

49 5
1 y.

Universidad Nacional Autónoma de México
FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION



**EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO
FUENTE DE FINANCIAMIENTO EN
LAS EMPRESAS**

**Seminario de Investigación
Administrativa
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN ADMINISTRACION
P R E S E N T A N**

**ANGEL MENDEZ GONZALEZ
ANTOLIN SANTIAGO VELASCO**

**DIRECTOR DEL SEMINARIO:
LIC. ANDRES AGUIRRE MORTERA**





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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

DEDICO ESTA TESIS A MIS
PADRES, EN SU MEMORIA Y
EN AGRADECIMIENTO A SUS
ESFUERZOS PRINCIPIOS Y
EDUCACION QUE A SU MANERA
ME SUPIERON DAR.

HIPOLITO MENDEZ
BARRIENTOS (q.p.d)

REYES GONZALEZ
OLGUIN DE MENDEZ

A MIS HERMANOS

IGNACIO

JOSEFINA

JUAN

EUSEBIA

BERNARDINO

IRENE

BEATRIZ

LUIS

A TODOS MIS SOBRINOS

Y A TODOS MIS AMI
GOS EN GENERAL.

DEDICO ESTA TESIS A MIS

QUERIDOS PADRES:

EDMUNDO SANTIAGO REYES
MARTINA VELASCO BERNABE

EN AGRADECIMIENTO A SU AYUDA
Y CONSEJOS QUE ME BRINDARON
DURANTE MIS ESTUDIOS.

A MI ESPOSA Y A MIS QUERIDOS
HIJOS:

FELIPA VICTORIA SANTIAGO
BEATRIZ SANTIAGO VICTORIA Y
JOSE DE JESUS SANTIAGO VICTORIA

I N D I C E

	PAG.
CAPITULO I.	
I.- GENERALIDADES	5
A).- ANTECEDENTES.	5
B).- DIFERENCIA ENTRE ARRENDAMIENTO Y RENTA.	13
C).- EL USUFRUCTO- USO - MUTUO Y COMO DATO.	14
D).- DEFINICION DE ARRENDAMIENTO GENERAL.	20
E).- DIFERENTES TIPOS DE ARRENDAMIENTO.	21
F).- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.	25
CAPITULO II.	
EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
A).- CARACTERISTICAS.	29
B).- CLASES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	31
C).- EFECTO LEGAL.	35

PAG.

CAPITULO III

ASPECTOS CONTABLES Y FISCALES DEL --
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

- A).- ASPECTO CONTABLE. 47
B).- ASPECTO FISCAL. 60

CAPITULO IV.

ASPECTOS FINANCIEROS.

- A).- VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARREN
DAMIENTO FINANCIERO. 75
B).- CASOS PRACTICOS ENFOCADOS EN EL-
ARRENDAMIENTO FINANCIERO. 103

CONCLUSIONES. 111

BIBLIOGRAFIA. 120

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

El Arrendamiento Financiero como fuente de financiamiento es una herramienta que sirve a la empresa para dotarla de los medios necesarios, para que ésta desarrolle sus actividades acordes al progreso y la tecnología que ésta época demanda.

Los licenciados en administración dentro del área financiera, son profesionales - con los conocimientos necesarios, para orientar en esta área a los empresarios, en los - proyectos de los diversos tipos de financiamiento, para poder decidir en forma correcta cuál es el más conveniente para su empresa.

Consideramos que todo tipo de empresa debe operar con financiamiento ya sean estos internos o externos o en arrendamiento.

El arrendamiento y en particular el --
financiamiento hasta cierto punto es un fi--
nanciamiento poco usual y en algunas empresas
desconocido sobre todo en las medianas y --
chicas, las cuales pueden usarlo primordial--
mente para su desarrollo y crecimiento.

Es muy importante que las empresas --
conozcan con qué tipo de financiamiento pue--
den contar, para poder ampliar su capacidad--
y expansión, ya que los bienes de capital --
tienden a incrementar su demanda; el finan--
ciamiento en el renglón financiero es un ele--
mento de suma importancia para que la empre--
sa logre los objetivos que se haya trazado.

Cuando la rentabilidad de una empresa
es mayor que el costo de los bienes que pue--
dan obtenerse por medio de otros financia--
mientos, se aconseja que los fondos liberados
sean invertidos en otros renglones de la em--

presa, ya sea para impulsar su desarrollo, o porque son mas rentables, teniendo también-- la posibilidad de hacer inversiones externas que beneficien el objetivo de la empresa.

Debemos tener en cuenta que en el desarrollo de una empresa, su situación no es-- estática, es dinámica con lo cual es conveniente hacer un análisis de su posición, para decidir qué financiamiento es el más conveniente, también deberá elaborar un estudio del financiamiento que se vaya a tomar, para determinar cuál es su costo, cuales sus ventajas y desventajas para el mayor aprovechamiento de la empresa.

Hemos desarrollado el presente trabajo con el fin de orientar, a empresas que -- desconocen el area de financiamiento y tratar de promover su situación en la que se -- encuentra, tratando de incrementar tanto su-

capacidad productiva como financiera, ya que esto interesa a los empresarios, al gobierno y a la sociedad en general.

Queremos que esta tesis sirva como un auxiliar en el estudio de arrendamiento financiero, como herramienta de información y consulta, existen algunas fallas, pero éstas se deben a la poca experiencia adquirida en el desarrollo de nuestra vida profesional.

Deseamos cumplir con la mayor eficiencia y desarrollar al máximo nuestro esfuerzo en el desempeño de la profesión, para alcanzar los éxitos deseados y ser útil a nuestra sociedad.

C A P I T U L O I
G E N E R A L I D A D E S

a). ANTECEDENTES.

Hace poco más de un siglo que en los Estados Unidos de Norteamérica apareció el esbozo de Arrendamiento Financiero en su etapa preliminar, y surgió con las primeras Empresas, cuya finalidad era el arrendamiento de equipos; así pues, la "Bell Telephone Company," en 1870, ya arrendaba equipo a sus clientes; y las empresas telefónicas en la actualidad, aún los siguen arrendando. Después vinieron la Remington Rand, la Compañía Pullman y la internacional Business Machines (I.B.M.), de la que a la fecha, su principal fuente de ingresos la constituye el arrendamiento de computadoras electrónicas.

En el párrafo anterior se mencionó el Arrendamiento Financiero como primer esbozo, pues como lo conocemos actualmente apareció también en los Estados Unidos de Norteamérica en época reciente,

y como procedimiento que comprende una combinación de conceptos jurídicos del contrato de compra-venta y del contrato de arrendamiento del cual nace - la modalidad del Arrendamiento Financiero, que desde hace más de veinte años se usa en el país del - Norte, como consecuencia del acelerado desarrollo-económico que sobrevino después de la segunda guerra mundial.

El origen del Arrendamiento Financiero puede encontrarse en la necesidad de fondos que afrontaban algunas Empresas que contando con cuantiosas inversiones en activo fijo, carecían de capital de trabajo.

La conversión de activos fijos en circulantes pareció ser el remedio más adecuado, de manera que empezó a configurarse la modalidad del Arrendamiento Financiero, mediante este procedimiento: La Empresa escasa de recursos vendía a una financiera parte de su propio activo e inmediatamente - lo rentaba con una opción para volverlo a comprar-

en un corto plazo, que normalmente variaba de 2 ó 5 años, al cabo de los cuales también podía optar en lugar de la compra, por un nuevo arrendamiento, y tanto el precio de la compra-venta al finalizar el plazo del arrendamiento como el importe de las rentas en un segundo período, debían de ser de poca significación-comparada con las condiciones del contrato -- original.

Otro aspecto de nuestro tema es el --- Arrendamiento Financiero "Industrial", que se ha desarrollado intensamente en los últimos-años.

Actualmente cuando una empresa se enfrenta al problema de la necesidad de maquinaria o equipo nuevo, sin contar con los recursos líquidos suficientes, pero con solvencia-económica satisfactoria o aún contando con re cursos suficientes para comprar, pero desean-

do evitar el riesgo de las grandes pérdidas - derivadas de la obsolescencia del equipo al - transcurso de corto tiempo, debido a los grandes avances tecnológicos, sin lograr recuperar el costo erogado en la adquisición del -- equipo, o queriendo aprovechar las ventajas - que enumeraremos en el capítulo cuarto de este trabajo, recurren a una Empresa arrendadora.

Las actividades de estas Empresas son - en realidad de tipo financiero (casi siempre forma parte con instituciones de crédito, de grupos financieros), pero no son instituciones de crédito como pudiera pensarse, pues no captan recursos del público para financiar -- sus operaciones como sucede con bancos y financieras, simplemente compran los bienes y - los rentan a los usuarios durante un período-

de tiempo pactado, que normalmente fluctua -- entre los dos y los cinco años, con una renta lógicamente más elevada que aquella que se pagaría en un arrendamiento común, y la razón -- es obvia puesto que en el fondo se trata de -- una venta que el arrendador hace al arrendata rio, y éste acepta pagar una renta elevada -- porque significa adquirir un derecho de pro-- piedad sobre el bien supuestamente arrendado-- que, si bien no está reconocido plenamente en los códigos mercantiles, es una realidad en -- la vida práctica; en efecto, el Arrendamiento Financiero tiene características que lo dis-- tinguen del arrendamiento común y que lo acer-- can a la compra-venta, características que -- describimos en el segundo capítulo de este -- trabajo.

Siguiendo con antecedentes, menciona-- remos que es a partir del año de 1950 cuando--

hicieron su aparición las Empresas de Arrendamiento Financiero tales como la "United -- Slide Machinery" y la "United States Leasing Corporation".

Para mostrar el auge conseguido por -- esta última empresa, mencionaremos que en -- 1961 compró 22 millones de dólares de maquinaria para arrendar, y percibió por concepto de alquiler de ese equipo, la cantidad de -- 8.3 millones de dólares.

Este tipo de Empresas a diario adquiere n de los fabricantes toda clase de maquinaria y equipos para arrendar a sus clientes, -- y así, por medio de esta práctica, es posible proporcionar al comercio y a la industria -- equipos tan diversos que van desde aviones, -- carros de ferrocarril, maquinaria pesada para industrias, hasta automóviles o equipo de --

oficina; es decir que en los Estados Unidos - de Norteamérica es posible arrendar cualquier cosa en lugar de comprarla.

En el año de 1951, en el país mencionado, había equipos arrendados por 10 millones de dolares; esa cifra en 1962 ascendía a 300- millones; para 1968 la cantidad de millones - aumento hasta 1800 y para el año de 1977 se - calculó que llegaría aproximadamente a los -- 3000 millones.

Como generalmente sucede, este tipo de Empresas hizo su aparición en México una década después, y es así que en el año de 1961 se creó la empresa "interamericana de Arrendamien- tos, S.A.", la cual en 1962 tenía equipos --- arrendados por la cantidad de 5.5 millones de pesos y en 1968 esa suma aumentó a 110 millo- nes, Posteriormente surgieron otras Empresas- que practican el arrendamiento financiero co-

mo: Arrendadora Mexicana, S.A., Arrendamiento de Máquinaria y Equipos, S.A. de C.C., Arrendadora Banamex, S.A. de C.V., Arrendadora Internacional, S.A., Arrendadora Comermex, S.A. etc.

En el año de 1969 el monto de los contratos de arrendamiento financiero en Mexico, superó la suma de 400 millones de pesos, esto indica la gran aceptación que tuvo la práctica de este contrato.

Hasta el año de 1970 las perspectivas-- del arrendamiento financiero en nuestro país-- parecían ilimitadas, debido a las ventajas -- que para el arrendamiento reportaba esa modalidad de contratos; sin embargo, las nuevas -- disposiciones fiscales, principalmente las re-- lacionadas con el Impuesto sobre la Renta, -- han frenado el desarrollo de las Arrendadoras Financieras.

b).- DIFERENCIA ENTRE ARRENDAMIENTO Y RENTA.

1.- Arrendamiento; es un contrato por el que ambas partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Las partes que intervienen en este contrato se llaman; Arrendador -- quien da en arrendamiento, y arrendatario -- quien recibe la cosa material del arrendamiento.

Las cosas que pueden ser objeto de -- arrendamiento son todos los bienes que al -- usarlos no se consumen, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos es- -- trictamente personales.

Los elementos del arrendamiento son:-- el uso o goce de una cosa no fungible, ni -- consumible, que el uso sea oneroso y el pre-

cio cierto y determinado llamado renta.

2.- Renta es un elemento del arrendamiento, siendo esta una de las obligaciones del arrendatario, consistente en satisfacer el pago en la forma y tiempo convenidos y a falta de convenio de acuerdo con las reglas que el código civil establece.

c).- EL USUFRUCTO - USO - MUTUO Y COMODATO.

EL USUFRUCTO.

El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos (art. 980 del C. Civil).

Es un derecho real en virtud de que reúne los caracteres de este tipo de derechos. Es un derecho temporal porque el usufructuario, es decir, el titular, usa y disfruta de los bienes materiales de este derecho solo por tiempo limitado, lo que no ocu

) rre con la propiedad, que es un derecho perpetuo.

El usufructuo es generalmente vitalicio; pero puede pactarse por determinado número de años.

) Por este derecho el usufructuario usa y disfruta no de bienes propios sino ajenos. Estos bienes deben usarse sin alterar su forma ni substancia.

Constitución del usufructo: Este derecho puede constituirse: por mandato de la ley (usufructo legal); por contrato (usufructo voluntario); testamento (usufructo hereditario), y por prescripción (art. 981 del C. Civil).

EL USO.

) El uso es el derecho real en virtud del cual una persona llamada usuario puede--

recibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a cubrir sus necesidades y las de su familia, aunque esta aumento (art. 1049 - del C. Civil).

El usuario no puede enajenar, gravar ni arrendar en todo o en parte su derecho a otro, ni este derecho puede ser embargado -- por sus acreedores (art. 1051 del C. Civil).

Los derechos y obligaciones del usuario se arreglan por el contrato respectivo, - y a falta de este por las disposiciones que rigen el usufructo (art. 1052 del C. Civil.)

EL MUTUO.

Es un contrato por el que una persona llamada mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles a otra llamada mutuuario, - quien se obliga a devolver otro tanto de la-

misma especie y calidad. (art. 2384 C.C.).

Las partes que intervienen en este contrato se llaman mutuante y mutuuario, el primero es el que da y el segundo es el que recibe la cosa del contrato.

Los elementos de este contrato son: - transferencia del dominio de bienes: que dicha transferencia sea gratuita; que los bienes sean consumibles, y que se restituyan -- por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

Obligaciones del mutuante y del mutuatario, el mutuante tiene como obligación primordial la entrega de la cosa a que se com--prometió; esto le da su carácter bilateral a este contrato.

El mutuante es responsable de los perjuicios que sufra el mutuuario por la mala-

) calidad o vicios ocultos de la cosa prestada si conoció los defectos y no dió aviso oportuno al mutuuario (art. 2390 del C. Civil). La entrega de la cosa prestada debe hacerse en el lugar convenido (art. 2386 del C. Civil): Si no se ha señalado lugar, se entregará donde la cosa se encuentre (art. 2387-i del C. Civil).

) El mutuuario está obligado fundamentalmente, a restituir una cosa igual a la recibida y a pagar intereses si estos se hubieran convenido

COMODATO:

) Es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente (art. 2497 C.C.).

Las partes que intervienen en este -- contrato se llaman, comodante quien concede el prestamo, y comodatario quien lo recibe.

El contrato de comodato se llama tambien de uso, en virtud de que la cosa materia del mismo se da al comodatario en uso y no en propiedad, y este debe devolverla individualmente sin consumirla.

"Cuando tubiere por objeto cosas consumibles sólo será comodato, si ellas fuesen prestadas como no fungibles es decir, para ser restituidas identicamente" (art. 2498 -- C.C.).

Los elementos del comodato son tres:

- 1.- Prestamo gratuito
- 2.- Uso de una cosa no fungible.
- 3.- Prohibición para el comodatario de hacer suyos los frutos y acciones de la

cosa.

) Las diferencias entre el mutuo y el comodato; se distingue en que el mutuo tiene por objeto cosas fungibles, en cambio el comodato tiene por materia cosas no fungibles, pero en ambos dichas cosas deben ser devueltas al termino del plazo del contrato.

d).- DEFINICION DE ARRENDAMIENTO GENERAL.

) Es un arreglo contractual mediante el cual el propietario o arrendador, permite a la otra parte llamada arrendatario, emplear los servicios de la propiedad durante un período de tiempo especificado.

El Código Civil, Capítulo I Art. 2398

Dice:

) Hay arrendamiento cuando las dos partes con tratantes se obligan recíprocamente,

) una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por el uso o goce un cierto precio.

e).- DIFERENTES TIPOS DE ARRENDAMIENTO.

Podemos clasificar el arrendamiento - desde dos puntos de vista que son: arrendamiento de bienes muebles y arrendamiento de bienes inmuebles.

) 1.- Arrendamiento de bienes muebles, - dentro de este tipo existen el de adquisición de maquinaria y equipo, que es uno de los principales para que una empresa que se dedica a la producción y fabricación lleve a cabo sus funciones ya que están en situación de no poder hacer una inversión fuerte para la compra de un equipo, lo que es conveniente hacer es rentar un activo fijo, esta situación los beneficia, pues este tipo de em-

presas lo que desean es producir y no comprar maquinaria o equipo que venga a afectar su situación financiera.

Podemos mencionar dentro de este tipo de arrendamiento el de mobiliario y equipo de oficina.

Existen Empresas que al iniciar sus operaciones no cuentan con el mobiliario y equipo de oficina adecuado para poder desarrollar sus operaciones y para solucionar su problema lo que hacen es recurrir a Empresas Arrendadoras de mobiliarios y equipos de oficina las cuales dan en arrendamiento determinado bien, pudiendo en algunas ocasiones celebrar contratos con opción de compra al final del vencimiento de este contrato, pagando en ocasiones mensualidades modicas, que hace que el arrendatario se interese por de-

terminado bien.

2.- Arrendamiento de bienes inmuebles.

Dentro de este tipo tenemos los siguientes: Arrendamiento de casas habitacionales: son los mas normales en nuestro medio, -pues estas dan la mejor solución a las diferentes personas o Empresas que requieren de este tipo de servicio, normalmente éste tipo de arrendamiento fluctua de 1 a 5 años.

Existen un sin número de Empresas o -personas físicas que se dedican a esta actividad los cuales deben cumplir con determinados requisitos entre los cuales se mencionan los siguientes: el R.F.C., manifestar una -- vez elaborado el contrato de arrendamiento - a la oficina federal de hacienda, correspondiente a su domicilio, manifestar también -- dicho contrato en la tesorería del D.F. para

que todos los documentos esten legalmente au-
torizados por las dependencias, antes cita--
das.

El mismo procedimiento tendran que ---
llevar los contratos de locales comerciales--
y departamentos para oficinas; también es con-
veniente hacer observación que al celebrar -
un contrato se tendra que especificar el uso
que se le va a dar a la propiedad arrendada,
la renta que el arrendatario pagara al dueño
o arrendador, el tiempo forzoso que las par--
tes se obligan a cumplir en determinado con-
trato.

Arrendamiento de fincas rusticas, y -
de terrenos de cultivo, este tipo de arrenda
miento se celebra entre personas o Empresas--
que cuentan con un determinado bien y no es-
tan en disponibilidad de trabajarlos o explo

tarlos, los cuales buscan a otras personas o Empresas para poder desarrollar el fin que - estos se proponen, en muchas ocasiones, no - las rentan sino las dan a trabajar repartiendo al final la cosecha obtenida por ese predio, a esta persona que se encarga de trabajarlas se llama "mediero" porque reparten a medias la cosecha obtenida.

En otras ocasiones las rentas, las paga el arrendatario en especie o en productos que recoja al cosechar sus cultivos porque -- así se acuerda o bien porque así lo establecen en el contrato de renta, normalmente estos contratos fluctúan entre cinco y diez -- años.

f).- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Siendo el Arrendamiento Financiero un

) contrato bilateral oneroso y conmutativo produce obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

1.- Conceder el uso o el goce temporal de una cosa.

) 2.- Entregar al arrendatario el bien arrendado con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido o para aquel, que por su misma naturaleza, estuviera destinado.

3.- Conservar la cosa en el mismo estado, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.

) 4.- No estorbar ni impedir de ninguna manera el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparación urgente e indispensable.

5.- Garantizar el uso o goce pacifico de la cosa.

6.- Responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los desperfectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

7.- No alterar la forma o substancia de la cosa.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

1.- Pagar la renta en la forma, lugar y tiempo convenidos.

2.- Conservar la cosa en el estado en que la reciba.

3.- Servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella.

4.- Poner en conocimiento del propietario, a la brevedad posible, la necesidad -

de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.

5.- Responder de los daños y perjuicios que por su culpa se causen o por las de de otras personas que con él participen del uso.

6.- Restituir la cosa arrendada al -- término del arrendamiento.

C A P I T U L O I I

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

A).- CARACTERISTICAS.

El Arrendamiento Financiero debe ser considerado como equivalente al financiamiento del pasivo. El arrendatario incurre en -- obligaciones fijas hacia un acreedor (arrendador) y deben cumplirse estas obligaciones -- o perderse los servicios del activo arrendado.

El Arrendamiento Financiero es un instrumento flexible, con cuatro característi-- cas principales:

1.- No es cancelable por ninguna de -- las partes durante el plazo determinado.

Normalmente este plazo comprende una-- gran parte de la vida económica o útil del -- equipo. En México se ha incluido la posibilidad

) dad de la cancelación por parte del arrendatario mediante una cláusula penal.

2.- Las rentas que debe cubrir el arrendatario, se determinan en una cantidad que permite al arrendador recuperar el costo total del equipo, más un rendimiento sobre su inversión, durante el plazo estipulado en el arrendamiento.

) 3.- La opción de compra al final del contrato o la opción de continuar arrendado. Generalmente el contrato de arrendamiento incluye una opción por la cual el arrendatario puede continuar utilizando el equipo arrendado después de terminar el plazo original del arrendamiento. El procedimiento más corriente es el de renovar el contrato a una cuota considerablemente más baja que la establecida en el arrendamiento inicial. También se -

le da al arrendatario, la opción para comprar el equipo arrendado al finalizar el plazo originalmente estipulado, por una fracción de su valor real.

4.- Por último, la estipulación de la parte (arrendador o arrendatario) que cubrirá los gastos de mantenimiento y reparaciones, impuestos de importación, seguros, etc.

b).- CLASE DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

1.- Arrendamiento Neto.- Es el que estipula que son a cargo del arrendatario todos los gastos inherentes al aprovechamiento del bien, tales como gastos de instalación, de seguros, mantenimiento o reparación. Esta clase es la más usual en México para el Arrendamiento Financiero.

2.- Arrendamiento Global.- Es en el que todos los gastos antes mencionados son -

por cuenta del arrendador y estan comprendidos dentro del monto de las rentas pactadas.

3.- Arrendamiento total.- Es el que permite al arrendador recuperar con las rentas pactadas en un plazo determinado, el costo total por él incurrido, más un interés -- por el capital invertido y cierta utilidad. Esta suele ser una de las características -- fundamentales del Arrendamiento Financiero.

Todas las arrendadoras elaboran sus planes de arrendamiento de manera que las mensualidades estipuladas cubran estos conceptos.

4.- Arrendamiento con opción de compra. Es igual que el arrendamiento Neto, sólo que aquí se pacta la compra del equipo -- por medio de depósitos semestrales en garantía de la opción de compra.

5.- Venta y Arrendamiento Ficticio.-

Es una modalidad del Arrendamiento Financiero. En esta operación una Empresa vende un-activo de su propiedad a una arrendadora que a su vez le renta el mismo activo a la empresa vendedora. De esta forma una Empresa puede recibir dinero en efectivo que puede ser- empleado en otras operaciones del negocio; - además, aunque ha dejado de ser propietario- del activo, continúa utilizando mediante el- pago de las rentas.- Esta operación equivale al hecho de que una empresa, con determinada razón social, crea una arrendadora ficticia- para que esta a su vez, le rente el equipo.

6.- Arrendamiento Simple.-

Esta es la forma más elemental, pues consiste sencilla- mente en adquirir el derecho al uso de un -- bien a través del pago de una renta periód-

ca o sea, se reduce a un contrato de arrendamiento común.

7.- Documentado.- El mismo caso anterior, con la única diferencia de que por el importe de las rentas se extienden títulos de crédito, cuyos vencimientos concuerdan con el de éstas.

En este caso se tiene una garantía adicional ya que los títulos de crédito son independientes de la operación que las origina.

8.- Arrendamiento Parcial.- En este contrato el monto de las rentas no permite dentro del plazo pactado, la recuperación del costo incurrido, como sucede en el arrendamiento de computadoras, aunque debemos aclarar que esta modalidad no entra precisamente en el Arrendamiento Financiero ya que raras ocasiones incluye opción de compras.

c).- EFECTO LEGAL.

Las obligaciones legales de los causantes arrendadores de bienes muebles e inmuebles son entre otras las siguientes:

1.- Presentar copia del contrato de arrendamiento a la oficina federal de hacienda (receptora), correspondiente a la ubicación del inmueble: lo anterior es para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 12 del I.S.R. que en su párrafo tercero menciona: - "quienes permitan a terceros el goce, uso o disfrute de bienes inmuebles rústicos o urbanos, deberán enviar a la oficina federal de hacienda copia de los contratos relativos -- dentro de los diez días siguientes a la fecha de su otorgamiento".

2.- Manifestar ante la Tesorería del D.F. de acuerdo con el art. 47 Ley de Hacienda del Departamento del D.F. que dice:

Los sujetos del Impuesto Predial que tributen sobre la base de rentas, están obligadas a manifestar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su celebración, los contratos de arrendamiento que hubieren otorgado en relación con los predios objeto del impuesto. Si manifestando un contrato en términos de este artículo se modificara la renta estipulada sin que se celebre nuevo contrato deberá manifestarse esta modificación dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que deba de regir; en la misma manifestación se deberá de indicar los cambios en la numeración de los locales, viviendas manifestadas anteriormente, así como la división o fusión de los mismos, señalando también los casos en que se trate de primeros arrendamientos, por nuevas construcciones.

Tratandose de contratos en los que se estipulen diversas rentas para determinados periodos de tiempo. También habrá obligación de declarar la nueva renta dentro de los - - treinta días siguientes a la fecha en que entre en vigor cada cambio.

El art. 48 de la misma ley dice: Tratandose de nuevos contratos de arrendamiento que se hubieran celebrado por escrito, a la manifestación que exige el art. 47 anterior, deberán acompañarse el original y una copia de los mismos contratos. En el original se - fijará el sello que acredite su presentación y devolverá desde luego al manifestarse, previo cotejo con su copia la cual se agregará al expediente respectivo.

En el caso de inmuebles que hayan sido construidos o ampliados, así como la terminación

de nuevas construcciones que vayan a ser des-
tinadas al arrendamiento, deberán manifi-
se a la T.D.F., las rentas que sean suscepti-
bles de producir las construcciones o amplia
ciones, esta manifestación debe hacerse den-
tro de los quince días siguientes a la fecha
de terminación de las obras o a la fecha en-
que sean rentadas sin estar terminadas.

3.- Informar de los cambios de domici-
lio (art. 110 ley de Hda. del D./D.F.). Los -
sujetos del impuesto predial, estarán obliga
dos a manifestar a la Tesorería del D.F., --
los cambios de su domicilio dentro de los --
quince días siguientes a aquel en que se - -
efectuen. Si no lo hicieren, se tendrá como-
domicilio, para los efectos del impuesto pre-
dial, el que hubieren señalado anteriormente,
o en su defecto, el predio mismo.

Es importante cumplir con lo dispuesto en el art. 110, aunque el no hacerlo, no esta sancionado, pero si consideramos que el no recibir con oportunidad las notificaciones que nos haga la Tesorería, nos puede provocar sanciones económicas, por ejemplo; --- llega la notificación al inmueble de nuestra propiedad, y el encargado o portero la extra^uvía, no enterándonos, sino hasta el momento en que ya se han generado recargos en nuestra contra.

Los avisos y manifestaciones que deban hacerse a la Tesorería, se harán en las formas que apruebe la misma.

4.- Sanciones al hecho de no cumplir con las manifestaciones a la Tesorería del D.F. Hará acreedor al infractor a las sanciones correspondientes de acuerdo con lo dis--

)
puesto en el art. 113 de la Ley de Hacienda-
del D.F.

I.- \$10,00 por presentar con retardo-
de más de treinta días las manifestaciones -
o avisos.

II.- \$25,00, por presentar con retar-
do de más de treinta días pero menos de noventa
y un días, las manifestaciones o avisos.

III.- \$50,00, por presentar con retardo
de más de sesenta días, pero menos de no-
venta y un días las manifestaciones o avisos.

IV.- \$ 100,00, por presentar con re--
tardo de más de noventa días, pero menos de
ciento ochenta y un días, las manifestaciones
o avisos.

)
V.- \$300,00, por presentar con retar-
do de más de ciento ochenta días pero menos-
de un año, las manifestaciones o avisos.

VI.- \$301,00 a 5000,00 por no presentar las manifestaciones o avisos.

Para que se tengan por no presentadas esas manifestaciones o avisos, será necesario que transcurra más de un año, a partir del último día del plazo en que debieron haberse presentado.

5.- Del aviso del arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles urbanos e inscripciones en el Registro Federal de Causantes.

La Ley que establece, reforma y adiciona diversas disposiciones fiscales en el Diario Oficial de la Federación del 19 de noviembre de 1974, da a conocer las características de los avisos de arrendamiento y subarrendamiento de bienes inmuebles y recibos de renta.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para el debido cumplimiento de la -

) obligación establecida por el artículo 6 transitorio de la Ley que establece, reforma y -
adiciona diversas disposiciones fiscales y -
publicado en el Diario Oficial de la Federación, con fundamento en lo establecido en --
los artículos 6 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y 96 del Código Fiscal de la Federaci
ción, da a conocer los modelos oficiales de-
) aviso de arrendamiento y de recibo de percepci
ción de rentas; precisándose que deberán ser
prestados y expedidos por los causantes que-
perciben rentas por el arrendamiento o sub--
arrendamiento de bienes urbanos, exclusiva--
mente.

) Los mencionados sujetos, presentarán-
el aviso por duplicado, ante la oficina federa
ral de hacienda que corresponda a su domicili
lio, dentro de los noventa días siguientes, -
debiendo devolverse al causante una de las -

copias debidamente requisitadas.

Los arrendadores y sub-arrendadores - que aún no se hayan inscrito en el Registro-Federal de Causantes, además del aviso de -- arrendamiento que se publica, deberá presentar ante la oficina federal de hacienda co-- rrespondiente a su domicilio, la forma o so-- licitud de inscripción. HRF-6, con los datos correspondientes.

Los causantes del Impuesto al Ingreso Global de las Empresas y las personas, Aso-- ciaciones o Sociedades de carácter civil, -- que arrienden inmuebles rusticos, no estarán obligados a dar el aviso que se menciona en este oficio.

6.- De los recibos de renta. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el oficio - - 311-1-134188, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Publicado en el Diario Ofi-

) cial del 19 de diciembre de 1974 que menciona lo siguiente:

Los recibos correspondientes a rentas percibidas a partir del 1 de enero de 1975, - deberá estar impresos, encuadernados, foliados, pudiendose emplear recibos con matriz y talón o bien, recibos con original y copia - pero estos deberán contener los datos exigidos por la ley que son los siguientes:

) En la Matriz:

- 1.- Registro Federal de Causantes.
- 2.- Número de cuentas Predial.
- 3.- Número de Folio.
- 4.- Nombre de arrendador o sub-arrendador.
- 5.- Domicilio del arrendador o sub-arrendador.
- 6.- Nombre del inquilino y la palabra "recibi".

7.- Cantidad con número.

8.- Cantidad con letra.

9.- Domicilio del inmueble, número exterior e interior.

10.- Mes y año a que corresponde, y - el concepto por el que recibe: "renta".

11.- Impuesto, importe de los timbres adheridos.

12.- Lugar.

13.- Fecha.

14.- Firma.

15.- Letra en el caso de tener más de un inmueble, para diferenciar una serie de otra.

EN EL TALON:

1.- Registro Federal de Causantes.

2.- Folio.

3.- Nombre del arrendador o sub-arrendador.

) 4.- Domicilio del arrendador o sub-
arrendador.

5.- Nombre del inquilino.

6.- Cantidad con número.

7.- Cantidad con letra.

8.- Domicilio del inmueble.

9.- Mes y año que ampara.

10.- Importe de las estampillas adhe--
ridas.

) 11.- Lugar.

12.- Fecha.

)

C A P I T U L O I I IASPECTOS CONTABLES Y FISCALES DEL ARREN
DAMIENTO FINANCIERO.

a).- ASPECTO CONTABLE.

Punto de vista del arrendador:

Existen dos metodos principales --
para el registro de estos contratos en la --
contabilidad del arrendador, que son:

1.- El método llamado operacional que se utiliza en los casos en que el arrendatario no adquiere ningún derecho de propiedad sobre el bien objeto del arrendamiento, como es el caso del arrendamiento común; de acuerdo con este método, el bien objeto del arrendamiento se registra como un activo fijo depreciándolo conforme a su vida útil, considerando por otra parte las rentas que se vayan cobrando como un ingreso, utilizando para este efecto una cuenta de resultados que podría

llamarse "ingresos por arrendamiento".

2.- El llamado método financiero, que es el aplicable en el caso de contratos de arrendamiento en los cuales el arrendatario va adquiriendo un derecho sobre la propiedad del bien conforme va pagando las rentas.

En la práctica este método opera de la siguiente manera:

a).- Al adquirir el arrendador, el equipo objeto del arrendamiento lo registra en una cuenta de activo circulante, que puede llamarse "maquinaria y equipo en arrendamiento".

b).- Al celebrar el contrato de arrendamiento, el cual normalmente se documenta con títulos de crédito, se carga el importe total de la renta a una cuenta que puede llamarse "documentos por cobrar por contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo", --

abonandola a una cuenta de crédito diferido - que se puede llamar "rentas por devengar por contratos de arrendamiento de maquinaria y - equipo".

c).- Ciertos gastos que eroga la - - arrendadora, como son el impuesto sobre Ingresos Mercantiles, primas de seguros, gastos - de registro del contrato, que generalmente-- repercuten en el arrendamiento, se le cargan en su cuenta corriente o también a "clientes" y se le cobra separadamente en las rentas.

d).- Mensualmente y de acuerdo con -- una tabla de amortización elaborada con base en la duración del contrato, se lleva a cabo la amortización con una tabla del costo del bien, deducido del valor residual del mismo, siendo este último igual al valor de la op-- ción de compra. Para este efecto se corre el

siguiente asiento contable:

COSTOS DE VENTAS DE MAQUINARIA Y EQUIPO - - -
ARRENDADO.

AMORTIZACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO ARRENDA-
DO.

e).- Al mismo tiempo y con el objeto de cumplir con las nuevas disposiciones fiscales, se va calculando la depreciación del bien de acuerdo con las tasas señaladas por la ley de impuesto sobre la renta, controlando en cuenta de orden.

f).- Conforme se van cobrando las rentas se van cargando a la cuenta de "rentas - por devengar por contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo", y abonándose a una cuenta de resultados que se llama "ingresos por arrendamientos".

Por otra parte, para registrar el cobro de las mismas, se carga a la cuenta de efectivo o de bancos y se acredita a la cuenta de "documentos por cobrar por contrato de arrendamiento de maquinaria y equipo".

g).- En el momento en que el arrendatario ejerce la opción de compra se registran dos asientos, uno por el costo del bien y el otro por el precio de venta de la opción; estos asientos son los siguientes:

AMORTIZACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO ARRENDADO

Por el monto total de la amortización contable o sea el valor del costo del bien menos el valor residual del mismo.

COSTO DE VENTAS DE MAQUINARIA Y EQUIPO ARRENDADO.

Por el valor de la opción de compra -

que es igual al valor residual del bien.

MAQUINARIA Y EQUIPO ARRENDADO.

Por el costo total del bien.

CLIENTES POR VENTAS DE MAQUINARIA Y EQUIPO -
ARRENDADO.

Por el valor de la opción de compra más el impuesto sobre ingresos mercantiles respectivo.

INGRESOS POR VENTA DE MAQUINARIA Y EQUIPO --
ARRENDADO.

Por el valor de la opción de compra.

IMPUESTOS POR PAGAR.

Impuestos sobre ingresos mercantiles -
causados por la venta de ese bien.

En cuento a lo que se refiere a la --

) presentación de los estados financieros, los documentos por cobrar se presentan deducidos por los intereses por devengar, los cuales-- se obtienen restando al saldo de la cuenta - "rentas por devengar" la amortización contable por devengar; se deberá hacer una separación de la parte recuperable a corto y a largo plazo.

) Por lo que se refiere a la presentación de la cuenta "maquinaria y equipo arrendado" generalmente se presenta de la siguiente manera:

MAQUINARIA Y EQUIPO ARRENDADO.	\$	_____
MENOS: AMORTIZACION CONTABLE.	\$	_____
COSTO NO AMORTIZADO.	\$	
MENOS: AMORTIZACION POR APLICAR SOBRE RENTAS POR DEGENGAR.	\$	_____
VALOR RESIDUAL.	\$	

)

Con esta forma de presentación, como se puede observar se elimina el problema de un doble registro de activos en el Balance General, al tener que presentar por una parte, el bien propiedad de la arrendadora, y por otra, los títulos de crédito a su favor.

Siguiendo el procedimiento anterior, se presenta claramente la inversión de la Empresa en bienes rentados, ya que por una parte se presentan las rentas netas y por otra el valor residual de la misma, bastando sumar estas cantidades para obtener dicha inversión.

Punto de vista del arrendatario:

En los casos de contratos que no están sujetos a cancelación a menos que se realice una contingencia remota, generalmente significan que el arrendatario va adquirien-

do, a medida que paga las rentas, un derecho sobre la propiedad del bien. Dos son las condiciones principales que determinan lo antes citado:

1.- El período inicial del arrendamiento; es considerablemente menor que la vida - útil del bien, y el arrendatario tiene la opción de renovar el contrato por el período - remanente de vida útil del bien, con rentas - considerablemente más bajas que las usuales.

2.- El arrendatario tiene el derecho, durante el período del contrato o al término del mismo, de adquirir el activo en propie--dad mediante un desembolso que a la fecha de la firma del contrato parece sustancialmente más bajo que el valor que el activo tendrá - al momento en que la opción de compra pueda - ejercerse.

Además de estas condiciones principales señala otros que también pueden ayudar al propósito mencionado, como son: El activo se adquiere para satisfacer necesidades específicas del arrendatario; éste se obliga a pagar costos que normalmente son atribuibles al dueño del bien; y algunos otros.

El procedimiento más aceptado para registrar en la contabilidad una operación de arrendamiento financiero, que en esencia es una compra, es el siguiente:

a).- Registrar en una cuenta denominada "equipo adquirido en arrendamiento" o -- derechos sobre propiedad de equipo en arrendamiento", que formará parte del activo fijo; el valor actual del bien arrendado, el cual se determinará en la forma mencionada anteriormente.

b).- Si el arrendatario suscribe títulos de crédito por el monto total del contrato, incluyendo los intereses, se abrirá una cuenta de "intereses... pagados por anticipado", dentro del grupo de cargos diferidos.

c).- Si no se firman pagarés o letras por los intereses, éstos se registrarán hasta que se vayan devengando.

d).- El pasivo quedará registrado en una cuenta de "rentas por pagar sobre equipo arrendado", al valor actual más los intereses, o simplemente al valor actual, dependiendo de si suscribieron o no, títulos de crédito separándose, para efectos de su presentación en los estados financieros, lo que sea exigible a corto plazo y lo que sea a largo plazo.

e).- El cargo a resultados se hará mensualmente por la depreciación calculada so--

bre el valor actual del bien en su vida útil y por los intereses que se devengan.

f).- Los pagos por rentas se irán --- cargando al pasivo previamente creado.

Aún cuando esté método satisface las necesidades de información de las empresas, - origina un problema fiscal en cuanto a la de- ducción de las rentas, cuyo monto será natu- ralmente mayor que la depreciación respecti- va ya que en estas rentas van incluidos el-- derecho de propiedad, gastos del arrendamien- to, intereses por el uso del capital ajeno - y la misma depreciación. Como efecto de lo - anterior el causante se encuentra ante la -- situación de que una parte de la cantidad -- que va a deducir por concepto de rentas no - ha afectado los resultados del ejercicio.

Ahora bien, la ley del impuesto sobre la renta en su art. 26 fracc. I establece co

mo requisito de las deducciones que: los pagos por rentas de inmuebles correspondan a los que estén destinados a los fines específicos del negocio. La S.H. y C.P. estará facultada para ordenar la práctica del avalúo del inmueble por una institución de Crédito y, en este caso, solo se admitirá como renta deducible la que corresponda a un rendimiento bruto hasta el 12% anual sobre el valor del avalúo.

Sin embargo, se debe tener en mente que la utilidad contable es la que modifica el patrimonio del contribuyente y representa realmente los resultados obtenidos; la utilidad fiscal es una mera fórmula para determinar la base sobre la que se pagará el impuesto.

También les sirve a las autoridades fiscales para controlar, vigilar y adminis--

trar, los impuestos necesarios para las necesidades gubernamentales.

En lo referente a la presentación en los estados financieros, se señala que el activo se presente en un renglón especial dentro del activo fijo, presentandose el pasivo normalmente, separando la porción circulante de la porción a largo plazo. Es muy conveniente incluir en caso de que el monto de arrendamientos sea significativo, una nota a los estados financieros en donde se informe de las cláusulas importantes de la operación u operaciones por ejemplo: fecha del vencimiento del contrato, clases de bienes arrendados, opciones de vencimiento, etc.

b).- ASPECTO FISCAL.

Una forma de la depreciación acelerada constituye lo que se ha llamado arrenda--

miento financiero, esta operación queda perceptuada, en la ley de (I.S.R. art. 19 fracc. VI-h) en la siguiente forma.

Los ingresos provenientes de contratos escritos en los que se conceda el uso o goce de bienes y se estipule de su formulación lo siguiente.

1.- Que las partes se sujetan a un -- plazo inicial forzoso.

2.- Que la persona que recibe el bien para su uso y goce, queda obligada a efectuar pagos que considerados en su totalidad excedan del precio en el que se adquirió el bien por quien concede su uso o goce.

3.- Que la persona que conceda el uso y goce del bien se obliga, una vez cumplido el pago de las cantidades convenidas durante el plazo inicial forzoso y a elección de -- quien recibe el bien, a la realización de --

una de las siguientes opciones:

1a. La de transferirle la propiedad -- del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de la opción.

2a. La de prorrogarle el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos -- serán por un monto inferior al que se fijó -- duante el plazo inicial del contrato.

3a. La de participarle en el importe de la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

La persona que perciba ingresos por -- los contratos a que se refiere el párrafo an -- terior, podrá optar por aplicar a sus ingresos el sistema a que se refiere el iniciso -- g) de este artículo.

Los ingresos que se deriven de la realización de cualquiera de las opciones mencionadas serán acumulables en el ejercicio en que sean exigibles y no estarán sujetos a deducción alguna.

Cuando en los contratos en que se concedan el uso o goce de bienes se estipule -- un plazo forzoso igual o superior a los términos de depreciación a que se refiere el artículo 21 de esta ley, y el pago de una renta equivalente o superior al valor del mismo y aún cuando no se hubieren establecido dichas opciones.

El artículo 21 frac. XII-a) dice: del total de los pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato, el 70% se -- considerará como costos de adquisición de -- los bienes, por lo que la cantidad que resul

te de aplicar dicho porcentaje será la base sobre la cual se calculará la depreciación establecida en las fracciones I, II, III, de este artículo a partir de la fecha en que se inicia la utilización de los bienes. El 30% restante se depreciará en anualidades iguales durante el plazo inicial del contrato.-- Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior la maquinaria y el equipo industriales que sean estrictamente indispensables para el uso normal y propio de las empresas -- dedicadas a las actividades industriales, a las comprendidas en la fracción I incisos -- c) y d) de este artículo y a los directamente relacionados con las actividades de hotelería y servicios de hospital siempre que sean objeto de contrato en que se establezca un plazo inicial forzoso mayor a tres años, -- casos en los cuales la depreciación se hará-- conforme a los siguientes por cientos:

Si el contrato establece un
plazo forzoso de:

Por cientos máximo del valor total del
contrato.

Depreciable conforme Depreciable conforme
a la vigencia del a las fracciones I,-
contrato II y III de este ar-
ticulo.

más de 3 años hasta 5
más de 5 años

40 %
50 %

60 %
50 %

El arrendamiento desde el punto de vista fiscal debe reunir las siguientes características:

CONTRATO FORMAL.

1.- Debe de existir un contrato de arrendamiento formal, en el caso de bienes y muebles, debe enviarse una copia a la oficina federal de hacienda correspondiente al domicilio del inmueble, dentro de los diez días hábiles a la fecha de su otorgamiento.

2.- Los bienes muebles e inmuebles arrendados deben de usarse para los fines específicos del negocio, en el caso de los bienes inmuebles, sólo se aceptará como deducible, la renta anual que corresponda al 12% sobre el valor por el evalúo del inmueble (art. 26-IX) y para que sean deducibles estos gastos deben ser los estrictamente in-

dispensables para los fines del negocio, con secuencia normal del mismo y esten en proporción con las operaciones del causante.

3. Forma de comprobación cuando los recibos se timbran para efectos de Impuesto sobre la Renta. Los arrendadores constituidos en empresas están obligados a extender comprobantes que reúnan requisitos fiscales como son:

- a). Nombre
- b). Domicilio
- c). Registro Federal de Causantes
- d). Cédula de empadronamiento
- e). Número de registro en la cámara correspondiente.

También que las compras de materias primas, materiales o pago de servicios se comprueben por medio de facturas, recibos o documentos que tengan las características

señaladas anteriormente, ya que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público podrá autorizar mediante disposiciones generales o por ramas de actividades otras formas de comprobación.

Los arrendadores personas físicas en el caso de bienes inmuebles, deben ex pedir recibos timbrados conforme a la si guiente tabla (art. 72 I.S.R.)

1. Si el ingreso proviene de contratos de arrendamiento o sub-arrendamiento prorrogados por disposiciones de la ley (rentas congeladas)..... exento.

2. Si se trata de rentas de \$1.00 a \$700.001 %

3. Si se trata de rentas de --- \$700.01 mensuales en adelante el 5% .

El impuesto se cubrirá provisional

mente de cancelación de estampillas en los recibos que acrediten el pago de renta; -- los arrendatarios y sub-arrendatarios están obligados a recabar dichos recibos.

4.- Su tratamiento en la ley general del timbre. De acuerdo con esta ley los contratos de arrendamiento y sub-arrendamiento de bienes muebles e inmuebles quedan gravados en la siguiente tabla (art. 4 L.G.T.).

A).- El que se contrate por tiempo definido sobre el importe de las rentas correspondientes al tiempo estipulado en la siguiente forma:

- a).- Cuando la renta mensual sea hasta de: \$ 500.00 1%
- b).- Cuando la renta mensual sea de: \$500.01 a 1,000.00 1.5%

- c).- Cuando la renta mensual sea de -
 \$1000.01 a \$2000.00 2%
- d).- Cuando la renta mensual sea de -
 \$2,000.01 a \$3000.002.5%
- e).- Cuando la renta mensual de - - -
 \$3000.01 a \$5000.00.....3 %
- f).- Cuando la renta mensual sea de -
 \$ 5000.01 a \$7000.003.5%
- g).- Cuando la renta mensual sea de -
 \$7000.01 a \$10,000..... 4%
- h).- Cuando la renta mensual sea de -
 \$10,000.01 a 13,000.....4%
- i).- Cuando la renta mensual sea de -
 \$13,000.01 en adelante.....5%

B).- El que se contrate por tiempo in
 definido causará el impuesto: En el documen-
 to en que se consigne el contrato, sobre las
 rentas correspondientes a una anualidad, de-

) acuerdo con las cuotas señaladas en el inciso A) anterior.

C).- Si no se determina o no puede -- determinarse la renta al celebrarse el contrato y sólo se establecen las bases para fijarla posteriormente, sea cual fuere la duración del contrato y aún cuando este se haga por tiempo indefinido, se pagará:

) a).- En el documento que se consigne el contrato\$ 150.

b).- En los recibos que deban expedirse por la percepción de las rentas 5%

D).- Cuando en la estipulación de la renta se señala una cantidad determinada como mínimo y otra indeterminada.

) a).- Sobre la renta mínima fijada, la cuota que corresponda al inciso A) de la -- Fracc. II art. 4 de esta ley.

b).- En los recibos que se deben expedir por percepción de las rentas sobre el excedente de la minima 5%

E).- Cuando se realicen obras que no sean de mera conservación de la finca arrendada.

a).- Si se determina la cantidad que habrá de invertirse en dichas obras al celebrarse el contrato sobre esa cantidad.

.....5%

b).- Si no se determina el importe de las obras:

1).- Al firmarse el contrato.....\$150

2).- Al conocer el valor de las obras sobre dicho valor5%

F).- Cuando en el contrato se pacte - que el arrendatario debe pagar los impuestos y derechos establecidos sobre la propiedad - de los bienes arrendados, se estimará para - el cálculo del gravamen a que se refiere la - presente ley, que dichos impuestos y dere- - chos forman parte de la renta. Así mismo for- - marán parte de ésta cualesquiera otras eroga- - ciones que haga el arrendatario en virtud de la cláusula contenida en el contrato.

5.- Pagos de renta al extranjero:

Si el arrendador es una empresa que-- radica en el extranjero, el arrendatario esta obligado a retener y enterar el pago del impuesto tanto para el impuesto sobre la renta como para el impuesto sobre ingresos mercantiles. Al primero se le retendrá el 21% y -- al segundo el 4% sobre el monto pagado.

El Art. 52 L.I.S.I.M. dice: Están obli-
gados a retener y enterar el impuesto sobre-
ingresos mercantiles, los usuarios de maqui-
naria y equipo y carros de ferrocarril, así-
como quienes paguen regalías, cuando los in-
gresos se perciban por causantes residentes-
en el extranjero y provengan de operaciones-
realizadas o que surtan efectos en el terri-
torio Nacional.

C A P I T U L O I V

ASPECTOS FINANCIEROS

A). VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

VENTAJAS.

1. Evita fuertes inversiones. Para las empresas que no quieren comprometer grandes cantidades de fondo para adquirir el uso de una propiedad que si bien es indispensable para el desarrollo de su compañía, también inmoviliza gran cantidad de fondos, o bien que no tienen los fondos suficientes y no pueden comprar o que no están en posibilidad de obtener un préstamo para obtener un bien, el arrendamiento de los bienes que necesitan vienen a dar solución a su problema. Para obtener el --

) contrato de arrendamiento es necesario una cantidad mucho menor a la que se pagaría-- como enganche para la compra como reserva de dominio, es decir, se evita invertir -- grandes cantidades de fondos en un activo-- que presenta una serie de riesgos que no -- tienen justificación puesto que lo que se -- busca en realidad no es la propiedad del -- activo en sí, sino el uso que se puede ha-- cer de ese activo por un determinado período.

) Independientemente que a ciertas Em-- presas les dá más utilidades en determina-- das circunstancias comprar el bien y no -- arrendarlo, pero en la actualidad la mayo-- ría de nuestras Empresas están en etapas -- de crecimiento y necesitan una mayor variedad de fuentes de financiamiento y este re

curso puede ser de gran utilidad.

El problema se presenta cuando las - instituciones de crédito que son las que - tienen la tutela económica del arrendador, ponen ciertas restricciones a las empre -- sas que no presentan una situación finan -- ciéra lo bastante segura como para poder - les otorgar el crédito.

2. Liberación de efectivo. - El arrendamiento libera efectivo es decir, libera - fondos del activo fijo para colocarlo en - el renglón del activo circulante, esta si - tuación también se presenta al obtener un - crédito bancario. La diferencia a favor -- del arrendamiento en relación con las for - mas de crédito anteriormente señaladas, es el de incrementar el movimiento de caja, - este incremento proviene de que los pagos-

de renta a través del arrendamiento son-- deducibles de las utilidades como gastos, los impuestos bajan, produciendo por lo - tanto más efectivo, en tanto los pagos al proveedor o al pago de un prestamo bancario no son deducibles de impuestos lo úni co que podría deducirse sería la de pre - ciación del equipo y el pago de los inte - reses.

Ahora bien, ya que el arrendamiento no es un modo de situar fondos se debe hacer un amplio análisis para saber si es - más conveniente utilizar esos fondos en - alternativas que permitan a la Empresa ganar más o bien dejarlos relativamente -- inmoviles en el activo fijo. Es claro que eso depende de la situación especial de - cada Empresa y la liberación del efectivo

) podrá ser benéfica si se sabe invertir en forma adecuada.

La liberación del efectivo sólo es conveniente cuando existen proyectos de inversión bien definidos, como aumentar la producción, incrementar los inventarios, en planes de investigación para obtener cada vez mejores productos o en incrementar bienes de capital. Si no es así, o si todos estos renglones ya están cubiertos satisfactoriamente es preferible poseer el activo para dar a la Empresa una situación más sólida.

3. Transferencia de los riesgos de la propiedad al arrendador. Uno de los mayores riesgos que enfrenta la propiedad de un activo fijo es la obsolescencia téc

nica, debido en gran parte al rápido avance tecnológico. El Arrendamiento Financiero ayuda en gran parte a evitar este riesgo además de que siempre se contaría con los equipos más modernos, los cuales juegan un papel muy importante con respecto a los mercados competitivos.

Si el período del contrato representa un 60% o menos del tiempo estimado como vida económica, puede reducir una porción del riesgo del arrendatario, aunque el arrendador haya cobrado todo el precio del equipo, pudo haber previsto que gran parte de su utilidad se iba a derivar del valor residual del equipo arrendado a la terminación del contrato, o bien que puede dividir el riesgo de la obsolescencia en varios contratos de arrendamiento compartien

do así parte del riesgo.

Pero puede suceder que el período del contrato iguale o cubra un alto porcentaje del tiempo en la vida económica probable -- del equipo y en ese caso indudablemente el arrendador le estará transmitiendo al arrendatario totalmente el riesgo de la obsolescencia, pues a través de los pagos de -- rentas recuperará su inversión más un rendimiento sin importarle si durante el transcurso del contrato el equipo se ha vuelto -- obsoleto o no. Sin embargo si el arrendatario al término del contrato compra el -- equipo, en ocasiones puede venderlo y obtener una utilidad en virtud de que lo comprará a un precio muy reducido que no corresponde al valor en el mercado, con lo cual -- bajaría el costo del arrendamiento.

4. Permite una mayor redituabilidad.

Se puede liberar fondos de activo de baja rotación e invertirlo en la producción y venta de artículos que se mueven rápidamente, es decir que tiene una rápida rotación, se puede mejorar la capacidad para obtener mejores utilidades.

Para una Empresa que tiene un mercado amplio donde situar su producto la mejor forma de invertir los fondos liberados por el arrendamiento es en el incremento de la producción. También el efecto de obtener más utilidades es producido por el hecho de incrementar sus ventas a través del desarrollo y mejoras a sus productos, como resultado de nuevos proyectos de investigación.

En fin es problema de cada Empresa -

en especial saber obtener un rendimiento -
de sus fondos liberados por el arrenda ---
miento.

5. Facilita el control Presupuestal-

Es muy frecuente encontrar deficien-
cias en los presupuestos por razones que -
no fueron previstas, en una forma parcial-
o en su totalidad las cuales pueden ocasio
nar graves consecuencias, algunas de ellas
pueden ser:

No disponer del equipo de producción
suficiente y adecuado, instalaciones im --
propias etc. Es claro que por ser estas --
situaciones imprevistas no se dispone del-
efectivo suficiente para poder solventar--
los. El arrendamiento ayuda a solucionar -
este problema, obteniendo el equipo ade --
cuado y las instalaciones apropiadas, ade--

más de que se operaría con un control ---
más rígido en los presupuestos de gastos,
puesto que esta tarea es más facil, al --
existir costos fijos mensuales para sus -
equipos.

6. Disminuye los gastos de contabi-
lidad.

Para aquellas Empresas que tienen -
implantados sistemas de costos con el --
arrendamiento quedan simplificados los --
conceptos por gastos al hacer un solo mo-
vimiento de cargo a las cuentas de resul-
tados. En los costos estimados y estandar
ya estan presupuestados en forma real y -
por mucho tiempo, es preferible y por tan
to; esta forma y no los registros detalla
dos que se tendrían que usar si se lleva-
ra el equipo en forma de activo fijo.

7. Depreciación y Amortización.

La Depreciación de los activos fijos tangibles y la amortización de los intangibles y gastos y cargos diferidos se sujetarán a los siguientes porcentajes.

a) Activos Tangibles:

1. Cargos diferidos 5%

2. Patentes de invención, marcas, diseños comerciales o industriales, nombres-comerciales, asistencia técnica o transferencia de tecnología y otros gastos diferidos. 10%

b) Bienes de activo fijo empleados normalmente por los diversos tipos de empresa en el curso de sus actividades.

1. Los edificios y construcciones.

3%

2. Viviendas que las empresas proporcionan a sus trabajadores. 5%
3. Ferrocarriles, carros de ferrocarril, locomotoras y embarcaciones. 6%
4. Mobiliario y equipo de oficina. -
10%
5. Automóviles, camiones de carga --tractocamiones remolques y maquinaria y --equipo para la industria de la construcción. --
20%
6. Autobuses 11%
7. Equipo periférico del contenido --en el sub-inciso, perforadoras de tarjetas, verificadoras, tabuladoras, clasificadoras, intercaladoras y demas que no queden comprendidas en dicho sub-inciso.
12%

8. Aviones (excepto los comprendidos
en el inciso c) No. 9 17%

9. Equipo de computo electrónico.
25%

10. Dados, troqueles, moldes, matri -
ces y herramental. 35%

11. Equipo destinado a prevenir y --
controlar la contaminación ambiental en --
cumplimiento a las disposiciones legales -
respectivas. 35%

Al finalizar el contrato de arrenda -
miento y siendo las deducciones por renta -
muy pequeñas, los impuestos subiran, pero -
la ventaja radica en el capital liberado -
al principio del arrendamiento, influyen -
do en este aspecto, al valor del dinero, -
puesto que éste valor tiende a disminuir -
a través del tiempo.

Ahora bien, respecto al fisco también puede beneficiar el capital liberado durante el arrendamiento básico, independiente - mente que beneficia al desarrollo de la economía de nuestro país, puesto que habra nuevos canales de crédito para la industria y el comercio, también el arrendamiento con - la inversión adecuada de es os fondos, puede obtenerse más utilidades.

Por eso se dice que el Arrendamiento- Financiero desde el punto de la deprecia -- ción y amortización ofrece ciertas venta -- jas.

B. Beneficios públicos.

El Arrendamiento Financiero es un --- buen promotor en el proceso de las Empre -- sas, estimula la competencia y habre nuevos canales de créditos, lo que representa una-

buena influencia para el desarrollo de la economía de nuestro país.

9. Seguro contra la inflación.

Al obtener fondos más rápidamente - como efecto de la liberación de capital, - puede el arrendamiento actuar como un seguro contra la inflación adquiriendo otro nuevo equipo, puesto que el precio de este equipo es menor ahora que a una fecha futura.

10. Financiamiento del 100%

Si se comparan los fondos proporcionados por el arrendamiento; con los proporcionados por el de una emisión de obligaciones, se verá que el arrendamiento -- permite financiar el 100% del costo de la propiedad, en tanto que la emisión de -- obligaciones solamente proporcionaría el-

50% o el 75% del costo del equipo, como resultado de esta operación, de estas dos fuentes de financiamiento.

11. Trabajos bajo contrato.

Hay Empresas que realizan trabajos bajo contrato, por el equipo que necesitan durante algún tiempo, o bien cuando solo necesitan el equipo por circunstancias especiales. Es obvio que es más conveniente arrendar el equipo que comprarlo para usar sus servicios por un período de tiempo corto. También cuando una Empresa en expansión, requiere de avances, puede encontrar el arrendamiento de mucha utilidad, incluso a un costo inferior que si tratara de vender por ejemplo, bonos relativamente pequeños y numerosos.

12. Flexibilidad.

Si al planear el uso de un bien, lo adquirimos y después nos damos cuenta de que fue una decisión equivocada, podemos remediarlo rescindiendo el contrato, pagando únicamente el 50% de las rentas no devengadas aún.

Si por el contrario compramos un inmueble por ejemplo, y resulta que está -- mal localizado tendríamos que estar atados a él hasta que se pudiera vender, aspecto que se evita si se usa el arrendamiento, puesto que ésta solamente se espera a terminar el período del contrato.

También se tiene la ventaja de poder cambiar equipos que tengan algunas fallas, por otros mejores, además terminando el contrato está en posibilidad de ad-

quirir equipos más modernos. Situación que sería más difícil en el caso de la adquisición de la propiedad; e incluso se puede pactar con el arrendador, la obligación -- de mantener una constante vigilancia y un correcto mantenimiento del equipo.

13. Evita las restricciones concurrentes en una deuda.

Las empresas que están consideradas como riesgosas en materia de crédito pueden recurrir al arrendamiento para sustituirlo o bien para contarrestar las desventajas inherentes a una deuda. Por ejemplo al hacer una emisión de obligaciones ésta presenta en distintas cláusulas del contrato, elementos que restringen las acciones de quienes solicitan el crédito. -- Aspecto que es en el arrendamiento casi nu

lo, aunque se encuentran limitaciones -- semejantes, pero normalmente no son tan restrictivas, como por ejemplo el hecho de limitar el número de horas por día pa ra poder operar el equipo o tener prohibido hacerle cambios o alteraciones, las cuales no son comparables a las de una deuda.

DESVENTAJAS:

Así como se mencionó anteriormen te las ventajas de esta fuente de financiamiento vamos a tratar las desventajas más generales:

1. Costo.- Se considera que la -- principal desventaja al adquirir en --- arrendamiento un bien, es su costo. Esto quiere decir que el arrendamiento es más

)
costoso que cualquier otro financiamiento, los intereses aunados al capital exigidos por el arrendador, suelen en ciertos casos ser mayores que los intereses y el precio de la compra del bien en sí.

)
Se puede considerar de utilidad es - to si se analizan otros factores; como es el que las Empresas que proporcionan estos servicios deben de tener una ganancia independientemente, que les es necesario recuperar antes que nada el costo del bien.

)
Este costo lo planean recuperar lo - más rápido posible por que les implican -- determinados riesgos que son entre otros; - una rápida obsolescencia del bien, por lo - tanto el arrendador trata de protegerse -- de dicho riesgo aumentando el valor de la - renta. Pero dicho riesgo queda dividido en

varios documentos o pagos lo que no es gr
voso para el arrendatario, que lo paga como
prima de seguros para proteger el bien, pa-
go que haría de todas maneras si él fuera-
el propietario del bien. En caso de arrendam
miento global, además de la recuperación --
del costo, y su utilidad se le aumenta al -
contrato de arrendamiento una serie de gas-
tos como son; el mantenimiento, los gastos-
de instalación y los de supervisión técni -
ca.

Se puede decir que por lo general las
tasas de interés con las que operan las --
Arrendadoras Financieras son muy altas y -
fluctuan entre 18.5% y 19.5% superiores a -
las autorizadas a los bancos que es de un -
12% o 13% o a las financieras hipotecarias-
que es de un 16% pero que son aceptadas --

por los arrendatarios por las ventajas que estas ofrecen.

2. Los impedimentos del uso del --- bien. Hay ocasiones que el arrendador de - termina el uso que se le debe dar a su pro

iedad, o sea que impone una serie de limi-
taciones en cuanto a su uso y en general -
éstas son más estrictas que las usualmente
impuestas por cualquier otro acreedor.

Por lo general estas restricciones -
están estipuladas en el contrato por lo --
cual el arrendatario tiene la obligación -
de acatarlas, pues estas normalmente son -
entre otras: Estipular las horas que debe-
trabajar una maquinaria, provocando así --
deficiencias en la producción que viene --
a representar la obtención de menores ga-
nancias.

3. Existe dificultad para obtener -- el contrato. Si bien se dice que la negociación respecto al contrato de arrendamiento es ágil, flexible y rápido esto solamente es cierto en Empresas que tienen una posición financiera estable, pero no opera con Empresas que tienen dificultades financieras, en tanto que la mecánica de las arrendadoras opera bajo la supervisión de instituciones de crédito nacionales y extranjeras las cuales insisten en la capacidad de crédito o solvencia financiera del arrendatario lo que significa que las Empresas con dificultades financieras y -- que son a las que más conviene el uso del Arrendamiento Financiero, (las que en nuestro medio representa una mayoría) no pueden hacer uso de esta alternativa financie

ra. Normalmente las arrendadoras conceden créditos que no pasen del 50% del capital contable de la empresa solicitante.

4. Imposibilidad para presentar una situación financiera sólida en los estados financieros.

A los analistas financieros o sean las personas que tienen a su cargo revisar los estados financieros del arrendatario, como representantes de las personas interesadas en ver en que posición financiera se encuentra la empresa, (como accionistas, acreedores, administradores otorgantes de crédito, etc.) les importa de sobremanera que la Empresa presente una situación de suficiente solidez, que el renglón del activo fijo presente conceptos suficientemente tranquilizantes, -

) con las cuales poderse respaldar en momentos de dificultades económicas.

) En un aspecto tienen razón en querer proteger sus prestamos, pero en otro aspecto se debe considerar que si bien, se hacen esas inversiones es porque son necesarias para un mejor desarrollo de la Empresa, por el uso que se les da, desde el punto de vista, de que, lo que su realidad se requiere, es el uso productivo que puede ofrecer el bien, y este se puede obtener sin necesidad de invertir grandes cantidades de fondos, por medio del arrendamiento.

) Es pues indispensable recurrir al -- Arrendamiento Financiero; solamente se estan pasando fondos del activo fijo al ac -

tivo circulante y si a estos se les está dando el uso adecuado no existe razón alguna de inseguridad.

5. Aumento del valor comercial de los bienes.

Hay ocasiones en que el valor comercial de los bienes raíces aumenta, y en ciertas ocasiones también el de los bienes muebles, esta ventaja vendría a resultar a favor del arrendador, si al final del contrato no se ejerce la opción de compra. Al igual todas las mejoras permanentes hechas por el arrendatario, que al final bienen a beneficiar al arrendador.

Es conveniente poseer el título de propiedad con el objeto de obtener una ganancia con las propiedades que disfrutande un alto valor de venta en la fecha que

termina el contrato. Pero se debe tener presente que el objeto de la Empresa no es este tipo de negocios y se deben tomar en cuenta mejor otro tipo de conveniencias. O sea, que el dinero que puede recibirse en un futuro distante tiene mucho menos valor en el presente de lo que su cuantía futura hace aparecer. A menudo es mucho mejor conservar fondos para fines inmediatos, ya que las utilidades así obtenidas serán más que las probables ganancias a largo plazo, o sea que es mejor tener la seguridad de los fondos liberados por el arrendamiento que la posibilidad de obtener algunas utilidades en la venta de la propiedad.

6. Alto costo de cancelación. El arrendatario se encuentra, obligado por

un período de tiempo determinado al igual que con cualquier otro contrato. Esto tiene como consecuencia que si antes de terminar el plazo pactado surgen en el mercado unidades técnicamente más avanzadas, - estará imposibilitado para exigir las o adquirir las, cosa que quizá la competencia si podría hacer, repercutiendo así en que sus productos tendrán un costo más elevado en el mercado. En el caso de querer -- cancelar el contrato presenta el inconveniente de su alto costo de cancelación, - puesto que está obligado a cubrir cuando menos el 50% del total de las rentas pendientes de cubrir en el momento de la rescisión del contrato.

b) CASOS PRACTICOS ENFOCADOS EN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Ejemplo Núm. 1

Se arrienda un equipo de oficina por un plazo de 5 años como una renta anual de \$80,000.00. El tratamiento para calcular su depreciación sería el siguiente:

Valor del arrendamiento

80,000 x 5 años - \$ 400,000

Determinación de la base sujeta a -- depreciación.

Conforme al Art. 21-XII- a del I.S.-

R.

400,000 - x .70 - \$ 280, 000

Cálculo de la depreciación anual conforme al art. 21-I. L.I.S.R.

280,000 - x.10 - \$28,000 Depreciado-anualmente.

Cálculo de la depreciación a 5 años -
 28,000 - x 5 años = \$ 140,000.

Determinación de la base sujeta a de-
 depreciación de acuerdo con la vigencia del -
 contrato de arrendamiento.

400,000 - x .30 = \$120,000

Cálculo de la depreciación a un año -
 120, 000 - 5 años = \$24,000

Resumen Ejemplo 1

Valor del arrendamiento	\$400,000
Depreciación acumulada al término del contrato	
Según el art. 21-I-B-4	140,000
Depreciación del 30% según vigencia del con- trato	120,000
	260,000
Valor por redimir el -	

cual se seguirá depre --
ciando conforme al art.

21-I-b-4

140,000

Ejemplo Núm. 2

Un molino de trigo arrienda un trans
portador equipo indispensable para su ope-
ración; por un plazo de 7 años con una ren
ta anual de: 80,000. El tratamiento para --
calcular su depreciación es el siguiente:

Valor del arrendamiento

$$80,000 - x - 7 \text{ años} = 560,000$$

Determinación de la base sujeta a depre --
ciación conforme al art. 21-I-C-2.

$$560,000 - x .50 = 280,000$$

Cálculo de la depreciación anual:

$$280,000 -x .05 = 14,000$$

Determinación de la base sujeta a --
depreciación de acuerdo con la vigencia --
del contrato de arrendamiento

$$560,000 - X .50 = \$ 280,000$$

Cálculo de la depreciación anual

$$280,000 - 7 \text{ años} = \$ 40,000$$

Resumen ejemplo 2

Valor del arrendamiento		560,000
Depreciación acumulada al terminar el contrato. Según el Art. 21-I-C-2	98,000	
Según la vigencia del con- trato	280,000	<u>378,000</u>
Valor a redimir, el cual se seguirá depreciando a la tasa del 5%		<u>182,000</u>

Si el contrato concluye antes del -
plazo pactado, se deberá considerar como-
partidas deducibles la diferencia entre -
los pagos efectuados y las cantidades de-
ducidas en los términos del inciso ante -
rior.

En el caso del ejemplo Núm. 2 si se
supone que el contrato se rescinde a los-
tres años el tratamiento será como sigue:

Arrendamiento pagado en los tres años:

80,000 - x 3 años = \$ 240,000

Depreciación acumulada:

Depreciación anual por tres años:

14,000 - x 3 = 42,000

40,000 - x 3 = 120,000 \$162,000

Importe deducible 78,000

El importe de la opción entre el -
número de años que falten para depreciar

dicho costo de adquisición.

En el caso del ejemplo Núm. 1, el --
equipo se vendió al arrendatario que paga-
\$60,000 más. El tratamiento para la depre-
ciación de este importe es el siguiente: -
 $\$200,000 - \times 5 \text{ años} = \$ 40,000.$

Si se obtiene participación por la -
venta de los bienes a terceros, deberá ---
considerarse como deducibles la diferencia
entre los pagos efectuados y las cantida -
des ya deducidas en los términos de la --
fracción XII del art, 21 menos el ingreso-
obtenido por la participación en la venta-
a terceros.

Ejemplo Núm. 3

Una industria textil alquila una car-
da por cuatro años, con una renta anual --

de \$200,000, con la opción de que al vencimiento del contrato, la carda será ven dida por el arrendador, quien entregará, -- el 30% del valor de la venta. Transcurren los 4 años y la carda es vendida en --- 300,000, de los cuales se entregarán al -- arrendatario la cantidad de \$100,000.

Valor del arrendamiento.

$$\$200,000 - \times 4 \text{ años} = \$800,000$$

Depreciación conforme al art. 21-I-C,7:

$$\$800,000 - \times .60 \% = 480,000 - \times .11 = 52,800.$$

Depreciación conforme a la vigencia del -- contrato.

$$\$ 800,000 - \times .40 \% = \$320,000 \div 4 = - 80,000.$$

Al término del contrato, el trata -- miento que se da al importe recibido por-

el arrendatario por concepto de la venta -
de la carda, es lo siguiente:

valor del arrendamiento: 800,000

Depreciación acumulada:

Según Art. 21-I C,7 211,200

Según vigencia del con-

trato 320,000 531,200

Importe por redimir 268,800

menos:

Ingreso obtenido por la

venta de la carda, 100,000

Importe deducible 168,800

CONCLUSIONES

1. El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento primordial para -- cualquier empresa, o persona física ya que cuenta con los bienes muebles e inmuebles -- que no son de su propiedad, de los cuales -- obtiene un beneficio mediante el pago de -- una renta, por todo el tiempo del contrato -- pero debiendo de tomar en cuenta las si --- guientes consideraciones:

La renta o precio del arrendamiento.

El bien a los bienes en arrendamiento. La capacidad o incapacidad en la contratación del bien objeto de arrendamiento tendremos que considerar lo eficaz y las -- ventajas del bien que se vaya a tomar en -- arrendamiento.

La previsión de los resultados futu-

ros en razón de la trayectoria y proyección de la Empresa.

Por las razones antes expuestas se ofrecen sugerencias de suma importancia a considerar, antes de tomar en arrendamiento cualquier bien; tiene que hacerse un estudio muy detallado de los beneficios que este nos proporciona y de los costos que el mismo nos ocasiona.

2. La Empresa que contrata en arrendamiento un bien mueble o inmueble para el desarrollo de sus actividades deberá proyectar a un plazo no muy lejano, ya que el contrato de arrendamiento tiene un vencimiento a plazo fijo, y para renovar el contrato habrá nuevas modificaciones que tendrán que considerarse; como son el importe de las rentas que se tienen que -

pagar, que vienen a incrementar los gastos y a modificar la amortización de dichos -- gastos.

3. Cualquier bien otorgado en arrendamiento tendrá que efectuarse mediante -- contratos debidamente requisitado para mayor seguridad tanto por parte del arrendador como por parte del arrendatario, ya -- que mediante el contrato quedan estipula -- das todas las cláusulas a las que se someten y obligan por una parte el arrendador -- y por otra el arrendatario, que son los -- elementos principales que intervienen en -- el mismo.

Los artículos citados en el capítu -- lo III Inciso b) nos dan la pauta, de que, si se va a adquirir en arrendamiento cualquier bien es necesario y justo que se --

efectue mediante escrito.

También cabe mencionar que no se rescinde del contrato por la muerte de una de las partes, sino que esta puede seguir vigente, puesto que existe una salvedad, que sea un convenio y se estipule la nulidad del contrato.

Después de un estudio de arrendamiento financiero las conclusiones más sobresalientes son:

1. A través del arrendamiento se lograr ventajas en el movimiento de caja en aquellas Empresas que pueden usar una cantidad mayor de capital de trabajo. Este flujo es generalmente mayor que el que se obtiene con otros tipos de financiamiento.
2. El costo del arrendamiento es inicialmente alto, en apariencia pero tomando

en consideración las utilidades adicionales obtenidas sobre el capital de trabajo liberado, éstas contrapesarán el costo adicional mencionado.

3. La propiedad de un activo no es necesariamente una ventaja. Su utilidad -- proviene directamente del uso.

4. Las Empresas consideradas como un riesgo en materia de crédito usan el arrendamiento como un suplemento a los créditos bancarios, o para contrapesar las desventajas inherentes al mismo.

5. Existen otras ventajas en el arrendamiento, las cuales pueden resultar de vital importancia para el arrendatario en circunstancias especiales, las cuales mencionaremos a continuación:

a) Al contratar en arrendamiento un-

bien éste deja de hacer fuertes inversiones que vendrían a afectar la situación financiera de cualquier empresa.

b) También puede considerarse que al contratar en arrendamiento un bien no se corre ningún riesgo respecto a la obsolescencia técnica, el riesgo que se corre sería el de mantener el bien en perfecto estado, ya que es una obligación del arrendador mantenerlo en buenas condiciones, y si esto no se lleva a cabo, tendríamos, la necesidad de efectuar algunas reparaciones o adaptaciones, al bien, lo cual vendría a afectar la situación financiera de la empresa o persona arrendataria.

c) Al contratar en arrendamiento determinado bien, puede llevarse a cabo un buen control presupuestal ya que se consi

deraría, el importe del arrendamiento, dentro del renglón de gastos fijos, este presu puesto estará programado durante el tiempo de la vigencia del contrato.

d). Actualmente existen empresas que no cuentan con la capacidad financiera suficiente, como para efectuar una fuerte inversión, porque su endeudamiento sería de mucho riesgo, por lo cual al planear la finalidad que persiguen, tendrán que considerarse; que bienes son necesarios comprar y cuales adquirir en arrendamiento.

6. El arrendamiento sirve de gran ven taja para el desarrollo de cualquier empresa, pues no requiere de la inversión del -- propio capital de la Empresa sino que sería del capital ajeno, el que nos daría los medios necesarios para obtener los fines pri-

mordiales que se persiguen.

Las razones que sustentan las anteriores conclusiones se basan en arrendamientos conteniendo los siguientes puntos.

a). El término medio de los contratos es de dos o cinco años.

b). El monto total de pagos efectuados por el arrendatario como renta, dentro del contrato se determina sumandole los cargos, por arrendamiento al costo total del equipo arrendado.

c). El arrendamiento es renovable una vez terminado el contrato original y a una cuota considerablemente menor que la renta original.

d). El título de propiedad del equipo arrendado se mantendrá siempre a nom -

bre de la empresa arrendadora.

e). El mantenimiento por los seguros, y gastos del mencionado equipo serán por cuenta y cargo del arrendatario.

B I B L I O G R A F I A

L I B R O S

- 1.- ADMINISTRACION FINANCIERA. ROBERT W. Jonson. Ediccion 1969.
- 2.- ELEMENTOS DEL DERECHO. Efraín Moto Salazar. Editorial Porrúa. Edición 1974.
- 3.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. Editorial Porrúa, Edición 1976.
- 4.- FUNDAMENTOS DEL ARRENDAMIENTO. C.P. Mario Gasca Ginori, Edit. I.E.S.A. 1977
- 5.- ANALISIS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO. Interamericana de arrendamientos S.A. .
- 6.- LEY GENERAL DE TIMBRE. Edit. Porrúa s.a. 1976.
- 7.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. Edit. Porrúa S.A. 1978.
- 8.- LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL -- D.F. Edit. Ediciones Andrade S.A. 1977.

T E S I S

- 1.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO.
Luis Haime Leoy UNAM. 1973.
- 2.- ALGUNOS ASPECTOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y LOS ARRENDATARIOS.
José Ma. Celis J. UNAM. 1975.
- 3.- ARRENDAMIENTO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO.
Sergio Carlos Mora González UNAM. 1975.
- 4.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO.
Carlos Alvares Monjaraz. UNAM. 1972.
- 5.- EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO.
Rafael F. Fusoni Ponthier UNAM. 1972.
- 6.- ESTUDIO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.
Gerardo Javier Arias Su. UNAM. 1972.