

Es conveniente, antes de llevar a cabo un proyecto de inversión considerar las posibilidades que se poseen de realizarlo, esto es, el analizar la factibilidad financiera con que se cuenta y también incluir un estudio del régimen fiscal ya que repercutirá en el costo de financiamiento, e influirá en la toma de decisiones financieras de la empresa.

Para evaluar un proyecto de inversión así como de financiarlo, se deberán considerar los siguientes estudios:

3.1.1 CAPITAL DE TRABAJO

El Capital de Trabajo representa el importe del activo circulante que no ha sido suministrado por los acreedores a corto plazo, y representa un índice de estabilidad financiera ó margen de protección para los acreedores actuales .

La administración del Capital de Trabajo se refiere al manejo de cuentas corrientes de la empresa, donde se comprenden los activos circulantes y los pasivos a corto plazo. Una empresa debe mantener un nivel satisfactorio en relación a su Capital de Trabajo, donde el activo circulante debe ser lo suficientemente grande para cubrir el pasivo a corto plazo, con la finalidad de lograr conseguir un margen razonable de seguridad.

El objetivo de la administración del Capital de Trabajo consiste en que el manejo de activos y pasivos a corto plazo alcance de alguna manera un nivel aceptable de Capital Neto de Trabajo y se entiende por éste la diferencia entre los activos circulantes menos los pasivos a corto plazo.

Como principales activos circulantes podemos mencionar:

- Efectivo en caja y bancos.
- Cuentas por cobrar.

-Inventarios, tanto materiales como productos en proceso y terminados.

Otras cuentas de cobro inmediato.

A cada uno de los activos circulantes deberá dársele un trato especial en su manejo a modo de conservar la liquidez de la empresa, donde se debe observar que no tengan un nivel demasiado alto para cada uno de ellos.

El pasivo a corto plazo de mayor importancia comprende:

-Cuentas por pagar.

-Impuestos por pagar.

-Pasivos acumulados (No se incluyen provisiones).

Cada una de éstas fuentes de financiamiento a corto plazo debe manejarse con mucho cuidado para un empleo adecuado de cada uno de ellos.

Una de las decisiones de mayor relevancia con respecto al activo circulante y el pasivo a corto plazo, es de que manera deben emplearse para cubrir el pasivo.

Uno de los factores determinantes que se debe considerar al momento de decidir financiarse de manera externa, es la capacidad de que se dispone para llevar a cabo la operación de financiamiento, ya que para toda empresa el monto total de los pasivos a corto plazo está limitado por el monto de unidades monetarias con que se cuentan.

Los requerimientos financieros de las empresas pueden dividirse en una necesidad permanente o una estacional, sin incorporar las inversiones necesarias, ni los activos circulantes para poder iniciar dicha operación, mantenerla y desarrollarla.

3.1.2 Rendimiento Sobre Inversiones.

Cuando se trabaja con capital ajeno a la empresa se busca que a través de éste se obtengan rendimientos para los accionistas, siempre que se guarde cierto límite de seguridad con respecto al apalancamiento (nivel de endeudamiento) y evitar riesgos innecesarios o bien evitar altas tasas de interés como consecuencia de un alto nivel de endeudamiento.

El término " apalancamiento " designa un concepto importante ya que describe la capacidad de endeudamiento de una empresa para poder adquirir activos fijos con el propósito de la maximización de utilidades a los accionistas.

El apalancamiento trae consigo variaciones tanto en el nivel de rendimiento de la inversión como en riesgo de la misma.

Riesgo: es el grado de incertidumbre que va relacionado a la capacidad de la empresa para cubrir sus obligaciones de pago fijo a corto plazo. 1

Rendimiento: es el punto en el cual la inversión a cabo del tiempo ha logrado conseguir las utilidades para los accionistas. 2

Los aumentos de apalancamiento dan lugar a un mayor riesgo, pero también a un magno rendimiento, en tanto una disminución en el movimiento crea un grado menor de riesgo pero igual una decreción en la utilidad buscada o temporal.

Necesidad Permanente.- Consiste en el total de activos fijos más la parte permanente de activos circulantes los cuales permanecen inalterables durante el año.

1 Hunt, Williams, Donaldson. **Financiación Básica de los Negocios**, Homewood Illinois. Tomo II , 1982 Pág. 332

2 *Ibidem*

Necesidad Temporal.- Es donde la existencia de activos circulantes varía en forma constante durante el año en relación a la necesidad de activos fijos.

El Arrendamiento Financiero puede considerarse como una necesidad financiera temporal ya que durante un período de un año, las necesidades de activo fijo por parte de una empresa pueden presentar variaciones constantes con relación a su necesidad.

Cuando se decide acudir al Arrendamiento Financiero para la adquisición de activos fijos, su capital de trabajo permanece intacto ya que dicha opción no requiere de pagos fuertes para dar inicio a la operación. Esto es importante ya que los recursos que la arrendataria dispondría para el pago inicial de la adquisición de bienes, los utiliza en la compra de otros bienes o satisfactores que requiere la empresa como adquisición de materiales para producción, pago de pasivos contraídos, obteniendo con esto una mayor productividad a una reducción en los costos o bien un ahorro en el pago de intereses según la utilización que se le dé a estos recursos.

Al momento de llevar a cabo una evaluación de proyecto es importante considerar el monto de la inversión que se planea llevar a cabo para la adquisición de activos fijos. Esta situación se presenta cuando se recurre a la utilización de recursos externos ya que baja cualquier opción de pasivo a contratar.

El Arrendamiento Financiero incrementa el apalancamiento con el consiguiente probable beneficio a los accionistas en cuanto al rendimiento de su inversión.

Esto se presenta como la determinación del rendimiento de la inversión de los accionistas.

Utilidad Distribuible Neta

----- = Rendimiento de la Inversión

Capital Contable

A manera de mostrar lo expuesto con anterioridad basta acudir a la sección del Pasivo y Capital dentro de un Estado de Posición Financiera.

Considerando diferentes posibilidades de financiamiento bajo sus dos opciones:

a) Pasivo Externo

- * Arrendamiento Financiero.
- * Crédito Bancario.

b) Aumento de Capital Social.

Para tal efecto se considera una inversión de N\$ 600.00 como ejemplo. La utilidades que se presentan son las generadas por la empresa, incluyendo el nuevo proyecto de inversión, después de un año de ejercida la inversión.

	Cifras con Financiamiento Externo	Cifras con Aumento de Capital
Pasivo		
Corto Plazo		
Proveedores	N\$ 400.00	N\$ 400.00
Otros pasivos a Corto Plazo	200.00	200.00
Financiamiento Externo	298.00	0
	<hr/>	<hr/>
	N\$ 898.00	N\$ 600.00
Largo Plazo		
Financiamiento Externo	302.00	0
	<hr/>	<hr/>
Total Pasivo	N\$ 1,200.00	N\$ 600.00
	<hr/>	<hr/>
Capital Contable		
Capital Social	N\$ 3,000.00	N\$ 3,600.00
Reserva de Capital	500.00	500.00
Utilidad del Ejercicio (1)	800.00	800.00
	<hr/>	<hr/>
	N\$ 4,300.00	N\$ 4,900.00
	<hr/>	<hr/>
Pasivo más Capital	N\$ 5,500.00	N\$ 5,500.00

Nota (1) Aún cuando las diferentes opciones de financiamiento tienen costos diferentes, para el ejemplo se considera que ambas tienen el mismo impacto en cuanto a la proporción de las utilidades del ejercicio.

Lo anterior es con el objeto de mostrar que representa un menor costo un financiamiento externo que llevar a cabo un aumento de capital.

3.1.3 Capacidad Crediticia.

Cuando se recurre a la utilización de recursos ajenos a la empresa con el objeto de adquirir activos fijos, es importante considerar el monto de la operación, ya que se puede acudir a una Institución de Crédito o a una Arrendadora donde el tipo de gravámenes en cada uno de ellos es diferente.

La capacidad crediticia dentro de una empresa es aquel margen con que cuenta para poder responder a los compromisos adquiridos con anterioridad.

Al acudir a una Institución de Crédito para obtener, un financiamiento (Crédito Refaccionario), el gravamen al que recurre la Institución de Crédito es el total de la planta productiva de la empresa ya que de requerir un financiamiento externo por parte de alguna otra Institución Crediticia no es posible, puesto que no se cuenta con una garantía para poder respaldar dicho financiamiento.

Teniendo una herramienta de financiamiento como lo es el arrendamiento financiero para financiar la adquisición de bienes o equipos, se logran ventajas importantes:

Cuando la planta productiva se encuentra gravada en su totalidad por una Institución de Crédito y se requiere de un mayor financiamiento, es ahí, donde la empresa puede recurrir a las arrendadoras profesionales, donde previo estudio de factibilidad crediticia y gravando únicamente los bienes adquiridos por el arrendamiento es otorgado el financiamiento ya que los bienes arrendados son legalmente propiedad de la arrendadora .

El Arrendamiento Financiero puede utilizarse como primera opción de financiamiento, el hecho de tener establecidos contratos de arrendamiento no siendo de gran relevancia, actualmente las arrendadoras garantizan sus financiamientos con los bienes otorgados para su uso o goce, quedando la planta industrial libre de gravámenes y disponible para quedar como garantía en un crédito bancario siempre y cuando la capacidad de endeudamiento de la empresa lo permita.

El arrendamiento financiero puede afectar a la empresa en su nivel de apalancamiento al momento de contratar pasivos bancarios.

3.1.4 Disminución del Costo de Financiamiento.

Dentro de cualquier fuente de financiamiento se generan distintas cantidades por la carga financiera o interés, donde se pueden llevar a resultados disminuyendo la utilidad fiscal y afectando el monto de los impuestos por pagar por dicha utilidad.

A través del arrendamiento financiero se cuenta con la posibilidad de cargar a resultados la depreciación de los activos fijos adquiridos, así como la amortización de la parte proporcional del contrato la cual es considerada como carga financiera para efectos fiscales: Donde repercute en una disminución en la carga fiscal y al mismo tiempo el fisco absorba sus gastos.

La carga financiera de la fuente de financiamiento utilizada observará una disminución con respecto a la participación del fisco en los gastos de la empresa.

Podemos preguntarnos si el costo de arrendamiento será el mismo que el costo de obtener algún crédito; Probablemente para una compañía el arrendamiento es más costoso que un crédito, ya que en una emisión de bonos puede ser rescatada en el caso de que las tasas de interés disminuyeran, pero un contrato de arrendamiento no es rescatable ya que si las tasas de interés aumentan el arrendatario será el que soporte la carga financiera del contrato.

Dado que no existe una ventaja para la disminución del costo de financiamiento del arrendamiento, cuando una disminución no pueda derivarse de las tarifas de interés menores, si se puede considerar como disminución del costo las deducciones en impuestos o la carga a resultados para una menor utilidad y por consiguiente un pago menor de impuestos.

Como mero ejemplo tenemos:

	Datos antes de aplicar el Arrendamiento Financiero	Datos después de aplicar el Arrendamiento Financiero
Utilidad antes de ISR y PTU, y antes de depreciaciones N\$	6,500.00	6,500.00
Depreciación y amortización del arrendamiento financiero	0	1,250.00
	<hr/>	<hr/>
Utilidad sujeta al ISR y PTU N\$	6,500.00	5,250.00
ISR y PTU (44%)	2,860.00	2,310.00
	<hr/>	<hr/>
Utilidad Neta N\$	3,640.00	2,940.00

La diferencia del impuesto determinado entre uno y otro caso es de N\$ 550.00 que es la carga financiera de la fuente de financiamiento, después de darle efecto a los impuestos respectivos. $N\$ 1,250.00 * .44 = N\$ 550.00$

o sea, que el importe de N\$ 550.00 representa el costo neto de financiamiento después de impuestos, por lo tanto, el fisco cubre el 44% de los costos, por intereses y gastos, lo que hace que el porcentaje del costo financiero se vea reducido en ese mismo 44%, la empresa cubre el 56% restante del costo.

3.2 ANÁLISIS FINANCIERO.

Es el llevado a cabo con el objeto de conocer los aspectos relevantes que intervendrían en la adquisición de activos fijos a través de un contrato de arrendamiento financiero, dado que deben considerarse puntos relevantes con relación a la posición financiera que guarde el arrendatario en ese momento.

3.2.1 Período de Recuperación de la Inversión a Valor Presente.

Es la determinación de los flujos de efectivo menos los gastos relativos a la operación, considerados a valor presente con una tasa de descuento igual al costo de dinero y de oportunidad, donde se obtiene el plazo en el cual los flujos obtenidos mediante el proyecto cubrirá la inversión que también se representa a valor presente.

3.2.2 Tasa Interna de Rendimiento.

Un sistema útil para analizar el sistema de financiamiento contra el costo de otras fuentes de financiamiento es el uso de la tasa interna de rendimiento. En este método el costo de arrendamiento es " la tasa interna de rendimiento o la tasa de descuento que iguala a valor presente de los pagos de arrendamiento". 3

El costo de arrendamiento incluye no solo los pagos de renta después de impuestos, incluye también el crédito fiscal anterior a la inversión y a las deducciones fiscales por depreciación que de otra forma se hubieran obtenido, si el activo hubiera sido comprado.

3 Weston, Brigham; J. Fred, Eugene F. Finanzas en Administración, USA. 1987
pág. 934

El costo del activo anulado por el arrendamiento se maneja como un flujo de efectivo, en tanto que el costo de arrendamiento se considera como flujo de salida de efectivo, los flujos de efectivo después de impuestos inician con una cifra positiva y el costo del activo anulado aparece con cifra negativa, la cual representa el costo de arrendamiento, posteriormente se determina una tasa de rendimiento donde éstos negativos y positivos se igualan, ésta tasa se toma como una medida del costo de financiamiento después de impuestos; éste después de impuestos es comparado con el de impuestos del financiamiento a través de pasivos.

Supóngase que la estructura óptima de capital para un proyecto es del 50% y que el costo promedio ponderado de éste, a la estructura óptima de un proyecto de éste riesgo es del 12%.

Si se formula ahora la interrogante sobre cuales deberán ser los flujos de efectivo (los pagos de renta) en promedio para que otorguen un rendimiento, por ejemplo del 12% sobre el capital del arrendador.

$$NPV_{lor} = -I + \sum_{t=1}^N \frac{F_t(1-T) + T \text{ Dept}}{(1+K)^t}$$

donde: NPV_{lor} = Valor Presente para el Arrendador

$F_t = L_t$ = Renta requerida por el arrendador (donde $NPV_{lor} = 0$)

K = Costo Promedio Ponderado de Capital

T = Tasa

$T \text{ Dept}$ = Tasa de depreciación

De tal modo cuando el proyecto tiene riesgo, el costo de capital aplicable desde el punto de vista del arrendador es el costo de capital aplicable al proyecto. De manera semejante desde el punto de vista del presupuesto del capital tal como lo observa el usuario del activo, se requerirá la misma tasa de rendimiento sobre el proyecto ajustada por el riesgo. Si para el arrendador es apropiado el 12% , también será aplicable al usuario (suponiendo que el arrendador y el usuario tienen la misma tasa fiscal)

El valor presente neto de la compra se calcula mediante un procedimiento estándar de presupuesto de capital. El valor presente de los flujos netos de entrada de efectivo después de impuestos se compara con la inversión requerida.

En el análisis, el costo ponderado de capital apropiado para el riesgo del uso del activo se usa como factor de descuento. Tal formulación, junto con los cálculos que se relacionan, como a continuación se muestra .

Valor Presente de la Compra

$$NPV = -I_0 + \frac{N \quad Ft (1-T)}{t=i \quad (1+K)^t} + \frac{N \quad T \text{ Dept}}{t=i \quad (1+K)^t}$$

donde: NPV = Valor Presente para el Arrendador

Ft = Lt = Renta requerida por el Arrendador

K = Costo Promedio Ponderado de Capital

T = Tasa y Dept = Depreciación

A continuación se efectúa el cálculo del valor presente neto de arrendamiento. Los flujos netos de entrada de efectivo después de impuestos con el valor presente del costo de arrendamiento, el mismo costo ponderado de capital se usa como factor de descuento, tal como lo indica la ecuación siguiente.

Valor Presente Neto de Arrendamiento

$$NPV = \frac{N \quad Ft (1-T)}{t} - \frac{N \quad Lt (1-T)}{t}$$

$$t = i (1 + K) \quad t = i (1 + k)$$

donde: VPV = Valor Presente Neto de Arrendamiento

Ft = Lt = Renta Requerida para el Arrendador

K = Costo Promedio Ponderado de Capital

T = i = Tasa

N = Periodos

El sistema de tasa interna de rendimiento no difiere del método del costo de pasivos para comparar el arrendamiento.

3.2.3 Valor Presente Neto

Es conveniente la determinación de los flujos netos del proyecto anualmente, traerlos a valor presente a la tasa de rendimiento determinada según el costo de dinero, costo de oportunidad de la empresa y compararlos contra el valor presente de la inversiones realizadas. Si la diferencia es positiva, esto cuando el valor presente de los flujos anuales

es superior al valor presente de las inversiones, significa que el proyecto es viable para llevarlo a cabo.

a).- Costo de Dinero.

El dinero al ser un satisfactor de algunas necesidades tiene un costo. esto es, lo que debe pagarse por su uso, esta tasa teóricamente se fija por las leyes de oferta y demanda, su precio varía en relación a la disponibilidad, a la necesidad que existe de él, y se obtiene adicionándole N puntos a la tasa líder del mercado, la cual se elige de las que rigen en ese momento también dentro del mercado.

b).- Costo de Oportunidad.

Es donde el inversionista considera ciertas alternativas de financiamiento, después de llevar a cabo una serie de ajustes en relación a los riesgos que corre su inversión.

Éste invertirá en aquella inversión que le garantice la mayor tasa de interés en el mercado, esto es el rendimiento de la mejor opción, es decir, el rendimiento de la mejor oportunidad existente hasta antes de una nueva inversión.

c).- Costo Ponderado de Capital.

Esto es con el propósito de la evaluación de los proyectos de inversión, ya que la tasa de descuento que sirve como límite mínimo para analizar el rendimiento de los recursos financieros, es la tasa mínima de rendimiento que se necesita para justificar el uso de capital en un proyecto de inversión determinada.

El costo de capital se obtiene de la ponderación de los distintos costos de los pasivos, que implica el pago de los dividendos que genera el capital de la empresa.

CAPITULO IV

ASPECTO CONTABLE

BOLETÍN D-5 DE ARRENDAMIENTOS

El Boletín C-6, " Inmuebles, Maquinaria y Equipo ", establece ciertas reglas para el registro contable de arrendatarios; sin embargo, se concreta a las necesidades de los mismos, y no contempla éstas transacciones desde el punto de vista del arrendador.

Además en los últimos años han proliferado una gran variedad de operaciones de arrendamiento que establecen diferentes opciones para satisfacer las necesidades de financiamiento o de operación de los arrendatarios y constantemente están surgiendo nuevas opciones en el mercado, por lo cual esta Comisión ha considerado indispensable establecer normas sobre el tratamiento contable y reglas de presentación de las operaciones de arrendamiento que atiendan a sus características generales.

Habiendo analizado los distintos tipos de operaciones de arrendamiento que existen en el mercado, la Comisión ha concluido que existen dos grandes grupos, los capitalizables y los operativos. Las bases de clasificación de éstas operaciones se indican más adelante dentro de éste mismo boletín.

Dentro de las operaciones de arrendamiento capitalizable destacan las de " Arrendamiento Financiero ", que son realizadas por instituciones especializadas dentro del marco legal que define, tanto a éstas, como al contrato correspondiente, según se establece en la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. Otros tipos de operaciones de arrendamiento y las empresas que los llevan a cabo, se encuentran definidas en distintas leyes.

Uno de los principales problemas que existen en la contabilización de las operaciones de arrendamiento, es distinguir si son un contrato capitalizable o un contrato operativo. Esta situación debe de hacerse en atención a la sustancia económica de la operación como se establece en párrafos posteriores de este boletín y no en base a su forma legal.

Por ejemplo, un elemento que deberá tomarse en cuenta para lograr ésta distinción, es la aplicación de los criterios de entidad cuando la empresa que realiza los contratos forma parte de una entidad consolidada.

Pueden existir diferencias en el tratamiento a nivel individual y consolidado cuando, por ejemplo, los bienes son producidos por alguna empresa del grupo y otra interviene como arrendadora financiera u operativa.

Asimismo, pueden existir subsidiarias en el extranjero en las cuales se dé un tratamiento a los contratos de arrendamiento distinto del que se daría a nivel consolidado al diferir las formalidades y el juicio que sobre la operación pueda tenerse para la subsidiaria individual.

Alcance y objetivos del Boletín.

Definir y clasificar por sus atributos económicos a los contratos de arrendamiento.

Establecer las reglas de valuación, reconocimiento, presentación y revelación de información en los estados financieros, de cada una de las clases de arrendamientos.

Definiciones

Arrendamiento.- Convenio que otorga el derecho de usar bienes muebles e inmuebles, planta y/o equipo, a cambio de una renta.

Arrendamiento Capitalizable.- Un arrendamiento que transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo, independientemente de que se transfiera la propiedad o no.

Arrendamiento Operativo.- Todo aquel arrendamiento que no se clasifica como arrendamiento capitalizable.

Costos de Operación.- Costos tales como: seguros, mantenimiento, predial, ya sea que los pague el arrendatario o el arrendador.

Costos Directos Iniciales.- Costos incurridos por el arrendador, directamente asociados con la negociación y consumación del arrendamiento (comisiones, honorarios legales, etc.).

Fecha de Inicio del Arrendamiento.- La fecha del contrato o la fecha en que se haya firmado el compromiso preliminar, si ésta es anterior. Si alguna de las condiciones principales del arrendamiento aún está pendiente de negociar, dicho compromiso preliminar no califica para efectos de esta definición.

Ingresos Financieros por Devengar.- El diferencial entre la inversión bruta y su valor presente.

Inversión Bruta para el Arrendador.- A la fecha de inicio del arrendamiento, el importe nominal de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado.

Inversión Neta para el Arrendador.- A la fecha de inicio del arrendamiento, la inversión bruta para el arrendador menos los ingresos financieros por devengar.

Acción de Compra a Precio Reducido.- Acuerdo que permite al arrendatario, a su elección, comprar la propiedad rentada por un precio significativamente bajo en relación

al valor de mercado en el momento que la opción pueda ser ejercida. Esta situación permite suponer que así será.

Pagos Mínimos:

- a) Para el arrendatario.- Los pagos que está obligado a hacer o que se le pueden requerir en relación a la propiedad rentada.
- b) Para el arrendador.- Los pagos descritos en el párrafo anterior más la garantía de un tercero no relacionado con el arrendador, del valor residual o de pagos de rentas más allá del término del contrato de arrendamiento.

Período del Arrendamiento.- El período fijo no cancelable del contrato de arrendamiento más cualquier otro período contractual por el cual, a la fecha de su inicio, exista una seguridad razonable de que será ejercido por el arrendatario.

Rentas Variables.- Los aumentos o disminuciones a los pagos por arrendamientos, posteriores a la fecha de inicio del arrendamiento, originados por cambios en los factores que determinan el importe de las rentas a pagar; por ejemplo: cambios en INPC, al CPP, en ingresos del arrendatario, etc.

Tasa de Interés Implícita.- La tasa de descuento que aplica a los pagos mínimos más el valor residual no garantizado, hace que su valor presente agregado se iguale con el valor de mercado del activo rentado a la fecha de inicio del arrendamiento.

Tasa de Interés Incremental.- Para el arrendatario, es la tasa de costo del pasivo adicional que hubiera incurrido al inicio del arrendamiento, para comprar en un plazo similar a su término del arrendamiento y con la misma garantía, el activo arrendado.

Valor de Mercado.- El precio por el cual una propiedad puede ser vendida, en una transacción libre de influencias ajenas a las partes.

Valor Residual.- El costo neto de reposición de la propiedad rentada, estimado al final del contrato.

Valor Residual no Garantizado.- El valor residual de la propiedad arrendada menos la porción garantizada por el arrendatario o un tercero no relacionado con el arrendador.

Vida Útil Remanente.- El tiempo remanente estimado que la propiedad rentada seguirá en uso económicamente, con el mantenimiento normal y sin limitación del período del arrendamiento.

Clasificación de los arrendamientos.

La clasificación de los arrendamientos se basa en el grado en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo permanecen con el arrendador o se asignan al arrendatario.

Tanto para el arrendatario como para el arrendador, un arrendamiento se clasifica como arrendamiento capitalizable o arrendamiento operativo.

Un arrendamiento se clasifica como capitalizable si transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado. Este tipo de arrendamientos normalmente son no cancelables y aseguran para el arrendador la recuperación de su inversión de capital más un rendimiento.

Un arrendamiento se clasifica como operativo si los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado permanecen substancialmente con el arrendador.

Arrendamientos Capitalizables.

Requisitos:

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

- a) El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento.

- b) El contrato contiene una opción de compra a precio reducido.

- c) El período del arrendamiento es substancialmente igual que la vida útil remanente del bien arrendado.

- d) El valor presente de los pagos mínimos es substancialmente igual que el valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio fiscal otorgado por la inversión en el bien arrendado, o valor de desecho, que el arrendador conserve en su beneficio.

Para que el arrendador pueda clasificar un arrendamiento como capitalizable, deberá cumplir además con las dos siguientes condiciones:

- a) El cobro de los pagos mínimos está asegurado razonablemente.

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

Tratándose de arrendamientos de bienes raíces, existen criterios adicionales para que el arrendador pueda clasificarlos como arrendamientos capitalizables.

Contabilización para el arrendador.

La suma de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador, debe ser registrada como la inversión bruta en el arrendamiento, lo que equivale a una cuenta por cobrar. La diferencia entre la inversión bruta y el valor presente de sus componentes deberá registrarse como ingreso financiero por devengar.

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

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

El costo de la propiedad rentada o el valor de registro, si éste es diferente, menos el valor presente del valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador,

más cualquier costo directo inicial, deberá ser cargado al costo de ventas en el mismo período en que se reconoce el ingreso.

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

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

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

1.- Si las nuevas condiciones del arrendamiento cambian el importe de los pagos mínimos y el cambio no da lugar a un contrato nuevo, el saldo de los pagos mínimos a recibir y el valor residual estimado deberán ser ajustados afectando los ingresos financieros por devengar. Si el cambio en las condiciones de arrendamiento origina que el mismo se clasifique como operativo, el saldo de la inversión neta deberá ser eliminado y deberá incorporarse el activo arrendado al valor neto contable a esa fecha, el cual no deberá exceder el precio de mercado y el efecto neto de estos ajustes deberá ser cargado a los resultados del período.

Contabilización para el arrendatario.

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

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

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

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

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

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

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

2.- La renovación o extensión de un arrendamiento deberá contabilizarse de la siguiente manera:

a).- Si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento capitalizable, deberá contabilizarse de acuerdo a lo descrito en el punto anterior.

b).- Si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento operativo, el arrendamiento existente se seguirá contabilizando como capitalizable hasta su extinción y la renovación o extensión se contabilizará como cualquier otro arrendamiento operativo.

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

Presentación en los estados financieros del arrendador.

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

Presentación en los estados financieros del arrendatario

El activo registrado y su depreciación acumulada deberá clasificarlos el arrendatario de una manera consistente con la clasificación de activos similares.

El pasivo neto debe sujetarse a las mismas consideraciones que los demás pasivos, por lo que respecta a su clasificación como pasivo a corto o largo plazo.

Revelación.

La siguiente información respecto de los arrendamientos capitalizables debe ser revelada en los estados financieros del arrendador;

1.- Los componentes de la inversión neta a la fecha de cada balance presentado:

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

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

c) Si es aplicable, los gastos directos iniciales.

d) Los ingresos financieros por devengar.

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

3.- El total de las rentas variables incluidas en los resultados de cada periodo en que se presente un estado de resultados.

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

- 1.- El importe bruto, clasificado por tipo de activo, de los registrados por arrendamientos, a la fecha de balance.
- 2.- Pagos mínimos a futuro, en su totalidad y de cada uno de los cinco años siguientes, especificando el importe de los costos de operación incluidos en dichos pagos mínimos, así como el interés implícito para reducir dichos pagos mínimos a su valor presente.
- 3.- El importe de los pagos mínimos a recibir por contratos de subarrendamiento no cancelables, a la fecha del balance.
- 4.- El total de rentas variables incurridas en cada periodo a que se refiere el estado de resultados.
- 5.- Los activos y las obligaciones registrados por contratos de arrendamiento capitalizable deben mostrarse por separado en el balance o en las notas que lo acompañen. Debe hacerse similar revelación respecto de las afectaciones a resultados en el período, originadas por dichos contratos.
- 6.- Los aspectos relevantes de los contratos de arrendamiento.

Arrendamientos operativos.

Requisitos:

Todos aquellos contratos que no reúnan los requisitos para considerarse como arrendamientos capitalizables, se consideran como arrendamientos operativos.

Contabilización para el arrendatario.

Las rentas se reportan como ingresos durante el período de arrendamiento de una manera sistemática, como puede ser el método de línea recta, aunque los cobros no sean sobre esta misma base.

Las rentas variables (dependientes de eventos futuros tales como volumen de ventas, inflación, CPP, etc.) se reportan como ingreso conforme se devenguen.

Los activos arrendados se deprecian conforme a las políticas normales de depreciación del arrendador.

Los costos directos iniciales podrán diferirse durante el período de arrendamiento y aplicarse a resultados en proporción al reconocimiento del ingreso. Otros costos relacionados con el arrendamiento se aplican a resultados conforme se incurren.

Contabilización para el arrendatario.

Las rentas deben cargarse a resultados durante el plazo del arrendamiento de una manera sistemática, como puede ser el método de línea recta, aunque los pagos no sean sobre esta misma. Puede emplearse otro método sistemático más representativo del beneficio para el arrendatario por el uso del activo rentado.

Las rentas variables se cargan a resultados conforme se devengan.

Presentación en los estados financieros por el arrendador.

Los activos arrendados deberán presentarse en el balance en o junto al rubro de Inmuebles, Maquinaria y Equipo.

Revelación.

La información siguiente respecto de los arrendamientos operativos debe ser revelada en los estados financieros del arrendador.

- 1.- El costo y el valor en libros, si éste es diferente, de los activos arrendados clasificados por grupos homogéneos de acuerdo a su naturaleza o función y el importe de la depreciación acumulada a la fecha del último balance presentado.
- 2.- Importe de las rentas por cobrar en el futuro en cada uno de los cinco años siguientes a la fecha del último balance presentado.
- 3.- Rentas variables totales incluídas en los resultados en cada período en que se presente un estado de resultados.
- 4.- Una descripción general de las cláusulas más importantes de los contratos de arrendamiento.

Presentación en los estados financieros del arrendatario.

La siguiente información referente a los contratos de arrendamiento operativo, debe ser revelada en los estados financieros:

- 1.- Rentas cargadas en resultados por cada período por el cual se presente el estado de resultados, separando los pagos mínimos de las rentas variables y de los ingresos por subarrendamiento.
- 2.- Si el contrato es por un periodo inicial no cancelable de más de un año, se deberá informar además de los pagos mínimos futuros, su total y el importe de cada uno de los cinco años siguientes, así como, tratándose de subarrendamiento, el importe de los pagos mínimos por recibir en el futuro por el período no cancelable de contratos de subarrendamiento.

3.- Una descripción general de los contratos de arrendamiento, incluyendo entre otra información lo siguiente:

- a) La base para la determinación de las rentas variables.
- b) Los términos de las opciones de renovación y de compra , así como cláusulas de actualización de rentas.
- c) Restricciones impuestas por los contratos de arrendamiento, tales como limitaciones en el pago de dividendos, contratación de deuda u otros arrendamientos.

Arrendamiento de bienes raíces.

Los arrendamientos de bienes raíces incluyen:

- a) Arrendamientos de terrenos solamente.
- b) Arrendamientos de terreno y edificio.
- c) Arrendamientos de bienes raíces, maquinaria y equipo.
- d) Arrendamientos de parte de un edificio.

Arrendamientos de terrenos solamente, y de terreno y edificio.

Para que el arrendador clasifique un arrendamiento como capitalizable, será necesario que se transfiera la propiedad al término del arrendamiento, que exista una opción de compra a precio reducido o que tratándose de edificios, el período del arrendamiento sea substancialmente igual a la vida útil del mismo.

Adicionalmente, para el arrendador, será necesario que el cobro de los pagos mínimos sea razonablemente predecible y no haya incertidumbre respecto a los costos no reembolsables que serán incurridos por el arrendador durante la vigencia del contrato. Si no se cumple con estos requisitos, el arrendador deberá clasificar el contrato como arrendamiento operativo.

Tratándose de terreno y edificio, el arrendatario registrará su activo identificando cada uno de los componentes.

Arrendamiento de bienes raíces y maquinaria y equipo.

Cuando el arrendamiento incluya maquinaria y equipo en adición a bienes raíces, debe separarse la porción de los pagos mínimos aplicable a la maquinaria y equipo mediante una estimación que se considere apropiada bajo las circunstancias, la cual podrá ser determinada calculando la proporción del valor del mercado al inicio del arrendamiento de cada uno de los bienes arrendados. El elemento maquinaria y equipo deberá considerarse por separado para efectos de la aplicación de los criterios de clasificación como arrendamiento capitalizable u operativo.

Arrendamientos de parte de un edificio.

Si el costo y el valor de mercado de la porción arrendada pueden ser determinados razonablemente al inicio del arrendamiento, éste se clasificará por el arrendador como capitalizable u operativo de acuerdo a los criterios establecidos en la sección " Arrendamientos de terrenos solamente, y terreno y edificio ". Si no es así, el arrendador considerará el arrendamiento como operativo.

El arrendatario podrá aplicar los criterios de clasificación basándose solamente en el valor de mercado de la propiedad rentada al inicio del arrendamiento, si no es posible determinarlo objetivamente, el arrendatario podrá capitalizar la propiedad rentada como una sola unidad, si el período del arrendamiento es substancialmente igual a la vida útil remanente del edificio cuya porción está rentando. Todos los demás casos serán considerados por el arrendatario como arrendamientos operativos.

Venta y arrendamiento en vía de regreso.

Cuando un activo es vendido y posteriormente rentado en vía de regreso, deberán aplicarse los criterios generales establecidos por su clasificación como arrendamiento capitalizable u operativo.

La utilidad o pérdida en la venta inicial del activo debe aplicarse a resultados por el arrendatario:

- a) Tratándose de arrendamientos capitalizables, en proporción a la depreciación del activo arrendado. Si el activo rentado es un terreno la aplicación a resultados se hará en línea recta durante el término del contrato.
- b) Tratándose de arrendamientos operativos, se deberá reconocer en el momento de la venta.

Subarrendamientos y transacciones similares.

Esta sección trata de los siguientes tipos de transacciones:

- a) La propiedad arrendada es subarrendada por el arrendatario original a un tercero, subsistiendo el convenio entre los contratantes originales.
- b) Se sustituye al arrendatario dentro del contrato original. El nuevo arrendatario es el principal obligado dentro del contrato y el arrendatario original puede ser o no obligado solidario.
- c) Se sustituye al arrendatario original, a través de un nuevo contrato, cancelándose el original.

Contabilización para el arrendador original.

Si el arrendatario original subarrienda la propiedad rentada o si el contrato de arrendamiento original es vendido o transferido a un tercero por el primero, el arrendador original deberá continuar contabilizando igual como antes.

Si el contrato de arrendamiento original es reemplazado por uno nuevo con otro arrendatario, el arrendador deberá contabilizar la terminación del arrendamiento original de acuerdo a lo previsto en el párrafo referente a los costos de operación del activo arrendado, y considerará el nuevo arrendamiento como una operación separada.

Contabilización para el arrendatario original.

Si el subarrendamiento origina la sustitución del arrendatario original, la terminación del arrendamiento original deberá registrarse como sigue:

a) Si el arrendamiento original es capitalizable, el arrendatario deberá cancelar el registro del activo y su correspondiente obligación, afectando los resultados del período por la diferencia entre ambos.

Cualquier obligación contingente o importe extraordinario, pagado o recibido por la terminación del contrato original, debe aplicarse a los resultados del período.

b) Si el arrendamiento original era operativo, deberá afectarse el resultado del período por cualquier obligación contingente o pago extraordinario resultante de la cancelación del contrato.

Si el subarrendamiento no releva al arrendatario original de su obligación principal dentro del contrato original, el arrendatario original, como subarrendador, deberá registrar la operación como sigue: .

a) Tratándose originalmente de un arrendamiento capitalizable, el subarrendador seguirá los criterios establecidos en este boletín para clasificar el nuevo contrato como arrendamiento capitalizable u operativo.

b) Tratándose originalmente de un arrendamiento operativo, el nuevo contrato deberá clasificarse también como arrendamiento operativo.

Contabilización para el nuevo arrendatario.

El nuevo arrendatario clasificará el arrendamiento de acuerdo a los criterios establecidos en este boletín.

Vigencia.

Las normas de este boletín serán obligatorias para estados financieros correspondientes a ejercicios que empiecen a partir del 1° de enero de 1991, pudiendo hacerse su aplicación anticipada.

Transitorio.

Los ajustes que se deriven de la aplicación inicial por las transacciones de contratos celebrados con anterioridad a la fecha de vigencia, deberán registrarse afectando los resultados del ejercicio neto de impuestos, como una partida extraordinaria.

CAPITULO V

CASO PRACTICO

5.1 Objetivo

A continuación se plantea la necesidad de una empresa por adquirir equipo con tecnología de vanguardia con costo elevado, el cual no se puede cubrir de manera inmediata y es necesario recurrir al financiamiento externo.

La empresa estudiará las opciones que se le han presentado y los beneficios que trae consigo cada una de ellas, se planteará de que forma se lleva a cabo un estudio de Arrendamiento Financiero y de un Crédito Refaccionario.

Las opciones a analizar no se inclinarán hacia un lado de la balanza, sino que para ambos casos, uno de ellos llevará la ventaja sobre el otro.

No se pretende demostrar que el Arrendamiento Financiero será la mejor opción, solo se muestra con qué alternativas una empresa puede hacer uso de un financiamiento según su capacidad y necesidad que tenga.

Enseguida se presenta un análisis cualitativo y cuantitativo para ambas opciones con el propósito de adquirir cierto tipo de maquinaria.

5.2 ANTECEDENTES

Empresa: La Marquesa S.A. de C.V.

Actividad: Fabricación de cintas elásticas y rígidas para la industria corsetera, del calzado, del vestido, maletas y de confección.

La Marquesa S.A. de C.V. fué constituida el 28 de marzo de 1967, con duración de 50 años y con un capital social inicial de N\$ 3,000.00 . Su actividad principal es la fabricación de cintas elásticas y rígidas, para la industria corsetera, del calzado, del vestido, maletas y de confección.

La empresa se encuentra ubicada en Boulevard Centro Industrial Num. 38 Fraccionamiento Industrial Puente de Vigas, Tlalnepantla Estado de México.

Por otra parte, la empresa se encuentra afiliada a la Cámara Nacional de la Industria Textil.

La composición accionaria se tiene con 8 socios, todos ellos mexicanos.

Los principales proveedores nacionales y extranjeros son los siguientes:

a).- Nacionales

Nombre	Producto	Duración del Crédito
Kimex S.A. de C.V.	Poliéster	40 días
Nylon de México S.A. de C.V.	Poliéster	30 días
Fibras Sintéticas S.A. de C.V.	Nylon	30 días
Turbofil S.A. de C.V.	Algodón	45 días

b).- Extranjeros		Antigüedad
Rublerflex	Hilo Latex	3 años
Globe Manufacturing Co.	Elastano	5 años
Rubfil	Hilo Latex	1 año

Los términos de compra de éstos proveedores varían desde 90 hasta 120 días, vía carta de crédito contra aceptación.

Administración

Derivado del crecimiento estructural de Grupo Díaz se decidió administrarlo con dos administraciones diferentes operativamente, una con la dirección del Sr. Luis Díaz Garza quien maneja La Marquesa entre otras empresas y la otra dirección a cargo de Arturo y Alejandro Díaz Garza.

Los principales ejecutivos de La Marquesa ocupan los siguientes puestos:

Director General

Director de Finanzas

Contador General

Producción

El Proceso de Producción de la empresa es el siguiente:

1).- Preparación de Materia Prima.

- * Se rebobina el hilo.
- * Se recubre el elastómero o Latex.
- * Se urde el hilo.

2).-Tejido.

- * Con los resultados anteriores se procede a tejer la cinta rígida y elástica.

3).- Acabado.

* Se le da planchado.

4).-Revisado.

* Se revisan los posibles defectos que pueda tener la cinta.

5).-Enrollado.

* Se enrolla en carretes listos para entregar al cliente.

Una vez procesada la materia prima, se tiene merma en el teñido de las cintas en un porcentaje bajísimo, el cual se vende como coproducto (elástico de segunda).

El tipo de mantenimiento que recibe la maquinaria es 70% correctivo, y un 30% preventivo, los cuales se proporcionan en su mayoría por el departamento de mantenimiento de la empresa.

Mercado.

Los principales clientes y términos de venta son:

Vicky Form S.A.	Crédito	60 días
Carnival S.A		45 días
Playeras Trueno S.A.		45 días
Rackin S.A.		30 días
Confecciones Sisi S.A.		30 días

La Marquesa S.A. de C.V. presenta frente a sus competidores algunas ventajas entre ellas:

- a).- Cuenta con un equipo moderno.
- b).- Tecnología con licencia Británica.
- c).- Calidad y servicio al cliente.
- d).- Su costo es más bajo que el de sus competidores.

Comercialización

La mercancía que se fabrica se le vende directamente a la industria corsetera, del vestido, del calzado, y mailetera, los cuales al fabricar sus productos la incorporan a la prenda que finalmente llega al consumidor.

El medio de transporte utilizado para la distribución de la mercancía es a través de camionetas propiedad de la empresa.

La publicidad se lleva a cabo a través de directorio de la industria y del vestido, se participa en la Expo Textil a nivel Nacional y se anuncia también en el periódico El Universal, calendarios etc.

5.3 Análisis Cuantitativo

Solvencia Moral.

La Marquesa S.A. de C.V. es una de las empresas que conforman el Grupo Díaz el cual se ha mantenido en el mercado considerándose como empresa de éxito.

Capacidad de Pago Cuantitativa.

En todos los períodos analizados, la empresa tiene buenos niveles de utilidad y generación bruta constante.

En el ejercicio de 1993 se obtuvo una generación neta operativa (flujo de efectivo) por N\$ 3,396 gracias principalmente al aumento de proveedores y cuentas por pagar (N\$ 3,640), ya que el crecimiento en el financiamiento que se viene dando a clientes, aumentó solo la mitad que el año anterior.

En cuanto a los movimientos no operativos, destacan el aumento en su capital social y las inversiones en activos fijos. Adicionalmente La Marquesa liquidó su crédito con bancos a corto plazo.

Por lo que respecta al ejercicio parcial de agosto de 1993, su generación neta operativa se presentó negativa por N\$ 838, debido básicamente a la compra de materia prima y a la disminución de cuentas por pagar casi por el mismo importe del renglón de proveedores.

En los movimientos no operativos destaca el apoyo de aportaciones de socios para futuros aumentos de capital que cubren las inversiones en activos fijos y deudores diversos (principalmente préstamos a las empresas del mismo grupo).

Estructura Financiera.

Al mes de agosto de 1993, la empresa venía utilizando recursos propios en un 56% , es decir, este porcentaje representaba la inversión propia respecto a activos totales, el 44% restante estaba representado con recursos a terceros que de acuerdo a su posición financiera son los siguiente:

Rubro	Monto	%
Proveedores	4,594	79%
Bancos	633	11%
Impuestos por pagar	416	7%
Gastos por pagar	192	3%

Por lo que respecta a su capital contable, éste se ve fortalecido tanto por la reinversión de utilidades, como por las aportaciones de capital fresco, es importante señalar que aunque la empresa requiere recursos externos vía bancos corto plazo para apoyo eventual de su tesorería, su nivel de apalancamiento de 0.8 se presenta por debajo del normal, incluso porque no existen cifras revaluadas en su posición financiera.

Ventas y Productividad.

Las ventas de la empresa se han ido incrementando en volumen año con año a razón del 20% aproximadamente.

A partir del cierre de 1991 existe un incremento en lo referente a gastos financieros debido a que se han visto en la necesidad de recurrir al crédito bancario como alternativa a corto plazo, en ese año fué el menor financiamiento vía proveedores.

Al mes de agosto de 1993 la rentabilidad de la empresa aumenta a 8% sobre ventas netas, lo cual se debe básicamente a una disminución de 4 puntos en los costos de venta lograda por la obtención de costos más bajos por volumen de compra, lo cual es indicativo del interés por parte de su dirección en el sentido de eficientar cada vez más el negocio.

Considerando pagos de ISR y PTU la utilidad neta queda en un 4%.

Liquidez y capital de trabajo.

Al mes de agosto de 1993 existe un incremento importante en el capital de trabajo con respecto al período anterior, debido básicamente a la utilidad neta de N\$ 617 y al incremento en aportaciones para futuros aumentos de capital, el capital de trabajo se ha recuperado, no obstante la inversión en activos fijos.

La empresa mantiene un índice de liquidez de 1.4, el cual le permite cubrir sus obligaciones a corto plazo con margen.

Los días de cartera se mantienen muy por arriba de su política establecida de 60 días, lo anterior es debido a la falta general de liquidez de sus clientes y por ende al retraso en el pago de éstos; la empresa se esfuerza cada día en reducir el tiempo de recuperación mediante una selección más rigurosa de su cartera y supervisando más estrechamente la oportuna gestión de cobro de sus agentes de ventas.

El incremento en el nivel de inventarios se origina ya que la estudiada realizó una fuerte compra en agosto para protegerse de los posibles aumento de precios en la materia prima.

Proyecciones:

Principales Premisas utilizadas.

Ventas

La dirección de la empresa tomó como base lo siguiente:

Año 1993 incremento en un 9% en volumen debido a la introducción al mercado de elásticos de moda.

Año 1994 incremento aproximado del 11% por proyectos de exportación y 15% en precios.

Año 1995 incremento en un 15% por la competitividad gracias a la instalación de tecnología moderna.

Año de 1996 se consideró un incremento del 5% en volumen al competir en precio y calidad.

Año 1997 y 1998 su incremento será a razón de un 8% en volumen y 10% en precios aproximado considerando la exportación de sus productos.

Costo de ventas.

Para 1994 al igual que en 1995, se pronostica un aumento en el costo de ventas del 15% ya que al introducir maquinaria nueva se requerirá de personal especializado.

En 1996 se presenta un aumento de 10% ya que la capacidad instalada estará utilizándose al 100% para cumplir con las requisiciones de ventas y, por consecuencia se incrementará el monto de depreciación por aceleramiento en su uso.

Gastos de operación.

Se consideró que para el año de 1994 el incremento en gastos operativos será del 6% aproximadamente por la contratación de agentes de ventas y personal administrativo necesario para su expansión.

Se considera un incremento promedio en gastos operativos del 16% para los años de 1995 a 1998, ya que se están tomando en cuenta los proyectos de expansión que incluyen la adquisición de maquinaria y equipo que requerirá mano de obra calificada, de más personal administrativo así como mayores gastos de publicidad y propaganda.

Análisis

La generación neta operativa va aumentando a un ritmo constante, lo cual se debe principalmente al buen nivel en cuanto a las utilidades y a la eficiencia en el manejo de inventarios cuya rotación aumenta considerablemente.

De las proyecciones financieras se estima, que el incremento en ventas se ha manejado de una manera conservadora ya que ha seguido la misma tendencia de crecimiento de los períodos anteriores aún considerando su expansión nacional como internacional .

En cuanto a los costos de venta, estos se mantienen constantes con respecto al nivel de ventas.

La utilidad tiene un comportamiento regular a la alza, que se apoya en las ventas de la empresa y en la reducción de la carga financiera. Los ciclos financieros se conservan dentro de sus márgenes razonables El índice de liquidez y el capital de trabajo mantienen su tendencia a la alza.

5.4 DESARROLLO

La empresa La Marquesa S.A. de C.V. pretende utilizar el monto de financiamiento para adquirir maquinaria con tecnología en beneficio a lograr una mejor calidad y ubicación con respecto a niveles de producción.

Maquinaria a adquirir.

Una fileta modelo GSVD 545.

Una urdidora modelo BS 4965.

Un sistema programado marca Muepro 19.

Cinco máquinas automáticas de agujas y

Dos máquinas automáticas de jacquard.

El costo total de adquisición del equipo, incluyendo pagos de transportación será de USD 297,619.05 al tipo de cambio de N\$ 3.36 por dólar.

Las condiciones del contrato serán, pagar en tres años, pagos mensuales a la tasa líder (CPP) más 10 puntos, los pagos serán los cinco primeros días de cada mes y a una tasa moratoria del 2% sobre el pago mensual.

**COTIZACION FINANCIAMIENTO EN LA ADQUISICION DE EQUIPOS, A
TRAVES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

CLIENTE: LA MARQUESA, S.A. DE C.V.

Atención: Lic. Carlos León

EQUIPO: CINCO EQUIPOS DE FABRICACION

Fecha 16-09-94

PLAZO A 36 MESES

VALOR FACTURA CON IVA (Nuevos pesos) 1'100,000.00

Pago inicial:

20.00 % sobre el importe total de factura	220,000.00
5.00 % Fianza	55,000.00
1.00 % Seguro	11,000.00

Total pago inicial 286,000.00

Nota: El pago inicial debe ser pagado al momento de la firma del contrato

IMPORTE DE LAS RENTAS MENSUALES, CON IVA: 37,888.96

OPCION DE COMPRA:

2.00 % sobre el importe total de factura con iva	22,000.00
--	-----------

Notas

- 1.- El vencimiento de las rentas mensuales será los días 10. de cada mes.
- 2.- La renta podrá variar, a la alza o a la baja, ya que la tasa de interés será actualizada mensualmente.
- 3.- El depósito en garantía debe ser pagado a la firma del contrato y será aplicado a la última renta.
- 4.- El seguro será contratado por la arrendadora con cargo al arrendatario, el cual debe ser cubierto en la primera renta.
- 5.- Esta cotización está sujeta a cambio sin previo aviso hasta la aceptación y firma del contrato.

**TABLA DE AMORTIZACION
DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON LA ARRENDADORA S.A.**

Cliente : La Marquesa S.A. de C.V. Tasa real anual 16.67
Atención: Lic. Carlos León Tasa real nominal 28.56
Tasa mensual nominal 0.0238

EQUIPO: CINCO EQUIPOS DE FABRICACION Fecha: 08-10-94

PERIODO	Saldo Insoluto	Capital	Intereses	Pago Mensual	IVA	Saldo Final
0						880,000.00
1	880,000.00	15,722.73	20,944.00	36,666.73	2,094.40	864,277.27
2	864,277.27	16,096.93	20,569.80	36,666.73	2,056.98	848,180.34
3	848,180.34	16,480.04	20,186.69	36,666.73	2,018.67	831,700.30
4	831,700.30	16,872.26	19,794.47	36,666.73	1,979.44	814,828.04
5	814,828.04	17,273.82	19,392.91	36,666.73	1,939.29	797,554.22
6	797,554.22	17,684.94	18,981.79	36,666.73	1,898.18	779,869.28
7	779,869.28	18,105.84	18,560.89	36,666.73	1,859.09	761,763.44
8	761,763.44	18,536.76	18,129.97	36,666.73	1,812.99	743,226.68
9	743,226.68	18,977.74	17,688.79	36,666.73	1,768.88	724,248.74
10	724,248.74	19,429.61	17,237.12	36,666.73	1,723.71	704,819.13
11	704,819.13	19,892.03	16,774.70	36,666.73	1,677.47	684,927.10
12	684,927.10	20,365.47	16,301.26	36,666.73	1,630.12	664,561.63
13	664,561.63	20,850.16	15,816.57	36,666.73	1,581.65	643,711.47
14	643,711.47	21,346.40	15,320.33	36,666.73	1,532.03	622,365.07
15	622,365.07	21,854.44	14,812.29	36,666.73	1,481.23	600,510.63
16	600,510.63	22,374.58	14,292.15	36,666.73	1,429.21	578,136.05
17	578,136.05	22,907.09	13,759.64	36,666.73	1,375.96	555,228.96
18	555,228.96	23,452.28	13,214.45	36,666.73	1,321.44	531,776.68
19	531,776.68	24,010.44	12,656.28	36,666.73	1,265.62	507,766.24
20	507,766.24	24,581.89	12,084.84	36,666.73	1,208.48	483,184.34
21	483,184.34	25,166.94	11,499.79	36,666.73	1,149.98	458,017.40
22	458,017.40	25,765.97	10,900.81	36,666.73	1,090.08	432,251.48
23	432,251.48	26,379.14	10,287.59	36,666.73	1,028.76	405,872.34
24	405,872.34	27,006.27	9,659.76	36,666.73	965.97	478,865.37
25	378,865.37	27,649.73	9,017.00	36,666.73	901.70	351,215.64
26	351,215.64	28,307.80	8,359.93	36,666.73	835.89	322,907.84
27	322,907.84	28,981.52	7,685.21	36,666.73	768.52	293,926.32
28	293,926.32	29,671.28	6,995.45	36,666.73	699.54	264,255.03
29	264,255.03	30,377.46	6,289.27	36,666.73	628.92	233,877.57
30	233,877.57	31,100.44	5,566.29	36,666.73	556.62	202,777.13
31	202,777.13	31,840.63	4,826.10	36,666.73	482.61	170,936.49
32	170,936.49	32,598.44	4,068.29	36,666.73	406.82	138,338.05
33	138,338.05	33,374.28	3,292.45	36,666.73	329.24	104,963.77
34	104,963.77	34,168.59	2,498.14	36,666.73	249.81	70,795.18
35	70,795.18	34,981.80	1,684.93	36,666.73	168.49	35,813.37
36	35,813.37	35,813.37	852.36	36,666.73	85.23	0.00
SUMAS		880,000.00	440,001.28	1,320,002.28	44,002.12	

**TABLA DE AMORTIZACION
DE CREDITO REFACCIONARIO**

Cliente : La Marquesa S.A. de C.V. Tasa real anual 16.67
Atención: Lic. Carlos León Tasa real nominal 28.56
Tasa mensual nominal 0.0238

EQUIPO: CINCO EQUIPOS DE FABRICACION Fecha: 08-10-94

PERIODO	Saldo Insoluto	Capital	Intereses	Pago Mensual	IVA	Saldo Final
0						1,100,000.00
1	1,100,000.00	30,555.56	26,180.00	56,735.56	2,618.00	1,069,444.44
2	1,069,444.44	30,555.56	25,452.78	56,008.33	2,545.27	1,038,888.89
3	1,038,888.89	30,555.56	24,725.56	55,281.11	2,472.55	1,008,333.33
4	1,008,333.33	30,555.56	23,998.33	54,553.89	2,399.83	977,777.78
5	977,777.78	30,555.56	23,271.11	53,826.67	2,327.11	947,222.22
6	947,222.22	30,555.56	22,543.89	53,099.44	2,254.38	916,666.67
7	916,666.67	30,555.56	21,816.67	52,372.22	2,181.66	886,111.11
8	886,111.11	30,555.56	21,089.44	51,645.00	2,108.94	855,555.56
9	855,555.56	30,555.56	20,362.22	50,917.78	2,036.22	825,000.00
10	825,000.00	30,555.56	19,635.00	50,190.56	1,963.50	794,444.44
11	794,444.44	30,555.56	18,907.78	49,463.33	1,890.77	763,888.89
12	763,888.89	30,555.56	18,180.56	48,736.11	1,818.56	733,333.33
13	733,333.33	30,555.56	17,453.33	48,008.89	1,745.33	702,777.78
14	702,777.78	30,555.56	16,726.11	47,281.67	1,672.61	672,222.22
15	672,222.22	30,555.56	15,998.89	46,554.44	1,599.88	641,666.67
16	641,666.67	30,555.56	15,271.67	45,827.22	1,527.16	611,111.11
17	611,111.11	30,555.56	14,544.44	45,100.00	1,454.44	580,555.56
18	580,555.56	30,555.56	13,817.22	44,372.78	1,381.72	550,000.00
19	550,000.00	30,555.56	13,090.00	43,645.56	1,309.00	519,444.44
20	519,444.44	30,555.56	12,362.78	42,918.33	1,236.27	488,888.89
21	488,888.89	30,555.56	11,635.56	42,191.11	1,163.55	458,333.33
22	458,333.33	30,555.56	10,908.33	41,463.89	1,090.08	427,777.78
23	427,777.78	30,555.56	10,181.11	40,736.67	1,018.11	397,222.22
24	397,222.22	30,555.56	9,453.89	40,009.44	945.38	366,666.67
25	366,666.67	30,555.56	8,726.67	39,282.22	872.66	336,111.11
26	336,111.11	30,555.56	7,999.44	38,555.00	799.94	305,555.56
27	305,555.56	30,555.56	7,272.22	37,827.78	727.22	275,000.00
28	275,000.00	30,555.56	6,545.00	37,100.56	654.50	244,444.44
29	244,444.44	30,555.56	5,817.78	36,373.33	581.77	213,888.89
30	213,888.89	30,555.56	5,090.56	35,646.11	509.05	183,333.33
31	183,333.33	30,555.56	4,363.33	34,918.89	436.33	152,777.78
32	152,777.78	30,555.56	3,636.11	34,191.67	363.61	122,222.28
33	122,222.22	30,555.56	2,908.89	33,464.44	290.88	91,666.67
34	91,666.67	30,555.56	2,181.67	32,737.22	218.16	61,111.11
35	61,111.11	30,555.56	1,454.44	32,010.00	145.44	30,555.56
36	30,555.56	30,555.56	727.22	31,282.78	72.72	0.00
SUMAS		1,100,000.00	484,330.00	1,584,330.00	47,794.60	

ANALISIS FINANCIERO

CONCEPTO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO			CREDITO REFACCIONARIO		
	AÑOS	1	2	3	1	2
COSTO NETO	299,803	153,499	101,323	205,051	164,408	87,765
Menos:						
DEPRECIACION	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
COSTO NETO DE EFECTIVO AL PROYECTO	129,803	53,499	1,323	105,051	46,408	-12,235
FACTOR DE V P	<u>.78</u>	<u>.61</u>	<u>.47</u>	<u>.78</u>	<u>.61</u>	<u>.47</u>
V P DEL COSTO NETO DEL PROYECTO	100,967	32,369	623	81,714	28,079	-5,758
<hr/>						
MONTO ORIGINAL INVERSION	880,000	664,562	351,216	1'100,000	733,333	336,111
MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION A V P	684,505	402,090	165,294	855,632	443,700	158,185
MONTO ORIGINAL DE LA % DEL AHORRO NETO DE EFECTIVO EN RELACION AL VALOR DE LOS BIENES A ADQUIRIR	15%	8%	0%	10%	6%	-4%

ANALISIS FINANCIERO DE LOS IMPUESTOS AHORRADOS

CONCEPTO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO			CREDITO REFACCIONARIO		
	AÑOS	1	2	3	1	2
AHORRO NETO DE ISR Y PTU	180,559	120,606	79,611	161,112	115,035	68,958
Menos: DEPRECIACION	0	0	0	0	0	0
COSTO NETO DE EFECTIVO AL PROYECTO	180,559	120,606	79,611	161,112	115,035	68,958
FACTOR DE VP	.78	.61	.47	.78	.61	.47
VP DEL COSTO NETO DEL PROYECTO	140,448	72,972	37,468	125,320	69,601	32,454
<hr/>						
MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION	1'000,000	1'000,000	1'000,000	1'000,000	1'000,000	1'000,000
MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION A VP	777,847	605,046	470,633	777,847	605,046	470,633
% DEL AHORRO NETO DE EFECTIVO EN RELACION AL VALOR DE LOS BIENES A ADQUIRIR	18%	12%	8%	16%	12%	7%

**EVALUACION DE LA INVERSION A TRAVES DE
CREDITO REFACCIONARIO**

EQUIPO		CINCO EQUIPOS DE FABRICACION				
INVERSION:	A 36 MESES	Fecha:			16-09-94	
MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION (M.O.I.)					1'000,000.00	
IMPORTE TOTAL DE INTERESES					84,330.00	
RENTA DE DEPOSITO					0	
CONCEPTOS	REF.	PERIODOS DE AMORTIZACION				
		1er. AÑO	2o. AÑO	3er. AÑO	AL 10o. AÑO	
DEPRECIACION M.O.I.(1)	10%	100,000.00	100,000.00	100,000.00	700,000.00	
INTERESES	484,330.00	266,163.00	161,443.00	56,723.00		
COSTO DEL ANTICIPO(2)	0%	0	0	0		
COMISION	0.00	0				
GASTOS CONTRATO	0.00	0				
TOTAL	1'484,330.00	366,163.00	261,443.00	156,723.00	700,000.00	
AHORRO I.S.R. / P.T.U. (3)	44%	161,112.00	115,035.00	68,958.00	308,000.00	
COSTO NETO	831,225.00	205,051.00	146,408.00	87,765.00	392,000.00	

NOTAS:

- 1.- Se refiere al % de depreciación fiscal.
- 2.- Se refiere al costo del dinero si éste fuera colocado en una inversión a largo plazo.
- 3.- Se refiere a la disminución de la base para el pago del I.S.R.(34%) y a la participación de utilidades a los trabajadores (10%).

**EVALUACION DE LA INVERSION A TRAVES DE ARRENDAMIENTO
FINANCIERO**

EQUIPO	CINCO EQUIPOS DE FABRICACION	
INVERSION:	A 36 MESES	Fecha: 16-09-94
MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION (M.O.I.)		1'000,000.00
IMPORTE TOTAL DE INTERESES		440,001.00
ANTICIPO		120,000.00
IVA DE LA OPERACION		100,000.00
COSTO DEL SEGURO		11,000.00
COSTO DE LA FIANZA		55,000.00

CONCEPTOS	REF.	PERIODOS DE AMORTIZACION			
		1er. AÑO	2o. AÑO	3er. AÑO	AL 10o. AÑO
DEPRECIACION M.O.I.(1)	10%	100,000.00	100,000.00	100,000.00	700,000.00
INTERESES (Totales por año)	440,001.00	224,562.00	154,304.00	61,134.00	
COSTO DEL ANTICIPO(2)	17%	19,800.00	19,800.00	19,800.00	
SEGURO	11,000.00	11,000.00			
FIANZA	55,000.00	55,000.00			
TOTAL	1'565,401.00	410,362.00	274,104.00	180,934.00	700,000.00
AHORRO I.S.R. / P.T.U. (3)	44%	180,559.00	120,606.00	89,611.00	308,000.00
COSTO NETO	876,625.00	229,803.00	153,499.00	101,323.00	392,000.00

NOTAS:

- 1.- Se refiere al % de depreciación fiscal.
- 2.- Se refiere al costo del dinero si éste fuera colocado en una inversión a largo plazo.
- 3.- Se refiere a la disminución de la base para el pago del I.S.R.(34%) y a la participación de utilidades a los trabajadores (10%).

Análisis de Intereses Pagados a Valor Presente

Arrendamiento Financiero

Año	Intereses Pagados	Factor	Valor Presente
1 N\$	146,667.00	.78	114,400.00
2	146,667.00	.61	89,467.00
3	<u>146,667.00</u>	.47	<u>68,933.00</u>
	440,001.00		272,800.00

El importe de N\$ 146,667.00 es un promedio de acuerdo al total de intereses pagados en el período.

Crédito Refaccionario

Año	Intereses Pagados	Factor	Valor Presente
1 N\$	161,433.00	.78	125,918.00
2	161,433.00	.61	98,474.00
3	<u>161,433.00</u>	.49	<u>75,873.00</u>
	484,299.00		300,265.00

El factor se obtiene a través de la tabla de Valor Presente.

ANALISIS DE RESULTADOS

A Valor Presente

Concepto	Tipo de Financiamiento		
	Arrendamiento Financiero	Crédito Refaccionario	
Impuestos ahorrados N\$	250,888.00	345,105.00	
Intereses Pagados	272,800.00	300,265.00	
Gasto Neto de Intereses menos Impuestos	21,912.00	(44,840.00)	
Valor Presente del gasto adicional en efectivo	21,912.00	(44,840.00)	
Herramienta de Financiamiento	Amortización de Capital	Flujos de Intereses	Efectivo Total Proyecto
Arrendamiento Financiero	N\$ 36,667.00	12,222.00	1'320,001.00
Crédito Refaccionario	24,444.00	10,763.00	1'487,460.00

* Sin considerar 10 % IVA e Intereses

5.5

Conclusiones al Caso Práctico

El pago mensual del Arrendamiento Financiero con respecto al Crédito Refaccionario es menor mes con mes, con ésto la carga financiera va disminuyendo durante el transcurso del plazo contratado.

El beneficio directo inicia una vez terminado el período contratado, el equipo se encuentra en posesión total del deudor.

El gasto, antes de impuestos es menor ya que, se amortiza el remanente existente entre el valor del contrato y la inversión original.

Referente al ahorro de impuestos, éstos son mayores a partir del segundo año de pago.

El capital total va amortizándose de manera ascendente a comparación de una amortización fija.

El período de depreciación es el estipulado por la ley, el cual es en línea recta, a pesar de que el equipo no es propio.

Permite la planeación adecuada de los gastos ya que tiene una carga financiera determinada.

La relación entre ambas herramientas de financiamiento inicia según las condiciones en las cuales se lleve a cabo la contratación del proyecto, ya que como en el caso del presente estudio, algunos de los análisis aplicados van en dirección a la elección como

opción de financiamiento al Crédito Refaccionario en los rubros de gasto adicional total, intereses pagados y carga anual neta como más barato, a pesar de que no se trata de demostrar cuál era la mejor opción, puesto que ambos financiamientos presentan beneficios para el arrendador .

5/29

Nota: Este análisis fué llevado a cabo con montos similares, casi reales ya que se investigó el importe de la maquinaria para una mejor comprensión del mismo.

Conclusiones

Durante la elaboración de la investigación, se va mostrando el Arrendamiento Financiero como una herramienta de financiamiento, donde su costo y beneficio son relevantes en relación con otras fuentes de financiamiento, por lo tanto:

El Arrendamiento Financiero es una alternativa de financiamiento al alcance de cualquier empresa que desee la adquisición de activos fijos, ya que el costo de éste, hoy en día se ha vuelto competitivo en el mercado con respecto a otras alternativas de financiamiento. El llevar a cabo la implantación de un sistema de Arrendamiento Financiero implica la realización de un análisis donde se deberán estudiar las diferentes alternativas con que se cuenta tanto en el sentido cualitativo como cuantitativo, puesto que las empresas tienen diferentes estructuras y por lo tanto diferentes necesidades.

Para llevar a cabo un contrato de Arrendamiento Financiero hay que considerar que deberá ser a través de una Arrendadora Profesional la cual debe estar constituida como persona moral y de acuerdo a las leyes que estipulan sus características tanto legales como económicas trayendo consigo un margen de seguridad al usuario.

El contrato de Arrendamiento Financiero se encuentra constituido por dos elementos primordiales que son:

El Arrendador, que es aquella persona moral obligada a otorgar el uso o goce temporal de bienes durante un plazo, y que al término del mismo está obligado al traslado de dominio del bien al arrendatario, ya que aplica las opciones marcadas por la ley para éste tipo de contratos; el segundo elemento importante es el arrendatario, siendo éste al que se otorga el uso o goce temporal de los bienes mediante la obligación de pagos que por concepto de

renta se marcan en el contenido del contrato, y tiene la facultad de elegir una de las opciones estipuladas por la ley al dar por terminado el plazo del contrato; éstas opciones son marcadas por el C.F.F en su artículo 15.

El Arrendamiento Financiero cuenta con diferentes modalidades donde cada una de ellas posee una característica que la distingue de las otras, ya que el tratamiento que se lleva a cabo es diferente en cada caso.

Arrendamiento Neto: Es donde solo el precio del bien es el que se considera para la elaboración del contrato.

Arrendamiento Global: Aquel en el cual se incluyen al precio del bien gastos adicionales como seguros e impuestos.

Arrendamiento Total: Es el período de recuperación de la inversión por parte del arrendador a través de las rentas pagadas por el arrendatario.

Arrendamiento Ficticio: Es cuando el arrendatario vende sus bienes al arrendador con el fin de obtener recursos frescos para inversiones futuras y a su vez le son rentados por el arrendador.

Este tipo de contratos son reglamentados por ciertas leyes de carácter impositivo como lo son LISR en sus artículos 16, 48 y 50, y en su reglamento en el artículo 48; también en el artículo 15 del CFF; en la Ley del IVA en su artículo 12 y 25 en su reglamento; en la LIA y en la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en su Capítulo II, todas estas vigiladas a su vez por la SHCP.

Lo anterior en relación a su marco fiscal, en su marco financiero las consideraciones son positivas dado que la utilización de éste tipo de financiamiento trae consecuencias favorables tales como el mejoramiento de su liquidez y aumento de su capital de trabajo, acarrea rendimientos en inversión de capitales, la capacidad crediticia aumenta considerablemente y el costo integral disminuye como resultado del régimen fiscal.

Los beneficios fiscales que proporciona es el diferimiento de impuestos como aplicación del régimen fiscal donde concede la aplicación de una depreciación acelerada a estos bienes que se adquieren a través de arrendamiento.

El Arrendamiento Financiero también puede utilizarse como una herramienta de planeación dado que a través de éste se pueden otorgar prestaciones y beneficios extras al personal sin que éstos sean gravados de manera impositiva.

APENDICE A

MODELO DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

CONTRATO No. _____

Contrato de Arrendamiento Financiero que celebran por una parte arrendadora _____ en lo sucesivo "la arrendadora" y por otra parte _____ en lo sucesivo " la arrendataria " con la concurrencia y asunción de obligaciones solidarias y de avalista en favor de la arrendadora por parte de _____ en lo sucesivo "el obligado solidario" y/o "avalista" de conformidad con las declaraciones y cláusulas que se establecen a continuación:

DECLARACIONES

I. Declara (n) el (los) representante (s) de la Arrendadora:

- a) Que su representada es una sociedad constituida bajo la razón social de Arrendadora _____ según escritura pública número _____ de fecha _____ ante la fé del Licenciado _____ Notario Público número _____ del D. F. e inscrita bajo el folio mercantil número _____ del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el D. F. con fecha de _____
- b) Que su representada es una Organización Auxiliar del Crédito que cuenta con autorización expedida el _____ de _____ de _____ por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar como arrendadora financiera.
- c) Que se encuentra (n) debidamente facultado (s) para representar a la Arrendadora en los términos de la escritura pública número _____ de fecha _____ , otorgada ante la fé del

Licenciado _____ Notario Público número _____ del D. F. e inscrita bajo el folio mercantil número _____ del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal con fecha _____ y que dichas facultades no le han sido revocadas ni limitadas.

d) Que en su deseo de su representada el adquirir "Los Bienes" descritos en los anexos "A-1" de este contrato, y en su caso los anexos sucesivos que numéricamente requiera el presente contrato y darles el uso y goce de dichos bienes mediante el arrendamiento financiero a la Arrendataria.

II. Declara (n) el (los) representante (s) de la Arrendataria:

a) Que su representada es una sociedad constituida bajo la razón social de _____, según escritura pública número _____ de fecha _____ de _____ e inscrita bajo el número _____ con fecha _____ de _____ de 19____, ante la fe del Licenciado _____, Notario Público número _____ de _____ e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de _____ bajo el número _____ con fecha _____ de _____ de _____.

b) Que se encuentra debidamente facultado para representar a la Arrendataria en la celebración del presente contrato, en los términos de la escritura pública número _____ de _____ e inscrita bajo el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de _____ bajo el número _____ con fecha _____ de _____ de 19____, y que dichas facultades no le han sido revocadas ni limitadas.

c) Que es voluntad de la Arrendataria el que la Arrendadora adquiera " Los Bienes " a que se refiere cada anexo de este contrato, a fin de que mencionada Arrendadora le conceda el uso y goce de dichos bienes en arrendamiento financiero.

III. Declaran los Obligados Solidarios y Avalistas:

a) Que están debidamente legitimados para obligarse en los términos del presente contrato, haciendo suyas todas las obligaciones y prestaciones derivadas del mismo, así como para avalar los títulos de crédito que se deriven del presente instrumento.

b) Que su representada es una sociedad constituida bajo la razón de _____, según escritura pública número _____, de fecha _____ de _____ de 19____, ante la fe del Licenciado _____, Notario Público número _____ de _____, e inscrita bajo el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de _____ bajo el número _____ con fecha _____ de _____ de 19____ ante la fe del Licenciado _____, Notario Público número _____ de _____ e inscrita bajo el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de _____ bajo el número _____ de fecha _____ de _____ de el número _____ con fecha _____ de _____ de 19____, y que dichas facultades no le han sido revocadas ni limitadas. En virtud de lo anterior, las partes otorgan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Objeto: La Arrendadora da en arrendamiento financiero a la Arrendataria, quien en tal título los acepta, "Los Bienes" que se describen en cada anexo A-1 y subsiguientes de este contrato, en lo sucesivo los "Anexos" que suscriban las partes, los que formaran partes del mismo. A "Los Bienes" arrendados en lo sucesivo se le denominará como "El o Los Bienes" La Arrendataria podrá solicitar a la Arrendadora la adquisición de bienes en diferentes etapas, mediante la firma de diversos "Anexos".

SEGUNDA.- Plazo del Arrendamiento: La duración del presente contrato de arrendamiento será forzoso y su vigencia será la que se especifique en los "Anexos".

TERCERA.- Proveedor y entrega de equipo: La arrendataria en este acto manifiesta que ha seleccionado "Los Bienes" así como su proveedor de manera directa, y asimismo ha autorizado por medio de un pedido las especificaciones y condiciones de los mismos, por lo que en este acto libera a la Arrendadora de cualquier responsabilidad por daño, pérdida, defecto, entrega tardía, así como entrega o especificaciones de "Los Bienes".

Excepto los gastos que expresamente autorice La Arrendadora, correrán por cuenta del Arrendatario. Los que se originen como motivo de la transportación entrega e instalación de "Los Bienes", mismos que se obliga la Arrendataria a recibir directamente del proveedor en la dirección que se especifique en el " Anexo " respectivo.

En el caso de que la Arrendataria por cualquier razón o motivo no recibiere "Los Bienes" objeto de este contrato, la Arrendataria en este acto se obliga con la Arrendadora a reintegrar el total de las cantidades que ésta última hubiere entregado al proveedor con motivo de la adquisición de "Los Bienes" debiendo asimismo cubrir a la Arrendadora una cantidad equivalente al ___% del precio total de las rentas pactadas, quedando a favor de la Arrendadora la comisión de apertura convenida.

CUARTA.- Renta: La renta por el uso de cada uno de "Los Bienes" arrendados y su forma de pago, serán señalados en los "Anexos" que se adicionen a este contrato, estableciéndose claramente en los mismos, la renta total por el plazo forzoso de cada uno de ellos, así como las fechas y montos de los pagos parciales que se realizarán para cubrir la misma.

QUINTA.- Variabilidad en la renta: En los "Anexos" se establecerá el monto de la renta total que corresponda a cada uno de ellos y el monto de los pagos parciales, los cuales serán variables y se calcularán en base a la tasa de cálculo que señale en los referidos "Anexos". La Arrendataria desde ahora faculta expresamente a la Arrendadora para que en caso de que esta última obtenga sus recursos financieros pagando a terceros tasas de interés variables, traslade esta variabilidad a los pagos de renta a cargo de la Arrendataria.

La variabilidad en las rentas a que se refiere el párrafo anterior, será determinada de conformidad con el que resulte mayor de cualesquiera de los parámetros que a continuación se describen (Tasa de Referencia).

a) Tasa Cetes.- Se debe entender como la tasa bruta de interés correspondiente a las emisiones de Certificados de la Tesorería de la Federación. Los cuales son títulos de crédito al portador emitidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través del Banco de México, con plazos que van de 28 hasta 364 días.

b) C.P.P.- Es la tasa de interés que determine mensualmente el Banco de México, resultante del Costo Porcentual Promedio de Captación de recursos a plazo, excepto depósitos de ahorro del conjunto de instituciones de crédito de país, publicado en el Diario Oficial de la Federación.

c) Tasa Bondes.- Es la tasa de rendimiento determinada periódicamente por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de los Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal que son títulos de crédito a largo plazo, emitidos en múltiplos de 28 días sin que su vigencia sea inferior a un año.

d) Tasa Cedes.- Es la tasa de interés para depósitos bancarios a plazo hasta 182 días que son dadas a conocer por las instituciones de crédito, según la publicación del Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

e) Instrumento Substituto.- En el caso que desapareciera (n) el (los) instrumento (s) anterior (es) se tomaría la tasa de (los) instrumento (s) que lo (s) substituya por disposición oficial de las autoridades correspondientes o en su defecto alguna otra que rigiera en el futuro dentro del mercado financiero mexicano.

Las variaciones en la renta se determinarán con la periodicidad pactada en los "Anexos" base en el nivel de las tasas anteriores a la fecha de revisión y el comportamiento de las tasas de referencia, al momento de llevar a cabo la variación de que se trate.

Las modificaciones en la renta se calculará con base en el saldo insoluto del arrendamiento al momento del ajuste partiendo con base inicial del costo o precio base de adquisición que haya tenido cada uno de "Los Bienes" arrendados. La Arrendadora informará por escrito a la Arrendataria el monto de las rentas a partir de cada fecha de revisión.

La Arrendataria acepta en este acto, que la tasa de interés aplicable para determinar las rentas a pagar a la Arrendadora, se pactará al momento de cada adquisición de equipo y se detallaran cada "Anexo" que para este efecto se formule, formando parte integrante del contrato.

Los intereses causados conforme a este contrato se calcularán utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos con divisor 360 (base comercial).

La Arrendataria expresamente acepta el que la Arrendadora podrá utilizar como parámetro en la variabilidad de las rentas cualquier otro instrumento financiero que surja en el futuro o que exista actualmente y que sea diferente de los que aquí se mencionan pero que este operando en el mercado.

Asimismo la Arrendataria podrá utilizar como parámetros en la variabilidad de las rentas cualquier otro instrumento financiero que surja en el futuro que exista actualmente y que sea diferente de los que aquí se mencionan pero que este operando en el mercado.

Asimismo la Arrendataria está de acuerdo en que independientemente del instrumento de captación que se escoja como parámetro por parte de la Arrendadora, la tasa a cubrir nunca será inferior a la tasa de referencia, por el factor que se establezca en el "Anexo".

sin que en ningún caso dicha tasa sea inferior a la tasa de referencia más los puntos establecidos en el mencionado "Anexo"

SEXTA.- Rentas extraordinarias, rentas anticipadas y rentas en depósito. Las rentas podrán convenir en el "Anexo" correspondiente, el pago de una renta extraordinaria y de mayor monto que las ordinarias del plazo del arrendamiento; también podrán convenir el pago de una o más rentas como depósito en garantía para aplicarse contra los últimos pagos convenidos a título de renta ordinaria; o podrán también convenir el pago de una o más rentas anticipadas. En caso de rentas variables, las diferencias que resultaren a cargo de la Arrendataria con motivo de los ajustes señalados en la cláusula anterior, serán pagadas por éste a la Arrendadora en las fechas que sean exigibles los pagos para lo que hicieron los depósitos respectivos. La Arrendataria autoriza expresamente a la Arrendadora para retener cualesquiera cantidades que les hayan sido entregadas por ello en depósito, hasta en tanto dicha Arrendataria cumpla con todas y cada una de las obligaciones contraídas a su cargo en los términos del presente contrato y sus " Anexos ". Las rentas extraordinarias se aplicarán al capital desde el inicio de la operación.

SÉPTIMA.- Pagarés. En términos de lo previsto en el artículo 26 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la Arrendataria otorgará a la orden de la Arrendadora uno o varios pagarés cuyo importe total corresponderá al total de las rentas pactadas , haciendo constar en dichos documentos la procedencia de los mismos. Dichos documentos serán negociables y la transmisión de estos implicará el traspaso de la parte correspondiente de los derechos derivados del presente contrato. De igual manera las partes convienen en que la suscripción y entrega de los títulos de crédito no implica en forma alguna pago de rentas ni constituye recibo de ellas.

La Arrendataria faculta expresamente a la Arrendadora para endosar, ceder, transmitir en cualquier forma negociar los pagarés a que se refiere la presente cláusula.

OCTAVA.- Lugar de pago: La Arrendataria se obliga a efectuar todos los pagos a su cargo que se deriven del presente contrato y de sus "Anexos" precisamente en el domicilio de la Arrendadora o en el lugar que libremente designe dicha Arrendadora, mediante simple comunicación escrita en tal sentido.

NOVENA.- Días de pago: Ambas partes convienen en que el día de pago de cualesquiera cantidades pactadas a cargo de la Arrendataria, será el que expresamente establezca en los "Anexos" del presente contrato o en el día siguiente hábil posterior en caso de resultar feriado. Para efectos de la aplicación de pagos de la Arrendataria en favor de la Arrendadora, deberá estarse a lo previsto en la cláusula décima octava del presente instrumento.

DÉCIMA.- Cesión de derechos: La Arrendataria autoriza expresamente a la Arrendadora para que ésta ceda, dé en garantía, traspase o en cualesquiera forma negocie los derechos que en su favor se derivan del presente contrato y de sus "Anexos" . Por otra parte la Arrendataria no podrá ceder, dar en garantía , traspasar o en cualesquiera forma negociar los derechos que en su favor se deriven del presente contrato y de sus "Anexos", ni en especial subarrendar o transmitir en forma alguna la posesión de "Los Bienes" arrendados, total o parcialmente, si no cuenta con autorización previa y por escrito por parte de la Arrendadora.

DÉCIMA PRIMERA.- Lugar de uso de "Los bienes" arrendados: La Arrendataria podrá usar "Los Bienes" arrendados en cualesquier lugar dentro de la República Mexicana, o del extranjero en su caso siempre que lo indique previamente a la Arrendadora y quede

expresamente establecido en los "Anexos" de este contrato, obligándose a la Arrendataria a:

a) En su caso que "Los Bienes" arrendados sean equipo industrial o de oficina, a informar por escrito a la Arrendadora el lugar de su instalación, informando igualmente de cualesquier cambio en la misma durante la vigencia de contrato.

b) En caso de que "Los Bienes" arrendados sean equipo de construcción, a informar por escrito a la Arrendadora el ó los lugares de ubicación de las obras en las cuales sean utilizados dichos equipos durante la vigencia del contrato, informando igualmente de cualquier cambio en la misma durante el expresado plazo.

c) En caso de que "Los Bienes" arrendados sean vehículos ó equipo de transporte en general, a informar por escrito a la Arrendadora el lugar de su principal encierro, así como el nombre y domicilio del ejecutivo, empleado o chofer de la Arrendataria al que se hubiere asignado cada uno de ellos.

La Arrendadora cubrirá cualesquiera gastos por el transporte de "Los Bienes" arrendados desde su instalación en su lugar de destino, hacia cualesquiera localizaciones futuras, excepción hecha de aquellos que se realicen por cuenta del tercero proveedor de que se trate y que conste ésta última circunstancia en forma escrita.

d) La Arrendataria se obliga a mantener asegurados "Los Bienes" tanto dentro del país como en el extranjero en su caso, en los términos de la cláusula de seguros que más adelante se menciona.

DÉCIMA SEGUNDA.- Mantenimiento y reparación de los "Bienes" arrendados. La Arrendataria se obliga a tomar las medidas necesarias para la conservación de "Los Bienes" permitiendo su uso normal, así como también se obliga a tomar las medidas necesarias para la conservación de "Los Bienes" permitiendo su uso normal, así como también se obliga a realizar por su cuenta las reparaciones y a adquirir las refacciones, combustibles e implementos necesarios para su uso apropiado.

Asimismo la Arrendataria se obliga a lo siguiente:

- a) Conservar en buen estado de funcionamiento " Los Bienes " realizados todos los actos y gastos de mantenimiento y reparaciones necesarios para el uso de " Los Bienes " utilizando para tal efecto partes o refacciones nuevas consideradas como originales por el fabricante de " Los Bienes ".
- b) Utilizar "Los Bienes" exclusivamente para los fines propios de su naturaleza.
- c) En caso de que "Los Bienes" presenten vicios ocultos o defectos de fabricación. la Arrendataria lo hará saber por escrito a la Arrendadora para que ésta autorice a la Arrendataria a gestionar ante el proveedor la reparación o sustitución de "Los Bienes" defectuosos, siempre y cuando estos procedan en los términos de la garantía del fabricante.
- d) Dar aviso a la Arrendadora por escrito de cualquier circunstancia que ponga en peligro "Los Bienes", así como cualquier daño sufrido por los mismos dentro de las 24 horas siguientes al momento de que se llevo a cabo el hecho.
- e) En caso de pérdida total de alguno de "Los Bienes" por robo, colisión, o cualesquiera otra circunstancia, la Arrendataria estará obligada a pagar las mensualidades pactadas

hasta en tanto la compañía de seguros que aseguro " Los Bienes " notifique por escrito a la Arrendadora que acepta cubrir el siniestro.

f) Permitir a la Arrendadora inspeccionar en cualquier tiempo "Los Bienes" arrendados, para verificar su adecuada instalación, operación, identificación y mantenimiento.

DÉCIMA TERCERA.- Protección legal de "Los Bienes": La Arrendataria se obliga a cuidar y a proteger "Los Bienes" arrendados durante la vigencia del presente contrato, dando aviso inmediato y por escrito a la Arrendadora de cualesquiera embargos o cualquier tipo de perturbación legal que los mismos sufran durante el período expresado. Asimismo la Arrendataria se obliga a marcar para fines de identificación "Los Bienes" en lugar visible señalándose la propiedad de la Arrendadora respecto de "Los Bienes". Esta marca o emblema en su caso deberá permanecer visible durante la vigencia del presente contrato.

DÉCIMA CUARTA.- Funcionamiento: La Arrendataria se obliga expresamente a obtener las licencias y permisos y demás documentación que se requiera conforme a las disposiciones legales aplicables al respecto, relativos al tipo de "Los Bienes", debiendo asimismo pagar por su cuenta los derechos, impuestos y demás erogaciones en general que por tal concepto deban ser liquidadas a las autoridades correspondientes. La Arrendataria deberá cumplir con todas y cada una de las leyes, reglamentos y decretos que sean aplicables a "Los Bienes" para su operación y funcionamiento normal y a entregar a la Arrendadora un plazo no mayor de 15 años a partir de su obtención, los documentos originales relativos a los pagos que aquí se mencionan.

DÉCIMA QUINTA.- Seguros: Ambas partes convienen en que la Arrendadora procederá a contratar un seguro que cubra los riesgos previstos en el artículo 34 de la Ley General

de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en el país o en el extranjero, dependiendo del lugar de uso de los citados bienes. Será facultad de la arrendadora elegir la Compañía Aseguradora y los términos y condiciones de las pólizas respectivas en las cuales, quedará señalada como beneficiaria la propia Arrendadora.

Si el importe de las indemnizaciones que en su caso paga el Seguro no fueren suficientes para cubrir los insolutos de ese contrato y las responsabilidades a que quede la Arrendadora como propietaria de "Los Bienes", la Arrendataria quedara obligada al pago de las cantidades faltantes.

En todos los casos las primas de los seguros que contrate la Arrendadora deberán ser pagadas por la Arrendataria.

DÉCIMA SEXTA.- Impuesto: Las partes convienen expresamente en que el importe de las rentas pactado a cargo de la Arrendataria se obliga a pagar cualesquiera impuestos, derechos, cooperaciones o gastos de la índole que fueren, presentes y futuros que se determinen o lleguen a determinarse por las autoridades competentes respecto de la posesión o la tenencia de la sociedad, del uso y funcionamiento de "Los Bienes" arrendados, así como cualesquiera otros que específicamente se causen con la celebración de este contrato y sus "Anexos", sea cual fuere su naturaleza obligándose a resarcir a la Arrendadora de cualesquiera cantidades que la misma se viere precisada a cubrir por tales conceptos, dentro de un plazo que no excederá de tres días hábiles contando a partir de la notificación que se haga por escrito, debiendo cubrir además un interés equivalente a los moratorios a que se refiere a la cláusula décimo octava de este instrumento en caso de no hacerlo, dichos intereses se computarán desde la fecha de pago que se trate hasta aquella en que se realice el resarcimiento efectivo.

En caso de que "Los bienes" arrendados proviniesen del extranjero y fuesen necesaria su importación, la Arrendataria asume en forma exclusiva las responsabilidades totales del caso ante las autoridades competentes, tanto en lo referente al pago de impuestos por derecho de importación, como los trámites y gestiones que deban realizarse, liberando totalmente en forma expresa a la Arrendadora por tales conceptos.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Incumplimiento: En caso de incumplimiento de cualesquiera de las partes a las obligaciones recíprocas que asume en virtud del presente contrato y de sus "Anexos", la otra tendrá el derecho de elegir entre el cumplimiento forzoso del mismo o su rescisión, sin necesidad de declaración judicial en tal sentido y bastando para ello simple comunicación escrita que dirija a su contra parte, en pacto comisorio expreso.

Las partes convienen en que serán causas de rescisión del presente contrato y de sus "Anexos", imputables a la Arrendataria, entre otras, la siguiente:

- a) Se abstenga de pagar en los términos y condiciones pactadas en el presente contrato y sus "Anexos", una o más de las rentas incluyendo sus ajustes, convenidas a su cargo, o una o más de cualesquiera de los otros conceptos que en el mismo se establezcan a su cargo.
- b) Se abstenga de asegurar o de mantener asegurados "Los Bienes" arrendados, en los términos que se pactan en la cláusula décima quinta de este instrumento.
- c) Se abstenga de informar o de mantener informada a la arrendadora de la localización exacta de "Los Bienes" arrendados.
- d) Sea declarada en quiebra, concurso o suspensión de pagos.
- e) Sea emplazada en huelga o sufra de reclamaciones obreras o de cualesquiera otras índoles que afecten a su buen funcionamiento por un período superior de dos meses de calendario.

- f) Se abstenga en cualquier tiempo de dar a " Los Bienes" arrendados y el uso y destino que corresponda conforme a su naturaleza.
- g) Se abstenga de realizar con toda oportunidad, por su cuenta y a su cargo, cualesquiera reparaciones y servicios de mantenimiento que sean necesarios para que "Los Bienes" arrendados se encuentren en perfectas condiciones de funcionamiento, con el solo demerito del transcurso del tiempo y su natural uso.
- h) Se abstenga de permitir a la Arrendadora realizar las inspecciones a que se refiere la cláusula décima segunda de este instrumento.
- i) Se abstenga de dar aviso escrito inmediato a la arrendadora de cualquiera situaciones que afecten o puedan afectar física o jurídicamente "Los Bienes" arrendados.
- j) Permita el embargo total o parcial "Los Bienes" arrendados o permita la extracción material de los mismos del lugar de su instalación.
- k) En caso de que el proveedor no haga entrega de "Los Bienes" dentro del plazo vigente del período de anticipo a proveedores.
- l) Realice cualquier acto u omisiones que violen lo pactado a este instrumento.

En caso de incumplimiento imputable a la Arrendataria, y en caso de que la Arrendadora elija el cumplimiento forzoso del presente contrato, ambas partes convienen en que esta última podrá exigir a la Arrendataria el pago anticipado de las rentas futuras, además de las ya vencidas, este contrato y de los "Anexos" que pongan el mismo, sin que la Arrendataria pueda reclamarle disminución de cantidad alguna a títulos de pago de intereses devengados por anticipo de rentas, aplicándose estos últimos en caso de que los hubiere como pena convencional por el incumplimiento y por haber conservado dicha Arrendataria la posesión y el uso de "Los Bienes" arrendados durante el plazo de vigencia del contrato y sus "Anexos", y habiéndose efectuado por la Arrendataria el pago de los adeudos que tuviere con la Arrendadora en la forma antes establecida. Tendrá el derecho de elegir cualquiera de las opciones terminales que se establecen en la cláusula décima

novena de este contrato, salvo que los derechos sobre dichos "Bienes" arrendados, fuesen créditos a la Arrendadora, a un tercero designado por ésta, como dación en pago de los adeudos a cargo de la Arrendataria y a favor de la Arrendadora.

DÉCIMA OCTAVA.- Intereses moratorios. En caso de falta de pago oportuno de cualquier cantidad que deba ser cubierta por la Arrendataria a la Arrendadora en los términos del presente contrato, la Arrendataria cubrirá intereses moratorios sobre los pagos vencidos y no pagados, a razón de 1.5 veces la tasa de interés vigente aquí pactada en el momento del incumplimiento, hasta la fecha de su pago efectivo sobre la base de lo establecido en la cláusula quinta del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA.- Opciones terminales: Al final del arrendamiento cada uno de "Los Bienes", siempre que la Arrendataria haya cumplido con las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato, la Arrendadora se obliga a conceder a la Arrendataria a elección de esta última, una de las siguientes opciones:

- a) La compra de "Los Bienes" a un precio inferior a su valor de adquisición, pagando al contado, el precio estipulado en cada "Anexo". Los gastos como impuestos y demás gastos derivados de la venta, serán a cargo de la Arrendataria.
- b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto, durante el cual las mensualidades serían inferiores a las pagadas conforme a este contrato. El monto de las nuevas mensualidades lo negociarán en su oportunidad.
- c) Vender "Los Bienes" a un tercero designado por la Arrendataria y participar a la Arrendadora en parte del precio, siempre y cuando el precio de venta sea mayor al precio de acción de compra pactada en cada uno de los anexos de este contrato una vez

deducidos los gastos e impuestos que graven la operación. La participación de la Arrendataria en el precio de venta al tercero, exceda al precio de la opción de compra pactado en caso "Anexo" de este contrato.

La Arrendataria se obliga a señalar a la Arrendadora por escrito y con un plazo mínimo de 30 días de anticipación a la fecha de terminación del contrato, la opción que desee ejercer. Si la Arrendataria no cumple con lo anterior, se entenderá que ésta desea ejercer la primera opción, o sea, la de adquirir "Los Bienes".

La obligación que en términos de esta cláusula tiene la Arrendadora, queda condicionada a que la Arrendataria se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo derivadas del presente contrato.

VIGÉSIMA.- Obligados solidarios. Las personas que comparecen en este acto con ese carácter se constituyen en obligados solidarios de la Arrendataria, frente y a favor de la Arrendadora y por tanto hacen suyas todas las obligaciones y prestaciones de este contrato, en los términos de los artículos 1987, 1988, 1995 y demás relativos del Código Civil para el D.F.

AVALES.- Las personas que comparecen en este acto con ese carácter se constituyen en obligados solidarios de la Arrendataria, frente y a favor de la Arrendadora y por tanto se obligan a pagar todas y cada una de las cantidades que se deriven de cumplimiento o incumplimiento de este contrato en los términos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

VIGÉSIMA PRIMERA.- Garantías. Sin perjuicio de garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones de crédito contraídas para con la Arrendadora, por virtud de este contrato con todo su patrimonio. La Arrendataria y sus obligados Solidarios y demás coobligados,

afectan especialmente en garantía del cumplimiento de este contrato , los siguientes bienes que a continuación se detallan y que manifiestan ser de su propiedad, y que declaran bajo protesta no reportan ningún gravamen ni limitación de dominio, al momento de esta firma, comprometiéndose a no gravarlos ni enajenarlos mientras que duren en vigor las obligaciones contraídas por la Arrendataria.

En caso de ser fianza, este contrato queda sujeto a la condición suspensiva consistente en la obtención de la fianza por parte de la compañía legalmente autorizada por la Arrendadora y que le sea entregada a esta la fianza correspondiente.

En caso de Prenda, la Arrendadora designa como depositario de "Los Bienes" dados en garantía al Sr. _____ .

En caso de ser Hipoteca, el presente contrato se sujeta a la condición ^{sus}suspensiva consistente en que dicha hipoteca se formalice ante Notario Público y se entregue a la Arrendadora copia certificada del testimonio de la escritura pública correspondiente.

La Arrendadora y los Obligados Solidarios Avalistas manifiestan:

- a) Que conocen el alcance de este acto de afectación.
- b) Que expresan su conformidad en que la Arrendadora proceda de inmediato a la inscripción del presente documento, que contiene la afectación de los muebles descritos, y dar forma legal a la afectación de inmuebles que proceda en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.
- c) Que están de acuerdo en que los gastos que origine la tramitación de la inscripción de esta afectación y de su cancelación en su caso, sean por su cuenta.

d) Que sola la inscripción de este contrato abarcará el monto de todos los "Anexos" que se expida, así como de sus aumentos y modificaciones, por lo que los citados bienes responderán total, preferentemente y, en primer lugar, incluyéndose suerte principal, derechos, impuestos, multas, sanciones e intereses moratorios, gastos, costas y honorarios, así como sus respectivos intereses y las indemnizaciones señaladas en el cuerpo del presente contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Recuperación de posesión. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 33 y demás relativos de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, al ser exigible cualquiera de las obligaciones contraídas por la Arrendataria en favor de la Arrendadora en los términos del presente instrumento y sus "Anexos", ante el incumplimiento de la Arrendataria a cualquiera de las mismas, la Arrendadora podrá pedir judicialmente la posesión de "Los Bienes" objeto del contrato y en tal caso el juez que conozca de la solicitud, decretará de plano la posesión cuando le sea pedida en la demanda o durante el juicio siempre y cuando se cumpla con los requisitos que se imponen en el numeral arriba citado.

VIGÉSIMA TERCERA.- Anticipos a proveedor. En caso de que se otorguen anticipos al proveedor o fabricante para la adquisición de los bienes arrendados se estará a los siguientes:

a) En los términos de la Regla décimo segunda del acuerdo por el que se emiten "Reglas Básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras" publicado en el Diario Oficial del 29 de Agosto de 1990, la Arrendadora otorga con cargo a la Arrendataria a cuenta de precio y de anticipo al proveedor o fabricante los montos que se requieran para la adquisición de los bienes arrendados. La arrendadora entregará al proveedor de "Los Bienes" los anticipos contra la suscripción por parte de la Arrendataria de los respectivos

pagarés, así como de los pedidos o contratos que en su caso deban celebrarse. El monto de los anticipos no podrán exceder del precio estimado de los bienes ni su plazo rebasar la fecha de vencimiento establecida en el "Anexo" respectivo para este anticipo a proveedores, conviniéndose expresamente que el contrato de arrendamiento financiero comenzará su vigencia de pleno derecho al día siguiente de dicho vencimiento sin necesidad de formalidad alguna.

b) La arrendataria se obliga a pagar a la arrendadora intereses sobre las cantidades dispuestas por concepto de anticipos a las tasas pactadas en la cláusula quinta del presente contrato y en el "Anexo" respectivo, durante el período que se extiende desde el día de la disposición hasta la fecha en que se fije la renta definitiva.

Igualmente la arrendataria queda obligada a cubrir a la arrendadora el importe de la comisión que corresponda sobre el importe de la comisión que corresponda sobre el importe de cada anticipo.

c) En caso de anticipo a proveedores, se deberán garantizar la entrega de "Los Bienes" mediante fianza expedida por compañía legalmente autorizada.

VIGÉSIMA CUARTA.- Procedimientos. Este contrato celebrado con intervención de corredor público, cumpliendo con lo ordenado en el artículo 25, 3er párrafo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, por lo que en consecuencia surte efectos de instrumento público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67,1237,1391 y demás aplicables del Código de Comercio, y para los efectos de

lo establecido en los artículos 44 fracción VII y demás aplicables, del Código de Procedimientos Civiles en los Estados de la Federación de que se trate, por lo que facultan expresamente a la Arrendadora para que sea esta quien en su caso designe para su embargo bienes de la propiedad de la Arrendataria y de los obligados solidarios que sean suficientes y convenientes para garantizar los artículos 536, 537 y demás aplicables de los ordenamientos procesales citados, 1395 del Código de Comercio y demás disposiciones de la materia.

VIGÉSIMA QUINTA.- Tribunales. Se conviene en que será protestativo tan sólo para la Arrendataria el estarse a lo establecido en los artículos 102 y 101 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito por cuanto hace al iniciar ejercitar algún derecho en contra del la Arrendadora. Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del presente contrato, ambas partes se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales comunes competentes para el D.F. o para el Estado de la Federación en el que tenga su domicilio la Arrendataria, y los obligados solidarios, o en los de cualquier otra jurisdicción en que sus bienes se encuentren a elección de la Arrendadora, renunciando al fuero que por cualesquiera causas le pudiera corresponder en el presente o en el futuro.

VIGÉSIMA SEXTA.- Registro. Este contrato y sus "Anexos" podrán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio respectivo a petición de cualquiera de las partes, siendo los derechos y gastos de inscripción que en su caso se causan por exclusiva cuenta de la Arrendataria.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- Domicilios. Para los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente contrato las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

LA ARRENDADORA.....

LA ARRENDATARIA.....

OBLIGADOS SOLIDARIOS.....

Mientras la Arrendadora y la Arrendataria no se notifiquen por escrito fehacientemente al cambio de su domicilio, los pagos, emplazamientos y demás diligencias judiciales y extrajudiciales se llevarán a cabo en los domicilios señalados en las cláusulas de este convenio.

VIGÉSIMA OCTAVA.- Ambas partes declaran que en el presente contrato no existe error, dolo, o cualquier vicio que les haya sido impedido manifestar libremente su consentimiento.

El presente contrato, previa su lectura, es firmado en la ciudad y fecha que se indican a continuación:

_____ de _____ de _____

"LA ARRENDADORA" "LA ARRENDATARIA" "OBLIGADO SOLIDARIO Y AVAL"

ACTA

En la ciudad de México, D.F., a los _____ días del mes _____ de 19____, ante mí Lic. _____, corredor público número _____ del D.F., compareció el Sr. _____ en su carácter de representante legal de la empresa _____ ("La Arrendadora"), y el Sr. _____ en su carácter de representante legal de la empresa _____ ("Obligados Solidarios"), con objeto de hacer constar la siguiente

RATIFICACION

Que reconoce plenamente el contenido y firma del contrato que antecede, leído y explicado el valor y la fuerza legal del documento que se ratifica, así como el de la presente acta, las partes ratifican su expresa voluntad en obligarse conforme al mismo, así como de reconocer las firmas que lo calzan, por ser puestas de su puño y letra y en prueba de ello, firman esta acta.

CERTIFICACION

Se expide la presente acta en los términos del último contrato del artículo sesenta y siete del Código de Comercio vigente, integrante de la misma, en esta misma fecha para todos los efectos legales a que se haya lugar. Doy fe.

"LA ARRENDADORA"

ARRENDADORA "X", S.A. DE C.V.

"LA ARRENDATARIA"

FIRMA
POR
PUESTO

OBLIGADOS SOLIDARIOS

NOMBRE

FIRMA

POR

PUESTO

EL CORREDOR PUBLICO NUMERO

"X" DEL DISTRITO FEDERAL

LIC. _____

APENDICE B

MODELO DE UN CONTRATO DE CRÉDITO REFACCIONARIO

Contrato de Crédito Refaccionario que celebran por una parte _____ S.A. como acreditante a quien en lo sucesivo se designará como "El Banco" y por la otra La Marquesa S.A. de C.V. como acreditada, a quien se designará como "El Cliente" al tenor de la siguiente declaraciones:

DECLARACIONES

I.- El Sr. Luis Díaz Garza en su carácter de administrador del consejo de La Marquesa S.A. de C.V. declara bajo protesta de decir verdad y bien entendida en lo dispuesto por el artículo 112 de la Ley de Instituciones de Crédito, que:

a).- Su representada es una empresa industrial establecida y en explotación, cuyo objeto es, entre otros la fabricación de cintas elásticas y rígidas para la industria corsetera y que su domicilio social es México, D.F., con oficinas y planta industrial en Boulevard Centro Industrial No. 38 Fracc. Industrial Puente de Vigas Tlalneantla Edo. de Méx. con registro federal de contribuyentes No. MAL-670328-7A5.

b).- El conjunto de bienes afectos a la explotación de la empresa referida y considerados en una unidad completa, son de la propiedad exclusiva de su mandante y que, según certificado expedido por el C. Encargado del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de México D.F., de fecha 15 de Enero de 1993, **NO** reporta gravámenes.

c).- Estima suficiente el valor de los bienes que integran la empresa propiedad de su representante para responder de la restitución del Crédito Refaccionario que después se expresa.

II.- Para el fomento y explotación de su empresa, "El Cliente" ha solicitado de "El Banco", la apertura de un Crédito Refaccionario, que se formaliza de acuerdo con las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- "El Banco" abre a "El Cliente" un Crédito Refaccionario, hasta por la cantidad de N\$ 880,000.00 (Ochocientos ochenta mil nuevos pesos 00/100 M.N.) los cuáles serán financiados con recursos de "El Banco".

SEGUNDA.- "El Cliente", dentro de un plazo no mayor de 30 días naturales siguientes al de las disposiciones, se obliga a invertir las cantidades de que haya dispuesto, precisamente en la adquisición de la maquinaria y equipo que se señala en las hojas anteriores.

Nota: Si existe diferencia entre el importe de Crédito y la inversión a realizar deberá ser cubierta con recursos exclusivos de "El Cliente".

Cuándo por causas ajenas a "El Banco" se restrinja el importe el importe del crédito "El Cliente" deberá para fomento y explotación de la empresa, invertir las cantidades de que haya dispuesto, en los conceptos señalados en la proporción que corresponda.

Asimismo. "El Cliente" se obliga a conservar a disposición de "El Banco" los recibos, facturas y/o cualquier otro comprobante de la inversión realizada.

TERCERA.- "El Cliente" podrá disponer de crédito concedido por "El Banco", en una o varias disposiciones, dentro de los 90 días naturales siguientes a la fecha de otorgamiento de este contrato, conforme lo permitan los recursos disponibles de Tesorería de "El Banco" y sin perjuicio de las limitaciones que llegaran a imponerse como consecuencia de lo estipulado en la cláusula DECIMA SEGUNDA.

En caso de que por causas ajenas a "El Cliente" la inversión de la cantidad acreditada no pueda realizarse en los términos y condiciones convenidos, "El Banco" hará las entregas a cargo del crédito, en la forma que "El Banco" considere más adecuadas, atendiendo a las exigencias reales de la empresa

CUARTA.- En reconocimiento de las cantidades de que disponga, "El Cliente" suscribirá a la orden de "El Banco":

1.- Por el importe del crédito financiado con recursos de "El Banco" o sea la cantidad de N\$ 880,000.00 (Ochocientos ochenta mil nuevos pesos 00/100 M. N.); 36 pagarés mensuales y sucesivos a partir de primer mes de otorgado el crédito, dichos pagarés no podrán tener vencimientos posteriores a la fecha de terminación de este contrato. "El Banco" podrá transmitirlos, cederlos, endosarlos o negociarlos antes de su vencimiento, sirviendo la presente como autorización expresa requerida por el artículo 299 de la LGTOC En tal caso, "El Banco" quedará relevado de la obligación de vigilancia a que alude el último párrafo del artículo 327 de dicha Ley.

En caso de que cualquier causa este contrato se dé por rescindido o se restrinja anticipadamente su duración, en los mismos términos "El Banco" podrá dar por vencidos anticipadamente los pagarés.

QUINTA.- "El Cliente" se obliga a pagar a "El Banco".

1.- Las disposiciones que "El Cliente" haga al amparo del crédito financiado con recursos de "El Banco", causarán intereses ordinarios sobre saldos insolutos, a razón de la tasa de CPP que es 18.56 más 10 puntos, pagaderos mensualmente los primeros cinco días de cada mes , a partir de las fechas de las disposiciones del crédito.

2.- En caso de existir mora se pagará el 2% sobre el pago mensual incrementándose en cada mes, si es que se llegan a acumular después de un mes.

3.- Los pagos serán de acuerdo a la amortización mensual establecida por "El Banco" siempre y cuando el cliente esté enterado de dicha tabla.

4.- Los gastos razonables y justificados que origine el presente contrato así como su ratificación, inscripción y cancelación en el Registro Público, los honorarios del Interventor, del Auditor y/o Consultor, los gastos de intervención, gastos de primas de seguros que erogue "El Banco".

Desviación del destino del Crédito falseo de información e incumplimiento de las condiciones.

En caso de que "El Cliente" incumpliera con las obligaciones que contrajo anteriormente, desviando el destino de los recursos obtenidos, hacia objetivos no previstos en el

programa de inversión, o falsee la información proporcionando documentación cualitativa o cuantitativa que resulte apócrifa, incompleta o alterada, o no cuente con los documentos que acrediten la aplicación del crédito en forma convenida dentro del plazo de 60 días naturales a partir de la fecha de disposición de los recursos, o bien si no satisface debidamente alguna(s) de las condiciones o requisitos estipulados por "El Banco" éste solicitará la cancelación y reembolso del crédito, por lo tanto "El Cliente" estará obligado a:

a).- Reintegrar a "El Banco" el importe total de las sumas dispuestas insolutas a la fecha en que "El Banco" solicite el rescate de dicha cancelación.

b).- Cubrirle por concepto de pena, intereses sobre el importe total del crédito otorgado en este contrato a la tasa de interés anual equivalente a 1.5 veces la tasa de Cetes a 28 días publicada por El Banco de México, correspondientes a los meses en que hubiese operado el crédito y hasta el rescate del mismo, realizando los ajustes correspondientes con los intereses normales en forma mensual.

Lugar de pago: Todos los pagos que deba efectuar "El Cliente" en favor de "El Banco" al amparo de este contrato, tanto por el capital, como por concepto de intereses, comisiones y demás consecuencias legales, los hará en las fechas correspondiente, en horas hábiles y sin necesidad de previo requerimiento y en el domicilio de "El Banco" o en el lugar que este designe.

El cliente podrá realizar pagos anticipados total o parcialmente al importe de las cantidades que hubiere dispuesto, éstos serán aplicados a la amortización del crédito en la forma que "El Banco" lo determine según sus intereses.

SEXTA.- El término del presente contrato será 36 meses después de la primera amortización.

SEPTIMA.- “El Cliente” se obliga a remitir, por lo menos cada año a “El Banco” o cuando éste lo solicite, un estado de contabilidad indicando la marcha de su negociación y un informe donde se detallan las inversiones hechas con el dinero tomado a cargo de este crédito.

OCTAVA.- “El Banco” se reserva el derecho de nombrar un interventor a manera de verificar el exacto cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por “El Cliente” sobre la inversión del crédito.

NOVENA.- “El Cliente” se obliga a asegurar con Institución de Seguros autorizada contra los riesgos de incendio, explosión, terremoto, temblor y extensión de cubierta, dentro del plazo de 10 días contados a partir de la firma de este contrato, los bienes constituidos en garantía, designando a “El Banco” como beneficiario.

DECIMA.- “El Cliente” garantiza a “El Banco” el cumplimiento de las obligaciones que contrac, con la maquinaria y equipo que adquiera y con los frutos, productos y artefactos que se obtengan con el importe del crédito, siendo futuros, pendiente o en existencia en propiedad de “El Cliente” .

DECIMA PRIMERA.- Las garantías mencionadas en la cláusula anterior quedarán en poder del deudor por conducto de su apoderado, en los términos del artículo 329, de la LGTOC “El Banco” podrá ejercer su derecho sobre ésta garantía real, en los términos de los artículos 330, 331, 332 y 333 así como los demás relativos de dicha ley.

DECIMA SEGUNDA.- "El Banco" podrá cargar en las cuentas de cheques de "El Cliente" sin títulos de crédito emitidos por este, las comisiones intereses, gastos o erogaciones que por cualquier otro concepto se hicieren, con motivo de éste contrato.

Hecho y firmado en la Cd de México D.F., el día _____ de _____ de _____

ACREDITANTE

ACREDITADA

BANCO "X"
LIC. GERARDO GONZALEZ
APODERADO DE _____
S.A.

LUIS DÍAZ GARZA
ADMINISTRADOR Y POR
SU PROPIO DERECHO
COMO FIADOR

FAUSTINO GARCIA LANDETA

ARTURO DIAZ GARZA

ALEJANDRO GARCIA MORENO .Corredor Público No 21 del D.F. , en ejercicio,
C E R T I F I C O: Que con fecha_____ de ____ de _____ y para los efectos de
artículo 66 de fracción III de la LGTOC; el sr. Gerardo González que firma en
representación de la parte acreditante "X" S.A. según consta en la escritura 2025 de
____ de ____ de _____, otorgada ante notario público No. 156 del D.F. , Lic. Rogelio
Magaña e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta capital
bajo el Folio Mercantil 64040 representación que esta en vigor según lo ordena el
artículo tercero transitorio del Decreto del Ejecutivo Federal publicado en el Diario
Oficial de la Federación el día 29 de agosto de 1993; El Sr. Luis Díaz Garza comparece
en representación de la acreditada La Marquesa S.A. de C.V. en su carácter de
administrador , según consta en la escritura núm_____ de fecha_____, y también
comparece por su propio derecho como fiadora, comprometiéndose a otorgar su aval en
los pagarés que documentan el crédito; finalmente los Sres. Faustino García Landeta y
Arturo Díaz Garza comparecen como testigos..

Todos ellos son de mi conocimiento personal como aptos y legalmente capaces para
contratar y obligarse, mismos que firmaron el presente contrato de crédito
REFACCIONARIO _____ y ratificaron su contenido, compareciendo para ambos efectos
en el momento y orden en que se presentaron a hacerlo, acreditándome que sus
personalidades no han sido objeto de revocación ni limitación en modo alguno.

Las generales de los otorgantes y de los testigos obran en el contrato que se ratifica.

DOY FE Y DE QUE PARA CONSTANCIA LOS COMPARECIENTES FIRMAN
NUEVAMENTE ANTE MI . CONSTE.

ACREDITANTE

BANCO "X"
LIC. GERARDO GONZALEZ
APODERADO DE _____
S.A.

ACREDITADA

LIC. LUIS DÍAZ GARZA
ADMINISTRADOR Y POR
SU PROPIO DERECHO
COMO FIADOR

TESTIGO

SR. FAUSTINO GARCIA LANDETA

TESTIGO

ARTURO DÍAZ GARZA

ALEJANDRO GARCIA MORENO
CORREDOR PUBLICO No. 21
DEL DISTRITO FEDERAL

Abreviaturas

LISR	Ley del Impuesto Sobre la Renta
IA	Impuesto al Activo
IVA	Impuesto al Valor Agregado
ICFF	Código fiscal de la Federación
RLISR	Reglamento del Impuesto Sobre la Renta
CC	Código de Comercio
LGOAC	Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito
LISM	Ley de Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles
C.P.P.	Costo Porcentual Promedio
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
V P	Valor Presente
LGTOC	Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

Bibliografía

- 1) Bandiarán, Rafael.
Diccionario de Términos Financieros.
México, 1990

- 2) Dickson, Franklyn James.
El Éxito en la Administración de las Empresas Medianas y Pequeñas.
Prentice-Hall, Inc., 1981.

- 3) Gitman, Lawrence J.
Fundamentos de Administración Financiera.
Dayton Ohio, E.U.A., 1986.

- 4) Haime Levy, Luis.
Fuentes de Financiamiento Empresarial.
México. 1992.

- 5) Haime Levy, Luis.
El Arrendamiento Financiero sus Repercusiones Fiscales y Financieras.
México, 1993.

- 6) Hunt, William, Donaldson, Pearson, Charles M. Gordon.
Financiación Básica de los Negocios, tomo I y II
Homewood, Illinois, E.U.A. 1982.

- 7) Instituto Mexicano de Contadores Públicos.
Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.
México, 1993.

- 8) Johnson, Robert W.
Administración Financiera.
Boston, E.U.A., 1980.

- 9) León Gámez Felipe.
Análisis Fiscal del Arrendamiento Financiero.
México, 1993.
- 10) León Curiel, Pereda Rodríguez, Alfonso y Hector.
Planeación y Gestión del Crédito Bancario.
México, 1992.
- 11) Weston, Brigham, J. Fred y Eugene F.
Finanzas en Administración.
Volumen 1 y 2. 1987.
- 12) Bandiarán, Rafael.
Diccionario de Términos Financieros.
México, 1990

Leyes

Prontuario Fiscal 1993, 1994

Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento

Ley del Impuesto al Activo

Ley del Impuesto al Valor Agregado

Código Fiscal de la Federación y su Reglamento

Código de Comercio

Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito