



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

ESCUELA DE ADMINISTRACION
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
COMO HERRAMIENTA DE
FINANCIAMIENTO DE LA EMPRESA
PEQUEÑA DEL SECTOR PRIVADO

TRABAJO QUE COMO RESULTADO
DEL SEMINARIO DE INVESTIGACION
PRESENTA COMO TESIS
JOSE MARIA DEL CUETO BARBERENA
PARA OPTAR POR EL TITULO DE
LICENCIADO EN ADMINISTRACION

Director: Lic. Luis Bonner de la Mora

FALLA DE IMPRESION

MEXICO, D. F. 1995



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.

INDICE

□	CAPÍTULO 1 CONCEPTOS GENERALES	8
	1.1 EL ARRENDAMIENTO	8
	1.1.1 Concepto de arrendamiento	9
	1.1.2 Bienes que se pueden arrendar	11
	1.1.3 Tipos de arrendamiento	14
	1.1.4 Contrato de arrendamiento	14
	1.2 EL FINANCIAMIENTO	16
	1.2.1 El Financiamiento Interno	17
	1.2.2 El Financiamiento Externo	18
	1.2.2.1 Fuentes de Financiamiento Externo de Corto Plazo	19
	1.2.2.2 Fuentes de Financiamiento Externo de Largo Plazo	20
	1.3 LA EMPRESA PEQUEÑA	22
	1.3.1 Los Factores Favorables de la Pequeña Empresa	23
	1.3.2 Errores Frecuentes de la Pequeña Empresa	25
	1.4 EL SECTOR PRIVADO	27
	1.4.1 El Sector Público	27
	1.4.2 El Sector Mixto	28
	1.4.3 El Sector Privado	29
	1.4.3.1 El Sector Industrial	29
	1.4.3.2 El Sector Comercio	29
	1.4.3.3 El Sector Servicios	30
	1.5 CALIDAD EN EL SERVICIO	31
	1.6 EL SUJETO DE CRÉDITO Y SUS CARACTERÍSTICAS	32
	1.6.1 El sujeto de crédito o Arrendatario	33

INDICE

	1.7 CONSIDERACIONES DEL ARRENDAMIENTO SUJETOS QUE LO INTEGRAN	37
□	CAPITULO 2 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	42
	2.1 ANTECEDENTES	43
	2.1.1 Evolución y Desarrollo del Arrendamiento Financiero en México	45
	2.2 TIPOS DE ARRENDAMIENTO	50
	2.2.1 El Arrendamiento Financiero	51
	2.2.2 El Arrendamiento Puro	51
	2.2.3 Diferencias entre el Arrendamiento Financiero y Puro	52
	2.3 MARCO LEGAL, FISCAL, CONTABLE Y FINANCIERO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	55
	2.3.1 El Marco Legal y Fiscal	55
	2.3.2 El Marco Contable y Financiero	59
	ANEXOS	62
□	CAPITULO 3 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE LA PEQUEÑA EMPRESA	68
	3.1 Fuentes de Financiamiento de la Pequeña Empresa	69
	3.1.1 Créditos Bancarios	70
	3.1.2 Créditos de la Banca de 2o. Piso	70
	3.1.3 El Factoraje	71

INDICE

3.2 ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO DE LA PEQUEÑA EMPRESA	72
3.2.1 Ventajas del Arrendamiento Financiero	73
3.2.2 Desventajas del Arrendamiento Financiero	74
❑ CAPITULO 4 CASO PRACTICO	77
4.1 IDENTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA EMPRESA	78
4.2 LA RECAVACION DE LA INFORMACION	80
4.2.1 Se procede a Buscar a la Arrendadora	80
4.2.2 Requirir la Información Necesaria	81
4.3 EL ESTUDIO DEL CREDITO	83
4.4 LA AUTORIZACION	85
4.5 LA ELABORACION DEL CONTRATO	85
ANEXOS	87
CONCLUSIONES	110
BIBLIOGRAFIA	112

INTRODUCCIÓN

En el inicio de este año de 1994, se han presentado en México, una serie de acontecimientos decisivos para el futuro de nuestro país. La entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio, nos presenta un reto que nos debe llevar a una mayor competencia, a la cual, sólo podremos hacer frente con calidad tanto en nuestros productos como en nuestro trabajo. El mundo tiende a la globalización de los mercados, ante la cual México se encuentra en un proceso de apertura comercial total, particularmente con Estados Unidos y Canadá.

Con el TLC, se presenta para las empresas la posibilidad de aumentar su mercado competitivo, pero también se presenta la realidad de saber que deben modernizarse o desaparecerán por completo. Las empresas se encuentran a la expectativa de lo que puede o no suceder, y esperan el ingreso de importantes flujos extranjeros de dinero, que permitirán a nuestro país tener una reactivación económica.

México ha sufrido una desaceleración en la economía, la cual ha provocado una gran falta de liquidez, así como un fuerte desempleo, entre otras cosas. Las empresas han sufrido mucho con la cobranza de sus ventas, además de no estar vendiendo lo que esperaban, trayendo como consecuencia la liquidación masiva de personal, para así, disminuir los costos que las mismas están emitiendo.

En un ambiente como el actual, toman una gran importancia las empresas que cuentan con los recursos para hacerle

frente a estas dificultades, quedando en una posición de gran ventaja sobre las demás. Mientras que las otras empresas tienden a utilizar los financiamientos que los bancos y otras instituciones les pueden otorgar, entre los cuales encontramos los créditos bancarios, o bien, los arrendamientos financieros.

El Arrendamiento Financiero es utilizado, principalmente, para la adquisición de activos como maquinaria, equipo de transporte, equipo de oficina, etc. Este financiamiento es vital en un contexto de competencia internacional; las empresas lo están utilizando para la modernización de sus plantas productivas y es, sin duda alguna, una excelente forma de financiar dichas inversiones.

En el desarrollo de este trabajo, nos adentraremos en lo que es el arrendamiento en general, sus antecedentes, los bienes que son sujetos del mismo, así como los tipos de arrendamiento que existen. Se buscará fijar el marco legal, fiscal, contable y financiero bajo el cual estará regido este financiamiento.

Posteriormente, analizaremos el arrendamiento como una fuente de financiamiento y veremos algunas de las diferentes herramientas financieras con las que cuenta la empresa, tanto internas como externas, en el corto y el largo plazo.

Más adelante, profundizaremos en la empresa pequeña, parte fundamental de este trabajo, atendiendo sus factores favorables y desfavorables, para así ver como se clasifican en virtud del sector en que se encuentren ubicadas, siendo estas públicas o privadas.

Finalmente en el caso práctico, se procurará dar a las empresas las herramientas necesarias y los pasos a seguir para que las mismas obtengan un arrendamiento financiero, así como las consideraciones en que deben incurrir para tomar una decisión adecuada en cuanto al uso o no de este tipo de financiamiento. Todo esto estará respaldado por los anexos, en los cuales podremos ver la documentación utilizada por las arrendadoras para hacer el estudio de crédito necesario a las empresas.

Este trabajo nos permitirá conocer a fondo el arrendamiento financiero como un instrumento de financiamiento para la empresa, en especial, para todas aquellas empresas pequeñas del sector privado.

□ **CAPITULO 1**

CONCEPTOS GENERALES

1 CONCEPTOS GENERALES

1.1 EL ARRENDAMIENTO

En las empresas existen una serie de elementos que se conjugan de manera coordinada con el solo fin de realizar los objetivos de la misma con la mayor eficiencia. Uno de los elementos más importantes en toda empresa son los activos fijos, como por ejemplo, sus instalaciones, maquinaria y equipo etc. Lo cual nos indica que de alguna u otra forma, éstos deben ser adquiridos para que la empresa pueda funcionar. Aquí se nos presenta una doble alternativa, ya que estos activos los podemos adquirir de contado utilizando nuestros propios recursos, o bien, podemos recurrir a la adquisición de los mismos a través de alguna forma de financiamiento como puede ser el ARRENDAMIENTO.

Si optamos por la opción de desembolsar el dinero necesario para adquirir estos activos a través de nuestros propios recursos, es muy probable que en algún momento nos encontremos con una escasez de liquidez. En cambio, si utilizamos alguna fuente de financiamiento, en este caso el arrendamiento, se podrá adquirir el activo fijo sin tener que erogar una fuerte suma de efectivo. Esta es sólo una de las razones por las cuales toda empresa debería conocer el arrendamiento como herramienta de financiamiento.

1.1.1 Concepto de Arrendamiento

Existen muchas definiciones de arrendamiento, sin embargo, todas ellas tienen que estar sustentadas en la definición que da nuestro Código Civil en su artículo 2398:

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

El artículo 2399 del mismo Código nos dice:

* La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta o determinada*.

Así mismo, en el artículo 2400 nos dice:

* Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse*.

En el artículo 2401 dice:

* El que no fuere dueño de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley*.

Finalmente, en el artículo 2406 el Código dice:

El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.

En México, es muy importante mencionar primero las definiciones que maneja el Código Civil, ya que éstas son las que marcan las reglas fundamentales en las que el arrendamiento se deberá mover.

En el contrato de arrendamiento intervienen las partes o sujetos, y los objetos. Los primeros son el arrendador y el arrendatario y los segundos, el bien que se da en uso y el precio o renta. Por tanto, se puede decir que el arrendamiento es un contrato en el que intervienen dos partes: el arrendador y el arrendatario; el primero se obliga a dar al segundo el uso o el disfrute de un bien a cambio de una renta bajo las condiciones que se hayan establecido en el mismo.

Este tipo de contrato es el más comúnmente utilizado, ya que permite el aprovechamiento de bienes ajenos sin tener su propiedad, exceptuándose aquellos que prohíbe la ley y los derechos estrictamente personales; los contratos de arrendamiento de inmuebles son los que encontramos con más frecuencia. Sin embargo, casi todo el mundo ha alquilado alguna vez un coche, una bicicleta o un barco. Normalmente, los alquileres personales de este tipo son por poco tiempo; podemos alquilar un coche por un día o una semana. Pero en las empresas los alquileres más comunes son los de largo plazo, lo que nos lleva a lo siguiente: "Un contrato de alquiler que dure un año o más y que suponga una serie de pagos fijos recibe el nombre de arrendamiento".(1)

(1) BREALEY, Richard & Myers, Stewart. 'Principios de Finanzas Corporativas', Segunda Edición. Ed. McGraw-Hill. Madrid, 1988.

1.1.2 Bienes que se pueden arrendar

Las empresas recurren al arrendamiento como una alternativa para la adquisición de equipo de capital. Con frecuencia, se arriendan ordenadores, camiones, vagones de ferrocarril, aviones, barcos, etc., prácticamente todo tipo de activos. Sin embargo, considero conveniente en esta parte de la tesis tomar lo que el Código Civil del Distrito Federal considera que son los bienes susceptibles de arrendamiento, siendo estos definidos como bienes muebles e inmuebles.

Los bienes muebles los encontramos descritos en los artículos 752 a 759 de nuestro Código Civil y son básicamente los siguientes:

- Por su naturaleza: los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea que se muevan por sí mismos, o por efecto de una fuerza exterior.

- Por determinación de la ley:

Las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

Las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades, aún cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles.

Las embarcaciones de todo género.

Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieran acopiado para repararlo o para construir uno nuevo; éstos serán muebles siempre y cuando no se hayan empleado en la fabricación del mismo.

Los derechos de autor.

En general, son bienes muebles, todos los demás no considerados por la ley como inmuebles.

Los bienes inmuebles los encontramos descritos en el artículo 750 del mismo Código y son:

- El suelo y las construcciones adheridas a él;
- Las plantas y árboles, mientras estuvieran unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

- Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de manera que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente;

- Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma;

- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

- Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

- Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

- Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

- Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

- Los derechos reales sobre inmuebles;

- El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Artículo 751 del Código Civil:

* Los bienes muebles, por su naturaleza, que se hayan considerado como inmuebles, conforme a lo dispuesto en varias fracciones del artículo anterior, recobrarán su calidad de muebles, cuando el mismo dueño los separe del edificio, salvo el caso de que en el valor de éste se haya computado el de aquellos, para constituir algún derecho real a favor de un tercero*.

1.1.3 Tipos de arrendamiento

Desde un punto de vista muy general el arrendamiento se puede clasificar como civil, mercantil o administrativo según Rafael Rojina Villegas, en el Compendio de Derecho Civil, pp.230 y 231.

El arrendamiento es civil cuando el bien que es objeto de arrendamiento se refiere a inmuebles; mercantil, cuando se refiere a bienes muebles, siempre que exista especulación comercial; y administrativa, cuando se trata de bienes propios del estado y éstos sean bienes en plena propiedad. El Estado podrá ejecutar actos de dominio o de administración y entre éstos puede darse arrendamiento.

Existen otras clasificaciones del arrendamiento como lo pueden ser el financiero y el puro, mismos que tocaremos a lo largo de esta tesis con mayor profundidad; especialmente el Arrendamiento Financiero.

1.1.4 Contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento existe cuando las partes se obligan mutuamente, una a otorgar el uso o goce de una cosa y la otra a pagar por él una renta o precio que puede consistir en una suma de dinero o cualquier otra cosa equivalente que sea cierto o determinado; por tanto, deberá hacerse en forma escrita. Esto es un requisito para la validez del contrato; la falta de esta formalidad produce su nulidad y esta se extingue con su cumplimiento. En caso de que se trate de predios rústicos, el contrato se hará en escritura pública.

Se le llama arrendador a quien cede el uso o goce de un bien y arrendatario a quien lo adquiere, estos contratos pueden celebrarse por tiempo determinado o indefinido.

Cuando el bien arrendado se destina a casa-habitación, la duración mínima del contrato es de un año y normalmente no excede de diez años, para los destinados al comercio no serán mayores de quince años y para los destinados al ejercicio de una industria veinte años. Según el Artículo 2448 F del Código Civil el contrato de arrendamiento deberá contener como mínimo los siguientes puntos:

- Nombre del arrendador y del arrendatario.
- Ubicación del inmueble.
- Descripción detallada del inmueble, objeto del contrato de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso o goce del mismo, así como el estado que guardan.
- Monto de la renta.
- Mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- El término del contrato.
- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan además de las que marca la ley.

Terminación del contrato: El arrendamiento termina al cumplirse el plazo fijado en el contrato o por estar satisfecho el objeto para el cual fue arrendada la cosa. Cuando se trata de contratos por tiempo indefinido, puede concluirse a voluntad de cualquiera de las partes con previo aviso a la otra parte, puede ser por rescisión, por nulidad, por convenio expreso, por confusión, por pérdida o destrucción total del bien, por caso fortuito o fuerza mayor, por expropiación o por evicción de la

cosa dada en arrendamiento. Todo lo anterior lo podemos encontrar en los artículos del 2483 al 2496 del Código Civil.

En este primer inciso de la tesis se necesitaba tener una fuerte sustentación jurídica para dejar bien claro lo que la ley estipula para los bienes que se pueden dar en arrendamiento; así como el contrato que se lleva a cabo para que se dé el mismo, de ahí la fuerte carga legal que se presentó en esta primera parte.

1.2 EL FINANCIAMIENTO

Una empresa necesita de recursos monetarios para funcionar con eficiencia y poder alcanzar sus objetivos, recursos que serán aplicados al diario funcionamiento de ésta, denominándolos capital de trabajo; en el cual podemos mencionar algunos rubros contables como son: caja, bancos e inventarios. Además del capital de trabajo, la empresa deberá de contar con los activos suficientes para lograr los objetivos que la misma se haya planteado para un periodo determinado; estos activos deberán ser adquiridos con recursos propios de la empresa, o bien, a través de algún tipo de financiamiento externo a la misma, siendo en este punto donde el Arrendamiento Financiero entra como una Herramienta de Financiamiento para las empresas; punto en el cual profundizaremos más adelante.

Podemos decir que las empresas tienen básicamente dos fuentes de financiamiento que ya mencionamos; la primera es la interna o dicho de otra forma, el financiamiento a través de recursos propios o de capital; y la segunda que es el financiamiento a través de alguna fuente externa de la

empresa, como lo puede ser un Banco, o bien, una Arrendadora.

1.2.1 El Financiamiento Interno

El financiamiento interno es aquel que proviene de la misma empresa, o bien, de sus accionistas, de ahí que podríamos mencionar como las principales fuentes de financiamiento interno a las acciones comunes, las acciones preferentes y las utilidades retenidas. A continuación describiremos cada una de ellas.

a) Acciones Comunes: El capital común está formado por las aportaciones de capital y/o especie de los accionistas. Los accionistas comunes de una empresa, en forma colectiva, poseen la compañía y asumen el riesgo final relacionado con la propiedad. Sin embargo, su responsabilidad está limitada al importe de su inversión. Las acciones comunes no tienen vencimiento final, de ahí que los tenedores pueden vender sus acciones en el mercado secundario. Los accionistas tienen derecho de participar en las utilidades residuales de la compañía si se pagan dividendos en efectivo. Sin embargo, como dueños sólo tienen un derecho residual sobre los activos en caso de liquidación.

b) Acciones Preferentes: Estas son una forma de financiamiento que combina características de la deuda y de las acciones comunes. De ahí que estas acciones representen una parte del capital social de una compañía, pero a diferencia de las acciones comunes, tienen su rendimiento o dividendo garantizado. A cambio de este privilegio tienen limitaciones en la participación de la administración de la empresa. Se utilizan en los casos en que

no se deseé o no se puedan aumentar los pasivos de la empresa y los actuales accionistas no quieran perder o compartir el control sobre la misma. Aún cuando la acción preferente tiene un dividendo estipulado, el pago real del mismo está a discreción del consejo de administración de la compañía. Sin embargo, se les deben pagar antes sus dividendos que los dividendos de las acciones comunes.

c) Utilidades Retenidas: Aquellas utilidades que queden después del pago de impuestos y de dividendos, son utilidades que retiene la empresa para uso de la misma en capital de trabajo o inversión en activos, y forma parte del patrimonio de la misma.

Las fuentes mencionadas son muy importantes para la empresa, y al ser utilizadas adecuadamente evitarán que la empresa tenga que obtener excesivos financiamientos externos; que pueden ser muy costosos y que no siempre son los mejores, pero si los únicos en el caso de que las empresas no retengan sus utilidades o los accionistas no invierten más dinero en las mismas.

1.2.2 El Financiamiento Externo

Este tipo de financiamiento proviene, como su nombre lo dice, de las fuentes externas de recursos con las que cuentan las empresas, algunas de las más importantes fuentes son los proveedores; los pasivos a corto y largo plazo, entre los que podremos encontrar: los préstamos bancarios, las obligaciones y el factoraje, entre otros; sin olvidarnos del arrendamiento, considerado como una fuente de financiamiento externo de la empresa. A continuación trataré de explicar brevemente cada uno de los anteriores.

1.2.2.1 Fuentes de Financiamiento Externo de Corto Plazo

Se consideran fuentes de corto plazo aquellas cuya duración es menor a un año, entre ellas encontramos:

a) Proveedores.

Esta fuente de financiamiento tiene dos puntos importantes; el primero está dado por los plazos que los proveedores suelen dar a sus clientes para pagarles la mercancía, siendo lo importante en este punto, el hecho de que a mayor plazo se nos otorgue mayor tiempo tendrá la empresa en transformar la materia prima en producto terminado, y a su vez, vender el producto y obtener los recursos necesarios para pagarle a sus proveedores. De ahí que sea una fuente de financiamiento muy interesante y comúnmente utilizada por muchas empresas.

Pero todo esto también tiene su otro lado de la moneda, ya que los proveedores que a su vez se necesitan hacer de recursos, suelen otorgar descuentos por pronto pago a las empresas que por su liquidez lo puedan realizar. Esto hace también, que esta fuente de financiamiento nos de la posibilidad, si tenemos los recursos, de obtener mejores descuentos en la compra de la materia prima, disminuyendo así los costos que tiene la empresa.

b) Préstamos Bancarios de Corto Plazo.

Las empresas en su flujo diario de efectivo, denominado Capital de Trabajo, suelen tener necesidades de liquidez en algún momento, especialmente en el corto plazo; siendo esta la razón que las empuja a obtener un préstamo bancario de

este tipo. La manera de obtenerlo es solicitándolo a una institución bancaria, misma que analizará el crédito, y si su veredicto es positivo, asignará los fondos a la empresa, exigiéndole a cambio el pago de unos intereses. Los Bancos suelen pedir reciprocidad de parte de las empresas para asegurar el otorgamiento del crédito, haciendo que la empresa maneje sus chequeras y excedentes de tesorería con el banco en cuestión. El beneficio que la empresa obtiene por esta relación son las tasas preferenciales que le otorga el banco.

c) Factoraje

La premisa fundamental del factoraje, es la adquisición de cuentas por cobrar, de parte de una empresa llamada factor, a cambio de proporcionar liquidez inmediata a la compañía cedente de estas cuentas. Esto evita, a la empresa cedente, mantener activos monetarios y le da la posibilidad de incorporarlos rápidamente a su actividad productiva; la operación se realiza mediante el descuento del documento en el que el factor obtiene su ganancia. Esta es una fuente de financiamiento de corto plazo que poco a poco se está poniendo de moda en nuestro país por las ventajas que presenta para las compañías que necesitan liquidez y tienen cuentas por cobrar que el factor está dispuesto a tomar por el riesgo que esto implica. El riesgo que asume el factor es pieza clave en este tipo de financiamiento y profundizaremos en ello más adelante.

1.2.2.2 Fuentes de Financiamiento Externo de Largo Plazo

Las fuentes de largo plazo en los países como EUA e Inglaterra se consideran aquellas mayores a 5 años; sin embargo, en México, podemos decir que cualquier

financiamiento que supere el año se puede considerar a largo plazo para efectos de simplificar la división de las fuentes de financiamiento. Entre las principales fuentes de largo plazo podemos encontrar las siguientes:

a) Las Obligaciones

Es una alternativa de financiamiento de largo plazo para las empresas, ya que al emitir éstas, el público inversionista recibe un atractivo rendimiento sobre su inversión, y por otro lado la empresa que las emite se hace de recursos a largo plazo, siendo su costo considerablemente menor que el de pedir un préstamo al banco. Este tipo de títulos son muy comunes cuando las empresas necesitan recursos a un plazo mayor de tres años y generalmente son por montos fuertes de dinero, los cuales serán utilizados por la empresa que las emitió para el logro de sus objetivos.

Hay obligaciones Privadas y Públicas, las primeras son colocadas entre los accionistas y no requieren de autorización; y las segundas son colocadas a través de las Casas de Bolsa y requieren de un permiso.

b) Los Créditos Bancarios de Largo Plazo

Estos créditos los otorgan las instituciones bancarias y tienen la característica de ser contractuales y a un año, siendo los activos de la empresa garantía para otorgar el préstamo. Este tipo de crédito es muy seguro para los bancos, ya que si por cualquier motivo la empresa no puede pagar, el banco vende los activos de la misma y recupera su dinero a como dé lugar. Sin embargo, la empresa podrá solicitar este tipo de crédito al banco cuando lo necesite, hasta el monto que el

banco considere que valen los activos que esta hipotecando, cuando el crédito es hipotecario.

En otros casos el banco revisa la situación financiera de la empresa y otorga el crédito hasta el monto que la misma puede aguantar sin crearle problemas en su flujo de efectivo, permitiéndole al Banco cobrar sus intereses sin ningún problema.

c) El Arrendamiento Financiero

Al respecto podemos decir que este tipo de financiamiento, del cual seguiremos hablando a lo largo de toda la tesis, es considerado un financiamiento de largo plazo, ya que los plazos comunes para el mismo en las diversas instituciones que lo proporcionan son: 12, 18, 24 y 36 meses, pudiéndose, inclusive, hacer arrendamiento de mayor plazo.

En este tipo de financiamiento, la empresa no tiene que sufrir una hipoteca sobre sus bienes, y es utilizado para financiar la compra de activos fijos para la misma.

1.3 LA EMPRESA PEQUEÑA

En el ambiente financiero podemos considerar la definición que da Nacional Financiera para la pequeña empresa como la más acertada, de ahí que será ésta la que utilizaremos para efecto de esta tesis. La definición es la siguiente:

*Aquella empresa que cuente con un número de empleados que no supere los 100 y que no sea menor a 16, o

blen, que sus ventas anuales sean superiores a los 370 millones de pesos e inferiores a los 4,000 millones de pesos.*

Algunas otras características que podemos encontrar en este tipo de empresas son las siguientes:

- Un capital social repartido entre unos cuantos socios mismos que con frecuencia pertenecen a la misma familia; esto, cuando no se halla en manos, casi en su totalidad, de una sola persona física, a la cual se le suele llamar el patrón, por ser el único dueño del negocio.

- Una administración que es considerada por muchos como poco profesional, ya que es común el encontrar que el dueño del negocio a su vez es el administrador único del mismo; aunque pueda tener mucha experiencia, se hace lo que el dice y no hay una administración profesional que vea por la empresa en vez de ver por su beneficio personal.

1.3.1 Factores Favorables de la Pequeña Empresa

Entre los elementos más importantes de la pequeña empresa podemos encontrar los siguientes:

a) Contacto Directo con los Clientes

Pocas cosas hacen sentir mejor a un cliente que el saber que es atendido por el dueño, pues así están seguros de que los productos y servicios que reciben son lo mejor que puede ofrecer el negocio.

b) Agilidad de Decisiones

Alguna vez escuché en una cátedra que el expositor decía: 'si quieres que algo no se realice, encárgaselo a un comité'. Esto no sé quién lo dijo por primera vez, pero de lo que sí estoy seguro, es que las empresas grandes están en gran desventaja en este sentido con respecto a las pequeñas, puesto que en éstas, basta con que el dueño tome la decisión para que todo se haga a la brevedad posible. La agilidad de decisión de la pequeña empresa es una ventaja importante, ya que muchas veces lo que los clientes requieren es la velocidad de respuesta estando dispuestos inclusive a pagar más por este servicio.

c) Supervisión Directa

Este tipo de empresa al ser tan pequeña y contar con tan pocos empleados, nos da mayores facilidades para estar pendientes de todo lo que sucede dentro de la organización pudiendo hacer los cambios necesarios de manera oportuna.

d) Objetivos Claros y Sencillos

El pequeño empresario maneja en su mente objetivos muy concretos y entendibles; el primero de ellos es el generar utilidades. Esto nos indica que sus metas son muy claras, sabe en todo momento que quiere hacer con su empresa y hace que todos en la misma trabajen para realizarlas.

e) Formación de Equipos de Trabajo

En la pequeña empresa pocas son las personas que tienen funciones fijas; la mayoría pasan desde atender la queja de un cliente hasta estibar cajas en un almacén. Estas tareas, van uniendo a las personas, y se va creando un ambiente de

trabajo propicio para dar un mejor servicio a los clientes de la empresa; formándose equipos de trabajo que son realmente productivos y eficientes.

1.3.2 Errores Frecuentes de la Pequeña Empresa

Ahora nos toca hablar del lado negativo de la administración en este tipo de empresas, mismo que de no ser cuidado puede afectar seriamente a las utilidades. Los principales errores que se cometen son:

a) Carencia de Capacidad Empresarial

Podemos mencionar que para crear una pequeña empresa se necesitan conocimientos en el negocio que se va a emprender, actitudes de trabajo arduo y constante, y desde luego, se tiene que tener capacidad para relacionarse con todo tipo de personas con las que se encontrará el empresario a lo largo de su trabajo. Es común que las personas que inician este tipo de negocio carezcan de alguna de estas características complicándose así la existencia. Para no caer en este error, hay que darse cuenta que un buen director de empresa no siempre es un buen empresario.

b) Falta de Control

Cuando una persona inicia un negocio y todo va viento en popa, frecuentemente se cae en el error de gastar en cosas innecesarias, cayendo en una falta de control muy grande que puede perjudicar mucho a la empresa. También el crecimiento de un negocio, cuando es muy rápido, suele crear un descontrol que si no se detecta a tiempo llevará al negocio a la ruina.

c) Las Limitaciones de Recursos Financieros

Este punto es realmente importante, ya que en la actualidad estas empresas difícilmente obtienen los créditos necesarios para lograr su crecimiento. Más adelante hablaremos con más profundidad de las oportunidades que se están presentando para éstas, a fin de que puedan obtener el financiamiento necesario para su crecimiento.

d) Mala Selección de Personal

Los dueños de este tipo de empresa con frecuencia contratan personal poco calificado, ya que le pagan poco y cuando se dan cuenta del error tan grande que cometieron es quizás demasiado tarde.

e) El Hombre Orquesta

El dueño muchas veces en el afán de que todo se haga como el quiere acaba haciéndolo todo el mismo y llega el momento que esto es simplemente imposible; el negocio se viene a bajo sin remedio por no haber delegado responsabilidades.

Como conclusión a este punto podemos decir que ante los cambios que está sufriendo el mundo entero, la pequeña empresa es una parte muy importante en la sociedad de cualquier país, especialmente en México. Estas empresas tienen grandes oportunidades siempre y cuando hagan las cosas lo más profesionalmente posible y procuren no caer en los errores que hemos mencionado a lo largo de este punto. Por todo esto, y por el futuro que se le augura a este tipo de empresas, tomé la decisión de realizar esta tesis, tomando

como objetivo, que el pequeño empresario conozca las fuentes de financiamiento a las que es sujeto, especialmente, la del Arrendamiento Financiero.

1.4 EL SECTOR PRIVADO

En el Inciso anterior hablamos sobre la empresa pequeña, sin embargo, para entenderla a fondo hay que profundizar en ella un poco más; es por eso que en este punto trataremos de definir lo que es la empresa privada a diferencia de la pública, para lo cual podemos decir que existen tres sectores bastante bien definidos:

1.4.1 El Sector Público

Entendemos por empresas pertenecientes a este sector, todas aquellas con actividades consideradas por el gobierno como prioritarias para la nación. Como ejemplo de este tipo de actividades podemos mencionar: La infraestructura, energéticos, comunicaciones, etc..

Cabe mencionar, que el gobierno intervino por muchos años en empresas en las que no tenía porque participar, ya que su actividad no era prioritaria para la nación; sin embargo, como muchas de ellas estaban en quiebra, el gobierno tomó posesión de ellas para que no se perdieran los trabajos, logrando por una mala administración, hacerse de empresas ineficientes y que tenía que estar subsidiando por el solo hecho de que la gente no perdiera su empleo. En la actualidad, el gobierno se ha dado cuenta del terrible error que cometió, el cual requería de inversión no propia de un gobierno. Poco a poco, en estos últimos años se ha ido quitando

responsabilidades al desincorporar un gran número de empresas; vendiendo las mismas, o bien, liquidándolas; tal es el caso de la reprivatización de muchas paraestatales que tanto revuelo ha causado en nuestros días.

1.4.2 El Sector Mixto

En éste podemos encontrar empresas en las que el gobierno participa como accionista en un porcentaje determinado y los particulares participan con el resto de las acciones. Aquí tenemos un ejemplo muy claro, los bancos; ya que éstos en un principio fueron totalmente de los particulares y después pasaron a ser sociedades nacionales de crédito, controladas por el gobierno quien poseía la mayoría de las acciones. Actualmente están regresando al poder de los particulares, aunque en algunos casos el gobierno todavía conserva cierto número de acciones; sin embargo, el control de la mayoría pasó, una vez más, a manos de los empresarios privados.

En este sector mixto vamos a incluir también aquellas actividades que aunque son prioritariamente realizadas por el gobierno, éste las ha ido concesionando a los particulares. Como ejemplo podemos mencionar la construcción de nuevas carreteras como la de Acapulco, en la cual participaron varios grupos de empresas privadas y por otro lado, el gobierno también dio su apoyo para que ésta pudiera ser terminada y cumplir con su función.

1.4.3 El Sector Privado

Finalmente nos encontramos con el sector privado, el cual está constituido por todas aquellas empresas en las que el gobierno no tiene participación; sino que están en poder de empresarios particulares.

Para adentrarnos más en este punto vamos a dividir al sector privado en:

1.4.3.1 El Sector Industrial

El sector privado de la industria tiene muchas divisiones importantes, sin embargo, podemos decir para generalizar, que la industria es aquel sector en el que existe una serie de transformaciones de diversas materias primas para dar como resultado un producto terminado.

Relacionando este punto con el del financiamiento, podemos decir que este tipo de empresas necesitan del financiamiento a corto plazo para la adquisición de sus materias primas y para su capital de trabajo; y necesitan del financiamiento a largo plazo, como lo es el arrendamiento, para la adquisición de los activos fijos con los que transformará la materia prima. Algunos ejemplos de la industria podrían ser: La industria farmacéutica, la química, la textil, la acerera, etc...

1.4.3.2 El Sector Comercio

El sector privado del comercio es aquel en el que no existe una transformación de materia prima, sino más bien una distribución masiva de lo que la industria produce, haciendo que sus productos lleguen a todos los consumidores; de ahí

que podríamos mencionar como la función principal del comercio, el servir como intermediario entre los productos que produce la industria y los consumidores, en pocas palabras hablamos de la operación de compra-venta.

El financiamiento en este tipo de empresa se utiliza, si es a corto plazo, para adquirir inventarios de producto terminado de las diversas industrias; y si es a largo plazo, para la infraestructura de sus empresas. Como ejemplo podemos mencionar a las cadenas de auto servicios como Aurrera, Comercial Mexicana, Gigante etc..

1.4.3.3 EL Sector Servicios

En este sector como su nombre lo dice se encuentran todas aquellas empresas privadas que prestan cualquier tipo de servicios. Como ejemplos podemos poner a las arrendadoras financieras que prestan el servicio del arrendamiento financiero, a los factorajes, o bien, los bancos, hoteles, seguros, etc.

El financiamiento en este tipo de empresas en el corto plazo se utiliza para capital de trabajo; y en el largo plazo lo utilizan para adquirir activos fijos. En el caso de las arrendadoras debemos entender la fuente de sus recursos para entender el tipo de servicio financiero que otorgan. Esta obtención de recursos la realizan las a través de tres fuentes principales:

- a)Préstamos Bancarios de corto plazo
- b)Cobranza de los arrendamientos otorgados
- c)Emisión de Obligaciones

La mezcla de estas tres fuentes de financiamiento dará como resultado un costo ponderado de sus fondos; base que se utiliza para calcular las tasas de colocación de los créditos, punto importante en la prestación del servicio.

1.5 CALIDAD EN EL SERVICIO

He querido tocar este punto, ya que para mí es fundamental que siendo las arrendadoras Financieras empresas de Servicios del Sector Privado en su mayoría, el hecho de que se busque dar un buen servicio a los clientes es un punto esencial en el éxito que las mismas puedan tener.

Por mucho tiempo las arrendadoras no se preocuparon por dar un buen servicio, ya que como son empresas que otorgan créditos, es decir, que prestan dinero, pensaban que tenían el mundo a sus pies y muchas veces se daban el lujo de tratar de manera indiferente a los clientes y exigirles demasiados requisitos para otorgarles el crédito.

En la actualidad, este sector está muy competido y lo que va a hacer la diferencia en un futuro será sin lugar a duda el servicio que se le otorgue a los clientes.

Este servicio se deberá dar en todos sentidos; no sólo en el hecho de otorgarles una buena tasa, punto muy importante pero no el de mayor importancia, sino en el hecho de darle a los clientes una atención personalizada con la cual se busque satisfacer las necesidades de nuestro clientes en el momento oportuno, y además, con el menor costo posible.

Considero que ante un Tratado de Libre Comercio con los Estados Unidos y Canadá nuestro sector financiero se tendrá que volver más eficiente y buscar dar un servicio profesional a sus usuarios, ya que de lo contrario es muy probable que nos coman el mercado las empresas americanas o canadienses que están acostumbradas a ser eficientes y ven en nuestro país una gran posibilidad de expansión de sus redes de servicios financieros, y desde luego, un gran potencial para hacer negocio.

1.6 EL SUJETO DE CRÉDITO Y SUS CARACTERÍSTICAS

Prácticamente cualquier persona física o moral que tenga la capacidad jurídica y económica, puede ser elegible para celebrar una operación de arrendamiento; independientemente de su naturaleza o forma de constitución, actividad económica que desarrolle, localización geográfica o tamaño de la empresa.

Sin embargo, para que se puedan ejercer los beneficios fiscales que la ley permite al adquirir activos mediante arrendamiento financiero o puro, debe de tratarse de personas físicas con actividad empresarial o de causantes mayores, a fin de poder acreditar el IVA que genere la operación, así como depreciar los bienes arrendados y deducir los intereses en el caso del arrendamiento financiero, o bien, deducir el total de las rentas cuando se trate del arrendamiento puro.

1.6.1 El Sujeto de Crédito o Arrendatario

Algunas características para que una persona pueda ser sujeto de crédito son:

a) Tener experiencia en la actividad económica que realiza.

b) En el caso de empresa de nueva creación, los socios y el personal directivo y técnico, deberán contar con experiencia en el ramo en que se encuentre la empresa.

c) Que la empresa o proyecto que emplearán los bienes objeto de arrendamiento sean viables, desde el punto de vista económico, técnico y financiero, es decir, que tengan una probabilidad razonable de penetrar en el mercado, cuenten con la infraestructura física y tecnológica adecuada y sean económicamente rentables.

d) Que cuenten con experiencias crediticias positivas, así como con una posición y estructura financiera sana, congruente con el monto del crédito solicitado.

e) Estar en posibilidades de ofrecer garantías que respalden la operación, en función de las características y grado de riesgo de la empresa y/o proyecto.

Estas características no son limitativas, sino más bien enunciativas, ya que pueden existir otros factores importantes, o bien, se pueden pasar por alto algunos de los antes mencionados; de ahí que los puntos anteriores nos servirán única y exclusivamente como una guía general de los

requisitos que deberá cumplir la persona para ser sujeto de crédito.

Además de lo antes mencionado, podemos decir que existen cuatro elementos fundamentales en el estudio del crédito:

a) Elementos Personales

Para poder hacer un buen estudio a un sujeto de crédito necesitamos antes que nada solicitarle a nuestro cliente información acerca de su experiencia en el ramo en que se encuentra, los años de constitución de la compañía, la experiencia de las personas que trabajan en ella, una breve historia de como surgió la empresa y lo que ha logrado hasta la fecha, así como los planes futuros de la misma.

En este punto, es muy importante, el tratar de conocer más a cerca de la ética del dueño del negocio y/o sus administradores, ya que como dice un dicho mexicano: "Por los zapatos se conoce a la persona"; en una empresa podemos decir que la moralidad que pueda tener ésta, será similar a la de su dueño, o bien, a la de las personas que la manejan. Aquí tenemos que conocer un poco más sobre las personas que administran el negocio, y como ya se mencionó, sus experiencias anteriores, de preferencia ligadas al ramo en que se encuentra la empresa.

Toda la información anterior se le solicita a los sujetos de crédito puesto que sirve como refuerzo al estudio de los números, del cual hablaremos más adelante, además de que en muchos casos el hecho de que una persona respetable solicite un crédito lo hace mucho más viable en términos generales.

b) Elementos de Mercado

Otro tipo de información que se le solicita a los clientes es la del mercado, en la cual lo que se busca principalmente es conocer el ramo en el que se encuentra la compañía, así como los productos que ésta maneja, que serán en gran medida, los que hagan que pueda salir adelante en este mundo tan competido en el que vivimos.

Toda esta información ayuda al analista de crédito a conocer más a la empresa y a darse cuenta del éxito o fracaso que la misma puede tener con los productos que maneja, para lo cual el analista debe estar bien informado sobre los cambios que están sufriendo todos los sectores empresariales; así como los posibles sucesos de tipo político que puedan afectar al país donde se encuentre la empresa. Como ejemplo de lo anterior tenemos el Tratado de Libre Comercio entre Estados Unidos, Canadá y México, el cual puede ser un arma de dos filos, si bien puede permitir que las empresas tengan nuevos éxitos, también puede causar sus fracasos.

c) Elementos Financieros

Este elemento es uno de los más importantes, ya que los números nos dan una situación real de la empresa por fría que ésta pueda ser.

En este punto el ejecutivo de crédito requiere de información muy específica como lo son los estados financieros y las relaciones analíticas de los dos últimos ejercicios de la empresa, así como la información financiera más reciente del ejercicio actual. Esto con la única finalidad

de ver el desarrollo que ha tenido la empresa en los últimos años aunado al que está teniendo en el momento de hacerle el estudio.

Mencioné el hecho de que esta parte del estudio es muy fría, ya que aquí sólo se analizan números, mismos que darán un resultado "x" por el cual sabremos si la empresa es sujeto de crédito o no.

Una vez terminado este análisis, los resultados se presentan a un comité que toma en cuenta tanto los aspectos cualitativos como los elementos personales y de mercado; y por otra parte, los aspectos cuantitativos, o sea, los elementos financieros, dándose así un análisis muy objetivo de la empresa o persona sujeta del crédito.

d) El Aval

Finalmente quiero tocar el punto del aval, ya que es un requisito prácticamente indispensable en el otorgamiento de un crédito. Aquí lo más importante son los activos fijos que pueda tener el sujeto de crédito ya sea éste una persona moral o física.

El solicitar un aval tiene como objeto el dar al crédito mayor fuerza, ya que se cuenta con una mayor protección; en el caso de que el sujeto de crédito no nos pague se le puede exigir al aval que cumpla con sus responsabilidades.

Dentro de este punto encontramos dos tipos de garantías que puede presentar el aval. En primer lugar está la garantía hipotecaria, la más fuerte, ya que se tiene de por medio un bien que cubre la totalidad del crédito y que puede

ser vendido en el caso de que el sujeto del mismo no cumpla con su compromiso; este aval se solicita cuando el crédito está muy justo y se piensa que el sujeto puede caer en incumplimiento. El segundo, que es el que generalmente se utiliza en el arrendamiento, es aquel aval en el que el sujeto presenta una relación patrimonial libre de gravamen, misma que da apoyo al crédito cuando éste es viable en términos generales, y sirve para comprometer moralmente y en determinado momento físicamente a la persona que solicita el arrendamiento, la cual hará todo lo posible por cumplir con sus pagos por el temor a perder algo de su propiedad.

1.7 CONSIDERACIONES DEL ARRENDAMIENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LOS SUJETOS QUE LO INTEGRAN

En este punto se pretende lograr un entendimiento claro acerca de los distintos puntos de vista que pueden tener la arrendadora y la arrendataria acerca de los diversos factores que integran el arrendamiento. Para observarlo con mayor claridad utilizaremos el siguiente comparativo:

a) El Bien Objeto del Arrendamiento:

Por un lado la arrendadora otorga el crédito sólo para aquellos bienes que considera tienen una segunda salida, o lo que es lo mismo, que se piensa que son fáciles de vender en el caso de que se tenga que quedar con ellos por incumplimiento del contrato por parte del cliente.

Aquí, el arrendatario tiene otra forma de pensar, ya que basándose en la ley alega que cualquier activo fijo es sujeto de arrendamiento, dándose así un conflicto de intereses; por

un lado la arrendadora limita el tipo de bienes a arrendar y por otro lado, el arrendatario quiere arrendar cualquier bien que se considere como activo fijo.

b) El Plazo del arrendamiento:

A la arrendadora le conviene prestar su dinero a corto plazo, ya que de esta forma recibe una fuerte carga de intereses en un plazo relativamente corto, asegurando así el crédito, puesto que en el corto plazo es muy difícil que el cliente tenga algún descalabro y le deje de pagar a la arrendadora, disminuyendo considerablemente el riesgo de la misma. El arrendador en cambio, lo que pretende es conseguir un crédito a muy largo plazo y con una buena tasa de interés, lo cual evidentemente, no es conveniente para la arrendadora por lo antes mencionado.

c) La Depreciación del Bien Arrendado:

Este punto va íntimamente ligado con el anterior, ya que muchas veces interviene este factor en la decisión de la arrendadora de no otorgar el crédito al plazo que el cliente lo solicitó, fijando la misma, el plazo al que se deberá contratar ese bien específico del que se esté hablando. Un ejemplo claro de lo anterior lo podemos ver en el arrendamiento de equipo de cómputo, mismo que tiene una evolución constante, encontrando equipos que en un par de años se vuelven obsoletos; siendo esta la razón por la cual la arrendadora no suele dar plazos mayores de dos años para la adquisición de los mismos. Lógicamente, la contraparte, o sea, el arrendatario piensa en un plazo mayor con el menor interés posible.

d) La Obsolescencia del Equipo:

En el punto anterior comentamos que las computadoras pasan de moda muy rápido, lo cual es también un buen ejemplo para este punto; a su vez existen otro tipo de bienes, tales como la maquinaria, que con el paso del tiempo queda obsoleta, situación que el arrendatario nunca reconocerá porque no le conviene; en cambio la arrendadora al darse cuenta de ello decide no otorgar el crédito.

e) El Bien Usado o Nuevo (lease back):

El denominado lease back no es otra cosa que el arrendamiento de equipo usado propiedad del arrendatario, el cual puede ser arrendado por dos razones: la primera, y quizá la más común de ellas, es la necesidad que muchas empresas tienen de liquidez, buscando así arrendar un bien de su propiedad para obtener los fondos que desesperadamente necesita para su capital de trabajo, dejando a la arrendadora con la duda de si en un futuro no muy lejano, cuando se le termine el dinero, el cliente no va a necesitar contratar otro arrendamiento, y así sucesivamente hasta que se le terminen sus activos, cayendo en un círculo vicioso del cual no se puede salir. En cambio, la arrendadora buscará por todos los medios no dar este tipo de créditos para evitar que sus clientes caigan en cartera vencida y se tenga que proceder legalmente contra ellos. El segundo tipo de lease back es aquel en el que el cliente lo que necesita son los beneficios fiscales que se pueden obtener con el arrendamiento, en cuyo caso la arrendadora no tendrá ningún problema en otorgarle el crédito, siempre y cuando el cliente cuente con los recursos necesarios para hacerle frente al mismo.

En cuanto al equipo usado, cabe mencionar que el mantenimiento que el mismo debe tener es muy importante, ya que de lo contrario éste puede quedar inservible y provocar que el arrendatario deje de hacer sus pagos. Este punto es muy importante, e involucra una clara responsabilidad por parte del arrendatario, quien deberá de darle mantenimiento al equipo mientras dure el contrato de arrendamiento. Este es uno de los puntos por los cuales la arrendadora prefiere arrendar bienes nuevos en lugar de usados.

f) La Productividad del Bien arrendado:

En varias ocasiones, cuando el bien sujeto de arrendamiento otorga al arrendatario un beneficio producto de su uso, por ejemplo, un camión para evitarse el pago de fletes, el cliente busca utilizar este punto para pedir que se le otorgue el crédito. Al respecto la arrendadora tiene mucho que decir, porque si bien lo que dice el cliente es cierto, también se tiene que entender que la arrendadora no puede dar un crédito pensando que el bien se pagará así mismo, ya que si este sufre un accidente y deja de funcionar por algún tiempo, no podrá pagarse y se creará un problema serio. Es por esto que la arrendadora buscará otorgar créditos a aquellas personas que cuenten con los recursos suficientes para hacerle frente a la renta, sin contar con los beneficios que el bien en arrendamiento les pueda proporcionar.

Una vez que hemos identificado con claridad los conceptos fundamentales del presente trabajo, como lo son el arrendamiento, el financiamiento, la empresa pequeña y el sector privado, debemos adentrarnos en el estudio del tema principal que es el Arrendamiento Financiero. En el siguiente

capítulo estudiaremos algunos de sus antecedentes, así como los diversos tipos de arrendamiento que existen y sus diferencias; concluyendo con el marco legal, fiscal, contable y financiero del mismo.

□ **CAPITULO 2**

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CAPÍTULO 2 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

2.1 ANTECEDENTES

En los Estados Unidos de Norte América, en su lenguaje diario, se usan los términos: 'rent' para el arrendamiento a corto plazo y 'lease' para el arrendamiento a largo plazo.

Al margen de lo anterior, el 'Leasing' o Arrendamiento Financiero, como se le conoce en México, tuvo su origen, en su forma moderna, en los Estados Unidos de Norte América, donde se puso en práctica por primera vez después de la Segunda guerra Mundial, como una nueva fórmula comercial y financiera. (2)

Las compañías de 'leasing' fueron los departamentos financieros y comerciales de las propias empresas industriales o filiales de éstas, quienes vieron en el arrendamiento industrial la fórmula para dar salida a sus productos. Fueron así, los fabricantes de medios de transporte los primeros que pusieron en marcha esta nueva técnica.

Pese a lo anterior, según Dean Ross, las primeras operaciones de leasing en los tiempos modernos, se llevaron a cabo en el siglo XIX por las compañías explotadoras de los grandes ferrocarriles norteamericanos.

Posteriormente, ya en el siglo XX, fueron las sociedades americanas de telecomunicaciones, las que al decidir alquilar

(2) ELEGERS, Peter & Clark J. John. 'The Lease and Buy Decision'. The Free Press. New York, 1980. pg. 2 en adelante.

sus teléfonos en vez de venderlos, utilizaban la nueva técnica del leasing.

Las primeras sociedades de arrendamiento financiero fueron creadas en 1952 por el señor Boothe Jr., quien era el dueño de una pequeña fábrica de productos alimenticios. Dicha compañía había recibido un pedido importante del ejército norteamericano y necesitaba maquinaria adecuada para cubrir el pedido, entonces su capital era insuficiente para adquirirla, por lo que intentó arrendarla. Ello le supuso un gran esfuerzo, pero no disminuyó su empeño hasta conseguir el equipo que necesitaba; lo cual le hizo pensar que otras empresas podrían estar pasando por estas mismas dificultades y estarían deseosas de obtener este tipo de créditos para poder realizar sus operaciones. Al poco tiempo, Boothe firmó un contrato con otra empresa de productos alimenticios de California para el arrendamiento de maquinaria por un valor de \$500,000.00 dólares.

Debido a la importancia del pedido, Boothe, junto con otros tres socios, fundó la United States Leasing Corporation, primera compañía de leasing. Con un capital inicial de \$20,000.00 dólares convenció al Bank of America para que le concediera un crédito por los \$500,000.00 dólares que necesitaba para la adquisición de la maquinaria antes mencionada. (3)

Surgió así, con las primeras sociedades, una nueva modalidad de leasing, que nada tenía que ver con los fabricantes, al configurarse aquellas como agentes de éste, como intermediarios financieros, compradores y arrendadores de la maquinaria, dándose así la naturaleza del verdadero leasing, el leasing financiero.

2.1.1 Evolución y Desarrollo del Arrendamiento Financiero en México

Después del crecimiento que comenzó a tener en los Estados Unidos, esta operación trascendió las fronteras apareciendo en Europa en la década de los sesentas, arribando en primer lugar a la Gran Bretaña en 1960, para después extenderse a otros países tales como Francia, Alemania, Austria y Bélgica.

En el año de 1961, se inició el arrendamiento financiero en México. La actividad del arrendamiento se encaminó principalmente hacia el financiamiento de flotillas de automóviles y se promovió fundamentalmente como una herramienta de financiamiento con ventajas fiscales, puesto que originalmente se maneja fuera de balance y con la deducibilidad total de las rentas periódicas que los arrendatarios pagaban a las arrendadoras.

La primera arrendadora que se constituyó en nuestro país en septiembre de 1961, fue Interamericana de Arrendamientos, actualmente Arrendadora Financiera Monterrey, S.A. (4)

En la década de los sesentas, el arrendamiento financiero operó prácticamente sin legislación alguna, los casos de conflicto se resolvían con la ley aplicable al alquiler.

Para fines fiscales, como ya se mencionó, los arrendatarios deducían el valor total de las rentas mensuales que pagaban y las arrendadoras depreciaban en la vía normal los bienes de los que eran propietarias.

(3) RICO Pérez, Francisco. 'Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción a Compra'. Primera Edición. Instituto Editorial Reus. Madrid, 1974. pg. 27.

Hacia principios de los setentas se introdujeron por primera vez disposiciones fiscales, bajo las cuales la arrendadora consideraba su operación como una "compra-venta con reserva de dominio"; manejando, también para fines fiscales, el concepto de que su activo se constituía en una cuenta por cobrar, y reconociendo la diferencia entre lo cobrado y lo invertido como una utilidad fiscal, aplicándose a los resultados en forma lineal a lo largo del plazo forzoso del arrendamiento.

El arrendatario estimaba para fines fiscales, al bien arrendado como un activo fijo, sujetando a depreciación la parte que de las rentas brutas se consideraba como costo original de adquisición y amortización; como gastos financieros, la diferencia entre el valor de compra y las rentas brutas durante el plazo del contrato.

En la década de los setentas el desarrollo del arrendamiento financiero continuó, y adicionalmente se modificó la legislación fiscal relativa. En esta época se continuaron constituyendo nuevas arrendadoras financieras: Arrendadora Comermex, S.A. de C.V.;

Arrendadora Bancomer, S.A. de C.V.; Arrendadora Confia, S.A. (ahora Arrendadora Atlas S.A.) entre otras.

Para esa misma época, instituciones de gran renombre internacional se encontraban participando en el mercado del arrendamiento mexicano, entre ellas: el City Bank, Manufactures Hannover Trust, Bank of America, Chemical Bank, Societe General.

(4) HAIME Levy, Luis. 'El Arrendamiento Financiero', Ed. Fiscales Alonso. México, D.F., Abril 1979. pg. 18.

La constitución de las arrendadoras se hizo bajo la forma de coparticipación de un banco extranjero y uno nacional. Este último aportaba a la arrendadora su conocimiento del mercado local y de los fondos requeridos en moneda nacional; el banco extranjero participaba con divisas extranjeras.

En el año de 1976 se financió, vía arrendamiento, un total de mil cien millones de pesos, que al tipo de cambio de ese año representaban cuarenta y seis millones de dólares aproximadamente.

A fines de los setentas la economía mexicana empezó a caer en crisis, originando la dolarización de operaciones pasivas y activas, debido, entre otras razones, a la incertidumbre del público, a la ilusión del petróleo y a la escasez de recursos en moneda nacional. Los arrendadores actuaron en consecuencia, dolarizando su accionar.

Según afirman expertos en la materia, las arrendadoras se convirtieron en el intermediario ideal entre el gran banco extranjero y las empresas medianas y pequeñas nacionales, ya que la labor de intermediación resultaba muy útil, no para aquellas empresas que tenían el tamaño suficiente para tramitar una línea de crédito directa con bancos extranjeros, sino para las que necesitaban créditos más o menos pequeños y que, en sí mismos, no representaban casos interesantes para los bancos extranjeros.

Así fue como las arrendadoras, cumplían una función de diversificación de los créditos de los bancos extranjeros, contando con el respaldo de los nacionales.

A finales de 1981, las autoridades financieras del país tomaron la decisión de convertir a las arrendadoras financieras en organizaciones auxiliares de crédito, lo que significó el sometimiento de las arrendadoras a una regulación definida y estricta. También, las colocaba bajo la inspección y vigilancia de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros. Pero por diversos problemas, la definición de dicha regulación ocurrió hasta finales de 1983, y fue ratificada en la nueva Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito en 1984.

Para principios de 1982, casi el 90% de los pasivos y las carteras de los arrendadores estaban denominadas en dólares. La deuda total con el exterior llegaba a 650 millones de dólares.

Precisamente, en el año de 1982, se inició la crisis económica más importante en México. Bajaron los precios del petróleo, fuente principal de divisas para el país, aumentaron las tasas de interés internacionales (la deuda exterior de México alcanzaba los 80,000 millones de dólares) y hubo una fuerte salida de capitales al exterior. Esto obligó al gobierno mexicano a cerrar el mercado libre de cambios y a ajustar el valor del dólar, que llegó a cotizarse en más del 500% de lo que había valido un año antes.

Esto provocó que las carteras y los pasivos de las arrendadoras se multiplicaran en la misma proporción de los ajustes cambiarios. Debido a esto, las arrendadoras empezaron a sufrir retrasos en la cobranza de sus carteras y en algunos casos la imposibilidad práctica de la recuperación de aquellas. Adicionalmente, el mercado tuvo una caída al dejar

de ser una interesante fuente de financiamiento para el arrendatario por la propia crisis de confianza.

A mediados de 1984 la actividad del arrendamiento, en la mayoría de las arrendadoras se reversionó al sector privado mexicano.

Originalmente, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público otorgó a 25 empresas la concesión para operar como arrendadoras financieras.

Como ya se mencionó, la actividad del arrendamiento decayó en 1982 y lo mismo sucedió en 1983. En el año de 1984, este proceso se invirtió, debido a la reforma fiscal de este año, que permitía una depreciación acelerada del 75% para activos fijos nuevos, así, las empresas decidieron invertir en bienes de capital, y muchas de ellas lo hicieron por la vía del arrendamiento financiero.

También en los años de 1983 y 84, la mayoría de las empresas del país reestructuraron sus deudas con el extranjero por medio del Fideicomiso Para Cobertura de Riesgos Cambiarlos (FICORCA). Las arrendadoras financieras no fueron la excepción. La entrada a FICORCA les ahorró a las arrendadoras la pérdida por la fluctuación cambiaria, pero a cambio, les produjo una carga financiera originada por este nuevo financiamiento.

Además de lo anterior, existieron otros factores que afectaron al sector, como fueron: la interrupción del financiamiento en moneda extranjera, la recesión del producto, que contrajo las necesidades de inversión, y por ende, de arrendamiento. Ello propició una situación de falta

de liquidez y cuantiosas pérdidas, que se reflejaron en márgenes negativos de utilidad en el periodo 1982-86. Según el estado consolidado de contabilidad emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, las pérdidas acumuladas del sector ascendían a 55,048 millones de pesos a diciembre de 1986.

A partir de 1987, el sector empezó a arrojar resultados positivos, el siguiente año se permitió a las arrendadoras financieras otorgar arrendamiento puro y en 1989 se les autoriza a captar recursos del público inversionista mediante la colocación de obligaciones quirografarias.

Esta última medida ha fortalecido la operación de las arrendadoras financieras, al ampliar las posibilidades de fondeo y disminuir su costo. Las arrendadoras adquieren un nuevo perfil competitivo frente a otros intermediarios financieros, así mismo, se promueve el financiamiento a plazos más largos.

Las perspectivas para el arrendamiento son favorables en los próximos años, debido al ambiente de estabilidad y crecimiento de la economía mexicana, el cual permite estimar amplias necesidades de inversión y un aumento en la demanda de financiamiento.

2.2 TIPOS DE ARRENDAMIENTO

Aunque muchos autores se empeñan en descubrir nuevos tipos de arrendamientos, para efectos de este trabajo se utilizaran los conceptos más generales que existen al respecto y en los cuales se engloban todos los tipos de arrendamiento. Estos son: El Arrendamiento Financiero y el

Arrendamiento Puro, mismos que describiremos con mayor detalle en los puntos siguientes de este capítulo.

2.2.1 El Arrendamiento Financiero

Es una transacción mediante la cual la arrendadora se compromete a otorgar el uso o goce temporal de un bien al arrendatario, ya sea éste una persona física o moral; establecido mediante un contrato, obligándose este último a pagar una renta periódica que cubra el valor original del bien más la carga financiera, así como los gastos adicionales que estén contemplados en dicho contrato. Al vencimiento del mismo, el arrendatario tendrá que realizar cualquiera de las tres opciones que fija el Art. 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, misma que analizaremos en el punto 2.3.1 del trabajo.

2.2.2 El Arrendamiento Puro

Al igual que en la modalidad del Arrendamiento Financiero, en las operaciones de Arrendamiento Puro se establece, mediante un contrato, el uso o goce temporal de un bien, pero con la diferencia de que no existe opción terminal al finalizar la vigencia del contrato. Por tanto, la arrendadora no contrae obligación alguna de enajenar el bien, de prorrogar, ni de hacerle participe al arrendatario del importe de la venta que se haga del bien a un tercero. En el caso de que al término del contrato exista un contrato de compra-venta del bien entre el arrendador y el arrendatario, el bien tendrá que ser enajenado al valor comercial o de mercado del mismo.

2.2.3 Diferencias entre Arrendamiento Financiero y Puro

Para poder comprender mejor los dos tipos de arrendamiento antes citados, es necesario entender las diferencias que existen entre los mismos; las cuales desarrollaremos a continuación:

a) Desde el punto de vista de la renta que se paga por concepto del arrendamiento, la diferencia estriba en que para el arrendamiento puro, las rentas pactadas son en pago del uso del bien sin incluir los intereses implícitamente; sin embargo, para el arrendamiento financiero, las rentas pactadas incluyen capital e intereses y en algunos casos gastos de registro, operación, etc., en los que incurre la arrendadora.

b) En cuanto al tratamiento fiscal, debemos entender que el arrendamiento puro es tratado como un simple gasto operativo; esto quiere decir que lo que se va a deducir es toda la renta, pero como un gasto. Esto lo podríamos asemejar a la renta que se paga por el uso de un teléfono celular, en la cual el arrendatario lo que hace en su contabilidad es deducir la renta como un gasto, puesto que el teléfono no es de su propiedad ni lo será. En cambio, en el arrendamiento financiero tratamos al bien como un activo del arrendatario, mismo que está sujeto a una depreciación.

Regresando al ejemplo anterior, un teléfono celular adquirido por arrendamiento financiero se considera desde un principio como un activo del arrendatario, en virtud de que las rentas que paga le van dando poco a poco la propiedad del mismo y al final del arrendamiento tendrá la opción para quedarse con el por una cantidad simbólica; generalmente entre el 1 y el 3% del valor original del teléfono, según el plazo

que se pactó. De ahí que su deducibilidad será a través de la depreciación para la parte del capital y a través de un gasto financiero para los intereses que se cobren por el mismo.

c) Los dos tipos de arrendamiento sirven para que las personas físicas o morales no distraigan fondos que pueden utilizar en otro tipo de inversiones, en adquisiciones de bienes tanto muebles como inmuebles, mismos que forman parte de los activos fijos de las personas antes mencionadas.

d) En el arrendamiento puro no necesariamente se requiere contar con recursos que respalden la obtención del financiamiento, ya que la garantía está dada por el bien, que es propiedad del arrendador. Sin embargo, en el arrendamiento financiero es necesario ser sujeto de crédito si es que se quiere obtener el financiamiento, y para ello se tienen que tener recursos que respalden el compromiso adquirido con la arrendadora.

En la actualidad los dos tipos de arrendamiento necesitan de cierto estudio, ya que las arrendadoras puras no buscan quedarse con los bienes que arriendan, sino que quieren que el arrendatario se quede con ellos porque cada día son más sofisticados y especializados, el quedarse con ellos no sería un buen negocio para la arrendadora, dado que ésta no sabría que hacer con ellos.

e) En estricto sentido, cuando se realiza un arrendamiento puro, el arrendatario no tiene derecho a ejercer algún tipo de opción al final del mismo, ya que no existe transferencia del bien arrendado; sin embargo, en la práctica suele existir un acuerdo entre las partes, o bien, un

contrato adicional en el que se pacte que se le venderá el bien a esta persona, pero a su valor de mercado.

En el arrendamiento financiero en cambio, existen tres opciones a las que tiene derecho el arrendatario al final del contrato de arrendamiento, mismas que mencionaremos cuando hablemos de los aspectos legales del arrendamiento financiero. A diferencia del contrato de arrendamiento puro, el arrendatario sí podrá adquirir el bien al final de su contrato, y el valor que deberá pagar por el mismo en la práctica suele ser muy pequeño o inclusive en algunos casos se manejan cantidades simbólicas.

f) Aunada a las diferencias anteriores, es conveniente mencionar el hecho de que en la práctica diaria de los arrendamientos antes mencionados, el arrendamiento puro presenta una tasa de interés mayor que la que tiene el arrendamiento financiero. Esto puede tener algo que ver con las diversas fuentes de financiamiento que utilizan las arrendadoras financieras y a las que las arrendadoras puras difícilmente pueden tener acceso. Como un ejemplo podemos mencionar: créditos bancarios preferenciales, emisiones fuertes de obligaciones, la cobranza tan fuerte que tienen las arrendadoras financieras que ya tienen algunos años en el mercado, etc.

Es importante entender que cuando vamos a pedir un tipo de financiamiento debemos de estar conscientes de que existen fuentes de financiamiento más económicas que otras, situación que explicaremos en el capítulo III. Debemos comprender que cuando una empresa pequeña quiere tener acceso a ellas se le puede complicar el camino y existen

ocasiones que tienen que pagar intereses muy altos para poderse financiar.

g) Otro punto es el hecho que cuando utilizamos el arrendamiento financiero para la adquisición de un activo fijo, éste aparece automáticamente dentro de nuestro activo como ya se comentó, y por consiguiente causa el impuesto del 2% al activo. En cambio en el arrendamiento puro como no se tiene la posesión del activo, éste no causa este impuesto, el que lo tiene que pagar es el arrendador.

2.3 MARCO LEGAL, FISCAL, CONTABLE Y FINANCIERO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Para entender mejor el arrendamiento financiero, tenemos que profundizar en los cuatro puntos que se utilizan para el estudio del mismo; éstos son los siguientes:

2.3.1 El Marco Legal y Fiscal

Debemos comenzar por definir lo que es la Enajenación de Bienes; ya que el Art. 14 del Código Civil en su fracción IV nos dice: "Se entiende por enajenación de bienes: La que se realiza mediante el arrendamiento financiero."

Si atendemos a la definición que de enajenar encontramos en cualquier diccionario, entendemos que: enajenar es "transmitir a otro la propiedad de una cosa"⁽⁵⁾. Nos es muy sencillo el entender que la enajenación no es otra cosa que la venta que se realiza de un bien a otra persona, siendo

(5) GARCIA-PELAYO Ramón. Pequeño Larousse Ilustrado. Ediciones Larousse. México 1985.

este el concepto que tomaremos como válido para este trabajo.

En el punto 2.1, se mencionó que al empezar el arrendamiento financiero en México, éste operó sin legislación alguna; posteriormente, se consideró como una compra-venta con reserva de dominio. Actualmente, el arrendamiento financiero es definido en el Art. 15 del Código Fiscal que dice: "Arrendamiento financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

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 recibe el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

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

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

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

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

III.- Que se 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.

Cabe comentar que de acuerdo a lo establecido por este artículo, es importante aclarar que en ningún momento se establece un plazo mínimo o máximo, ni tampoco limita la forma en que se tendrán que efectuar los pagos, la exigibilidad de los mismos puede, por tanto, ser de acuerdo a la conveniencia de ambas partes.*

Para entender mejor las opciones finales que se dan en el arrendamiento financiero, tenemos que trasladarnos al Art. 50 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que nos dice: *Cuando en los contratos de arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará lo siguiente:

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

II.- Si obtiene participación por la enajenación de los bienes a terceros, deberá considerarse como deducible la

diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a terceros."

Otro aspecto legal importante nos lo da el Art. 7A de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en el que se nos dice que para efectos de esta ley se consideran intereses: "En los contratos de arrendamiento financiero se considera interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión".

Este punto es muy importante dado que en este tipo de arrendamiento los intereses que se paguen serán totalmente deducibles de acuerdo con la ley, siendo éstos aplicados a la contabilidad como un gasto financiero, del cual hablaremos más en el siguiente punto de este capítulo cuando toquemos el aspecto financiero y contable del arrendamiento financiero.

Cuando hablamos del contrato de arrendamiento financiero, estamos implícitamente hablando de un contrato celebrado entre dos partes; por un lado la arrendadora y por el otro la arrendataria, de ahí que sea importante mencionar algunos de los derechos y obligaciones que el contrato de arrendamiento fija para sus partes.

En primer lugar el arrendador fija la tasa de interés que se deberá pagar por el arrendamiento y el arrendatario está obligado a efectuar los pagos conforme los especifique el contrato.

En segundo lugar se fija un plazo para la operación que deberá ser respetado por ambas partes, así mismo se fijan los pagos de apertura y opción de compra del contrato, mismos

que tendrá que pagar el arrendatario en el momento oportuno. El arrendatario se debe comprometer a mantener el bien en perfectas condiciones mientras dure el arrendamiento y no haya ejercido la opción de compra. También tiene como responsabilidad el cubrir todos los gastos correspondientes a mantenimiento, seguro y costo de operación en los que incurra el bien arrendado.

2.3.2 Marco Contable y Financiero

En el manejo contable del arrendamiento financiero tenemos que tomar en cuenta varios aspectos como son: los intereses del arrendamiento, la depreciación, el componente inflacionario, el plazo de la operación, el importe de la misma etc. Para que todo esto quede más claro nos vamos a remitir a un ejemplo práctico que estará apoyado por varios anexos.

Digamos que vamos a efectuar un arrendamiento de un automóvil utilitario el cual tiene un costo de N\$100,000.00 más IVA, un plazo de 24 meses y una tasa de interés del 25.34%, éste será efectuado con fecha 2 de octubre de 1991. Este ejemplo lo encontraremos en los anexos I AL IV que se encuentran al final de este capítulo, en donde podremos ver con claridad los movimientos tanto contables como fiscales que se siguen en este tipo de arrendamiento.

En el anexo I podremos observar la tabla de amortizaciones, en la cual se nos indica mes a mes la parte de capital que se está pagando, la parte de intereses que se cobran cada mes, el total de la renta mensual que se tendrá que pagar a la arrendadora por el arrendamiento antes mencionado, y finalmente, los intereses devengados al final de cada año.

En seguida encontramos un Índice Nacional de Precios al Consumidor que fue estimado para poder calcular la actualización de la depreciación del bien arrendado. Esta se muestra en el anexo II, en el cual podemos observar cuanto se puede deducir vía depreciación en cada ejercicio,, así como los ahorros fiscales que esto implica.

A continuación se muestra el cálculo del componente inflacionario que se utilizará para obtener el interés deducible de cada ejercicio, mismo que se encuentra contenido en el anexo III. Finalmente, en el anexo IV podemos observar un cuadro resumen del ahorro fiscal que se da con un arrendamiento financiero en las condiciones en que se planteó para este ejemplo.

Analizando un poco más a fondo el registro contable, podemos decir que éste será el siguiente:

1) El registro inicial:	
Activo fijo	100,000,000
Intereses por Amortizar	28,501,429
Cuentas por Pagar	128,501,429
2) El IVA original de la factura:	
IVA Acreditable	10,000,000
Bancos	10,000,000
3) El registro contable del pago de la renta:	
Cuentas por Pagar	5,354,226
Bancos	5,354,266
4) El registro de los intereses:	
Gastos por Intereses	2,111,667
Intereses por Amortiza	2,111,667
5) La depreciación del ejercicio:	
Gtos. Dep. del ejercicio	2,698,667
Rva. Depreciación del Ejercicio	2,698,667

Una vez analizado el arrendamiento Financiero desde los puntos de vista legal, fiscal, financiero y contable, nos podemos dar cuenta de la importancia que éste puede tener para las empresas; por lo que en el siguiente capítulo veremos el arrendamiento financiero como herramienta de financiamiento para la pequeña empresa del sector privado, profundizando en las ventajas y desventajas financieras que este tipo de financiamiento tiene para las empresas.

ANEXO I
TABLA DE AMORTIZACION

MES	SALDO	AMORTIZACION	INTERES	RENTA	INTERES
	INSOLUTO	DE CAPITAL		MENSUAL	DEVENGADO
	N\$ 100,000 00				
1	96,757 44	3,242 56	2,111 67	5,354 23	
2	93,446 41	3,311 03	2,043 20	5,354 23	4,154 86
3	90,065 46	3,380 95	1,937 28	5,354 23	
4	86,613 12	3,452 34	1,901 88	5,354 23	
5	83,087 87	3,525 25	1,828 98	5,354 23	
6	79,488 18	3,599 69	1,754 54	5,354 27	
7	75,812 48	3,675 70	1,678 53	5,354 27	
8	72,059 16	3,753 32	1,600 91	5,354 27	
9	68,226 59	3,832 58	1,521 65	5,354 27	
10	64,313 08	3,913 51	1,440 72	5,354 27	
11	60,316 93	3,996 15	1,358 08	5,354 27	
12	56,236 40	4,080 53	1,273 69	5,354 27	
13	52,069 69	4,166 70	1,187 53	5,354 27	
14	47,815 01	4,254 69	1,099 54	5,354 27	18,619 31
15	43,470 47	4,344 53	1,009 69	5,354 27	
16	39,034 20	4,436 28	917 95	5,354 27	
17	34,504 24	4,529 05	824 27	5,354 27	
18	29,878 63	4,625 61	728 62	5,354 27	
19	25,155 34	4,723 29	630 94	5,354 27	
20	20,332 31	4,823 03	531 20	5,354 27	
21	15,407 44	4,924 88	429 35	5,354 27	
22	10,378 57	5,028 87	325 35	5,354 27	
23	5,243 50	5,135 07	219 16	5,354 27	
24		5,243 50	110 73	5,354 27	5,727 26
TOTALES			28,465 43	128,502 18	28,501 43

INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

(ESTIMADO)

MES	% MENSUAL	1991	1992	1993	1994	1995
INPC AÑO ANTERIOR		10,000.00	11,539.00	13,315.00	15,364.00	17,728.00
ENERO	1.20	N\$ 10.24	11.67	13.48	15.55	17.94
FEBRERO	1.20	10.24	11.82	13.64	15.74	18.16
MARZO	1.20	10.36	11.96	13.80	15.92	18.37
ABRIL	1.20	10.49	12.10	13.97	16.12	18.60
MAYO	1.20	10.62	12.25	14.13	16.31	18.82
JUNIO	1.20	10.74	12.40	14.30	16.50	19.04
JULIO	1.20	10.87	12.54	14.47	16.70	19.27
AGOSTO	1.20	11.00	12.69	14.65	16.90	19.50
SEPTIEMBRE	1.20	11.13	12.85	14.82	17.11	19.74
OCTUBRE	1.20	11.27	13.00	15.00	17.31	19.97
NOVIEMBRE	1.20	11.40	13.16	15.18	17.52	20.21
DICIEMBRE	1.20	11.54	13.32	15.36	17.73	20.46

ANEXO II

DETERMINACION DE LA DEPRECIACION ACTUALIZADA

	DEPRECIACION	DEPRECIACION	ISR	PTU	TOTAL
AÑO	ACTUALIZADA	EJERCICIO	35%	10%	ISR+PTU
1991	N\$ 16,196.00	2,698.67	944.53	266.67	1,211.20
1992	17,602.08	17,602.08	6,160.73	1,600.00	7,760.73
1993	20,310.95	20,310.95	7,108.83	1,600.00	8,708.83
1994	23,436.70	23,436.70	8,202.84	1,600.00	9,802.84
1995	27,043.48	27,043.48	9,465.22	1,600.00	11,065.22
TOTALES		91,091.87	31,882.16	6,666.67	38,548.82

CALCULO DEL COMPONENTE INFLACIONARIO

	SALDO INSOLUTO	FACTOR DE AJUSTE	COMPONENTE INFLACIONARIO MENSUAL	COMPONENTE INFLACIONARIO ANUAL
1	N\$ 100,000.00	1.20	1,200.00	
2	96,757.44	1.20	1,161.09	2,361.09
3	93,446.41	1.20	1,121.36	
4	90,065.46	1.20	1,080.79	
5	86,613.12	1.20	1,039.36	
6	83,087.87	1.20	997.05	
7	79,488.18	1.20	953.86	
8	75,812.48	1.20	909.75	
9	72,059.16	1.20	864.71	
10	68,226.59	1.20	818.72	
11	64,313.08	1.20	771.76	
12	60,316.93	1.20	723.80	
13	56,236.40	1.20	674.84	
14	52,069.69	1.20	624.84	10,580.82
15	47,815.01	1.20	573.78	
16	43,470.47	1.20	521.65	
17	39,034.20	1.20	468.41	
18	34,504.24	1.20	414.05	
19	29,878.63	1.20	358.54	
20	25,155.34	1.20	301.86	
21	20,332.31	1.20	243.99	
22	15,407.44	1.20	184.89	
23	10,378.57	1.20	124.54	
24	5,243.50	1.20	62.92	3,254.64
TOTALES			16,196.55	16,196.55

ANEXO III

INTERESES DEDUCIBLES

AÑO	1991	1992	1993	1994
INTERES A CARGO	N\$ 4,154.86	18,619.31	5,727.26	0.00
COMPONENTE				
INFLACIONARIO	(2,361.09)	(10,580.82)	(3,254.64)	0.00
INTERES DEDUCIBLE	1,793.77	8,038.49	2,472.62	0.00
AHORRO ISR 35%	627.82	2,813.47	865.42	0.00
AHORRO PTU 10%	415.49	1,861.93	572.73	0.00
TOTAL AHORRO				
ISR +PTU	1,043.31	4,675.40	1,438.14	0.00
TOTAL AHORRO ISR+PTU EN LOS 4 AÑOS				7,156.85

ANEXO IV

RESUMEN DEL AHORRO FISCAL

AÑO	AHORRO ISR EN INTERESES Y DEPRECIACION	AHORRO PTU EN INTERESES Y DEPRECIACION	TOTAL DE AHORRO EN ISR + PTU
1991	N\$ 1572.35	682.15	2,254.51
1992	8,974.20	3,461.93	12,436.13
1993	7,974.25	2,172.73	10,146.98
1994	8,202.84	1,600.00	9,802.84
1995	9,465.22	1,600.00	11,065.22
	34,616.51	9,516.81	45,705.67

□ **CAPITULO 3**

**EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
COMO HERRAMIENTA DE
LA PEQUEÑA EMPRESA**

3 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO HERRAMIENTA DE FINANCIAMIENTO DE LA PEQUEÑA EMPRESA

Una vez identificado el Arrendamiento Financiero entre los diversos tipos de arrendamiento que existen, y después de estudiarlo desde el punto de vista legal, fiscal, contable y financiero, tenemos que profundizar en el mismo como una herramienta de financiamiento para las empresas. Para esto analizaremos algunas fuentes con que cuentan las empresas, viendo las ventajas y desventajas que pueden tener.

3.1 FUENTES DE FINANCIAMIENTO DE LA PEQUEÑA EMPRESA

Aunque existen muchas fuentes de financiamiento a las cuales en teoría podrían aplicar las pequeñas empresas, éstas tienen que ser realistas y conocer sus limitaciones, mismas que les impedirán en algún momento ser sujetos de crédito para algunas de las fuentes del financiamiento, como podría ser el buscar algún tipo de crédito en el extranjero a una tasa preferencial.

Lo más normal es que las empresas pequeñas busquen algún tipo de financiamiento que se encuentre a su alcance y que les ofrezca una tasa razonable por sus servicios, ya que existen muchas instituciones que prestan su dinero a este tipo de empresas cobrando unos intereses verdaderamente usureros, logrando hacer que la empresa pequeña quiebre, o bien, en el mejor de los casos, que tenga un crecimiento muy lento.

De todo lo anterior, podríamos decir que hoy en día la empresa pequeña cuenta con las siguientes fuentes de financiamiento:

3.1.1 Créditos Bancarios:

Los créditos Bancarios son el claro ejemplo de un financiamiento, ya que supuestamente están al alcance de todas las personas, sin embargo, cuando uno se pone a investigar los requisitos que los bancos requieren para poder otorgar un crédito, así como los avales que se tienen que presentar, la obtención del crédito se vuelve más difícil, pero no imposible. El banco tiene varios tipos de créditos, mismos que pueden ser solicitados por las micro empresas; así nos podemos encontrar con créditos para obtener capital de trabajo, con créditos para obtener activos fijos, etc. Lo más común en este tipo de créditos, como ya se mencionó, es el aval, que en muchas ocasiones suele pedir una garantía hipotecarla para sustentar el crédito, lo cual hace que la institución bancaria no tenga ningún tipo de riesgo. En caso de que no se cumpla con el crédito, el banco procede a rematar los bienes, que suelen cubrir en relación 2 a 1 el monto del crédito; sin embargo el banco no se dedica a la venta de inmuebles, de ahí que busque que sus clientes puedan hacer frente a los créditos, NO empresas que cuenten con muchos activos.

3.1.2 Créditos de la Banca de 2o. piso

La banca de segundo piso, denominada así por el hecho de otorgar créditos sin dar una atención directa al beneficiario, sino utilizando alguna institución, como podría ser

un banco. La banca de 2o. piso por excelencia Nacional Financiera (NAFINSA), a través de una serie de programas apoya a la micro y pequeña empresa con créditos a tasas preferenciales, los cuales ayudan a este tipo de empresas a crecer con mayor velocidad y a menor costo financiero.

En estos momentos, el programa más importante con el que cuenta NAFIN para apoyar a este tipo de empresas es el PROMYP, cuyas siglas significan: Programa para la Micro y Pequeña empresa, el cual da apoyo a este tipo de empresas a través de Bancos, Uniones de Crédito, Arrendadoras y Factorajes.

El PROMYP otorga créditos revolventes para capital de trabajo, para la compra de maquinaria y equipo, junto con sus debidas instalaciones, etc. Aunque esta forma de financiamiento suena interesante, hay que observar en la práctica el manejo que se le da, y darse cuenta de lo difícil que puede ser para una empresa pequeña el obtener un financiamiento por medio de este tipo de institución.

3.1.3 El Factoraje

El Factoraje es otra fuente de financiamiento al que tienen acceso este tipo empresas. Y su función principal es la de descontar documentos, lo cual quiere decir, que si una empresa pequeña, por ejemplo, le fabrica muebles a una empresa grande como lo puede ser Liverpool, la compañía de factoraje mediante un interés, descuenta el documento, dándole al poseedor de la factura el 80% del valor de la misma, dinero del cual puede disponer de inmediato la empresa pequeña. Este tipo de financiamiento es comúnmente utilizado por aquellas empresas que necesitan

descontar sus facturas, ya que se encuentran en algún problema de liquidez y necesitan el dinero de éstas a la brevedad posible y están dispuestas a pagar un Interés por obtenerlo.

3.2 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO DE LA PEQUEÑA EMPRESA

Después de haber hablado tanto a cerca del arrendamiento financiero, es fácil comprender porque este es considerado como una fuente de financiamiento para las empresas pequeñas. Aunado a todo lo que ya se ha dicho acerca del mismo, cabe mencionar, que el arrendamiento financiero, hoy por hoy, es considerado en México como una de las fuentes de financiamiento más importantes con las que cuentan estas empresas. En vista de que los requisitos que se necesitan para obtenerlo, así como el tiempo que tarda en otorgarse y la tasa de interés que se suele cobrar, se convierte en un instrumento de financiamiento bastante accesible para la gran mayoría de las empresas pequeñas de nuestro país.

En este capítulo sólo enunciaremos algunas ventajas y desventajas que presenta el arrendamiento financiero, ya que en el caso práctico lo que se pretende es dar a las empresas pequeñas, las herramientas necesarias para obtener este tipo de financiamiento. Se verán las comparaciones pertinentes contra otros tipos de financiamientos que de alguna forma hemos ya mencionado, mismas que quedarán mucho más claros a lo largo del caso, para que las empresas puedan escoger el tipo de financiamiento que más se apegue a sus necesidades y sepan lo que se necesita para obtenerlo, así como los lugares a los que se puede ir para solicitarlo.

3.2.1 Ventajas del Arrendamiento Financiero:

a) El Arrendamiento Financiero proporciona primero que nada una ventaja fiscal muy importante, ya que los activos arrendados son propiedad de la arrendadora, sin embargo, es la arrendataria la que los deprecia, y además, deduce la carga financiera proveniente de los intereses que se cobran por este tipo de financiamiento.

b) Otra ventaja importante es el financiamiento del 100% del costo del equipo, incluyendo costos colaterales como lo pueden ser la instalación, la importación, los fletes, etc.

c) Es importante considerar que en este particular tipo de financiamiento para la adquisición de activos fijos, el desembolso inicial que se efectúa no es muy alto, como lo podremos ver en el caso práctico, lo cual permite al arrendatario el pago de rentas módicas por un periodo largo, permitiéndole trabajar el equipo arrendado, que en muchas ocasiones se paga a sí mismo con el usufructo de su trabajo.

d) El conocer de antemano los costos involucrados en la adquisición de los equipos en arrendamiento, permite a las empresas tener una mejor planeación financiera.

e) El arrendamiento constituye un instrumento financiero adicional, que le permite a las empresas el seguir disponiendo de sus líneas de crédito tradicionales, sin exigir saldos compensatorios.

f) Las tasas de interés que se cobran son competitivas con las del mercado.

g) Al ser una compra de contado el cliente tiene la ventaja de poder obtener descuentos importantes en la adquisición de sus equipos.

h) El arrendamiento financiero no requiere forzosamente de una garantía adicional, ya que el bien arrendado se constituye como tal. Sin embargo, lo más común es que se solicite un aval que ampare la operación con un bien inmueble el cual NO se hipoteca.

i) Los plazos son muy flexibles y se amoldan a las necesidades de los clientes.

j) Existe como ya mencioné anteriormente el denominado LEASE BACK, que es un tipo de arrendamiento, que ayuda a las empresas a obtener capital de trabajo a través del arrendamiento de sus propios equipos. Esta puede ser una ventaja interesante para aquellas empresas que necesitan liquidez.

3.2.2 Desventajas del arrendamiento Financiero:

a) Una de las desventajas importantes que podríamos mencionar, es el hecho de que el arrendatario se encuentra sujeto a un contrato, que debe cumplir al pie de la letra, haciendo sus pagos oportunamente, o de lo contrario se le cobrarán intereses moratorios muy altos. Por si esto fuera poco, si arrendamos un bien a un plazo largo, este se puede volver obsoleto, y seguiríamos pagando un activo que ya no podemos utilizar.

b) El plazo del arrendamiento es forzoso, se puede optar por prepagar el mismo, pero esto tiene un fuerte costo

financiero para el arrendatario; ya que si nos damos cuenta, en una tabla de amortizaciones, primero se cobran muchos intereses y poco capital y después se cobra mucho capital y pocos intereses. Por ejemplo, si a la mitad del arrendamiento, el arrendatario decide prepagarlo, además de haber pagado ya la mayoría de los intereses, deberá pagar a la arrendadora una penalización que la misma le fijará. Siendo esto una gran desventaja.

c) Otra desventaja, pueden ser los intereses que se cobran, que en ocasiones, por el mismo fondeo de la arrendadora, pueden ser superiores a los que se suelen cobrar en el mercado. Este es un punto muy importante en la toma de decisiones de la compañía que solicite el arrendamiento, y aquí la recomendación es que se busque dentro de las arrendadoras existentes, la mejor opción, ya que en un momento determinado la diferencia de fondeo que tenga cada una de éstas, dará como resultado una mejor tasa para el arrendatario.

d) Otra desventaja importante que tiene el arrendamiento, es el hecho de que las arrendadoras son muy cuidadosas con los bienes que suelen arrendar. Si el bien que el arrendatario quiere arrendar, es un bien muy específico y especializado, muy probablemente la arrendadora no querrá tomar el riesgo de arrendarlo, puesto que la recuperación de su dinero, en el caso de que el arrendatario no pague y se le tenga que retener el bien, es sumamente difícil dada la especialización del mismo.

Una vez que hemos hablado del Arrendamiento Financiero como un instrumento para la pequeña empresa; pasaremos al caso práctico, en el cual se le darán las

herramientas para que puedan, en caso de que así lo decidan, tomar un arrendamiento financiero para la adquisición de sus activos fijos. Veremos el proceso que sigue una solicitud, así como los requisitos que la misma debe tener para que el crédito se le sea otorgado al cliente.

□ **CAPITULO 4**

CASO PRACTICO

4 CASO PRÁCTICO

Con este caso práctico se pretende dar al usuario del arrendamiento, las herramientas necesarias para que éste pueda conocer el proceso que se sigue para la obtención de un crédito a través de esta forma de financiamiento.

A lo largo de la tesis, hemos visto la importancia que tiene el arrendamiento como instrumento de financiamiento, en especial para las empresas pequeñas del sector privado. Con este caso, las empresas antes citadas, podrán tomar la decisión adecuada, en cuanto al uso o no del arrendamiento en la adquisición de un activo fijo para la empresa, y tendrán las herramientas necesarias para poder solicitar dicho tipo de financiamiento.

4.1 LA IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD EN LA EMPRESA

Este es quizás, el punto más importante en la toma de decisiones dentro de una empresa, y lo primero que debemos de identificar es la necesidad de la compra de un activo fijo para nuestra empresa. Una vez identificada esta necesidad, el empresario procede a la búsqueda del financiamiento más adecuado para la adquisición del mismo.

Entre las posibilidades que se tienen, se encuentran las siguientes:

a) El uso de recursos propios: Esta es quizás una de las primeras decisiones en las que se debe pensar, puesto que en estos momentos, los créditos están muy caros; si se cuenta con recursos propios, en muchas ocasiones es mejor la utilización de los mismos en vez del uso de un crédito caro.

La decisión del uso de los recursos propios es muy importante para aquellas empresas que cuentan con ellos por el costo que los mismos tienen para la empresa; de ahí que si se tiene el dinero disponible y no se va a utilizar para algo más importante, conviene invertirlo en la adquisición de activos, porque el costo financiero implicado en esta operación es considerablemente menor al de tomar cualquier otro tipo de financiamiento.

b) El uso del Crédito Bancario: Este siempre ha sido una forma de financiamiento para las empresas. Sin embargo, en nuestro país, en los últimos años, éste se ha convertido en un financiamiento difícil de adquirir especialmente para las empresas pequeñas, dado que los requisitos que solicita el banco, son en la mayoría de las ocasiones demasiado difíciles de cumplir por parte del solicitante. Además, por si esto fuera poco, los bancos han estado dando crédito a empresas que cuentan con garantías de por lo menos 2 a 1 en bienes raíces u otra clase de activos de fácil realización, olvidándose de si el cliente cuenta o no con el flujo de efectivo necesario para hacer frente a los compromisos que adquirió con el banco.

El crédito bancario siempre ha sido una opción y no la debemos descartar, aún cuando se convirtió en un crédito excesivamente burocrático y difícil de obtener cuando estuvo en manos del gobierno. Actualmente, esta situación se está revirtiendo debido a la reprivatización, los bancos se fijan mucho más en los flujos de las empresas que en sus activos, sin que estos dejen de ser importantes. Sin embargo, este proceso va muy lento y los créditos siguen siendo muy caros, complicados y lentos para su obtención.

c) El arrendamiento Financiero: En vista de los problemas en los que cae una empresa pequeña para obtener un simple crédito en el banco en los últimos años, el arrendamiento se ha convertido en una opción importante para las empresas que desean obtener activos fijos financiados a tasas de mercado. Es importante por todas las ventajas que se expusieron en el capítulo anterior, pero sobre todo por el hecho de que su obtención, si bien no es tan sencilla como uno imaginaría, es considerablemente más rápida y fácil que la de un crédito bancario.

4.2 LA RECAVACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Una vez que se identificó el arrendamiento financiero como la herramienta a utilizar en la adquisición de un activo fijo determinado, el proceso que se sigue es el siguiente:

4.2.1 Se Procede a Buscar la arrendadora

Este punto es muy importante para el cliente, ya que en la actualidad hay un gran número de arrendadoras, las cuales se enumeran en el Anexo I de este capítulo. Podemos observar en este anexo, el lugar en que se encuentran las diversas arrendadoras en base a sus activos totales en un momento determinado. Es importante que el cliente no se deje llevar por los números, ya que las arrendadoras más grandes como la de Bancomer, no necesariamente son las mejores, muchas veces es más fácil y rápido el solicitar un arrendamiento a una arrendadora más pequeña. Los puntos importantes en los que el cliente se debe fijar son:

La tasa de interés que ofrece, la cual está directamente relacionada con el plazo del arrendamiento.

Los diferentes plazos que otorga

Los porcentajes tanto de apertura como de opción de compra que maneja la arrendadora.

Y principalmente, la rapidez de respuesta que ofrezca la arrendadora en cuestión.

Una vez identificada la arrendadora con la que se quiere trabajar, se solicita una cotización y una cita para hacer una primera entrevista con los ejecutivos de la misma.

4.2.2 Requisar la Información Necesaria

Normalmente, se solicita a la arrendadora una cotización en base a las necesidades del arrendamiento solicitado (ver anexo II) durante la visita, se le entregará al cliente junto con una solicitud que el mismo tendrá que llenar, como lo podemos ver en el anexo III. Esta solicitud es muy importante, puesto que dará a la arrendadora la información que necesita sobre la empresa, como es:

- la dirección
- la actividad principal de la misma
- los principales accionistas
- algunas referencias bancarias y comerciales
- los principales competidores
- los datos del arrendamiento solicitado
- el destino que se le piensa dar al mismo
- mencionar la existencia de otros equipos en arrendamiento
- el aval que se propone

- los datos de las personas que deberán firmar tanto por parte del arrendatario como del aval que éste propuso

En adición a lo anterior, se debe de anexar a la solicitud lo siguiente:

- Copia de la escritura constitutiva con la debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad, últimas reformas a la misma
- Declaración de impuestos de los dos últimos años
- Comprobante de domicilio
- Ejemplar de estados financieros con antigüedad no mayor a tres meses
- Estados financieros de los dos últimos años

Todos ellos con relaciones analíticas. En el caso de no tener los estados financieros de los dos últimos años, por ser una empresa de reciente creación, se solicita una proyección financiera en la que se incluya el arrendamiento dentro del flujo de efectivo, para ver como le afectará al mismo. Esta proyección deberá estar debidamente fundamentada en supuestos reales o de lo contrario la arrendadora no podrá otorgar el crédito. El decir que los supuestos deben ser reales, nos indica que deben estar basados en algo verídico y no en meras suposiciones.

En cuanto al aval, en caso de ser una persona física, se le solicita una relación patrimonial actualizada y firmada por éste, en la que se incluya el valor de cada uno de los bienes, y si son inmuebles, el registro público de la propiedad de los mismos. Se pide un comprobante de domicilio y teléfono, y una identificación con fotografía y firma.

Una vez que el cliente cuenta con esta información, deberá mandar el paquete a la arrendadora; la cual deberá revisarla, y si ésta está completa, pasará la operación al departamento de crédito para ser estudiada.

4.3 EL ESTUDIO DE CRÉDITO

Una vez que la arrendadora recibe la información completa, se pasa al departamento de crédito para su estudio. Este se concentra en analizar los siguientes puntos:

a) Se vacían los datos más relevantes de los dos últimos años para poder hacer una comparación del desarrollo que ha tenido la empresa en esos años. Se comparan los diferentes rubros tanto del balance general como del estado de resultados.

b) Una vez que se tienen vaciados todos los datos en una tabla comparativa que podemos ver en el anexo IV, se procede a sacar la siguiente información:

- El incremento en las ventas de un año a otro
- El promedio mensual de ventas de la empresa
- El capital de trabajo con que cuenta la misma, esto surge de restarle al activo circulante el pasivo circulante. El capital de trabajo nos da el flujo de efectivo con que contaría la empresa en el caso que tuviera que liquidar todos sus pasivos en un momento determinado.
- Se checa también, la liquidez con que cuenta la empresa que sale de dividir el activo circulante entre el pasivo circulante.
- Posteriormente, se revisa el apalancamiento de la empresa que surge de dividir el pasivo total entre el capital

contable, dando como resultado el nivel de endeudamiento que tiene la empresa.

- Finalmente, se llega al Impacto que tiene el arrendamiento sobre las utilidades de la empresa, que no es otra cosa que verificar la capacidad de pago con que cuenta la empresa para hacerle frente al arrendamiento. Este resultado, surge de dividir la utilidad neta entre el número de meses que tenga el estado financiero que se está analizando.

Cabe mencionar, que la utilidad neta que se toma para calcular el impacto antes mencionado, proviene de multiplicar la utilidad antes de impuestos por .65, lo cual nos indica que en el estudio de crédito, se toman en cuenta tanto el pago del 35% de ISR como el pago del 10% de PTU, pago que toda empresa debe realizar conforme a la ley.

Paralelamente a la realización del estudio de crédito, se hace una investigación crediticia en la que se revisan los datos que el cliente proporcionó en la solicitud. Estos datos son los siguientes:

- Los generales de la empresa como son: dirección, RFC, etc.
- La estructura legal: Acta Constitutiva, Accionistas, Consejo de Administración.
- Otros negocios en los que tenga participación la empresa.
 - Datos del accionista principal de la empresa.
 - Datos sobre la situación financiera de la misma.
 - Las relaciones de crédito con que cuenta. Así como las relaciones bancarias y de seguros.

- El ramo en que se encuentra la empresa, así como las operaciones que realiza, el personal, las instalaciones, bienes raíces, maquinaria y equipo con que cuenta la misma.

La investigación crediticia la podemos encontrar en anexo V.

4.4 LA AUTORIZACIÓN

Una vez que se realiza el estudio de crédito, la operación se presenta a un Comité de Crédito para su autorización. Este suele ser muy variado; en algunas ocasiones, si el monto de la operación no es muy grande digamos unos N\$150,000.00, puede ser aprobada por el director de área; en caso de operaciones mayores, puede ser que se junten varios directores, en lo que se denomina Comité de Crédito. En éste se analizan los datos que los analistas obtuvieron después del estudio de la operación, decidiendo si la misma es aprobada o no. (ver anexo VI)

4.5 LA ELABORACIÓN DEL CONTRATO

Si la operación fue aceptada por el comité, se le da aviso al cliente para que le solicite la factura respectiva a su proveedor y se pueda proceder a la elaboración del contrato de arrendamiento. Mientras esto sucede, el cliente debe de pactar con la arrendadora las condiciones del arrendamiento, para que éstas sean incluidas dentro del contrato. Los puntos importantes a considerar son:

- La tasa de interés que se le aplicará
- El plazo deseado del arrendamiento

- El porcentaje de apertura del crédito
- La opción de compra al final del mismo

Cabe mencionar, que los puntos anteriores, ya estaban contemplados en la cotización que le presentó la arrendadora al cliente, en base a los requisitos que el mismo le solicitó, como se puede apreciar en el Anexo II. Sin embargo, el cliente pudo haber cambiado de opinión en cuanto al plazo, o bien, puede negociar con la arrendadora mejores condiciones en la tasa, en los porcentajes de apertura o en la opción de compra; por lo que se recomienda siempre una última negociación, para ver realmente como quedan las condiciones que se plasmarán en el contrato.

Una vez que ambas partes coinciden en las condiciones se procede a la elaboración del contrato y se le calcula al cliente el primer pago que deberá realizar para darle inicio. Es muy importante aclarar el hecho de que la arrendadora no pagará al proveedor la factura en cuestión hasta que el cliente haya realizado su primer pago, dando así inicio al arrendamiento. De ahí que se le recomienda al cliente que efectúe el pago lo antes posible, con el fin de agilizar los trámites de pago a su proveedor y que éste pueda entregarle la mercancía a la brevedad posible. Véase el anexo VII.

Ya que inició el arrendamiento, el cliente procede a registrarlo contablemente, como lo podemos observar en el manejo contable desarrollado en el punto 2.3.2 del presente trabajo.

ANEXO I

Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras A.C.
 Principales Indicadores Financieros
 al 31 de Enero de 1994
 (Miles de Pesos Locales)
 (Miles de U.S. \$ 13:000)

10125-011

Lugar	Arrendadora	Ingresos, Netos en Costos de Arrendamiento		Cargas		Activos		Filtraciones			
		Importe	Caracteriza Dic 93	Caracteriza Enero 94	Veces Total	Total	Capital Contable	Tasas Total	Apalancamiento	Utilidad Neta	
1	Bancomer	2,856,225	8,828	10,108	411,982	3,396,312	223,025	3,063,140	9.5	12,822	
2	Intercontinental	2,232,001	2,121	2,853	316,312	2,648,283	121,643	2,361,100	7.1	752	
3	Scotiabank	1,117,249	6,255	40,015	191,058	1,524,314	100,516	1,431,058	15.7	1,816	
4	Unicaja	1,277,951	4,508	12,518	81,532	1,278,312	232,429	1,154,512	12.2	11,592	
5	Unicaja	1,195,636	2,954	63,038	186,333	1,525,310	190,383	1,435,079	11.2	6,210	
6	Alfa	753,121	1,005	12,353	18,338	990,215	164,884	733,821	8.4	6,735	
7	Bancomer	431,147	16,018	195,178	41,157	725,274	59,299	562,263	11.1	1,914	
8	Bancomer	666,052	16,968	131,518	5,133	753,653	15,622	704,291	15.5	4,916	
9	Intercaja	655,881	0,125	18,658	16,351	712,396	45,176	614,210	11.4	3,317	
10	Intercaja	613,678	1,825	12,008	23,518	718,096	66,036	651,360	9.9	6,648	
11	Finca	653,216	2,993	7,253	122,136	791,418	81,848	618,155	7.1	7,610	
12	Unicaja	210,453	66,968	92,108	3,032	329,014	15,010	269,811	6.2	1,962	
13	Capital	451,133	61,128	242,303	21,105	542,628	41,823	479,119	22.1	4,122	
14	Capital	411,257	2,088	21,821	167,151	380,411	23,103	359,664	23.8	1,621	
15	Bancomer	130,519	10,065	31,333	33,038	201,994	41,299	156,225	10.2	2,311	
16	Comercio	685,723	9,631	31,358	22,428	461,238	3,092	451,681	50.0	8,111	
17	Bancomer	320,664	12,728	51,128	110,309	354,918	110,700	223,221	3.1	6,606	
18	Alfa	295,813	3,138	23,118	66,162	316,911	22,956	295,955	15.1	1,121	
19	Quilicura	233,225	5,228	15,938	22,252	315,225	43,197	275,962	3.1	2,022	
20	Finca	231,221	153,548	12,728	56,203	492,422	150,261	323,228	2.2	19,151	
21	Telesur	218,962	21,628	23,888	29,953	326,811	18,269	299,214	15.1	1,189	
22	Alfa	218,165	22,294	21,121	2,218	279,670	18,180	211,842	14.7	2,016	
23	Alfa	216,818	2,115	13,671	11,274	301,231	49,360	261,257	4.6	4,328	
24	Vector	259,012	6,118	7,818	32,119	291,118	63,152	232,922	1.6	4,628	
25	Bancomer	283,131	1,188	208,528	24,123	310,618	24,236	216,342	5.1	5	
26	Unicaja	240,216	1,125	11,038	21,290	243,210	37,528	215,222	6.5	2,091	
27	Bancomer	228,929	23,128	112,138	21,212	266,311	18,159	216,542	12.5	1,911	
28	Unicaja	222,018	21,888	113,058	13,246	296,311	23,822	255,196	8.6	1,878	
29	Unicaja	204,116	0,155	1,208	11,224	211,292	32,956	207,316	6.1	2,203	
30	Alfa	192,131	8,025	23,238	8,561	220,189	18,186	201,991	10.9	1,195	
31	Bancomer	183,926	1,128	31,818	20,629	215,126	20,131	191,226	9.9	631	
32	Unicaja	132,225	12,215	88,928	11,102	213,628	29,012	171,589	11.0	3,216	
33	Intercaja	186,261	8,224	11,8	9,5	253,681	61,274	111,321	8.1	10,688	
34	Finca	165,171	0,718	2,213	31,116	208,999	18,272	199,117	10.3	639	
35	Finca	128,296	5,218	70,823	3,281	165,820	16,256	117,603	9.2	1,211	
36	Alfa	155,025	12,928	42,138	28,626	183,226	19,058	161,968	8.6	399	
37	Intercaja	126,923	41,858	11,8	15,121	169,931	9,258	101,696	17.1	12,328	
38	Finca	111,220	56,225	103,138	1,760	111,220	225,225	95,229	12.2	5,031	
39	Finca	110,119	10,918	30,808	2,211	133,842	25,831	109,931	4.2	3,108	
40	Intercaja	103,311	31,294	11,8	2,215	124,272	11,621	111,111	9.1	529	
41	Unicaja	96,218	4,138	1,128	31,932	122,631	11,255	111,058	7.0	2,911	
42	Unicaja	81,821	2,118	12,218	0,111	88,295	12,155	76,510	6.3	351	
43	Alfa	71,816	11,068	19,818	1,708	99,133	11,912	81,816	5.7	1,151	
44	Finca	36,136	16,228	22,223	0,111	66,211	16,118	49,611	6.1	6,111	
45	Alfa	61,119	12,128	76,021	1,111	65,618	15,119	58,221	3.3	2,211	
46	Alfa	55,282	1,115	13,994	2,196	61,119	16,999	41,291	2.4	9,616	
47	Unicaja	49,626	2,218	12,198	5,199	67,816	15,218	58,698	3.2	6,321	
48	Unicaja	41,102	15,023	19,151	16,321	61,221	10,223	61,105	4.8	1,111	
49	Unicaja	41,131	10,998	70,098	9,922	69,922	12,928	31,111	2.1	2,511	
50	Unicaja	36,856	2,228	12,318	3,222	43,613	18,226	21,331	1.3	2,991	
51	Alfa	35,099	3,115	203,199	9,5	37,611	11,111	22,181	1.5	1,112	
52	Alfa	31,225	18,088	11,8	16	31,948	15,112	15,991	1.9	3,121	
53	Unicaja	22,299	1,121	11,8	1,532	42,815	15,369	21,616	1.6	2,211	
54	Finca	22,191	28,588	11,8	1,009	23,329	14,121	11,662	1.0	2,881	
55	Arca	21,311	12,011	11,8	0	26,359	16,105	9,811	0.6	5,121	
56	Unicaja	21,191	21,663	12,063	1,0	21,192	15,610	8,312	0.6	5,121	
57	Unicaja	13,196	1,111	11,035	1,121	15,138	15,216	9,2	0	3,121	
58	Unicaja	9,116	12,928	11,8	0	13,291	19,159	11,1	0.0	3,121	
59	Unicaja	8,961	215,628	11,8	0	16,411	13,108	1,111	0	2,0	
60	Unicaja	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	
61	Unicaja	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	
Total 41		21,111,111	2,111	25,825	2,266,036	25,766,913	3,124,268	22,126,375	6.7	107,618	
Total 41		6,962,111			81,111	2,233,125	1,935,883	6,694,612		15,111	

Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C.

ANEXO II

COTIZACIÓN

NÚMERO:

OPCIÓN:

MÉXICO, D.F. A

EQUIPO: Equipo "x" N\$ 197,984.70 + IVA
VALOR: N\$ 179,986.10
PLAZO: 36 Meses
TASA: 27.86 % (T. Base: 21.86 T. LÍDER +
Margen: 6.000 Puntos)

PAGO INICIAL	
APERTURA DE CREDITO (INCLUYE I.V.A.) RENTA (S) EN DEPÓSITO	
I.V.A. SOBRE COSTO DE ADQUISICIÓN	17,993.61
RENTA EXTRAORDINARIA	
REGISTRO DE CONTRATO ANTE CORREDOR PÚBLICO	800.00
I.V.A. REGISTRO DE CONTRATO ANTE CORREDOR PÚBLICO	80.00
TOTAL PAGO INICIAL	18,658.61
MENSUALIDADES VENCIDAS	
MENSUALIDADES, CADA UNA POR	7,431.26
I.V.A. RENTA MENSUAL	417.87
TOTAL PAGO MENSUAL	7,849.13
OPCIÓN DE COMPRA	5,399.59

ANEXO III

FECHA _____

DATOS GENERALES

NOMBRE COMPLETO _____ R.F.C. _____
DOMICILIO PARTICULAR _____ COLONIA _____
CIUDAD, ESTADO _____ C.P. _____ TELEFONO _____
LUGAR DE NACIMIENTO _____ TIEMPO DE RESIDENCIA _____
ESTADO CIVIL _____ NOMBRE DEL CONYUGE _____
REGIMEN DE SOCIEDAD _____ NUMERO DE DEPENDIENTES _____
RESIDENCIA: PROPIA TERRENO _____ M² CONSTRUCCION _____ M² VALOR APROXIMADO _____
RENTADA RENTA MENSUAL _____

EN CASO DE SER PROFESIONISTA INDEPENDIENTE:

DOMICILIO OFICINA: _____ COLONIA _____
CIUDAD, ESTADO _____ C.P. _____ TELEFONO _____
OCUPACION Y ACTIVIDAD _____
OFICINA: PROPIA TERRENO _____ M² CONSTRUCCION _____ M² VALOR APROXIMADO _____
RENTADA RENTA MENSUAL _____

EMPLEO ACTUAL

NOMBRE DE LA EMPRESA _____
PUESTO _____ AREA _____ ANTIGUEDAD _____
DOMICILIO OFICINA: _____ COLONIA _____
CIUDAD, ESTADO _____ C.P. _____ TELEFONO _____

EMPLEO ANTERIOR (SI TIENE MENOS DE 2 AÑOS EN EL ACTUAL)

NOMBRE DE LA EMPRESA _____ TELEFONO _____
PUESTO _____ AREA _____ ANTIGUEDAD _____

REFERENCIAS DEL SOLICITANTE

PERSONAS QUE LO RECOMIENDEN:

NOMBRE _____ TEL. _____
DOMICILIO _____ RELACION _____
NOMBRE _____ TEL. _____
DOMICILIO _____ RELACION _____
NOMBRE _____ TEL. _____
DOMICILIO _____ RELACION _____

RELACIONES BANCARIAS
 (CUENTA DE CHEQUES Y/O TARJETAS DE CREDITO)

INSTITUCION _____	SUCURSAL _____	No. CUENTA _____
CIUDAD _____	TEL. _____	CREDITO _____
PLAZO _____	ADEUDO A LA FECHA _____	GARANTIA _____
INSTITUCION _____	SUCURSAL _____	No. CUENTA _____
CIUDAD _____	TEL. _____	CREDITO _____
PLAZO _____	ADEUDO A LA FECHA _____	GARANTIA _____
INSTITUCION _____	SUCURSAL _____	No. CUENTA _____
CIUDAD _____	TEL. _____	CREDITO _____
PLAZO _____	ADEUDO A LA FECHA _____	GARANTIA _____

RELACION DE INGRESOS Y EGRESOS
 (ESTA RELACION REFIERE A LOS TRES ULTIMOS MESES)

INGRESOS	PRIMER MES	SEGUNDO MES	TERCER MES
FECHA	_____	_____	_____
SUELDO MENSUAL	_____	_____	_____
VENTAS	_____	_____	_____
COMISIONES	_____	_____	_____
UTILIDADES	_____	_____	_____
DIVIDENDOS	_____	_____	_____
OTROS _____	_____	_____	_____
TOTAL INGRESOS	=====	=====	=====
EGRESOS			
RENTA (CASA HABITACION)	_____	_____	_____
RENTA (OFICINAS)	_____	_____	_____
GASTOS GENERALES	_____	_____	_____
DIVERSION	_____	_____	_____
PAGOS HIPOTECAS	_____	_____	_____
TARJETAS DE CREDITO	_____	_____	_____
PRESTAMOS BANCARIOS	_____	_____	_____
TOTAL DE EGRESOS	=====	=====	=====
INGRESOS-EGRESOS	_____	_____	_____
CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO EQUIPO		VALOR DEL EQUIPO (SIN IVA)	PLAZO (MESES)
1) _____	_____	_____	_____
2) _____	_____	_____	_____
3) _____	_____	_____	_____
4) _____	_____	_____	_____
(ANEXAR DOCUMENTACION SI SE REQUIERE)	TOTAL	_____	_____

A V A L

NOMBRE _____ R.F.C. _____
DIRECCION _____ C.P. _____
COLONIA Y CIUDAD _____ TELEFONO _____
ACTIVIDAD PRINCIPAL _____
NOMBRE DE LA PERSONA QUE FIRMARA _____
CARGO _____ OCUPACION _____
DIRECCION PARTICULAR _____ C.P. _____
COLONIA _____ CIUDAD _____ TEL. _____
NACIONALIDAD _____ REGIMEN DE SOCIEDAD _____
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO _____ ESTADO CIVIL _____

FAVOR DE ANEXAR A LA SOLICITUD LA SIGUIENTE INFORMACION:

SOLICITANTE:

- 1.- ESTADOS DE CUENTA BANCARIOS DE LOS TRES ULTIMOS MESES
- 2.- ESTADOS DE INVERSIONES DE LOS TRES ULTIMOS MESES
- 3.- RELACION PATRIMONIAL ACTUALIZADA Y FIRMADA CON VALOR APROXIMADO DE CADA UNO DE LOS BIENES (EN CASO DE MANIFESTAR BIENES INMUEBLES ADJUNTAR EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD)
- 4.- COMPROBANTES DE INGRESOS DISCLOSADOS (EN ESTA SOLICITUD, DE LOS ULTIMOS TRES MESES)
- 5.- ALTA DE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
- 6.- DECLARACION DE IMPUESTOS DE LOS ULTIMOS DOS AÑOS
- 7.- IDENTIFICACION OFICIAL CON FOTOGRAFIA Y FIRMA
- 8.- COMPROBANTE DE DOMICILIO Y DE TELEFONO
- 9.- PASAPORTE EXTRANJERO

AVAL PERSONA FISICA

- 1.- RELACION PATRIMONIAL ACTUALIZADA Y FIRMADA CON VALOR APROXIMADO DE CADA UNO DE LOS BIENES (LOS BIENES INMUEBLES CON REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD)
- 2.- COMPROBANTE DE DOMICILIO Y DE TELEFONO
- 3.- IDENTIFICACION OFICIAL CON FOTOGRAFIA Y FIRMA
- 4.- PASAPORTE EXTRANJERO

AVAL PERSONA MORAL

- 1.- COPIA DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA CON INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO O CARTA DEL NOTARIO EN LA QUE SE ESPECIFIQUE QUE ESTA EN TRAMITE DE INSCRIPCION, Y EN CUYO OBJETO SOCIAL PUEDA AVALAR O GARANTIZAR OPERACIONES A TERCEROS
 - 2.- ASAMBLEA PARA EL OTORGAMIENTO DE PODERES CON INSCRIPCION EN EL R.P.C. (O CARTA DE NOTARIO)
 - 3.- ULTIMAS REFORMAS (AUMENTO DE CAPITAL, MODIFICACION DE ESTATUTOS, ETC.) CON INSCRIPCION EN EL R.P.C. (O CARTA DEL NOTARIO)
 - 4.- ESTADOS FINANCIEROS DECLARADOS CON NOTAS DEL ULTIMO EJERCICIO TERMINADO.
 - 5.- ESTADOS FINANCIEROS ACUMULADOS DEL ULTIMO MES CON NOTAS ANALITICAS, FIRMADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL.
 - 6.- IDENTIFICACION OFICIAL CON FOTOGRAFIA Y FIRMA DE EL (LOS) APODERADO(S)
 - 7.- SI LA PERSONA QUE FIRMA EXTRANJERA: UNA COPIA DE LA PAS
 - 8.- COMPROBANTE DE DOMICILIO
- * NOTA IMPORTANTE: TANTO EL (LOS) APODERADO(S) DEL AVAL, DEBERAN TENER PODERES PARA ACTOS DE ADMINISTRACION Y PARA SUSCRIBIR TITULOS DE CREDITO

Numero _____ Firma _____
SOLICITANTE

Numero _____ Firma _____
AVAL

SE ADVERTE QUE SI PROPORCIONAR DOCUMENTACION E INFORMACION FALSA, SE PROCEDERA CONFORME A LO SEÑALADO POR EL CODIGO PENAL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL O ENTIDADES FEDERATIVAS.

ANEXO IV

ACUERDO DE COHITE				FECHA:	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:			FECHA DE CONSTITUCIÓN		DURACIÓN
DOMICILIO:			R.F.C.:		
ACTIVIDAD:			CAPITAL SOCIAL		
PRODUCTOS:			INICIAL ACTUAL PAFOS AL:		
PROMOTOR:		TELÉFONO:	Mo. DE CLIENTE:		
ANALISTA: SANTIAGO GARCIA RIVERA.					
CLIENTE DESDE:		EXPERIENCIA OBTENIDA: BUENA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> MALA <input type="checkbox"/>			
PRINCIPALES ACCIONISTAS		CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN		FUNCIONARIOS	
2		NOMBRE CARGO		PUESTO	
		PRESIDENTE TESORERO SECRETARIO		DIRECCIÓN GENERAL DIRECCIÓN ADMINI.	
ULTIMA AUTORIZACIÓN		RIESGOS AL:		SOLICITUD	
PROSPECTO		INDIVIDUAL GRUPO		PROPUESTA TOTAL	
		INDIVIDUAL GRUPO		INDIVIDUAL GRUPO	
CARACTERÍSTICAS DE LA OPERACIÓN (MILES DE NUEVOS PESOS)					
ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE:		IMPORTE	PLAZO	IMPACTO DEL ARRENDAMIENTO EN LAS UTILIDADES:	
				RENTA UTILIDADES	
				TASA NOMINAL	
				TASA REAL	
				A.O.C.	
GARANTÍAS:			CONDICIONES:		
INFORMACIÓN FINANCIERA MILES DE NUEVOS PESOS					
Mo. DE MESES		FECHA		FECHA	
CONCEPTO		RESULTADOS		Mo. DE MESES	
ACTIVO CIRCULANTE		VENTAS NETAS		INDICES	
ACTIVO FIJO		COSTO DE VENTAS		INC. EN VENTAS	
ACTIVO TOTAL		GROS. OPERAT.		PROM. VENTAS NETAS	
PASIVO CORTO PZO.		C.I.F.		CAPITAL EMPAJADO	
PASIVO DIFERIDO		OTROS GASTOS		LIQUIDEZ AC/ PCP	
PASIVO TOTAL		OTROS PROD.		DIAS CAJERÍA	
CAPITAL SOCIAL F.I.		I.S.R.		DIAS PROVEDORES	
CAPITAL SOCIAL V.I.		P.T.U.		CICLO FINANCIERO	
CAPITAL CONTABLE		UTILIDAD NETA		APALANCAMIENTO	
				F.T. / A.T.	
ORGANISMO DE REVOLUCIÓN				COHITE INTERNO	
FIRMAS DE AUTORIZACIÓN				LA PRESENTE AUTORIZACIÓN PODRÁ EXCEDERSE HASTA UN 10% DEL MONTO	

FALLA DE UNIDAD

INFORMACION CUALITATIVA		FECHA:					
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____							
CARACTERISTICAS DE SUS INSTALACIONES							
UBICACION: _____							
SUPERFICIE DEL TERRENO: _____	SUPERFICIE CONSTRUIDA: _____						
RENTA A: _____	RENTA MENSUAL: _____						
PRODUCTO		MARCA QUE PRESENTA EN EL MERCADO					
1.- _____	_____						
2.- _____	_____						
3.- _____	_____						
MERCADO							
PRINCIPALES CLIENTES	PRODUCTOS ADQUIRIDOS	PROMEDIO VENTA MENSUAL	PLAZOS				
1.- _____	_____	_____	_____				
2.- _____	_____	_____	_____				
3.- _____	_____	_____	_____				
4.- _____	_____	_____	_____				
PROVEEDORES	MATERIAS PRIMAS	PROMEDIO COMPRAS MENSUAL	PLAZOS				
1.- _____	_____	_____	_____				
2.- _____	_____	_____	_____				
3.- _____	_____	_____	_____				
4.- _____	_____	_____	_____				
5.- _____	_____	_____	_____				
ESTRATEGIA DE VENTAS		VENTAS					
_____		NACIONALES	EXPORTACION				
_____		\$ _____ % _____	\$ _____ % _____				
REFERENCIAS							
BANCA RIAS	BUENA	REGULAR	MA LA	COMERCIA LES	BUENA	REGULAR	MA LA
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

INFORMACION BASICA GENERAL

CLIENTE :

FECHA:

RAMO:

ESTRUCTURA ACCIONARIA

PRINCIPALES FUNCIONARIOS

ANTECEDENTES DE LA EMPRESA

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO
PRODUCTO Y/O SERVICIO/COMPETENCIA
CLIENTES/TERMINOS DE VENTA
PROVEEDORES/TERMINOS DE COMPRA
REFERENCIAS DE CREDITO

ANEXO V

CLAVE	FOLIO	FECHA	SOCIEDADES
			REG. FED. CAUS: _____ No CUENTA IVA: _____ OTROS: _____ TIPO DE EMPRESA: _____

I ESTRUCTURA LEGAL

CONSTITUIDA EL _____	EN: _____
ANTE EL NOTARIO LIC. _____	ESCRITURA No _____
INSCRITA EN _____	REGISTRO PUBLICO _____
DURACION _____ AÑOS _____	OBJETO SOCIAL _____
CAPITAL SOCIAL INICIAL \$ _____	CAPITAL SOCIAL ACTUAL \$ _____
CAPITAL SOCIAL PAGADO \$ _____	FECHA ULTIMO AUMENTO _____
ACCIONES _____	VALOR NOMINAL \$ _____

ACCIONISTAS	No. ACCS.	CONSEJO DE ADMN. Y/O EJECUTIVOS
SR. _____		Persona(s) Autorizada(s) para suscribir títulos crédito
SR. _____		

CAMBIOS

II OTROS NEGOCIOS EN QUE TENGA PARTICIPACION

III DATOS DEL PRINCIPAL

NOMBRE: _____ EDAD: _____ PROFESION _____
 ESTADO CIVIL: _____ DOMICILIO: _____

IV SITUACION FINANCIERA

ACTIVO		PASIVO	
CIRCULANTE: \$ _____	FIJO: \$ _____	A CORTO PLAZO: \$ _____	A LARGO PLAZO: \$ _____
DIFERIDO: \$ _____	TOTAL ACTIVO: \$ _____	TOTAL PASIVO: \$ _____	CAPITAL CONTABLE: \$ _____

VENTAS ANUALES APROX: \$ _____

V RELACIONES DE CREDITO

OTORGANTES	MONTO	30	60	90	DIAS	PAGA	ALICR.

OTROS PROVEEDORES

• ANTECEDENTES LEGALES

--

VII RELACIONES BANCARIAS

BANCO	SUCURSAL	CUENTA No.
BANCO	SUCURSAL	CUENTA No.
BANCO	SUCURSAL	CUENTA No.

CREDITOS BANCARIOS _____

VIII SEGUROS

ROBO _____ INCENDIO _____ VEHICULOS _____ COBERTURA COMPLETA _____

IX RAMO

Compra venta de productos farmacéuticos para uso humano,
y artículos de perfumería.

X OPERACIONES Y VENTAS

VENTAS: _____
 PRODUCCION _____
 RADIO DE ACCION _____
 CLIENTES PRINCIPALES _____
 DIAS DE REVISION: _____ DIAS DE PAGO: _____

XI PERSONAL

--

XII LOCAL E INSTALACIONES

SUPERFICIE M2 _____ PRESENTACION _____ UBICACION _____
 TIPO DE CONSTRUCCION _____ A LA CALLE _____ INTERIORES _____
 COMENTARIO _____
 OFICINA _____ PLANTA INDS. Y O TALLER _____ BODEGA _____ ESTACIONAMIENTO _____
 INSTALACIONES EN OTROS DOMICILIOS SI _____ NO _____
 SUCURSALES _____
 PLANTA IND. _____
 BODEGAS _____
 OFICINAS _____

XIII BIENES RAICES

(RUBRO) _____ ALOJILA _____ PROPIO _____ COMPROBO _____
 RENTA MENSUAL \$ _____ VALOR COMERCIAL \$ _____

XIV MAQUINARIA, EQUIPO, MOBILIARIO Y VEHICULOS

--

XV INDICADORES

ANTIGUEDAD _____ AÑOS _____ CUMPEIMIENTO EN PAGOS: _____
 INDICE DE SOLVENCIA ES DE _____ A _____ SOLVENCIA MORAL _____
 INDICE DE LIQUIDEZ ES DE _____ A _____ SOLVENCIA ECONOMICA _____
 GRADO DE ENDEUDAMIENTO P/CC. _____ % _____ LIMITE DE CREDITO _____ % SOBRE C.C.
 SI LIMITE A CRITERIO REHUSAR

ANEXO VI

AUTORIZACION DEL ARRENDAMIENTO

CLIENTE: _____ FECHA: _____
 DIRECCION: _____

 No. DE FAX: _____ R.F.C.: _____
 A.P.H.: _____ TELEFONO: _____
 LINEA DE CREDITO: _____ CREDITO UTILIZADO: _____ CREDITO DISPONIBLE: _____
 PLAZO: _____
 TIPO DE RENTAS: VENCIDAS O ANTICIPADAS: _____ TIPO TASA BASE: _____
 TIPO DE MARGEN: PORCENTUAL _____ POR PUNTOS FIJOS _____ TIPO DE REVISION: _____
 OPCION DE COMPRA: SE RECONOCE: (SI) (NO) _____ APERTURA DE CREDITO: _____
 RENTAS EN DEPOSITO: _____ PROMOTOR EXTERNO: _____
 RENTA EXTRAORDINARIA: _____ EJECUTIVO DE CUENTA: _____

CONTRATACION

CLIENTE: _____ CONTRATO: _____ FECHA: _____
 ALIENOS: _____
 INVENTARIOS: _____
 FACTURAS: _____
 PROVEEDOR: _____
 CESION NUMERO: _____

OBSERVACIONES

FECHA: _____ DEPARTAMENTO: _____

F I R M A S

AUTORIZA: _____	ELABORA: _____	RECABA FIRMAS: _____	RECIBE PAGO: _____	ENTREGA CHEQUE: _____
FOMOCION / CREDITO	CONTRATACION	PROMOCION	CAJA	PAGOS

ANEXO VII

CURRAN CONTALMANTO S.A.

EMPRESA FINANCIERA DE CREDITO Y DE SERVICIO AL CLIENTE

ASISTIDA CON SU FIDELIDAD EN LA TASA DE INTERES

DE 1977-80 ANUALIDAD DE 1977 DE 1977 DE 1977

PAGARE

15 DE NOVIEMBRE DE 1992

FECHA SUENO POR 294,278,016

108

FECHA	RENTA SALDO INSOLUTO	AMORTIZACION	INTERES	RENTA NETA	I.V.A.	PAGO TOTAL	FECHA DE PAGO
020	179,986,080				17,498,608	17,998,608	15/11/92
021	179,986,080	3,252,596	4,178,677	7,431,263	417,868	7,849,131	15/12/92
RENTAS SUJETAS A REVISION:							
022	176,732,494	3,328,100	4,103,163	7,431,263	410,316	7,841,579	15/01/93
023	171,405,294	3,405,268	4,028,895	7,431,263	402,590	7,831,853	15/02/93
024	170,000,026	3,436,429	3,966,834	7,431,263	394,680	7,825,946	15/03/93
025	166,515,297	3,565,376	3,865,937	7,431,263	386,594	7,817,857	15/04/93
026	162,950,271	3,648,101	3,783,152	7,431,263	378,216	7,809,579	15/05/93
027	159,222,170	3,732,799	3,698,465	7,431,263	369,847	7,801,110	15/06/93
028	155,569,572	3,819,461	3,611,602	7,431,263	361,180	7,792,443	15/07/93
029	151,749,911	3,908,159	3,522,157	7,431,263	352,513	7,783,576	15/08/93
030	147,681,775	3,998,876	3,432,583	7,431,263	343,239	7,774,502	15/09/93
031	143,484,905	4,091,110	3,339,553	7,431,263	333,955	7,765,218	15/10/93
032	139,151,193	4,186,706	3,244,157	7,431,263	324,456	7,755,719	15/11/93
033	135,564,489	4,283,927	3,147,356	7,431,263	314,756	7,745,999	15/12/93
034	131,730,552	4,383,265	3,047,678	7,431,263	304,790	7,736,053	15/01/94
035	127,697,217	4,483,732	2,944,132	7,431,263	294,615	7,725,876	15/02/94
036	123,482,084	4,585,262	2,837,601	7,431,263	284,200	7,715,462	15/03/94
037	119,022,822	4,687,810	2,728,453	7,431,263	272,525	7,704,808	15/04/94
038	115,327,017	4,791,621	2,626,452	7,431,263	262,641	7,693,906	15/05/94
039	111,322,181	4,916,233	2,514,580	7,431,263	251,488	7,682,751	15/06/94
040	107,035,798	5,050,575	2,400,728	7,431,263	240,074	7,671,227	15/07/94
041	98,273,275	5,143,217	2,285,966	7,431,263	228,590	7,659,658	15/08/94
042	94,227,426	5,246,821	2,168,442	7,431,263	216,454	7,647,707	15/09/94
043	87,961,155	5,359,669	2,042,164	7,431,263	204,216	7,635,479	15/10/94
044	82,572,026	5,481,216	1,917,647	7,431,263	191,705	7,622,968	15/11/94
045	77,057,820	5,622,227	1,789,029	7,431,263	179,961	7,610,166	15/12/94
046	71,419,581	5,772,121	1,658,722	7,431,263	168,805	7,597,026	15/01/95
047	65,644,227	5,929,248	1,527,497	7,431,263	158,460	7,583,665	15/02/95
048	59,729,086	6,094,457	1,396,132	7,431,263	148,655	7,569,948	15/03/95
049	53,696,675	6,264,745	1,264,512	7,431,263	139,650	7,555,915	15/04/95
050	47,565,916	6,439,224	1,132,449	7,431,263	110,293	7,541,255	15/05/95

Este pagaré constituye un título de crédito que se emite a favor del beneficiario que se indica en el campo "SUENO POR". El beneficiario tiene el deber de pagar el monto del pagaré en la fecha indicada en el campo "FECHA DE PAGO".

Este pagaré constituye un título de crédito que se emite a favor del beneficiario que se indica en el campo "SUENO POR". El beneficiario tiene el deber de pagar el monto del pagaré en la fecha indicada en el campo "FECHA DE PAGO".

Este pagaré constituye un título de crédito que se emite a favor del beneficiario que se indica en el campo "SUENO POR". El beneficiario tiene el deber de pagar el monto del pagaré en la fecha indicada en el campo "FECHA DE PAGO".

Este pagaré constituye un título de crédito que se emite a favor del beneficiario que se indica en el campo "SUENO POR". El beneficiario tiene el deber de pagar el monto del pagaré en la fecha indicada en el campo "FECHA DE PAGO".

LA APROBADA

FOR AWAL

FALLA DE ORIGEN

CONCLUSIONES

1.- Toda empresa puede financiarse a través de dos fuentes: recursos propios, o bien, alguna fuente externa a ésta. Entre las diferentes fuentes externas que existen, el arrendamiento es un instrumento fundamental para la obtención de recursos; el cual, a través de un contrato permite al arrendatario el uso o goce temporal de un bien tiempo a cambio del pago de una renta que deberá hacer al arrendador.

2.- Básicamente, son dos los tipos de arrendamiento que existen, el puro y el financiero. Siendo el financiero más atractivo, ya que al término del contrato nos da la opción de comprar el bien arrendado.

3.- El Arrendamiento Financiero es una herramienta de financiamiento que permite a las empresas adquirir los recursos necesarios para la adquisición de sus activos fijos en el momento que los necesitan, gracias a la rapidez y sencillez de su obtención.

4.- Cualquier persona física o moral con capacidad jurídica y económica puede ser sujeto de arrendamiento. Es necesario contar con experiencia en la actividad que desempeña, así como una estructura financiera sana y una garantía que respalde la operación.

5.- El Arrendamiento Financiero es una forma de financiamiento a la que tienen acceso las empresas pequeñas del sector privado. Estas empresas necesitan del arrendamiento, ya que en esta época de competencia en la que vivimos, es sumamente importante la modernización de

sus equipos, con el fin de fabricar productos de alta calidad que puedan competir en los mercados Internacionales.

6.- El arrendamiento otorga a la empresa un plazo razonable de uso y pago del bien arrendado, el cual estará, en todo momento, adecuado al bien sujeto del arrendamiento y a las posibilidades que tiene el arrendatario para el pago del mismo. La empresa puede utilizar el bien e incluso pagar el arrendamiento con el usufructo de su trabajo diario, sin crearle mayor problema de liquidez. Permitiéndole además, una fuerte deducción para efectos fiscales.

7.- La tasa de interés que se cobra en el arrendamiento es muy competitiva en el mercado del otorgamiento de los créditos; esto se debe a los diversos fondeos con que cuenta la arrendadora, tales como la Emisión de Obligaciones. Además, estos intereses son deducibles en su totalidad para efectos fiscales.

8.- Al conocer de antemano los costos involucrados en su adquisición, el arrendamiento financiero nos permite llevar a cabo una mejor planeación financiera y fiscal.

9.- Son diversas las ventajas que nos ofrece desde el punto financiero, legal, fiscal, laboral y de servicio al cliente, es por eso que se convierte en una de las opciones de financiamiento del futuro.

BIBLIOGRAFÍA

- ADKINS, Leonard D. y Bard Thomas B. "The Leasing Transaction". Law Forum, University of Illinois. No. 1. Urbana Ill., EUA, 1962.
- BREALEY Richard & Myers, Stewart. "Principios de Finanzas Corporativas". Segunda Edición, Editorial McGrawHill. Madrid, 1988.
- ELEGERS, Peter & Clark J. John. "The Lease and Buy Decision". The Free Press. New York, 1980.
- FRISCH PHILLIP, Walter y Gutierrez Cardona, Carlos. "El Arrendamiento Financiero". El Foro, Organo de la Barra Mexicana. Colegio de Abogados, Sexta época. No. 16. México, 1979.
- HAIME LEVY, Luis. "El Arrendamiento Financiero". Ed. Fiscales Alonso. México, 1979.
- MANDUJANO LOPEZ, Jesús. Apuntes Inéditos. "Arrendamiento Financiero y Puro". Noviembre 1991.
- MENDEZ ALVARADO, Xavier. Apuntes Inéditos. "Régimen Fiscal y Contable del Arrendamiento Puro y Financiero".
- Revista Capital - Mercados Financieros. Año 4, No. 45. Julio 1991.
- Revista Ejecutivos de Finanzas. Año XX, No. 11, 1991.

- Revista Entrepreneur, Vol. 2, No. 6, 1993.
- RICO PÉREZ, Francisco. "Uso y Disfrute de Bienes Ajenos con Opción de Compra". Instituto Editorial Reus, Primera edición, Madrid 1974.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Compendio de Derecho Civil (Contratos)". Editorial Porrúa, Octava edición, México 1975.
- SABINES, Juan Carlos. Apuntes Inéditos. "Arrendamiento Financiero" y "Tratamiento Contable y Fiscal del Arrendamiento Financiero".
- VÁZQUEZ PANDO, Fernando. "Entorno al Arrendamiento Financiero". Revista de Investigaciones Jurídicas de la Escuela Libre de Derecho, No. 4, México, 1980.
- VIDAL BLANCO, Carlos. "El Leasing, una Innovación en la Técnica de la Financiación". Primera Edición. Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Hacienda, España, 1976.
- WESTON, Fred & Copeland, Thomas. "Finanzas en Administración". Octava Edición. Ed. McGraw-Hill, México, 1988.
- WESTON, Fred & Brigham, Eugene. "Administración Financiera de Empresas". Editorial Interamericana, México, 1977.
- WESTON, Fred & Brigham, Eugene. "Fundamentos de Administración Financiera". Editorial McGraw-Hill, México, 1987.
- ZILLI, F. T. "El Arrendamiento Financiero en México". Revista de Investigación Fiscal No. 48, Diciembre 1969, México, D.F.

• TEXTOS LEGALES

- Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales.
- Código de Comercio
- Código Fiscal de la Federación
- Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.
- Ley del Impuesto sobre la Renta y sus Reglamentos.