

172  
24.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
CUAUTITLAN**

**"TRATAMIENTO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO  
CONTABLE Y FISCAL ENFOCADO AL  
ARRENDATARIO"**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADA EN CONTADURIA**  
P R E S E N T A N :  
**CLAUDIA EDITH MEJIA JUAREZ**  
**MARIA CAROLINA TREJO GUERRERO**

ASESOR: L.C. FRANCISCO ALCANTARA SALINAS

**TESIS CON FALLA DE ORIGEN** CUAUTITLAN IZCALLI. EDO. DE MEXICO



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN  
UNIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN ESCOLAR

DEPARTAMENTO DE EXÁMENES PROFESIONALES  
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JAINE KELLER TORRES  
DIRECTOR DE LA FES-CUAUTITLÁN  
P R E S E N T E .

AT'N: Ing. Rafael Rodríguez Ceballos  
Jefe del Departamento de Exámenes  
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS TITULADA:  
Tratamiento del arrendamiento financiero contable y fiscal enfocado al  
arrendatario

que presenta la pasante: Claudia Mith Mejía Juárez  
con número de cuenta: 8709013-8 para obtener el TÍTULO de:  
Licenciada en Contaduría

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXÁMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"  
Cuautitlán Izcalli, Edo. de Mex., a 29 de Agosto de 1998

PRESIDENTE C.F. José Luis Covarrubias Guerrero

VOCAL C.F. José Francisco Astorga y Carreón

SECRETARIC L.C. Francisco Alcántara Salinas

PRIMER SUPLENTE C.F. Rafael Delgado Colón

SEGUNDO SUPLENTE C.F. José Alejandro López García



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN  
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR

DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES N. A. M.  
FACULTAD DE ESTUDIOS  
SUPERIORES CUAUTITLAN

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JAIME KELLER TORRES  
DIRECTOR DE LA FEB-CUAUTITLAN  
P R E S E N T E .

AT'N: Ing. Rafael Rodríguez Cobarrías  
Jefe del Departamento de Exámenes  
Profesionales de la F.E.S. - C.

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS TITULADA:  
Tratamiento del arrendamiento financiero contable y fiscal enfocado al arrendatario

que presenta la pasante: María Carolina Trejo Guerrero  
con número de cuenta: 8701960-1 para obtener el TITULO de:  
Licenciada en Contaduría

Considerando que dicha tesis reúne los requisitos necesarios para ser discutida en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

A T E N T A M E N T E .  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"  
Cuautitlan Izcalli, Edo. de Méx., a 29 de Agosto de 1996

PRESIDENTE C.P. José Luis Covarrubias Guerrero

VOCAL C.P. José Francisco Astorga y Carreón

SECRETARIO L.C. Francisco Alcántara Salinas

PRIMER SUPLENTE C.P. Rafael Belgado Colón

SEGUNDO SUPLENTE C.P. José Alejandro López García

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

Con gratitud imperecedera a la labor que realiza en la formación de tantos jóvenes que son el futuro de nuestro país.

**A LA FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN**

Por abrimos sus puertas donde conocimos las tristezas y alegrías, sus enseñanzas y por damos la oportunidad de forjamos un futuro.

**A DIOS:**

Por ser la luz divina que vibra  
en mi interior y que día a día  
me encamina siempre hacia el  
éxito con pasos decididos

**EN MEMORIA DE MI PADRE:**

Que espiritualmente siempre  
me ha acompañado y del cual  
con su irrealizable y brillante  
ejemplo de trabajo y superación,  
ha dejado iluminado para siempre  
el sendero de mi existencia.

**A MI MADRE:**

Por haberme dado la vida, por su invaluable  
apoyo, ternura y cariño que siempre me  
ha ofrecido y por el logro del objetivo que  
siempre deseó.

**A MIS HERMANOS:**

Mauricio, Pablo y Maribel con cariño,  
agradecimiento y admiración por su  
estímulo y comprensión.

Gracias.

**A MIS AMIGOS:**

Carolina, Claudia, Carmen, Lucía,  
Pedro, Sergio, Socorro y Teresita.  
Por su valiosa y sincera amistad,  
por los consejos que me han  
brindado y que han contribuido  
en alentarme para conseguir el  
éxito de mi formación profesional.

**A MIS PROFESORES:**

Con admiración y respeto.  
Porque a través de sus enseñanzas  
y consejos lograron que tenga  
las bases necesarias para alcanzar  
una meta más de la vida:  
Mi formación profesional

## **AL CREADOR DEL UNIVERSO**

Mostrándole una vez más mi agradecimiento por permitirme llegar al final de esta meta trazada, ya que nunca existió de el un momento de abandono. sólo una presencia permanente, firme y segura. Por ello, humildemente. Gracias.

## **A MIS PADRES**

Matilde y Gabino:

Por todo su amor, comprensión, apoyo espiritual y económico que me han sabido brindar durante el transcurso de mi vida para lograr hacer de mi un profesionista que pueda lograr desarrollarme mas adelante dentro del ámbito profesional y personal lo mas adecuado posible de acuerdo a los principios y normas que ellos me inculcaron. Con todo respeto, admiración y amor a mis padres dedico este humilde trabajo que representa todos los años de esfuerzo y dedicación por lo cual luchamos ambos. Gracias.

## **A MIS HERMANOS**

Por su gran calidad humana, por que siempre me han extendido la mano en los momentos mas dificiles, por su compañía, comprensión y cuidados, y que en el afán de verme salir adelante, siempre me han estimulado a seguir luchando por alcanzar todas mis metas. A quienes les tengo una gran admiración por su integridad moral y espiritual.



**AL C.P. PEDRO HERNANDEZ MELENDEZ**

Por su gran experiencia profesional que constantemente pone a mi alcance, y al que no pienso defraudar. Por su amistad y amor que me demuestra día con día.

**A MIS AMIGOS**

Lucía, Teresita, Claudia, y Mauricio  
Que con su amistad han hecho más agradables los momentos difíciles de mi vida.

A la Srta. Claudia Edith  
a quien considero una verdadera amiga,  
quien nunca escatimo su esfuerzo en busca de nuestra superación profesional.

**AL L.C. FRANCISCO ALCANTARA SALINAS**

Por su enseñanza, asesoría y orientación que hizo posible la realización del presente trabajo, jamás negándonos un momento de su importante tiempo. Gracias.

**Y EN ESPECIAL AL L.C. ROMERO RUIZ RUIZ**

Por su valiosa ayuda, orientación y apoyo, por su gran paciencia, estímulo e impulso en nuestra formación profesional y todas las facilidades en la elaboración del presente trabajo.

Por su sencillez y calidad humana con toda nuestra admiración y respeto.

# INDICE

<b>HIPOTESIS</b> .....	<b>2</b>
<b>INTRODUCCION</b> .....	<b>4</b>
<b>CAPITULO I</b>	
<b>ANTECEDENTES Y ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	
1.1 Antecedentes .....	7
1.2 Sistema Financiero Mexicano .....	11
1.3 Definición .....	17
1.4 Clasificación del Arrendamiento Financiero .....	20
1.4.1.0 Arrendamiento Natural o Puro .....	21
1.4.1.1 Arrendamiento Puro o Documentado .....	22
1.4.2.0 Arrendamiento Financiero .....	22
1.4.2.1 Arrendamiento Neto .....	24
1.4.2.2 Arrendamiento Global .....	24
1.4.2.3 Arrendamiento Total .....	24
1.4.2.4 Arrendamiento Ficticio .....	25
<b>CAPITULO II</b>	
<b>EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO</b>	
2.1 Elementos del Contrato .....	27
2.1.1 El Arrendador .....	29
2.1.2 El Arrendatario .....	32
2.1.3 El Precio .....	36
2.1.4 El Bien .....	39
2.2 Características del Contrato de Arrendamiento Financiero .....	41

### **CAPITULO III**

#### **TRATAMIENTO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

3.1 Antecedentes y Principios Contables .....	50
3.2 Boletín C - 6 Inmuebles, Maquinaria y Equipo .....	50
3.3 Boletín D - 5 Arrendamientos .....	53
3.4 Caso Práctico .....	59

### **CAPITULO IV**

#### **EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO**

4.1 Concepto de Financiamiento .....	73
4.2 Importancia y Necesidad de Planear el Financiamiento .....	74
4.2.1 Análisis Cualitativo .....	96
4.2.2 Análisis Cuantitativo .....	99
4.2.3 Razones Financieras .....	109
4.3 Esquemas de Fuentes de Financiamiento .....	122
4.4 Ventajas y Desventajas .....	131

### **CAPITULO V**

#### **TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

5.1 Antecedentes Fiscales .....	135
5.2 Disposiciones Legales y Fiscales Vigentes .....	147
5.3 Caso Práctico .....	209

<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>256</b>
---------------------------	------------

<b>ANEXOS</b> .....	<b>262</b>
---------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>288</b>
---------------------------	------------

## ABREVIATURAS

<b>CCDF</b>	<i>Código Civil del Distrito Federal</i>
<b>CFF</b>	<i>Código Fiscal de la Federación</i>
<b>CPP</b>	<i>Costo Porcentual Promedio</i>
<b>DOF</b>	<i>Diario Oficial de la Federación</i>
<b>INPC</b>	<i>Indice Nacional de Precios al Consumidor</i>
<b>LGOAAC</b>	<i>Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito</i>
<b>LGSM</b>	<i>Ley General de Sociedades Mercantiles</i>
<b>LIA</b>	<i>Ley del Impuesto al Activo</i>
<b>LISR</b>	<i>Ley del Impuesto Sobre la Renta</i>
<b>LIVA</b>	<i>Ley del Impuesto al Valor Agregado</i>
<b>RCFF</b>	<i>Reglamento del Código Fiscal de la Federación</i>
<b>RLIA</b>	<i>Reglamento de la Ley del Impuesto al Activo</i>
<b>RLISR</b>	<i>Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta</i>
<b>RLIVA</b>	<i>Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado</i>
<b>SHCP</b>	<i>Secretaría de Hacienda y Crédito Público</i>

## **HIPOTESIS**

***Si el Contrato de Arrendamiento Financiero es una fuente de Financiamiento, entonces es una buena herramienta de planeación Fiscal y Financiera para personas Físicas y Morales.***

## **El Contrato de Arrendamiento financiero y su relación con la Contaduría Pública.**

**El Contrato de Arrendamiento Financiero en relación con la Contaduría Pública es de suma importancia, ya que sus repercusiones contables, fiscales y financieras se ven reflejadas en el resultado fiscal de las empresas (ya sean personas físicas o morales).**

**Cabe señalar que dentro de nuestro tema solo se observara la repercusión que tendrá para el arrendatario.**

## INTRODUCCIÓN

Ante la problemática económica nacional, que origina una falta de liquidez en las empresas y la necesidad imperiosa que tienen estas de contar con la maquinaria y equipo más desarrollado tecnológicamente que les permita estar en condiciones de competir con las grandes transnacionales, cuyo establecimiento a aumentado en México a raíz de la firma del tratado Internacional de Libre Comercio, a cobrado singular importancia el denominado contrato de Arrendamiento Financiero, que a demás de ser un instrumento idóneo de modernización para las empresas, constituye una necesidad, pues su adecuada utilización puede llegar a ser la diferencia de una empresa con utilidades (por pequeñas que estas sean) o una empresa en quiebra.

Sin embargo, a pesar de las ventajas del contrato de Arrendamiento Financiero, consideramos que el conocimiento sobre las expectativas fiscales, financieras y contables que presenta para el arrendatario han sido poco estudiadas, por tal motivo en la presente tesis (tratamiento del contrato del Arrendamiento Financiero, contable y fiscal enfocado al arrendatario) llevamos a cabo un análisis teórico práctico desarrollado en cinco capítulos.

En el primer capítulo partimos de la definición del contrato de arrendamiento y su clasificación, para conceptualizar el contrato de Arrendamiento Financiero.

Los elementos y características particulares del contrato de Arrendamiento Financiero constituyen la materia del segundo capítulo.

Su importancia, ventajas, desventajas y su necesidad como fuente de financiamiento de las empresas en México se encuentra contemplado en el tercer capítulo.

Desde la perspectiva del arrendatario se desarrolla el tratamiento contable del Arrendamiento Financiero, incluyéndose un caso práctico que pretende ser ilustrativo de lo anterior, esto integra el cuarto capítulo.

Finalmente en el quinto capítulo pretendemos poner en práctica la normatividad referente al régimen fiscal del Arrendamiento Financiero.



**Así mismo, se formulan conclusiones de carácter propositivo en lo concerniente a la regulación fiscal y contable del contrato de Arrendamiento Financiero.**

# **CAPITULO**

## **I**

### **ANTECEDENTES Y ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

## 1.1 ANTECEDENTES

El inicio que hoy en día se conoce como arrendamiento se visualiza desde hace muchos siglos; dentro de sus primeros vestigios se tiene a la Grecia Clásica, donde existieron los arrendamientos a perpetuidad garantizados por el gobierno de Atenas sobre las mismas pertenencias; hoy se conservan tablillas que redactan el arrendamiento de minas y esclavos. En esta época aparece como figura primordial "el interés de mora".

Así mismo en Mesopotamia hacia el año 4000 a.C. y en Babilonia en 1690 A.C.; se encuentra con el surgimiento de las primeras ciudades en donde se rentaban las tierras y herramientas agrícolas, en donde el pago consistía en parte de la cosecha. También los Fenicios utilizaron esta forma de arrendamiento en embarcaciones para su desarrollo y crecimiento de esta tarea. En el código de Hamurabi ya se menciona específicamente esta operación como parte del desarrollo cultural de los etnias.

En el siglo VII se introduce en Europa el Arrendamiento de bienes; al aplicarse a las tierras de los particulares la relación jurídica que en un principio sólo se había usado a propósito de las tierras que el Estado no podía explotar directamente; para la Edad Media el arrendamiento de inmuebles era común en Inglaterra, así como en diversos países de Europa, hasta llegar a la época en que el hombre inventa las máquinas y la renta a otros a cambio de un servicio o de una prestación.

Por otra parte es necesario resaltar que el Arrendamiento Financiero nace como una necesidad del ser humano, ya que a principios de la década de los años 50's tanto en Estados Unidos e Inglaterra, surge como una opción de financiamiento para solventar algunos problemas económicos-financieros de las Compañías a causa de la segunda guerra mundial.

Debido a la constante escasez de capital, a la creciente demanda de productos por parte de los mercados y por lo obsoleto e ineficaz de sus maquinarias y equipos para dicha producción se desato la necesidad de rentar maquinaria nueva, ya que la que existía requería de constantes reparaciones, haciendo la producción lenta y costosa.

Para las compañías que requerían dicho financiamiento, les surgirían una serie de inconvenientes, dentro de los cuales tenemos:

- Costo elevado de las rentas.
- Al concluir el contrato, el arrendatario tenía que devolver el equipo (Arrendamiento puro).
- Se temía la paralización de dicha industria y por consiguiente su desaparición.

Pero esto no era todo el problema, por otro lado existían empresas que tenían una cuantiosa inversión en activos fijos teniendo la necesidad de obtener fondos para su operación; así la empresa norteamericana se ve obligada a buscar nuevas fuentes de financiamiento que les permitieran sobrevivir. En 1952 y con una gran visión, un ciudadano norteamericano modificó el contrato de arrendamiento tradicional, adicionándole una cláusula en donde se manifestaba que el arrendatario podía ejercer una opción de compra, dejando a este tipo de contrato con el nombre de Arrendamiento con Opción a Compra. Este ciudadano llamado "Padre del Arrendamiento Financiero" fue Enrique Schoenfeld, quien con un grupo de inversionistas creó la *United States Leasing Corporation*, dando nacimiento al actual contrato de arrendamiento financiero.

Después de la creación de la primera arrendadora vino el surgimiento de otras, como la *Bel Telephone Company*, *International Business Machines*, la compañía *Pulman*, *Remington Rand*, etc. Los métodos para contabilizar el arrendamiento financiero en Estados Unidos en esa época carecían de normas contables y tributarias, lo cual origina que fuera reconocido como una operación crediticia que traía consigo como resultado una serie de ventajas fiscales, motivo por el cual provocó un rápido desarrollo del llamado arrendamiento financiero, debido a ciertos "Loopholes", es decir, huecos o lagunas existentes en los principios contables y en la legislación de ese país.

Sin embargo, los Institutos de contadores públicos y la Administración tributaria de ese país, fueron poco a poco percatándose de la enorme importancia y desarrollo que estaba adquiriendo el arrendamiento como negocio financiero y, cada vez fueron desarrollando nuevos principios contables y disposiciones normativas, que fueron gradualmente complicando el arrendamiento Financiero.

De manera resumida, puede decirse que los contadores públicos y el fisco norteamericano han emitido numerosas reglas para diferenciar los arrendamientos "verdaderos", también conocido como *arrendamiento operativo*, de aquéllos donde prevalece el elemento crediticio (arrendamiento financiero), los cuales desde el punto de vista tributarios eran considerados como ventas condicionales o arrendo-ventas (ventas en abonos).

En general se considera que son tres los factores que contribuyeron al continuo crecimiento del Arrendamiento:

- 1º Es el derivado por la conversión de la actividad de una sociedad industrial a una sociedad de servicios de alta tecnología.
- 2º Es la dinámica muy cambiante en los últimos años del mercado de dinero y
- 3º La naturaleza cambiante de los gobiernos, con un énfasis en la desregulación de industrias clave, incluyendo a las instituciones financieras entre otros.

## ANTECEDENTES EN MEXICO.

En Latinoamérica los países que empezaron a utilizar esta herramienta por la década de los 60 s fueron Brasil, Venezuela y México, así como otros países en donde no era de gran importancia. En México primordialmente por esa época, empieza a tomar gran auge en las empresas debido a sus grandes ventajas que ofrecía tanto para las arrendadoras como para las arrendatarias. Para las arrendadoras porque eran respaldadas por instituciones financieras extranjeras y nacionales, ya sea para empresas chicas medianas o grandes, y para las empresas, porque fiscalmente se les era permitido deducir totalmente las rentas.

En ese tiempo y por dos décadas más crecieron las arrendadoras sin que se les reconociera oficialmente como financieras, si no tan sólo como entidades de tipo mercantil.

"En el año de 1980 el Licenciado Fernando A. Vázquez Pando, público en la revista de Investigaciones Jurídicas de la escuela Libre de Derecho una conferencia expuesta por el mismo, llamada "entorno al arrendamiento financiero" en la que sostiene que la primera arrendadora en México fue la denominada en ese entonces Interamericana de Arrendamiento,

S.A. constituida entre 1960 y 1981 que posteriormente cambiara su denominación por el de Arrendadora Serfin, S.A. así mismo, sostiene, que la importancia que estas empresas han cobrado ha sido sorprendente".<sup>1</sup>

Durante el proceso de evolución del arrendamiento financiero y los constantes cambios de la economía que por esa década empezaron a suscitarse, las arrendadoras empiezan a independizarse de sus grupos que en un principio les dieron vida.

"Fue hasta 1982, cuando la Comisión Nacional Bancaria, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, expidió una serie de normas y reglamentos tendiente a regular y controlar la actividad de las arrendadoras profesionales de equipo; es decir, fue en ese mismo año cuando fueron consideradas como lo que su naturaleza operativa dice que son: **FINANCIADORAS EN LA ADQUISICION DE EQUIPO.**"<sup>2</sup>

Es preciso señalar que el arrendamiento financiero para las empresas; es una fuente más de financiamiento y para las arrendadoras es una fuente de financiar a las empresas cuyo objetivo es buscar el desarrollo, la expansión y la competitividad de las mismas, de ahí que son consideradas dentro del gran Sistema Financiero Mexicano.

---

<sup>1</sup> Vázquez Pando Fernando A, Investigaciones Jurídicas de la Escuela Libre de Derecho, UNAM, p 6.

<sup>2</sup> Haimé Levy Luis, El Arrendamiento Financiero sus Repercusiones Fiscales y Financieras, Ediciones Fiscales ISEF S.A., México 1995, p 35.

## 1.2 EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO.

En todo país es necesario como requisito indispensable generar ahorro para lograr un sano y sostenido crecimiento de la economía, así mismo ese crecimiento sólo puede alcanzarse mediante una adecuada transferencia de recursos entre entidades superavitarias y deficitarias. De ahí, la muy particular importancia de todo Sistema Financiero cuyo fin es precisamente contribuir a esa generación y transferencia. Para lograr lo anterior el sistema financiero deberá proporcionar opciones de inversión y de financiamiento, que faciliten la captación del ahorro y su colocación entre los diversos usuarios del crédito, atendiendo de la mejor manera posible, a las necesidades, preferencias e intereses de oferentes y demandantes.

Así mismo es necesario la participación de intermediarios financieros que en forma masiva y con carácter profesional actúen en los correspondientes mercados permitiendo satisfacer los múltiples y particulares requerimientos de quienes acuden a ellos, ya sea para obtener un beneficio de sus recursos excedentes o para allegarse de fondos aplicables a su quehacer económico. Sin dichos intermediarios sería prácticamente imposible a cualquier economía moderna llevar a cabo a un grado mínimo de eficiencia las captaciones y transferencias antes señaladas.

De lo anterior podemos decir que el *Sistema Financiero es un conjunto de actividades que se realizan bajo un orden que las organiza y relaciona entre sí, dándoles estructura y coherencia para que contribuyan a realizar fines comunes.*

El Sistema Financiero se clasifica en dos grandes grupos de mercado que son:

### a) Mercado de Capitales.

Es un mercado de largo plazo en el que no se considera capital a la concepción contable de las aportaciones de los socios de la empresa, sino a esto, más todos los instrumentos de inversión y financiamiento a largo plazo, préstamos bancarios a largo plazo, obligaciones, certificados de participación y otros instrumentos.

## b) Mercado de Dinero.

Es un mercado de corto plazo al que acuden oferentes que tienen dinero temporalmente ocioso y demandantes que tienen que satisfacer los requerimientos con el otro.

De la anterior clasificación podemos darnos cuenta que se guarda una relación intrínsecamente entre un grupo y otro, por lo que es eminentemente conceptual y reduccionista.

Los intermediarios financieros, así como las agrupaciones Financieras, la Banca, las Casas de Bolsa, las Organizaciones Auxiliares del Crédito representan un elemento importante para el Sistema Financiero ya que estos son los que le proporcionan capacidad y potencial de desarrollo.

## PROPÓSITO

Los intermediarios financieros son aquéllos que captan recursos del público ofreciendo combinaciones de seguridad, liquidez y rendimiento que se conforman de manera adecuada a las demandas de los inversionistas y colocan esos recursos en condiciones que a su vez se adecuan a los requerimientos de quienes solicitan financiamiento.

Así mismo dichos intermediarios financieros propician un flujo más eficiente de fondos (de los prestatarios de recursos hacia los usuarios de crédito) que el que podría existir de no contarse con los servicios propios de esa intermediación.

## FUNCIONES

Las funciones esenciales del Sistema Financiero Mexicano son las siguientes:

- 1) Determinar la Política Financiera.
- 2) Actualizar el marco normativo que le permita instrumentar la Política Financiera.
- 3) Regular los flujos monetarios, el crédito y las tasas de interés.
- 4) Fomentar y captar el ahorro social para canalizarlo a la inversión productiva.



- 5) Diseñar mecanismos para ofrecer a las empresas alternativas adecuadas de financiamiento a diversos plazos.

## **OBJETIVO.**

El objetivo primordial que persigue el Sistema Financiero, es contribuir a aumentar, la capacidad productiva de la sociedad, interrelacionándose en forma estrecha con el sistema económico, poniendo a disponibilidad de los productores los recursos para el desarrollo y modernización permanente de la planta productiva y cubrir necesidades de capital de trabajo incrementando los volúmenes de inversión y financiamiento.

## **ESTRUCTURA**

La intermediación financiera comprende:

- a) El Sistema Bancario : Este está integrado formalmente con:
- El Banco de México
  - Las Instituciones de Crédito, tanto de Banca Múltiple como de Desarrollo.
  - El Patronato del Ahorro Nacional
- b) El correspondiente a las Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito : Estas comprenden a :
- Almacenes Generales de Depósito
  - Uniones de Crédito
  - **Arrendadoras Financieras**
  - Empresas de Factoraje Financiero
  - Sociedades de Ahorro y Préstamo y
  - Casas de Cambio

- c) Los intermediarios que actúan de manera directa y principal en el mercado de valores.

En el Mercado de Valores operan de manera directa y principal la Bolsa de Valores, las Instituciones para el depósito de valores, las Casas de bolsa, los especialistas bursátiles y las sociedades de inversión, así como aquellas empresas operadoras de éstas últimas.

- d) Sistema Asegurador.

Comprende además Mutualistas de Seguros.

- e) El de Fianzas

Todos estos intermediarios participan en diversos segmentos del mercado financiero, mediante el empleo de los diferentes instrumentos de captación y de financiamiento que la Ley les asigna.

El desarrollo y la complejidad que han alcanzado tanto el mercado de dinero como el de capitales no permiten ya una división clara y formal referida a la parte o partes del mercado que correspondan a cada tipo de intermediación.

## **AUTORIDADES FINANCIERAS**

La Regulación y Vigilancia corresponde a:

- a) La Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

A esta Secretaría compete regular la estructura del Sistema Financiero y parte de las operaciones que realizan los intermediarios financieros no bancarios.

- b) Banco de México.

El Banco Central será persona de derecho público con carácter autónomo y se denomina Banco de México. En el ejercicio de sus funciones y en su administración se regirá por las disposiciones de la Ley del Banco de México.

El Banco de México tendrá como finalidad proveer a la economía del país de moneda nacional. En la consecución de esta finalidad tendrá como objetivo prioritario procurar la estabilidad del poder adquisitivo de dicha moneda. Serán también finalidades del Banco promover el sano desarrollo del sistema financiero y propiciar el buen funcionamiento de los sistemas de pagos.

El Banco desempeñará las funciones siguientes:

1. Regular la emisión y circulación de la moneda, tipos de cambios, la intermediación y los servicios financieros, así como los sistemas de pagos.
2. Operar con las Instituciones de crédito como banco de reserva y acreditante de última instancia.
3. Prestar servicios de tesorería al Gobierno Federal y actuar como agente financiero del mismo.
4. Fungir como asesor del Gobierno Federal en materia económica y, particularmente financiera.
5. Participar en el fondo Monetario Internacional y en otros organismos de cooperación financiera internacional o que agrupen a bancos centrales, y
6. Operar con los organismos a que se refiere la fracción 5 anterior, con bancos centrales y con las personas morales de autoridad en materia financiera.

#### **REQUISITOS PARA SU OTORGAMIENTO**

Los requisitos que solicita la empresa arrendadora son similares a los que las Instituciones Bancarias piden para otorgar sus préstamos, dentro de la documentación requerida se tiene:

- 1) Copia de la escritura constitutiva.
- 2) Copia de la última escritura de otorgamiento de poderes para actos de administración, dominio y suscripción de títulos de crédito, incluyendo datos de registro.
- 3) Copia de la última escritura que modificó los estatutos de la sociedad.
- 4) Copia del acta de la última asamblea de accionistas, sea esta ordinaria o extraordinaria.
- 5) Estados Financieros dictaminados por los tres últimos ejercicios completos, incluyendo notas y relaciones analíticas de las principales cuentas del balance (clientes, deudores diversos, préstamos bancarios, proveedores, etc.).

- 6) Si la empresa es controladora, deberá proporcionar los estados financieros consolidados y sin consolidar, o en su defecto si es subsidiaria presentar los propios y los consolidados de la controladora.
- 7) Si la compañía se dedica a la construcción, deberá presentar la cuenta de obras en proceso, desglosándola en: nombre de la compañía o dependencia, número de contrato y monto, localización y tipo de obra, porcentaje de avance, etc.
- 8) Copia de los estados financieros con antigüedad no mayor a tres meses, incluyendo las relaciones analíticas.
- 9) Carta donde se explique la historia, antigüedad y experiencia, productos que maneja, principales competidores, principales clientes, sistemas de comercialización, proyectos a realizar, etc.
- 10) Estados Financieros y flujos de efectivo presupuestados, por lo menos durante los periodos que se solicitan como plazo para el arrendamiento.
- 11) Descripción detallada del inmueble, maquinaria o equipo que será objeto del contrato, en caso de ser " Sale and lease back", deberá indicar el destino que se pretende dar a los recursos
- 12) Datos del aval.
  - Persona moral: nombre, domicilio, giro, registro federal de contribuyentes, estados financieros dictaminados, etc.
  - Persona física: nombre, fecha de nacimiento, nacionalidad, estado civil, ocupación, registro federal de contribuyentes, domicilio, relación patrimonial, etc.

El aval es una figura importante en el caso de empresas pequeñas, ya que si después de evaluar los estados financieros de la misma, la arrendadora decide no otorgar el crédito respectivo, un accionista de esta puede ofrecer un bien inmueble de su propiedad libre de cualquier gravamen como garantía.

La información especificada en los puntos anteriores es enunciativa mas no limitativa, puesto que dependiendo de las circunstancias y características inherentes a cada entidad, a sus necesidades y a sus posibilidades, la arrendadora podrá solicitar información extra o en su caso, no ser necesaria toda la señalada.

### 1.3 DEFINICION

Antes de definir el concepto de arrendamiento financiero estudiaremos la terminología que lo integran:

**CONTRATO.-** Es una palabra derivada del latín "Contratus" que significa pacto entre dos o mas partes.

**CONVENIO.-** Es el acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

En consecuencia el contrato se distingue del Convenio en que este crea, modifica, transfiere, y extingue obligaciones, en tanto que aquel solo crea, modifica o transfiere obligaciones.

**ARRENDAMIENTO.-** Proviene de la palabra "renta" cuyo origen esta en la palabra "reddita" que significa beneficio o utilidad.<sup>3</sup>

**FINANCIAMIENTO.-** Acción y efecto de financiar, costear, adelantar fondos, o créditos en cuanto que una persona tiene derecho a disponer de una cosa, de suerte que una operación de crédito es aquella en la cual el acreedor transfiere un valor económico al deudor y este se compromete a reintegrarlo en el plazo convenido.<sup>4</sup>

Integrando los conceptos anteriores revisaremos las definiciones que cita nuestra legislación vigente, tal es el caso de las siguientes leyes:

<sup>3</sup> García-Peláez y Grego Ramón, Diccionario Ilustrado Larousse, 8a. ed, Ed. Larousse, 1972, p. 96.

<sup>4</sup> Barandiarán, Rafael, Diccionario de Términos Financieros, 2a. ed., Trillas, México, 1990, p. 130.

## **CODIGO CIVIL**

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la república en materia Federal nos proporciona en su artículo 2398 la definición del contrato de arrendamiento en los siguientes términos 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 .

### **LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DEL CREDITO**

**ART. 25.-** Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral , obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el art. 27 de esta ley.

Al establecerse el plazo forzoso a que hace mención el párrafo anterior, deberán tenerse en cuenta las condiciones de liquidez de la arrendadora financiera, en función de los plazos de los financiamientos que, en su caso, haya contratado para adquirir los bienes.

Los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe del notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Publico del Comercio, a solicitud de los contratantes , sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen.

**ART. 27.-** Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

- I.- La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato.
- II.- A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato; y,
- III.- A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato

La S.H.C.P., mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan con los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta ley.

En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción .

Si en los términos del contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al final del plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato.

#### **CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION:**

**ART. 15.-** Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose a esta última a liquidar, en pagos parciales, como contraprestación, una cantidad de dinero determinada o determinable que cubre el valor de adquisición de los bienes, las

cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la ley de la materia.

En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla.

Como podemos ver en las definiciones anteriores se establecen los elementos y requisitos que debe reunir el contrato de arrendamiento financiero. Por lo tanto concluimos definiendo de la siguiente manera:

Es un contrato escrito que se celebra entre dos personas la primera llamado arrendador que otorga el uso o goce de un bien tangible, a un plazo forzoso e irrevocable para ambos a otra persona denominada arrendatario donde este se compromete a realizar pagos periódicos que se integran por los intereses y la amortización del capital. Al finalizar éste, el arrendatario tendrá que optar por alguna de las opciones terminales inscritas en el art. 27 de la LGOAAC.

#### **1.4 CLASIFICACION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

De acuerdo a la diversidad de necesidades imperantes en la sociedad, así como por la naturaleza misma de los bienes que se pretenden arrendar y por las condiciones de pago, se han constituido diferentes tipos de arrendamiento, destacando los siguientes:

##### **1.- ARRENDAMIENTO NORMAL:**

- A) arrendamiento natural o puro.
- B) arrendamiento puro documentado.

##### **2.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

- A) arrendamiento neto.
- B) arrendamiento global.
- C) arrendamiento ficticio.



#### **1.4.1.0 ARRENDAMIENTO NATURAL O PURO.**

Es un contrato de tipo civil pactado entre el arrendador y el arrendatario, mediante el cual ambas partes convienen en la duración del contrato, las rentas, el uso que se le dará al bien arrendado y la parte que cubrirá los gastos de mantenimiento de la cosa arrendada.

En esta operación el arrendador tiene el documento de propiedad del bien, así mismo goza de los derechos absolutos e incurre en los riesgos de la propiedad del mismo, sin que la arrendataria adquiera la propiedad sobre el bien arrendado durante la vigencia del arrendamiento.

De igual manera no se contempla la transferencia del bien, mediante el ejercicio de alguna opción de compra, generalmente es a corto plazo y puede ser cancelable a opción del arrendatario a quien se le puede exigir que pague una sanción predeterminada por la cancelación.

Los bienes que se arrendan bajo esta modalidad regularmente tienen una vida útil mayor que el término del arrendamiento. En este tipo de contratos la depreciación del bien está a cargo del arrendador y en consecuencia goza de la deducción fiscal correspondiente de acuerdo a las tasas establecidas por las leyes y autoridades fiscales.

El arrendatario carga directamente a sus gastos las rentas contractuales y no tiene que registrar como pasivo las rentas que se ha obligado.

En otras palabras, si se mantiene hasta el vencimiento el arrendamiento, en ese momento el arrendatario devuelve al arrendador el bien objeto de la operación y él puede arrendarlo nuevamente o venderlo.

Casi siempre los pagos que hace el arrendatario al arrendador representan menos que el costo inicial del bien en arrendamiento, pagado por el arrendador, por lo que éste espera venderlo en una suma mayor al costo no recuperado al vencerse el arrendamiento.

#### **1.4.1.1 ARRENDAMIENTO PURO DOCUMENTADO.**

Este tipo de contrato es semejante al arrendamiento puro, en donde la única diferencia es la adición de títulos de crédito a favor del arrendador que cubren el monto total de las rentas durante la duración del contrato.

#### **1.4.2.0 ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

En el arrendamiento financiero sólo puede ser realizado habitualmente por sociedades constituidas como arrendadoras financieras, que cuenten con concesión de la S.H.C.P para operar como organización auxiliar de crédito.

En este tipo de contrato el arrendador, en calidad de propietario del objeto respectivo, concede al arrendatario, que es sujeto financiado, el uso o goce del objeto mencionado durante cierto plazo forzoso para ambas partes. Durante tal plazo, el arrendatario efectuará, según el mismo contrato pagos periódicos en favor del arrendador, cuya totalidad corresponde al valor del mercado del objeto rentado mas los gastos de operación. Las partes convienen en el mismo contrato en que una vez cumplido el pago de las cantidades periódicas convenidas, el arrendatario tendrá alguna de las opciones siguientes, como es la prorroga del contrato de el arrendamiento por cierto tiempo y con base en pagos inferiores a aquellos que se hagan durante el plazo forzoso del contrato, o como segunda opción a que se transfiera la propiedad del bien arrendado al mismo arrendatario por un precio relativamente muy pequeño e inferior al valor de mercado existente en el momento de la transferencia o, como tercera posibilidad, la transferencia del arrendador a un tercer sujeto con participación del arrendatario en el precio que se obtuviera de dicha enajenación.

#### **SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS DEL ARRENDAMIENTO PURO Y FINANCIERO**

Consideramos conveniente determinar las semejanzas y diferencias del contrato de arrendamiento financiero y arrendamiento puro debido a sus constantes errores de interpretación y aplicación fiscal.

**SEMEJANZAS:**

- a) Se entregan bienes, por lo general activo fijo para que el arrendatario haga uso de el.
- b) Se mantiene liquidez para el arrendatario, para poder adquirir otros pasivos u otras necesidades.
- c) Se celebran por medio de un contrato.
- d) Se pactan rentas periodicas.
- e) Son bienes depreciables.

**DIFERENCIAS:****ARRENDAMIENTO FINANCIERO****ARRENDAMIENTO PURO**

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1.- Las rentas son periodicas en las que se incluyen capital e intereses y, algunos gastos de mantenimiento se marcan con variación.</li> <li>2.- Tratamiento fiscal especial</li> <li>3.- Necesariamente debe ser una arrendadora.</li> <li>4.- Se pacta opción de compra, al finalizar la vigencia de operación.</li> <li>5.- Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial, la cual al llegar a su término puede acabar con la relación entre ambos, o bien, prorrogarla durante un cierto tiempo.</li> <li>6.- El arrendador tiene el título de propiedad del bien, mismo que es transfendo al arrendatario al hacer efectiva la opción de compra.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1.- Las rentas son periodicas, sin incluir intereses implícitamente.</li> <li>2.- Tratamiento fiscal común.</li> <li>3.- No necesariamente debe dar el arrendamiento una arrendadora.</li> <li>4.- No se pacta opción de compra en ningun momento.</li> <li>5.- Es un contrato irrevocable, durante su vigencia, el cuál puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, después de su terminación.</li> <li>6.- El arrendador tiene el título legal de propiedad del bien, mismo que nunca es transfendo al arrendatario.</li> </ul> |
|---|---|

Una vez realizada la diferenciación de los tipos principales de arrendamiento existentes, podemos analizar las distintas modalidades del arrendamiento financiero.

#### **1.4.2.1 ARRENDAMIENTO NETO**

Esta modalidad de contrato estipula que el arrendatario cubrirá todos los gastos inherentes al aprovechamiento del bien, tales como los gastos de instalación del equipo, impuestos y derechos de importación en su caso, mantenimiento o reparación, etc. Es la más común en México visualizándolo en la adquisición de equipo industrial.

#### **1.4.2.2 ARRENDAMIENTO GLOBAL**

Esta modalidad es inversa al arrendamiento neto debido a que los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y derechos de importación, gastos de instalación, etc son por cuenta y a cargo del arrendador, recuperando el costo de estos gastos la arrendadora a través de las rentas pactadas que cubren ese gasto. Un ejemplo lo contemplamos en el arrendamiento de computadoras de alta tecnología.

#### **1.4.2.3 ARRENDAMIENTO TOTAL**

Este tipo de arrendamiento es llamado total debido a que le permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, a través de su característica fundamental que es la siguiente:

La adición del interés que le es relativo por el capital invertido en el contrato y este es repercutido en el monto de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato.

#### 1.4.2.4 ARRENDAMIENTO FICTICIO

En este tipo de arrendamiento, la arrendadora compra maquinaria y equipo usado de sus clientes y les devuelve el uso de los mismos, mediante la celebración de un contrato de arrendamiento financiero. De esta forma, el arrendatario ve fortalecida la liquidez de su compañía.

Es una modalidad en la cuál el cliente hace el papel de proveedor. El industrial, propietario de bienes y de equipos, que requiere capital de trabajo procede a venderlos a la arrendadora financiera, la cual se los arrienda y le permite entre otras cosas establecer la operación de compra en favor del arrendatario; así, el industrial moviliza sus activos fijos convirtiéndolos en capital de trabajo.

La compra se realiza conforme al valor de los bienes, según la opinión de un valuator profesional, designado por la arrendadora. En estos casos, se debe certificar que los bienes involucrados se encuentran libres de todo gravamen.

En este tipo de operación se debe estudiar profundamente el aspecto fiscal que la arrendataria tendrá al vender su equipo, ya que puede generar impuestos por la utilidad en la venta del activo fijo.

# **CAPITULO**

## **II**

### **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

## 2.1 ELEMENTOS DEL CONTRATO

Los elementos que intervienen en todo contrato se clasifican en los de existencia y validez. En los de existencia se requiere, para que el acto nazca y cobre vida; los de validez en cambio, suponen que el acto ya nació, pero son necesarios para que su vida sea perfecta y no adolezca de vicios o defectos que den como resultado su nulidad.

**A) Los elementos de esencia los clasificamos en los siguientes:**

- a) Consentimiento
- b) Objeto
- c) La causa

**B) Y los de validez se clasifican en:**

- a) Personales
- b) Reales
- c) Formales

### ELEMENTOS DE ESENCIA

A continuación daremos una breve explicación de estos elementos esenciales en el contrato de arrendamiento financiero.

#### CONSENTIMIENTO

En el contrato de arrendamiento financiero se requiere para su existencia el acuerdo de voluntades, es decir, de la concurrencia de las voluntades de la arrendadora financiera y del arrendatario financiero; del ánimo o la intención de éste para pagar lo establecido, al finalizar el contrato, optar por algunas de las opciones terminales; y la voluntad de la arrendadora financiera para adquirir los bienes indicados por aquél y concederle el uso o goce.

De lo anterior podemos definir que para que se de el consentimiento debe existir la voluntad, que esta es la intención, ánimo o resolución de hacer una cosa para la obtención de

efectos jurídicos previstos en la norma; por lo que el consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades de los sujetos contratantes.

## **OBJETO**

El objeto del contrato es otro de sus elementos de existencia, ya que esta constituido por la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe ser, establecido en el art. 1924 del C.C.

## **CAUSA**

La causa como elemento esencial se propone al celebrar el acto o el fin inmediato o directo con el cuál se obligan, a obtener la finalidad o razón económica que persigue para cada una de ellas (arrendador y arrendatario). Pero sobre todo para el arrendatario financiero, obtener un lucro con la financiación del uso del bien que necesita para su explotación sin necesidad de adquirirlo en propiedad.

## **ELEMENTOS DE VALIDEZ**

Los requisitos de validez son necesarios en este contrato para que su vida sea perfecta y no adolezca de vicios o defectos que den como resultado su nulidad, tales requisitos deben darse aun antes del contrato y son la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin.

Tomando en cuenta estos requisitos de validez los explicaremos explícitamente dentro del aspecto de los elementos personales, reales y formales que conforman el contrato de arrendamiento financiero.

Al mismo tiempo los personales se subdividen en arrendador y arrendatario y los reales en el precio y la cosa, que más adelante estudiaremos explícitamente en los siguientes apartados.



## 2.1.1 EL ARRENDADOR

En un concepto genérico, el arrendador es la parte que se obliga, por virtud del contrato de arrendamiento, a conceder el uso o goce temporal de un bien que es de su propiedad y de la cual nacen derechos y obligaciones.

Con respecto a la capacidad para ser arrendadora financiera y dedicarse habitualmente a la celebración de contratos de arrendamientos financieros, la ley de la materia impone la necesidad de contar con concesión o autorización de la S.H.C.P. (LGOAAC ART. 5).

Las arrendadoras financieras deben ser personas morales y estar organizadas como sociedad anónima con ciertas características que la misma legislación determina. Se trata de sociedades mercantiles especializadas a las que la ley exige ciertos requisitos más estrictos o rígidos.

Dentro de las obligaciones de las arrendadoras financieras tenemos las siguientes.

### 1) Adquirir el bien objeto del arrendamiento.

La adquisición es obligación de la arrendadora, pero el arrendatario debe contribuir a su cumplimiento al seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y expresar su conformidad por escrito en los términos, condiciones, descripción y especificaciones de la compra del bien. Hay que resaltar que la intervención del arrendatario en la adquisición del bien sólo tiene efectos respecto a los riesgos y defectos del bien.

### 2) Entregar el bien objeto del contrato al arrendatario.

Esto quiere decir que la arrendadora financiera se encuentra obligada a entregar físicamente el bien objeto del contrato al arrendatario financiero, una vez que lo haya adquirido, ya sea directamente o a través del proveedor o fabricante, en la fecha previamente convenida, deberá entregar una constancia del recibo del bien a la arrendadora financiera.

Cabe señalar que en la práctica, la arrendadora financiera opta por realizar la entrega del bien, con la intervención del proveedor, ya que ello le asegura librarse de ciertas consecuencias o efectos propios de la entrega, como son el traslado o instalación del bien o ciertos riesgos de daños o pérdidas, avocándose únicamente a cerciorarse de la entrega del mismo.

**3) Entregar documentación.**

Esta obligación es consecuencia de la anterior, ya que la arrendadora financiera está obligada a entregar al arrendatario financiero los documentos necesarios de manejo y operación, como son los manuales e instructivos inherentes al bien, para que tenga un perfecto conocimiento de su funcionamiento y del mantenimiento necesario para su uso normal.

**4) Cesión de los derechos.**

La arrendadora financiera transmitirá al arrendatario los derechos que como comprador tiene del bien, salvo pacto en contrario que se estipule en el contrato. Esto es con la ventaja de que el arrendatario financiero ejerce en contra del proveedor de los vicios o defectos ocultos en los bienes, así mismo por casos fortuitos que lleguen a presentarse y en general por robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes

**5) Transmitir el uso o goce del bien.**

Esto consiste en que la arrendadora financiera debe conceder el uso o goce temporal del bien objeto del contrato al arrendatario financiero, a un plazo forzoso, ya que ésta constituye una de las partes esenciales del contrato. Este debe ser temporal, por un periodo determinado, sin que ninguna de las partes pueda variar. Lo importante en este contrato es la concesión temporal del bien a usarse, ya que si de inmediato hubiese enajenación, se convertiría en un contrato de compra venta.

**6) No intervención en el uso del bien arrendado.**

En el momento de celebrar el contrato, el arrendatario tiene el derecho de gozar del bien de acuerdo a las características establecidas con respecto a este, por lo que el arrendador debe sujetarse a estas estipulaciones.

**7) Notificación de pago.**

Aquí la arrendadora financiera está obligada dentro de los quince días anteriores al vencimiento de cada renta, a notificar por correo al arrendatario financiero, el monto determinado de cada renta, esto con la finalidad de que no incurra en morosidad en sus pagos mensuales.

**8) Respetar la opción del arrendatario al vencimiento del contrato.**

En el momento que se haya cumplido el plazo forzoso del contrato y el arrendatario financiero hubiese cubierto todas sus obligaciones, la arrendadora financiera a su vez, se obliga a conceder a su contra parte la selección de cualquiera de las opciones terminales inherentes a dicho acuerdo de voluntades, como es la compra venta del bien objeto del arrendamiento financiero, la prórroga del mismo con rentas inferiores a las originalmente pactadas o la participación del arrendamiento financiero en la venta del bien a un tercero, conforme a sus intereses sin poder oponerse al ejercicio de dicha opción.

**9) Entrega del bien al arrendatario.**

Esta obligación se desprende de la anterior dependiendo si se toma la primera opción que es la compra del bien. La arrendadora financiera tiene la obligación a entregar toda documentación correspondiente a los títulos de propiedad de dicho bien, momento en el cual se realizará jurídicamente el traslado de dominio.

Así mismo citaremos los derechos que le corresponden a la arrendadora financiera:

**1) Contratación del seguro.**

La contratación de los seguros también es llevada a cabo por la arrendadora financiera correspondiente al bien objeto del contrato, si en su defecto de que habiéndose pactado en el contrato de que el seguro sería contratado por el arrendatario financiero y éste no lo hubiese suscrito dentro de los tres días siguientes a la firma del contrato, la arrendadora financiera podrá realizar la suscripción, sin perjuicio de que esta omisión se considere como causa de rescisión. Así, las primas y gastos del seguro serán a cargo del arrendatario financiero.

2) **Beneficiario único de la garantía del seguro.**

Con respecto al punto anterior, la arrendadora financiera tiene que ser designada como primer beneficiario de la garantía o seguro concertado, a fin de que con el importe de las indemnizaciones se cubra, en primer lugar a la arrendadora financiera los saldos pendientes de la obligación concertada toda vez que por siempre, hasta antes de la ejecución de la traslación de dominio del bien la arrendadora financiera queda considerada como propietaria del mismo.

3) **Indemnización a la arrendadora financiera.**

Esta situación se presenta cuando la arrendadora financiera en su carácter de primer beneficiario del seguro antes mencionado, tiene derecho a que si la indemnización cubierta por la aseguradora no satisface los saldos pendientes del pago a favor está o las responsabilidades en que la misma incumera el arrendatario financiero estará obligado al pago de los faltantes.

4) **Indemnización de daños y perjuicios.**

En esta situación, la arrendadora financiera tiene derecho a que el arrendatario financiero le indemnice por los daños y perjuicios ocasionados al omitir el aviso relativo a la opción terminal seleccionada dentro del contrato de arrendamiento financiero, ya que dicha situación debe notificarla por escrito a está por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del plazo forzoso, de acuerdo a la elección, de cuál de ellas va a adoptar.

5) **Acción judicial.**

Es caso de despojo, perturbación o cualquier acto de terceros que afecten el uso del bien, la arrendadora financiera tiene derecho a ejercitar directamente las acciones judiciales.

## **2.1.2 EL ARRENDATARIO**

Es aquel que recibe para su uso o goce el bien arrendado. Es toda persona física o moral que se compromete a usar y cuidar un bien mediante el pago de ciertas mensualidades al propietario del bien, durante un lapso determinado

A continuación mencionaremos las obligaciones correspondientes al arrendatario:

a) Selección del proveedor y del bien.

El arrendatario financiero debe seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos, condiciones y especificaciones que se contengan en el pedido u orden de la compra, con la descripción e identificación del bien objeto del contrato que se adquirió, exonerando de cualquier responsabilidad a la arrendadora financiera en caso de error u omisión, en la descripción del bien contenido en dicho pedido.

b) Recibir el bien.

Una vez que el arrendatario financiero seleccionó tanto el bien objeto del contrato, como al proveedor o fabricante del mismo, así como las condiciones y especificaciones correspondientes en la orden de compra, se encuentra obligado a recibirlos por parte de la arrendadora financiera; una vez que esta lo haya adquirido para que satisfaga sus necesidades. Ello implica que debe firmar la orden de compra de conformidad, en el sentido de que el objeto que está recibiendo, es el que él mismo seleccionó y que se encuentra en buen estado de funcionamiento, así como los términos, condiciones, descripciones y especificaciones consignadas.

c) Pagar la renta.

Esta obligación nace desde la firma del contrato y se establece que la cantidad a pagar por el arrendatario financiero debe ser determinada o determinable y en dinero, no es admitido el pago en especie. El precio incluye el valor de adquisición del bien, las cargas financieras que se causan durante la duración del contrato y los demás accesorios. En cuanto a la forma del pago, el arrendatario deberá pagar el precio en dos o más fracciones, previamente establecidas al fijarse el plazo forzoso para ambas partes. Las fracciones serán colocadas a una base mensual.

d) Conservar el bien arrendado.

El arrendatario se obliga a conservar el bien arrendado, en el estado que permita el uso normal que le corresponda; por ello tiene la obligación de darle el mantenimiento necesario y oportuno, hacer por su cuenta las reparaciones requeridas y adquirir las refacciones e implementos necesarios y bienes que se adicionen a los que sean objeto del

arrendamiento financiero, se considerarán incorporados a estos y consecuentemente, sujetos a los términos del contrato.

e) **Uso convenido.**

La utilidad pactada constituye otra obligación del arrendatario financiero, al servirse de los bienes solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de estos. Dicha obligación comprende la utilización del bien exclusivamente por el usuario y sus dependientes.

f) **Pérdida, destrucción o daños de la cosa.**

El arrendatario financiero está obligado a responder por la pérdida parcial o total del bien aunque estos sean por fuerza mayor o caso fortuito. En este tipo de situaciones no libera al arrendatario del pago de la contraprestación.

g) **Informar sobre actos de terceros.**

El arrendatario financiero dará aviso a la arrendadora financiera, en los casos en que sufra despojo, perturbación, o cualquier acto de terceros, que afecten el uso o goce del bien, la posesión del mismo, la propiedad, así como a realizar las acciones que correspondan, para recuperar los bienes, o defender el uso o goce de los mismos. Igualmente, se obligará a ejercer las defensas que procedan, cuando medie cualquier acto o resolución de autoridad, que afecte la posición o la propiedad del bien.

h) **Contratación del seguro.**

Esta obligación a cargo del arrendatario financiero, consiste en la contratación de un seguro, que cubra en los términos convenidos, por lo menos los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza del bien, los daños o pérdidas que sufra este con motivo de su posesión o uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de perseguirse en virtud de la explotación o goce del bien, cuando se trate de bienes que puedan causar daños a terceros, o en sus personas o propiedades. En el contrato de seguro se deberá señalar como primer beneficiario a la arrendadora financiera.

**l) Licencias, permisos y registros.**

El arrendatario financiero queda obligado a obtener las licencias, permisos y demás autorizaciones que se requieran, de acuerdo con las leyes y reglamentos que sean aplicables y relativos a los bienes dados en arrendamiento financiero, así como a su funcionamiento, debiendo igualmente, pagar por su cuenta todas las erogaciones en general que por tal concepto deban ser liquidadas a las autoridades correspondientes.

**j) Permitir las inspecciones.**

El arrendatario financiero se obliga a que la arrendadora financiera pueda efectuar las inspecciones que estime pertinentes al bien arrendado, cuando así lo considere, con la finalidad de verificar que se esta destinando y operando conforme a su naturaleza y en el domicilio pactado.

**k) Responsabilidad de los perjuicios del bien arrendado que sufra por su culpa o negligencia.**

Aquí el arrendatario financiero está obligado a responder durante el lapso del contrato, por los daños y perjuicios que se pudieran causar a la arrendadora financiera, con motivo del manejo inadecuado del bien, al darse un uso distinto al convenido, respondiendo por su culpa o negligencia a lo de sus empleados a su inmediato resarcimiento.

**l) Remoción de bienes.**

El arrendatario financiero, está obligado a no trasladar el bien otorgado en arrendamiento financiero fuera del lugar de ubicación, previamente determinado al momento de celebrar el contrato.

**m) Pago de intereses moratorios.**

El arrendatario financiero, se obliga a pagar los intereses moratorios correspondientes, cuando incurra en morosidad en el pago oportuno de alguna de las rentas previamente establecidas a la tasa pactada en el contrato.

**n) Opciones terminales.**

Una vez que se haya cumplido con el plazo forzoso del contrato así como todos los deberes a cargo del arrendatario financiero, éste se obliga a seleccionar alguna de las opciones terminales inherentes al mismo, como son:

1. La compra de los bienes objeto del contrato,
2. La prórroga del mismo con rentas inferiores de las originalmente pactadas y
3. A la participación junto con la arrendadora financiera, en la venta de los bienes a un tercero.

Dicha opción deberá ser notificada por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato.

**o) Gastos de las opciones terminales.**

Corren a cuenta del arrendatario financiero la totalidad de los impuestos, derechos, contribuciones o gastos de cualquier naturaleza que se ocasionen, por cualquiera de las opciones terminales que él hubiera seleccionado respecto al bien objeto del contrato.

**p) Devolución del bien.**

Esta devolución se realiza cuando la arrendadora financiera opte por rescindirle el contrato, en virtud del incumplimiento del contrato pactado, aquí el arrendatario financiero esta obligado a devolver el bien en las mismas condiciones en que los recibió, con excepción del deterioro causado por su uso normal.

**q) Gastos por incumplimiento.**

Como consecuencia del punto anterior los gastos necesarios para que se efectúe la devolución del bien arrendado, serán por cuenta exclusiva del arrendatario financiero, quien además se obliga por lo general a pagar en caso de demora por la devolución, una pena convencional a la arrendadora financiera, igual al doble de la renta diaria de la última renta causada, por cada día que transcurra hasta la fecha en que se haga físicamente la devolución.

## **2.1.3 EL PRECIO**

Es el valor en dinero que se le asigna a un bien, por lo que se concluye que el precio del arrendamiento financiero, consiste en la suma de dinero que el arrendatario se obliga a entregar periódicamente a cambio del uso o goce temporal o bien objeto del contrato.



En el art. 25 de la LGOAAC nos menciona la forma en que se integra el precio, al establecer que la persona física moral que use o goce el bien, esta obligada a pagar como contraprestación una cantidad determinada o determinable, que cubra el valor de la adquisición de los bienes, los cargos financieros y los demás accesorios.

Así mismo en el art. 26 de dicha ley nos señala que la arrendataria podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés según lo convenga, cuyo importe total corresponde al precio pactado por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del arrendamiento financiero y se haga constar en tales documentos su procedencia, de manera que queden suficientemente identificados.

El pago del precio del arrendamiento financiero se inicia a partir de la firma del contrato, aunque no se haya hecho la entrega del objeto de los bienes, materia del arrendamiento.

El interés es una característica esencial del contrato de arrendamiento financiero y resulta una exigencia legal contractual. El concepto de interés puede tomarse con la amplitud que contempla el art. 361 del Código de Comercio; y en este sentido, pues es parte del precio y este debe ser en dinero. El interés también puede variar o ser distinto en diferentes periodos de tiempo.

Si el contrato no establece un interés, la ley no suple esta falta de acuerdo y, como elemento esencial del arrendamiento financiero, un contrato sin interés será otro acto jurídico distinto del arrendamiento financiero, un arrendamiento civil o mercantil unido a un contrato de opción o de promesa.

Plazo forzoso se considera como un elemento primordial en el arrendamiento financiero obligatorio para ambas partes. Este plazo es básico para el calculo total del precio y para determinar en que debe ejercitarse la opción - *un mes antes, por lo menos* - por parte del arrendatario. En la definición del arrendamiento financiero se le señala como característica propia del contrato.

El plazo forzoso es un elemento que tiene como fundamento el concepto de "uso o goce temporal" del arrendamiento financiero. La falta del plazo forzoso hace que el contrato de arrendamiento financiero deje de ser tal para transformarse en arrendamiento civil.

De lo anterior concluimos que las características del arrendamiento financiero son: Ser en dinero, determinado o determinable, fijar un plazo forzoso para el cálculo final del precio y que la totalidad de los pagos parciales o rentas debe ser superior al valor del bien junto con los intereses que van implícitos en el mismo.

Ahora analizaremos los elementos esenciales que conforman la integración del precio, los cuales son los siguientes:

### **COSTO DEL EQUIPO**

En este concepto se incluye el precio de mercado del bien objeto del contrato y en caso de que fuera importación se consideran también el pago de los impuestos y los derechos de importación; además todo gasto que vaya implícito en el costo del equipo, tales como, fletes y acarreos, almacenaje, etc. hasta estar en posibilidad de uso por parte del arrendatario.

### **COSTO DE FINANCIAMIENTO**

En este caso se considera un porcentaje o la muy reconocida tasa de interés que en términos generales, es similar al interés bancario referente al tipo de operación y de empresa que se trate. En la práctica profesional real se aplica además de la tasa de interés "x" puntos del C.P.P. que emite el Banco de México, y esto es un respaldo más que garantiza al arrendador para cubrirse de riesgos cambiarios, como son las devaluaciones e inflaciones. En muchas ocasiones el arrendador recurre a financiamientos externos provenientes del grupo financiero a que pertenece, para poder hacer frente al contrato en cuestión o bien, toma en consideración las tasas de interés internacionales para préstamos al extranjero.

## **COSTO DE OPERACIÓN**

Este es un factor determinado actuarialmente que tiene como finalidad prorratear los costos administrativos de la empresa de los contratos que se realizan, es decir, por cada peso financiado corresponde "x" centavos del costo administrativo de la empresa.

## **PORCENTAJE DE UTILIDAD**

Es el porcentaje que la arrendadora determina en una forma razonable y justa, que será cargado a un factor predeterminado, que será el que de una manera teórica, nos muestre la utilidad de la arrendadora dentro del total de todos sus contratos de arrendamiento.

### **2.1.4 EL BIEN**

Otro de los elementos del contrato financiero es el bien, ya que esta constituido por la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer, establecido en el art. 1924 del C.C. consiste en una prestación cuyo contenido es dar bienes o prestar servicios destinados al cumplimiento del fin del contrato.

El objeto se clasifica en directo o indirecto.

El *directo*, consiste en la conducta de los contratantes que se manifiesta como una prestación de hacer, que consiste en entregar un bien del cual se ha de conceder su uso o goce.

El objeto *indirecto*, es la cosa misma, los bienes que la arrendadora financiera a de adquirir y entregar en un contrato de arrendamiento financiero al arrendatario financiero.

Es decir, se presentan dos situaciones, la prestación de un hecho y la prestación de una cosa, requiriéndose siempre que la conducta del obligado sea posible dicha prestación tiene que ser lícita, que no vaya en contra de la ley del orden público o de las buenas costumbres.

En la prestación de la cosa, ésta debe existir en la naturaleza, ser determinada, determinable en cuanto a su especie y debe estar en el comercio; la prestación de ella consiste en la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta y determinada.

Pueden ser objetos del arrendamiento financiero los bienes muebles e inmuebles, tanto por su naturaleza como por disposición de la ley; así, pueden ser computadoras, máquinas, herramientas, generadores eléctricos, bombas, etc. y, en general, bienes de capital destinados a una explotación económica determinada; pero también bienes inmuebles y aquellos que constituyen la propiedad industrial.

## **FORMALES**

Los contratos de arrendamiento financiero deberán entregarse por escrito y ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario y podrán inscribirse en el registro público de comercio a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros registros que las leyes determinen.

Nuestra LGOAAC exige que este contrato de arrendamiento financiero sea otorgado por escrito y ratificado ante notario público.

La forma exigida constituye un elemento de validez del negocio, lo que significa que para que el contrato sea perfecto debe ser satisfecho dicho requisito; de otra manera, si sólo se manifiesta la voluntad, habrá contrato, pero estará viciado de nulidad relativa por falta de forma.

Sin embargo, por la naturaleza misma de la arrendadora financiera, no es suficiente su otorgamiento por escrito, se requiere la previa aprobación de los modelos del contrato, elaborados unilateralmente por la arrendadora financiera, y aprobados por parte de la Comisión Nacional Bancaria.

Al respecto, el C.F.F. solo establece en su artículo 15 que debe ser por escrito, sin poner otro tipo de formalidades para la institución y creación del contrato en referencia.

## **2.2 CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

Las siguientes características que a continuación se mencionaran, son de alguna forma el desglose de el concepto o definición de dicho contrato:

- 1.- El arrendador financiero tiene obligación de adquirir el bien que dará en arrendamiento. En este sentido, nuestra ley solo contempla el arrendamiento financiero indirecto.
- 2.- El arrendatario tiene como principal derecho respecto al objeto, el uso o goce del mismo.
- 3.- El contrato debe tener un plazo forzoso para ambas partes. El término determina los pagos y el momento en que debe ejercitarse la opción, siendo este un contrato temporal.
- 4.- El precio debe ser una cantidad de dinero determinada o determinable. El precio debe calcularse en su totalidad como suma de los pagos periódicos. Este precio debe exceder del valor del bien e incluir en términos de la LGOAAC el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y demás accesorios. El C.F.F indica que debe establecerse una tasa de intereses.
- 5.- El arrendatario puede suscribir uno o varios pagarés a favor de la arrendadora financiera, por el monto del precio del contrato.
- 6.- El contrato de arrendamiento financiero comprende siempre una opción a favor del arrendatario para que éste elija, antes del término del contrato, entre adquirir el bien, prorrogar el contrato o participar en la enajenación a un tercero.
- 7.- El contrato debe constar por escrito, por disposición expresa de LGOAAC, y para efectos fiscales lo que marca el C.F.F.. Es un contrato formal, con forma impuesta por la ley para su validez.
- 8.- La asunción de los riesgos es a cargo del arrendatario financiero, así como de los vicios de la cosa y gastos de conservación de mantenimiento.

9.- Registro: No siendo una obligación impuesta por la ley, cae su inscripción en el registro público de comercio como una unidad jurídica compleja, un nuevo y único contrato. Este registro se considera como publicidad del contrato y sirve para que la arrendadora financiera pueda pedir jurídicamente la posesión de los bienes objeto del contrato por incumplimiento del arrendamiento financiero, y para que el juez lo decrete de plano, se debe acompañar al contrato debidamente registrado, junto con otros requisitos.

Clasificación del arrendamiento financiero.

Jurídicamente existen tres clases de arrendamiento que son:

- a) **Mercantil** Este se da cuando recae sobre muebles con propósito de especulación mercantil
- b) **Civil** Aquí se da cuando el bien que es objeto de arrendamiento se refiere a inmuebles.
- c) **Administrativo** Este se da cuando se trata de bienes propios del Estado y estos sean bienes en plena propiedad; el Estado podrá ejecutar actos de dominio o de administración y entre estos puede darse arrendamiento.

A continuación empezaremos por describir cada una de las características que conforman el contrato de arrendamiento financiero, y que son las siguientes:

- 1) **Típico.** El arrendamiento financiero es un contrato regulado en nuestro derecho positivo a partir de Diciembre de 1981 en el artículo 15 del C.F.F. , al establecerse derechos y obligaciones para las partes contratantes.
- 2) **Nominativo.** Ya que además de estar regulado tiene un nombre "arrendamiento financiero".
- 3) **Bilateral.** Porque impone derechos y obligaciones para los contratantes.
- 4) **Consensual.** Es un contrato consensual por que las partes que intervienen, expresan su consentimiento para celebrar la operación.

- 5) **Formal.** El citado contrato asume esta característica por que debe celebrarse por escrito y ratificarse ante notario público, corredor público titulado o cualquier otro fedatario público.
- 6) **Conmutativo.** Por que ambas partes conocen desde su celebración cuales son sus gravámenes y provechos.
- 7) **Oneroso.** Por que produce recíprocos provechos y gravámenes a ambas partes.
- 8) **De tracto sucesivo.** Por que se cumplen las obligaciones de manera periódica.
- 9) **Traslativo de uso o goce.** Por que en el arrendamiento financiero, el arrendatario adquiere el uso o goce del bien a cambio de un precio y eventualmente la propiedad del bien.
- 10) **De adhesión.** Por que sus cláusulas son redactadas unilateralmente por la arrendadora financiera, sin que el arrendatario financiero para aceptar el contrato, pueda discutir el contenido del mismo.
- 11) **Principal.** Por que su existencia no depende de otro contrato u obligación preexistente, es decir, tiene existencia por sí mismo.
- 12) **Contrato típico bancario.** Por que sus efectos para las partes contratantes están regulados por la LGOAAC.

## **FIGURAS AFINES**

### **LA COMPRA-VENTA.**

El C.C. define en su artículo 2248 a la compra-venta de la siguiente manera: "Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero."

A simple vista no cabe la confusión entre una compra-venta normal y un contrato de arrendamiento financiero, ya que en la primera existe una transmisión de la propiedad instantánea, y el precio por lo general se paga en una sola exhibición.

La confusión surge con la compra-venta en abonos, cuando el comprador:

- Recibe el bien objeto del contrato para su uso y

- El vendedor se reserva el derecho de propiedad en tanto no le es cubierto todo el importe del precio.

Tal ha llegado a ser la confusión, que incluso las autoridades fiscales mexicanas en los años sesenta, consideraban el arrendamiento financiero como una compra-venta en abonos, bajo la presunción de que los bienes salían del patrimonio de la arrendadora financiera. Pero hoy en día, este contrato está incorporado en la legislación, ya que está reglamentado, dentro del C.F.F. y la LGOAAC.

Para dejar más claro lo expuesto anteriormente consideramos necesario citar las diferencias entre ambos contratos:

- 1) La compra-venta es un contrato traslativo de dominio, mientras el arrendamiento financiero es traslativo de uso.
- 2) En la compra-venta a plazos con reserva de dominio, se adquiere un derecho de propiedad en potencia durante la vigencia del contrato; en el arrendamiento financiero esa transmisión de la propiedad es potencial, incierta y no necesaria, ya que se presentan otras alternativas.
- 3) En caso de incumplimiento del comprador, en la compra-venta a plazos el vendedor puede exigir el saldo total de la deuda o bien la rescisión del contrato; en el arrendamiento financiero se rescinde el contrato, con la exigencia de la devolución inmediata del bien, sin perjuicio de otras acciones.



- 4) En la compra-venta el comprador goza de todos los atributos de la propiedad; el arrendatario financiero no.
- 5) La compra-venta con reserva de dominio, es una compra venta sujeta a condición resolutoria; el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas en el arrendamiento financiero no existe la obligación de comprar.

### ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y EL MANDATO

En el artículo 2548 del C.C. define al mandato como "un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga."

Una vez definido el contrato de mandato, podemos decir que existen algunas similitudes con el arrendamiento financiero tales como.

- La selección de los bienes y del proveedor por parte del arrendatario financiero,
- Así como la adquisición de los bienes por parte de la arrendadora.

Podemos observar que esta adquisición se hace en cumplimiento de actos necesarios para la ejecución de obligaciones derivadas del mismo contrato, por lo que el arrendador financiero no actúa como mandatario del arrendatario, misma situación, cuando el arrendatario tiene la obligación de ejercitar todas las acciones o defensas necesarias para mantener el uso o bien, reivindicarse la posesión del bien objeto de contrato.

Bajo estas circunstancias de situaciones se afirma que la arrendadora financiera es mandataria del futuro arrendatario financiero o bien que éste es mandatario de aquella.

## EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y LOS AUTOFINANCIAMIENTOS

Al igual que toda operación mercantil el autofinanciamiento se formaliza mediante un contrato. En este encontramos algunas características del contrato de arrendamiento financiero como son: *bilateral, oneroso, formal y principal.*

El autofinanciamiento es regulado por la Ley Federal de Protección al Consumidor, en el art. 29-Bis de la siguiente manera:

"Los sistemas de comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores que aportan periódicamente sumas de dinero para construir un fondo común administrado por un tercero, destinado a la adquisición de determinados bienes y servicios, sólo podrán ponerse en práctica previa autorización de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, la que se otorgará únicamente cuando se satisfagan los requisitos que el mismo artículo prevé y de conformidad con lo que establezca el reglamento."

Como semejanzas en ambos contratos encontramos las siguientes:

- **Primero.** La propiedad, no queda en manos del arrendatario financiero o del adjudicado, sino que será propietario en el caso del arrendamiento financiero, la arrendadora y en el caso del contrato de autofinanciamiento, la empresa con quien se contrata.
- **Segundo.** En ambos contratos se obtiene el uso de un determinado bien sin tener que realizar el pago total del mismo.

Ahora citaremos las diferencias encontradas en ambos contratos:

- 1.- El autofinanciamiento es supervisado por la SECOFI, mientras que el arrendamiento financiero lo supervisa la S.H.C.P.
- 2.- En el autofinanciamiento se establece un plazo máximo para el pago del bien, pero éste puede disminuirse, si el importe de las cuotas mensuales finales se cobran por adelantado; en el arrendamiento financiero nos encontramos frente a un plazo forzoso.

- 3.- **La resolución del contrato de autofinanciamiento es la adquisición de la propiedad del bien objeto del contrato por el adjudicado, y esto es lo que se busca en un principio; en tanto que al arrendamiento financiero al vencimiento del contrato se cuenta con las opciones terminales.**
- 4.- **En ambos casos existe la obligación de contratar un seguro, pero en el autofinanciamiento se contrata primero un seguro de vida por parte del integrante, siendo beneficiaria la compañía de autofinanciamiento, este seguro lo que pretende es cubrir el importe que reste de ser cubierto por el integrante en el supuesto de su fallecimiento o incapacidad total o permanente. También aquí encontramos en el autofinanciamiento la obligación de contratar un seguro de cobertura amplia para el bien, siendo su función principal encubrir en ambos casos el valor del bien para quien concede el uso del mismo.**
- 5.- **En el autofinanciamiento se constituyen grupos de personas que buscan el mismo tipo del bien, y que contratan con la compañía el mismo plazo de vencimiento y las adjudicaciones serán mensuales y en base a un sorteo o subasta. En el arrendamiento financiero, únicamente participan dos partes, y la entrega del bien contratado no está sujeta a ningún hecho ajeno al mismo contrato, sino que sólo depende de su disponibilidad.**
- 6.- **En el autofinanciamiento, las cuotas que aportan los integrantes del grupo son manejados por medio de un Fideicomiso.**
- 7.- **En el autofinanciamiento cabe la sesión de derechos y obligaciones por parte del integrante, sólo basta con la autorización de la compañía con quien se ha contratado, en el arrendamiento financiero no se pueden transmitir los derechos y obligaciones del arrendatario.**
- 8.- **En el autofinanciamiento cabe la renuncia del integrante, siempre que se encuentre al corriente de sus pagos y con la cual tendrá derecho a la devolución de sus cuotas mensuales, con algunas deducciones previamente establecidas; en el arrendamiento financiero no existe esta opción, el plazo es forzoso.**

9.- El caso de rescisión se da en el autofinanciamiento, por falta de pago de dos cuotas mensuales consecutivas, teniendo el integrante a que se le restituya el pago de sus aportaciones, con las deducciones previstas, para el arrendamiento financiero se prevé la posibilidad de la rescisión por parte de la arrendadora cuando el arrendatario financiero incumpla en el pago de una renta y los pagos realizados por el mismo se consideran que fueron hechos para cubrir el uso del bien, por lo que no sólo no hay devolución sino que lo más probable es que se haga acreedor al pago de daños y perjuicios ocasionados a la arrendadora financiera.

En conclusión como se ha podido ver, el arrendamiento financiero, tiene algunas semejanzas con los contratos citados anteriormente, pero al igual que estos; el arrendamiento financiero es un contrato único y peculiar, ya que tiene características que lo hacen perfectamente distinguible a los demás contratos.

**CAPITULO  
III**

**TRATAMIENTO CONTABLE  
DEL  
ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

### 3.1 ANTECEDENTES

En Julio de 1974, se da a conocer el Boletín C-6 de Inmuebles, Maquinaria y Equipo (Boletín de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados del Instituto Mexicano de Contadores Públicos), en donde anteriormente las figuras de arrendamiento financiero solo se presentaba en notas a los Estados Financieros debido a que se tenía un enfoque legal de que dichos activos arrendados no eran propiedad del arrendatario.

Este boletín viene a cambiar lo expresado anteriormente ya que contempla en el Estado de Posición Financiera ha ambas figuras de arrendamiento que son: El capitalizable y el operativo, en el cuál si este es operativo también se tendrá que incluir en notas a los Estados Financieros.

### 3.2 BOLETIN C-6 INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

Ahora mencionaremos del boletín C-6 los párrafos 35 al 41, que dieron pauta al registro contable del arrendamiento y que estaban en vigor en ese año.

Tratamiento Contable de activos fijos tomados en arrendamiento.

\*P.35 La práctica de obtener, a través de la elaboración de contratos de arrendamiento, el derecho a utilizar activos fijos, ha venido incrementándose recientemente. En consecuencia, es importante sentar las bases, desde el punto del arrendatario, acerca de la información o tratamiento contable que es aplicable en los casos en que los derechos u obligaciones contenidos en los contratos de arrendamiento sean de importancia en relación con la situación financiera del arrendamiento, o en relación con los resultados de operación en los años en que estén dichos contratos en vigor.

P.36 Los contratos de arrendamiento comprendidos en los casos que se mencionan anteriormente pueden clasificarse en los dos siguientes grupos:

- a) Arrendamientos que conceden el derecho a utilizar los activos a cambio del pago de renta y en los cuales no es presumible que el arrendatario vaya adquiriendo un derecho sobre la propiedad del bien rentado.
- b) Arrendamientos que en esencia equivalen a una compra a plazos del activo.

**P.37** En cuanto a los arrendamientos del primer grupo, los estados financieros del arrendatario, deben contener la información necesaria que permita al lector considerar el efecto que los compromisos del arrendamiento puedan tener sobre la situación financiera y los resultados de operación, tanto del año actual como de los futuros. Consecuentemente, en las notas a los estados financieros se indicarán los montos anuales de arrendamiento, así como cualquier otra obligación o garantía en caso de que existiese, u otra información adicional que fuese de importancia.

Por lo que respecta a los arrendamientos que en esencia equivalen a una compra a plazos, los pagos de renta representan un medio para el financiamiento de dicha compra, siendo la naturaleza de la operación la adquisición del bien con la obligación inherente de pagar por él. La naturaleza de estos contratos es tal que el activo y el correspondiente pasivo deben mostrarse en el balance general distinguiendo este tipo de arrendamientos de los mencionados en primer término.

**P.38** Los casos de arrendamiento que en realidad representan adquisiciones a plazos, deben ser registrados como compras. El bien (activo) y la obligación de pagarlo (pasivo) deben de registrarse en el Estado de situación financiera. El monto de esta transacción se determinará tomando como base el importe total de las rentas a pagar, excluyendo la parte de las rentas que represente costos de servicio, impuestos sobre arrendamientos y otros costos de operación, en caso de que los hubiese, y deduciendo también el interés supuesto por el financiamiento de la operación a plazos. En el Estado de situación financiera se presentará el activo dentro del grupo de activo fijo, en un renglón por separado que puede denominarse "activo adquirido por arrendamiento o un título semejante." El pasivo se presentará normalmente, separando la porción circulante de la porción a largo plazo. Una nota a los estados financieros puede ser necesaria para informar sobre las cláusulas importantes de la operación. El activo deberá depreciarse con base a su vida útil.

- P.39 El criterio para la identificación de contratos de arrendamiento que en realidad representan compras a plazos está basado en el hecho de si el arrendamiento va adquiriendo un derecho sobre la propiedad del activo; determinar esta situación requiere de una evaluación cuidadosa de cada caso en particular.
- P.40 Es claro que un derecho sobre la propiedad del activo no se va adquiriendo en aquellos casos en que el contrato de arrendamiento puede ser cancelado por cualquiera de las partes, por razones que no sean la realización de una contingencia remota. Por otra parte, en los casos de contratos no sujetos a cancelación a menos que se realice una contingencia remota, la existencia de cualesquiera de las condiciones siguientes, generalmente significa que el arrendatario adquiere un derecho sobre la propiedad del activo a medida que efectúa el pago de las rentas, y consecuentemente son una evidencia de que el arrendamiento representa en esencia una compra
- a) El período inicial del arrendamiento es considerablemente menor que la vida útil del bien, y el arrendatario tiene la opción de renovar el contrato por el período remanente de vida útil del bien, a rentas considerablemente más bajas que las originalmente pactadas.
  - b) El arrendatario tiene el derecho, durante el período del contrato o al término del mismo, de adquirir el activo en propiedad mediante un desembolso que a la fecha de la firma del contrato parece substancialmente más bajo que el valor que el activo tendrá al momento en que la opción de compra pueda ejercerse.
- P.41 A menos que resulte claro que no se está adquiriendo un derecho sobre la propiedad del bien arrendado, la existencia de las condiciones siguientes también ayudan a distinguir un contrato que en realidad representa una compra:
- a) El activo fue adquirido por el arrendador para satisfacer necesidades específicas del arrendatario, y muy probablemente es útil únicamente para ese propósito específico y por el arrendatario de que se trate.



- b) El periodo del arrendamiento corresponde al periodo de vida útil del activo, y el arrendatario está obligado a pagar costos como impuestos, seguros, mantenimiento, etc., que generalmente son atribuibles a quien tiene la propiedad del activo.
- c) El arrendatario garantiza las obligaciones del arrendador con respecto al activo arrendado.
- d) El monto de las rentas pactadas es igual o superior al valor de mercado del bien a la fecha de la operación, más el financiamiento y los gastos (impuestos, apertura de crédito, etc..) a cargo del arrendatario <sup>3</sup>

De lo anterior concluimos que no habiendo bases todavía para realizar la contabilidad del arrendatario, así como también no es muy explícito en los tipos de arrendamiento, se hace necesario profundizar un poco más en el tema, el cual este estudio le corresponde a la Comisión de Principios de Contabilidad, A.C. quien da a conocer un nuevo Boletín llamado D-5 Arrendamientos..

### **3.3 BOLETIN D-5 ARRENDAMIENTOS**

Este Boletín D-5 Arrendamientos surge el 18 de Julio de 1990, debido a la creciente evolución de los arrendamientos, en donde la finalidad de éste es sentar las bases contables, su presentación y revelación en los estados financieros tanto para el arrendador como para el arrendatario.

Cabe hacer mención que de dicho boletín solo trataremos lo referente al arrendatario.

En el Boletín D-5 se señala dos tipos de arrendamiento que son:

---

<sup>3</sup> Siza Villanueva Carlos, Huerta Ríos Ernestina y Marquet Venegas Luis, Arrendamiento Financiero Estudio Contable, Fiscal y Financiero, 3 Ed, IMCP, México 1994, p 46

- a) **Arrendamiento Operativo o Puro.** Este se da cuando los riesgos y beneficios que conlleva la propiedad del activo, materia del arrendamiento, permanecen sustancialmente con el arrendador. Las rentas que se cubren por el derecho a utilizar el bien, se llevan a resultados conforme se devengan..
  
- b) **Arrendamiento Capitalizable o Financiero.** Es aquél en donde los riesgos y beneficios que conlleva la propiedad materia del arrendamiento, son transferidos al arrendatario; por lo general en este caso, los contratos no son cancelables y aseguran al arrendador la recuperación de su inversión y una utilidad.

El arrendatario estará ante la presencia de un arrendamiento capitalizable si a la fecha de inicio del arrendamiento, este cumple por lo menos con uno de los siguientes requisitos:

- a) El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento.
  
- b) El contrato tiene una opción de compra a precio reducido.
  
- c) El período del arrendamiento es sustancialmente igual que la vida útil remanente del bien arrendado.
  
- d) El valor presente de los pagos mínimos es sustancialmente igual que el valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio fiscal otorgado por la inversión en el bien arrendado, o valor de desecho, que el arrendador conserve en su beneficio.

A parte de los requisitos mencionados anteriormente el arrendador, deberá cumplir además con los dos criterios siguientes:

- a) El cobro de los pagos mínimos está asegurado razonablemente.
  
- b) No existen contingencias importantes respecto a los gastos no reembolsables en que incurrirá el arrendador. Una garantía más amplia de lo normal, en cuanto al

desempeño u obsolescencia del bien arrendado, puede ser una contingencia importante.

Ahora trataremos los párrafos 43 al 48 del Boletín D-5, inherentes al arrendamiento capitalizable y de interés para el arrendatario:

Contabilización para el arrendatario.

**\*P.43** El arrendatario deberá registrar un arrendamiento capitalizable como un activo y una obligación correlativa, a un valor equivalente al menor entre el valor presente de los pagos mínimos y el valor de mercado del activo arrendado, a la fecha del inicio del arrendamiento. La diferencia entre el valor nominal de los pagos mínimos y la obligación registrada representa el costo financiero a aplicar a los resultados durante el período del arrendamiento.

Como se puede observar en este párrafo se nos describe las pautas que el arrendatario debe seguir para contabilizar al inicio del arrendamiento capitalizable y son:

- a) Registro del activo.
- b) Crear el pasivo y
- c) Registro del costo financiero que se aplicará como se vaya amortizando a resultados.

**P.44** Para el cálculo del valor presente de los pagos mínimos, el arrendatario debe utilizar la tasa implícita en el contrato de arrendamiento, o su tasa de interés incremental, la más baja.

En este párrafo se nos señala los dos tipos de tasas que pueden situarse en el contrato de arrendamiento capitalizable, las cuales son:

- a) Tasa de interés implícita
- b) Tasa de interés incremental.

Además nos señala que la tasa de interés implícita la utilizará el arrendatario cuando el valor de las rentas sean iguales al precio de mercado del bien arrendado, y utilizará la tasa de interés incremental cuando el valor de las rentas sea menor al precio de mercado.

- P.45 Los costos de operación del activo arrendado, a pagar por el arrendador, incluidos en el monto de la renta, deberán excluirse por el arrendatario al calcular el valor presente de los pagos mínimos. Si no se conocen los costos de operación, deberá hacerse una estimación.
- P.46 El arrendatario deberá depreciar el activo registrado de la misma manera que sus otros activos en propiedad. Sin embargo, si no existe certeza razonable de que al término del contrato se transferirá la propiedad del activo rentado, el activo registrado se depreciará durante la duración del contrato.
- P.47 Las rentas devengadas deberán ser prorrateadas a pago de intereses y a disminución de la obligación registrada, de manera tal que se produzca una tasa de interés constante sobre el saldo insoluto de la obligación registrada.
- P.48 Los cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento deberán contabilizarse por el arrendatario de la siguiente manera:
1. Cuando se acuerden cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento, que no afecten su clasificación como arrendamiento capitalizable, deberá calcularse el valor presente de los nuevos pagos mínimos, a la tasa de interés original, ajustándose el activo y la obligación por la diferencia entre el valor presente de los nuevos pagos mínimos y el pasivo neto remanente. Cuando los cambios originen que un arrendamiento capitalizable se clasifique como operativo deberán removerse del balance los saldos del activo y del pasivo neto, afectando resultados del período por la diferencia.
  2. La renovación o extensión de un arrendamiento deberá contabilizarse de la siguiente manera:

- a) Si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento capitalizable, deberá contabilizarse de acuerdo a lo descrito en el punto 1 inmediato anterior.
  - b) Si la renovación o extensión se clasifica como un arrendamiento operativo, el arrendamiento existente se seguirá contabilizando como arrendamiento capitalizable hasta su extinción y la renovación o extensión se contabilizará como cualquier otro arrendamiento operativo.
3. La cancelación de un arrendamiento capitalizable deberá contabilizarse cancelando el activo neto y la obligación neta correspondiente, afectando los resultados del período por la diferencia.

De lo anterior se nos señala como contabilizar cuando en el contrato de arrendamiento se presenten los siguientes casos.

- a) Cambios en las condiciones originales del contrato.
- b) Renovación o extensión del contrato.
- c) Cancelación del contrato.

Cuando se presente los cambios renovación o extensión del contrato y este sea capitalizable se tiene que calcular los nuevos pagos con la tasa de interés original, ajustando al activo y al pasivo. Pero si de capitalizable cambia al operativo o se da la cancelación se quita del activo y pasivo neto, llevando la diferencia a resultados.

La presentación en los estados financieros y revelación de los mismos inherentes para el arrendatario se contemplan en los párrafos 50 y 51 del mismo boletín.

## **PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ARRENDATARIO**

**P.50** El activo registrado y su depreciación acumulada deberá clasificarse el arrendatario de una manera consistente con la clasificación de activos similares.

**Esto quiere decir que tanto el activo y su depreciación deberán presentarse en su estado de posición financiera como cualquier otro activo de su empresa.**

**P. 51** El pasivo neto debe sujetarse a las mismas consideraciones que los demás pasivos, por lo que respecta a su clasificación como pasivo a corto o a largo plazo.<sup>6</sup>

Esto quiere decir que su pasivo se reflejara en su estado de posición financiera como cualquier otro pasivo de su empresa, nada mas clasificándolo como pasivo a corto o a largo plazo.

## **REVELACION**

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

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

<sup>6</sup> Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C., Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, 10 a. Ed, IMCP, México 1995, Boletín D-5.

### 3.4 CASO PRACTICO

Con la finalidad de ejemplificar lo anteriormente descrito se llevará a cabo el desarrollo del siguiente caso práctico:

La compañía *Industria Mexicana, S.A. de C.V.* celebra con fecha del 01 de Abril de 1995 un contrato de arrendamiento financiero con la Arrendadora Bancomer S.A. de C.V., cuyo objeto es arrendar equipo industrial.

A continuación desarrollaremos en el caso práctico los siguientes puntos:

- 1) Planteamiento
- 2) Solución cuantitativa.
- 3) Contabilización.
  - 3.1) Asientos de diario.
  - 3.2) Esquemas de mayor.
- 4) Presentación y revelación en los estados financieros.

#### PLANTEAMIENTO:

Valor de adquisición del equipo industrial	\$ 500,000.00
Valor de la renta mensual	20,708.30
Valor de desecho	0.00
Opción de compra (1%)	5,000.00
Tasa anual implícita del contrato	30%
Tasa mensual implícita del contrato	2.5%
Plazo del contrato en meses	36
Fecha del contrato	01-Abr-95
Vida útil del bien del capital	5 años
Depreciación del bien de capital	20%

Las mensualidades deberán ser cubiertas al inicio de cada mes, es decir, son mensualidades anticipadas.

## 2) SOLUCION CUANTITATIVA

En este apartado se tendrán que calcular los valores presentes y futuros de los pagos mínimos y de la opción terminal.

Para empezar tenemos la siguiente fórmula:

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

En donde:

A = Valor presente de los pagos mínimos

R = Valor de la renta mensual

i = Tasa implícita o incremental entre 12

n = Plazo del contrato en meses

Sustitución de datos:

$$A = 20,708.30 (1 + 0.025) \frac{1 - (1 + 0.025)^{-36}}{0.025}$$

$$A = 20,708.30 \left[ 1 + (.4111) \right] \frac{.025}{.025}$$

$$A = 21226 (23.556) = 499,999.99 = 500,000.00$$

Ahora calcularemos el valor presente de la opción de compra al finalizar el tercer año, por medio de la siguiente fórmula:

$$C = \frac{S}{(1+i)^n}$$



Donde:

- C = Valor presente de la opción de compra  
 S = Valor futuro de la opción de compra (cantidad a cubrir para obtener la propiedad del bien al finalizar el contrato).  
 i = Tasa implícita o incremental entre 12  
 n = Plazo del contrato en meses

Sustitución de datos:

$$C = \frac{5,000.00}{(1 + 0.025)^{36}}$$

$$C = \frac{5,000.00}{2.4325353}$$

$$C = 2,055.47$$

Ahora calcularemos el valor futuro de los pagos mínimos:

$$20,708.30 \cdot 36 = 745,498.80$$

El valor futuro de la opción terminal, fue el pactado en el contrato con el 1% del valor del bien, que son los N\$ 5,000.00

**ANÁLISIS DE LOS VALORES FUTUROS Y PRESENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CAPITALIZABLE**

(NUEVOS PESOS)

CONCEPTO	VALOR FUTURO A	VALOR PRESENTE B	DIFERENCIA C
MENSUALIDADES	745,498.80	500,000.00	245,498.80
OPCION TERMINAL	5,000.00	2,055.47	2,944.53
	<u>750,498.80</u>	<u>502,055.47</u>	<u>248,443.33</u>

\$	750,498.80	TOTAL DEL CONTRATO A VALOR FUTURO
\$	502,055.47	TOTAL DEL CONTRATO A VALOR PRESENTE
\$	2,055.47	OPCION TERMINAL DEL CONTRATO A VALOR FUTURO
\$	5,000.00	OPCION TERMINAL DEL CONTRATO A VALOR PRESENTE
\$	245,498.80	INTERESES A PAGAR POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO
\$	2,944.53	INTERESES A PAGAR AL EJERCER LA OPCION DE COMPRA
\$	248,443.33	TOTAL DE INTERESES A CUBRIR POR EL ARRENDATARIO

## ARRENDADORA BANCOMER, S.A. DE C.V.

## AMORTIZACION DEL ARRENDAMIENTO CAPITALIZABLE

NUMERO DE RENTAS MENSUALES A	CAPITAL INSOLUTO POR PAGAR B	VALOR DE LA RENTA MENSUAL C	BASE PARA CALCULAR INTERESES D	INTERES INTEGRADO EN LA RENTA E	CAPITAL INTEGRADO EN LA RENTA F	CAPITAL PAGADO ACUMULADO G	I V A DE LOS INTERESES H
1	500,000 00	20,708 30	479,291 70	11,982 29	8,726 01	8,726 01	1,198 23
2	491,273 99	20,708 30	470,565 69	11,764 14	8,944 16	17,670 17	1,176 41
3	482,329 83	20,708 30	461,821 53	11,540 54	9,167 76	26,837 93	1,154 05
4	473,162 07	20,708 30	452,453 77	11,311 34	9,396 96	36,234 88	1,131 13
5	463,765 12	20,708 30	443,056 82	11,076 42	9,631 88	45,866 76	1,107 64
6	454,133 24	20,708 30	433,424 94	10,835 62	9,872 68	55,739 44	1,083 56
7	444,260 56	20,708 30	423,552 26	10,588 81	10,119 49	65,858 93	1,058 88
8	434,141 07	20,708 30	413,432 77	10,335 82	10,372 48	76,231 41	1,033 58
9	423,768 59	20,708 30	403,060 29	10,078 51	10,631 79	86,863 21	1,007 65
10	413,136 79	20,708 30	392,428 49	9,810 71	10,897 59	97,760 79	981 07
11	402,239 21	20,708 30	381,530 91	9,538 27	11,170 03	108,930 82	953 83
12	391,069 18	20,708 30	370,360 88	9,259 02	11,448 28	120,380 10	925 90
13	379,619 90	20,708 30	358,911 60	8,972 79	11,735 51	132,115 61	897 28
14	367,884 39	20,708 30	347,176 09	8,679 40	12,028 90	144,144 51	867 94
15	355,855 49	20,708 30	335,147 19	8,378 68	12,329 62	156,474 13	837 87
16	343,525 87	20,708 30	322,817 57	8,070 44	12,637 86	169,111 99	807 04
17	330,888 01	20,708 30	310,179 71	7,754 49	12,953 81	182,065 79	775 45
18	317,934 21	20,708 30	297,225 91	7,430 65	13,277 65	195,343 45	743 06
19	304,656 55	20,708 30	283,948 25	7,098 71	13,609 59	208,953 04	709 87
20	291,046 96	20,708 30	270,338 66	6,758 47	13,949 83	222,902 87	675 85
21	277,097 13	20,708 30	256,388 83	6,409 72	14,296 58	237,201 45	640 97
22	262,798 55	20,708 30	242,090 25	6,052 26	14,656 04	251,857 50	605 23
23	248,142 50	20,708 30	227,434 20	5,685 86	15,022 44	266,879 94	568 59
24	233,120 08	20,708 30	212,411 78	5,310 26	15,398 01	282,277 95	531 03
25	217,722 05	20,708 30	197,013 75	4,925 34	15,782 96	298,060 90	492 53
26	201,939 10	20,708 30	181,230 80	4,530 77	16,177 53	314,238 43	453 08
27	185,761 57	20,708 30	165,053 27	4,126 33	16,581 97	330,820 40	412,63
28	169,179 60	20,708 30	148,471 30	3,711 78	16,996 52	347,818 92	371,18
29	152,183 08	20,708 30	131,474 78	3,286 87	17,421 43	365,239 35	328,69
30	134,761 65	20,708 30	114,053 35	2,851 33	17,856 97	383,095 32	285 13
31	116,904 68	20,708 30	96,196 38	2,404 91	18,303 39	401,398 71	240 49
32	98,601 29	20,708 30	77,892 99	1,947 32	18,760 98	420,159 68	194 73
33	79,640 32	20,708 30	59,132 02	1,478 30	19,230 00	439,389 68	147,83
34	60,610 32	20,708 30	39,902 02	997 55	19,710 75	459,100 43	99 78
35	40,899 57	20,708 30	20,191 27	504 78	20,203 52	478,303 95	50 48
36	20,708 30	20,708 30	(0 00)	(0 00)	20,708 30	500,000 00	(0 00)
SUMAS		745,498 80		245,498 80	500,000 00		24,549 87

## 3) CONTABILIZACION

## 3.1 ASIENTOS DE DIARIO

## INDUSTRIA MEXICANA, S.A. DE C.V.

1	D	H
Equipo industrial en arrendamiento	500,000.00	
Opción de compra de eq. Ind. en A.	2,055.47	
Intereses por devengar	248,443.33	
I.V.A. acreditable	75,000.00	
Acreedores diversos		750,498.80
Arrendadora Financiera Bancomer		
Bancos		75,000.00
Sumas iguales:	825,498.80	825,498.80

Asiento en la fecha de la firma del contrato

2		
Acreedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,797.34	
Bancos		22,505.64
Sumas iguales:	22,505.64	22,505.64

Asiento por el primer pago de la renta anticipada y del iva de los intereses

3		
Gastos Financieros	11,982.29	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		11,982.29
Sumas iguales:	11,982.29	11,982.29

Asiento por los intereses devengados del primer mes

4

Gastos de operación	8,367.59	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,367.59
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,367.59	8,367.59

Conforme al Boletín D-5 Arrendamientos se debe registrar al momento de la firma del contrato en el caso de arrendamiento capitalizable, el valor integral del equipo (MOI), ejemplo:  
 N\$ 500,000 + 2,055.47 = 502,055.47

5

Acreedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,764.62	
Bancos		22,472.92
Sumas iguales:	22,472.92	22,472.92

Asiento por el segundo pago de la renta y del iva de los intereses

6

Gastos Financieros	11,764.14	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		11,764.14
Sumas iguales:	11,764.14	11,764.14

Asiento por los intereses devengados del segundo mes

7

Gastos de operación	8,367.59	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,367.59
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,367.59	8,367.59

Asiento por la depreciación del segundo mes.

<hr/>		
	<b>8</b>	
Acreeedores diversos	20,708.30	
Arendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,731.08	
Bancos		<u>22,439.38</u>
Sumas iguales:	<u>22,439.38</u>	<u>22,439.38</u>

Asiento por el tercer pago de la renta y del Iva de los intereses

<hr/>		
	<b>9</b>	
Gastos Financieros	11,540.54	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		<u>11,540.54</u>
Sumas iguales:	<u>11,540.54</u>	<u>11,540.54</u>

Asiento por los intereses devengados del tercer mes

<hr/>		
	<b>10</b>	
Gastos de operación	8,367.59	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,367.59
Arendamiento financiero		
Sumas iguales:	<u>8,367.59</u>	<u>8,367.59</u>

Asiento por la depreciación del tercer mes.

<hr/>		
	<b>11</b>	
Acreeedores diversos	20,708.30	
Arendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,696.70	
Bancos		<u>22,405.00</u>
Sumas iguales:	<u>22,405.00</u>	<u>22,405.00</u>

Asiento por el cuarto pago de la renta y del Iva de los intereses

----- 12 -----	
Gastos Financieros	11,311.34
Intereses devengados	
Intereses por devengar	11,311.34
Sumas iguales:	11,311.34    11,311.34
-----	

Asiento por los intereses devengados del cuarto mes

----- 13 -----	
Gastos de operación	8,367.59
Depreciación de Eq. Industrial	
Depreciación de Eq. Industrial	8,367.59
Arrendamiento financiero	
Sumas iguales:	8,367.59    8,367.59
-----	

Asiento por la depreciación del cuarto mes.

----- 14 -----	
acreedores diversos	20,708.30
Arrendadora Financiera Bancomer	
I.V.A. acreditable	1,661.46
Bancos	22,369.76
Sumas iguales:	22,369.76    22,369.76
-----	

Asiento por el quinto pago de la renta y del iva de los intereses

----- 15 -----	
Gastos Financieros	11,076.42
Intereses devengados	
Intereses por devengar	11,076.42
Sumas iguales:	11,076.42    11,076.42
-----	

Asiento por los intereses devengados del quinto mes

16

Gastos de operación	8,367.59	
Depreciación de Eq. Industrial		8,367.59
Depreciación de Eq. Industrial		8,367.59
Arrendamiento financiero		
<b>Sumas iguales:</b>	<b>8,367.59</b>	<b>8,367.59</b>

Asiento por la depreciación del quinto mes.

**OBSERVACION:** En este ejemplo solo realizamos la contabilización hasta el quinto mes, debido a que todos los demás meses seguirán con el mismo procedimiento y con sus importes correspondientes.

Ahora visualizaremos la aplicación contable al finalizar el término del contrato con la opción de compra.

100

Gastos de operación	8,367.59	
Depreciación de Eq. Industrial		8,367.59
Depreciación de Eq. Industrial		8,367.59
Arrendamiento financiero		
<b>Sumas iguales:</b>	<b>8,367.59</b>	<b>8,367.59</b>

Asiento por la depreciación del trigésimo sexto mes, aquí no se cancela la depreciación por que su vida útil del bien es por cinco años, por lo tanto los dos años siguientes se tendrá que seguir depreciando en la misma forma que se viene aplicando.

101

Acreeedores diversos	5,000.00	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable (opción de compra)	750.00	
Bancos		5,750.00
<b>Sumas iguales:</b>	<b>5,750.00</b>	<b>5,750.00</b>

Pago de la opción de compra

102

Gastos Financieros	2,944.53	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		2,944.53
<b>Sumas iguales:</b>	<b>2,944.53</b>	<b>2,944.53</b>

Asiento por los intereses correspondientes a la opción de compra.

## 3.2) ESQUEMA DE MAYOR

BANCOS	
6	150,500 00
	75,000 00 (1)
	22,505 64 (2)
	22,472 92 (5)
	22,499 36 (6)
	<hr/>
	150,500 00
	142,417 94
	<hr/>
	8,082 06

EQUIPO INDUSTRIAL EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
1)	502,055 47
	<hr/>
	502,055 47

INTERESES POR DEVENIR	
1)	249,443 33
	11,952 29 (3)
	11,764 14 (6)
	11,540 54 (9)
	<hr/>
	249,443 33
	35,266 97
	<hr/>
	213,156 36

I.V.A. ACREDITABLE	
	12,200 00
1	75,000 00
2	1,797 34
5	1,784 82
8	1,731 08
	<hr/>
	92,493 04

GASTOS FINANCIEROS	
3)	11,982 29
6)	11,764 14
9)	11,540 54
	<hr/>
	35,266 97
	<hr/>
	35,266 97 R)

ACREEDORES DIVERSOS	
2)	20,708 30
5)	20,708 30
8)	20,708 30
	<hr/>
	62,124 00
	<hr/>
	750,498 80 (1)
	688,373 80

CAPITAL SOCIAL	
	162,700 00 (2)
	<hr/>
	162,700 00

GASTOS DE OPERACION	
4)	8,367 59
7)	8,367 59
10)	8,367 59
	<hr/>
	25,102 77
	<hr/>
	25,102 77 R)

DEPACUM. DE EQ. INDUSTRIAL	
	8,367 59 (4)
	8,367 59 (7)
	8,367 59 (10)
	<hr/>
	25,102 77

RESULTADO DEL EJERCICIO	
F	25,102 77
F	35,266 97
	<hr/>
	60,369 74



J.2) ENQUEMAS DE MAYOR

<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">BANCOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">5,750.00 (101 101)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">0.00 5,750.00</td> </tr> </tbody> </table>	BANCOS			5,750.00 (101 101)		0.00 5,750.00	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">I.V.A. ACREDITABLE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">750.00</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">750.00</td> </tr> </tbody> </table>	I.V.A. ACREDITABLE			750.00		750.00	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">GASTOS DE OPERACION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;">10)</td> <td style="text-align: right;">8,367.59</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">8,367.59 0.00</td> </tr> </tbody> </table>	GASTOS DE OPERACION		10)	8,367.59		8,367.59 0.00
BANCOS																				
	5,750.00 (101 101)																			
	0.00 5,750.00																			
I.V.A. ACREDITABLE																				
	750.00																			
	750.00																			
GASTOS DE OPERACION																				
10)	8,367.59																			
	8,367.59 0.00																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">GASTOS FINANCIEROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">2,944.53</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">2,944.53</td> </tr> </tbody> </table>	GASTOS FINANCIEROS			2,944.53		2,944.53	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">ACREEDORES DIVERSOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;">101)</td> <td style="text-align: right;">5,000.00</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">5,000.00 0.00</td> </tr> </tbody> </table>	ACREEDORES DIVERSOS		101)	5,000.00		5,000.00 0.00	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">INTERESES POR DEVENIR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">2,944.53 (102)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">0.00 2,944.53</td> </tr> </tbody> </table>	INTERESES POR DEVENIR			2,944.53 (102)		0.00 2,944.53
GASTOS FINANCIEROS																				
	2,944.53																			
	2,944.53																			
ACREEDORES DIVERSOS																				
101)	5,000.00																			
	5,000.00 0.00																			
INTERESES POR DEVENIR																				
	2,944.53 (102)																			
	0.00 2,944.53																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">DEFAJUR. DE EQ. INDUSTRIAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td style="text-align: right;">8,367.59 (100)</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">8,367.59</td> </tr> </tbody> </table>	DEFAJUR. DE EQ. INDUSTRIAL			8,367.59 (100)		8,367.59														
DEFAJUR. DE EQ. INDUSTRIAL																				
	8,367.59 (100)																			
	8,367.59																			

NOTA: Asientos del contrato con opción a compra.

#### 4) PRESENTACION EN ESTADOS FINANCIEROS

##### INDUSTRIA MEXICANA, S.A. DE C.V.

##### ESTADO DE POSICION FINANCIERA COMPARATIVO AL 1 DE ABRIL DE 1995 Y AL 30 DE JUNIO DE 1995

	1 -ABR-95	30 -JUN-95
<b>ACTIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
BANCOS	150,500.00	8,082.06
IVA ACREDITABLE	12,200.00	92,493.04
	<u>162,700.00</u>	<u>100,575.10</u>
	=====	=====
<b>FIJO</b>		
EQ. INDUSTRIAL	502,055.47	502,055.47
DEP. ACUMULADA	0.00	(25,102.77)
	<u>502,055.47</u>	<u>476,952.70</u>
	=====	=====
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
INTERESES POR DEVENGAR	248,443.33	213,156.36
	<u>248,443.33</u>	<u>213,156.36</u>
	=====	=====
<b>TOTAL ACTIVO:</b>	<u>913,198.80</u>	<u>790,684.16</u>
	=====	=====
<b>PASIVO</b>		
<b>LARGO PLAZO</b>		
ACREEDORES POR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	750,498.80	688,373.90
	<u>750,498.80</u>	<u>688,373.90</u>
	=====	=====
<b>TOTAL PASIVO:</b>	<u>750,498.80</u>	<u>688,373.90</u>
	=====	=====

**INDUSTRIA MEXICANA, S.A. DE C.V.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**DEL 1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 1995**  
**NUEVOS PESOS**

VENTAS	0.00
COSTO DE VENTAS	0.00
	<hr/>
UTILIDAD BRUTA	0.00
GASTOS DE OPERACION:	25,102.77
	<hr/>
UTILIDAD DE OPERACION:	25,102.77
GASTOS FINANCIEROS	35,286.97
	<hr/>
UTILIDAD O PERDIDA NETA:	<u>(60,389.74)</u>

# **CAPITULO IV**

**EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO  
COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO**

## 4.1 CONCEPTO DE FINANCIAMIENTO

Antes de estudiar el arrendamiento financiero como fuente de financiamiento es necesario conocer el significado de financiamiento.

Para poder integrar la definición fue necesario consultar las definiciones expresadas por diferentes autores dedicados al estudio de esta materia, en donde en estas se aprecia la idea principal de su esencia y rasgos característicos del financiamiento.

A continuación se citaran algunas definiciones que fueron consideradas para poder llegar a un concepto más completo.

### FINANCIAMIENTO

- " Es la obtención de recursos que requiere una empresa para el desarrollo normal de operaciones."<sup>7</sup>
- " Es el cimiento sobre el cual descansan los recursos y activos de cualquier empresa."<sup>8</sup>
- " Es el cálculo y adquisición de fondos o créditos necesarios para poner a la empresa en operación."<sup>9</sup>
- " Es la adquisición de recursos para obtener las propiedades tangibles necesarios, perfeccionar la organización, unir sus operaciones y permitir su continuidad hasta que la empresa se sostenga por si misma."<sup>10</sup>
- " Es el esfuerzo para proporcionar los fondos que necesitan las empresas, en las más favorables condiciones a la luz de los objetivos del negocio."<sup>11</sup>

<sup>7</sup> Haime Levy Luis, Planeación Financiera en la Empresa Moderna, 1a Ed, Ediciones Fiscales ISEF, México 1989, p 177.

<sup>8</sup> Diccionario Enciclopédico Esperza, Tomo II, Española, p 411.

<sup>9</sup> Moreno Perdomo Abraham, Planeación Financiera en la Toma de Decisiones, 13a. Ed, ECASA, P 42.

<sup>10</sup> Haime Levy Luis, Planeación Estratégica de las Fuentes de Financiamiento Empresarial, 8a. Ed, Ediciones Fiscales ISEF, México 1991, p 57.

<sup>11</sup> C. Van Horne James, Administración Financiera, 9a. Ed, Prentice-Hall Hispanoamericana, México 1992, p 220.

- " Es aportar los recursos necesarios o medios de pago a disposición de la empresa, para ser frente a sus necesidades dinerarias."<sup>12</sup>

- " Otros autores lo definen como el estudio de la mejor manera de disponer de los recursos procedentes del negocio."<sup>13</sup>

- " Es el medio que emplean las empresas para proveerse de fondos que no pueden ser suministrados por las operaciones normales del negocio."<sup>14</sup>

De acuerdo a las anteriores definiciones los autores muestran que el objeto de financiamiento es procurar y proveer a la empresa de recursos y la correcta aplicación de dichos recursos a las actividades de la misma.

Por lo tanto concluimos, que el financiamiento se puede definir como:

La obtención de recursos de fuentes internas o externas, a corto, mediano o largo plazo, que se requiere para la operación normal de la empresa, obteniendo así el máximo rendimiento a un mínimo costo.

## **4.2 IMPORTANCIA Y NECESIDAD DE PLANEAR EL FINANCIAMIENTO**

Todo ente económico tiene la necesidad de realizar estudios socioeconómicos para la toma de decisiones ante cualquier proyecto que estos realicen a futuro. Ya que constantemente se vive en un medio en donde se experimentan cambios tecnológicos, económicos, políticos, sociales y culturales que de alguna manera repercuten en el logro de los objetivos de la empresa.

<sup>12</sup> Enciclopedia Práctica del Estudiante, 4a. Ed, Promexa, México 1990, p161

<sup>13</sup> Shail Lawrence y Haley W. Charles, Administración Financiera, 5a. Ed, Mc. Graw Hill, p 164.

<sup>14</sup> Mora Montes Ricardo, La Función Financiera de la Empresa, 6a. Ed. Interamericana, p 120.

Así mismo la creciente apertura de las economías en el mundo, que se espera irreversible, crea un nuevo escenario del futuro comercial e industrial, así como la transformación financiera que modifica los esquemas crediticios tradicionales, los cuales adoptan una estructura más competitiva, sofisticada y que además se transnacionalizan

En economías en donde se viven fuertes crisis económicas los recursos con que cuentan las empresas son limitados y escasos, razón por la cual es necesario jerarquizar proyectos y allegarse de fuentes de financiamiento para fortalecer su estructura, así como apoyar a la creación de nuevos proyectos e incluso a la operación normal de la misma, con el propósito de no poner trabas en el desarrollo impidiendo un estancamiento ya que si la empresa no crece al ritmo de la industria nacional o al mercado que se desarrolla, está destinada a desaparecer a mediano o largo plazo

A través de la buena planeación de los recursos económicos, se puede definir y determinar cuales son las fuentes de dinero más convenientes, que se puedan utilizar para ser frente a los compromisos que tenga la empresa. Así la utilización de fuentes de financiamiento como medio de cambio dentro de la economía pueden determinar que los negocios prosperen o mengüen.

Planear implica proyectar en forma consiente la acción hacia el futuro, por tanto, es un proceso intelectual que requiere tiempo, atención y dedicación suficientes para establecer la orientación de las decisiones sobre lo que habrá de hacerse, cómo y cuándo hacerlo, y quienes serán los encargados de realizarlo, es decir, planear es, pensar antes de actuar.

Por tal motivo la planeación financiera es una herramienta fundamental para el éxito o fracaso de las compañías, ya que en condiciones económicas favorables muchas de estas llegan a la quiebra por falta de un manejo adecuado de sus recursos.

Aunado a esto, también es necesario e indispensable contar con un sistema financiero capaz de otorgar el crédito que las empresas requieren para su sano desenvolvimiento.

Nuestro país, que ha venido atravesando por una profunda etapa de cambio estructural iniciada hace más de un lustro, vive un periodo en el que el financiamiento de proyectos se vuelve vital para sustentar el desarrollo que sobre nuevas bases se está generando en México.

Es por eso que se hace necesario en primera instancia analizar todas las implicaciones que conlleva el tomar este tipo de financiamiento. El arrendatario tendrá que analizar diversos estudios tanto cuantitativos como cualitativos que lo lleven a una acertada decisión.

Al realizar un estudio comparativo con otras opciones de financiamiento, nos ayudará a saber si elegimos el camino adecuado y el logro de los objetivos que se buscan. Por lo que a continuación se presenta un análisis financiero de diversas fuentes de financiamiento para saber cual es la fuente que más nos conviene; con esto no quiere decir que para todas las empresas es la mejor alternativa, ya que va dependiendo del tipo de empresa y de equipo de que se trate, sino simplemente nos muestra el camino a seguir para encontrar la mejor opción.

Estas fuentes que estudiaremos son las siguientes:

- a) Créditos puros (Créditos Bancarios).
- b) Arrendamiento Financiero.
- c) Arrendamiento Puro
- d) Aumento de Capital

Antes de entrar al análisis financiero expondremos sus peculiaridades y características fiscales y financieras de cada una de ellas.

## **CARACTERÍSTICAS FISCALES**

### **A) Créditos Puros:**

- Dentro del costo del financiamiento (intereses), estos se cargan a resultados y juegan para el componente inflacionario de la empresa, impactado por los nuevos pasivos.
- Al otorgarse un crédito puro para la adquisición de activo, este deberá depreciarse de acuerdo a las tasas de depreciación estipuladas en los artículos 44 y 45 de la L.I.S.R.



**B) Arrendamiento Financiero:**

- En esta fuente de financiamiento su diferimiento de impuestos es más elevado, lo que hace que su costo disminuya, esto va depender del tipo del bien arrendado y de la tasa de depreciación fiscal.
- Fiscalmente se requiere un tratamiento especial.

**C) Arrendamiento Puro:**

- Fiscalmente no se gravan los bienes arrendados con el impuesto al activo.
- Las rentas e intereses son cien por ciento deducibles, pero estas no participan en el componente inflacionario.

**D) Aumento de Capital:**

- Fiscalmente el costo de financiamiento (dividendos), no es deducible y por lo tanto su costo puede ser sumamente elevado.

**CARACTERÍSTICAS FINANCIERAS****A) Créditos Puros:**

- Este tipo de financiamiento únicamente es otorgado por las instituciones bancarias o por proveedores de los equipos.
- No se pueden disponer de los activos de las empresas o parte de estos ya que estos quedan como garantía para otorgarles el préstamo.
- En este tipo de financiamiento la tasa de interés nominal o costo de financiamiento resulta más bajo que cualquier otra fuente de financiamiento.
- Se requiere que la empresa tenga una buena situación financiera para que se le otorgue el crédito.
- No existe descapitalización por utilizar recursos ajenos a la empresa.

**B) Arrendamiento Financiero:**

- En esta fuente de financiamiento la tasa de interés nominal o costo de financiamiento resulta más alta que en el caso de créditos bancarios.
- En esta fuente de financiamiento no existen gravámenes en los activos del arrendatario, por lo tanto no se bloquean otras fuentes de financiamiento.
- No existe descapitalización por utilizar recursos ajenos a la empresa.
- Al generar un pasivo se ve afectado la estructura del capital de la Cía.

**C) Arrendamiento Puro:**

- En esta fuente de financiamiento la tasa de interés nominal o costo de financiamiento resulta más alta que cualquier otra fuente de financiamiento.
- Al incorporar activos que aunque no son de la empresa estos generan un rendimiento sobre la inversión de los accionistas.
- En esta fuente de financiamiento no existen gravámenes en los activos del arrendatario, por lo tanto no se bloquean otras líneas de crédito.

**D) Aumento de Capital:**

- Al no existir endeudamiento se solidifica la estructura de capital y la situación financiera de la empresa.
- Al disminuirse el apalancamiento financiero este provoca la disminución en el rendimiento del capital de accionistas.
- Se conserva la línea de Crédito abierta, por la mejora en la estructura del capital de la empresa.
- No se ve afectado el flujo de efectivo periódicamente, como en el caso de la contratación de pasivos, ya que los dividendos se pueden o no decretar por la asamblea de accionistas, y si se decretan solamente se pagaran uno o dos veces al año.

## ANÁLISIS DE FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

A continuación mostramos algunos ejemplos de fuentes de las fuentes de financiamiento anteriormente citadas:

### I. DATOS GENERALES:

Valor de Adq. de maq. y Equipo	\$ 650,000.00
Vida útil probable del Equipo	10 años
Tasa anual fiscal de depreciación	10 años línea recta.
Tasa de impuesto sobre la renta y part. de los trabajadores en las útil.	44%
La maquinaria no tiene valor de desecho.	

### II. DATOS DEL CRÉDITO BANCARIO

Monto del crédito	\$ 650,000.00
Plazo del Crédito	5 años
Tasa de interés anual c/amort. mensuales de int. y capital.	27.68% s/saldos insolutos

### III. DATOS DE AUMENTOS DE CAPITAL

Monto del Aumento de Capital	\$ 650,000.00
Tipo de capital o de acciones exhibidas y suscritas.	Preferente.
Pago de dividendos mínimos anuales por el capital nuevo.	15% anual.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

#### IV. DATOS POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Tasa de interés anual del contrato	27.68% anual
Plazo del contrato	5 años
Monto total del contrato	\$ 1,180,499.56
Tratamiento fiscal:	

Monto capitalizable	\$ 650,000.00
Monto amortizable en 5 años	\$ 530,449.56

Importe de la opción de compra al final del 5o año	\$ 6,500.00
--	-------------

En el monto del contrato se incluyen cargos adicionales por instalación y mantenimiento de la maquinaria durante la vigencia del contrato.

Monto de la renta mensual	\$ 19,674.15
---------------------------	--------------

#### V. DATOS DEL ARRENDAMIENTO PURO

Tasa de interés anual	32% anual
Plazo del contrato	5 años
Monto total del contrato	\$ 1,276,989.00
Importe de la opción de compra	\$ 195,000.00
Importe de la bonificación por pago oportuno	\$ 130,000.00
Monto de la renta mensual	\$ 21,283.15

El cuadro número 1 muestra la tabla de amortización de capital e intereses para el crédito bancario:

La columna A nos muestra el número de pagos a realizar mensualmente.

La columna B nos muestra el importe del pago mensual a cubrir y se obtiene de sumar el pago por interés y el pago de capital que es fijo ( $C1+D1=B1$ ).

La columna C nos muestra el importe de los intereses a cubrir mensualmente y se obtiene de multiplicar el capital insoluto por la tasa de interés mensual ( $\$ 850,000.00 \cdot 27.68/12 = 14,993.33$ ).

La columna D nos muestra el pago de capital que se paga mensualmente durante la vigencia del contrato y se obtiene de dividir el monto total de la Maquinaria entre el número de meses totales para liquidar el adeudo ( $\$ 850,000.00/60$ ).

La columna E nos muestra el capital insoluto que queda pendiente de amortizar mensualmente y se obtiene restándole el importe del pago mensual ( $E0 - A1 = E2$ ).

La columna F nos muestra el pago de intereses en forma anual y se obtiene sumando los 12 meses de intereses, desde C1 hasta C12.

El cuadro 2 nos muestra el análisis financiero del crédito bancario por diez años que es la vida útil del bien, y a su vez nos muestra el valor presente del gasto neto en efectivo, es el importe neto que se pagaría a valor presente.

El cuadro 3 nos muestra el análisis financiero del aumento de capital, y a su vez se muestra también el valor presente del gasto neto en efectivo.

El cuadro 4 nos muestra el análisis financiero del arrendamiento financiero, proyectado a 10 años y el valor presente del gasto neto en efectivo.

El cuadro 5 nos muestra el análisis del arrendamiento puro también proyectado a 10 años, con su respectivo análisis a valor presente del gasto neto en efectivo.

## PRESENTACIÓN DE RESULTADOS DEL ANÁLISIS

De acuerdo al análisis del valor presente del gasto adicional en efectivo (cuadro 6), se llegan a estas conclusiones previas:

- 1.- El crédito bancario según análisis presentados ocupa el segundo lugar más bajo en cuanto al gasto adicional del valor presente.
- 2.- El arrendamiento financiero como podemos observar es el que ocupa el primer lugar en cuanto al gasto adicional a valor presente, puesto que es el más bajo de las opciones presentadas.
- 3.- El régimen fiscal y tratamiento contable de cada opción es lo que arroja las diferencias en el gasto adicional.
- 4.- Como se puede apreciar en el cuadro 7 el arrendamiento financiero ocupa el segundo lugar en cuanto a mayor ahorro de impuestos.
- 5.- El primer lugar lo ocupa el arrendamiento financiero puro de acuerdo al cuadro 7.
- 6.- Haciendo comparaciones entre las fuentes de financiamiento presentadas, podemos decir que la menos atractiva es por aumento de capital ya que es la más alta en valor presente y en la que menos impuestos se ahorra.

Como podemos observar, si en este momento se eligiera una fuente de financiamiento, no se podría, debido a que de acuerdo a éstos análisis tenemos dos opciones una sería el arrendamiento financiero ya que es la opción que nos conviene más en cuanto al valor presente, y la otra alternativa sería el Arrendamiento puro . debido a que es en la que se ahorra más impuestos, por lo que ahora procedemos a presentar otro análisis que nos permita evaluar cual es la mejor opción.

A continuación presentamos un análisis de comparación de intereses ahorrados y de los impuestos pagados en las opciones presentadas:

El cuadro 8 nos muestra el análisis del valor presente de los impuestos ahorrados en el crédito bancario.

El cuadro 9 nos presenta el análisis del valor presente de los impuestos ahorrados en el aumento de capital.

El cuadro 10 nos muestra el análisis de los impuestos ahorrados a valor presente del arrendamiento financiero.

El cuadro 11 nos muestra el análisis de los impuestos ahorrados a valor presente del arrendamiento puro.

El cuadro 12 nos muestra el valor presente de los intereses pagados del crédito bancario.

El cuadro 13 nos muestra el valor presente de los intereses pagados del aumento de capital.

El cuadro 14 nos muestra el valor presente de los intereses pagados del arrendamiento financiero.

El cuadro 15 por último nos muestra el valor presente de los intereses pagados del arrendamiento puro.

El resumen de los cuadros del 8 al 15 se presenta en el cuadro 16 para ver el impacto que estos causan.

Además de los análisis presentados a continuación presentamos un análisis de la carga financiera que impacta directamente a los flujos de efectivo periódicos por cada una de las herramientas de financiamiento presentadas, incluyendo la amortización de capital e intereses (ver cuadro 17).

Ahora bien si a los valores anteriores se les incorpora el ahorro de impuestos anuales el resultado sería el del cuadro 18.

CUADRO 1  
 TABLA DE AMORTIZACIONES DE CAPITAL E INTERESES  
 PARA EL CREDITO BANCARIO

A MES	B PAGO MENSUAL	C PAGO DE INTERESES	D PAGO DE CAPITAL	E CAPITAL INSOLUTO	PAGO ANUAL DE INTERESES
0	0.00	0.00	0.00	650,000.00	
1	25,577.87	14,933.33	10,633.33	630,186.67	
2	25,577.87	14,743.44	10,633.33	609,333.34	
3	25,577.87	14,483.56	10,633.33	617,503.01	
4	25,077.00	14,243.67	10,633.33	606,666.68	
5	24,827.11	13,993.78	10,633.33	595,833.35	
6	24,577.22	13,743.89	10,633.33	585,000.02	
7	24,327.33	13,494.00	10,633.33	574,166.69	
8	24,077.44	13,244.11	10,633.33	563,333.36	
9	23,827.56	12,994.22	10,633.33	552,500.03	
10	23,577.67	12,744.33	10,633.33	541,666.70	
11	23,327.78	12,494.44	10,633.33	530,833.37	
12	23,077.89	12,244.56	10,633.33	520,000.04	163,427.33
13	22,828.00	11,994.67	10,633.33	509,166.71	
14	22,578.11	11,744.78	10,633.33	498,333.38	
15	22,328.22	11,494.89	10,633.33	487,500.05	
16	22,078.33	11,245.00	10,633.33	476,666.72	
17	21,828.44	10,995.11	10,633.33	465,833.39	
18	21,578.56	10,745.22	10,633.33	455,000.06	
19	21,328.67	10,495.33	10,633.33	444,166.73	
20	21,078.78	10,245.44	10,633.33	433,333.40	
21	20,828.89	9,995.56	10,633.33	422,500.07	
22	20,579.00	9,745.67	10,633.33	411,666.74	
23	20,329.11	9,495.78	10,633.33	400,833.41	
24	20,079.22	9,245.89	10,633.33	390,000.08	127,443.33
25	19,829.33	8,996.00	10,633.33	379,166.75	
26	19,579.44	8,746.11	10,633.33	368,333.42	
27	19,329.56	8,496.22	10,633.33	357,500.09	
28	19,079.67	8,246.33	10,633.33	346,666.76	
29	18,829.78	7,996.44	10,633.33	335,833.43	
30	18,579.89	7,746.56	10,633.33	325,000.10	
31	18,330.00	7,496.67	10,633.33	314,166.77	
32	18,080.11	7,246.78	10,633.33	303,333.44	
33	17,830.22	6,996.89	10,633.33	292,500.11	
34	17,580.33	6,747.00	10,633.33	281,666.78	
35	17,330.44	6,497.11	10,633.33	270,833.45	
36	17,080.56	6,247.22	10,633.33	260,000.12	91,450.33
37	16,830.67	5,997.33	10,633.33	249,166.79	
38	16,580.78	5,747.44	10,633.33	238,333.46	
39	16,330.89	5,497.56	10,633.33	227,500.13	
40	16,081.00	5,247.67	10,633.33	216,666.80	
41	15,831.11	4,997.78	10,633.33	205,833.47	
42	15,581.22	4,747.89	10,633.33	195,000.14	
43	15,331.33	4,498.00	10,633.33	184,166.81	
44	15,081.44	4,248.11	10,633.33	173,333.48	
45	14,831.56	3,998.22	10,633.33	162,500.15	
46	14,581.67	3,748.33	10,633.33	151,666.82	
47	14,331.78	3,498.44	10,633.33	140,833.49	
48	14,081.89	3,248.56	10,633.33	130,000.16	
49	13,832.00	2,998.67	10,633.33	119,166.83	
50	13,582.11	2,748.78	10,633.33	108,333.50	
51	13,332.22	2,498.89	10,633.33	97,500.17	
52	13,082.33	2,249.00	10,633.33	86,666.84	
53	12,832.44	1,999.11	10,633.33	75,833.51	
54	12,582.56	1,749.22	10,633.33	65,000.18	
55	12,332.67	1,499.33	10,633.33	54,166.85	
56	12,082.78	1,249.44	10,633.33	43,333.52	
57	11,832.89	999.56	10,633.33	32,500.19	
58	11,583.00	749.67	10,633.33	21,666.86	
59	11,333.11	499.78	10,633.33	10,833.53	
60	11,083.22	249.89	10,633.33	0.00	19,491.33
<b>TOTAL</b>	<b>1,107,296.67</b>	<b>457,296.67</b>	<b>650,000.00</b>		<b>457,296.67</b>



CUADRO 2							
ANALISIS FINANCIERO DEL CREDITO BANCARIO							
AÑOS							
CONCEPTO	1	2	3	4	5	6 A 10	TOTALES
INTERESES GENERADOS POR EL PROYECTO	183,427 33	127,443 33	91,450 33	56,475 33	19,491 33	0.00	457,296 65
DEPRECIACION DEL PROYECTO	65,000 00	65,000 00	65,000 00	65,000 00	65,000 00	65,000 00	650,000 00
GASTOS ADICIONALES SUJETOS A ISR Y PTU MENOS	228,427 33	192,443 33	156,450 33	120,475 33	84,491 33	65,000 00	1,107,296 65
ISR Y PTU AHORRADOS CON EL PROYECTO 44%	(100,506 07)	(84,675 07)	(68,842 11)	(53,009 15)	(37,176 19)	(28,600 00)	(487,210 53)
GASTOS ADICIONALES DESPUES DE ISR Y PTU MENOS	127,919 30	107,768 26	87,617 22	67,466 18	47,315 14	36,400 00	620,086 12
DEPRECIACION DEL PROYECTO	(65,000 00)	(65,000 00)	(65,000 00)	(65,000 00)	(65,000 00)	(65,000 00)	(650,000 00)
GASTO NETO EN EFECTIVO ADICIONAL DEL PROYECTO	62,919 30	42,768 26	22,617 22	2,466 18	(17,684 86)	(28,600 00)	(29,913 88)

VALOR PRESENTE DEL GASTO NETO EN EFECTIVO			
AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR AL 30%	VALOR PRESENTE
1	62,919 30	0 7813 *	49,158 85
2	42,768 26	0 6104 *	26,105 75
3	22,617 22	0 4798 *	10,783 89
4	2,466 18	0 3725 *	918 65
5	(17,684 86)	0 2910 *	(5,146 29)
6 A 10	(26,600 00)	0 7369 *	(21,075 34)
	\$ 84,486 13		\$ 60,745 52

El valor presente del gasto neto adicional del proyecto en efectivo, bajo la opción de financiamiento por medio de un crédito bancario es de \$ 60745.52

\* Se tomo la tasa del 28% debido a que la tasa es del 27.68% anual y era la que más se aproximaba.

CUADRO 3							
ANÁLISIS FINANCIERO POR AUMENTO DE CAPITAL							
AÑOS							
CONCEPTO	1	2	3	4	5	6 A 10	TOTALES
INTERESES GENERADOS POR EL PROYECTO	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00
DEPRECIACION DEL PROYECTO	65,000 00	65,000 00	65,000 00	65,000 00	65,000 00	65,000 00	650,000 00
GASTOS ADICIONALES SUJETOS A ISR Y PTU MENOS:	65,000 00	65,000 00	65,000 00	65,000 00	65,000 00	65,000 00	650,000 00
ISR Y PTU AHORRADOS CON EL PROYECTO 44%	(28,600 00)	(28,600 00)	(28,600 00)	(28,600 00)	(28,600 00)	(28,600 00)	(286,000 00)
GASTOS ADICIONALES DESPUES DE ISR Y PTU MENOS:	36,400 00	36,400 00	36,400 00	36,400 00	36,400 00	36,400 00	364,000 00
DEPRECIACION DEL PROYECTO	(65,000 00)	(65,000 00)	(65,000 00)	(65,000 00)	(65,000 00)	(65,000 00)	(650,000 00)
IAS: DIVIDENDOS PREFERENTES	97,500 00	97,500 00	97,500 00	97,500 00	97,500 00	97,500 00	975,000 00
GASTO NETO EN EFECTIVO ADICIONAL DEL PROYECTO	68,900 00	68,900 00	68,900 00	68,900 00	68,900 00	68,900 00	689,000 00

VALOR PRESENTE DEL GASTO NETO EN EFECTIVO			
AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR AL 36%	VALOR PRESENTE
1	68,900 00	0.7813	53,831.57
2	68,900 00	0.6104	42,056.56
3	68,900 00	0.4768	32,851.52
4	68,900 00	0.3725	25,865.25
5	68,900 00	0.2910	20,049.90
6 A 10	68,900 00	0.7369	50,772.41
	\$413,400 00		\$ 225,227.20
	*****		*****

El valor presente del gasto neto adicional en efectivo, bajo la opción de financiamiento por medio de un aumento de capital es de \$ 225,227.20

CUADRO 4  
ANALISIS FINANCIERO POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO  
AÑOS

CONCEPTO	1	2	3	4	5	6 A 10	TOTALES
AMORTIZACION POR EL VALOR TOTAL DEL CONTRATO MENOS INVERSION ORIGINAL	106,089 91	106,089 91	106,089 91	106,089 91	106,089 91	0 00	530,449 55
DEPRECIACION FISCAL SOBRE EL VALOR ORIGINAL DE LA INVERSION	65,000 00	65,000 00	65,000 00	65,000 00	65,000 00	65,000 00	650,000 00
GASTOS ADICIONALES SUJETOS A ISR Y PTU MENOS:	171,089 91	171,089 91	171,089 91	171,089 91	171,089 91	65,000 00	1,180,449 55
ISR Y PTU AHORRADOS CON EL PROYECTO 44%	(75,279 56)	(75,279 56)	(75,279 56)	(75,279 56)	(75,279 56)	(28,600 00)	(519,397 80)
GASTOS ADICIONALES DESPUES DE ISR Y PTU MENOS	95,810 35	95,810 35	95,810 35	95,810 35	95,810 35	36,400 00	661,051 75
DEPRECIACION DEL PROYECTO MAS	(65,000 00)	(65,000 00)	(65,000 00)	(65,000 00)	(65,000 00)	(65,000 00)	(650,000 00)
PAGO DE LA OPCION DE COMPRA	0 00	0 00	0 00	0 00	6,500 00	0 00	6,500 00
	30,810 35	30,810 35	30,810 35	30,810 35	37,310 35	(28,600 00)	17,561 75

VALOR PRESENTE DEL GASTO NETO EN EFECTIVO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR AL 30%	VALOR PRESENTE
1	30,810 35	0 7813	24,072 13
2	30,810 35	0 6104	18,808 64
3	30,810 35	0 4768	14,690 37
4	30,810 35	0 3725	11,478 86
5	37,310 35	0 2910	10,857 31
6 A 10	(28,600 00)	0 7369	(21,075 34)
	\$131,951 75		\$ 56,827 97

El valor presente del gasto neto adicional en efectivo, bajo la opción de financiamiento por medio de arrendamiento financiero es de \$ 56,827.97

CUADRO 3 ANÁLISIS FINANCIERO DEL ARRENDAMIENTO PURO AÑOS							
CONCEPTO	1	2	3	4	5	6 A 10	TOTALES
RENTAS PERIÓDICAS DEL PROYECTO	255,397 80	255,397 80	255,397 80	255,397 80	255,397 80	0 00	1,276,990 00
DEPRECIACION DEL PROYECTO (1) MENOS:	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	19,500 00	97,500 00
INGRESOS FISCALES POR BONIFICACION DE RENTAS (2)	0 00	0 00	0 00	0 00	(130,000 00)	0 00	(130,000 00)
GASTOS ADICIONALES SUJETOS A ISR Y PTU MENOS:	255,397 80	255,397 80	255,397 80	255,397 80	125,397 80	19,500 00	1,244,489 00
ISR Y PTU AHORRADOS CON EL PROYECTO 44%	(112,375 03)	(112,375 03)	(112,375 03)	(112,375 03)	(55,175 03)	(8,580 00)	(547,575 16)
GASTOS ADICIONALES DESPUES DE ISR Y PTU MENOS:	143,022 77	143,022 77	143,022 77	143,022 77	70,222 77	10,920 00	866,913 84
DEPRECIACION DEL PROYECTO PROPORCION DE LA RENDA CONSIDERADA	0 00	0 00	0 00	0 00	0 00	(10,500 00)	(97,500 00)
PAGO DEL VALOR DE ADQUISICION (3) MAS	(130,000 00)	(130,000 00)	(130,000 00)	(130,000 00)	(130,000 00)	0 00	(650,000 00)
PAGO DE LA OPCION DE COMPRA (4)	0 00	0 00	0 00	0 00	195,000 00	0 00	195,000 00
GASTO NETO EN EFECTIVO ADICIONAL DEL PROYECTO	13,022 77	13,022 77	13,022 77	13,022 77	135,222 77	(8,580 00)	144,413 84

VALOR PRESENTE DEL GASTO NETO EN EFECTIVO			
AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR AL 34%	VALOR PRESENTE
1	13,022 77	0 7813	10,174 69
2	13,022 77	0 6104	7,949 10
3	13,022 77	0 4788	6,239 28
4	13,022 77	0 3725	4,859 98
5	135,222 77	0 2910	39,349 83
6 A 10	(8,580 00)	0 7309	(6,322 80)
	\$ 178,733 84		\$ 62,211 25

El valor presente del gasto neto adicional en efectivo, bajo la opción de financiamiento por medio de arrendamiento puro es \$ 62,211.25

- (1) El importe por la depreciación fiscal que se obtendrá por el monto capitalizable de la opción a compra, a partir del sexto año del proyecto.
- (2) Para efectos fiscales este importe se tendrá que deducir ya que dicha bonificación se considerará como un ingreso, y el deducirse será menor la base para ISR y PTU.
- (3) Esta cantidad se obtiene de dividir el monto original de la inversión entre cinco años, ya que ese valor es el monto capitalizable del proyecto.
- (4) La cantidad neta de la opción a compra es de \$ 65,000.00. Importe que se obtiene de restarle a la opción a compra \$ 195,000.00 la bonificación por pago oportuno \$ 130,000.00

## ANALISIS DE RESULTADOS DE LAS CUATRO OPCIONES

ANALISIS DEL VALOR PRESENTE DEL GASTO  
ADICIONAL EN EFECTIVO

CUADRO 6

TIPO DE FINANCIAMIENTO	VALOR PRESENTE
CREDITO BANCARIO	\$ 60,745 52
AUMENTO DE CAPITAL	225,227 20
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	58,827 97
ARRENDAMIENTO PURO	82,211 25

ANALISIS DE IMPUESTOS AHORRADOS A PESOS  
CORRIENTES

CUADRO 7

TIPO DE FINANCIAMIENTO	VALOR PRESENTE
CREDITO BANCARIO	\$ 487,210 53
AUMENTO DE CAPITAL	286,000 00
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	519,397 80
ARRENDAMIENTO PURO	547,575 16

ANALISIS DEL VALOR PRESENTE DE LOS IMPUESTOS  
AHORRADOS

CUADRO 8

CREDITO BANCARIO			
AÑO	IMPUESTOS AHORRADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 100,508.03	0.7813	78,526 02
2	84,875.07	0.6104	51,685 66
3	68,842.11	0.4768	32,823 92
4	53,009.15	0.3725	19,745 91
5	37,176.19	0.2910	10,818 27
6 A 10	28,600.00	0.7369	21,075 34
			214,676 02
			=====

CUADRO 8

## AUMENTO DE CAPITAL

AÑO	IMPUESTOS AHORRADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 28,600 00	0 7813	22,345 18
2	28,600 00	0 8104	17,457 44
3	28,600 00	0 4768	13,636 48
4	28,600 00	0 3725	10,653 50
5	28,600 00	0 2910	8,322 60
6 A 10	28,600 00	0 7369	21,075 34
			93,490 53
			*****

CUADRO 10

## APRENDIZAJE FINANCIERO

AÑO	IMPUESTOS AHORRADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 75,279 56	0 7813	58,815 92
2	75,279 56	0 8104	45,950 84
3	75,279 56	0 4768	35,893 29
4	75,279 56	0 3725	28,041 64
5	75,279 56	0 2910	21,906 35
6 A 10	28,600 00	0 7369	21,075 34
			211,683 19
			*****

CUADRO 11

## APRENDIZAJE PURO

AÑO	IMPUESTOS AHORRADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 112,375 03	0 7813	87,798 61
2	112,375 03	0 8104	68,593 72
3	112,375 03	0 4768	53,580 41
4	112,375 03	0 3725	41,859 70
5	55,175 03	0 2910	16,055 93
6 A 10	8,580 00	0 7369	6,322 60
			274,210 97
			*****

### VALOR PRESENTE DE LOS INTERESES PAGADOS

CUADRO 12

CREDITO BANCARIO			
AÑO	INTERESES PAGADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 183,427.33	0.7813	127,685.77
2	127,443.33	0.6104	77,791.41
3	91,459.33	0.4768	43,607.81
4	55,475.33	0.3725	20,664.56
5	19,491.33	0.2910	5,671.98
6 A 10	0.00	0.7369	0.00
			275,421.53
			*****

CUADRO 13

AUMENTO DE CAPITAL			
AÑO	INTERESES PAGADOS (DIVIDENDOS)	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 97,500.00	0.7813	78,176.75
2	97,500.00	0.6104	59,514.00
3	97,500.00	0.4768	46,488.00
4	97,500.00	0.3725	36,318.75
5	97,500.00	0.2910	28,372.50
6 A 10	97,500.00	0.7369	71,847.75
			318,717.75
			*****

CUADRO 14

APRENDAMIENTO FINANCIERO			
AÑO	INTERESES* PAGADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 106,089.91	0.7813	82,888.05
2	106,089.91	0.6104	64,757.28
3	106,089.91	0.4768	50,583.97
4	106,089.91	0.3725	39,518.49
5	106,089.91	0.2910	30,872.16
6 A 10	0.00	0.7369	0.00
			268,619.96
			*****

\*MONTO TOTAL DEL CONTRATO (1'180,448.86) MENOS COSTO DE ADQUISICION (890,000.00) ENTRE NUMERO DE AÑOS DEL CONTRATO (6).

### VALOR PRESENTE DE LOS INTERESES PAGADOS

**CUADRO 18**

ARRENDAMIENTO PURO				
AÑO		INTERESES PAGADOS (1)	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$	125,397.80	0.7813	97,973.30
2		125,397.80	0.6104	76,542.82
3		125,397.80	0.4768	59,789.67
4		125,397.80	0.3725	46,710.68
5		125,397.80	0.2910	36,490.76
6 A 10		0.00	0.7369	0.00
				317,507.23
				*****

(1) MONTO TOTAL (1'276,969) ENTRE NUMERO DE AÑOS (6) MENOS COSTO DE ADQUISICION (660,000.00) DIVIDIDO ENTRE NUMERO DE AÑOS (6).

### RESUMEN DE RESULTADOS

**CUADRO 19**

VALOR PRESENTE DE GASTOS/INTERESES	CREDITO BANCARIO	AUMENTO DE CAPITAL	ARRENDAMIENTO FINANCIERO	ARRENDAMIENTO PURO
IMPUESTOS AHORRADOS A VALOR PRESENTE	214,676.02	93,490.53	211,683.19	274,210.97
INTERESES PAGADOS A VALOR PRESENTE	275,421.53	318,717.75	268,619.66	336,422.23 (1)
GASTO NETO DE INTERESES MENOS IMPUESTOS	60,745.51	225,227.23	56,936.47	62,211.26
VALOR PRESENTE DEL GASTO ADICIONAL EN EFECTIVO	60,745.51	225,227.23	56,936.47	62,211.26

(1) EL VALOR INCLUYE EL VALOR DE LA OPCION A COMPRA NETA, DEBIDO A QUE DICHO IMPORTE SE CONSIDERA COMPLEMENTO DE INTERESES



CUADRO 17

HERRAMIENTA DE FINANCIAMIENTO	AMORT. CAPITAL	INTERESES MENSUALES	TOTAL ANUAL	TOTAL DEL PROYECTO
CREDITO BANCARIO	10,833.33	7,621.61	221,459.33	1,107,296.65
AUMENTO DE CAPITAL	0.00	0.00	97,500.00	975,000.00
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	10,833.33	8,840.83	236,089.91	1,180,449.55
ARRENDAMIENTO PURO	10,833.33	10,449.82	255,397.80	1,276,989.00

(1) TOTAL DE INTERESES EN EL CONTRATO ENTRE 6 (AÑOS) Y ENTRE 12 (MESES)  
 $\text{N}\$457,296.67/5/12 = 7,621.61$

CUADRO 18

HERRAMIENTA DE FINANCIAMIENTO	PAGO ANUAL	AHORRO DE IMPUESTOS	CARGA ANUAL NETA
CREDITO BANCARIO	N\$ 221,459.33	68,842.11	152,617.22
AUMENTO DE CAPITAL	97,500.00	28,600.00	68,900.00
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	236,089.91	75,279.56	160,810.35
ARRENDAMIENTO PURO	255,397.80	100,935.03	154,462.77

## CONCLUSIONES GENERALES DE LAS OPCIONES DE FINANCIAMIENTO

- 1.- Como podemos observar, la alternativa que menos nos conviene es la de aumento de capital, debido a que para efectos fiscales éstos no son deducibles, y además de acuerdo al análisis presentado es la fuente que nos representa un desembolso mayor que otras fuentes.
- 2.- Por la opción de arrendamiento puro nos damos cuenta que a valor presente es la que nos genera el mayor ahorro de impuestos (\$274,210.97) durante la vida útil de la maquinaria, esto es debido a que para efectos fiscales es la que más deducibilidad tiene en cuanto a rentas y a su vez el monto total del convenio es mayor y todo esto se va al resultado fiscal de la empresa provocando con esto un ahorro mayor de impuestos.
- 3.- La opción de arrendamiento financiero es la que representa un costo financiero menor, analizando el valor presente de los intereses de las tres opciones, se puede observar que el arrendamiento financiero es el que representa un costo menor (\$ 268,619.66), la opción que le sigue es el crédito bancario (\$ 275,421.53), después el aumento de capital (\$ 318,717.75) y por último el arrendamiento puro (\$ 336,422.23) que en éste caso es el más elevado.
- 4.- En cuanto a la carga financiera que afecta directamente al flujo de efectivo, se puede observar que el aumento de capital es la opción que arroja menos obligaciones durante los 5 años primeros (\$ 68,250.00), sin embargo después de los 5 años la erogación permanece constante, sucede lo contrario con otras opciones, después del quinto año, ya no representa ninguna erogación posterior. Ver cuadro 18.
- 5.- En cuanto al arrendamiento puro, se puede observar que la carga financiera es mayor durante los 5 años (\$ 255,397.80 anuales), sin embargo si se le da efecto al ahorro de impuestos obtenido durante el mismo periodo, se convierte en la fuente de financiamiento que menor flujo de efectivo presenta en forma anual junto con el crédito bancario, esto no ocurre con los pagos mensuales, ya que son mayores, debido a que los impuestos ahorrados no se obtienen hasta después de un año de iniciado el financiamiento. Ver cuadro 18.

6.- El mayor costo aparente de las tres opciones es el del arrendamiento puro (\$ 1,276,989.00), que incluye el valor del bien más los intereses a una tasa nominal del 32% anual, quedando el pago menor durante el periodo para el crédito bancario al pagar \$ 1,107,296.40 a una tasa nominal del 27.68%. Ver cuadro 17.

7.- De las tres opciones el arrendamiento financiero es el que presenta el menor valor del gasto neto adicional a valor presente (\$ 52,125.49), contra el crédito bancario que está en segundo lugar (\$ 55,866.53). Ver cuadros 2 y 4.

8.- La opción del arrendamiento puro se recomienda para empresas que tengan elevados niveles de utilidad, ya que con este financiamiento se incrementan los gastos, con esto se generaría un ahorro de impuestos, en caso contrario, si la empresa optara por esta opción afectaría la economía de la empresa ya que para efectos de desembolsos es la que tiene un costo más elevado.

9.- En conclusión general se puede decir que la opción más favorable en este caso planteado es el arrendamiento financiero por:

I. Que presenta el valor presente del gasto neto adicional generado en el proyecto es inferior a las demás opciones (\$ 52,125.49). Ver cuadro 2.

II. Que es el que presenta el segundo mayor ahorro de impuestos a pesos corrientes (\$ 531,202.30). Ver cuadros 6 y 7.

III. Es la tercera mejor opción de las cuatro planteadas respecto del valor presente de los impuestos ahorrados (\$ 216,494.17), muy cerca del crédito bancario con (\$ 219,555.00).

IV. Es la mejor opción en cuanto a valor presente de los intereses pagados: (\$ 268,619.66), contra el crédito bancario que esta muy cerca con (\$ 275,421.53).

V. Es el segundo mejor en cuanto a la carga financiera que impacta al flujo de efectivo anual con un promedio de (\$ 236,089.80) anuales, contra (\$ 221,459.28) del crédito bancario, (\$ 97,500.00) anuales del aumento de capital, que en este aspecto es la mejor opción, exclusivamente, y contra (\$ 255,379.80) anuales del arrendamiento puro.

VI. Si se tomara la carga financiera anual neta en efectivo, dando efecto al ahorro de impuestos, el arrendamiento puro quedaría en primer lugar (\$ 152,168.79), en segundo lugar el crédito bancario (\$ 151,052.58) y en tercero al arrendamiento financiero (\$ 159,099.34).

Cabe aclarar que las conclusiones presentadas pueden variar de acuerdo a cada opción elegida, a los intereses, plazos y demás condiciones y gastos adicionales que lleve cada una de éstas.

#### **4.2.1 ANÁLISIS CUALITATIVO DEL ARRENDAMIENTO.**

Para realizar un análisis de la fuente externa como es el arrendamiento financiero, se requiere llevar a cabo un estudio cuantitativo y cualitativo del mismo.

Dentro del análisis cualitativo encontramos que la operación de arrendamiento se documenta con los siguientes elementos:

- a) Contrato
- b) Pagaré
- c) Comisión por apertura
- d) Primera renta
- e) Pago de la póliza de seguro del equipo arrendado
- f) Pago del IVA del equipo
- g) Gastos de contratación

Así mismo se incluyen los siguientes factores:

- 1) Documentación requerida.

Es la documentación que requiere la arrendadora para otorgar la línea de crédito respectiva y es la siguiente:

- a) Solicitud de arrendamiento financiero en la que se visualice tipo de crédito a financiar, monto y plazo deseado (anexo).

- b) Cuestionario de información (para conocer a que se dedica la empresa).
  - c) Balance y Estado de Resultados parcial firmado en original, con sus respectivas relaciones analíticas que tengan una antigüedad no mayor a tres meses.
  - d) Cierre de ejercicio (Balance y Estado de Resultados), firmado en original.
  - e) Cuando se trate de otorgar un arrendamiento que no sea automotriz, deberá entregar Balance, Estado de Resultados Proyectados (firmados en original), Flujo de Caja durante la vigencia del plazo deseado y con sus respectivas bases de elaboración.
  - f) Copias fotostáticas del acta constitutiva, poderes y últimas modificaciones efectuadas, en las cuales vengan los datos de inscripción al Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
  - g) Datos generales de las personas que firman el contrato: representando a la empresa y como avalistas.
- 2) Sujetos de crédito.

Tomando en cuenta que los criterios para el otorgamiento de líneas de crédito son básicamente semejantes a las de las instituciones bancarias, las arrendadoras financieras utilizan algunas de estos criterios como son los siguientes:

- En principio, las operaciones de arrendamiento se llevan a cabo con personas morales y físicas.
- Empresas con una antigüedad mínima de dos años.
- Experiencias crediticias y posición financiera acordes al crédito solicitado y en general una situación económicamente sana por parte del solicitante.

Debido a la competitividad de las arrendadoras algunas se muestran flexibles, y en algunos casos se toman en consideración las solicitudes de empresas que no cubren los requisitos antes mencionados, pero sin embargo están debidamente respaldadas.

### 3) Tipos de moneda.

Los arrendamientos pueden ser realizados en moneda nacional y en moneda extranjera siempre y cuando se trate de importaciones importantes, susceptibles de ser apoyadas a través de líneas de crédito para el financiamiento de exportaciones a tasas preferentes, abiertas en diversos países.

### 4) Plazo de Resolución.

Una vez cubierto todos los requisitos por el cliente el plazo aproximado para la resolución puede fluctuar entre una y cuatro semanas (según el monto de la operación), al menos que surjan dudas o aclaraciones sobre la información proporcionada y que el cliente nos a tienda en forma expedita.

### 5) Plazos de Arrendamiento.

Este va de acuerdo a la vida útil del equipo, así como de las necesidades del cliente. Generalmente se establecen plazos de dos a tres años para equipo de transporte y hasta cinco años en equipo industrial, con pagos mensuales o trimestrales.

### 6) Garantías.

Durante la permanencia del contrato de arrendamiento no existe garantía alguna, ni gravámenes de ninguna especie sobre los activos del cliente, solamente en algunos casos, como en el de empresas de reciente creación.

### 7) Seguros.

Una vez contratados bienes objeto del arrendamiento, estos se tendrán que asegurar por una vigencia anual y renovable durante la vigencia del contrato. Para poder vigilar la renovación automática de los mismos, así como la uniformidad de los riesgos que cubran los seguros, éstos son contratados invariablemente por la arrendadora con la compañía aseguradora de su elección y con cargo al arrendatario.

## 4.2.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO

Para realizar un análisis cuantitativo del arrendamiento financiero, se requiere llevar un estudio de su apalancamiento que está fuente generaría, así mismo se requiere llevar una proyección y un presupuesto que involucre los costos y gastos que se van a generar durante el lapso que se utilice el bien.

El apalancamiento es la relación de pasivo que guarda una empresa respecto del capital de la misma, que se utiliza para apoyar o impulsar sus operaciones.

Teóricamente mientras más apalancamiento utilice una empresa mayores utilidades por acción estará generando, pues con un capital reducido ( inversión sujeta al pago de dividendos), apoyado por elevados pasivos, se generarán mayores utilidades por acción que en el caso de que la empresa contara exclusivamente con la fuerza de su propio capital.

Esta teoría no se apega completamente a la realidad ya que también mientras mayores pasivos se incorporen a la empresa, mayor será el riesgo que represente ésta para sus accionistas y acreedores, los cuales, tanto acreedores como accionistas, exigirán mayores rendimientos y garantías por sus inversiones que si la empresa reflejara un bajo riesgo por un menor endeudamiento. Al tener la empresa un alto riesgo, el costo del dinero crecerá desproporcionadamente respecto del costo real promedio del mismo en los mercados de dinero, lo cual puede llevar que la carga financiera (intereses) pagada por el alto endeudamiento, revierta la tendencia de utilidades por acción que puede generar un apalancamiento financiero sano, y convertir el estudio de altas utilidades en una realidad de grandes pérdidas.

Por lo que es recomendable realizar un estudio en donde se involucren todos los elementos necesarios que genera esta fuente de financiamiento que a continuación analizaremos:

Dentro de este análisis se involucran los costos y gastos que se van efectuar y considerar para la evaluación, iniciación del proyecto y desarrollo del mismo, con presupuestos a largo plazo (vigencia del contrato), esto nos permite ver sus repercusiones para saber cual es lo más viable en cuanto a costos, beneficios y tiempo.

La evaluación del proyecto se refiere a la etapa preliminar, de cualquier fuente de recurso que se requiera, esto se refiere al gasto en que se incurre antes de solicitar el recurso, como el sueldo del ejecutivo financiero, al analizar entre una fuente y otra tiempo), a su vez se deben elaborar estados financieros que en algunas ocasiones se requieren dictaminados, esto es dependiendo de la magnitud de la empresa, también proyecciones de Estados Financieros y Flujos de efectivo, estudios de mercado y comercialización, todo esto requiere de horas hombre y esto implica una erogación así como papelería y equipo empleado para su elaboración, etc.

La segunda erogación es el pago de la primera renta mensual.

El tercer gasto son los honorarios por servicios financieros.

El cuarto los gastos por registro, los cuales dependerán de la arrendadora a la cual se le solicite el servicio.

El quinto es la opción a comprar y/o apertura del crédito.

El sexto son los seguros (estos son cubiertos por lo general en forma anticipada por períodos semestrales o anuales).

El séptimo es el I.V.A., si bien es un impuesto trasladable al arrendatario y para efectos fiscales no es una erogación, sin embargo se incluye debido a que tiene impacto en el flujo de caja de la empresa, ya que es una erogación importante a la firma del contrato.

De los anteriores gastos citados los más relevantes en cuanto al análisis financiero es el monto de la primera renta mensual, el interés, y la fecha de pago de la opción de compra, estos tres puntos a continuación se analizan:

- 1) **Renta Mensual.** En términos generales los contratos estipulan que las rentas serán cubiertas al vencimiento, es decir rentas vencidas, sin embargo si se analiza, observamos que las rentas son liquidadas en forma anticipada, debido a que a la firma del contrato el arrendatario deberá cubrir dentro del pago inicial una renta, que para el arrendador viene siendo la última renta que deberá cubrir el arrendatario y la cual se cubre al inicio del contrato, en términos cuantitativos el costo financiero es mayor si se cubren las rentas en forma anticipada y es como lo llevan a cabo la mayoría de las arrendadoras.

Para confirmar lo antes expuesto a continuación se explicará con fórmulas que nos permitan evaluar lo anterior.



En primer lugar es necesario calcular la renta vencida por parte de la arrendadora a través de la siguiente fórmula:

$$R = \frac{A \times i}{1 - (1 + i)^{-n}}$$

En donde:

R = Al importe de las rentas mensuales.

A = Monto Original de la Inversión (Precio de Adquisición)

i = Tasa de interés mensual implícita en el contrato

n = Número de rentas que serán cubiertas durante la vigencia del contrato.

Sustituyendo tenemos:

$$R = \frac{500000(2.5\%)}{1 - (1 + 2.5\%)^{-36}}$$

$$R = \frac{12,500.00}{0.588990} = \$ 21222.75$$

Para obtener el valor del contrato se obtiene:

$$\text{TOTAL DEL CONTRATO} = R \times n$$

En donde:

$$21,222.75 \times 36 = 764,019.00 \text{ Total del contrato}$$

Ahora bien, si deseamos conocer el valor presente de las rentas anticipadas se utiliza la siguiente fórmula:

$$A = R(1 + i) \left[ \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right]$$

En donde:

A = Valor presente de las rentas totales.

R = Importe de las rentas mensuales durante la vigencia del contrato.

I = A la tasa de interés mensual implícita en el contrato.

N = Al número de rentas que serán cubiertas durante la vigencia del contrato.

Sustituyendo obtenemos:

$$A = 21222.75(1+.025) \left[ \frac{1 - (1+.025)^{-36}}{.025} \right]$$

$$A = 512,426.69$$

Si se compara el valor del bien estipulado en el contrato con el importe obtenido en la última anotada, observamos que si se paga una renta en forma anticipada se paga mayor cantidad que si se realiza cuando ya fue devengada, por lo que lo más recomendable es pactarla en forma devengada.

Para determinar el costo financiero del arrendamiento es importante conocer las rentas que se deberán cubrir a la celebración del contrato.

Ya que en el estudio anterior podemos observar lo siguiente:

Importe pactado en el contrato - Valor presente de las rentas totales = Diferencia

$$500,000.00 \quad - \quad 512,426.60 \quad = \quad 12,426.69$$

- 2) Tasa de Interés.- Otro elemento importante para realizar una correcta evaluación financiera del arrendamiento, es la Tasa de Interés, ya que así como varía el importe a liquidar si se hace en forma anticipada o devengada, también varía la tasa de interés al igual que la renta, dicha tasa es mayor si se hace el pago en forma anticipada y esto se ve reflejado en la tasa efectiva, la cual se obtiene al tanteo.

Aquí se utiliza la misma fórmula que aplicamos para el valor presente de las rentas, y se sustituyen todos los valores excepto la tasa, primero el monto original de la inversión, luego la mensualidad determinada con la fórmula presentada anteriormente y por último el plazo pactado en el contrato.

$$500,000 = 21,222.75(1+i) \left[ \frac{1-(1+i)^{-16}}{i} \right]$$

$$\$ 500,000 = \$ 500,000$$

La tasa es del .02725 o 2.2725 mensual para obtenerla anual se multiplica  $0.02725 \times 12 = .327$  o 32.7 % anual. Como se puede observar la tasa es mayor a la que inicialmente tenía pactada en el contrato tuvo un incremento del 0.00245 o 0.245 % mensual entre una tasa y otra.

3) Opción de Compra.- Otro punto importante a analizar es la opción de compra, en donde por lo general el importe de dicha opción es del 1 % sobre el valor del bien, y dicha opción se supone que se debe cubrir al finalizar el contrato, sin embargo en la práctica es muy común encontrar que dicha opción se cubra al inicio del contrato como depósito.

Si se cubriese al inicio el depósito garantizando la opción de compra, y si suponemos que la arrendadora invirtiera dicho importe a la misma tasa pactada en el contrato, nos damos cuenta que la arrendadora obtiene un beneficio adicional, para calcular el valor futuro, de ese capital aplicamos la siguiente fórmula:

$$S = C(1 + i/m)^{m \cdot n}$$

En donde:

S = Valor futuro del Capital.

C = Capital.

I = Tasa de Interés Anual Implícita en el Contrato.

M = Número de Capitalizaciones en el Año.

n = Vigencia del Contrato en Años.

Sustituyendo obtenemos:

$$S = 5,000.00(1 + 0.30 / 12)^{12 \times 3}$$

$$S = 12,662.67$$

El beneficio adicional que tendría es de \$ 7,162.68

Por lo contrario si la opción de compra se liquidara al finalizar el contrato y se calculara a valor presente, es decir al día de la firma del contrato se aplicaría la siguiente fórmula:

$$C = \frac{S}{(1 + i / m)^{m \times n}}$$

En donde:

C = Al Valor Actual del Pago Futuro.

S = Al Valor del Pago a Realizar en el Futuro.

i = A la Tasa de Interés Anual Implícita en el Contrato.

m = Números de Capitalizaciones al Año.

n = Vigencia del Contrato en Años.

Sustituyendo obtenemos:

$$C = \frac{5,000}{(1 + 0.30 / 12)^{36}}$$

$$C = \$ 2,055.47$$

El importe a cubrir en caso de hacerse el pago al inicio del contrato sería de \$ 2,055.47, la cual este le representaría al arrendatario si este invirtiera los \$ 2,055.47 a una tasa del 2.5% mensual un rendimiento que al término del contrato cubriría el importe de los \$ 5,000.00 necesarios para ejercer la opción de compra.

Si analizamos los costos y gastos después del primer año como son:

- La depreciación
- Los Intereses.
- Componente inflacionario.

Los tres elementos mencionados se relacionan con la inflación ya que esta repercute en forma más directa en la tasa de interés, dicha tasa esta fijada de acuerdo a una base que es el C.P.P. más unos puntos adicionales fijados por la arrendataria estas fluctúan entre 4 y 10 puntos adicionales, por lo que es necesario recurrir a una tasa efectiva para determinar la tasa de interés real a la que esta sujeto el capital y la fórmula sería la siguiente:

$$T.E = (1+i/n)^n - 1$$

En donde:

T.E. = Tasa Efectiva.

I = Tasa de Interés Nominal Anual.

n = Número de Capitalizaciones durante el Año.

Sustituyendo obtenemos:

$$T.E = (1 + 0.30 / 12)^{12} - 1$$

$$T.E = .344888 \text{ o } 34.48 \%$$

De lo anterior se observa que la tasa efectiva que se eroga es superior a la pactada en el contrato.

## MÉTODOS DE EVALUACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Dentro de los métodos aplicables para el análisis de las fuentes de financiamiento los que más se apegan al arrendamiento son dos:

- Valor presente neto.
- Costo de Capital Integral.

### VALOR PRESENTE

El valor presente neto consiste en traer a valor actual o presente el importe de los costos y gastos ocasionados al inicio del contrato, esto se hace a través de una tasa de descuento, que se determina de acuerdo a tres factores:

- Costo del Dinero.
- Costo de Oportunidad.
- Costo Ponderado de Capital.

**Costo del Dinero.-** El costo del dinero esta representado por la tasa de interés que se paga por el.

Esta tasa se fija por las leyes de oferta y demanda y su precio variara dependiendo de la disponibilidad de dinero existente (oferta) y de la necesidad que se tenga de el (demanda). Actualmente el costo del dinero se fija por la adición de N puntos porcentuales a la tasa lider del mercado, la cual se escoge dentro de las que rigen en el mercado:

- a) Costo Porcentual Promedio de captación del dinero (C.P.P.) y
- b) Certificados de la tesorería de la Federación (CETES).

De estas se toma la más alta para adicionarle N puntos porcentuales y fijar el costo del dinero, a esta tasa se le conoce con el nombre de **tasa activa**.

**Costo de Oportunidad:** Este consiste en que el arrendatario deberá de seleccionar todas aquellas inversiones atractivas que estén a su disponibilidad, agrupándolas de acuerdo desde la más atractiva hasta la de menor interés, seleccionando la de mayor rendimiento. Si se le

presenta una nueva inversión, él deberá compararla con la mejor alternativa existente hasta antes de ese momento. Por lo tanto el costo de oportunidad significa el rendimiento de la mejor opción anterior que se desechó por invertir en una nueva y mejor inversión.

**Costo Ponderado de Capital:** Para fines de evaluación de proyectos de inversión, el costo ponderado de capital es la tasa de descuento que sirve de límite mínimo para analizar el rendimiento de los recursos financieros a asignar, es decir, es la tasa mínima de rendimiento que se necesita para justificar el uso de capital en un proyecto de inversión determinado.

Ahora bien, para poder calcular el valor presente neto, es necesario tener los siguientes antecedentes:

- 1) Los costos y gastos por período presupuestados.
- 2) La vida útil o económica del proyecto y
- 3) La tasa de descuento.

Los lineamientos a seguir para la determinación del valor presente de los costos y gastos erogados, es el siguiente:

- 1.- Es necesario utilizar las tablas del valor presente \$ 1.00, se buscará el factor de acuerdo a los años de vida del proyecto en la tasa de descuento requerida por la empresa.
- 2.- Cada flujo de costos y gastos por período que se ha presupuestado erogar, se multiplicara por el factor correspondiente y se sumaran los resultados que se obtengan.
- 3.- Al importe obtenido en el punto anterior se le sumaran las cantidades del año cero, el resultado será el total de costos y gastos a valor presente.

## **COSTO DE CAPITAL INTEGRAL.**

Este método consiste en determinar la tasa de interés integral que debe pagar una empresa considerando en forma global el financiamiento, los costos y gastos necesarios para su concertación.

Este cálculo se realiza considerando el crédito como un ingreso y a éste se le restan los gastos de registro, honorarios, etc., es decir, se restan todos aquellos gastos necesarios para que se lleve a cabo la firma del contrato.

El cálculo se realiza mediante la siguiente fórmula:

$$FE = R \left[ \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right] + \left[ \frac{P}{(1 + i)^y} \right]$$

En donde:

FE = Financiamiento efectivo = Financiamiento - egresos a la firma del contrato.

R = Valor de las rentas mensuales durante la vigencia del contrato.

i = Costo de Capital Integral.

n = Número de rentas.

P = Otros pagos

y = Número de meses transcurridos, desde el momento de la firma hasta realizar cualquier otro pago.



### **4.2.3 RAZONES FINANCIERAS**

Uno de los métodos de análisis de los estados financieros son las razones de rentabilidad, liquidez, productividad y solvencia.

***Rentabilidad:***

Es aquella que mide la utilidad, dividendos, réditos, etc. de una empresa, a través de la implantación de políticas y decisiones de la misma.

***Liquidez:***

Es tener un margen de seguridad en cuanto al efectivo para hacer frente a sus compromisos a corto plazo.

***Productividad:***

Es el rendimiento que buscan los accionistas en relación al capital propio invertido que evidentemente es deseable que este sea mayor al que reciben los acreedores de la empresa, ya que los primeros tienen un mayor riesgo en su inversión.

***Solvencia:***

Es la capacidad financiera de una empresa (capacidad de pago) para cubrir sus obligaciones a largo plazo y cubrir los costos inherentes.

## PRINCIPALES RAZONES DE RENTABILIDAD O DE MERCADO.

### 1. Utilidad por acción.

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Número de acciones en circulación}}$$

Número de acciones en circulación.

Mide la capacidad de la utilidad que tienen derecho los accionistas.

### 2. Utilidad sobre precio de mercado de acciones.

$$\frac{\text{El precio de mercado de una acción}}{\text{Utilidad por acción}}$$

Utilidad por acción

Refleja el número de veces en que las acciones se están vendiendo en razón a las utilidades.

### 3. Margen de Utilidad Neta.

$$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas Netas}}$$

Ventas Netas

Mide la relación entre las utilidades netas e ingresos por venta.

### 4. Rentabilidad sobre la inversión de los accionistas.

$$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Capital Contable}}$$

Capital Contable

Indica el porcentaje de rendimiento de la utilidad neta sobre la inversión de los accionistas.

**5. Utilidad Neta a Activo Total.**

$$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Activo total}}$$

Permite conocer las ganancias que se obtienen con relación a la inversión en activos, es decir, las utilidades que generan los recursos totales con los que cuenta el negocio.

**6. Utilidad Neta a Activo Fijo.**

$$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Activo Fijo}}$$

Muestra el porcentaje de utilidad obtenida por cada peso invertido en maquinaria y activos permanentes.

**7. Índice de Inversión del Capital.**

$$\frac{\text{Activo Fijo}}{\text{Capital Contable}}$$

Este índice puede indicarnos el probable exceso de inversión en Activos Fijos, que representa una disminución en las utilidades por los altos cargos de depreciación, reparaciones, gastos de conservación y capital invertido ociosamente.

## RAZONES DE LIQUIDEZ

### 1. Razón Circulante.

$$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo a Corto Plazo}}$$

Entre mayor sea el activo circulante mayor será la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones inmediatas.

En cuanto sea más fácil convertir los recursos del activo que posee la empresa en dinero, gozará de mayor capacidad de pago para ser frente a sus deudas y compromisos. Sin embargo debe aclararse que la liquidez depende de dos factores:

- 1). El tiempo requerido para convertir los activos en dinero.
- 2). La incertidumbre en el tiempo y del valor de realización de los activos en dinero.

### 2. Prueba de Ácido o Índice de Solvencia Inmediata.

$$\frac{\text{Activo Circulante - Inventarios}}{\text{Pasivo a Corto Plazo}} = \frac{\text{Activos Disponibles}}{\text{Pasivo a Corto Plazo}}$$

Se considera como prueba del ácido por ser un índice más riguroso ya que considera las disponibilidades más inmediatas, relacionadas con las obligaciones a corto plazo. Es decir, mide el índice de solvencia inmediata.

### 3. Razones del Efectivo.

$$\frac{\text{Caja y Bancos}}{\text{Pasivo a Corto Plazo}}$$

Mide el efectivo disponible para hacer frente a las obligaciones a corto plazo de la empresa.

## RAZONES DE PRODUCTIVIDAD.

### 1. Cuentas por cobrar a ventas.

$$\frac{\text{Cuentas por cobrar}}{\text{Ventas Netas}}$$

Esta razón indica el porcentaje de las ctas por cobrar en relación con las unidades vendidas.

### 2. Periodo de Cobranza Cuentas Por Cobrar.

$$\frac{\text{Cuentas por cobrar}}{\text{Ventas por día}}$$

Mide el núm. de días que estamos financiando a nuestros clientes y al mismo tiempo su recuperación.

### 3. Rotación de las Cuentas por Cobrar.

$$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Cuentas por Cobrar}}$$

Esta razón mide la velocidad con que se realiza la cobranza. Si este índice resulta bajo, puede ser una política de crédito muy liberal o complaciente y un índice alto puede ser una política de crédito muy estricta. En la práctica en épocas de inflación los plazos de crédito se deberán acortar reflejándose un índice de rotación de créditos mayor.

### 4. Rotación de Inventarios.

$$\frac{\text{Costo de Ventas}}{\text{Inventarios}}$$

Indica el número de días que en promedio el inventario permanece en la empresa.

### 5. Días de existencia en inventario.

$$\frac{\text{Inventarios}}{\text{Costo de venta por día (costo/365)}}$$

Mide el número de días que nos durará el inventario.

**6. Rotación del Capital Neto de Trabajo.**

$$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Capital Neto de Trabajo}}$$

Esta razón mide las exigencias sobre el capital de trabajo para apoyar el volumen de ventas de un negocio.

**7. Rotación del Activo Fijo.**

$$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activo Fijo}}$$

Este nos indica de que por cada peso de inversión en activos fijos se generan las ventas que realmente son.

**8. Rotación del Activo Total.**

$$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activo Neto Total}}$$

Refleja la eficiencia con la que están utilizados los activos de la empresa para generar ventas, indicando también las ventas que genera cada peso que se encuentra invertido en el activo. Es una razón que hay que tratar de maximizar, ya que una mayor rotación del activo significa un mejor aprovechamiento del mismo.

**9. Rotación de Proveedores.**

$$\frac{\text{Proveedores}}{\text{Costo de Ventas}} \times \text{Día}$$

Nos indica el plazo promedio en que los proveedores conceden a la Cía. para que liquiden sus cuentas por concepto de compras e insumos.

## RAZONES DE SOLVENCIA O ENDEUDAMIENTO

### 1. Palanca Financiera.

Total de Pasivos

Total de Activos

Su resultado muestra la proporción de recursos ajenos de terceros que se encuentran financiados los activos de la Cia.

### 2. Coeficiente de Utilidad a Intereses o Índice de Cobertura de Intereses.

Utilidad antes de impuestos + intereses s/ financ.

Intereses Devengados s/ Financ.

Este índice muestra la capacidad que tiene la empresa para cumplir con sus obligaciones contraídas. A un mayor Coeficiente la empresa estará en la posibilidad de disponer en mayor grado del futuro financiero de sus operaciones y por contra, un índice bajo reflejará una posición difícil para obtener financiamientos externos.

### 3. Pasivo Total a Capital Contable.

Pasivo Total

Capital Contable

Esta razón significa que por cada centavo que los acreedores han invertido en la Cia, los accionistas han invertido un peso.

### 4. Pasivo a Corto Plazo a Capital Contable.

Pasivo a Corto Plazo

Capital Contable

Esta razón es subsidiaria de la anterior, pero por ser adeuda a corto plazo encierra más peligro inmediato para libertad de operación de la empresa.

### **5. Pasivo a Largo Plazo a Capital Contable.**

$$\frac{\text{Pasivo a Largo Plazo}}{\text{Capital Contable}}$$

Indica la relación entre los dos a largo plazo que suministran los acreedores y los que aportan los dueños de la entidad económica.

### **6. Índice de Capitalización a Largo Plazo.**

$$\frac{\text{Pasivo a Largo Plazo}}{\text{Capitalización a Largo Plazo}}$$

Este índice nos muestra la importancia que tiene el Pasivo a Largo Plazo en la estructura financiera de la empresa, por lo que en la medida en que se aumentan sus préstamos a Largo Plazo, se tendrá capitalización a Largo Plazo más estable y segura.

### **7. Capital Contable a Activo Total.**

$$\frac{\text{Capital Contable}}{\text{Activos Totales}}$$

Este nos indica el porcentaje de recursos propios o de los accionistas, en los activos totales del negocio. A continuación se tomarán algunas de las razones mencionadas anteriormente, para reflejar su impacto financiero que representa la adquisición de una maquinaria en los estados financieros.



## RAZONES FINANCIERAS SIN CONSIDERAR EL FINANCIAMIENTO

1. Razón de Liquidez	=	Activo Circulante	=	47,441,626.00		=	2.67
		Pasivo Circulante		17,762,423.00			=====
2. Índice de Solvencia	=	Act. Circ. - Invent.	=	25,766,853.00		=	1.45
		Pasivo Circulante		17,762,423.00			=====
3. Índice de rotación de créditos.	=	Vtas Netas Anual.	=	52,952,331.00		=	2.66
		Cuentas por Cobrar		19,921,280.00			=====
4. Margen de Seguridad	=	Capital de trabajo	=	29,679,203.00		=	1.67
		Pasivo Circulante		17,762,423.00			=====
5. Ind. de Finan. Exter.	=	Pasivo Total	=	17,762,423.00		=	.44
		Capital Contable		40,309,139.00			=====
6. Coef. de Utilidad a Intereses	=	U A/Impptos+Inter.	=	2,412,655.00		=	1.30
		Inter. Deveng s/Fin		1,857,503.00			=====
7. Capit. A Largo Plazo	=	Cred. a Largo Plazo	=	0.00		=	0.00
		Capital. a Largo P.		40,309,139.00			=====
8. Rotación del Activo	=	Ventas Netas	=	52,952,331.00		=	4.98
		A. Fijo - Dep. Acum.		10,629,936.00			=====
9. Índice de Inventarios	=	Activo Fijo	=	15,138,815.00		=	0.38
		Capital Contable		40,309,139.00			=====
10.- Valor Contable del capital	=	Capital Contable	=	40,309,139.00		=	1.52
		Capital Sociable		26,550,000.00			=====

## RAZONES FINANCIERAS CONSIDERANDO EL FINANCIAMIENTO

1. Razón de Liquidez	=	$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}}$	=	$\frac{47,441,626.00}{17,998,512.80}$	=	2.64	====
2. Índice de Solvencia	=	$\frac{\text{Act. Circ. - Invent.}}{\text{Pasivo Circulante}}$	=	$\frac{25,786,853.00}{17,998,512.80}$	=	1.43	====
3. Índice de rotación de créditos.	=	$\frac{\text{Vtas Netas Anual.}}{\text{Cuentas por Cobrar}}$	=	$\frac{52,952,331.00}{19,921,280.00}$	=	2.66	====
4. Margen de Seguridad	=	$\frac{\text{Capital de trabajo}}{\text{Pasivo Circulante}}$	=	$\frac{29,679,203.00}{17,998,512.80}$	=	1.64	====
5. Ind. de Finan. Exter.	=	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Capital Contable}}$	=	$\frac{18,942,872.56}{40,309,139.00}$	=	.47	====
6. Coef. de Utilidad a Intereses	=	$\frac{\text{U. A/Imptos+Inter.}}{\text{Inter. Deveng s/Fin}}$	=	$\frac{2,412,655.00}{1,857,503.00}$	=	1.30	====
7. Capit. A Largo Plazo	=	$\frac{\text{Cred. a Largo Plazo}}{\text{Capital. a Largo P.}}$	=	$\frac{944,359.76}{40,309,139.00}$	=	0.02	====
8. Rotación del Activo	=	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{A. Fijo - Dep. Acum.}}$	=	$\frac{52,952,331.00}{11,279,936.00}$	=	4.69	====
9. Índice de Inventarios	=	$\frac{\text{Activo Fijo}}{\text{Capital Contable}}$	=	$\frac{15,788,815.00}{40,309,139.00}$	=	0.39	====
10.- Valor Contable del capital	=	$\frac{\text{Capital Contable}}{\text{Capital Sociable}}$	=	$\frac{40,309,139.00}{26,550,000.00}$	=	1.52	====

La interpretación de las razones financieras antes del financiamiento son:

1. Puede observarse en la razón de liquidez que la empresa dispone de 2.67 de activo circulante para pagar cada peso de obligaciones a corto plazo.
2. La prueba del ácido nos muestra que la empresa cuenta con 1.45 de activos disponibles rápidamente, por cada peso de obligaciones a corto plazo.
3. El índice de rotación de créditos nos indica que 2.66 veces de rotación son las que tienen en el ejercicio las cuentas por cobrar, es decir, la velocidad con que se realiza la cobranza; se puede decir que la rotación es intermedia, la política de cobranza no es ni muy estricta ni muy complaciente, se puede decir que está en un punto medio.
4. En el Margen de Seguridad se puede decir, que la empresa tiene 1.67 por ofrecer como margen de seguridad a sus acreedores a corto plazo por cada peso de deudas a corto plazo; se puede decir que es bueno porque la empresa cubre con un peso el pasivo y le quedan 67 centavos para cubrir otras obligaciones.
5. Índice de Financiamiento Externo o Grado de Endeudamiento, este índice nos muestra que de cada peso de los accionistas los acreedores tienen .44 a su favor. Significa la solidez del patrimonio de la empresa. Como se puede observar este índice es bajo, y es muy probable que la empresa en determinado momento tenga dificultad para cubrir un pasivo a largo plazo.
6. Coeficiente de Utilidad a Intereses. Este índice nos muestra que tiene 1.30 para cubrir sus obligaciones contraídas; en términos generales este índice es un poco bajo ya que solo le quedan .30 centavos libres para contraer otras obligaciones futuras.
7. Capitalización a Largo Plazo. Este índice nos indica la estabilidad y seguridad de la estructura financiera de la empresa, en este caso fue de cero, en estos momentos la empresa no tiene adeudos a largo plazo.
8. Rotación del Activo Fijo. Este índice nos indica que 4.98 veces son utilizados los activos fijos de trabajo en la producción y venta del ejercicio contable.

9. Índice de la Inversión del Capital. Este nos indica que .38 es la relación que tienen los activos fijos con el capital contable, en este caso es bajo, es decir, que la empresa no hace cargos excesivos a gastos por depreciaciones, reparaciones, etc por el activo fijo; con esto nos damos cuenta que la empresa está en disponibilidad de adquirir un nuevo activo fijo.
10. Valor Contable del Capital. Este índice es de 1.52 por lo que significa que la empresa tiene un excedente de .52 adicional a la inversión nominal del capital social.

La interpretación de las razones financieras después del financiamiento son:

- 1.- Razón de Liquidez. Se puede decir que la empresa por cada peso de obligaciones a corto plazo tiene 2.64 pesos de activo.
2. Índice de Solvencia. Este índice nos muestra que la empresa tiene 1.43 neto, por cada peso de obligaciones a corto plazo que tenga la empresa.
3. Índice de Rotación de Créditos. Este índice significa que 2.86 veces de rotación que tienen en el ejercicio las cuentas por cobrar, es decir, la velocidad con que se realiza la cobranza; se puede decir que la rotación es intermedia, la política de cobranza es igual sin considerar el financiamiento.
4. Margen de Seguridad. Se puede decir que la empresa tiene 1.64 por ofrecer como margen de seguridad a sus acreedores a corto plazo por cada peso de deudas a corto plazo.
5. Índice de Financiamiento Externo o Grado de Endeudamiento. Este índice nos muestra que de cada peso de los accionistas los acreedores tienen 0.47 a su favor. Significa la solidez del patrimonio de la empresa. Como se puede observar este índice se incrementó un poco con la adquisición de la maquinaria, sin embargo no deja de ser bajo.
6. Coeficiente de Utilidad a Intereses. En este caso permaneció constante sin tener financiamiento o teniéndolo, esto fue debido a que al inicio del arrendamiento a un no se registraban los intereses, después de un año se va a reflejar el impacto de este.

7. **Capitalización a Largo Plazo.** Este índice nos indica la estabilidad y seguridad de la estructura financiera de la empresa, en este caso fue de 0.02, con el arrendamiento la empresa es un poco más estable y segura.
8. **Rotación del Activo Fijo.** Nos indica que 4.69 veces son utilizados los activos fijos de trabajo en la producción y venta del ejercicio contable.
9. **Índice de Inversión del Capital.** Este índice nos muestra que 0.39 es la relación que tienen los activos fijos con el capital contable, en este caso se elevó un poco, con esto quiere decir que la empresa hará un cargo mayor a depreciaciones y a gastos para mantenimiento por la adquisición del activo fijo.
10. **Valor Contable del Capital.** Este índice es de 1.52 por lo que significa que la empresa tiene un excedente de 0.52 adicional a la inversión nominal del capital social; como se puede observar permaneció constante debido a que no hubo modificación en el capital de la empresa.

### 4.3 ESQUEMA DE FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Hoy en la actualidad existe una gran gama de fuentes de financiamiento que están disponibles para las empresas, dependiendo del proyecto, giro, tamaño, y necesidades específicas que esta requiera.

Estas fuentes van de acuerdo al *tiempo* de utilización y pueden ser a corto, mediano y largo plazo, y en función de su *origen* pueden ser internas (*capital propio*) o externas (*capital ajeno*).

A continuación citaremos algunas de las fuentes de financiamiento más importantes:

#### FUENTES AUTOGENERADORAS DE RECURSOS

Estas fuentes son el resultado de las operaciones mismas de la empresa, y las cuales son las siguientes:

A) *Gastos Acumulados*: Estos gastos son aquéllos en donde se disfruta del servicio anticipadamente antes de efectuar su erogación, por ejemplo tenemos los gastos por mano de obra y sueldos, consumo de servicio telefónico y de energía eléctrica. Su característica principal de esta fuente es que proporciona un financiamiento breve entre quince y treinta días.

B) *Impuestos Retenidos*: Una de las obligaciones fiscales de las empresas es el de retener impuestos a sus prestadores de servicios, para que posteriormente sean enterados al fisco. Estas retenciones por parte de la empresa, permiten un financiamiento a corto plazo, estas retenciones a las que se refiere el fisco son: I.M.S.S., I.S.P.T., 10% sobre retención de honorarios y arrendamiento.

C) *Utilidades Retenidas*: Esta fuente es considerada la más importante dentro de las empresas, por que les permite presentar estabilidad financiera, así como una permanencia en el mercado en que se desarrolla la misma.

Aquí sobresalen dos grandes tipos de utilidades:

- 1) **Utilidades de Operación:** Esta es otra fuente de financiamiento de gran importancia de la empresa, ya que esta refleja efectivamente las utilidades generadas por la empresa. Es decir, la utilidad de operación "se debe entender a la diferencia existente entre el valor de venta realmente obtenido de los bienes o servicios ofrecidos menos los costos y gastos efectivamente pagados que le son relativos, adicionada por el importe de las depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados durante el ejercicio."
- 2) **Reservas de Capital:** Como fuente de financiamiento se presentaría en el caso de resolver alguna situación de contingencia dentro de la empresa, la L.G.S.M. ordena que debe separarse de las utilidades anuales netas el 5% como mínimo para formar un fondo de reserva hasta que su importe represente la quinta parte del capital social

### FUENTES INTERNAS

Son aquéllas que se originan en la empresa como consecuencia de sus operaciones y por aportaciones de los accionistas, siendo las que a continuación se indican:

- A) **Capital Social Común:** Este está conformado por las acciones que aporta cada uno de los socios iniciadores de la apertura de una empresa y por aquéllos que tienen voz y voto y participación en la administración de la empresa. Estos accionistas tienen la obligación de responder hasta por el importe de sus aportaciones, de las pérdidas que sufra la empresa, y en caso de liquidación recibe la parte proporcional que le corresponden a las acciones de su propiedad, no sin antes haber cubierto sus deudas con los acreedores y con los accionistas preferentes.

Aquí se encuentran dos modalidades de aportación de capital que son las siguientes:

- 1) **Aportaciones:** Son aquéllas que se dan al inicio de la empresa o posteriores a la misma. Como se puede observar una ventaja de ésta es que no afecta su flujo de efectivo, es decir, por no crear un pasivo y logrando con ello los objetivos que se plantea la empresa. Por contrario de esta, es la menos redituable en la distribución de las utilidades para los accionistas, ya que entre más acciones menos utilidades para los socios.

- 2) **Utilidades Retenidas:** Las utilidades retenidas se pueden utilizar para la consecución de planes de expansión u operación, evitando un aumento en el pasivo que dañaría la situación financiera de la empresa, siempre y cuando se formalice su capitalización y se garantice su permanencia dentro de la empresa.

Anteriormente esta fuente ya fue mencionada como autogeneradora de recursos que pertenece a los accionistas, así mismo se considera fuente interna en el momento en que se capitaliza.

- B) **Capital Social Preferente:** Está integrado por aquéllos accionistas que no participan en las decisiones y administración de la empresa, únicamente proporcionan recursos a largo plazo, no afectan en la liquidez de la empresa, no participan en las pérdidas de ésta y en caso de disolución estas se liquidan antes que el capital común.

## FUENTES EXTERNAS

Si los recursos de una empresa no son suficientes para cubrir sus necesidades financieras, está puede optar entre varias posibles soluciones, a fin de obtener recursos ajenos. Estos recursos pueden ser de empresas, instituciones o personas distintas a la organización. Al obtenerse este tipo de recursos se crea un pasivo el cual genera un costo financiero denominado interés, y es así como se crea una efectiva palanca financiera, pues se incluyen fondos nuevos a los ya existentes.

Algunas de las fuentes de financiamiento externo más importantes son:

- A) **Pasivos Operativos:** Estos se generan por las operaciones propias de la empresa, como son la adquisición de materiales, bienes o servicios en general.

Dentro de estos pasivos encontramos a los:

- 1) **Proveedores:** Este es conocido también como crédito comercial y es la principal fuente de financiamiento a corto plazo, ya que es resultado de las operaciones normales de una empresa, como son sus compras las cuales son a plazos y sin ningún trámite crediticio en especial, así mismo genera un capital de trabajo adicional.



## **CARACTERÍSTICAS**

Su obtención es relativamente fácil y se otorga fundamentalmente con base en la confianza y mediante un simple trámite de crédito ante el proveedor de los bienes y servicios. En este tipo de financiamiento se pueden obtener descuentos por pronto pago que en muchas ocasiones pueden ser representativos, no causan comisiones por apertura o por algún otro concepto.

- B) Pasivos Negociados:** Estos generalmente son operaciones que conllevan un contrato crediticio en el cual se analizan y negocian las cláusulas del contrato, tales como monto de crédito, tasa de interés, plazo máximo de las amortizaciones anuales, bienes o servicios de financiamiento y garantías directas del crédito.

Estos pasivos son contratados con el sistema financiero bancario y con el sistema financiero público. Dentro del Sistema Financiero Bancario encontramos los siguientes instrumentos de financiamiento:

- 1) **Emisión de Obligaciones.** Esta es considerada como una fuente de financiamiento la cual se lleva a cabo mediante la emisión de una serie de títulos que representan todos ellos un mismo y determinado valor y que son entregados a particulares a cambio de dinero. Es decir, que la empresa toma prestada una determinada cantidad a diversas personas, entregándoles a cambio, unos títulos (de igual valor nominal) representativos de la cantidad prestada por cada una de estas personas. Dichas personas reciben el nombre de obligacionistas. Los obligacionistas son, por lo tanto, unos acreedores de la empresa a los cuales ésta debe de restituir la cantidad recibida de los mismos más los intereses.

## **CARACTERÍSTICAS**

Es una forma que les permite captar grandes cantidades de dinero en beneficio de la compañía y puede ser la base que les permita más adelante la conversión de obligaciones a acciones, lo que se convertiría un atractivo para el inversionista, así mismo las obligaciones pueden ser transmitidas de unas a otras personas o negociadas en la Bolsa de Valores.

- 2) **Descuento de Documentos:** Es un financiamiento a corto plazo, utilizado por todo tipo de instituciones y consiste en el endoso de documentos que provengan de una operación real mercantil y a cambio de la transferencia del documento la institución de crédito le otorga efectivo a la empresa.

Por este hecho se pagan intereses que se calculan tomando en cuenta la fecha del descuento y la del vencimiento de los documentos, independientemente de los intereses, el banco habitualmente cobra una comisión adicional por el control, manejo administrativo y cobranza posterior de los documentos

- 3) **Prestamos Prendarios:** Este tipo de financiamiento es conocido también como pignoratitici y como su nombre lo indica debe existir una prenda o garantía que respalde la operación. Pueden utilizarse para financiar cualquier movimiento del capital de trabajo aunque normalmente se usan para financiar inventarios.

Las garantías más usuales en este tipo de préstamos son los certificados de depósito de almacenes que amparan materias primas o mercancías de fácil realización. En este tipo de préstamo la descripción de la mercancía esta documentada a través de un pagaré o contrato.

Esta fuente de financiamiento es recomendable para empresas cíclicas debido a que sus ventas se realizan en periodos determinados y pueden dejar su mercancía en prenda.

- 4) **Prestamos de Habilitación o Avío:** En este tipo de financiamiento el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito en la adquisición de materias primas, materiales y pago de jornales, salarios y gastos directos de explotación indispensables para los fines de su empresa. Ya que la garantía del crédito son los bienes adquiridos incluyendo los productos que de ellos se obtengan.
- 5) **Prestamos Refaccionarios:** En este tipo de financiamiento la empresa queda obligada a invertir el importe del crédito en instrumentos, abonos, útiles de labranza, ganado o animales de cría en la realización de plantaciones o cultivos cíclicos o permanentes, en la apertura de tierras para el cultivo, en la compra o instalación de maquinarias y en la construcción o realización de obras materiales necesarias para el fomento de la empresa. Así mismo se podrá también pactar en el contrato que parte del importe del crédito se destine a cubrir las responsabilidades fiscales que pesen sobre la compañía.

La garantía de estos créditos se constituyen con los bienes adquiridos con dicho crédito y con sus futuros proyectos.

- 6) Prestamos Quirografarios:** Es aquella operación por medio de la cual se otorga un crédito a personas físicas o morales, contra la firma de un pagaré, entregando en efectivo el importe del documento, o abonándolo en cuenta, descontándole por anticipado los intereses.

Antes de conceder un préstamo de esta naturaleza, el banco previamente lleva a cabo un estudio de la solvencia y capacidad de pago del deudor.

- 7) Créditos con Garantía Inmobiliaria.** Anteriormente era conocido como préstamo hipotecario, hoy se le conoce como crédito con garantía inmobiliaria.

Estos créditos se constituyen con la garantía hipotecaria, en primer lugar de los bienes de la empresa o de toda la unidad en explotación de que se trate, los plazos y forma de liquidación se fijarán en función al estudio que se haga de la viabilidad de los proyectos de inversión.

Dentro de este tipo de crédito existen en tres modalidades:

- a) Créditos inmobiliarios a empresas de producción, bienes y servicios.**

En este tipo de crédito se le facilita a una persona llamada acreditado, dedicado a la producción de bienes y servicios una determinada cantidad de dinero para la adquisición o edificación de inmuebles, para obras o mejoras de los mismos destinados al objeto social del acreditado.

- b) Créditos para la vivienda de interés social:**

En este tipo de créditos se les otorga a personas que son jefes de familia, que no sean propietarios de otro bien inmueble de escasos ingresos, una cantidad de dinero que destinarán a la adquisición, construcción, a mejoras de su propia casa habitación individual o en conjunto habitacional, constituyendo hipoteca sobre el inmueble.

- c) Otros créditos con garantía inmobiliaria:**

Es un crédito otorgado a personas cuyo destino no sea el indicado en el rubro de préstamos para la vivienda y préstamos inmobiliarios a empresas de producción de bienes y servicios y que exige como garantía inmuebles, mediante la celebración de un contrato.

## Sistema Financiero Mexicano:

Es aquel en donde se consideran los fondos creados por el gobierno para el fomento de distintas actividades industriales, comerciales y agrícolas. Anteriormente existían diversos fondos de fomento con objetivos particulares de cada uno de ellos, hoy en día estos fondos fueron anulados y concentrados en Nafinsa.

Cabe señalar que su función primordial es el de promover la actividad económica y el desarrollo tecnológico de las empresas.

**Capital:** Son todas aquellas aportaciones que realizan los accionistas con carácter definitivo, y que representan una sólida estructura financiera, y solo se pueden hacer cambios en sus aportaciones llevándose acabo una asamblea general extraordinaria de accionistas.

Las distintas fuentes de obtención del capital son:

- 1) **Capital Oficial Temporal de Riesgo:** Este financiamiento se da cuando NAFIN otorga capital (emisión de acciones pagadas en efectivo) para ayudar al desarrollo y crecimiento de la empresa.

## CARACTERÍSTICAS

- Este tipo de financiamiento solamente es otorgado a empresas con fuerte potencial de crecimiento y productividad, así como comprobables inversiones de alto rendimiento.
- NAFIN forma parte en la administración de la empresa, ya que se considera como accionista temporal, también tiene la obligación de regresar a la empresa sus acciones cuando esta decide recomprarlas, en el caso de que no pueda recomprarlas, NAFIN tiene derecho a vender las acciones a otros empresarios.
- No se hacen pagos de capital e intereses.
- No se crean pasivos y por lo tanto su flujo de efectivo permanece intacto.

## 2) Capital Particular Por Oferta Privada de Acciones:

Es aquel capital constituido por inversionistas particulares, invitados a través de una invitación directa y privada para promover un aumento de capital social.

Estos casos se dan en aquellas empresas carentes de potencial económico pero con un alto grado de crecimiento.

### **CARACTERÍSTICAS:**

- Una de las finalidades de este tipo de financiamiento es allegarse de recursos para el crecimiento de sus operaciones y el desarrollo de la empresa.
- No se generan pasivos pero se incrementa el capital.
- Con el incremento del capital tiene mayores posibilidades de solventar endeudamientos con menores riesgos.
- Se logra un desarrollo y crecimiento de la empresa debido a que su flujo de efectivo permanece intacto temporalmente.
- Fiscalmente genera cargas impositivas a la empresa, debido a que los dividendos no son deducibles.

## 3) Capital Privado Por Oferta Pública de Acciones:

Es aquel capital constituido por inversionistas públicos invitados a través de la Bolsa Mexicana de Valores, para promover en forma fragmentada un aumento de capital.

Esta fuente de financiamiento presenta de igual forma las características antes citadas en el capital particular por oferta privada de acciones.

**OTROS PASIVOS:**

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes fuentes de financiamiento:

A) **Arrendamiento Puro:** Este es un contrato de tipo civil pactado entre el arrendador y el arrendatario, mediante el cual ambas partes convienen en la duración del contrato, las rentas, el uso que se le dará al bien arrendado y la parte que cubrirá los gastos de mantenimiento del bien, sin que la arrendataria adquiera la propiedad del bien durante la vigencia del arrendamiento. Es un financiamiento a corto plazo, en donde la totalidad de las rentas son deducibles.

Este tema fue tocado en capítulos anteriores.

B) **Arrendamiento Financiero:** Esta fuente de financiamiento es un contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles. Así mismo el arrendamiento financiero es considerado como un crédito, debido a que se obtienen bienes de capital, sin desembolsar cantidades fuertes, únicamente pagando intereses y capital. Ver art. 15 del C.F.F.

C) **Factoraje Financiero:** Esta fuente de financiamiento es una operación documentada mediante contrato, en el cual una persona denominada cedente se obliga a transmitir la venta de sus carteras no vencidas a una persona denominada factor, pagando el cedente por estos, intereses y comisiones.

#### 4.4 VENTAJAS Y DESVENTAJAS.

El arrendamiento financiero presenta varias ventajas y desventajas que se deben tomar en cuenta al tomar una decisión de arrendar equipo o tomar otra fuente de financiamiento. Aunque no todas estas ventajas y desventajas son válidas en cada caso, ya que dependen del estudio y evaluación que cada una de las empresas realice para su mejor aplicación; es decir, que lo que es adecuado para una empresa, puede no serlo para otra y viceversa.

A continuación enumeraremos las principales ventajas y desventajas del arrendamiento financiero:

##### **VENTAJAS:**

- 1) Debido a que las erogaciones son menores se cubre el flujo de efectivo de la empresa. Es decir no permite el desembolso a un 100% por el uso del activo, ya que solo se da una primera renta que es mínima a comparación del costo del activo.
- 2) Se tiene apertura con las líneas de crédito tradicionales, tales como proveedores, instituciones de crédito, accionistas, etc. Como se puede observar en el arrendamiento financiero no es necesario dejar en garantía los bienes de la empresa, por lo que estos están libres de cualquier gravamen y pueden ser utilizados posteriormente para cubrir otras necesidades de operación.
- 3) El arrendamiento financiero ofrece un financiamiento del 100%. Al comparar el arrendamiento financiero con otro tipo de crédito nos encontramos que no cubren el 100% ya que antes de obtener el crédito este se ve afectado por el pago adelantado de comisiones e intereses.
- 4) Rendimiento sobre inversión. Al adquirir un nuevo activo fijo este permite mayor productividad y rendimiento en las operaciones de la empresa a tal grado que este por si mismo genera los pagos necesarios para cubrir el costo del activo durante la vigencia del contrato.

- 5) **Garantía Ilimitada.** Cabe hacer mención que anteriormente se señaló que en el arrendamiento financiero no se requiere de ningún gravamen, excepto en la empresa de nueva creación; es decir, que solamente el contrato se ve garantizado por el bien objeto del arrendamiento.
- 6) **Falta de Cláusulas Restrictivas.** Es importante señalar que en los contratos de arrendamiento financiero no cuentan con cláusulas restrictivas, por lo que representa una gran ventaja para los usuarios de esta fuente de financiamiento.
- 7) **Fuente de Financiamiento con Plazos más Largos.** Esta se refiere a que la vigencia del contrato podrá ser hasta la vida fiscal del bien arrendado, en comparación con otras fuentes de financiamiento.
- 8) **Elección del Proveedor.** Uno de los derechos del arrendatario es el de seleccionar libremente al proveedor y al equipo, así como la negociación del precio y la entrega.
- 9) **Agilización de Tramites.** Esta fuente de financiamiento es una de las más ágiles ya que el plazo de resolución es por lo general menor a 3 semanas, salvo en casos en los que el monto de la operación requiera de estudios adicionales.
- 10) **Mayor Liquidez.** Este aumento se logra cuando se celebra un contrato de arrendamiento financiero de tipo ficticio, ya que se convierte en efectivo un activo existente, el cual se puede utilizar como capital de trabajo.
- 11) **Descuento por pronto pago a la compra del activo.** Al adquirirse un bien por medio de un contrato de arrendamiento financiero la arrendadora paga de contado al proveedor, obteniendo el arrendatario importantes descuentos.
- 12) **Eliminación de Gravámenes.** En el arrendamiento financiero no se grava a otros activos de la empresa.
- 13) **Flexibilidad en el contrato de arrendamiento financiero.** En este contrato es posible incluir condiciones y opciones especiales por acuerdo de ambas partes, dependiendo de la habilidad que como negociante se tenga al aprovechar esta opción.



**DESVENTAJAS:**

Las desventajas del arrendamiento financiero aunque no son apropiadas en todos los casos, en ciertas circunstancias pueden influir considerablemente en las decisiones del arrendamiento.

- 1) **Tasas de Interés Elevadas.** Debido a que las tasas de interés no son implícitas, ocasiona un elevado costo que en muchas ocasiones es recomendable comprar el activo.
- 2) **Dificultad de mejoras en la Propiedad.** El arrendatario no podrá realizar mejoras al bien arrendado sin el consentimiento de la arrendadora, salvo caso en contrario si este se haya estipulado en el contrato.
- 3) **Indemnización a la Arrendadora.** En el caso de terminación anticipada del contrato, el arrendatario se verá obligado a pagar una prima como indemnización a esta.
- 4) **Incertidumbre en el pago de las rentas.** Debido a que las rentas se ven afectadas por un incremento o decremento de la tasa base como es el C.P.P., los CETES y el TIP, y de los cuales se tienen un índice de incertidumbre en economías inestables, puede ocasionar que los intereses aumenten de un momento a otro, afectando los flujos de efectivo considerablemente, ocasionando problemas de liquidez y solvencia.
- 5) **Grado de Obsolescencia.** Cuando el bien se vuelve obsoleto durante el arrendamiento, el arrendatario se obliga a seguir haciendo los pagos y a seguir utilizando el bien.

# **CAPITULO**

## **V**

### **TRATAMIENTO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

## 5.1 ANTECEDENTES FISCALES

Como ya se menciona en capítulos anteriores la figura del arrendamiento financiero en nuestro país, nace a principios de la década de los años 60,S.

En el transcurso de los años han existido diferentes criterios y políticas por parte de la S.H.C.P., respecto al tratamiento fiscal que debe darse a las consecuencias que se derivan de la celebración de un contrato de arrendamiento financiero, principalmente porque se le considero un contrato atípico. Esta afirmación se desprende de los diferentes criterios que han sostenido las autoridades fiscales respecto a este tipo de operaciones, ya que los ingresos que generara el arrendador financiero se les aplico primero un régimen fiscal relativo a las enajenaciones a plazos, posteriormente se consideraron estos ingresos como derivados de arrendamiento puro, para después establecer un régimen fiscal híbrido que es el que actualmente prevalece.

### ANTECEDENTES EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

En lo referente a los antecedentes dentro de la ley del I.S.R., encontramos los siguientes inicios; al momento de aparecer el arrendamiento financiero en México (1961), estaba en vigor la ley del I.S.R. que aplicaba el sistema cédular, la cual constaba de siete cédulas, que agrupaban los diferentes ingresos objeto de la ley. Siendo la cédula 1 dedicada al comercio y la cédula VI dedicada a imposición de capitales, las que en una forma general eran aplicables al arrendamiento financiero, se dice en forma general, por que en realidad no existía una ley específica para tratar los ingresos percibidos por este concepto.

Dentro de la cédula 1, como ya se menciona estaba dedicada al comercio, mencionando en su artículo 24 lo siguiente:

Mediante esta cédula, se gravarán los ingresos derivados de arrendamiento de inmuebles cuando el arrendador se refute comerciante en los términos de las leyes respectivas y los perciba en relación con su actividad mercantil.

Y en relación a la cédula VI que estaba dedicada a imposición de capitales, en la fracción XIV del artículo 125 nos señalaba que tendrán obligación de contribuir en esta cédula quienes perciban habitual o accidentalmente ingresos provenientes de rentas, premios, regalías y retribuciones de todas clases, que reciban en su carácter de propietarios o poseedores de bienes muebles, de las personas a quienes conceden el uso o explotación de éstos sin transmitir la propiedad.

La misma ley nos indicaba que cuando los sujetos, que perciban estos ingresos fueran sociedades mexicanas civiles o mercantiles, o sociedades extranjeras que se establecieran en México o tuvieran el impuesto conforme a la cédula 1. Lo anterior se refiere al tratamiento fiscal que deberían darle las arrendadoras a sus ingresos, ya que por otra parte, el arrendatario tenía derecho a deducir las rentas pagadas considerándolas como un gasto normal del ejercicio en que se realizaba.

La ley del I.S.R., publicada en diciembre de 1964, que entró en vigor en 1965 cambio totalmente la estructura de la ley anterior, las arrendadoras se convirtieron en causantes del impuesto al ingreso global de las empresas, ya que el arrendamiento financiero sólo lo practicaban las sociedades mercantiles, por lo tanto, les correspondía acumular el ingreso obtenido por las rentas percibidas del ingreso obtenido por el valor de la opción de compra, pudiéndose deducir para efectos fiscales del impuesto, la depreciación de los bienes arrendados, que eran de su propiedad, en los términos que señalaba el artículo 21 de la propia ley; por otra parte, también deducirían la diferencia entre el precio nominal a que se vendiera el activo y su costo original menos su depreciación acumulada, llamándole en términos contables valor neto en libros.

Para el siguiente año, la autoridad administrativa en materia fiscal, concedió un beneficio a ambas partes contratantes, al expedir su oficio número 311 - 22526 de abril de 1966, conocido como "criterio 13" de la Dirección General de Impuesto sobre la Renta, dirigido al Colegio de Contadores Públicos de México, A.C., cuyos textos se transcriben a continuación:

1. "A las operaciones de referencia deberá dárseles fiscalmente el trato de ventas en abonos, en virtud de la opción que tienen los arrendatarios de comprar o enajenar los bienes objeto de los contratos, al terminar los plazos forzosos pactados y en razón a que cumplidas las prórogas, los arrendatarios adquieren la propiedad de los bienes, ya sea por que se extinga el arrendamiento o los propios arrendatarios cubran cantidades simbólicas por los bienes arrendados.

2. En consecuencia, las empresas que realicen esas operaciones con el carácter de arrendadoras, podrían optar entre considerar el total del precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas, como ingresos del ejercicio, o bien, acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubiesen sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado la operación. Este costo será la cantidad que resulte de aplicar a los abonos por operaciones realizadas durante determinado ejercicio, el porcentaje que en el precio total pactado en las ventas en abonos celebrados durante el mismo, represente el costo de los bienes enajenados.
3. Si recuperasen por incumplimiento de los contratos los bienes objeto de los mismos, los incluirán nuevamente en el inventario al precio original de costo, deduciendo únicamente el demérito real que hayan sufrido, o aumentando el valor de mejoras en su caso.

En esta hipótesis, esas empresas acumularán como ingreso, las cantidades recibidas de los arrendatarios, deducidas las que hubieren devuelto por cualquier causa, así como las que ya hubieren acumulado con antelación.

4. Si al finalizar los plazos pactados, los arrendatarios enajenaren los bienes arrendados, ambas partes acumularán como ingreso gravable, los importes de las ventas en la proporción que les corresponda según los contratos respectivos.
5. Los arrendatarios, pueden a su vez optar por deducir anualmente, el importe de las rentas y demás prestaciones que paguen durante los plazos forzosos pactados y sólo al finalizar las prórogas acordadas, como valor de los bienes, los importes de las cantidades simbólicas que como saldo cubran a los arrendadores, o considerar los importes totales de los contratos como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal, en estos casos, si no hicieron uso de la opción deberán considerar como pérdida la diferencia que corresponda.<sup>15</sup>

Dicho criterio había sido adoptado tomando en cuenta las reiteradas demandas por diversas empresas arrendadoras que habían presentado a la S.H.C.P. para autorizar un porcentaje mayor para depreciar sus bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero.

<sup>15</sup> Héctor Levy Luis, El Arrendamiento Financiero sus Repercusiones Fiscales y Financieras, 11a. Ed, Ediciones Fiscales ISEF, México 1995, p. 56.

De lo anterior se desprende que la S.H.C.P. autorizó a los arrendatarios y a los arrendadores a optar por:

**ARRENDADORES:**

- A) A considerar en un sólo ejercicio el ingreso por el total de la utilidad derivada del contrato, con el costo respectivo; o bien,
- B) Acumular únicamente los ingresos percibidos determinados en base a lo cobrado, considerando como deducción la parte proporcional del costo respectivo.

A continuación ejemplificaremos lo antes expuesto:

Supóngase que se trata de una arrendadora que en el año efectuó operaciones de arrendamiento financiero que ascendieron a \$ 12,000.00; el costo de los bienes dados en arrendamiento es de \$ 9,000.00, y el cobro de los contratos lo recibiría en partes iguales en tres años a partir del día en que se efectuó la operación:

El impuesto que causaría si se declarara como ingreso del ejercicio el total de las operaciones efectuadas, se determinaría en la forma siguiente:

INGRESOS POR RENTAS	\$12,000.00
MENOS:	
COSTO DE BIENES	9,000.00
	<hr/>
UTILIDAD FISCAL	\$ 3,000.00
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (42%)	\$ 1,260.00

Aquí se observa que si esta empresa declarara como ingreso del año la totalidad del mismo, el I.S.R. ascendería a \$ 1,260.00.

Si por lo contrario, la empresa de nuestro ejemplo obtara por aplicar el procedimiento de ventas en abonos el I.S.R. lo causaría en tres años y ascendería a \$ 1,260.00, según se muestra en el cuadro que se presenta a continuación.

Para hacerlo comparativo con el cuadro anterior, supóngase que en los tres años involucrados en el ejemplo, el contribuyente no llevó a cabo otras operaciones ni efectuó pago alguno, si no que únicamente recibió en cada año el cobro de las rentas.

	1er Año	2o Año	3er Año	4to Año
INGRESOS POR RENTAS:	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
MENOS:				
COSTO DE BIENES	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
UTILIDAD FISCAL:	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
I.S.R. (42%):	420.00	420.00	420.00	420.00
	=====			

De la anterior comparación se desprende que el I.S.R. causado en ambos cuadros es de \$ 1,260.00, en donde en el primero se pago en un solo año, mientras que en el segundo se difirió en los tres años.

El objetivo del procedimiento de ventas en abonos, es relacionar el pago del I.S.R. con el efectivo que se genera con motivo del cobro de las rentas, para así poder hacerle frente al pago del impuesto, obteniéndose con esto un beneficio para las empresas que en ese entonces adoptaron la opción de aplicar el procedimiento de ventas en abonos establecido por la S.H.C.P. mediante el citado criterio número 13.

#### ARRENDATARIOS:

A) Deducir anualmente las rentas y prestaciones que se paguen y registrar el valor simbólico a que se compran los bienes al finalizar el contrato, o bien,

B) Registrar el costo de adquisición de los bienes y depreciarlos.

Retomando los datos del ejemplo anterior para el arrendador, ejemplificaremos ahora lo concerniente al arrendatario.

Supóngase que el arrendatario tiene ingresos en cada año de \$ 4,000.00 y que ejerce la opción de deducir anualmente el importe de las rentas, en este ejemplo a razón de \$ 3,000.00 cada año.

	1er Año	2o Año	3er Año	TOTAL
INGRESOS POR VENTAS:	4,000.00	4,000.00	4,000.00	12,000.00
MENOS:				
RENTAS PAGADAS:	3,000.00	3,000.00	3,000.00	9,000.00
UTILIDAD FISCAL:	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
I.S.R. (42%):	420.00	420.00	420.00	1,260.00
	=====			

Como puede observarse, esta opción resulta también conveniente para el arrendatario si el plazo del contrato es menor al plazo en que se depreciarían esos bienes, supóngase que el bien objeto del contrato se deprecia en un 10% anual, por lo que se deduciría en 10 años.

Y dado que el plazo del contrato es de 3 años, le resulta conveniente ejercer la opción, para así deducir fiscalmente el bien en el plazo del contrato. Cabe hacer mención que el punto más conveniente para fines fiscales, es el inciso "a", dado que normalmente las rentas son mayores a la depreciación y esto origina una recuperación de la inversión más rápida mediante el efecto de impuestos, pero desde un punto de vista contable el más adecuado es el inciso "b", por estar de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados ya que en esencia y forma, el bien será propiedad del arrendatario al final del término del contrato de arrendamiento.

De esta manera el fisco estaba autorizando de hecho un diferimiento de impuestos a ambas partes, ya que el arrendador podía reconocer su utilidad y absorber todo el costo del bien en el plazo del contrato, y el arrendatario podía deducir el total de las rentas pagadas en



cada uno de los ejercicios, considerando que los plazos de los contratos eran generalmente menores a la vida útil del bien, esto daba como resultado que los contribuyentes pudieran deducir cantidades mayores a las establecidas para la depreciación normal.

Motivos por los cuales las autoridades hacendarias descubrieron el perjuicio para el fisco implícito en el diferimiento del impuesto, buscando solución por el problema originado por el criterio 13.

Formulándose así el oficio circular 537 - 6194 el 23 de septiembre de 1969, dirigido al director general de impuesto sobre la renta y al de auditoría fiscal federal, dejando sin efecto el criterio 13, revocándolo de la siguiente manera:

"Por oficio No. 311 - 22526 del 20 de abril de 1966, dió usted a conocer el criterio No. 13 de la Dirección General del I.S.R. que se refiere al régimen fiscal aplicable a las partes, en el caso de un contrato de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción a compra. En dicho criterio, se da el tratamiento de venta en abonos a los ingresos de los arrendadores de maquinaria y equipo con opción de compra, esto es, se les permite deducir el costo del bien durante el período del contrato, mientras que por otra parte, el arrendatario deduce el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato. Esto es que mediante dicho criterio se otorgan diversas consecuencias jurídicas a las partes de un mismo contrato.

Después de cambios de impresiones con el Colegio de Contadores y con las Confederaciones Nacionales de Cámaras, se ha llegado a la conclusión de que la aplicación constante del citado criterio No. 13 contraría el sistema de la depreciación en materia de I.S.R. y afecta el control de una de las deducciones más importantes en el mencionado tributo.

Por lo anterior y con fundamento en el artículo 82 del C.F.F., se expide esta circular para dar a conocer el criterio de la autoridad superior en cuanto a la aplicación de las normas tributarias correspondientes, para el efecto de que tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, procede otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes; es decir, que si bien es cierto que el arrendador deberá deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que son de su propiedad, en los términos que establece el artículo 21 de la Ley del I.S.R., no procediendo, por lo tanto, que se aplique la parte proporcional del costo de los bienes, tal como señalaba el criterio No. 13 que se deja sin efecto.

Ruego a ustedes tomar nota del contenido de este oficio y dictar sus disposiciones sobre el particular.<sup>16</sup>

Posteriormente, y en virtud de las diversas gestiones que hicieron las empresas interesadas ante la S.H.C.P. para lograr obtener un tratamiento diferente al del oficio citado anteriormente, fue expedido un segundo oficio de fecha 3 de junio de 1970, con el número 537 - 9032 dirigido a la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio, confirmándose la revocación de dicho oficio, de la manera siguiente:

"El 23 de septiembre de 1969, mediante oficio circular No 537 - 6194 dirigido al Director General del I.S.R., se señaló a dicho funcionario que quedaba sin efecto el criterio No. 13 expedido por la Dirección del I.S.R. del 29 de abril de 1966 y mediante el cual se daba el tratamiento de ventas en abonos a los arrendadores de maquinaria y equipo con opción de compra, es decir, se les permitía deducir el costo del bien durante el periodo del contrato, mientras que por otra parte el arrendatario deducía el importe total de las rentas derivadas del mismo contrato.

Por considerar incongruente el tratamiento fiscal otorgado a las partes de un mismo contrato, y considerando que el mencionado criterio No. 13 era contrario al sistema de depreciación del I.S.R., en aquella ocasión y con fundamento en el artículo 82 del C.F.F., se revocó el multicitado criterio No. 13 para el efecto de que, tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción de compra, se le otorgara al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes, es decir, que el arrendatario siguiera deduciendo el valor de las rentas pactadas, pero que el arrendador no podría deducir el costo de los bienes dados en arrendamiento, sino únicamente su depreciación en los términos que establece el artículo 21 de la L.I.S.R.

Al dar a conocer esta resolución a las empresas interesadas, éstas acudieron nuevamente a realizar diversas gestiones ante la S.H.C.P. tendientes a obtener un tratamiento diferente al señalado en el oficio circular No. 537 - 6194 del 23 de septiembre de 1969.

---

<sup>16</sup> Idcm, p. 37.

Después de diversas reuniones que se han tenido con los representantes de las empresas arrendadoras que operan en México el llamado contrato de arrendamiento financiero, esta Secretaría no encuentra justificación alguna para diferir de su criterio final expresado en el multicitado oficio circular No. 537 - 6194 de septiembre pasado, y por lo tanto, lo confirma en todas y cada una de sus partes con las siguientes consecuencias:

1. Que es obligación del arrendador financiero, en tanto no transfiera la propiedad del bien, calcular el cargo por depreciación anual para hacer la deducción correspondiente a su ingreso acumulable en cantidades que no excedan a los porcentajes señalados en el artículo 21 de la Ley del I.S.R. en vigor, los cuales no pueden ser modificados sin la previa autorización de esta Secretaría.
2. Que además, de acuerdo con el artículo 19 del propio ordenamiento, entre los ingresos acumulables, se encuentra comprendida la diferencia entre los precios declarados por el causante y los que fije la S.H.C.P., cuando aquéllos no correspondan a los del mercado, con base en los de factura o en los corrientes del mercado.
3. Por lo que, al aplicar los arrendadores el costo de los bienes durante los plazos del contrato y supuestos dichos plazos menores a aquéllos que la Ley toma en cuenta para fijar los porcentajes de depreciación, violan la disposición contenida en el precitado artículo 21 de la Ley mencionada y al vender los bienes de su propiedad a precios inferiores a los de mercado o de costo, se ubican en el supuesto contenido en la fracción VI inciso c) del artículo 19 de la Ley del I.S.R.

En tal virtud, y de acuerdo con los artículos 19 y 21 de la Ley del I.S.R., en relación con el artículo 82 del C.F.F., procede la rectificación de las declaraciones de las empresas arrendadoras que en sus operaciones se ajustaron al criterio No. 13.

Sin embargo, la S.H.C.P. en su ánimo de actuar bajo principio de equidad en este problema, ofrece que a petición concreta de cada una de las empresas arrendadoras, que han actuado conforme al criterio No. 13, revocado por la autoridad administrativa desde el 23 de septiembre pasado, autorizará durante los próximos 30 días la presentación de declaraciones espontáneas que rectifiquen las manifestaciones presentadas por ejercicios anteriores, para

ajustarse a los términos de la Ley del I.S.R. en sus artículos 19 fracción VI inciso c) y 21, corrigiendo la deducción correspondiente a costo por depreciación de los bienes, y acumulando a la fecha del ejercicio de la opción de compra, la diferencia entre el precio nominal a que se vendió el bien y su costo original menos depreciaciones. Las diferencias de impuestos que resulten por la aplicación de este procedimiento, se cobrará mediante la liberación, en cada caso, de los recargos y de las sanciones.

Si pasado dicho plazo no se presentan en forma espontánea las empresas arrendadoras a la S.H.C.P. para rectificar sus declaraciones de años anteriores, pagando las diferencias de impuestos, sin recargos ni sanciones, esta Secretaría procederá a la revisión de las declaraciones originales, liquidando las diferencias de impuestos que resulten y en este caso aplicando los recargos y multas que procedan por no haber acudido al llamado conciliatorio de la autoridad fiscal.<sup>17</sup>

Con respecto al oficio del 23 de septiembre de 1969, que revoca el contenido del criterio 13, cabe mencionarse que no se apega a lo que establecía el artículo 82 del C.F.F., el cual decía lo siguiente:

Si los funcionarios fiscales facultados debidamente, podrán expedir circulares para dar a conocer a las diversas dependencias el criterio de la autoridad superior que deberán seguir en cuanto a la aplicación de las normas tributarias; de dichas circulares no nacen obligaciones ni derechos para los particulares. Ahora bien, dicho oficio señala que procede la rectificación de las declaraciones de las empresas arrendadoras que en sus operaciones se ajustaron al criterio No. 13, concepto que acarrea un problema de tomarse muy en cuenta, ya que implicaba darle al citado criterio un efecto retroactivo.

A partir del 19 de noviembre de 1974, entraron en vigor las modificaciones a la Ley del I.S.R. que definieron el tratamiento fiscal que se debería de dar a los contratos de arrendamiento financiero, estableciendo en forma equitativa el manejo fiscal que deberían de observar tanto arrendadores como arrendatarios, poniendo así término a una confusa situación entre estas empresas que afectaban los intereses fiscales. En otras palabras, se reconoció que el arrendamiento financiero es un crédito de bienes, donde la empresa arrendadora mantiene la propiedad del activo y el arrendatario lo posee físicamente y lo emplea en la realización de sus actividades, obteniendo así una utilidad.

<sup>17</sup> Ídem, p. 58.

Así, en el artículo 19, fracción VI, inciso h), se establecía:

Son ingresos acumulables los provenientes de contratos escritos en los que se conceda el uso o goce de bienes y se estipule desde su formulación lo siguiente:

1. Que las partes se sujeten a un plazo inicial forzoso.
2. Que la persona que recibe el bien para su uso y goce, queda obligada a efectuar pagos que considerados en su totalidad, excedan del precio en el que se adquirió el bien por quien concede su uso o goce.
3. Que la persona que concede el uso o goce del bien se obliga, una vez cumplido el pago de las cantidades convenidas durante el plazo inicial forzoso y a elección de quien recibe el bien, a la realización de una de las siguientes opciones:
  - a) La de transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado al momento de la operación.
  - b) La de participar en el importe de la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.

La S.H.C.P., previa solicitud justificada del causante, podrá autorizar que se estipule una opción distinta a las señaladas. (Actualmente esta disposición se encuentra en el artículo 15 del C.F.F.), en cuanto a los ingresos que obtenga el arrendador, derivados de los contratos de arrendamiento financiero, puede tratarse según el sistema de Ventas en Abonos, consistente en considerar las rentas como ingreso gravable, cuando éstas hayan sido cobradas, y deducir de ese ingreso la parte proporcional del costo del bien arrendado.

También se puede, a elección del arrendador, acumular el total de rentas y deducir el total del costo, en el ejercicio en que se firmo el contrato. Además, los ingresos que se deriven de la realización de cualquiera de las opciones mencionadas, serán acumulables en el ejercicio en que sean exigibles y no estarán sujetos a deducción alguna, pues el costo del equipo quedó aplicado contra los ingresos provenientes del arrendamiento durante el plazo inicial forzoso.

La reforma fiscal que entró en vigor el 1o de enero de 1976, nos dice que cuando el causante enajene la cartera proveniente de ventas en abonos, deberá considerar como ingreso acumulables las utilidades pendientes a realizar. Para el 20 de noviembre de 1974, se publicó en el diario oficial el acuerdo general número 102 - 4079, el cual sólo fue transitorio, pues pocos días después de haber sido dado a conocer, su texto fue incorporado a la Ley casi en su totalidad, siendo el párrafo II del artículo 21, fracción XII inciso a), de la Ley del I.S.R., el que contiene esta disposición vigente a partir del 1o de enero de 1975. A partir de 1980, se introdujo una tabla en la Ley para otorgar a los arrendatarios un sistema más realista de depreciación en función al número de años del plazo inicial forzoso del contrato y a la tasa de interés pactada en el mismo.

El 31 de diciembre de 1981 es en verdad una fecha histórica para el arrendamiento financiero porque, por un lado, se ajusta el régimen fiscal de la institución en la Ley del I.S.R. ( artículos 48, 49 y 50 ), estableciéndose que en caso de variación el tipo de interés durante el primer año de vigencia del contrato, se tomará en cuenta la tasa promedio de ese año para determinar el porcentaje considerado como monto original de la inversión sujeto a depreciación, y, por el otro, para sorpresa de algunos, se reforma la L.G.O.A.A.C., con el objeto de incorporar como organizaciones auxiliares de crédito a las arrendadoras financieras y reglamentar el contrato de arrendamiento financiero ( artículos 63 a 69 y 78 ).

Debido a la reforma del artículo 48 el cual consistió en suprimir el procedimiento inscrito en ese artículo y derogar el artículo 49 de la Ley del I.S.R. En donde el primero especificaba el método para calcular el monto original de la inversión por parte del arrendatario, y el segundo establecía la manera de deducir la diferencia ( Intereses ) entre el total de pagos y el citado monto original de la inversión. El método referido al artículo 48 consistía en determinar un porcentaje (según el número de años del convenio y la tasa de interés aplicable) y multiplicarlo por el total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato, el resultado era el monto original de la inversión, cifra que se depreciaría conforme al procedimiento y porcentajes que rigen para los demás activos fijos; esta forma de cálculo permaneció vigente hasta el 31 de diciembre de 1990. A partir de 1991 el citado artículo establece que el arrendatario considerará como monto original de la inversión la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo. No obstante los cambios sufridos en la Ley del I.S.R. establecidos en noviembre de 1974, básicamente son las mismas que rigen a los contratos de arrendamiento financiero hoy en día.

## **5.2 DISPOSICIONES LEGALES Y FISCALES VIGENTES**

Después de haberse estudiado las diversas modificaciones fiscales que el arrendamiento financiero ha tenido a través de los años en nuestro país, la Comisión de Hacienda y Crédito Público encargada de analizar aspectos fiscales, realizó un estudio de esa evolución del Sistema Financiero, en donde se observó que el arrendamiento financiero ha tenido un crecimiento mayor que otras clases de operaciones crediticias. La comisión estimó que esto se debía a la existencia de un tratamiento fiscal favorable inequitativo otorgado al arrendamiento financiero con respecto a otras fuentes de recursos, además de indicar que la forma de calcular la cantidad depreciable no es acorde al bien objeto del contrato.

Por lo anterior se estudiarán las disposiciones del contrato del arrendamiento financiero, que en la actualidad lo rigen y que son de interés para el arrendatario.

### **LEY Y REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.**

Dentro de la L.I.S.R. y su reglamento nos encontramos con una serie de disposiciones que repercuten en el contrato de arrendamiento financiero, los cuales estudiaremos en los siguientes apartados.

Antes de estudiar lo que es la depreciación correspondiente a activos arrendados, analizaremos lo que es un activo y su depreciación.

Los bienes que integran el patrimonio de una entidad son llamados activos fijos, ya que son bienes cuya propiedad pertenecen a una persona ya sea porque los hubiere adquirido de un tercero o porque el mismo los hubiere fabricado, utilizando la mano de obra de su propio personal, y las materias primas que para tal efecto hubiere adquirido.

El Boletín C - 6 de Principios de Contabilidad, denominado Inmuebles Maquinaria y Equipo, emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos de México, A.C., define el concepto de activo fijo como sigue:

"Inmuebles, Planta y Equipo, son bienes tangibles que tienen por objeto a) el uso o usufructo de los mismos en beneficio de la entidad, b) la producción de artículos para su venta o para el uso de la propia entidad y c) la prestación de servicios a la entidad, a su clientela o al público en general. La adquisición de estos bienes denota el propósito de utilizarlos y no de venderlos en el curso normal de las operaciones de la entidad."<sup>18</sup>

#### **Desgaste del activo fijo:**

La adquisición de un activo fijo no entraña una modificación patrimonial, representa tan solo una sustitución de bienes del patrimonio.

En efecto, cuando se adquiere un activo fijo con valor de \$ 15,000.00 al tiempo que ingresa en el patrimonio de la persona la propiedad de un nuevo bien, sale de su patrimonio la propiedad de efectivo por una cantidad equivalente. Sin embargo, una vez que el bien que forme parte del activo fijo de la empresa empiece a ser utilizado en la producción, en la venta de productos o en la administración de la empresa, comienza ese bien a sufrir un démerito, el cual si representa una modificación patrimonial, pues va ocasionando una paulatina disminución en el valor del bien. Esa pérdida del valor que sufren los activos por su uso, los cuales pueden llegar hasta su agotamiento, es decir, cuando los activos después de utilizarse no tienen ningún valor se denomina en lenguaje técnico contable "Depreciación", y resulta que ese concepto viene necesariamente a disminuir el patrimonio del propietario de esos bienes.

Contablemente se define el proceso de la depreciación como sigue:

"La depreciación es un procedimiento de contabilidad que tiene como fin distribuir de una manera sistemática y razonable el costo de los activos tangibles, menos su valor de desecho (si lo tienen), entre la vida útil estimada de la unidad. Por lo tanto, la depreciación contable es un proceso de distribución."<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Ídem, Boletín C-6

<sup>19</sup> Calvo Nicolau Enrique y Vargas Aguilar Enrique, Estudio de la Ley, 6a. Ed, México 1986, p. 991.



## MÉTODOS DE DEPRECIACION CONTABLE

Los criterios que originan diferentes métodos para determinar el importe de la depreciación son los siguientes:

- a) Basarse en el tiempo durante el cual durará el bien, y
- b) Basarse con las unidades producidas en el período.

Dentro de estos dos criterios existen varios métodos alternativos para calcular la depreciación, entre los más comunes encontramos los siguientes:

- 1) Método de unidades de producción
- 2) Método de dígitos de las sumas de los años
- 3) Método de Fondo de Amortización y
- 4) Método de Línea Recta.

**METODO DE UNIDADES DE PRODUCCION:** En este método se utiliza la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{MONTO DE LA INVERSION DEL ACTIVO}}{\text{NUMERO DE UNIDADES DE PRODUCCION}} = \text{FACTOR}$$

Esto es igual a que en cada período de unidades a producir se multiplica por el factor y así obtenemos el importe a depreciar.

**METODO DE DIGITOS DE LAS SUMAS DE LOS AÑOS:** Este método consiste en depreciar más el primer año y menos el último año; se obtiene sumando los períodos para encontrar un denominador, el número de períodos invertidos forman el numerador.

**METODO DE FONDO DE AMORTIZACION:** Consiste en depreciar a una tasa cuyos rendimientos sean generados por una serie de anualidades, más que un método de depreciación es una forma de ahorro para futuras adquisiciones.

O bien, se puede crear un fondo y depreciar el bien en línea recta, para ello se debe calcular el valor futuro de la compra del bien.

Para el anterior método se utiliza la siguiente fórmula:

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

Donde:

DK = Valor de la anualidad (depósito).

B = Valor que debemos acumular.

i = Tasa

n = Número de periodos.

**METODO DE LINEA RECTA:** Fiscalmente es la forma para depreciar los activos, y es el método que más se utiliza en la práctica y consiste en aplicar el porcentaje que se determinará con la siguiente fórmula, si suponemos que la vida útil del bien fuera de 9 años:

$$\frac{100\%}{9 \text{ años}} = 11.11 \text{ de Depreciación Anual.}$$

Aplicando el 11.11% de nuestro ejemplo al costo de la inversión, se obtendría el cargo anual fijo por concepto de depreciación del equipo.

#### METODO DE DEPRECIACION FISCAL

Como se menciono anteriormente el método de línea recta es el que autoriza fiscalmente el legislador y se encuentra estipulado en el primer párrafo del artículo 41 de la L.I.S.R., en el que se establece lo siguiente:

Las inversiones únicamente se podrán deducir mediante la aplicación en cada ejercicio, de los porcentos máximos autorizados por esta Ley al Monto Original de la Inversión, con las limitaciones en deducciones que en su caso, establezca esta Ley....

De lo anterior se deriva la fórmula para determinar el monto de la depreciación anual.



### **Concepto de Monto Original de la Inversión.**

Su definición se estipula en el segundo párrafo del artículo 41 de la L.I.S.R. y señala lo siguiente:

El monto original de la inversión comprende además del precio del bien los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición o importación del mismo a excepción del I.V.A., así como las erogaciones por concepto de derechos, fletes, transportes, acarreos, seguros contra riesgos en la transportación, manejo, comisiones sobre compras y honorarios a agentes aduanales.

De la anterior definición se observa, que la mayor parte de las erogaciones que se efectúan con motivo de la adquisición de activo fijo, deberán sujetarse al régimen de depreciación, es decir, deberán sumarse al valor del bien a excepción de los gastos de instalación del I.V.A. y seguros contra riesgos que no sean de transportación.

En el caso de arrendamiento financiero, la contratación de seguros contra riesgos es obligatoria, ya que así se establece en el artículo 34 de la LGOAAC que establece lo siguiente:

En los contratos de arrendamiento financiero deberá establecerse la obligación de que se cuente con seguro o garantía que cubra en los términos que se convengan, por lo menos, los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas de los propios bienes con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza, susceptibles de causarse en virtud de la explotación o goce de los propios bienes, cuando se trate de bienes que puedan causar daños a terceros, en sus personas o propiedades.

Ahora bien, en operaciones de arrendamiento financiero para determinar el Monto Original de la Inversión, el artículo 48 de la L.I.S.R. establece lo siguiente:

Tratándose de contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario considerará como Monto Original de la Inversión, la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo.

De lo anteriormente mencionado se desprende que el Monto Original de la Inversión en operaciones de arrendamiento financiero se integra únicamente por el valor del bien, lo cual es incorrecto, ya que en nuestra opinión deberán considerarse los demás elementos que como regla general integra el Monto Original de la Inversión, según lo estipulado en el artículo 41 de la L.I.S.R. anteriormente citado.

Sobre este particular el C.P. Felipe León Gámez opina lo siguiente:

"Probablemente la única sugerencia que sería necesaria considerar en este aspecto dentro de la L.I.S.R. es en el sentido de ubicar la regla del monto original de la inversión aplicable al arrendamiento financiero, como parte del segundo párrafo del artículo 41 de la misma, que es propiamente en donde se define de manera general el concepto de monto original de la inversión."<sup>20</sup>

Por tales observaciones anteriormente señaladas concluimos que para integrar el monto original de la inversión en operaciones de arrendamiento financiero, no solo deberá observarse lo dispuesto en el artículo 48 de la L.I.S.R., también deberá observarse la regla general establecida en el artículo 41 de dicha Ley. Toda vez que el arrendamiento financiero es solamente un medio de financiamiento para la adquisición de activos fijos y no por este hecho deberá cambiar la regla general aplicable para determinar el Monto Original de la Inversión.

Para ejemplificar lo anterior, supóngase el siguiente caso:

La Cia X, requiere de maquinaria que únicamente puede conseguir en el extranjero, efectuando el siguiente presupuesto:

Precio del bien	\$ 800,000.00
Impuesto de Imp. y derechos	160,000.00
I.V.A.	96,000.00
Honorarios agente aduanal	80,000.00
Seguro Transporte	4,000.00
	-----
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,140,000.00</b>
	=====

<sup>20</sup> León Gámez Felipe, Análisis Fiscal del Arrendamiento Financiero, 1a. Ed. IMCP, México 1994, p. 45.

En este ejemplo para determinar el Monto Original de la Inversión deberá considerarse el total, excepto el I.V.A., independientemente de la forma de pago. Esto es de acuerdo al artículo 48 de la L.I.S.R., el Monto Original de la Inversión del contrato es el valor del bien (800,00,00), pero además deberá considerarse lo dispuesto por el artículo 41, es decir, deberá integrarse el importe de los honorarios del agente aduanal, impuestos y derechos y seguros ( \$ 244,000,00).

### **DEDUCCION DE BIENES DISTINTOS DEL ACTIVO FIJO ADQUIRIDOS MEDIANTE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

El contrato de arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento para la adquisición de bienes, como pueden ser:

**Bienes de Capital:** Bienes muebles o inmuebles que pasarán a formar parte del activo fijo del arrendatario.

**Materias Primas:** Bienes que son parte del costo de otro bien que el arrendatario destinará a su venta. Dentro de este concepto pudieran encuadrar también bienes de difícil recuperación por parte de la arrendadora, en virtud del destino que a esos bienes pudiera dar el arrendatario.

Cuando se trate de otros bienes distintos del activo fijo y adquiridos mediante contrato de arrendamiento financiero, también se deberán apegar a lo dispuesto en el artículo 48 de la L.I.S.R., que establece la cantidad que debemos sujetar a depreciación.

Para la deducción de estos bienes, en este supuesto, opina el C.P. Felipe León Gámez, lo siguiente:

“En este sentido, habría que mencionar que en el caso de que los bienes adquiridos en virtud de operaciones de arrendamiento financiero fueran distintos de los del activo fijo o se tratara de terrenos, la deducción de la adquisición estaría en términos generales de Ley, esto es, a la

deducción de adquisiciones (compras) o bien a la deducción del costo actualizado de terrenos en el caso de enajenación de estos."<sup>21</sup>

Con lo señalado por este autor en relación con la deducción de los bienes objeto del contrato en el concepto de "compras", estamos de acuerdo por lo siguiente:

Del artículo 14 del C.F.F., se desprende que el arrendatario financiero es propietario de los bienes objeto del contrato, para efectos fiscales; lo cual, da la posibilidad de deducir los bienes (compras) de que se trate, desde la fecha de firma del contrato. Sin embargo, en el artículo 24 fracción III de la L.I.S.R., se establece un requisito general para todas las deducciones, incluyendo las "compras" como se señala a continuación:

Artículo 24. Las deducciones autorizadas en este título deberán reunir los siguientes requisitos:

Fracción III. Que se comprueben con documentación que reúna los requisitos que señalan las Disposiciones Fiscales relativas a la identidad y domicilio de quien los expida, así como de quien adquirió el bien de que se trate.....

Como se puede observar, es necesario que el contribuyente acredite haber adquirido la propiedad del bien mediante documentación que reúna requisitos fiscales; lo cual sólo será posible en el caso que nos ocupa, si el arrendatario ejerce la opción de compra.

En la práctica se ve difícil que en estos casos la opción de compra la ejerza un tercero, por lo siguiente:

- 1) Si para el arrendatario el bien objeto del contrato no fue un activo fijo, se trata entonces de bienes que va a consumir en la producción, por lo tanto, es muy probable que al finalizar la vigencia del contrato ya no tenga el bien.
- 2) No tendrá lógica que el tercero adquiera la propiedad de un bien que físicamente no tendrá, por las razones señaladas en el punto anterior.

---

<sup>21</sup> *Idem*, p. 46.

Por otra parte, es importante señalar que el tratamiento fiscal de las opciones terminales a que se refiere el artículo 50 de la L.I.S.R., es aplicable únicamente en los casos en que los bienes sean parte del activo fijo del contribuyente.

### **ADICIONES O MEJORAS AL ACTIVO FIJO QUE DEBEN CONSIDERARSE INVERSIONES.**

En relación con este punto el artículo 29 de la L.G.O.A.A.C., dispone lo siguiente:

Salvo pacto en contrario, la arrendataria queda obligada a conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar el mantenimiento necesario para este propósito y, consecuentemente a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran, así como a adquirir las refacciones e implementos necesarios, según se convenga en el contrato. Dichas refacciones, implementos y bienes que se adicionen a los que sean objeto del arrendamiento financiero, se considerarán incorporados a estos y, consecuentemente, sujetos a los términos del contrato.

La arrendataria debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido ..... siendo responsable de los daños que los bienes sufran por darles otro uso....

Sobre este particular en la L.I.S.R., se dispone lo siguiente:

Artículo 46. La deducción de las inversiones se sujetarán a las reglas siguientes:

1) Las reparaciones así como las adaptaciones a las instalaciones se considerarán inversiones siempre que impliquen adiciones o mejoras de activo fijo.

En ningún caso se considerarán inversiones los gastos por concepto de conservación, mantenimiento y reparación que se eroguen con el objeto de mantener el bien de que se trate en condiciones de operación.....

Por su parte el artículo 45 del R.L.I.S.R., nos aclara la definición de adiciones al activo fijo:



Se consideran como reparaciones o adaptaciones que implican adiciones o mejoras de activo fijo, las que aumenten su productividad, su vida útil o permitan darle al activo de que se trate un uso diferente al que originalmente se le venía dando....

De las disposiciones antes señaladas puede concluirse lo siguiente:

- a) Que de haberse pactado en el contrato que las reparaciones fueran por cuenta del arrendatario, éstas erogaciones no deben sujetarse a depreciación, si la misma tuvo por objeto mantener el bien en condiciones de operación. Este concepto deberá hacerse deducible como gasto, no como inversión.
- b) Si el arrendatario efectuara erogaciones de tal manera que permitan darle al bien un uso diferente, aumentan su vida útil o productividad; las mismas deberán considerarse como inversiones, y en consecuencia sujetarse al régimen de depreciación

#### **TRATAMIENTO FISCAL DE REPARACIONES Y ADAPTACIONES QUE SE CONSIDERAN INVERSIONES.**

Sobre este punto el artículo 29 de la LGOAAC, establece lo siguiente:

Dichas refacciones, implementos, y bienes que se adicionen a los que sean objeto del arrendamiento financiero, se considerarán incorporados a éstos y consecuentemente, sujetarlos a términos del contrato...

Consideramos que esta incorporación de un bien a otro, es solo para efectos del contrato como lo señala la disposición, para efectos fiscales si implican adiciones o mejoras (reparaciones o adaptaciones), deberán considerarse como nuevas inversiones.

En la L.I.S.R. no se establece la forma en que deben depreciarse las reparaciones y adaptaciones en bienes de activo fijo; en nuestra opinión deben depreciarse como si se tratara de una nueva inversión que estuviera efectuando el contribuyente y le sea aplicable la misma tasa de depreciación que se esté utilizando para el bien al cual se le están haciendo las reparaciones o adaptaciones.

De esta manera, si la reparación que implica una adición al activo fijo, se está efectuando en un bien que debía depreciarse en 5 años y tal reparación se hace en el cuarto año de vida útil del bien, no debe concluirse que la depreciación de la reparación debe efectuarse en el tiempo que le faltaba a éste bien para quedar totalmente depreciado (2 años), sino que la reparación efectuada debe considerarse como una nueva inversión, y sujetarse a depreciación a razón del 20% anual (5 años), de manera que quede totalmente depreciada al transcurrir los 5 años de haberse efectuado.

Consideramos necesario que el criterio de depreciación antes expresado se ve más claro si se piensa en el caso de una reparación o adaptación efectuada a un bien que ya hubiera quedado en desuso y que se encontrara totalmente depreciado. Si dicha reparación permitió reacondicionar el bien y volverlo a utilizar en el proceso productivo durante varios años, es indudable que el costo de la reparación en cuestión, no debe cargarse a los resultados del ejercicio en que se efectuó y deducirlo íntegramente en el mismo; deberá considerarse que se está en presencia de una nueva inversión, que debe sujetarse a depreciación a la tasa que señale la Ley para el tipo de bien de que se trate.

En el caso de que resultara que el bien reparado quedara en desuso antes de que se terminara de depreciar el costo de la mejora, se tendría entonces que dar de baja el activo fijo, y se aplicaría el tratamiento que se estudiará en el tema siguiente.

#### **TRATAMIENTO FISCAL EN EL CASO DE BIENES QUE QUEDEN EN DESUSO.**

Si por alguna causa un bien adquirido a través de arrendamiento financiero quedara en desuso para el contribuyente antes de terminar el plazo del contrato, se estaría a lo dispuesto en el sexto párrafo del artículo 41 del L.I.S.R. que señala lo siguiente:

Cuando el contribuyente enajene los bienes o cuando éstos dejen de ser útiles para obtener los ingresos, deducirá en el ejercicio en que esto ocurra, la parte aún no deducida....

Para ejemplificar lo anterior, presentamos a continuación el siguiente caso:

Supóngase que se adquiere mediante arrendamiento financiero, equipo de cómputo a un plazo de 3 años por un monto de \$ 10,000.00 y que al finalizar el segundo año de uso, dicho bien queda inutilizado por el contribuyente.

AÑO	DEPRECIACION ANUAL
1	\$ 2,500.00
2	2,500.00
3	2,500.00
4	2,500.00
	<hr/>
VALOR DEL EQUIPO	\$ 10,000.00

Al terminar el segundo año se había deducido la cantidad de \$ 5,000.00, por lo que quedaría una cantidad igual pendiente de deducir para los próximos dos años. Sin embargo, en virtud de que en el segundo año queda en desuso, podrá deducirse además de la cantidad que corresponde al segundo año, la de los dos siguientes (\$ 5,000.00).

Si al finalizar el plazo del contrato el contribuyente ejerciera la opción de venta a un tercero, conforme a la fracción II del artículo 50 de la L.I.S.R., se tendría lo siguiente:

Total de pagos efectuados (sin intereses)	10,000.00	
Menos: Cantidades ya deducidas:		
Depreciación	( 5,000.00 )	
Deducción por desuso	( 5,000.00 )	(10,000.00)
	<hr/>	<hr/>
Participación por la Venta:		
Supóngase la cantidad de		1000.00
		<hr/>
Diferencia		1000.00
		=====

De acuerdo con la citada fracción II del artículo 50, es deducible, lo cual en este caso sería incorrecto, toda vez que al momento de ejercer la opción ya se había deducido el 100% del equipo, por lo que dicha diferencia en nuestra opinión sería un ingreso acumulable.

## **TRATAMIENTO FISCAL DE LAS OPCIONES TERMINALES DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

En la LGOAAC en su artículo 27 nos señala las opciones terminales a que tiene obligación el arrendatario, de adoptar cualquiera de ellas al terminar el plazo del vencimiento del contrato. Así mismo la L.I.S.R. nos establece su tratamiento fiscal de un contrato de arrendamiento financiero establecido en su artículo 50 en los siguientes términos:

Cuando en los contratos de arrendamiento financiero, se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará lo siguiente:

- I. Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el porcentaje que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.
- II. Si se obtiene participación por la enajenación de los bienes a terceros, deberá considerarse como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a terceros.

En relación con la fracción I, transcrita, consideramos que no requiere de mayor explicación; simplemente se dividirá el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar de depreciar el bien y el resultado será la cantidad que anualmente podrá ser deducida. Solo se requiere destacar que existe un error en la redacción de la parte final de la referida fracción I., tal como lo señala el C.P. Enrique Calvo Nicolau.

"...cuando se señala lo siguiente....., por lo que se deducirá en el porciento que resulte de dividir..."Consideramos que en lugar de la palabra "porciento", debería estar la palabra "cantidad", ya que lo que resultaría de la división que el dispositivo plantea, no será un porcentaje sino un importe o cantidad." <sup>22</sup>

A continuación ejemplificaremos el ejercicio de la opción de compra:

Datos:

Monto Original de la Inversión	\$ 100,000.00
Tipo de Bien	Equipo de Cómputo
Tasa de depreciación fiscal	30%
Vida útil (fiscal)	4 años
Plazo del contrato	2 años
Fecha de firma	01 - enero - 1995
Fecha de ejercicio de la opción	01 - enero - 1997
Opción de compra	\$ 1,000.00

Conforme a los datos anteriores el importe de la opción de compra se deducirá de la siguiente manera:

Plazo del contrato	4 años
Número de años transcurridos a la fecha de ejercicio de la opción	2 años
Número de años que faltan para terminar de deducir el MOI.	2 años
Importe de la opción = \$ 1,000.00 =	\$ 600.00
Número de años que faltan para terminar de deducir el MOI.	2

<sup>22</sup> Idem. p. 1010.

La cantidad de \$ 600.00 es deducible y se considera como complemento del monto original de la inversión. En nuestra opinión esta cantidad no debe actualizarse, dado que según el artículo 41 de la L.I.S.R., únicamente deben actualizarse las deducciones determinadas en los términos del primero y sexto párrafo de dicho artículo; y no la determinada en los términos de la fracción I. del artículo 50 de la citada Ley.

El procedimiento señalado anteriormente también es aplicable para deducir el monto de las rentas pactadas, en el caso de que la opción ejercida haya sido la de prorrogar el plazo para continuar el uso o goce temporal del bien.

Es conveniente señalar que de la fracción I del artículo 27 de la LGOAAC, se desprenden dos alternativas para fijar el monto de la opción de compra:

La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato.

Considerando los razonamientos antes expuestos, se analizará a continuación su tratamiento fiscal.

El tratamiento fiscal de esta opción, se establece en el artículo 50 fracción II de la L.I.S.R., en los siguientes términos:

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:

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

Como se puede observar la Ley pretende establecer un tratamiento fiscal a esta opción equivalente al establecido para venta de activos fijos como se indica en el siguiente ejemplo:

**Datos:**

Equipo de Cómputo	\$ 1,000.00
Plazo del contrato	2 años
Vida útil fiscal	4 años
Intereses	\$ 600.00
Valor de mercado del bien al término del plazo del contrato	\$ 421.00
Arrendadora 4%	\$ 17.00
Arrendatario 96%	\$ 404.00

**Solución:**

Procedimiento según Ley		Procedimiento Venta de activos fijos	
Total pagos efectuados	1,000.00	Ingreso (Participación)	404.00
(-) Cantidades deducidas:		(-) Costo fiscal:	
(1,000.00 X 50%)	(500.00)	MOI	1,000.00
	<hr/>		
Diferencia	500.00	(-) Dep. acum.	(500.00)
		(1,000.00 X 50%)	<hr/>
(-) Participación	404.00	Saldo por deducir *	500.00
	<hr/>		<hr/>
Cantidad deducible	96.00	Pérd. vta act. fijo	(96.00)
	=====		=====

\* Esta cifra se maneja sin actualizar para efectos del ejemplo.

Consideramos necesario antes de continuar tener en cuenta los conceptos que fueron mencionados anteriormente y que son los siguientes:

**Total de pagos efectuados:**

En los contratos de arrendamiento financiero el total de pagos efectuados a la arrendadora incluyen intereses, sin embargo para determinar la cantidad a deducir por parte del arrendatario al ejercer como opción la venta a un tercero, existe la opinión en el sentido de no considerar dentro del total de pagos los intereses, tal como lo expresa el C.P. Felipe León Gámez:

"...el total de pagos incluye el correspondiente a los intereses, los cuales tienen reglas diferentes para su deducción como más adelante se verá; asimismo y por esta razón no puede asumirse que las cantidades ya deducidas incluyan intereses si se toma en cuenta que incluso, podría no haber existido deducción alguna, si la arrendatana financiera determino ganancia inflacionaria..."<sup>23</sup>

En el Boletín de la Comisión de Investigación Fiscal (Colegio de Contadores Públicos de México, A.C.) se establece lo siguiente: Posiblemente no sea correcto el determinar una diferencia entre el total de pagos efectuados y las cantidades que se dedujeron, ya que tanto en el total de pagos efectuados como en las cantidades deducidas se están incluyendo los intereses, los cuales tienen reglas diferentes para su deducción.

De los dos criterios antes mencionados consideramos que no solo no deban de incluir los intereses porque tengan reglas distintas para su deducción como se expresa en las opiniones antes transcritas, ya que si se incluyeran se duplicaría la deducción de los referidos intereses como se muestra en el siguiente ejemplo: Tomando los datos del ejemplo anterior, de incluirse los intereses, se tendría el siguiente efecto:

Total de pagos efectuados (Capital 1,000.00+Intereses 600.00)	\$ 1,600.00
(-) Cantidades deducidas	( 500.00 )
	<hr/>
Diferencia	1,100.00
(-) Participación	404.00
	<hr/>
Cantidad deducible	\$ 696.00
	=====

<sup>23</sup> Idcm, p. 48.



Sin considerar los intereses se tendría una cantidad deducible por \$ 98.00 y considerándolos se incrementaría a \$ 698.00 correspondiendo la diferencia (\$ 600.00) a los intereses, los cuales ya fueron deducidos durante la vigencia del contrato, mediante el procedimiento establecido en la Ley para los intereses.

#### **Actualización de cifras.**

En la ley no se prevee si para determinar la cantidad a deducir, deban de considerarse a valor actualizados los siguientes conceptos:

- a) Cantidades ya deducidas
- b) Diferencia entre el total de pagos y las cantidades ya deducidas.

Sobre este particular se expresa en el Boletín de la Comisión de Investigación Fiscal del Colegio de Contadores Públicos de México, A.C., lo siguiente:

"Otra de las omisiones en que no se precisa si las cantidades ya deducidas deben ser a valores nominales o bien a valores actualizados; en nuestra opinión es que existen elementos razonables para considerar a estos últimos existiendo problemas de interpretación.

Asi mismo, no se señala si la diferencia entre el total de pagos efectuados y las cantidades deducidas es susceptible de ser actualizada."<sup>26</sup>

Como se observa en el primer párrafo que se relaciona con las cantidades ya deducidas, la opinión se funda en que "existen elementos razonables" para considerar las cifras a valores actualizados; y el segundo párrafo solo precisa que en la Ley no se señala si la "Diferencia" que se analiza es susceptible de actualización, sin expresar opinión al respecto. Lamentablemente en el Boletín no se citan los elementos que existen para afirmar que las "cantidades ya deducidas" deben considerarse a valores actualizados.

Como se menciona en el propio Boletín la Ley pretende establecer un tratamiento que es equivalente al de cualquier enajenación de activo fijo, por lo que en nuestra opinión las "cantidades ya deducidas" deben considerarse a valores nominales y la diferencia entre el total

<sup>26</sup> IMCP, Boletín Fiscal de la Comisión de Investigación Fiscal del IMCP, México 1994, p. 5.

de pagos y las cantidades ya deducidas, de una interpretación estricta debe tomarse sin actualizar. Sin embargo, al compararse con una venta de activo fijo, dicha diferencia debiera actualizarse como se muestra en el siguiente ejemplo:

Procedimiento según Ley (Art. 50 fracc. II )		Procedimiento Venta de activos fijos	
Participación	404	Ingreso (Participación)	404
Menos:		(-) Costo Fiscal	
Total pagos efectuados	1,000	MOI	1,000
(-) Cantidades deducidas (1,000,00 X 50%)	500)		
Diferencia	500	(-) Dep. Acumulada (deducida)	(500)
		Saldo x deduc.	500
		(X) Factor de Act.	1,0450
		=Saldo x deducir act.	523
Cantidad deducible	96 =====	Pérdida Fiscal en venta de activo fijo	(119) =====

Si comparamos la pérdida fiscal en venta de activo fijo resultante con la cantidad deducible resultaría una diferencia, que se explica a continuación:

Pérdida Fiscal en venta de activo fijo	\$ 119,00
Cantidad deducible (Art. 50 Fr. II )	96,00
Diferencia	\$ 23,00 =====

Esta diferencia corresponde a la actualización del saldo por deducir únicamente; lo que nos permite concluir que es también la diferencia entre un procedimiento y otro; debido a esta situación es que consideramos que la diferencia entre el total de pagos efectuados y las cantidades ya deducidas conforme al procedimiento establecido en la Ley (Art. 50 fracc. II

L.I.S.R.) debiera actualizarse ya que esta diferencia equivale a determinar el saldo por deducir de la inversión, el cual cuando se trata de enajenación de activo fijo, sí se permite su actualización.

Hechas las aclaraciones anteriores, continuaremos con el análisis de la fracción II del artículo 50 de la L.I.S.R., que por lo antes expuesto consideramos conveniente la reforma que propone el C.P. Felipe León Gámez en los siguientes términos:

"II. Si se obtiene participación por la enajenación de los bienes a terceros, deberá considerarse como deducible el monto original de la inversión pendiente de deducir, actualizado en los términos del artículo 41 de la Ley, menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a terceros...."<sup>26</sup>

De acuerdo a la redacción de esta fracción en la L.I.S.R. vigente y la que se propone, de su aplicación resultará siempre una partida deducible, es decir en esta disposición se presupone que el ingreso por la participación siempre será menor a la diferencia entre el total de pagos y las cantidades deducidas. En caso de que la participación sea mayor, consideramos que la diferencia a que se refiere dicha fracción no será deducible, por el contrario, será un ingreso acumulable, lo cual puede suceder si consideramos que la arrendadora debe vender el bien a valor de mercado.

Para ejemplificar lo anterior, supóngase el siguiente caso:

Equipo de transporte (automóvil)	\$ 60,000.00
Tasa de depreciación fiscal	25%
Plazo del contrato	2 años
Cantidades deducidas a la fecha de ejercicio de la opción ( 60,000.00 X 50%)	30,000.00
Porcentaje de participación	100%
Valor de mercado	"A" \$ 50,000.00
Valor inferior al de mercado	"B" 1,000.00

<sup>26</sup> Idem, p. 15.

Con los datos anteriores al aplicar lo dispuesto en la fracción II del Artículo 50, resulta lo siguiente:

	"A"	"B"
Total de pagos	\$ 60,000,00	\$ 60,000,00
(-) Cantidades deducidas	(30,000,00)	(30,000,00)
	-----	-----
Diferencia	30,000,00	30,000,00
(-) Participación	( 50,000,00)	(1,000,00)
	-----	-----
	\$ 20,000,00	\$ (29,000,00)
	=====	=====

Como se observa la cantidad de 20,000,00 en el caso "A" no puede considerarse como una partida deducible, ya que deriva del exceso del ingreso por la participación respecto de la diferencia entre el total de pagos y las cantidades deducidas.

Por otra parte si consideramos que la opción anterior en el caso "B" fue la única realizada en el ejercicio y sin considerar el componente inflacionario, la declaración anual quedaría como sigue:

Ingresos Acumulables	\$ 0.00
Deducciones Autorizadas:	
Deducción Art. 50 fr. II	(29,000.00)
	-----
Pérdida Fiscal	\$ (29,000.00)
	=====

Puede observarse que no se consideró como ingreso acumulable la participación, ya que implícitamente se está acumulando al determinar la cantidad deducible (\$ 29,000.00).

### **Valor de Enajenación del bien a un tercero**

Al concluir el plazo del contrato de arrendamiento financiero, el arrendatario tiene una tercera opción que se establece en la fracción III del artículo 27 de la LGOAAC, en los términos siguientes:

III. A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

Como podemos observar, esta opción consiste en que tanto el arrendatario como el arrendador participen al término del contrato de una parte del precio en que se enajene a un tercero el bien.

De la disposición antes descrita, destaca lo siguiente:

- 1) El arrendatario tiene derecho a participar de un porcentaje de la venta del bien a un tercero de la manera que se fije en el contrato.
- 2) No tiene derecho a participar con la arrendadora en las condiciones de la venta, es decir, la arrendadora no tiene la obligación de vender el bien a la persona y al precio que señale el arrendatario, únicamente tiene obligación de participar al arrendatario un porcentaje del precio de venta.
- 3) De lo anterior se infiere las condiciones de venta a un tercero, las que en nuestra opinión serían como sigue:
  - a) Tercero que adquiere el bien: podrá ser seleccionado por el arrendador.
  - b) Porcentaje de participación al arrendatario: lo natural sería que del precio de venta, el arrendatario participara en un mayor porcentaje ya que para la arrendadora financiera sus ganancias están representadas por una parte de los intereses cobrados, no por la participación que obtenga en la venta de los bienes a un tercero.
  - c) Precio de venta al tercero: Sobre este punto la Comisión de Investigación Fiscal del Colegio de Contadores Públicos de México, A. C., señala lo siguiente:

"La opción de compra a un precio inferior al valor de mercado sólo la puede ejercer la arrendataria ya que si el bien se enajenó a un tercero ésta venta se debió haber hecho a dicho valor de mercado."<sup>27</sup>

Consideramos que la afirmación antes transcrita se justifica por los efectos económicos que se producen tanto para el arrendatario como para el tercero que adquiere el bien por lo siguiente:

#### **Efectos económicos para el arrendatario**

Prácticamente está enajenando un bien a un tercero a través de la arrendadora financiera, como se muestra a continuación. La arrendadora podrá vender el bien conforme a lo siguiente:

	Valor de Mercado	Valor opción de compra
Precio de Venta	\$ 100,000.00	\$ 1,000.00
Porcentaje de participación para la arrendataria	99%	99%
Monto de la participación	\$ 99,000.00	\$ 990.00

Decimos que el arrendatario está enajenando el bien a través de la arrendadora, por lo siguiente:

Supongamos que el arrendatario ejerce la opción de compra y decide vender el bien el mismo día, a un tercero, es decir, en lugar que la arrendadora venda el bien a un tercero, lo hace el arrendatario, la operación sería como sigue:

Valor de Mercado	\$ 100,000.00
(Menos:) Opción de compra	( 1,000.00)
Ganancia para el arrendatario	\$ 99,000.00

<sup>27</sup> Idcm, p. 6.

Como podemos observar:

- 1) Si la arrendadora vendiera el bien a un tercero al valor de la opción de compra, el arrendatario ganaría \$ 990.00.
- 2) Si el arrendatario ejerciera la opción de compra y enajenara el bien a un tercero, en cuanto al precio ganaría \$ 99,000.00.
- 3) Si el valor de mercado del bien es de \$ 100,000.00 y la opción de compra es de \$ 1,000.00, no se ve fácil de entender la razón por la cual el arrendatario no ejerce la opción de compra, si el bien objeto del contrato es enajenado a un tercero.

### **Efectos económicos para el tercero que adquiere el bien:**

Para esta persona se tendría lo siguiente:

Valor de Mercado del bien	\$ 100,000 00
Valor de compra	<u>1,000 00</u>
Ganancia	\$ 99,000.00

- 1) El tercero está adquiriendo un bien en \$ 1,000.00 que en el mercado vale \$ 100,000.00, lo cual no es normal, ya que nadie vende en \$ 1,000.00 lo que vale en \$ 100,000.00
- 2) La arrendadora lo vende en \$ 1,000.00 aun cuando el valor de mercado sea de \$ 100,000.00, ya que el costo del bien lo recuperó en el cobro de las rentas al arrendatario.
- 3) Por lo tanto el arrendatario paga el precio del bien a la arrendadora beneficiándose con la propiedad del bien el tercero que lo adquiere, al pagar un precio simbólico por el mismo.

Lo anterior adquiere importancia por sus efectos fiscales, ya que como se verá posteriormente puede utilizarse este contrato para lograr beneficios fiscales, tanto para el arrendatario como para el tercero. Así mismo, nos permite concluir que aun cuando no se establezca expresamente en la LGOAAAC en su artículo 27 fracción III el valor en que se deberá enajenar el bien a un tercero, deberá corresponder al de mercado, ya que venderlo a un precio inferior a éste se distorsionaría el objetivo que se pretende con la celebración del contrato de arrendamiento financiero, que es precisamente financiar la adquisición de un bien al arrendatario y no beneficiar a un tercero con la propiedad de un bien a un bajo costo.

En la práctica se tienen elaborados contratos de arrendamiento financiero, que incluyen una cláusula en relación con la venta a un tercero en los siguientes términos:

Ejemplo 1

Cláusula X "Terminación del contrato y opciones."

En caso de que la arrendataria no haga uso de opción de compra ... y optare por la venta de (l) (los) bien (es) a un tercero, dicha arrendatana deberá instruir por escrito a la arrendadora los términos y condiciones de la venta y su participación en la misma. En ningún caso la participación de la arrendadora será inferior al importe señalado como opción de compra.

Ejemplo 2

Cláusula XXV.

Opciones al término del contrato. Al término del plazo forzoso del presente contrato, la arrendadora se obliga a conceder a la arrendataria, a elección de ésta última, una de las siguientes opciones.

- c) La de participar del producto de la venta del (de los) bien (es) a un tercero, en cuyo caso su participación será del 20% sobre el precio de la venta. La arrendadora podrá en este caso cobrar los gastos administrativos en que incurra por realizar la compra venta.

Como puede observarse las cláusulas arriba transcritas otorgan derechos distintos para el arrendatario como se verá a continuación, sin embargo conviene recordar que de la LGOAAC (Artículo 27 fracción III) se desprende únicamente el derecho para el arrendatario de participar en el precio de venta del bien a un tercero en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

Del ejemplo 1 anterior, se observa lo siguiente:

- a) El contrato le da derecho al arrendatario de establecer los términos y condiciones de venta y su participación en la misma, lo que en nuestra opinión se traduce en que el arrendatario podrá:



- 1) **Seleccionar comprador del bien**
- 2) **Determinar el precio de venta**
- 3) **Porcentaje en que participará en el precio de venta seleccionado.**

Con los derechos anteriores que se desprenden del contrato, prácticamente el arrendatario es quien enajena el bien, solo que a través de la arrendadora, ya que lo normal es que el propietario de un bien que desee enajenarlo determine el precio de venta y comprador que pague dicho precio.

Del ejemplo 2, se observa lo siguiente:

Lo establecido en esta cláusula es contrario al ejemplo anterior, es decir, el arrendatario únicamente tiene derecho a percibir el 20% del precio de la venta del bien a un tercero. Como se señaló anteriormente, lo normal es que el arrendador participe en un porcentaje menor que el arrendatario, en este caso participa del 80%. Por otra parte el arrendatario no tiene derecho a seleccionar el comprador.

En virtud del porcentaje en que participará el arrendatario (20%) y considerando que la arrendadora enajenará el bien a su valor de mercado, lo más seguro es que el arrendatario ejerza la opción de compra, para su posterior venta y de esta manera no se le participa en ningún porcentaje a la arrendadora.

No obstante lo anterior el precio en que la arrendadora enajene el bien a un tercero, puede tener repercusiones fiscales para el arrendatario si el valor de enajenación es inferior a dicho valor de mercado.

Como se señala en el Boletín de la Comisión de Investigación Fiscal del Colegio de Contadores Públicos de México, A.C. el arrendatario en estos casos, estará sujeto a que la autoridad fiscal, le determine presuntivamente ingresos.

"La cesión a un tercero ajeno a la opción original se deberá hacer al valor de mercado; en caso de que esta cesión se pacte a un valor inferior al de mercado, el arrendatario original que

efectúa la cesión podría ser sujeto a una estimación de ingresos por parte de las autoridades fiscales." 28

A la fecha, la SHCP viene ejerciendo con mayor frecuencia las facultades que le otorga la LISR sobre el control y supervisión de operaciones realizadas por contribuyentes personas morales, con el propósito de que los precios de operación, tanto de venta como de adquisición de bienes y servicios se ajusten a la realidad, ello mediante la determinación presuntiva de ingresos de los propios contribuyentes, derivándose en consecuencia modificaciones en el resultado fiscal declarado por los mismos. Dicha facultad se establece en el artículo 64 que se transcribe a continuación:

La SHCP podrá modificar la utilidad o pérdida fiscal mediante la determinación presuntiva del precio en que los contribuyentes ..... enajenen bienes . . . en los siguientes casos:

I. Cuando las operaciones de que se trate se pacten a menos del precio de mercado....

Bajo este supuesto, la actuación de la SHCP será la determinación del precio real de operación, afectando el resultado fiscal declarado por el contribuyente, producto de un incremento a la utilidad fiscal o disminución de la pérdida fiscal de la empresa, en su caso, por lo que la autoridad deberá proceder como sigue:

Precio determinado por la autoridad	\$	X
Menos:		
Precio declarado por el contribuyente		X
		-----
Igual:		
Importe omitido por el contribuyente	\$	X
		=====

En el caso de contratos de arrendamiento financiero el ingreso omitido determinado presuntamente, deberá acumularse en nuestra opinión, en las proporciones en que hayan participado en la venta del bien a un tercero, el arrendador y el arrendatario.

Ejemplo:

<sup>28</sup> Idem, p. 15.

Arrendadora Financiera	Venta del bien al tercero	Determinación presuntiva	Ingreso omitido
Valor de venta	\$ 1,000.00	\$ 150,000.00	\$ 149,000.00
Participación:			
Arrendatario 99%	990.00	148,500.00	147,510.00
Arrendadora 1%	10.00	1,500.00	1,490.00

Con la determinación presuntiva por parte de la SHCP, se modificará el resultado fiscal declarado por el arrendatario como sigue:

	Declaración anual	Declaración anual
Ingresos Acumulables:		
Ingresos propios de la actividad.	0.00	0.00
Ingresos determinados presuntivamente		147,510.00
Deducciones Autorizadas	140,000.00	
Deducciones Art. 50 Fr. II LISR		140,000.00
Utilidad o Pérdida Fiscal	\$ 140,000.00	\$ 7,510.00
	=====	=====

El ISR omitido en este caso ascenderá a \$ 2,553.40 (7510.00 X 34%) que deberán pagarse, más multas, recargos y actualización correspondiente.

### **EFFECTOS FISCALES DE LA TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO POR PAGO ANTICIPADO**

No obstante que el plazo inicial de los contratos de arrendamiento financiero sea forzoso para las partes, por acuerdo de las mismas podrá terminar anticipadamente dicho plazo, lo cual sucederá normalmente a solicitud del arrendatario si decide pagar anticipadamente el saldo insoluto de la operación, con el objeto de evitar continuar pagando carga financiera sobre el bien adquirido, por lo que ya no tendrá que pagar los intereses correspondientes a lo que falta para que concluya el plazo original forzoso pactado en el contrato.

Los efectos de la terminación anticipada por acuerdo de las partes no está prevista en la LGOAAC ni en los contratos de arrendamiento financiero que actualmente existen, sin embargo los efectos en virtud de que el plazo inicial forzoso no llegara a su término por acuerdo de las partes, serían los siguientes:

En cuanto al bien objeto del contrato:

El arrendatario paga el saldo insoluto de capital a la fecha de la terminación, por lo cual adquiere la propiedad del bien, es decir ejerce la opción de compra aún cuando el plazo no llegó a su término.

El Art. 27 de la LGOAAC establece lo siguiente:

Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

1. La compra de los bienes....

En el caso que nos ocupa el plazo del contrato concluyó por acuerdo de las partes.

En cuanto al saldo insoluto de los intereses:

Al pagar el saldo insoluto del capital se elimina la obligación de pagar el saldo insoluto de los intereses, pagando el arrendatario una pena convencional por terminar el plazo del contrato anticipadamente.

El supuesto de terminación del plazo del contrato no está previsto en las disposiciones fiscales, sin embargo consideramos que los efectos podrían ser los siguientes:

En cuanto al bien objeto del contrato:

Como se señaló anteriormente al adquirir la propiedad del bien por pago del saldo insoluto, el arrendatario debería seguir depreciando el bien, es decir, el hecho de que el contrato no llegue a su término no afecta el tratamiento fiscal del bien, ya que en la terminación anticipada del contrato el principal efecto está en los intereses que se dejan cubrir.

Sobre este particular opinan el Lic. y C.P. Enrique Calvo Nicolau y el C.P. Enrique Vargas Aguilar lo siguiente:

"Por lo que respecta al monto original de la inversión en el bien, no habría sufrido variaciones, y por lo tanto podría continuarse deduciendo a las tasas de depreciación que para el efecto se señalan en los artículos correspondientes de la Ley."<sup>29</sup>

En cuanto al saldo insoluto de los intereses:

Para efectos fiscales, el arrendatario no tendría que hacer nada, toda vez que el régimen fiscal de los intereses es en base a lo devengado, es decir, por los intereses devengados y pagados hasta la fecha de la terminación anticipada.

Sobre estos puntos se ha establecido la ausencia y necesidad de disposiciones fiscales para regular este supuesto, lo que nos resulta importante a fin de que el arrendatario tenga seguridad jurídica, como lo indica la Comisión de Investigación Fiscal.

Terminación anticipada de contratos-opción no prevista. En caso de terminación anticipada de un contrato de arrendamiento financiero motivada por un mutuo acuerdo de las partes..., ésta no se encuentra prevista en ninguna disposición.

Sería deseable que las autoridades previeran esta situación en la propia Ley o en alguna regla.

## **RESCISION DEL CONTRATO CON ENTREGA DEL BIEN A LA ARRENDADORA**

Ante el incumplimiento del arrendatario por falta de pago en los contratos de arrendamiento financiero, se prevee la siguiente opción, que podrá ejercer la arrendadora financiera si le conviene. Rescindir el contrato, lo que trae como consecuencia la devolución, posesión y entrega inmediata de los bienes arrendados (Vía Ordinaria Mercantil).

---

<sup>29</sup> Ídem, p. 1067.

En virtud de que el contrato no llegó a su término por incumplimiento del arrendatario conforme a los artículos 25 y 27 de la LGOAAC, el arrendatario ya no tendrá derecho a ejercer las opciones terminales, por lo que al regresar el bien a la arrendadora se considera a éstas disposiciones que existió un arrendamiento puro, esto es, para que se perfeccione el contrato de arrendamiento financiero es necesario que las partes cumplan con todas las obligaciones establecidas en el mismo.

Esta situación en la práctica se presenta constantemente, sin embargo, no está previsto en las disposiciones fiscales sus efectos, existiendo opiniones en el sentido de que el arrendatario considere los pagos hechos a la arrendadora hasta la fecha de la rescisión, como derivados de un contrato de arrendamiento puro, ya que son los efectos que se mencionan en la propia LGOAAC, como se apuntó en el párrafo anterior.

El C. P. Felipe León Gámez, opina lo siguiente:

"En lo relativo a la deducción de inversiones, habría que mencionar la ausencia de disposiciones relativas a la terminación anticipada de contratos... por incumplimiento, caso en el cual se debería considerar un efecto de devolución del bien objeto del contrato y aplicando un criterio de pagos por arrendamiento puro, estableciéndose la deducibilidad en el ejercicio en que ocurra la terminación anticipada por la diferencia entre el monto original de la inversión ya deducido a valores nominales y el monto de los pagos efectuados atribuibles al valor del bien realizados hasta ese momento, sin efectuar para esta deducción ajuste de inflación alguno..."<sup>30</sup>

En virtud de lo anterior el arrendatario podrá hacer deducibles el total de pagos efectuados (con abono a capital) a la arrendadora, ya que debido a la rescisión éstos pagos se consideran como de arrendamiento puro.

Esta deducción debe ajustarse si el arrendatario comenzó a deducir fiscalmente el bien objeto del contrato vía depreciación, este ajuste se realizará con el fin de evitar que el arrendatario efectúe dos deducciones (depreciación y rentas) derivadas de un mismo contrato.

---

<sup>30</sup> Idem, p. 49.

Sobre este punto pudieran presentarse dos situaciones:

- 1) Que la rescisión ocurriera en el primer año de vigencia del contrato, en este caso los pagos efectuados para amortizar capital (rentas) serian deducibles 100%, ya que no se habría iniciado la depreciación del bien.
- 2) Que la rescisión ocurriera en el segundo año o posteriores, en este caso el arrendatario habría iniciado la depreciación fiscal del bien, por lo que sería deducible la diferencia entre los pagos efectuados (sin intereses) y las cantidades deducidas, como se muestra en el siguiente ejemplo:

En enero de 1995 se celebra un contrato de arrendamiento financiero con un valor del bien (equipo Industrial) de \$ 100,000.00 a un plazo de 36 meses, a partir de la renta No. 14 y hasta la 17 el arrendatario tiene rentas vencidas por lo que en convenio se decide terminar anticipadamente el contrato y recuperar el bien por parte de la arrendadora financiera, cancelando el adeudo total del arrendatario.

A la fecha de rescisión, el arrendatario tendrá lo siguiente:

**Pagos a la arrendadora**

Capital	Intereses	Total
\$ 37,320.00	\$ 25,759.00	\$ 63,079.00

En virtud de haber ocurrido la rescisión con posterioridad a 12 meses de vigencia, el arrendatario habría deducido por depreciación fiscal \$ 33,000.00 determinada como sigue:

Monto Original de la Inversión	\$ 100,000.00
Tasa Art. 44 fr. VII LISR	30 %
	-----
Depreciación anual histórica	\$ 30,000.00
X Factor de Actualización (supuesto)	1.1000
	-----
Depreciación Fiscal	33,000.00
	=====

Según la opinión del C.P. Felipe León Gámez con la que estamos de acuerdo, los pagos efectuados por el arrendatario a la arrendadora atribuibles al capital (37,320.00) en virtud de la rescisión, deben considerarse como pagos derivados de un contrato de arrendamiento puro y por lo tanto, deducibles en el ejercicio en que ocurrió la rescisión, ajustándose dicha deducción por las cantidades deducidas por el arrendatario por concepto de depreciación (histórica) como se muestra a continuación.

Total de pagos efectuados a la arrendadora (Capital-Rentas)	\$ 37,320.00
(-) Depreciación Histórica deducida	30,000.00
	-----
Cantidad Deducible (Rentas) por rescisión de contrato	\$ 7,320.00
	=====

Sin embargo, podría presentarse el caso de que el ajuste anterior en el lugar de determinar una cantidad deducible se determinara un ingreso acumulable, esto dependerá de la fecha en que ocurra la rescisión y la tasa de la depreciación aplicada (porcientos máximos autorizados o bien porcentaje de deducción inmediata), como se muestra a continuación. Siguiendo el mismo ejemplo con la variante de que el porcentaje de depreciación aplicado fuera el correspondiente a la deducción inmediata, se tendrá lo siguiente:

Total de pagos efectuados a la arrendadora (Capital-Rentas)	\$ 37,320.00
(-) Depreciación Histórica Deducida (Art. 51 100,000.00 X 94 %)	94,000.00
	-----
Ingreso Acumulable por rescisión de contrato	\$ 56,680.00
	=====

Por otra parte si a la fecha de rescisión el arrendatario no hubiera hecho deducción alguna por concepto de depreciación haría deducible el total de pagos efectuados a la arrendadora, en este caso la cantidad de \$ 37,320.00 por concepto de rentas.



Podría suceder que, conforme a los contratos de arrendamiento financiero o convenios celebrados con el arrendatario se pactara que la arrendadora devolviera a éste alguna cantidad en virtud de la rescisión (por ejemplo 3,000.00), consideramos que la fórmula para ajustar los efectos del contrato de arrendamiento financiero en virtud de la rescisión sería como sigue:

Total de pagos efectuados (Rentas)	\$ 37,320.00
(-) Cantidad Recuperada	3,000.00
Pago de Renta	\$ 34,320.00
(-) Depreciación Histórica Deducida	30,000.00
Ingreso Acumulable por rescisión de contrato.	\$ 4,320.00
	=====

#### **RESCISION DEL CONTRATO SIN ENTREGA DEL BIEN A LA ARRENDADORA**

La rescisión del contrato se dará normalmente por falta de pago "rentas vencidas" por lo que la arrendadora solicitará el pago del saldo insoluto, los intereses devengados de las rentas vencidas (más el I.V.A.) y el importe de la opción de compra. Siendo la causa de la rescisión la falta de pago, el arrendatario tendrá que pagar con bienes de su propiedad (dación de pago).

Cabe señalar que es importante precisar que en virtud de la rescisión, el arrendatario liquidará el saldo insoluto de su adeudo, por lo que adquirirá (ejercerá la opción de compra) la propiedad del bien objeto del contrato de arrendamiento financiero, debiendo continuar con la depreciación fiscal del mismo; es decir, la rescisión del contrato no afecta el régimen fiscal de dicho bien, toda vez, que adquiere la propiedad del mismo liquidando su adeudo con bienes distintos.

El arrendatario no está vendiendo los bienes a la arrendadora, se los está entregando para pagar su adeudo. Esta entrega de los bienes es lo que se conoce en Derecho como una Dación en Pago que puede ser de dos formas:

- a) Por la vía legal (adjudicación)
- b) Acuerdo de las partes (convenio)

Cualquiera de estas formas tienen el mismo fin que es precisamente la extinción de una obligación o sea pagarle a la arrendadora. Aunque el arrendatario no está vendiendo los bienes, para efectos fiscales si los está enajenando, esto se desprende de lo establecido en el artículo 14 del C.F.F. que a continuación se transcribe:

Se entiende por enajenación de bienes:

1. Toda transmisión de propiedad....
2. Las adjudicaciones,.....

Con la afirmación anterior coincide el Comité Ejecutivo Fiscal de la Asociación de Arrendadoras Financieras al concluir en el Boletín III de noviembre de 1993, lo siguiente:

3. " Y si el arrendatario paga su adeudo con bienes distintos a los del contrato de arrendamiento financiero, ya sea por la vía legal (adjudicación) o a través de un convenio entre las partes (dación), entonces fiscalmente se estarían enajenando bienes para pagar un adeudo." <sup>31</sup>

En nuestra opinión, para efectos fiscales se considera enajenación, ya que se están vendiendo bienes a través de la arrendadora financiera. Lo anterior nos lleva a aplicar al caso que nos ocupa las disposiciones fiscales relativas a la enajenación de bienes. Cuando existe una enajenación, normalmente se registraría contablemente lo siguiente en una operación común:

	- 1 -	
	DEBE	HABER
Bancos	X	
Ventas		X
Iva por Pagar		X
Registro del ingreso		
	- 2 -	
	DEBE	HABER
Costo de Ventas	X	
Almacén		X
Registro del costo		

<sup>31</sup> AMAF, Informe trimestral, Tercer Trimestre, México 1994, p. 18.

En virtud de que no se están enajenando bienes sino que se está pagando, los asientos contables serían como sigue:

- 1 -

	DEBE	HABER
Doc. por Pagar	X	
(Arendadora Financiera)		
Ventas		X
Iva por Pagar		X
Registro del ingreso		

- 2 -

	DEBE	HABER
Gastos	X	
(Saldo por depreciar)		
Depreciación Acumulada		X
Activo Fijo		X
Registro del costo (Baja del activo)		

Es conveniente señalar que el artículo 58 fracción II de la L.I.S.R. señala lo siguiente: Los contribuyentes que obtengan ingresos..., además de las obligaciones establecidas en otros artículos de esta Ley, tendrán las siguientes:

II. Expedir comprobantes por las actividades que realicen...

Para cumplir lo anterior, el arrendatario al transmitir la propiedad del bien objeto de la dación de pago, deberá expedir una factura a la arrendadora, no obstante que no se lo esté vendiendo.

| Continuando con el caso, de los asientos anteriores, podemos ver que deberán darse los siguientes elementos, propios de una enajenación:

Ingreso	\$
(-) Costo	
	<hr/>
Utilidad o Pérdida	

Por lo tanto, las disposiciones fiscales aplicables, en nuestra opinión serían las siguientes:

Ingreso	Art. 17 fr. II de la L.I.S.R.
Costo	Art. 41 de la L.I.S.R.

Estas disposiciones establecen lo siguiente:

### **Dación en Pago**

Art. 17 Para los efectos de este Título, se consideran ingresos acumulables..., los siguientes:

II. La diferencia entre la parte de la inversión aún no deducida, actualizada en los términos del artículo 41 de esta Ley y el valor que conforme al avalúo practicado por persona autorizada por la S.H.C.P. tenga en la fecha en que se transfiera su propiedad por pago en especie.

Por su parte el artículo 41 sexto párrafo establece lo siguiente:

... Cuando el contribuyente enajene los bienes..., deducirá en el ejercicio en que esto ocurra, la parte aún no deducida...

La aplicación de las disposiciones anteriores se justifica por lo siguiente:

#### 1) Ingresos. Artículo 17 fr II L.I.S.R.

Toda vez que el arrendatario no está enajenando los bienes entregados, sino que está pagando, como se muestra en los asientos contables anteriores, no existe contraprestación (precio de venta), por lo que éste se determina conforme al avalúo.

En nuestra opinión el ingreso acumulable a que se refiere esta disposición únicamente se dará cuando el valor del avalúo sea mayor que el saldo por deducir actualizado del bien, toda vez que en caso contrario resultaría una pérdida, lo cual no sería deducible, ya que no reúne los requisitos que señala el artículo 24 de la citada Ley.

2) Costo fiscal del bien objeto de la dación. Artículo 41 sexto párrafo de la L.I.S.R.

También se justifica esta deducción ya que antes de entregarlo en pago a la arrendadora, por dicho bien el arrendatario tenía derecho a deducirlo, es decir, no por la entrega de estos bienes a la arrendadora se perdería la deducción.

Las disposiciones anteriores serían igualmente aplicables en el caso de que los bienes sean adjudicados, o exista convenio que señale los bienes con los que se efectuará el pago, toda vez que la entrega de dichos bienes tienen el mismo fin (efectuar el pago), además de que de todas maneras se está transfiriendo la propiedad, independientemente de que la entrega de los bienes sea por la vía legal o exista convenio

Además es importante resaltar que en la práctica se tendría el siguiente problema:

- 1 -

	DEBE	HABER
Documentos por Pagar	1,000.00	
Gastos no deducibles	100 00	
Ventas de activo fijo		1,000.00
Iva por Pagar		100.00
Registro del pago		

- 2 -

	DEBE	HABER
Depreciación acumulada	200 00	
Costo del activo fijo	1,000.00	
Activo Fijo		1,200.00
Registro del costo		

De lo anterior se observa lo siguiente:

- 1) El valor contable del bien es de \$ 1,000.00 (costo del activo fijo sin actualizar), que es exactamente lo que se debe a la arrendadora (documentos por pagar \$ 1,000.00), en este caso no habría mayor problema, sin embargo, podría suceder que el valor contable fuera mayor o menor, dependiendo del valor de mercado del avalúo.

Supóngase lo siguiente:

CASOS

	"A"	"B"
Ingreso:		
Monto de la deuda con la arrendadora financiera	\$ 1,000	
Valor del avalúo		\$ 1,500
Valor contable de los bienes objeto de la dación	1,200	1,200
	-----	-----
Utilidad (Pérdida)	\$ (200)	\$ 300
	=====	=====

Como se observa en los casos anteriores podemos tener efectos de pérdidas o utilidades, dependiendo de la cantidad que consideremos como valor de enajenación.

En nuestra opinión el caso "A" sería el que se ajusta a la realidad, ya que el valor de los bienes que se entregan como pago deber ser mayor al monto de la deuda, esto debido a que la arrendadora financiera enajenará a un valor menor al de mercado y así estará en posibilidad de cobrar al arrendatario, por lo que la pérdida de \$ 200.00 sería deducible para éste último y un ingreso acumulable para la arrendadora.

Venta de los bienes a terceros	\$ 1,200.00
(-) Deuda del arrendatario	\$ 1,000.00
	-----
Utilidad	200.00
	=====

Esta utilidad (exceso del precio de venta respecto a la deuda) en la práctica se realiza en la arrendadora ya que es la que enajena los bienes a terceros, además de que no se le reembolsa al arrendatario, ya que la venta de los bienes le origina a la arrendadora gastos administrativos y financieros.

En el caso "B" consideramos que el arrendatario no debe tomar como ingresos el valor del avalúo, ya que la utilidad de \$ 300.00 se realizaría en la arrendadora financiera, que es quien realiza la enajenación, como se muestra a continuación:

Arrendadora Financiera	
Valor de la venta al tercero	\$ 1,500.00
(-) Monto del adeudo del arrendatario	(1,000.00)
	-----
Utilidad para la arrendadora	\$ 500.00
	*****

Si el arrendatario enajenara el bien para pagar a la arrendadora, la operación sería como sigue:

Arrendatario	
Venta a terceros	\$ 1,500.00
(-) Costo del bien	(1,200.00)
	-----
Utilidad	300.00
	*****

Como se observa el arrendatario tendría una utilidad (\$ 300.00) pero solamente en el caso de que la enajenación la efectuara él mismo, debido a esto es que consideramos que el arrendatario no debe considerar como valor de enajenación el de avalúo, toda vez que el impuesto que se genere lo pagar la arrendadora financiera, ya que es quien obtiene la utilidad.

- 2) También se observa que el I.V.A. trasladado representaría un gasto no deducible (por no reunir requisitos fiscales), si la arrendadora no lo pagara. En nuestra opinión este impuesto sí debería cobrarlo el arrendatario y pagarlo la arrendadora, ya que para ésta última sería recuperable mediante el acreditamiento.

## DEDUCCION INMEDIATA

En la LISR en su Art. 51 establece para su aplicación algunas limitantes en relación con el tipo de bienes de que se trate y el lugar donde se utilicen, independientemente de la forma en que se hayan adquirido dichos bienes, por lo tanto esta opción también le es aplicable a los bienes que se adquieran mediante arrendamiento financiero, excepto tratándose de Arrendamiento Financiero Ficticio, ya que debe tratarse de bienes nuevos.

Esta deducción inmediata es un beneficio fiscal para los contribuyentes, que consiste en deducir anticipadamente una parte del valor de los bienes de activo fijo, mediante la aplicación de porcentajes de depreciación mayores a los autorizados por la L.I.S.R.

No obstante lo anterior al aplicar la opción establecida en el artículo 51 de la L.I.S.R. a bienes adquiridos mediante arrendamiento financiero, se presentan algunos problemas, los que se señalan en el siguiente ejemplo:

La Cía. Control Industrial, S.A. adquiere mediante arrendamiento financiero Maquinaria para la fabricación de ropa adquiada el 1o. de Abril de 1995, con un valor de \$ 500,000.00.

### Cálculo de Depreciaciones

Según opción Art. 51 LISR

Según procedimiento general

MOI	\$ 500,000.00
(X) Factor de Actualización	
Agto 95 / Abr 95 42.3720/127.6900	1.1149
	<hr/>
	557,450.00
(X) Tasa de Depre-	
ciación Art. 51)	86%
	<hr/>
Deducción Inmediata*	479,407.00
Importe no	
deducible 14%	78,043.00
(100% - 86% deducible)	

MOI	\$ 500,000.00
(X) Tasa de Depre-	
ciación Art.44)	20%
	<hr/>
Depreciación Anual*	66,667.00
Importe no	
deducible	0



Así mismo se observa que la aplicación del artículo 51 de la LISR no tiene mayor problema, la situación se complica al finalizar el plazo del contrato, es decir al ejercer las opciones terminales, y por lo tanto al aplicar el artículo 50 de la misma Ley, como se vera a continuación:

1) Opción de compra:

Si se ejerce esta opción no se tiene problema, el importe pagado como opción de compra según la fracción I del artículo 50 de la LISR se considera como complemento del monto original de la inversión.

2) Venta del bien a terceros:

Es aquí donde se presenta el problema, ya que el artículo 50 fracción II de la LISR establece el siguiente procedimiento.

Total de pagos efectuados	\$ 500,000.00
(-) Cantidades deducidas:	
86% Art. 51 LISR	479,407.00
	<hr/>
Diferencia (14%)	\$ 78,043.00
(-) Participación	5,000.00
	<hr/>
Cantidad Deducible	\$ 73,043.00
	=====

Como se puede observar esta disposición permite deducir prácticamente el saldo por deducir \$ 78,043.00 disminuido de la participación \$5,000.00, lo cual es contrario a lo dispuesto por el artículo 51 primer párrafo de la LISR, que establece lo siguiente.

...La parte de dicho monto que exceda la cantidad que resulte de aplicar al mismo el porcentaje que se autoriza en este artículo, no sera deducible en ningún caso.

Cabe señalar que los bienes deducidos en forma inmediata y vendidos a terceros tienen un tratamiento especial, ya que al total del ingreso percibido por este concepto se considerará ganancia toda vez que el costo ya se dedujo en el ejercicio en que se aplico la opción de la deducción inmediata. Siempre que la fecha en que se aplico la deducción inmediata y la fecha

de enajenación han transcurrido más de dos años, la fracción III del artículo 51 A de la L.I.S.R. permite que se realice una deducción extraordinaria, la cual es determinada como sigue:

Monto Original de la Inversión

(X) Factor de actualización

INPC último mes de la primera mitad del periodo  
en el que haya efectuado la deducción inmediata

---

INPC mes de adquisición

(=) MOI Actualizado

(X) Porcentaje que resulta en la tabla del artículo 51-A,  
conforme al número de años transcurridos desde  
que se efectuó la deducción inmediata y el porcentaje  
de deducción aplicada al bien de que se trate.

(=) Deducción por baja

**Ejemplo:** De los gastos anteriores y tomando en cuenta que el vencimiento del contrato de arrendamiento financiero es hasta Abril de 1997 tenemos lo siguiente:

Monto Original de la Inversión	\$	500,000.00
(X) Factor de actualización		
Agosto 95	142.3720	1.1149
	<hr/>	<hr/>
Abril 95	127.6900	
(=) MOI Actualizado		557,450.00
(X) Porcentaje que resulta en la tabla del artículo 51-A.		86 %
	<hr/>	<hr/>
Deducción inmediata		479,407.00
Deducción por enajenación en 1997:		
MOI actualizado		557,450.00
(X) Porcentaje que resulta en la tabla del artículo 51-A		5.54%
	<hr/>	<hr/>
Deducción por enajenación:		30,882.73

De lo anterior concluimos que la deducción inmediata es una opción que de ser evaluada por los contribuyentes ya que dependiendo de las circunstancias le puede representar un beneficio real:

- a) Si el contribuyente obtiene pérdida fiscal en el ejercicio o trae pérdidas de ejercicios anteriores es obvio que no le resulta conveniente aplicar la deducción inmediata, ya que aumentaría su costo de financiamiento.
- b) Cabe recordar que el efecto de la deducción inmediata se elimina en el cálculo del coeficiente de utilidad para los pagos provisionales del ejercicio siguiente, por lo que no es conveniente aplicarla como estrategia, a fin disminuir dicho coeficiente.
- c) A fin de que resulte atractiva la opción, el contribuyente deberá obtener como mínimo una ganancia real en el ejercicio (descontando la inflación) superior a la tasa de descuento del 3%. Esta opción les resulta conveniente a las empresas en crecimiento o en recuperación.

#### TRATAMIENTO FISCAL DE LOS INTERESES EN EL I.S.R.

Como se ha señalado, el tratamiento fiscal que se deberá dar a los intereses que los contribuyentes paguen derivados de contratos de arrendamiento financiero, debe ser el inscrito en las reglas previstas en los artículos 7A y 7B de la LISR que contemplan la normatividad a seguir. El procedimiento aplicable consiste básicamente en deducir los intereses en términos reales, lo que se logra a través del reconocimiento de la inflación en la deuda que se tiene con la arrendadora financiera lo que la LISR denomina como componente inflacionario.

Para ejemplificar lo anterior, supóngase el siguiente registro contable de un contrato:

	DEBE	HABER
Activo fijo arrendado	\$ 300,000.00	
Intereses por devengar	100,000.00	
Documentos por pagar		\$ 400,000.00
Capital	\$ 300,000.00	
Intereses	100,000.00	

En relación con los intereses el artículo 7A, en su tercer párrafo señala lo siguiente:

En los contratos de arrendamiento financiero, se considera interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión.

Cuando el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquier otra forma se considera el ajuste como parte del interés devengado.

Esto último derivado de que la tasa de interés en los contratos es variable.

De la disposición anterior se desprende la forma de determinar el monto de los intereses en un contrato de arrendamiento financiero, en el ejemplo anterior el monto de los intereses es de \$ 100,000.00, los que se pagarán mensualmente según el plazo del contrato. Contablemente registraremos como gasto financiero el "interés devengado", para efectos de este ejemplo supóngase que el importe del interés devengado es igual al pagado mensualmente:

		- 1 -			
		DEBE	HABER		
Gastos Financieros	\$ 7,000.00				
Intereses por devengar			\$ 7,000.00		
Registro de intereses renta 1/24					
			- 2 -		
Documentos por pagar	\$ 12,000.00				
Capital	\$ 5,000.00				
Intereses	7,000.00				
I V A		1,050.00			
Bancos			\$ 13,050.00		
Registro pago renta 1/24					

Para efectos fiscales también se consideran como gasto financiero conforme se devengan, es decir, la ley no reconoce como gastos los intereses que no se han devengado. Al señalarse lo siguiente en la fracción II del artículo 7B:

II. De los intereses a cargo, en los términos del artículo 7A de esta ley, devengados en cada uno de los meses del ejercicio, se resta el componente inflacionario de los pasivos, inclusive los que no generen intereses. El resultado será el interés deducible. Cuando el componente inflacionario de los pasivos sea superior a los intereses devengados a cargo, el resultado será la ganancia inflacionaria acumulable. Cuando los pasivos no generen intereses a cargo, el importe del componente inflacionario será la ganancia inflacionaria acumulable.

Como se dijo anteriormente se deducirán los intereses en términos reales, los que se determinan de acuerdo a la fórmula que señala la fracción anterior. Cuando el componente inflacionario de las deudas sea superior a los intereses devengados a cargo, el resultado será la ganancia inflacionaria acumulable.

Por su parte la fracción V señala lo siguiente: "...Se considerarán deudas, entre otras, las derivadas de contratos de arrendamiento financiero,...

De acuerdo a lo anterior la fórmula quedaría como sigue:

Ejemplo:

Intereses devengados a cargo:

Gastos financieros

Intereses arrendamiento financiero	\$ 6,000.00	\$ 6,000.00
------------------------------------	-------------	-------------

(-) Componente inflacionario:

deuda insoluta de arrendamiento financiero	5,000.00	4,000.00
--	----------	----------

Ganancia inflacionaria acumulable	1,000.00	
-----------------------------------	----------	--

Interés acumulable	=====	=====
--------------------	-------	-------

El artículo 15 de la LISR establece los ingresos que son acumulables y define la ganancia inflacionaria diciendo que "es el ingreso que obtienen los contribuyentes por la disminución real de sus deudas."

Como se observa para poder determinar la ganancia inflacionaria y los intereses acumulables es necesario determinar el componente inflacionario del pasivo con la arrendadora financiera, procedimiento que se establece en la fracción III del artículo 7B como sigue:

III. El componente inflacionario de los créditos o deudas se calculará multiplicando el factor de ajuste mensual por la suma del saldo promedio mensual de los créditos o deudas, contratadas con el sistema financiero o colocados con su intermediación y el saldo promedio mensual de los demás créditos o deudas.

Para los efectos del párrafo anterior, el saldo promedio mensual de los créditos o deudas contratadas con el sistema financiero será la suma de los saldos diarios del mes dividida entre el número de días que comprenda dicho mes. El saldo promedio de los demás créditos o deudas será la suma del saldo al inicio del mes y el saldo al final del mismo, dividida entre dos. No se incluirán en el cálculo del saldo promedio los intereses que se devenguen en el mes. Para calcular el componente inflacionario los créditos o pasivos en moneda extranjera se valorarán a la paridad existente el primer día del mes.

Para los efectos de ésta fracción, se entenderá que el sistema financiero se compone de las instituciones de crédito, de seguros y de fianzas, de almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, sociedades de ahorro y préstamo, uniones de crédito, empresas de factoraje financiero, casas de bolsa, casas de cambio y sociedades financieras de objeto limitado, que sean residentes en México o en el extranjero.

Resumiendo la fórmula para determinar el componente inflacionario de deudas es como sigue.

Ejemplo:

Enero		
Suma de saldos diarios de la deuda		\$ 9,185,000.00
Día	Saldo diario	
1o a 8 = 8	X 400,000.00 = \$ 3,200,000.00	
9 a 31 = 23	X 310,000.00 = \$ 7,130,000.00	10,430,000.00
		<hr/>
entre días del mes		31
promedio mensual		336,451.61
INPC enero 1996 =	162.5560 - 1 = 1.0359 - 1	
		<hr/>
INPC diciembre 95	156.9150	
Factor de ajuste mensual enero 1996		(X) .0359
		<hr/>
Componente inflacionario		\$ 12,078.61

Es importante señalar que la deuda que se considerará para efectos del componente inflacionario es únicamente la relativa al capital, ya que en la práctica pudieran considerarse también los intereses devengados debido a que en la contabilidad no se tenga separada la deuda de capital de los intereses.

También es importante señalar que únicamente se considerarán como deuda los "intereses devengados no pagados", es decir que deberá considerarse como deuda los intereses de las rentas vencidas.

Por lo anterior podría suceder que se efectuará el cálculo del componente inflacionario de:

- 1) el saldo insoluto de capital
- 2) de intereses devengados no pagados (rentas vencidas).

## **LEY Y REGLAMENTO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

En materia del I.V.A., se establece en la Ley que tratándose de contratos de arrendamiento financiero, el impuesto que únicamente podrá diferir la arrendadora financiera es el relativo a los intereses conforme sean exigibles. Lo anterior deriva de lo dispuesto en el artículo 12 de la L.I.V.A. y 25 de su Reglamento, al señalarse lo siguiente:

Artículo 12. ... Tratándose de arrendamiento financiero el impuesto que podrá diferirse en los términos del Reglamento de esta Ley, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses.

Artículo 25. ... Tratándose de arrendamiento financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses conforme éstos sean exigibles. .

Es por lo anterior que en la práctica, las arrendadoras cobran desde el inicio del contrato el impuesto que corresponde a los bienes que serán dados en arrendamiento financiero, toda vez que esto no puede diferirse.

El Comité, Ejecutivo Fiscal de la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, señala lo siguiente:

"En los contratos de arrendamiento financiero que son aprobados por la Comisión Nacional Bancaria se establece que:

Todos los impuestos, derechos y gastos derivados del presente contrato serán por cuenta del arrendatario, y en caso de no ser liquidados inmediatamente estos conceptos, se causarán intereses sobre dichos importes.

Podemos concluir que independientemente que el I.V.A. y los seguros no forman parte del monto original de la inversión, si podrán financiarse siempre y cuando estos sean considerados como accesorios por el área jurídica responsable."



Puede observarse que si el I.V.A. correspondiente al bien es financiado al arrendatario, es decir, que no se lo cobre al inicio del contrato; la arrendadora financiera de cualquier manera tendrá que enterarlo a la S.H.C.P., ya que como se ha comentado éste impuesto podrá considerarlo como acreditable al 100%, en el ejercicio en que se firme el contrato.

No obstante que al incluirse en el contrato, este impuesto lo cubra posteriormente. Esta afirmación se desprende de lo establecido en el artículo 8 de la misma Ley y del artículo 14 del C.F.F. al señalarse que la enajenación de los bienes ocurre al inicio del contrato; por otra parte en el artículo 4 de la Ley que se refiere a los requisitos para el acreditamiento, no señala lo contrario.

## **LEY Y REGLAMENTO DEL IMPUESTO AL ACTIVO**

Para efectos fiscales los bienes objeto de contrato de arrendamiento financiero son propiedad del arrendatario (artículo 14 del C.F.F.). De lo anterior se desprende que el I.A. no lo cubre su propietario legítimo (arrendadora financiera), sino que lo pagará el arrendatario, lo cual en nuestra opinión es correcto ya que el arrendatario es quien deprecia el bien para efectos de la L.I.S.R.

Esta situación se viene a aclarar en el artículo 5A del R.L.A. en los siguientes términos:

Se considera que forman parte del valor del activo del arrendatario de que se trate, los bienes que sean objeto de contratos de arrendamiento financiero, en los términos del C.F.F.

En los artículos 2, fracciones II y III; 3, párrafos segundo y tercero; 5, párrafos primero, segundo y tercero, se establece la metodología para calcular el monto que de este impuesto se derivan los contratos de arrendamiento financiero, en los siguientes términos:

Artículo 2.- II. Tratándose de los activos fijos, gastos y cargos difendos, se calculará el promedio de cada bien, actualizando en los términos del artículo tercero de esta ley, su saldo pendiente de deducir en el I.S.R. al inicio del ejercicio o el monto original de la inversión en el caso de bienes adquiridos en el mismo y de aquellos no deducibles para los efectos de dicho impuesto, aún cuando para estos efectos no se consideren activos fijos. El saldo actualizado se disminuirá con la mitad de la deducción anual de las inversiones en el ejercicio, determinado conforme a los artículos 41 y 47 de la L.I.S.R.

En caso del primer y último ejercicio en el que se utilice el bien, el valor promedio del mismo se determinará dividiendo el resultado antes mencionado entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en los que el bien se haya utilizado en dichos ejercicios.

En el caso de activos fijos por los que se hubiera optado por efectuar la deducción inmediata a que se refiere el artículo 51 de la L.I.S.R., se considerará como saldo por deducir, el que hubiera correspondido de no haber optado por dicha deducción, en cuyo caso se aplicarán los porcentos máximos de deducción autorizados en los artículos 43, 44 y 45 de la L.I.S.R. de acuerdo con el tipo de bien de que se trate.

III. El monto original de la inversión de cada terreno, actualizado en los términos del artículo 3o. de esta Ley, se dividirá entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio por el cual se determina el impuesto.

#### Artículo 3.- El costo...

II Se actualizará el saldo por deducir o el monto original de la inversión a que se refiere la fracción II del artículo 2o. de esta Ley, desde el mes en que se adquirió cada uno de los bienes, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el cual se determina el impuesto. No se llevará a cabo la actualización por los que se adquieran con posterioridad al último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.

III El monto original de la inversión en los terrenos se actualizará desde el mes en que se adquirió o se valuó catastralmente en el caso de fincas rústicas, hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio por el que se determina el impuesto.

#### Artículo 5.-

I Los contribuyentes podrán deducir del valor del activo en el ejercicio, las deudas contratadas con empresas residentes en el país o establecimientos permanentes ubicados en México de residentes en el extranjero, siempre que se trate de deudas no negociables. También podrán deducirse las deudas negociables en tanto no se le notifique al contribuyente la cesión del crédito correspondiente a dichas deudas a favor de una empresa de factoraje financiero, y aún cuando no habiéndosele notificado la cesión el pago de la deuda se efectúe a dicha empresa o a cualquier otra persona no contribuyente de este impuesto.

No son deducibles las deudas contratadas con el sistema financiero o con su intermediación. Para efectos de este artículo los contribuyentes deducirán el valor promedio de las deudas en el ejercicio de que se trate. Dicho promedio se calculará sumando los promedios mensuales de los pasivos y dividiendo el resultado entre el número de meses que comprenda el ejercicio. Los promedios se determinarán sumando los saldos al inicio y al final del mes y dividiendo el resultado entre dos.

Es importante destacar que en cuanto a deudas contratadas con el sistema financiero, no se podrán restar del importe de activos del ejercicio, en tanto que las arrendadoras financieras forman parte de dicho sistema y por ello el pasivo que reconoce la obligación no se disminuye de la base del impuesto.

De las disposiciones antes transcritas se desprende la siguiente fórmula:

2) Monto original de la inversión

(-) Depreciación acumulada al inicio del ejercicio

-----  
Saldo por deducir

1) INPC junio cada año

-----  
INPC mes adquisición

-----  
Saldo por deducir actualizado

(-) 50% depreciación fiscal ISR

-----  
Valor del activo

(-) Deudas

-----  
Valor del activo

(X) tasa 1.8%

-----  
Impuesto al activo

=====

1) adquisiciones posteriores a junio de 199\_\_\_\_\_

2) activos fijos no deducibles o no capitalizables, también se consideran para efectos del

I.A.

Como se observa, para los contribuyentes de este impuesto "no son deducibles" las deudas contratadas con el sistema financiero, por lo tanto la base del impuesto que se genera derivado de contratos de arrendamiento financiero será el saldo por deducir en el I.S.R. (actualizado) del bien objeto del contrato. El procedimiento para determinar dicho saldo es el antes descrito, que es el que resulta aplicable a todos los activos fijos, independientemente de la forma como se hayan adquirido, sin embargo, consideramos conveniente precisar los efectos de este impuesto en los siguientes casos:

## **ARRENDAMIENTO FINANCIERO FICTICIO**

### **a) Activos Fijos**

Como ya se menciona la modalidad del arrendamiento financiero ficticio consiste en que la arrendadora financiera adquiere en propiedad los activos fijos del futuro arrendatario, sin embargo, no obstante la enajenación de dichos bienes, el arrendatario no hace entrega física de los mismos a la arrendadora, es decir, no pierde la posesión de los mismos y en consecuencia no se interrumpe la utilización de los bienes para los fines de la actividad del arrendatario; únicamente se está recurriendo a esta fuente de financiamiento para obtener liquidez, dando en "garantía" los activos fijos, dicha garantía se efectúa mediante la transmisión de propiedad de los mismos.

En el segundo párrafo de la fracción del artículo 2 de la L.I.A. señala que al no perder la posesión de los bienes enajenados puede continuar con su utilización.

Cabe hacer mención que en el caso del primero y último ejercicio en el que se utilice el bien, el valor promedio se determinará dividiendo el resultado antes mencionado entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en los que el bien haya sido utilizado en dichos ejercicios.

Lo anterior nos lleva a concluir que por los bienes del activo fijo que se celebren contratos de arrendamiento financiero bajo la modalidad de ficticio, el promedio de dichos bienes para efectos del I.A., deberán considerarse que los meses de utilización no se interrumpen por la celebración de dicho contrato.

Ejemplo:

La Cía. X, S.A. adquiere equipo de cómputo (\$ 20,000.00) el 1o. de enero de 1995 de contado; posteriormente el 15 de octubre del mismo año, celebra un contrato de arrendamiento financiero bajo la modalidad de arrendamiento financiero ficticio, con el fin de dar liquidez a la compañía.

Saldo promedio	
Monto original de la inversión	\$ 20,000.00
(-) depreciación acumulada	( 0)
<hr/>	
Saldo por deducir	20,000.00
Saldo por deducir actualizado (supuesto)	20,100.00
(-) 50% depreciación fiscal (supuesto)	10,050.00
<hr/>	
Saldo promedio	\$ 10,050.00
10,050.00 / 12 =	837.50
(X) Número de meses de utilización	12
<hr/>	
Base del impuesto	\$ 10,050.00
	=====

b) Terrenos

Así mismo en el artículo 2 fracción III de la ley en materia establece la fórmula para determinar la base del impuesto tratándose de terrenos que se adquieren a través de arrendamiento financiero bajo la modalidad de arrendamiento financiero ficticio, en virtud de que los mismos no se deprecian.

III. El monto original de la inversión de cada terreno, actualizado en los términos del artículo 3o. de esta Ley, se dividirá entre doce y el cociente se multiplicará por el número de meses en que el terreno haya sido propiedad del contribuyente en el ejercicio por el cual se determina el impuesto.

Monto original de la inversión Terreno	\$ 20,000.00
Monto original de la inversión actualizado (artículo 3o.) (supuesto)	20,600.00
20,600.00 / 12 =	1,716.67
(X) Número de meses que haya sido propiedad del contribuyente	12
<hr/>	
Base del Impuesto al Activo	\$ 20,600.00 =====

Puede observarse que el impuesto se paga en función al número de meses en que haya sido propiedad del contribuyente; siendo aquí importante recordar que de acuerdo al artículo 14 del C.F.F., los bienes objeto de contratos de arrendamiento financiero son propiedad del arrendatario.

En virtud de lo anterior, tratándose de arrendamiento financiero ficticio, al considerar "el número de meses que haya sido propiedad del contribuyente" deberá tenerse en cuenta que para efectos fiscales no se perdió la propiedad del terreno.

#### **RESCISION DEL CONTRATO CON ENTREGA DEL BIEN A LA ARRENDADORA**

La rescisión del contrato de arrendamiento financiero por incumplimiento del arrendatario por falta de pago tendrá el tratamiento de un "arrendamiento puro" por lo que el arrendatario tendrá obligación de regresar el bien objeto del contrato a la arrendadora financiera. Para efectos del I.A., el arrendatario se encontrará en la situación de haber causado y tal vez pagado este impuesto por los bienes en cuestión, que finalmente ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento financiero se considera que los estuvo rentando.

Este supuesto al igual que en la L.I.S.R. no está prevista en la L.I.A., en nuestra opinión, si se hubiera pagado I.A., la única manera de recuperarlo sería en los términos del artículo 9 de la Ley de la Materia.

Pudiera existir la opinión en el sentido de poder presentar declaración complementaria y reflejar como saldo a favor el impuesto que causaron los activos fijos en el supuesto señalado; argumentando que es un impuesto pagado indebidamente.

Por lo anterior resulta conveniente analizar cada caso en concreto y solicitar a la S.H.C.P. el criterio aplicable.

No obstante lo anterior, consideramos que no existirá problema en obtener autorización por parte de la S.H.C.P. para reducir el monto de los pagos provisionales de este impuesto, toda vez, que si se pago el impuesto en un ejercicio "indebidamente", no tiene por que tener consecuencias en el ejercicio siguiente, según el procedimiento establecido en la Ley en su artículo 7.

No existiría el problema apuntado si el arrendatario se encuentra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 6 de la L.I.A., que señala:

No pagarán el I.A. las siguientes personas:

- I. Quienes no sean contribuyentes del I.S.R.
- II. Las empresas que componen el sistema financiero.
- III. Las personas físicas que realicen actividades empresariales el menudeo en puestos fijos y semifijos en la vía pública o como vendedores ambulantes, cuando las mismas hayan optado por pagar el I.S.R. de conformidad con lo dispuesto por el R.L.I.S.R.
- IV. Quienes otorguen el uso o goce temporal de bienes cuyos contratos de arrendamiento fueron prorrogados en forma indefinida por disposición legal (rentas congeladas), únicamente por dichos bienes.
- V. Las personas físicas residentes en México que no realicen actividades empresariales y otorguen el uso o goce temporal de bienes a las personas a que se refieren las fracciones I y II de este artículo, únicamente por dichos bienes.

VI. Quienes utilicen bienes destinados sólo a actividades deportivas, cuando dicha utilización sea sin fines de lucro o únicamente por sus socios o miembros, así como quienes se dediquen a la enseñanza y cuenten con autorización o reconocimiento de validez oficial de estudios en los términos de la Ley Federal de Educación, únicamente por los bienes empleados en las actividades señaladas por esta fracción.

Las personas a que se refieren las fracciones I y II de este artículo que mantengan los inventarios a que se refiere el párrafo segundo del artículo 1o. de esta Ley, o que otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en la actividad de un contribuyente de los mencionados en el artículo 1o. de esta Ley, a excepción de las que están autorizadas para recibir donativos deducibles para efectos de la L.I.S.R. en los términos de la fracción I del artículo 24 y fracción IV del artículo 140 de dicha Ley, pagarán el impuesto por dichos bienes.

No se pagará el impuesto por el periodo preoperativo, ni por los ejercicios de inicio de actividades, el siguiente y el de liquidación, salvo cuando éste último dure más de dos años. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable a los ejercicios posteriores a fusión, transformación de sociedades o traspaso de negociaciones, ni a los contribuyentes que inicien actividades con motivo de la escisión de sociedades...

Como se observa en estos supuestos no se causa I.A. lo que hace evidente que la rescisión que se comenta no tenga consecuencias en este impuesto.



## ARRENDAMIENTO FINANCIERO FICTICIO

En el artículo 24 fracción III de la LGOAAC se encuentra establecido la modalidad del arrendamiento financiero ficticio. A continuación se transcribe dicho artículo:

Las sociedades que disfruten de autorización para operar como arrendadoras financieras, sólo podrán realizar las siguientes operaciones:

III. Adquirir bienes del futuro arrendatario, con el compromiso de darlos a éste en arrendamiento financiero....

En esta modalidad antes de formalizarse el contrato de arrendamiento financiero se tendría que vender los bienes para después adquirir su propiedad. Al vender los bienes a la arrendadora, el arrendatario podrá obtener una utilidad o pérdida fiscal, debiendo proceder conforme al párrafo sexto del artículo 41 de la L.I.S.R.

Cuando el contribuyente enajene los bienes....deducirá en el ejercicio en que esto ocurra, la parte aún no deducida...

A continuación se plantea el siguiente ejemplo para ver objetivamente los efectos de esta operación, por la venta de los bienes a la arrendadora financiera:

	C A S O S		
	A	B	C
Monto Original de la Inversión	20,000.00	20,000.00	20,000.00
Depreciación fiscal deducida a la fecha de la venta del bien	20,000.00	6,000.00	0.00
	-----	-----	-----
Cantidad pendiente de deducir histórica	0.00	14,000.00	20,000.00
	=====	=====	=====
Cantidad pendiente de deducir actualizada (costo fiscal).	0.00	14,400.00	20,800.00
	=====	=====	=====

**Determinación de la Ganancia o Pérdida de la Operación.**

	A	B	C
Ingresos	18,000.00	18,000.00	18,000.00
Valor de mercado de los bienes			
Menos: Costo Fiscal			
Cantidad pendiente de deducir actualizada	0.00	14,400.00	20,800.00
	-----	-----	-----
Ganancia (Pérdida) Fiscal	18,000.00	3,600.00	(2,800.00)
	=====	=====	=====

En estos casos el artículo 17 de la L.I.S.R., señala lo siguiente:

.Se consideran ingresos acumulables, además de los señalados en otros artículos de esta Ley, los siguientes:

Fracción V. La ganancia deriva de la enajenación de activos fijos y terrenos, títulos valor,...

**Determinación del Impuesto Sobre la Renta.**

Con los datos anteriores la venta de los bienes a la arrendadora financiera le originará al arrendatario un I.S.R. determinado como sigue:

	A	B	C
Ingresos Acumulables	18,000.00	3,600.00	0.00
Ganancia derivada de la venta de activos fijos			
Deducciones Autorizadas	0.00	0.00	2,800.00
	-----	-----	-----
Utilidad (Pérdida) Fiscal	18,000.00	3,600.00	(2,800.00)
(X) Tasa I.S.R. 34%	6,120.00	1,224.00	0.00
	=====	=====	=====

**Determinación del Coeficiente de Utilidad para ejercicios posteriores (Pagos provisionales de Impuesto Sobre la Renta).**

La venta de activos fijos o terrenos a la arrendadora financiera o a cualquier otra persona, puede tener un impacto importante en la determinación del coeficiente de utilidad.

Supóngase los siguientes datos para el caso B anterior.

	Venta de A. Fijo	Otras	Total.
Ingresos Acumulables			
Ventas		4,000.00	4,000.00
Precio de Vta A. Fijo.	18,000.00		18,000.00
Deducciones Autorizadas			
Costo Fiscal en Vta de A.F.	14,400.00		14,400.00
Otras deducciones		2,500.00	2,500.00
			<hr/>
Utilidad (Pérdida) Fiscal	3,600.00	1,500.00	5,100.00

**Coeficiente de Utilidad:**

$$\frac{\text{Utilidad Fiscal}}{\text{Ingresos Nominales}} = \frac{5,100.00}{7,600.00} = 67.11\%$$

**Ingresos nominales:**

Ganancia en venta de A. Fijos:	3,600.00
Otros	<u>4,000.00</u>
	7,600.00

El coeficiente de utilidad aplicable a pagos provisionales es del 67.11%. Considerando como ingreso acumulable la ganancia por la venta de activos fijos de acuerdo a la fracción V del artículo 17 de la L.I.S.R.

Si tomáramos como ingreso acumulable el precio percibido por la venta de activos fijos, el coeficiente de utilidad resultaría como sigue:

$$\frac{\text{Utilidad Fiscal}}{\text{Ingresos Nominales}} = \frac{5,100.00}{22,000.00} = 23.19\%$$

Ingresos Nominales:

Precio de venta del A. Fijo.	18,000.00
Otros	<u>4,000.00</u>
	22,000.00

Cabe señalar que el procedimiento establecido en la Ley, da como resultado que el coeficiente de utilidad se incremente de manera importante. De no modificarse este procedimiento, en la práctica las empresas pueden solicitar a la S.H.C.P la reducción de los pagos provisionales conforme a la Ley y su Reglamento.

Una vez vendidos los bienes a la arrendadora financiera, el arrendatario al formalizar el contrato de arrendamiento financiero, podrá deducir el monto original de la inversión, iniciándose de esta manera el proceso de la deducción de bienes adquiridos a través de este contrato.



**CASO  
PRACTICO**

### 5.3 CASO PRACTICO

La empresa Control Industrial, S.A. de C.V. celebra un contrato de arrendamiento financiero en las siguientes condiciones:

#### DATOS GENERALES:

Precio de adquisición de Equipo Industrial	500,000.00
I.V.A. por la adquisición del equipo	75,000.00
Importe Total de Pagos	745,498.80
Plazo del Contrato en meses	36
Monto de la Renta Mensual	20,708.30
Comisión por apertura del contrato ( 500,000.00 x 1% Incluye I.V.A. )	5,750.00
Ratificación de contrato	165.00
I.V.A. de la ratificación	24.75
Tasa pactada de Interés Mensual	30%
Fecha de operación	1° de Abril de 1995
Porcentaje de Depreciación Fiscal	20%

## ARRENDADORA BANCOMER, S.A. DE C.V.

## AMORTIZACION DEL ARRENDAMIENTO CAPITALIZABLE

NUMERO DE RENTAS MENSUALES A	CAPITAL INSOLUTO POR PAGAR B	VALOR DE LA RENTA MENSUAL C	BASE PARA CALCULAR INTERESES D	INTERES INTEGRADO EN LA RENTA E	CAPITAL INTEGRADO EN LA RENTA F	CAPITAL PAGADO ACUMULADO G	I.V.A DE LOS INTERESES H
1	500,000 00	20,708 30	479,291 70	11,982 29	8,726 01	8,726 01	1,797 34
2	491,273 99	20,708 30	470,565 89	11,764 14	8,944 16	17,670 17	1,784 62
3	482,329 83	20,708 30	461,621 53	11,540 54	9,167 78	26,837 95	1,731 08
4	473,162 07	20,708 30	452,453 77	11,311 34	9,398 06	36,234 88	1,690 70
5	463,765 12	20,708 30	443,056 82	11,076 42	9,631 88	45,866 78	1,661 46
6	454,133 24	20,708 30	433,424 94	10,835 62	9,872 68	55,739 44	1,625 34
7	444,260 56	20,708 30	423,552 26	10,588 81	10,119 49	65,858 93	1,588 32
8	434,141 07	20,708 30	413,432 77	10,335 82	10,372 48	76,231 41	1,550 37
9	423,768 59	20,708 30	403,060 29	10,076 51	10,631 79	86,863 21	1,511 48
10	413,136 79	20,708 30	392,428 49	9,810 71	10,897 59	97,760 79	1,471 61
11	402,239 21	20,708 30	381,530 91	9,538 27	11,170 03	108,930 82	1,430 74
12	391,069 18	20,708 30	370,360 88	9,259 02	11,449 28	120,380 10	1,388 85
TOTAL AÑO 1		248,499 60		128,119 50	120,380 10		19,217 93
13	379,619 90	20,708 30	358,911 60	8,972 79	11,735 51	132,115 61	1,345 92
14	367,884 39	20,708 30	347,176 09	8,679 40	12,028 90	144,144 51	1,301 91
15	355,855 49	20,708 30	335,147 19	8,378 68	12,329 62	156,474 13	1,258 60
16	343,525 87	20,708 30	322,817 57	8,070 44	12,637 66	169,111 99	1,210 57
17	330,888 01	20,708 30	310,179 71	7,754 49	12,953 81	182,065 79	1,163 17
18	317,934 21	20,708 30	297,225 91	7,430 65	13,277 65	195,343 45	1,114 60
19	304,656 55	20,708 30	283,948 25	7,098 71	13,609 59	208,953 04	1,064 81
20	291,048 96	20,708 30	270,338 56	6,758 47	13,949 83	222,902 87	1,013 77
21	277,097 13	20,708 30	256,388 83	6,409 72	14,298 58	237,201 45	961 46
22	262,798 55	20,708 30	242,090 25	6,052 26	14,656 04	251,857 50	907 84
23	248,142 50	20,708 30	227,434 20	5,685 86	15,022 44	266,879 94	852 88
24	233,120 06	20,708 30	212,411 76	5,310 29	15,398 01	282,277 95	796 54
TOTAL AÑO 2		248,499 60		86,601 75	161,897 85		12,990 28
25	217,722 05	20,708 30	197,013 75	4,925 34	15,782 96	298,060 90	738 80
26	201,939 19	20,708 30	181,230 80	4,530 77	16,177 53	314,238 43	679 62
27	185,761 57	20,708 30	165,053 27	4,126 33	16,581 97	330,820 40	618 95
28	169,179 60	20,708 30	148,471 30	3,711 78	16,996 52	347,816 92	556 77
29	152,183 08	20,708 30	131,474 78	3,286 87	17,421 43	365,238 35	493 03
30	134,761 65	20,708 30	114,053 35	2,851 33	17,856 97	383,095 32	427 70
31	116,904 68	20,708 30	96,196 38	2,404 91	18,303 39	401,398 71	360 74
32	98,601 29	20,708 30	77,892 99	1,947 32	18,760 98	420,159 68	292 10
33	79,840 32	20,708 30	59,132 02	1,478 30	19,230 00	439,389 68	221 75
34	60,610 32	20,708 30	39,902 02	997 65	19,710 75	459,100 43	149 63
35	40,899 57	20,708 30	20,191 27	504 78	20,203 52	479,303 95	75 72
36	20,708 30	20,708 30	(0,00)	(0,00)	20,708 30	500,000 00	(0,00)
TOTAL AÑO 3		248,499 60	1,230,611 92	30,765 30	217,734 30	4,738,622 78	4,614 79
TOTAL CONTRATO		745,498 80		245,498 80	500,000 00		36,822 98

## ARRENDADORA BANCOMER, S.A. DE C.V.

## AMORTIZACION DEL ARRENDAMIENTO CAPITALIZABLE

NUMERO DE RENTAS MENSUALES A	CAPITAL INSOLUTO POR PAGAR B	VALOR DE LA RENTA MENSUAL C	BASE PARA CALCULAR INTERESES D	INTERES INTEGRADO EN LA RENTA E	CAPITAL INTEGRADO EN LA RENTA F	CAPITAL PAGADO ACUMULADO G	I V A DE LOS INTERESES H
1	500,000 00	20,708 30	479,291 70	11,982 29	8,726 01	8,726 01	1,797 34
2	491,273 99	20,708 30	470,565 69	11,704 14	8,944 16	17,670 17	1,764 62
3	482,329 63	20,708 30	461,621 53	11,540 54	9,167 76	26,837 93	1,731 08
4	473,162 07	20,708 30	452,453 77	11,311 34	9,396 96	36,234 88	1,696 70
5	463,765 12	20,708 30	443,056 82	11,076 42	9,631 88	45,866 76	1,661 46
6	454,133 24	20,708 30	433,424 94	10,835 62	9,872 68	55,739 44	1,625 34
7	444,260 56	20,708 30	423,552 20	10,598 81	10,119 49	65,858 93	1,588 32
8	434,141 07	20,708 30	413,432 77	10,355 82	10,372 48	76,231 41	1,550 37
9	423,768 59	20,708 30	403,060 29	10,076 51	10,631 79	86,863 21	1,511 48
TOTAL AÑO		186,374 70		99,511 49	86,863 21		14,926 72
10	413,136 79	20,708 30	392,428 49	9,810 71	10,897 59	97,760 79	1,471 61
11	402,239 21	20,708 30	381,530 91	9,538 27	11,170 03	108,930 82	1,430 74
12	391,069 18	20,708 30	370,360 88	9,259 02	11,449 28	120,380 10	1,388 85
13	379,619 90	20,708 30	358,911 60	8,972 79	11,735 51	132,115 61	1,345 82
14	367,884 39	20,708 30	347,176 09	8,679 40	12,028 90	144,144 51	1,301 91
15	355,855 49	20,708 30	335,147 19	8,378 68	12,329 62	156,474 13	1,256 80
16	343,525 87	20,708 30	322,817 57	8,070 44	12,637 86	169,111 99	1,210 57
17	330,888 01	20,708 30	310,179 71	7,754 49	12,953 81	182,065 79	1,163 17
18	317,934 21	20,708 30	297,225 91	7,430 65	13,277 65	195,343 45	1,114 60
19	304,656 55	20,708 30	283,948 25	7,098 71	13,609 59	208,953 04	1,064 81
20	291,046 96	20,708 30	270,338 66	6,758 47	13,949 83	222,902 87	1,013 77
21	277,097 13	20,708 30	256,388 83	6,409 72	14,298 58	237,201 45	961 48
TOTAL AÑO 2		248,499 60		98,161 35	150,338 25		14,724 20
22	262,798 55	20,708 30	242,090 25	6,052 26	14,656 04	251,857 50	907 84
23	248,142 50	20,708 30	227,434 20	5,685 86	15,022 44	266,879 94	852 88
24	233,120 06	20,708 30	212,411 76	5,310 29	15,398 01	282,277 95	796 54
25	217,722 05	20,708 30	197,013 75	4,925 34	15,782 96	298,060 90	738 80
26	201,939 10	20,708 30	181,230 80	4,530 77	16,177 53	314,238 43	679 62
27	185,781 57	20,708 30	165,053 27	4,126 33	16,581 97	330,820 40	618 95
28	169,179 60	20,708 30	148,471 30	3,711 78	16,996 52	347,818 92	556 77
29	152,183 08	20,708 30	131,474 78	3,286 67	17,421 43	365,238 35	493 03
30	134,781 65	20,708 30	114,053 35	2,851 33	17,856 97	383,095 32	427 70
31	116,904 68	20,708 30	96,156 38	2,404 91	18,303 39	401,398 71	360 74
32	98,601 29	20,708 30	77,892 99	1,947 32	18,760 98	420,159 68	292 10
33	79,840 32	20,708 30	59,132 02	1,478 30	19,230 00	439,389 68	221 75
TOTAL AÑO 3		248,499 60		46,311 37	202,188 23		6,946 71
34	60,810 32	20,708 30	39,902 02	997 55	19,710 75	459,100 43	149 63
35	40,896 57	20,708 30	20,191 27	504 78	20,203 52	479,303 95	75 72
36	20,696 05	20,708 30	0 00	0 00	20,708 30	500,000 00	0 00
TOTAL AÑO 3		62,124 80		1,502 33	60,622 57		225 35
TOTAL CONTRATO		745,498 80		245,498 80	500,000 00		36,822 98



**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**

A la fecha de celebración del contrato, la compañía mostraba el siguiente:

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995.**

	D	H
<b>BANCOS</b>	N\$1,500,000.00	
<b>CAPITAL CONTABLE</b>		N\$1,500,000.00
capital social		

Supóngase que durante el ejercicio de 1995 la compañía no obtuvo ingresos, con el objeto de mostrar los efectos del contrato. A continuación se presentan los asientos contables

1	D	H
Equipo Industrial en arrendamiento	500,000.00	
Intereses por devengar	245,498.80	
<b>    Acreedores diversos</b>		<b>745,498.80</b>
Arrendadora Financiera Bancomer		
<b>Sumas iguales:</b>	<b>745,498.80</b>	<b>745,498.80</b>

Asiento en la fecha de la firma del contrato

2	D	H
I.V.A. acreditable (Del equipo adquirido)	75,000.00	
I.V.A. acreditable (De la comisión)	750.00	
(De la restitución)	24.75	
Gastos financieros (Comisión por apertura de crédito)	774.75	
Gastos de operación	5,000.00	
Honorarios	185.00	
<b>Bancos</b>		<b>80,939.75</b>
<b>Sumas iguales:</b>	<b>80,939.75</b>	<b>80,939.75</b>

Asiento por el pago del Iva y de la comisión

3	D	H
Acreedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,787.34	
<b>Bancos</b>		<b>22,505.64</b>
<b>Sumas iguales:</b>	<b>22,505.64</b>	<b>22,505.64</b>

Asiento por pago de la renta 1/36

----- 4 -----		
Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333.34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,333.34	8,333.34
		-----

Depreciación correspondiente al primer mes.

----- 5 -----		
Gastos Financieros	11,982.29	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		11,982.29
Sumas iguales:	11,982.29	11,982.29
		-----

Asiento por los intereses devengados del primer mes

----- 6 -----		
Acreeedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,764.62	
Bancos		22,472.92
Sumas iguales:	22,472.92	22,472.92
		-----

Asiento por el pago de la renta 2/36 y del iva de los intereses

----- 7 -----		
Gastos Financieros	11,784.14	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		11,784.14
Sumas iguales:	11,784.14	11,784.14
		-----

Asiento por los intereses devengados del segundo mes

----- 8 -----		
Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333.34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,333.34	8,333.34
		-----

Asiento por la depreciación del segundo mes.

9

Acreedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,731.08	
<b>Bancos</b>		<b>22,439.38</b>
<b>Sumas iguales:</b>	<b>22,439.38</b>	<b>22,439.38</b>

Asiento por el pago de la renta 3/36 y del Iva de los intereses

10

Gastos Financieros	11,540.54	
Intereses devengados		
<b>Intereses por devengar</b>		<b>11,540.54</b>
<b>Sumas iguales:</b>	<b>11,540.54</b>	<b>11,540.54</b>

Asiento por los intereses devengados del tercer mes

11

Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
<b>Depreciación de Eq. Industrial</b>		<b>8,333.34</b>
<b>Arrendamiento financiero</b>		
<b>Sumas iguales:</b>	<b>8,333.34</b>	<b>8,333.34</b>

Asiento por la depreciación del tercer mes.

12

Acreedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,696.70	
<b>Bancos</b>		<b>22,405.00</b>
<b>Sumas iguales:</b>	<b>22,405.00</b>	<b>22,405.00</b>

Asiento por el pago de la renta 4/36 y del Iva de los intereses

13

Gastos Financieros	11,311.34	
Intereses devengados		
<b>Intereses por devengar</b>		<b>11,311.34</b>
<b>Sumas iguales:</b>	<b>11,311.34</b>	<b>11,311.34</b>

Asiento por los intereses devengados del cuarto mes

----- 14 -----		
Gastos de operación	8,333 34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333 34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,333 34	8,333 34
=====		
Asiento por la depreciación del cuarto mes.		
----- 15 -----		
Acreedores diversos	20,708 30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,661 46	
Bancos		22,369 76
Sumas iguales:	22,369 76	22,369 76
=====		
Asiento por el pago de la renta 5/36 y del iva de los intereses		
----- 16 -----		
Gastos Financieros	11,076 42	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		11,076 42
Sumas iguales:	11,076 42	11,076 42
=====		
Asiento por los intereses devengados del quinto mes		
----- 17 -----		
Gastos de operación	8,333 34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333 34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,333 34	8,333 34
=====		
Asiento por la depreciación del quinto mes.		
----- 18 -----		
Acreedores diversos	20,708 30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,625 34	
Bancos		22,333 64
Sumas iguales:	22,333 64	22,333 64
=====		
Asiento por el pago de la renta 5/36 y del iva de los intereses		



----- 24 -----

Acreeedores diversos	20,708.30
Arrendadora Financiera Bancomer I.V.A. acreditable	1,550.37

Bancos

Sumas iguales:	<u>22,258.67</u>
	*****

Asiento por el pago de la renta 8/36 y del iva de los intereses

----- 25 -----

Gastos Financieros	10,335.82
Intereses devengados	

Intereses por devengar

Sumas iguales:	<u>10,335.82</u>
	*****

Asiento por los intereses devengados del octavo mes

----- 26 -----

Gastos de operación	8,333.34
Depreciación de Eq. Industrial	

Depreciación de Eq. Industrial  
Arrendamiento financiero

Sumas iguales:	<u>8,333.34</u>
	*****

Asiento por la depreciación del octavo mes.

## ESQUEMAS DE MAYOR

BANCOS		EQUIPO INDUSTRIAL EN APRENDAMIENTO FINANCIERO		INTERESES POR DEVENGAR	
1,500,000 00	80,536 75 (2)	1) 500,000 00		1) 245,496 80	11,662 29 (5)
	22,506 64 (3)				11,764 14 (7)
	22,472 92 (6)				11,540 54 (10)
	22,439 38 (9)				11,311 34 (13)
	22,405 00 (12)				11,078 42 (16)
	22,369 78 (15)				10,835 62 (19)
	22,333 64 (18)				10,588 81 (22)
	22,296 62 (21)				10,335 62 (25)
	22,258 67 (24)				
1,500,000 00	260,021 38	500,000 00		245,496 80	89,434 96
1,239,978 62				156,063 82	
I.V.A. ACREDITABLE		GASTOS FINANCIEROS		ACREEDORES DIVERSOS	
2) 75,774 75		2) 5,000 00		3) 20,708 30	745,496 80
3) 1,797 34		5) 11,982 29		6) 20,708 30	
6) 1,764 62		7) 11,764 14		9) 20,708 30	
9) 1,731 08		10) 11,540 54		12) 20,708 30	
12) 1,696 70		13) 11,311 34		15) 20,708 30	
15) 1,661 46		16) 11,076 42		18) 20,708 30	
18) 1,625 34		19) 10,835 62		21) 20,708 30	
21) 1,589 32		22) 10,588 81		24) 20,708 30	
24) 1,550 37		25) 10,335 62			
89,189 96		94,434 96		165,666 40	745,496 80
					579,832 40
CAPITAL SOCIAL		GASTOS DE OPERACION		DEP.AGUS. DE EQ. INDUSTRIAL	
1,500,000 00 (2)		2) 165,000 00		4) 8,333 34	(4)
		4) 8,333 34		8) 8,333 34	(8)
		8) 8,333 34		11) 8,333 34	(11)
		11) 8,333 34		14) 8,333 34	(14)
		14) 8,333 34		17) 8,333 34	(17)
		17) 8,333 34		20) 8,333 34	(20)
		20) 8,333 34		23) 8,333 34	(23)
		23) 8,333 34		26) 8,333 34	(26)
		26) 8,333 34			
1,500,000 00		66,631 72			66,666 72

**PRESENTACION EN ESTADOS FINANCIEROS**

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**

**ESTADO DE POSICION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995**

	PARCIAL	TOTAL
<b>ACTIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
BANCOS		1,239,978.82
IVA ACREDITABLE		89,189.98
<b>FIJO</b>		
EQ. INDUSTRIAL		433,333.28
(ARREND. FINANCIERO)	500,000.00	
MENOS:		
DEP. ACUMULADA	<u>66,666.72</u>	
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
INTERESES POR DEVENGAR		<u>158,063.82</u>
<b>SUMA DE ACTIVOS</b>		<u>1,918,565.70</u> *****
<b>PASIVO</b>		
<b>LARGO PLAZO</b>		
ACREEDORES DIVERSOS		579,832.40
(ARRENDADORA BANCOMER)		
<b>TOTAL PASIVO:</b>		<u>579,832.40</u> *****
<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
CAPITAL SOCIAL	1,500,000.00	
PERDIDA DEL EJER. 95	<u>(181,266.70)</u>	
<b>SUMA CAPITAL CONTABLE</b>		<u>1,338,733.30</u>
<b>SUMA PASIVO + CAPITAL CONTABLE</b>		<u>1,918,565.70</u> *****



## PRESENTACION EN ESTADOS FINANCIEROS

CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.

ESTADO DE RESULTADOS  
DEL 1 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

VENTAS		0
MENOS:		
COSTO DE VENTAS		0
IGUAL:		
UTILIDAD BRUTA		0
MENOS:		
GASTOS DE OPERACIÓN		66831.72
HONORARIOS	185.00	
DEPRECIACION	<u>66,666.72</u>	
GASTOS FINANCIEROS		94434.96
INTERESES DEVENGADOS	89,434.98	
COMISION POR APERTURA	<u>5,000.00</u>	
		<u>(161,266.70)</u>
		*****:

## NOTA:

Ventas y Costo de Ventas en "Ceros" para destacar el efecto del arrendamiento financiero.

A continuación se presentan los asientos contables relativos al registro de los pagos efectuados durante el segundo año de vigencia.

----- 1 -----		
Acreedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,511.48	
Bancos		22,219.78
Sumas iguales:	22,219.78	22,219.78
Asiento por el pago de la renta 9/36 y del Iva de los intereses		

----- 2 -----		
Gastos Financieros	10,076.51	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		10,076.51
Sumas iguales:	10,076.51	10,076.51
Asiento por los intereses devengados del noveno mes		

----- 3 -----		
Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333.34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,333.34	8,333.34
Asiento por la depreciación del noveno mes.		

----- 4 -----		
Acreedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,471.61	
Bancos		22,179.91
Sumas iguales:	22,179.91	22,179.91
Asiento por el pago de la renta 10/36 y del Iva de los intereses		

----- 5 -----		
Gastos Financieros	11,076.42	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		11,076.42
Sumas iguales:	11,076.42	11,076.42
		-----
Asiento por los intereses devengados del décimo mes		

----- 6 -----		
Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333.34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,333.34	8,333.34
		-----
Asiento por la depreciación del décimo mes.		

----- 7 -----		
Acreditores diversos	20,706.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,430.74	
Bancos		22,139.04
Sumas iguales:	22,139.04	22,139.04
		-----
Asiento por el pago de la renta 11/36 y del Iva de los intereses		

----- 8 -----		
Gastos Financieros	9,538.27	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		9,538.27
Sumas iguales:	9,538.27	9,538.27
		-----
Asiento por los intereses devengados del décimo primer mes		

----- 9 -----		
Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333.34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	<u>8,333.34</u>	<u>8,333.34</u>
Asiento por la depreciación del décimo primer mes.		

----- 10 -----		
Acresedores diversos	20,708.30	
Arendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,388.85	
Bancos		22,097.15
Sumas iguales:	<u>22,097.15</u>	<u>22,097.15</u>
Asiento por el pago de la renta 12/36 y del IVA de los intereses		

----- 11 -----		
Gastos Financieros	9,259.02	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		9,259.02
Sumas iguales:	<u>9,259.02</u>	<u>9,259.02</u>
Asiento por los intereses devengados del décimo segundo mes		

----- 12 -----		
Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333.34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	<u>8,333.34</u>	<u>8,333.34</u>
Asiento por la depreciación del décimo segundo mes.		

<hr/>		
13		
Acreedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,345.92	
Bancos		<u>22,054.22</u>
Sumas iguales:	<u>22,054.22</u>	<u>22,054.22</u>
Asiento por el pago de la renta 13/36 y del Iva de los intereses		

<hr/>		
14		
Gastos Financieros	8,972.79	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		<u>8,972.79</u>
Sumas iguales:	<u>8,972.79</u>	<u>8,972.79</u>
Asiento por los intereses devengados del décimo tercer mes		

<hr/>		
15		
Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		<u>8,333.34</u>
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	<u>8,333.34</u>	<u>8,333.34</u>
Asiento por la depreciación del décimo tercer mes.		

<hr/>		
16		
Acreedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,301.91	
Bancos		<u>22,010.21</u>
Sumas iguales:	<u>22,010.21</u>	<u>22,010.21</u>
Asiento por el pago de la renta 14/36 y del Iva de los intereses		

----- 17 -----		
Gastos Financieros	8,679.40	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		8,679.40
Sumas iguales:	8,679.40	8,679.40
Asiento por los intereses devengados del décimo cuarto mes		

----- 18 -----		
Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333.34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,333.34	8,333.34
Asiento por la depreciación del décimo cuarto mes.		

----- 19 -----		
Acreedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,256.80	
Bancos		21,965.10
Sumas iguales:	21,965.10	21,965.10
Asiento por el pago de la renta 15/36 y del Iva de los intereses		

----- 20 -----		
Gastos Financieros	8,378.68	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		8,378.68
Sumas iguales:	8,378.68	8,378.68
Asiento por los intereses devengados del décimo quinto mes		

<b>21</b>	
Gastos de operación	8,333.34
Depreciación de Eq. Industrial	
Depreciación de Eq. Industrial	8,333.34
Arrendamiento financiero	
Sumas iguales:	<u>8,333.34</u> <u>8,333.34</u>
Asiento por la depreciación del décimo quinto mes.	

<b>22</b>	
Acreedores diversos	20,708.30
Arrendadora Financiera Bancomer	
I.V.A. acreditable	1,210.57
Bancos	<u>21,918.87</u>
Sumas iguales:	<u>21,918.87</u> <u>21,918.87</u>
Asiento por el pago de la renta 16/36 y del Iva de los intereses	

<b>23</b>	
Gastos Financieros	8,070.44
Intereses devengados	
Intereses por devengar	<u>8,070.44</u>
Sumas iguales:	<u>8,070.44</u> <u>8,070.44</u>
Asiento por los intereses devengados del décimo sexto mes	

<b>24</b>	
Gastos de operación	8,333.34
Depreciación de Eq. Industrial	
Depreciación de Eq. Industrial	8,333.34
Arrendamiento financiero	
Sumas iguales:	<u>8,333.34</u> <u>8,333.34</u>
Asiento por la depreciación del décimo sexto mes.	

----- 25 -----		
Acreedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,163.17	
Bancos		21,871.47
Sumas iguales:	21,871.47	21,871.47

Asiento por el pago de la renta 17/36 y del Iva de los intereses

----- 26 -----		
Gastos Financieros	7,754.49	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		7,754.49
Sumas iguales:	7,754.49	7,754.49

Asiento por los intereses devengados del décimo séptimo mes

----- 27 -----		
Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333.34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,333.34	8,333.34

Asiento por la depreciación del décimo séptimo mes.

----- 28 -----		
Acreedores diversos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,114.60	
Bancos		21,822.90
Sumas iguales:	21,822.90	21,822.90

Asiento por el pago de la renta 18/36 y del Iva de los intereses



----- 29 -----		
Gastos Financieros	7,430.65	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		7,430.65
Sumas iguales:	7,430.65	7,430.65
Asiento por los intereses devengados del décimo octavo mes		

----- 30 -----		
Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333.34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,333.34	8,333.34
Asiento por la depreciación del décimo octavo mes.		

----- 31 -----		
Acresedores directos	20,708.30	
Arrendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,064.81	
Bancos		21,773.11
Sumas iguales:	21,773.11	21,773.11
Asiento por el pago de la renta 19/35 y del Iva de los intereses		

----- 32 -----		
Gastos Financieros	7,098.71	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		7,098.71
Sumas iguales:	7,098.71	7,098.71
Asiento por los intereses devengados del décimo noveno mes		

----- 33 -----

Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333.34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,333.34	8,333.34

Asiento por la depreciación del décimo noveno mes.

----- 34 -----

Acreedores diversos	20,708.30	
Arendadora Financiera Bancomer		
I.V.A. acreditable	1,013.77	
Bancos		21,722.07
Sumas iguales:	21,722.07	21,722.07

Asiento por el pago de la renta 20/36 y del Iva de los intereses

----- 35 -----

Gastos Financieros	6,758.47	
Intereses devengados		
Intereses por devengar		6,758.47
Sumas iguales:	6,758.47	6,758.47

Asiento por los intereses devengados del vigésimo mes

----- 36 -----

Gastos de operación	8,333.34	
Depreciación de Eq. Industrial		
Depreciación de Eq. Industrial		8,333.34
Arrendamiento financiero		
Sumas iguales:	8,333.34	8,333.34

Asiento por la depreciación del vigésimo mes.

## ESQUEMAS DE MAYOR

EJERCICIO 1986

BANCOS		GRUPO INDUSTRIAL SA		INTERESES POR DEVENGAR	
8	1,236,976.62	8	500,000.00	8.1	196,083.82
	22,219.78 (1)				10,076.51 (2)
	22,179.01 (4)				9,810.71 (5)
	22,139.04 (7)				9,338.27 (8)
	22,097.15 (10)				9,299.02 (11)
	22,054.22 (13)				8,972.70 (14)
	22,010.21 (16)				8,679.40 (17)
	21,965.10 (19)				8,378.88 (20)
	21,918.87 (22)				8,070.44 (23)
	21,871.47 (25)				7,754.49 (26)
	21,822.90 (28)				7,430.85 (29)
	21,773.11 (31)				7,099.71 (32)
	21,722.07 (34)				6,756.47 (35)
			500,000.00		156,083.82
	1,236,976.62				101,826.14
	976,204.79				54,236.98
LVA ACREDITABLE		GASTOS FINANCIEROS		ACREEDORES DIVERSOS	
5.1	86,180.08	2)	10,076.51	1)	20,708.30
1)	1,511.48	5)	9,810.71	4)	20,708.30
4)	1,471.61	8)	9,338.27	7)	20,708.30
7)	1,430.74	11)	9,299.02	10)	20,708.30
10)	1,389.85	14)	8,972.70	13)	20,708.30
13)	1,346.92	17)	8,679.40	16)	20,708.30
16)	1,301.91	20)	8,378.88	19)	20,708.30
19)	1,256.80	23)	8,070.44	22)	20,708.30
22)	1,210.57	26)	7,754.49	25)	20,708.30
25)	1,163.17	29)	7,430.85	28)	20,708.30
28)	1,114.90	32)	7,099.71	31)	20,708.30
31)	1,064.81	35)	6,756.47	34)	20,708.30
34)	1,013.77				
	104,464.21		101,826.14		246,469.80
					576,832.40
					301,392.80
CAPITAL SOCIAL		GASTOS DE OPERACION		DEFICIAS DE GRUPO INDUSTRIAL	
	1,500,000.00 (2)	3)	8,333.34		86,888.72 (5.1)
		6)	8,333.34		8,333.34 (3)
		9)	8,333.34		8,333.34 (6)
		12)	8,333.34		8,333.34 (9)
		15)	8,333.34		8,333.34 (12)
		18)	8,333.34		8,333.34 (15)
		21)	8,333.34		8,333.34 (18)
		24)	8,333.34		8,333.34 (21)
		27)	8,333.34		8,333.34 (24)
		30)	8,333.34		8,333.34 (27)
		33)	8,333.34		8,333.34 (30)
		36)	8,333.34		8,333.34 (33)
					8333.34 (36)
	1,500,000.00		100,000.08		166,666.80



## CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.

ESTADO DE POSICION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

	PARCIAL	TOTAL
<b>ACTIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
BANCOS		976,204.79
IVA ACREDITABLE		104,484.21
<b>FIJO</b>		
EQ. INDUSTRIAL (ARREND FINANCIERO)	500,000.00	333,333.28
MENOS:		
DEP. ACUMULADA	<u>166,666.72</u>	
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
INTERESES POR DEVENGAR		<u>54,235.88</u>
<b>SUMA DE ACTIVOS</b>		<u>1,488,237.86</u> *****
<b>PASIVO</b>		
<b>LARGO PLAZO</b>		
ACREEDORES DIVERSOS (ARRENDADORA BANCOMER)		331,332.80
<b>TOTAL PASIVO:</b>		<u>331,332.80</u> *****
<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
CAPITAL SOCIAL	1,500,000.00	
PERDIDA DEL EJER. 95	(161,286.70)	
PERDIDA DEL EJER. 96	<u>(201,628.22)</u>	
<b>SUMA CAPITAL CONTABLE</b>		<u>1,136,905.08</u>
<b>SUMA PASIVO + CAPITAL CONTABLE</b>		<u>1,488,237.88</u> *****

## CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.

ESTADO DE RESULTADOS  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1986

VENTAS		0
MENOS:		
COSTO DE VENTAS		0
IGUAL:		
UTILIDAD BRUTA		0
MENOS:		
GASTOS DE OPERACIÓN		100000.08
DEPRECIACION	100,000.08	
	-----	
GASTOS FINANCIEROS		101828.14
INTERESES DEVENGADOS	101,828.14	
	0.00	
	-----	
		(201,828.22)
		*****

**NOTA:**

Ventas y Costo de Ventas en "Ceros" para destacar el efecto del arrendamiento financiero.

## PRESENTACION EN ESTADOS FINANCIEROS

CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.

ESTADO DE POSICION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

	PARCIAL	TOTAL
<b>ACTIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
BANCOS		1,239,978.62
IVA ACREDITABLE		89,189.98
CLIENTES		506,437.00
FIJO		
EQ. INDUSTRIAL		433,333.28
(ARREND. FINANCIERO)	500,000.00	
MENOS:		
DEP. ACUMULADA	<u>66,666.72</u>	
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
INTERESES POR DEVENGAR		156,063.82
<b>SUMA DE ACTIVOS</b>		<u>2,425,002.70</u> *****
<b>PASIVO</b>		
<b>LARGO PLAZO</b>		
ACREEDORES DIVERSOS		579,832.40
(ARRENDADORA BANCOMER)		
IVA CAUSADO		0.00
<b>TOTAL PASIVO:</b>		<u>579,832.40</u> *****
<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
CAPITAL SOCIAL	1,500,000.00	
UTILIDAD DEL EJER. 95	<u>345,170.30</u>	
<b>SUMA CAPITAL CONTABLE</b>		<u>1,845,170.30</u>
<b>SUMA PASIVO + CAPITAL CONTABLE</b>		<u>2,425,002.70</u> *****

NOTA: Estados Financieros con Utilidad.

## CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.

ESTADO DE RESULTADOS  
DEL 1 DE ABRIL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

VENTAS		506,437.00
MENOS:		
COSTO DE VENTAS		0.00
IGUAL:		
UTILIDAD BRUTA		506,437.00
MENOS:		
GASTOS DE OPERACIÓN		66,831.72
HONORARIOS	165.00	
DEPRECIACION	<u>66,666.72</u>	
GASTOS FINANCIEROS		94,434.98
INTERESES DEVENGADOS	89,434.98	
COMISION POR APERTURA	<u>5,000.00</u>	
		<u>345,170.30</u>
		*****

**NOTA:** Estado de Resultados con ventas, para obtener utilidad.



**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**  
**ESTADO DE POSICION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996**

	PARCIAL	TOTAL
<b>ACTIVO</b>		
<b>CIRCULANTE</b>		
BANCOS		976,204.79
RVA ACREDITABLE		104,484.21
CLIENTES		1,012,873.92
FLUO		
EQ. INDUSTRIAL (ARREND FINANCIERO)	500,000.00	333,333.28
MENOS: DEP. ACUMULADA	<u>166,666.72</u>	
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
INTERESES POR DEVENGAR		54,235.68
<b>SUMA DE ACTIVOS</b>		<u>2,481,111.88</u> *****
<b>PASIVO</b>		
<b>LARGO PLAZO</b>		
ACREEDORES DIVERSOS (ARRENDADORA BANCOMER)		331,332.80
<b>TOTAL PASIVO:</b>		<u>331,332.80</u> *****
<b>CAPITAL CONTABLE</b>		
CAPITAL SOCIAL	1,500,000.00	
UTILIDAD DEL EJER. 95	345,170.30	
UTILIDAD DEL EJER. 96	304,608.78	
<b>SUMA CAPITAL CONTABLE</b>		2,149,779.08
<b>SUMA PASIVO + CAPITAL CONTABLE</b>		<u>2,481,111.88</u> *****

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1966**

VENTAS		506,437.00
MENOS:		
COSTO DE VENTAS		0.00
IGUAL:		
UTILIDAD BRUTA		506,437.00
MENOS:		
GASTOS DE OPERACIÓN		100,000.08
DEPRECIACION	100,000.08	
GASTOS FINANCIEROS		101,828.14
INTERESES DEVENGADOS	101,828.14	
	0.00	
		304,608.78

EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS

A continuación se elaborará una conciliación entre el resultado Contable y Fiscal, para determinar los efectos fiscales de nuestro ejemplo:

**Ejemplo A con pérdida**

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.  
CONCILIACION CONTABLE Y FISCAL  
IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

	1996	1995
UTILIDAD (PERDIDA CONTABLE)	(201,628 22)	(161,266 30)
MAS:		
<u>Deducciones contables no fiscales:</u>		
Ganancia inflacionaria	9,660 13	40,718 22
Intereses devengados a cargo	98,161 35	99,511 49
Depreciaciones contables	100,000 00	68,666 66
SUMA:	205,021 48	208,896 37
MENOS		
<u>Deducciones fiscales no contables</u>		
Intereses Deducibles	27,639 96	11,423 10
Depreciación Fiscal	141,695 51	73,119 27
SUMA:	169,335 47	84,542 37
PERDIDA FISCAL	(166,142 21)	(38,912 30)
	=====	=====

Como podemos observar el monto de las pérdidas contables están representadas exclusivamente por los efectos del contrato (intereses y depreciaciones), para efectos fiscales estas pérdidas no son deducibles y por lo tanto forman parte "de las deducciones contables no fiscales" lo que se deducirá es la depreciación actualizada y la parte de los intereses pagados disminuidos por el componente inflacionario, como se muestra en la Conciliación Contable y Fiscal.

A continuación se elaborará una conciliación entre el resultado Contable y Fiscal, utilizando la opción de la regla 118 (Anexo 21 y anexo 26) de la Resolución Miscelánea para la determinación de los intereses acumulables y deducibles

**Ejemplo B con pérdida**

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.  
CONCILIACION CONTABLE Y FISCAL  
IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

	1996	1995
UTILIDAD (PERDIDA CONTABLE)	(201,826.22)	(161,266.30)
MAS:		
<u>Deducciones contables no fiscales</u>		
Ganancia inflacionaria	0.00	0.00
Intereses devengados a cargo	98,161.35	99,511.49
Depreciaciones contables	100,000.00	66,666.66
SUMA:	198,161.35	166,178.15
MENOS:		
<u>Deducciones fiscales no contables</u>		
Intereses Deducibles	28,126.08	40,794.31
Depreciación Fiscal	141,895.51	73,119.27
SUMA:	169,821.59	113,913.58
PERDIDA FISCAL	(173,488.46)	(109,001.73)

A continuación se elaborará una conciliación entre el resultado Contable y Fiscal, para determinar los efectos fiscales de nuestro ejemplo:

**Ejemplo A con utilidad**

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.  
CONCILIACION CONTABLE Y FISCAL  
IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

	1996	1995
UTILIDAD (PERDIDA CONTABLE)	304,606.78	345,170.30
MAS:		
<u>Deducciones contables no fiscales:</u>		
Ganancia inflacionaria	6,860.13	40,718.22
Intereses devengados a cargo	98,161.35	99,511.49
Depreciaciones contables	100,000.00	66,666.66
SUMA:	205,021.48	206,896.37
MENOS:		
<u>Deducciones fiscales no contables</u>		
Intereses Deducibles	27,639.96	11,423.10
Depreciación Fiscal	141,695.51	73,119.27
SUMA:	169,335.47	84,542.37
UTILIDAD FISCAL	340,294.79	467,524.30
	34%	34%
I.S.R.	115,700.23	158,956.26

A continuación se elaborará una conciliación entre el resultado Contable y Fiscal, utilizando la opción de la regla 118 (Anexo 21 y anexo 26) de la Resolución Miscelánea para la determinación de los intereses acumulables y deducibles

**Ejemplo A con utilidad**

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.  
CONCILIACION CONTABLE Y FISCAL  
IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

	1996	1995
<b>UTILIDAD (PERDIDA CONTABLE)</b>	<b>304,608.78</b>	<b>345,170.30</b>
<b>MAS:</b>		
<u>Deducciones contables no fiscales:</u>		
Ganancia inflacionaria	0.00	0.00
Intereses devengados a cargo	98,161.35	99,511.49
Depreciaciones contables	100,000.00	66,666.66
<b>SUMA:</b>	<b>198,161.35</b>	<b>166,178.15</b>
<b>MENOS:</b>		
<u>Deducciones fiscales no contables</u>		
Intereses Deducibles	32,007.18	40,794.31
Depreciación Fiscal	141,695.51	73,119.27
<b>SUMA:</b>	<b>173,702.67</b>	<b>113,913.58</b>
<b>UTILIDAD FISCAL</b>	<b>329,067.46</b>	<b>397,434.87</b>
	<b>34%</b>	<b>34%</b>
<b>I.S.R.</b>	<b>111,882.94</b>	<b>135,127.66</b>

## CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.

Opción Regla 118 (Anexo 21) de la Resolución Miscelánea para 1995

## DETERMINACION DE LOS INTERESES DEDUCIBLES

MES	INTERESES A CARGO	DEDUCIBLE DE LOS INTERESES DEVENGADOS A CARGO	INTERES DEDUCIBLE
1995			
ENERO	0.00	0.3188	0.00
FEBRERO	0.00	0.3188	0.00
MARZO	0.00	0.3188	0.00
ABRIL	11,982.29	0.2047	2,452.77
MAYO	11,764.14	0.2047	2,408.12
JUNIO	11,540.54	0.2047	2,362.35
JULIO	11,311.34	0.5538	6,264.22
AGOSTO	11,076.42	0.5538	6,134.12
SEPTIEMBRE	10,835.62	0.5538	6,000.77
OCTUBRE	10,588.81	0.4894	5,182.16
NOVIEMBRE	10,335.82	0.4894	5,058.35
DICIEMBRE	10,078.51	0.4894	4,931.44
	<u>99,511.49</u>		<u>40,794.31</u>
	*****		*****

## DETERMINACION DE LOS INTERESES DEDUCIBLES

MES	INTERESES A CARGO	DEDUCIBLE DE LOS INTERESES DEVENGADOS A CARGO	INTERES DEDUCIBLE
1996			
ENERO	9,810.71	0.8116	0.00
FEBRERO	9,538.27	0.8116	0.00
MARZO	9,259.02	0.8116	0.00
ABRIL	8,972.79	0.8118	7,284.11
MAYO	8,679.40	0.8118	7,045.94
JUNIO	8,378.68	0.8118	6,801.81
JULIO	8,070.44	0.5538	4,469.41
AGOSTO	7,754.49	0.5538	4,294.44
SEPTIEMBRE	7,430.65	0.5538	4,115.09
OCTUBRE	7,098.71	0.4894	3,474.11
NOVIEMBRE	6,758.47	0.4894	3,307.60
DICIEMBRE	6,409.72	0.4894	3,136.92
	<u>98,161.35</u>		<u>43,929.42</u>
	*****		*****

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**  
**IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Cálculo del componente inflacionario de la deuda y determinación del interés deducible o ganancia inflacionaria.

MES	DEUDA	FACTOR DE AJUSTE	COMPONENTE INFLACIONARIO	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	INTERÉS DEDUCIBLE	GANANCIA INFLACIONARIA
ABR 95	500,000.00	0.0796	39,824.13	11,982.29	0.00	27,841.84
MAY 95	491,273.99	0.0418	20,541.25	11,764.14	0.00	8,777.11
JUN 95	482,329.83	0.0187	8,056.42	11,540.54	3,484.12	0.00
JUL 95	473,162.07	0.0204	9,645.89	11,311.34	1,665.45	0.00
AGT 95	463,765.12	0.0166	7,692.50	11,076.42	3,383.92	0.00
SEP 95	454,133.24	0.0207	9,393.86	10,835.62	1,441.76	0.00
OCT 95	444,260.56	0.0206	9,140.98	10,588.81	1,447.83	0.00
NOV 95	434,141.07	0.0247	10,705.19	10,335.82	0.00	369.37
DIC 95	423,768.59	0.0326	13,806.42	10,076.51	0.00	3,729.91
<b>TOTAL 95</b>	<b>4,166,834.47</b>		<b>126,806.61</b>	<b>99,511.49</b>	<b>11,423.10</b>	<b>40,718.22</b>
ENE 96	413,136.79	0.0359	14,852.02	9,810.71	0.00	5,041.31
FEB 96	402,239.21	0.0233	9,388.12	9,538.27	150.15	0.00
MAR 96	391,069.18	0.0220	8,608.93	9,259.02	650.09	0.00
ABR 96	379,619.90	0.0284	10,791.61	8,972.79	0.00	1,818.82
MAY 96	367,884.39	0.0182	6,705.64	8,679.40	1,973.76	0.00
JUN 96	355,855.49	0.0183	5,794.60	8,378.68	2,564.08	0.00
JUL 96	343,525.87	0.0142	4,883.35	8,070.44	3,187.09	0.00
AGT 96	330,688.01	0.0140	2,150.03	7,754.49	7,539.48	0.00
SEP 96	317,934.21	0.0138	4,396.29	7,430.65	3,034.36	0.00
OCT 96	304,858.55	0.0136	4,153.62	7,098.71	2,945.09	0.00
NOV 96	291,048.86	0.0135	3,914.70	6,758.47	2,843.77	0.00
DIC 96	277,097.13	0.0133	3,677.60	6,409.72	2,732.12	0.00
<b>TOTAL 96</b>	<b>4,174,953.69</b>		<b>77,381.52</b>	<b>98,161.35</b>	<b>27,639.96</b>	<b>6,660.13</b>
<b>GRAN TOTAL</b>	<b>8,341,788.16</b>		<b>206,188.13</b>	<b>197,672.84</b>	<b>39,063.06</b>	<b>47,578.35</b>



## CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.

DETERMINACION DE FACTORES DE AJUSTE  
MENSUAL (Artículo 7 fr. I inciso a ) de la L.I.S.R.

MES Y AÑO	I. N. P. C. RECIENTE	ANTIGUO	FACTOR DE AJUSTE
<b>1995</b>			
ABR	127.6900	118.2700	0.0796
MAY	133.0290	127.6900	0.0418
JUN	137.2510	133.0290	0.0317
JUL	140.0490	137.2510	0.0204
AGT	142.3720	140.0490	0.0166
SEP	145.3170	142.3720	0.0207
OCT	148.3070	145.3170	0.0206
NOV	151.9640	148.3070	0.0247
DIC	156.9150	151.9640	0.0326
<b>1996</b>			
ENE	182.5560	156.9150	0.0359
FEB	166.3500	182.5560	0.0233
MAR	170.0120	166.3500	0.0220
ABR	174.8450	170.0120	0.0284
MAY	178.0320	174.8450	0.0182
JUN	180.9310	178.0320	0.0163
JUL	183.5030	180.9310	0.0142
AGT	186.0760	183.5030	0.0140
SEP	188.6490	186.0760	0.0138
OCT	191.2210	188.6490	0.0136
NOV	193.7930	191.2210	0.0135
DIC	196.3650	193.7930	0.0133

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**  
**CALCULO DE LA DEPRECIACION FISCAL DEL EJERCICIO**

AÑO	MONTO ORIGINAL	DEPRECIACION HISTORICA	FACTOR DE ACTUALIZACION	DEPRECIACION FISCAL
		20%		
1995	500,000.00	66,666.67	1.0968	73,119.27 141,695.51
1996	500,000.00	100,000.00	1.4170	
1997	500,000.00	100,000.00		
1998	500,000.00	100,000.00		
1999	500,000.00	100,000.00		
2000	500,000.00	100,000.00		
<b>TOTALES</b>		<b>566,666.67</b>		<b>214,814.79</b>

**DETERMINACION DE FACTORES DE ACTUALIZACION**  
**(Art. 41 y 7 fr. II de la L.I.S.R.)**

AÑO	I. N. P. C. RECIENTE	C. ANTIGUO	FACTOR DE AJUSTE
1995	140.0490	127.6900	1.0968
1996	160.9310	127.6900	1.4170
1997			
1998			
1999			
2000			

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**  
**DETERMINACION DEL SALDO**  
**PROMEDIO DE LA DEUDA**  
**EJERCICIO 1995**

DIAS	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO
1	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
2	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
3	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
4	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
5	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
6	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
7	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
8	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
9	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
10	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
11	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
12	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
13	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
14	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
15	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
16	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
17	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
18	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
19	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
20	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
21	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
22	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
23	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
24	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
25	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
26	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
27	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
28	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
29	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
30	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
31	500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12
<hr/>					
15,000,000.00	15,229,493.68	14,469,894.90	14,666,024.17	14,376,718.70	
30.00	31.00	30.00	31.00	31.00	
<hr/>					
500,000.00	491,273.99	482,329.83	473,162.07	463,765.12	
<hr/>					

CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.  
 DETERMINACION DEL SALDO  
 PROMEDIO DE LA DEUDA  
 EJERCICIO 1995

DIAS	SEP	OCT	NOV	DIC
1	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
2	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
3	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
4	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
5	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
6	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
7	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
8	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
9	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
10	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
11	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
12	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
13	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
14	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
15	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
16	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
17	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
18	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
19	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
20	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
21	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
22	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
23	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
24	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
25	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
26	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
27	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
28	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
29	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
30	454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59
31		444,260.56		423,768.59
<hr/>				
13,623,997.20	13,772,077.36	13,024,232.10	13,136,826.29	
30.00	31.00	30.00	31.00	
<hr/>				
454,133.24	444,260.56	434,141.07	423,768.59	
<hr/>				

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.  
DETERMINACION DEL SALDO  
PROMEDIO DE LA DEUDA  
EJERCICIO 1966**

<b>DIAS</b>	<b>ENERO</b>	<b>FEBRERO</b>	<b>MARZO</b>	<b>ABRIL</b>	<b>MAYO</b>	<b>JUNIO</b>
1	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
2	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
3	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
4	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
5	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
6	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
7	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
8	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
9	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
10	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
11	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
12	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
13	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
14	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
15	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
16	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
17	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
18	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
19	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
20	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
21	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
22	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
23	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
24	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
25	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
26	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
27	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
28	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
29	413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
30	413,136 79		391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49
31	413,136 79		391,069 18		367,884 39	
<hr/>						
12,807,240 49	11,664,937 09	12,123,144 58	11,388,597 00	11,404,418 09	10,675,664 70	
31 00	29 00	31 00	30 00	31 00	30 00	
<hr/>						
413,136 79	402,239 21	391,069 18	379,619 90	367,884 39	355,855 49	
<hr/>						

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**  
**DETERMINACION DEL SALDO**  
**PROMEDIO DE LA DEUDA**  
**EJERCICIO 1998**

DIAS	JULIO	AGOSTO	SEP	OCT	NOV	DIC
1	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
2	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
3	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
4	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
5	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
6	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
7	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
8	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
9	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
10	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
11	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
12	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
13	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
14	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
15	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
16	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
17	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
18	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
19	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
20	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
21	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
22	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
23	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
24	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
25	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
26	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
27	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
28	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
29	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
30	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
31	343,525 87	330,884 01		304,656 55		277,097 13
<hr/>						
	10,649,301 97	10,257,404 31	9,538,026 30	9,444,353 05	8,731,408 80	8,590,011 03
	31 00	31 00	30 00	31 00	30 00	31 00
<hr/>						
	343,525 87	330,884 01	317,934 21	304,656 55	291,046 96	277,097 13
<hr/>						

## CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.

## DETERMINACION DEL IMPUESTO AL ACTIVO

EJERCICIOS	1996	1995
PROMEDIO DE ACTIVOS FINANCIEROS	0.00	0.00
PROMEDIO DE ACTIVOS FIJOS, GASTOS Y CARGOS DIFERIDOS	543,166.06	500,878.69
PROMEDIO DE TERRENOS	0.00	0.00
PROMEDIO DE INVENTARIOS	0.00	0.00
VALOR DEL ACTIVO	543,166.06	500,878.69
MENOS:		
VALOR PROMEDIO DE LAS DEUDAS	0.00	0.00
<b>BASE DEL IMPUESTO:</b>	<b>543,166.06</b>	<b>500,878.69</b>
<b>IMPUESTO AL ACTIVO 1.8%</b>	<b>9,778.99</b>	<b>9,015.82</b>
	=====	=====

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**  
**IMPUESTO AL ACTIVO**  
**CALCULO DE LA BASE DEL 2% DEL IMPUESTO AL ACTIVO**

AÑO	MONTO ORIGINAL INVERSION	DEPRECIACION ACUMULADA AL AÑO	SALDO POR DEDUCIR	FACTOR DE ACTUALIZ.	SALDO ACTUALIZ.	80% DE LA DEPRECIAC. FISCAL	BASE DEL IMPUESTO	IMPUESTO AL ACTIVO 1.8%
1995	500,000 00	66,666 72	433,333 28	1 0968	475,275 22	36,559 84	438,715 58	7,896 88
1996	500,000 00	166,666 80	333,333 20	1 4371	479,032 38	70,847 76	408,184 81	7,347 32
1997	500,000 00	266,666 75	233,333 25					
1998	500,000 00							
1999	500,000 00							
2000	500,000 00							

**DETERMINACION DE FACTORES DE ACTUALIZACION**  
 (Art. 3 de la Ley del Impuesto al Activo.)

AÑO	I. N. RECIENTE	P. C. ANTIGUO	FACTOR DE ACTUALIZ.
1995	140 0490	127 6900	1 0968
1996	183 5030	127 6900	1 4371
1997			
1998			
1999			
2000			



**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.  
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

Determinación del Impuesto por los intereses en los pagos mensuales:  
Artículo 12 de la L.I.V.A. y 25 del Reglamento.

MESES	Pago del Principal	Intereses Mensual	I.V.A. del Interés	Total Pago Mensual
Abr 95	8,726 01	11,982 29	1,797 34	22,505 64
May 95	8,944 16	11,764 14	1,764 62	22,472 92
Jun 95	9,167 76	11,540 54	1,731 08	22,439 38
Jul 95	9,396 96	11,311 34	1,696 70	22,405 00
Agt 95	9,631 88	11,076 42	1,661 46	22,369 76
Sep 95	9,872 68	10,835 62	1,625 34	22,333 64
Oct 95	10,119 49	10,588 81	1,588 32	22,296 62
Nov 95	10,372 48	10,335 82	1,550 37	22,258 67
Dic 95	10,631 79	10,076 51	1,511 48	22,219 78
<b>Suma:</b>	<b>86,863 21</b>	<b>99,511 49</b>	<b>14,926 71</b>	<b>201,301 41</b>
Ene 96	10,897 59	9,810 71	1,471 61	22,179 91
Feb 96	11,170 03	9,538 27	1,430 74	22,139 04
Mar 96	11,449 28	9,259 02	1,388 85	22,097 15
Abr 96	11,735 51	8,972 79	1,345 92	22,054 22
May 96	12,028 90	8,679 40	1,301 91	22,010 21
Jun 96	12,329 62	8,378 68	1,256 80	21,965 10
Jul 96	12,637 86	8,070 44	1,210 57	21,918 87
Agt 96	12,953 81	7,754 49	1,163 17	21,871 47
Sep 96	13,277 65	7,430 65	1,114 60	21,822 90
Oct 96	13,609 59	7,098 71	1,064 81	21,773 11
Nov 96	13,949 83	6,758 47	1,013 77	21,722 07
Dic 96	14,298 58	6,409 72	961 46	21,669 76
<b>Suma:</b>	<b>150,338 25</b>	<b>98,161 35</b>	<b>14,724 21</b>	<b>263,223 81</b>
<b>Gran Total</b>	<b>237,201 46</b>	<b>197,672 84</b>	<b>29,650 92</b>	<b>464,525 22</b>

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.**  
**IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

MESES	Pago del Principal	Intereses Mensual	I.V.A. del Interés	Total Pago Mensual
Ene 97	14,656 04	6,052.26	907.84	21,616.14
Feb 97	15,022 44	5,685.86	852.88	21,561.18
Mar 97	15,398 01	5,310.29	796.54	21,504.84
Abr 97	15,782 96	4,925.34	738.80	21,447.10
May 97	16,177 53	4,530.77	679.62	21,387.92
Jun 97	16,581 97	4,126.33	618.95	21,327.25
Jul 97	16,996 52	3,711.78	556.77	21,265.07
Agt 97	17,421 43	3,286.87	493.03	21,201.33
Sep 97	17,856 97	2,851.33	427.70	21,136.00
Oct 97	18,303 39	2,404.91	360.74	21,069.04
Nov 97	18,760 98	1,947.32	292.10	21,000.40
Dic 97	19,230 00	1,478.30	221.75	20,930.05
Suma:	202,188 24	46,311.36	6,946.72	255,446.32
Ene 98	19,710.75	997.55	149.63	20,857.93
Feb 98	20,203.52	504.78	75.72	20,784.02
Mar 98	20,708.30	0.00	0.00	20,708.30
Suma:	60,622.57	1,502.33	225.35	62,350.25
Gran Total	262,810.81	47,813.69	7,172.07	317,796.57
Total Contrato	500,000.00	245,498.80	36,822.99	782,321.79

**CONTROL INDUSTRIAL, S.A. DE C.V.****RESUMEN DEL IMPUESTO ACREDITABLE A PAGAR EN 1995.**

Concepto	Base	Tasa	Impuesto Acreditable
Valor de adquisición de la Maquinaria.	500,000 00	0 15	75,000.00
Comisión por apertura	5,000.00	0 15	750.00
Intereses	99,511 49	0 15	14,926.72
Ratificación del Contrato	165 00	0 15	24.75
Suma:	604,676 49		90,701.47

**RESUMEN DEL IMPUESTO ACREDITABLE A PAGAR EN LOS DEMAS AÑOS.**

Concepto	Base	Tasa	Impuesto Acreditable
Intereses 96	98181.31	15%	14724.2
Intereses 97	46311 37	15%	6946.71
Intereses 98	1502 33	15%	225.35
Suma:	145,975 01		21,896.26

# **CONCLUSIONES**

## CONCLUSIONES

Las empresas que buscan ser competitivas se caracterizan hoy en día, por la alta velocidad de los cambios tecnológicos y por ende la rápida depreciación de los activos fijos que manejan. Ante esta situación responde el surgimiento de instrumentos financieros flexibles que soportan con mayor precisión las estrategias empresariales de arrendamiento financiero, alternativa que permite entre otras ventajas: La adquisición de activo fijo sin generar problemas de liquidez para la adquisición de éstos, también permite la liberación de líneas de crédito bancarias para otros fines, actualización tecnológica de sus instalaciones para así lograr ser competitivas en productividad, calidad y servicio.

Hay que hacer mención que no solo existe la posibilidad de esta fuente de financiamiento sino que existen otras alternativas que fueron estudiadas en el presente trabajo, y que por ende la decisión final a la que se llegue al analizar este tipo de fuente de financiamiento dependerá de su estudio exhaustivo financiero y fiscal, así como las condiciones mismas del contrato, y su solvencia y liquidez de la empresa.

Por otra parte la escasez de recursos para realizar la adquisición de bienes de capital, hacen necesario que se posea una perspectiva y conocimiento amplio de las implicaciones contables, fiscales y financieras que ofrecen las alternativas de financiamiento al fin de obtener las que resulten más viables para la empresa.

El arrendamiento financiero es una fuente importante de financiamiento, que se ha convertido en una opción de gran utilidad y beneficio para las empresas que necesitan financiar sus proyectos de inversión. Entre algunas características generales, en virtud de la operación de este contrato se encuentran:

- a) No se afecta fuertemente el capital de trabajo, ya que no se hacen pagos importantes al inicio del contrato, de esta manera no se afecta la liquidez de la empresa.
- b) A través del arrendamiento financiero se tiene la posesión y futura propiedad del bien objeto del contrato.
- c) Permite la negociación de los bienes ante los proveedores de equipos.
- d) El tratamiento fiscal de este contrato reporta ventajas importantes, ya que se genera un diferimiento en el I.S.R. a través de la depreciación y de los intereses pagados.

- e) Es un instrumento que permite a las empresas propietarias de activos fijos resolver problemas de liquidez, a través del arrendamiento ficticio (Sale And Lease Back). Esta modalidad permite generar importantes beneficios fiscales por : diferimiento de impuestos y ser una fuente generadora de fondos adicionales en efectivo, para continuar o impulsar las operaciones de la empresa.

En materia impositiva en algunas empresas, una de las deducciones fiscales más significativas, es la depreciación de sus activos fijos

En el I.A. el arrendatario financiero debe considerar el valor del bien como un activo fijo, ya que para la arrendadora no puede formar parte de su activo ya que forma parte del Sistema Financiero Mexicano.

Para efectos del I.V.A. el arrendatario financiero causará dicho impuesto sobre el monto total del bien y por lo que corresponde al I.V.A. de los intereses estos se causarán en la fecha de su exigibilidad.

Para efecto del I.S.R. el arrendador debe considerar el valor del bien enajenado como un ingreso acumulable en el ejercicio, mientras que el arrendatario financiero debe considerar el valor del bien objeto del contrato ( MOI) como una deducción de inversiones. Por otra parte, los pagos por las opciones terminales deben considerarse como complemento del monto original de la inversión, excepto la relativa a la participación a la enajenación a un tercero, caso en el cual debe aplicarse el tratamiento otorgado a cualquier enajenación de activo fijo.

En relación a lo concerniente del pago de los intereses para fines de la L.I.S.R., estos juegan dentro del Componente Inflacionario debido a que los intereses devengados a cargo se deben de considerar como deudas a partir del mes siguiente a aquél en que se devengan y así mismo la deuda atribuible al valor del bien, debe considerarse en el cálculo de esta mecánica.

Consideramos que las disposiciones fiscales vigentes aplicables al arrendatario son adecuadas en lo general, sin embargo, existen algunas deficiencias de procedimiento en lo que se refiere a la actualización de cifras que establece el artículo 50 fracción II, de la L.I.S.R. , así mismo es conveniente que se establezca que esta disposición no es aplicable si se opta por deducir la inversión en los términos del artículo 51 (Deducción Inmediata) ya que el artículo

50 permite deducir el saldo por deducir, lo cual es contrario a lo dispuesto por el artículo 51 que menciona que dicho saldo no será deducible en ningún caso.

Por otra parte al realizar el presente trabajo nos encontramos que en la práctica suelen presentarse situaciones que al no estar previstas en la LISR llevan al contribuyente a incurrir en errores de interpretación. Dichas situaciones se presentan cuando el arrendatario decide terminar anticipadamente el contrato, también cuando se rescinde el contrato con entrega del bien objeto del mismo a la arrendadora y en el caso de dación de pago, siendo aplicables en nuestra opinión, los siguientes procedimientos

a) Terminar anticipadamente el contrato (por acuerdo de las partes)

El arrendatario al adquirir la propiedad del bien debe seguirlo depreciando, es decir, el hecho de que el contrato no llegue a su término no afecta el tratamiento fiscal del bien, ya que en la terminación anticipada del contrato el principal efecto está en los intereses que se dejan de cubrir.

b) Rescisión del contrato con entrega del bien a la arrendadora financiera

Ante el incumplimiento del arrendatario por falta de pago, la arrendadora podrá optar por rescindir el contrato, lo que trae como consecuencia la devolución, posesión y entrega inmediata del bien arrendado.

En virtud de lo anterior el arrendatario podrá hacer deducibles el total de pagos efectuados (con abono a capital) a la arrendadora, ya que debido a la rescisión éstos pagos se consideran como arrendamiento puro. Esta situación debe ajustarse si el arrendatario comenzó a deducir fiscalmente el bien objeto del contrato vía depreciación, este ajuste se realizará con el fin de evitar que el arrendatario efectúe dos deducciones (depreciación y rentas) derivadas de un mismo contrato.

c) Dación en pago.

El arrendatario entrega bienes distintos a los del contrato de arrendamiento financiero para pagar su adeudo, esta entrega puede ser por:

**Vía legal (adjudicación).**

**Acuerdo de las partes (convenio).**

No obstante que el arrendatario no está vendiendo los bienes, para efectos fiscales si los está enajenando. Lo anterior nos lleva a aplicar las disposiciones fiscales relativas a la enajenación de bienes.

Para cumplir con lo anterior, el arrendatario al transmitir la propiedad del bien objeto de la dación de pago, deberá expedirle una factura a la arrendadora, no obstante que no se lo está vendiendo.

Por otra parte, conforme a la LGOAAC, la arrendadora financiera al vencimiento del contrato anajena el bien objeto del mismo al arrendatario a un valor inferior al de mercado, si ésta fue la opción elegida por éste, sin embargo, en la práctica se presentan casos en donde dicha enajenación se efectúa a una persona distinta del arrendatario. Para evitar estas situaciones, consideramos conveniente que en dicha Ley se prohibiera expresamente que si el arrendatario ejerce como opción la venta del bien a un tercero, dicha operación se hiciera a valor de mercado y así evitar abusos por parte de los contribuyentes, en perjuicio del fisco federal.

En relación con nuestro ejemplo práctico pudimos observar que las repercusiones contables y fiscales del contrato de arrendamiento financiero para empresas con utilidades o pérdidas el efecto es diferente. Ya que en el ejemplo con pérdidas se observa que al contraer una deuda esta es demasiado elevada y al jugar para el componente inflacionario se observa que los intereses son menores que nuestra deuda y por lo tanto tenemos una ganancia inflacionaria que repercute para nuestros ingresos fiscales, pero que al mismo tiempo se ve minimizado por la depreciación fiscal del bien arrendado. Al realizar la comparación del ejercicio 95 con el del 96 nos percatamos que en ambos casos la pérdida aumenta, pero en el año del 96 aumenta más por que la ganancia inflacionaria disminuye y la depreciación fiscal aumenta.

Por otra parte observamos en ese mismo ejemplo que al determinar la conciliación contable y fiscal pero de acuerdo a los factores de acumulación y deducción de intereses (Opción regla 118 Anexo 21 de la Resolución Miscelánea), que al no jugar la deuda no obtenemos ganancia inflacionaria pero si un interés deducible y por lo tanto se observa que se obtiene más pérdida; en comparación con el ejemplo en donde si se tomo en consideración la deuda.



Ahora, al analizar el mismo ejemplo pero con utilidad contable nos encontramos que al jugar la deuda para el componente inflacionario, está repercute de igual manera como se explico anteriormente, con la diferencia de que en lugar de aumentar la utilidad la va disminuyendo.

Al realizar un comparativo entre los ejercicios del 95 y 96 observamos que en el 96 se ve más disminuida la utilidad que en el ejercicio 95, esto debido a que tenemos menos ganancia inflacionaria pero mayor depreciación fiscal.

Así mismo, al comparar el mismo ejemplo pero utilizando de igual manera los factores de acumulación y deducción de intereses, se observa que se ve aún más disminuida la utilidad fiscal.

Por lo que es recomendable que si una empresa con un margen de utilidad alto y quiera disminuir la misma, podría optar por el arrendamiento financiero. No así una empresa con alto margen de pérdida, ya que ésta se incrementaría aún más.

De lo anteriormente comentado proponemos que dependiendo de las características particulares de cada empresa se tienen que visualizar los siguientes factores que repercuten en el resultado fiscal como son los siguientes:

- a) Magnitud del resultado contable
- b) Tipo del bien ha arrendar.
- c) Fecha de pago de la renta.
- d) Tasa de interés
- e) Necesidades propias de cada empresa (Liquidez o Activos Obsoletos).
- f) Comparación del pago de impuestos conforme a Ley y facilidades fiscales.
- g) Estabilidad económica del País.

Hasta aquí serían las principales conclusiones que pudimos observar durante el desarrollo del presente trabajo.

**ANEXOS**

ARRENDADORA  
FINANCIERA

## ANEXO 1

SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO  
PERSONAS MORALES

## I. DATOS DE LA EMPRESA

RAZÓN SOCIAL				R F C	
DOMICILIO ACTUAL (CALLE, NO EXT/INT COLONIA)				C P	
DELEGACION O MUNICIPIO		ESTADO	TELÉFONO	FAX	FORMA PARTE DE UN GRUPO SI NO
QUE EMPRESAS LO FORMAN			FUNCIONARIO DE ENLACE		
PUESTO		GIRO DE LA EMPRESA		ANTIGÜEDAD (AÑOS Y MESES)	

## II. SITUACION ECONOMICA

VENTAS \$ (12 MESES)	ACTIVO TOTAL \$	PASIVO TOTAL \$	CAPITAL CONTABLE	UTILIDAD \$
----------------------	-----------------	-----------------	------------------	-------------

## III. REFERENCIAS BANCARIAS Y COMERCIALES

PROVEEDORES	
NOMBRE	TELÉFONO

## CUENTAS Y/O INVERSIONES EN BANCOS

INSTITUCION	TIPO DE CUENTA	Nº DE CUENTA/CONTRATO	SALDO PROMEDIO MENSUAL
-------------	----------------	-----------------------	------------------------

## DEUDOR SOLIDARIO Y AVALISTA

NOMBRE	NACIONALIDAD	EDAD	OCUPACION	R F C
DOMICILIO ACTUAL		ESTADO CIVIL:		AÑOS DE RESIDENCIA
DELEGACION O MUNICIPIO	ESTADO	TELÉFONO	REGIMEN CON YUGAL: SOCIEDAD CONYUGAL	SEPARACION DE BIENES
COMPANIA	PUESTO	ANTIGÜEDAD	SUELDO:	OTROS INGRESOS
ESPECIFIQUE:	EGRESOS (ALIMENTOS, DIVERSION, CREDITOS, ETC)			DEPENDIENTES ECONOMICOS
VALOR DEL BIEN EN GARANTIA	UBICACION	SUPERFICIE	CONSTRUCCION	PARENTESCO
DATOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD			RECIBE SU CORRESPONDENCIA EN ESTE DOMICILIO SI NO	
EN CASO DE RECIBIR CORRESPONDENCIA EN OTRO DOMICILIO, FAVOR DE ESPECIFICAR				

TARJETAS DE CREDITO			
OTORGANTE	Nº DE CUENTA	LIMITE DE CREDITO	SALDO ACTUAL Y PAGO MENSUAL

CUENTAS Y/O INVERSIONES EN BANCOS			
INSTITUCION	TIPO DE CUENTA	Nº DE CUENTA / CONTRATO	SALDO PROMEDIO MENSUAL

#### IV. DATOS DEL CREDITO Y CARACTERISTICAS DEL PRODUCTO ARRENDADO:

PRECIO DEL EQUIPO	ENGANCHE	MARCA	TIPO	MODELO
LUGAR DE PROCEDENCIA	NACIONAL		IMPORTADO	
POLIZA DE SEGURO	ANUAL		FINANCIADO	
OTROS	AGENTE			

#### V. NOMBRES Y FIRMAS:

SOLICITANTE	DEUDOR SÓLDARIO Y AVALISTA
RATIFICO	RECIBIO

TESTIMONIO DE QUE LA INFORMACION AQUI PRESENTADA ES FIDEDIGNA Y SIN OMISION NINGUNA, Y AUTORIZO QUE DE NO SER ASI, ARRENDADORA FINANCIERA CANCELE INMEDIATAMENTE EL TRAMITE DE ESTA SOLICITUD Y/O HAGA LAS INVESTIGACIONES CON EL UNICO OBJETO DE CORROBORARLAS.

#### VI. DOCUMENTACION REQUERIDA EN LA SOLICITUD:

PARA REALIZAR LA EVALUACION ES IMPORTANTE ANEXAR COPIA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS

- 1.- COPIA DEL ACTA CONSTITUTIVA Y ESCRITURA DE PODERES DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL R P P.
  - 2.- COPIA DEL COMPROBANTE DE DOMICILIO
  - 3.- COPIA DE LOS ULTIMOS ESTADOS DE CUENTA DE CHEQUES DE LA EMPRESA
  - 4.- COPIA DE IDENTIFICACION OFICIAL DEL REPRESENTANTE LEGAL
  - 5.- COPIA DEL R F C DE LA EMPRESA
  - 6.- ORIGINAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL ULTIMO CIERRE DEL EJERCICIO Y UN PARCIAL DE ANTOGÜEDAD NO MAYOR DE TRES MESES, EN PAPEL MEMBRETADO Y FIRMADOS POR EL CONTADOR Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
  - 7.- COPIA DE IDENTIFICACION OFICIAL DEL AVAL
  - 8.- COPIA DEL COMPROBANTE DE DOMICILIO DEL AVAL
  - 9.- COPIA DE LA ESCRITURA DEL INMUEBLE EN GARANTIA O COPIA RECIENTE DE LA BOLETA PREDIAL DEL AVAL
- EN CASO DE AVALAR UNA PERSONA MORAL SE DEBERA ANEXAR LOS PUNTOS MENCIONADOS DEL 1 AL 6

## ANEXO 2 AF-0000-00-00-000000-0000

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, ARRENDADORA FINANCIERA REFORMA, S.A. DE C.V., ORGANIZACIÓN AUXILIAR DEL CRÉDITO, REPRESENTADA POR: EL, \_\_\_\_\_ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ LA "ARRENDADORA"; POR UNA SEGUNDA PARTE, \_\_\_\_\_ REPRESENTADA POR SU APODERADO EL \_\_\_\_\_, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ LA "ARRENDATARIA", Y COMO OBLIGADO SOLIDARIO \_\_\_\_\_, POR SU PROPIO DERECHO, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

### DECLARACIONES

I.- Declara bajo protesta de decir verdad el representante de la ARRENDADORA. Que su representada en una sociedad mercantil constituida bajo la denominación Arrendadora Actibanco de Guadalajara, S.A. de C.V., de conformidad con las leyes de la República Mexicana, mediante escritura pública 51628, del 23 de diciembre de 1981, pasada ante la fe del licenciado Felipe Vázquez Aldana, notario 28 de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco; inscrita en el Registro Público de Comercio de dicha ciudad, bajo el número 38/39, del tomo 82, libro primero, autorizada para operar como arrendadora financiera, de acuerdo al oficio de autorización expedido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con el número 102-E-366-DGSV-11-b-c-9840-399/1291308, del 20 de Diciembre de 1983, que por escritura 76748, del 31 de Octubre de 1985, otorgada ante el licenciado Luis Felipe del Valle Pinedo Ortega, notario 20 de la Ciudad de México, Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de la misma entidad en el folio mercantil 91572, protocolizó el cambio de domicilio social, de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco a la Ciudad de México, Distrito Federal, se aumentó su capital social y se reformó totalmente su estatuto social, que por escritura 33749, del 14 de Enero de 1988, otorgada ante el licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, notario 140 de México, Distrito Federal, inscrita en el mismo Registro Público y folio mercantil que la anterior, se protocolizó el cambio de denominación a la de Arrendadora Financiera Reforma, S.A. de C.V., que por escritura 13451, del 4 de Octubre de 1990, otorga ante en el licenciado Antonio Velarde Violante, notario 184 de esta ciudad, inscrita en el mismo Registro y folio que las anteriores; se protocolizó su último aumento de capital social a \$10'000'000,000. Que su carácter de Representante de la Sociedad, lo acredita con la escritura 8,900, del 10 de Junio de 1994, otorgada ante el notario 119 de esta Ciudad, licenciado Arturo Pérez Negrete, pendiente de inscripción en Registro Público de Comercio de esta Ciudad, por lo reciente de su otorgamiento.

II.- Declara la representación de la ARRENDADORA bajo protesta de decir verdad. Que su representada es una sociedad legalmente constituida al amparo de las leyes mexicanas, según consta en la escritura núm. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_, otorgada ante el licenciado \_\_\_\_\_, notario número \_\_\_\_\_ del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, el folio mercantil número \_\_\_\_\_, domiciliada en \_\_\_\_\_, que representa en este acto a la ARRENDATARIA en su carácter de Apoderado de la sociedad, personalidad que se acredita en la misma escritura pública.

III.- Declara el OBLIGADO SOLIDARIO, manifiesta bajo protesta de decir verdad. Que comparece a la celebración de este contrato, en su carácter de OBLIGADO SOLIDARIO, por su propio derecho, por lo que firma como aval el pagará que del mismo se deriva, que su estado civil actual es de \_\_\_\_\_, bajo el régimen de \_\_\_\_\_, lo cual comprueba con la copia del acta correspondiente.

IV.- La ARRENDADORA declara: Que adquiere en propiedad, para los fines de este contrato, la maquinaria y/o equipo que la ARRENDATARIA ha seleccionado a su entera satisfacción y que se identifica en el adendum marcado como ANEXO A-1: a los cuales en lo sucesivo se les denominará como: Los BIENES. El ANEXO A-1, debidamente firmado por las partes, forma parte integrante de este contrato.

V.- Las partes contratantes declaran: Que es su libre voluntad celebrar el presente contrato y obligarse de común acuerdo en los términos de las siguientes:

### CLAUSULAS

PRIMERA. OBJETO Y DURACION. La ARRENDADORA entrega en arrendamiento financiero y la ARRENDATARIA recibe, por un plazo inicial forzoso para ambas partes de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) MESES, los bienes descritos en el ANEXO A-1, a que se refiere la declaración IV de este contrato. BIENES sobre los cuales se constituye en depositario y ARRENDATARIO. El presente contrato entrará en vigor a partir de la fecha de su firma, con independencia de la fecha de entrega de los BIENES que se dan en arrendamiento financiero.

SEGUNDA. ENTREGA Y RECEPCIÓN DE LOS BIENES. La ARRENDATARIA manifiesta en este acto que tiene la posesión material de todos los BIENES objeto de este contrato, por lo que otorga el recibo más eficaz que en derecho proceda

La ARRENDATARIA utilizará los BIENES arrendados precisamente en: \_\_\_\_\_ por lo que su traslado a cualquier otro lugar requerirá de la previa autorización por escrito de la ARRENDADORA, además, la ARRENDATARIA dará aviso previo por escrito en dicho sentido a la compañía de seguros para las modificaciones correspondientes a la póliza de seguro que se tenga contratada

TERCERA. PAGO DE LA RENTA E INTERESES. La ARRENDATARIA pagará a la ARRENDADORA como contraprestación por el uso de los BIENES, una cantidad de dinero determinable denominada RENTA la cual cubrirá el valor de adquisición de los BIENES, que asciende a la suma de N\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), más cargas financieras (intereses ordinarios), que a esta fecha, de acuerdo a la tasa indicada en la fracción I de esta cláusula, asciende a N\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), así como los demás accesorios que se requieran. El monto total de la RENTA que asciende a N\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), se liquidará mediante pagos parciales llamados rentas, cuyos importes serán determinables mensualmente, de acuerdo a las modificaciones que sufra la TASA ORDINARIA que enseguida se estipulaba.

I.- TASA ORDINARIA. Se revisará mensualmente, y será la que resulte de adicionar a la TASA BASE, que a continuación se define, la SOBRETASA de que se habla en el inciso B) de esta fracción I.

A.- la TASA BASE, se calculará de acuerdo a la tasa líder que resulte mayor de cualesquiera de las siguientes:

1.- "C.P.P.": corresponde al costo porcentual promedio de captación (C.P.P.) en Moneda Nacional que de a conocer el Banco de México a través del diario Oficial de la Federación, a la fecha de revisión de cada pago de renta.

2.- "CETES": corresponde a la tasa de rendimiento anual (Promedio Ponderado) en colocación primaria de la última emisión de certificados de la Tesorería de la Federación (CETES), al plazo más cercano a 30 días vigente al momento de la revisión de la tasa de interés.

3.- "CEDES": corresponde a la mayor tasa anual neta de rendimiento de los Certificados de Depósito Bancario CEDES o Pagarés Bancarios con rendimientos liquidables al vencimiento, denominados en Moneda nacional, para personas físicas, a plazo de hasta 182 días capitalizado o en su caso equivalente a 28 días.

4.- "TIIP":.- corresponde a la Tasa de Interés Interbancaria promedio que de a conocer el Banco de México, vigente a la fecha de revisión de cada pago de renta.

B.- SOBRETASA.- Las partes convienen en fijar una SOBRETASA de \_\_\_\_\_ puntos.

II.- TASA MORATORIA. Será el resultado de multiplicar por 1.5 la TASA ORDINARIA que hubiere estado vigente en cada uno de los meses transcurridos, y se causarán por cada uno de los meses en que la ARRENDATARIA hubiere incurrido en mora y hasta que regularice el pago de sus rentas sobre: 1) cualesquiera saldos vencidos no pagados oportunamente; 2) el saldo total adeudado, si este se diere por vencido anticipadamente; 3) el importe de otras obligaciones patrimoniales a cargo de la ARRENDATARIA que no sean por concepto de rentas, si no fueren cumplidas dentro de las 72 horas siguientes a la notificación respectiva.

III.- PAGO Las \_\_\_\_\_ rentas que cause el presente contrato, se cubrirán mediante pagos mensuales y consecutivos, el día \_\_\_\_\_ de cada mes, o el posterior hábil más próximo al mismo en caso de no ser hábil, por una cantidad inicial de ₡ \_\_\_\_\_, sin perjuicio de lo establecido en el primer párrafo de esta cláusula

Sin perjuicio de lo mandado en el artículo 79 y 174 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la falta de pago oportuno de cualesquiera de los pagos (rentas) indicados en el párrafo anterior, así como los ajustes que de acuerdo al primer párrafo de esta cláusula resulten sobre dichas rentas, producirá el vencimiento anticipado del presente contrato y del título que lo documenta, por lo que la ARRENDADORA, podrá exigir, desde luego el saldo total adeudado más sus accesorios

Conforme a la determinación total de las rentas, la ARRENDATARIA acepta desde ahora que el monto de cada una de las rentas, que la misma efectue a cuenta de la totalidad de este contrato no será nunca inferior a la cantidad amortizada en el periodo de que se trate, adicionada con el interés ordinario correspondiente, y el I.V.A. que hubiere causado.

En virtud de lo anterior, la ARRENDADORA le podrá enviar por correo a la ARRENDATARIA, sin que esto sea una obligación a cargo de la primera, un escrito (recordatorio) en el que le notificará el importe a su cargo correspondiente a la renta del mes de que se trate. Con independencia de lo anterior, si la ARRENDATARIA pagare a la ARRENDADORA una cantidad inferior, cubrirá por concepto de pena convencional, la cantidad que resulta de aplicar a la cantidad que debió exhibir, la TASA ORDINARIA indicada en la fracción I de esta cláusula, por los días que transcurran, hasta que cubra la diferencia

Los pagos (rentas) que la ARRENDATARIA realice durante el plazo inicial forzoso de duración de este contrato serán hechos sin deducción o retención alguna y se considerarán, en los términos que marca el primer párrafo del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, como pagos parciales a cuenta de la totalidad de la RENTA.

IV.- DOCUMENTACION. De manera simultánea a la firma del presente instrumento, la ARRENDATARIA se obliga a suscribir y el OBLIGADO SOLIDARIO a avaliar un pagaré en favor de la ARRENDADORA por la suma correspondiente al total de la RENTA pactada en este contrato, el cual consignará en número de rentas, los montos de cada una de ellas y vencimientos que se indican en la fracción III de esta cláusula.

En los términos de los artículos 93, 126 y 165 fracción II de la Ley General de Organizaciones y Actividades del Crédito, la ARRENDATARIA, el OBLIGADO SOLIDARIO y la ARRENDADORA, conviene expresamente en que el periodo de presentación de dicho pagaré, para efectos de pago, se extiende del \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_. Por tanto la ARRENDADORA podrá hacer presentaciones sucesivas de este pagaré para pagos parciales, sin que por ello, ni por el hecho de recibir las rentas convenidas en la fracción III de esta cláusula, sufra menoscabo su derecho de presentarlo cuantas veces fuera necesario.

El pagaré aludido será de tipo causal y, en consecuencia no constituirá novación, modificación o extinción de las obligaciones que la ARRENDATARIA contrae en favor de la ARRENDADORA por efecto del presente, por lo que la ARRENDADORA, podrá darlo por vencido si, por cualquier causa, este contrato fuera rescindido o si el plazo del pago convenido en el mismo se diere por terminado anticipadamente.

**V.- DESCUENTO.** En los términos del artículo 24, fracción VIII de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la ARRENDADORA, podrá transmitir, descontar, ceder, dar en prenda o negociar ante cualesquiera instituciones de crédito, seguros, fianzas, y en general ante las personas de las que la ARRENDADORA reciba financiamiento (en adelante el DESCONTANTE), el pagaré que suscriba la ARRENDATARIA, caso en el cual el DESCONTANTE tendrá los derechos que le atribuye el artículo 327 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Si se diere por vencido el pagaré descontado o cedido, la titularidad de éste revertirá a la ARRENDADORA salvo convenio de ésta con el DESCONTANTE, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria que establece el artículo 325 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

**CUARTA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO.** El pago de las rentas se hará en las oficinas de la ARRENDADORA en esta plaza, o bien mediante depósito bancario en la cuenta de la ARRENDADORA que al efecto le señale, en días y horas hábiles y sin necesidad de requerimiento, salvo que este fuere necesario por la naturaleza de la obligación.

La ARRENDADORA, le notificará por escrito a la ARRENDATARIA con 30 días de anticipación, cualquier cambio de lugar de pago.

**QUINTA.- PAGO DE I.V.A.** Todo pago que la ARRENDADORA reciba de la ARRENDATARIA, o del OBLIGADO SOLIDARIO, en su caso, en virtud del cumplimiento de sus obligaciones, contraídas con motivo del presente contrato, deberá incluir el monto correspondiente o pago respectivo del Impuesto al Valor Agregado mismo que será trasladado por la ARRENDADORA, en los términos del artículo 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; las variaciones que dicho impuesto sufra en lo futuro o cualquier impuesto que lo sustituya o similar estarán, igualmente, a cargo de la ARRENDATARIA, por lo que la ARRENDADORA no deberá efectuar erogación alguna de su peculio por este concepto.

**SEXTA.- OBTENCION Y PAGO DE LICENCIAS Y VARIOS.** La ARRENDATARIA queda obligada a obtener las licencias, permisos y demás documentación que se requiera de conformidad con las leyes, reglamentos o circulares oficiales que sean aplicables para la utilización de los BIENES arrendados, así mismo, deberá pagar el importe total de los derechos, impuestos y demás obligaciones en general que se encuentren en vigor, o que en el futuro pudieran establecerse, incluyendo las diferencias que se adeuden con motivo de los ajustes que dichos conceptos sufran, con respecto a la adquisición, posesión, tenencia, propiedad, uso o funcionamiento de los BIENES arrendados, así como cualesquiera otras erogaciones que se originen en razón de la celebración del presente contrato, sea cual fuere su naturaleza por lo que desde ahora la ARRENDATARIA libera a la ARRENDADORA de cualquier obligación de pago respecto de los conceptos antes mencionados.

De igual manera la ARRENDATARIA deberá cubrir a quien corresponda los gastos que originen los BIENES arrendados por concepto de fletes, por transporte, almacenamiento, ensamble, instalación o cualesquiera otros similares o conexos.

En caso de incumplimiento a lo dispuesto en los párrafos anteriores, sin perjuicio de la facultad que tiene la ARRENDADORA para rescindir el presente contrato, ésta podrá pagar las sumas que por los conceptos antes indicados se adeudaren, por cuenta y orden de la ARRENDATARIA, debiendo esta última reintegrarle a la ARRENDADORA las sumas que por tales conceptos hubiere erogado a más tardar en el siguiente vencimiento periódico establecido en la cláusula tercera.

**SEPTIMA.- USO, MANTENIMIENTO, IDENTIFICACION E INSPECCION.** Con el objeto de que los BIENES dados en arrendamiento financiero y depósito no sufran un deterioro más allá del normal causado por su uso y operación, la ARRENDATARIA deberá utilizar y manejar adecuadamente los BIENES arrendados, precisamente y conforme con su naturaleza y fin, utilizando para ello exclusivamente personal capacitado desde el punto de vista técnico.

La ARRENDATARIA procurará en todo momento la buena conservación y mantenimiento de los BIENES, teniendo la obligación de utilizar técnicos calificados para mantener y conservar los BIENES, así como sus periféricos y accesorios, en buenas condiciones tanto mecánicas como de operación, observando las indicaciones e instrucciones de los manuales de uso que provee el fabricante, por lo que



deberá en caso necesario, cambiar las piezas y refacciones indispensables por otras que sean de la marca original o aprobadas por el fabricante

La ARRENDATARIA deberá mantener permanentemente en lugar visible de los BIENES un aviso que señale que tales BIENES son propiedad de la ARRENDADORA, reservándose ésta, en caso de incumplimiento de la ARRENDATARIA, el derecho de mandarlo fijar, en cuyo caso los gastos que ello le originen serán reintegrados a ésta, por la ARRENDATARIA, a más tardar en el siguiente vencimiento periódico establecido en la cláusula tercera

La ARRENDADORA tendrá el derecho de inspeccionar los BIENES arrendados cuantas veces lo desee, durante horas y días hábiles, entendiéndose como tales los días laborales bancarios, por lo cual la ARRENDATARIA se obliga a permitir dichas revisiones, inspecciones y proveer al inspector que envíe la ARRENDADORA de los elementos necesarios para verificar la adecuada utilización, conservación e identificación de los BIENES dados en arrendamiento financiero.

OCTAVA. RESPONSABILIDADES Como consecuencia de lo establecido en la cláusula anterior, se entiende que la ARRENDATARIA responderá a la ARRENDADORA, durante el plazo de vigencia de este contrato y hasta en tanto no le sean devueltos a su satisfacción los BIENES arrendados por los daños que éstos sufran ya sea por culpa o negligencia de la ARRENDATARIA, por la de sus empleados o dependientes o por la terceros, así como del perjuicio que la ARRENDADORA sufra por tales daños.

NOVENA. CARACTERISTICAS DE LOS BIENES. En virtud de que la ARRENDATARIA seleccionó directamente los BIENES materia del arrendamiento financiero y los mismos son de su entera satisfacción, se obliga a recibir los BIENES arrendados con las especificaciones indicadas por ella en el ANEXO A-1 a que se hace referencia en la declaración IV del presente contrato, por lo que la ARRENDADORA no será responsable por ningún defecto de fabricación, ya sea mecánico o de otra clase, que impida el uso o disminuya su utilidad, en cuyo caso la ARRENDADORA legitimará a la ARRENDATARIA para que en su nombre y representación entable cualquier tipo de reclamación ante los proveedores o fabricantes, de los BIENES arrendados por lo que la ARRENDADORA queda relevada desde ahora de toda responsabilidad para dichos efectos o cualesquiera otros que se presentaren por esta causa.

DECIMA. EQUIPO ADICIONAL. La ARRENDATARIA podrá solicitar a la ARRENDADORA la adquisición de equipo adicional o de reposición que requieran los BIENES a juicio de las partes, para que la primera se le otorgue discrecionalmente en arrendamiento financiero.

DECIMA PRIMERA. CONTRATO DE SEGURO. La ARRENDATARIA facultada a la ARRENDADORA para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que ésta última estime conveniente una póliza de seguro que señale como beneficiario irrevocable a la ARRENDADORA y que, durante la vigencia del presente contrato resguarde los BIENES contra los riesgos que, a título enunciativo más limitativo, son: robo, incendio, rayo, explosión terremoto, responsabilidades civiles o de cualquiera otra naturaleza en que se pudiera incurrir en virtud de la explotación o goce de los BIENES, y cualesquiera otros riesgos que a juicio de la ARRENDADORA se estime necesario, así como aquellos que por escrito señale específicamente la ARRENDATARIA. Si la ARRENDATARIA no señale ampliación alguna de riesgos, se entenderá que está de acuerdo con la cobertura de riesgos contratada. El importe de las primas de seguro así contratado le será pagado a la ARRENDADORA por la ARRENDATARIA al siguiente vencimiento periódico establecido en la cláusula tercera, en caso de incumplimiento de la ARRENDATARIA, se cuasara en favor de la ARRENDADORA el interés moratorio indicado en la fracción segunda de la cláusula tercera, respecto a suma insoluta, a partir de la fecha de vencimiento periódico en que la ARRENDATARIA debió hacer el pago correspondiente, hasta aquélla en que este realmente se efectuó sin perjuicio de lo que se establece en la cláusula decima-septima, inciso e).

DECIMA SEGUNDA. REPORTE DE SINIESTROS Y PAGO DE INDEMNIZACION. Todo siniestro que pudiere ocurrir deberá ser notificado primeramente a la compañía de seguros e inmediatamente después a la ARRENDADORA para que sea ella quien tomó las decisiones del caso.

En el supuesto de que el monto por el pago de la indemnización que realice la compañía de seguros sea insuficiente para cubrir el saldo insoluto del importe de la totalidad de la RENTA convenida, correspondiente al plazo de vigencia del presente contrato, indicado en la cláusula primera, la ARRENDATARIA estará obligada a pagar a la ARRENDADORA la cantidad necesaria para cubrir la diferencia que resultare

Hasta en tanto la indemnización que la compañía de seguros deba entregar y la posible diferencia que pudiere resultar a cargo de la ARRENDATARIA no hayan sido adecuadamente pagadas, la ARRENDATARIA deberá seguir cubriendo oportunamente a la ARRENDADORA la renta convenida en la cláusula tercera de este contrato

**DECIMA TERCERA. EXENCION DE RESPONSABILIDAD.** Mientras los BIENES arrendados se encuentren sujetos a los términos de este contrato, la ARRENDATARIA deberá de dejar en paz, a salvo, y libre a la ARRENDADORA, o a cualesquier cesionario de ésta, de cualesquiera responsabilidad, riesgos, gastos (incluyendo sin limitación los honorarios y gastos de abogados), causas procesales, reclamaciones, demandas y sentencias de cualquier naturaleza provocadas por daños a personas o sus propiedades que emanen o estén conectadas con la tenencia, operación mantenimiento o uso de los BIENES arrendados, o resultante de la condición de los mismos; la indemnización y demás responsabilidades que la ARRENDATARIA asume ante la ARRENDADORA por estos conceptos continuaran vigentes hasta en tanto no sean cubiertas, independientemente de la terminación de este contrato

**DECIMA CUARTA. CONFLICTOS OBRERO PATRONALES.** En caso de existir conflicto obrero patronal entre la ARRENDATARIA y sus trabajadores, queda entendido que los BIENES arrendados por ser propiedad de la ARRENDADORA, no podrán ser embargados ni ser objeto de invasión o considerados como garantía por parte de los trabajadores por concepto de las prestaciones que les adeude la ARRENDATARIA, quien se obliga a hacer del conocimiento de sus trabajadores así como de las autoridades laborales correspondientes de tal situación, e iniciar las medidas legales que se estimen necesarias para la protección de los BIENES arrendados; la ARRENDATARIA estará siempre obligada a notificar de inmediato y por escrito a la ARRENDADORA, de la existencia de cualquier conflicto laboral, así como del embargo que sufrieren los BIENES arrendados.

**DECIMA QUINTA. PROHIBICIONES DE LA ARRENDATARIA.** La ARRENDATARIA no podrá enajenar, gravar o dar en garantía, total o parcialmente, los BIENES arrendados, en caso de que la ARRENDADORA desee subarrendar los BIENES, deberá solicitar y obtener previamente de la ARRENDADORA su consentimiento expreso y por escrito en dicho sentido.

**DECIMA SEXTA. ESTADOS FINANCIEROS DE LA ARRENDATARIA.** La ARRENDATARIA deberá entregar en los periodos siguientes a la ARRENDADORA:

- a) bimestralmente sus estados financieros elaborados por sus contadores internos, dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que concluya cada bimestre, y
- b) anualmente sus estados financieros dictaminados por contadores públicos independientes, dentro de los 120 días siguientes a la fecha en que finalice su ejercicio contable.

**DECIMA SEPTIMA. CAUSAS DE RESCISION.** La ARRENDADORA queda facultada para rescindir el presente contrato, sin responsabilidad alguna de su parte, por incurrir la ARRENDATARIA en cualesquiera de los siguientes supuestos:

- a) Por falta de pago puntual de alguno de los pagos parciales o rentas estipuladas.
- b) Por negativa de la ARRENDATARIA a recibir los BIENES arrendados sin causa justificada.
- c) Por destinar los BIENES arrendados a un uso distinto al que corresponde a su naturaleza.
- d) Por no conservar los BIENES arrendados en condiciones adecuadas de trabajo.

e) Por no pagar oportunamente las primas por actualización de las pólizas de seguro en los términos previstos en la cláusula décima primera de este instrumento.

f) Por no dar al inspector que al efecto designe la ARRENDADORA las facilidades necesarias para verificar el uso normal de los BIENES arrendados.

g) Por ser declarada en quiebra o suspensión de pagos

h) Por afectar o gravar directa o indirectamente y en cualquier forma los BIENES arrendados.

i) Por dejar de pagar, sin causa justificada, cualquier adeudo fiscal de su empresa o cualquiera otro similar y si dejare de pagar las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social, o al Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores.

j) Por incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en el presente instrumento y, fundamentalmente por cuanto hace a las consignadas en la cláusula tercera.

k) Por reclamaciones obreras que afecten el buen funcionamiento de la empresa de la ARRENDATARIA, o si en cualquier tiempo y por cualquier motivo se suspendieren en ella las labores, aún cuando dicha suspensión se deba a huelga, paro, falta de materia prima o cualquier otra causa, sea esta fortuita o de fuerza mayor.

l) Por dar en subarrendamiento los BIENES arrendados, sin previo consentimiento por escrito de la ARRENDADORA.

m) Por trasladar los BIENES arrendados a otro domicilio que no sea el especificado en la cláusula segunda, sin autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA.

n) Por no entregar a la ARRENDADORA, anualmente:

I. Sus estados financieros al cierre de su ejercicio social dentro de un plazo que no exceda de 120 días, contados a partir de la fecha de tal cierre

II. Sus estados de pérdidas y ganancias correspondientes a las mismas fechas, así como información sobre las cuentas que figuren en sus estados financieros que proporcionen a la ARRENDADORA.

o) Por embargo de los BIENES arrendados, independientemente de la causa de éste.

**DECIMA OCTAVA. VALOR DE RESCATE.** En los casos de rescisión del contrato por causas imputables a la ARRENDATARIA, o porque quiera pagar anticipadamente sus obligaciones contraídas a través de las rentas pactadas en el plazo forzoso, ésta se obliga en forma expresa a pagar a la ARRENDADORA además de las obligaciones derivadas de este contrato, a título de pena convencional, el equivalente al 10% del valor de adquisición de los BIENES arrendados.

**DECIMA NOVENA. DEVOLUCION DE LOS BIENES.** Cuando se rescinda el contrato por cualquiera de las causas señaladas en la cláusula décima séptima, la ARRENDATARIA se obliga a devolver a la ARRENDADORA, en el plazo que ésta le indique, los BIENES arrendados, y será por cuenta de la ARRENDATARIA el costo de los gastos que se originen por tal devolución, quien además, se obliga a pagar por concepto de pena convencional, en caso de retraso en dicha devolución el equivalente al doble del importe de la última renta diaria ajustada por cada día de transcurrido en exceso, hasta la entrega física de los BIENES arrendados en el domicilio que se le indique.

**VIGESIMA. OPCIONES TERMINALES.** Una vez transcurrido el plazo inicial forzoso establecido en la cláusula primera de este contrato y siempre que la ARRENDATARIA esté al corriente en el pago de las cantidades convenidas en la cláusula tercera, así como de las demás obligaciones derivadas de este contrato, la ARRENDADORA, a solicitud de la ARRENDATARIA manifestada por escrito con treinta días de anticipación al vencimiento del plazo inicial forzoso, realizará cualquiera de las siguientes alternativas (opciones terminales)

1.- La venta de los BIENES a la ARRENDATARIA a un precio inferior a su valor de adquisición, indicado en el primer párrafo de la cláusula tercera de este contrato. La opción de venta de los BIENES a la ARRENDATARIA queda fijada en N\$ \_\_\_\_\_

2.- Participar con la ARRENDADORA del precio de enajenación de los BIENES realizada con un tercero. El precio, la forma, los términos y demás condiciones del acto de enajenación se definirán al momento en que se lleve a cabo, previa aprobación de la ARRENDADORA; la participación de la ARRENDADORA, no será inferior a la cantidad de N\$ \_\_\_\_\_

3.- Prorrogar el contrato por un periodo de 12 meses como mínimo, debiendo pagar la ARRENDATARIA por esta prorroga, la cantidad que corresponde al 50% de la renta original, en exhibiciones mensuales, precisamente los días en que vencían las rentas originales.

En caso de que la ARRENDATARIA, encontrándose al corriente en el cumplimiento del pago de las cantidades convenidas en la cláusula tercera, durante el plazo inicial forzoso de este contrato, establecido en la cláusula primera, así como con las demás obligaciones derivadas de este contrato, no manifieste por escrito su elección por alguna de las opciones terminales señaladas en esta cláusula, por lo menos con 30 días de anticipación al vencimiento del plazo inicial forzoso, se entenderá que tanto la ARRENDADORA como la ARRENDATARIA, quedan obligadas en los términos y condiciones de la opción terminal 1(uno), en el entendido de que si la ARRENDATARIA no le comunica a la ARRENDADORA en el plazo señalado de 30 días su elección por alguna de las opciones terminales, los gastos que se generen por la facturación de los bienes, de acuerdo a la opción terminal 1(uno), serán pagados por la ARRENDATARIA.

Una vez elegida, de manera automática ó voluntaria, la opción terminal 1(uno), si transcurridos los 30 días naturales posteriores a la fecha de vencimiento del plazo inicial forzoso de este contrato, la ARRENDATARIA no hubiere cubierto a la ARRENDADORA, el importe fijado en la opción terminal 1(uno) de esta cláusula, pagará a la ARRENDADORA, además de dicho importe, la cantidad que resulte de aplicar a la renta del último mes, la tasa moratoria señalada en la fracción II de la cláusula tercera, hasta la fecha en que realice el pago de la opción terminal 1(uno), sin que lo anterior implique que el presente contrato haya sido prorrogado.

**VIGESIMA PRIMERA. PAGO DE VARIOS.** Los honorarios, gastos, derechos o impuestos que se originen por el otorgamiento del presente contrato, por su inscripción o cancelación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y por las gestiones judiciales o extrajudiciales que deban hacerse por el cumplimiento forzoso de las obligaciones de la ARRENDATARIA y/o del OBLIGADO SOLIDARIO, serán pagadas por éstas.

**VIGESIMA SEGUNDA. OBLIGACION SOLIDARIA Y AVAL.** EL OBLIGADO SOLIDARIO en este acto, asume todas y cada una de las obligaciones contraídas por la ARRENDATARIA en favor de la ARRENDADORA de manera expresamente solidaria, y queda convenido que no cesará su responsabilidad hasta en tanto la ARRENDADORA no se dé por completamente satisfecha en el ejercicio de todos sus derechos, y en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la ARRENDATARIA; así mismo, se obliga a suscribir con el carácter de aval los títulos de crédito que la ARRENDATARIA suscriba en favor de la ARRENDADORA para documentar el presente contrato.

**VIGESIMA TERCERA. LEGISLACION Y JURISDICCION** Para la interpretación, integración, cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las leyes del Distrito Federal, así como a la jurisdicción y competencia de sus tribunales, por lo que renuncian desde ahora al fuero que tengan o llegaren a tener razón de su domicilio o vecindad, presente o futuro.

Para el caso de una reclamación, será optativo para la ARRENDATARIA iniciar ante la Comisión Nacional Bancaria, o ante los juzgados del Fuero FEDERAL ó Común.

VIGESIMA CUARTA. ESTIPULACIONES COMPLEMENTARIAS. Las partes convienen en que el contenido de los documentos anexos a este contrato, así como cualesquiera otras obligaciones que las mismas asuman dentro de este instrumento, ya sea en las "DECLARACIONES" o bien en las "ADICIONES", si las hubiere se entenderán parte de este contrato, y les vincularán jurídicamente.

Las partes contratantes manifiestan que en la celebración del presente contrato actuaron con entera libertad, sin error, dolo, mala fe o cualesquiera otros vicios del consentimiento que pudieran afectar la validez del mismo. Sabedores de sus obligaciones y derechos, así como sus efectos, el presente Contrato de Arrendamiento Financiero es firmado por ellas, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_\_.

ARRENDADORA  
ARRENDADORA FINANCIERA REFORMA, S.A. DE C.V.  
Organización Auxiliar del Crédito

---

"ARRENDATARIA"

---

OBLIGADO SOLIDARIO

---

## ANEXO 3

### REFORMAS FISCALES 1995 - 1996

El 28 de Diciembre de 1994 se publicó en el D.O.F. la Ley que reforma adiciona y deroga diversas disposiciones fiscales. A continuación se señalan y comentan las principales disposiciones que se reforman relacionadas con el arrendamiento financiero.

#### CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

Se incorpora al C.F.F. el concepto de lo que para efectos fiscales debe entenderse por contrato de arrendamiento financiero. Por su importancia, a continuación se transcribe dicho concepto de arrendamiento financiero para efectos fiscales:

"Para efectos fiscales, el arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar en pagos parciales como contraprestación, una cantidad de dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesos y a doptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia.

En las operaciones de arrendamiento financiero, el contrato respectivo deberá celebrarse por escrito y consignar expresamente el valor del bien objeto de la operación y la tasa de interés pactada o la mecánica para determinarla."

De acuerdo al concepto señalado por el C.F.F., los efectos (derechos y obligaciones) que se derivan para las partes de un contrato de arrendamiento financiero, son las mismas que las señaladas en la LGOAAC en sus artículos 25 y 27, es decir, el alcance de la definición del C.F.F., no va más allá de lo dispuesto por la LGOAAC. Por lo tanto, para efectos fiscales, en nuestra opinión, no habrá problema en el sentido de que un contrato de arrendamiento financiero no lo sea para efectos fiscales.

#### LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

En materia de inversiones a partir de 1995, se tienen los siguientes cambios:

Las tasas de depreciación anual para inversiones en equipo de cómputo y en equipo periférico de cómputo, se unifican y elevan del 25% y 12%, respectivamente al 30% para depreciación normal y 94% para la inmediata.

Mediante disposición de vigencia anual se establece que las mencionadas tasas serán aplicables únicamente a las inversiones que se realicen a partir del mes de Enero de 1995.

## IMPUESTO AL ACTIVO

Tasa: Disminuye la tasa de causación del impuesto al activo, del 2% al 1.8%.

### Periodo de exención

Se amplia en un ejercicio el plazo que concede la ley para iniciar el pago de este impuesto, por lo que a partir de 1995, no se pagará el impuesto preoperativo, ni en los ejercicios de inicio de actividades y los dos siguientes, es importante mencionar que para aquellos contribuyentes que en los términos de la ley vigente hasta 1994 se encontraban en el período por el cual no se debería pagar el impuesto, ahora por virtud de la reforma, se difiere el inicio de la obligación de pago durante un ejercicio más.

Lo anterior resulta importante si durante el período de exención señalado se inicia y termina los efectos de un contrato de arrendamiento financiero.

El 1 de Noviembre de 1995 se da a conocer en el D.O.F. la Alianza para la Recuperación Económica (ARE) que otorga diversas facilidades y estímulos fiscales en materia del I.A.

A continuación mencionaremos las reglas más sobresalientes de dicho Decreto :

#### 1) Obligaciones de los contribuyentes eximidos del pago del I.A.

Los contribuyentes que gocen de la exención del pago del I.A., continúan obligados a cumplir las obligaciones formales de Ley.

Pagos Provisionales y ajuste: Presentar el primer pago provisional y ajuste en ceros.

Declaración anual: Calcular el Impuesto que les hubiera correspondido de no haber estado exceptuados. Anotar cero en la cantidad a pagar de I.A.

#### 2) Limite de "Ingresos" de 7 millones:

##### Personas morales:

Régimen General: Ingresos Acumulables (artículo 17 LISR).

Régimen Simplificado: Ingresos Propios, enajenación de título valor y bienes, intereses.

##### Personas físicas:

Arrendadores: Ingresos por arrendamiento, subarrendamiento, rendimientos de certificados de participación inmobiliaria y Ganancia Inflacionaria (art. 89 LISR).

Actividades Empresariales: Ingresos acumulables propios de la actividad (art. 108 LISR).

Régimen Simplificado: Ingresos propios e intereses cobrados .

##### Asoc. en P., Fideicomiso, Copropiedades y Soc. Conyugal.

La totalidad de los ingresos y cada uno de los participantes.

### Fusión y Escisión

Podrán gozar de la exención si las empresas fusionantes, fusionadas así como las escindidas tuvieran ingresos inferiores a 7 millones de pesos cada una en lo individual.

#### **3) Se excluyen de gozar de dicha exención:**

- a) Empresas controladoras que consoliden para efectos fiscales.
- b) Empresas controladas con ingresos inferiores a 7 millones por los activos que se sumen a la controladora.
- c) Residentes en el extranjero por los inventarios que mantengan en el territorio nacional.

#### **4) Aplicación de la exención:**

Desde el 1° de Enero de 1996.

Podrán presentar las declaraciones provisionales de IA de Enero y Febrero en un plazo de 30 días hábiles contados apartir del 1° de Abril de 1996.

Así mismo se da a conocer la iniciativa de Reformas a la Ley del IA, las cuales son aprobadas a partir del 10 de Mayo de 1996 en el D.O.F. Y son las siguientes:

#### **Sujetos del Impuesto al Activo.**

Se incluyen a las empresas que componen el Sistema Financiero como sujetos obligados al pago del IA al ser eliminados del artículo 6° en donde se enumeran aquellos contribuyentes exceptuados de dicho cálculo y pago.

La base de pago para las empresas del Sistema Financiero será por su activo **No Afecto** a su intermediación financiera.

Se aclara que las personas que no siendo contribuyentes de los enumerados en el artículo 1° (personas físicas con ingresos por arrendamiento) que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles que sean utilizados en la actividad de algún contribuyente del IA (incluyendo Sistema Financiero) pagarán IA sobre dichos bienes.

#### **Base de IA para arrendadores**

Se incorpora en el cuerpo de Ley el artículo 5° del RIA que menciona la base para declarar el IA sobre MOI de terreno y construcciones en valor de escritura, avisos de terminación de obra, avalúos y otros. A falta de identificación separar valores en 80% construcción y 20% al terreno.  
**Opción para determinar base conforme art. 5-A**

Se incorpora en el cuerpo de Ley el artículo 15-A del RIA para señalar que IA sujeto a actualización es el determinado en caso de no haber ejercido dicha opción.

Las empresas del Sistema Financiero podrán determinar su impuesto conforme al artículo 5-A a partir de 1996 y hasta 1999.



**Base de impuesto de empresas que componen el Sistema Financiero**

- 1) Los activos fijos, terrenos, gastos y cargos diferidos que no respalden obligaciones con terceros resultantes del desarrollo de su actividad serán considerados activos no sujetos a intermediación por los que si se causara IA.
- 2) No se incluirán los activos que no puedan conservar en propiedad.
- 3) Considerarán como deudas las contratadas para la adquisición de los activos antes mencionados.

**Acreditamiento Adicional**

Las empresas que componen el Sistema Financiero podrán aplicar el nuevo acreditamiento a que se refiere el segundo párrafo del artículo 9° de la Ley (excesos de ISR causados sobre IA en los tres ejercicios inmediatos anteriores), a partir de 1996 y hasta 1998.

## ANEXO 4

### ACUERDO DE APOYO INMEDIATO A LOS DEUDORES DE LA BANCA

A continuación trataremos brevemente algunos puntos importantes del ADE, debido a que es un tema general de deudores y en la cuál se expondrá la relación que tiene con el contrato de arrendamiento financiero.

#### DEFINICION DEL ADE

El ADE se considera como un refinanciamiento bancario, ¿Pero que es un refinanciamiento en operaciones bancarias?

"Es la extensión del periodo de un préstamo, o bien, constituye un aumento en el monto de un crédito o la combinación de ambas extensiones. También es la reducción de los pagos mensuales que hace una persona para modificar la amortización de los intereses."

Así pues el ADE es, jurídicamente hablando, un refinanciamiento ya que extienden plazos y montos a pagar del crédito original.

El ADE, constituye un esfuerzo por una sola vez y sin precedente por parte del Gobierno Federal y de los bancos de desarrollo y múltiples, para aliviar la difícil situación por la que atraviesan las personas físicas y empresas deudoras de la banca.

A continuación presentamos un calendario del ADE.

23/Ago/ 95: Se anuncia el ADE.

23/Ago/95 al 31/Oct/95: Tregua judicial.

01/Sep/95: Beneficios económicos del ADE a quien está al corriente en sus pagos.

11/Sep/95: Se inicia tensión en sucursales bancarias.

11/Sep/95 al 31/Ene/96: Firma de cartas de intención y reestructuración de créditos.

30/Sep/95: Límite para firma de carta de intención con beneficios retroactivos al 01/Sep/95.

31/Oct/95 al 31/Ene/96: Continúa la tregua para quienes firmaron carta de intención.

## **NATURALEZA JURÍDICA DEL ADE**

El ADE se considera ilegal e inconstitucional aprobado por el presidente Zedillo porque sólo el Congreso de la Unión tiene la facultad de autorizar al Ejecutivo el que utilice los recursos de los contribuyentes para cualquier fin, más aun cuando se trata de subsidios, lo que hasta ahora no ha sido respetado.

Así mismo el acuerdo en mención no ha sido publicado en D.O.F., por lo que no tiene alcance y fuerza que lo haga obligatorio, se trata de acuerdo administrativo en sentido amplio, es decir, "una resolución unilateral que en la doctrina constituye una decisión de carácter ejecutivo unipersonal, pluripersonal un acto de naturaleza reglamentaria."

Los acuerdos se dictan por lo general por el Ejecutivo de la Unión como complemento de las leyes expedidas por el Congreso de la Unión para proveer en la esfera administrativa la exacta observancia de las mencionadas leyes. Lo anterior con fundamento en el art.89, fracción Y, de la Constitución Federal.

Por tal motivo, al publicarse el mencionado acuerdo no en el D.O.F., sino en los principales diarios y medios de comunicación masiva estamos no frente a una disposición con la fuerza legal para ser protegida por las leyes tribunales, sino enfrente de una disposición de otra naturaleza.

## **OBJETIVO DEL ADE**

El principal objetivo del ADE es evitar que el monto de la cartera morosa pase a convertirse en cartera vencida y luego a cartera irrecuperable, ya que si surgiera está situación, la banca mexicana estará definitivamente quebrada y el país también, las consecuencias legales de una quiebra de está naturaleza pondrían al país al borde del colapso financiero y del caos social.

## **BENEFICIADOS DEL ADE**

En el mencionado acuerdo, solo está dirigido principalmente, a los deudores medianos y pequeños y tomando en cuenta el particular problema del campo, prevé beneficios específicos para los deudores agropecuarios.

El acuerdo beneficiará a todos los deudores de la banca, por concepto de :

- Tarjetas de crédito.
- Créditos para la adquisición de bienes de consumo duraderos y personales.
- Créditos a empresas (a cargo de personas físicas y morales, que realicen actividades empresariales en cualquier rama de la actividad económica, incluyendo aquellos descontados de la banca de desarrollo y los fideicomisos de fomento económico del Gobierno Federal).
- Créditos para la vivienda.

## CARTA DE INTENCIÓN

Texto de la carta de intención: El banco y el cliente convienen, de conformidad con el acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca, buscar una solución que facilite al cliente el cumplimiento de sus obligaciones de pago frente al banco, mediante la reestructuración del (los) adeudo (s) derivados del (los) crédito (s) que se señalan a continuación, cuyo términos se mantienen en vigor hasta que sean reestructurados:

TIPO DE CRÉDITO	NUMERO EN SU CASO	FECHA
-----------------	-------------------	-------

La reestructuración deberá convenirse a más tardar el 31 de enero de 1996.

En atención a lo anterior, el banco y el cliente acuerdan no realizar actos judiciales, a excepción de los necesarios para conservar sus derechos, durante un plazo que vencerá el 31 de enero de 1996, en la inteligencia de que esto no implica desistimiento, remisión o renuncia de las acciones, instancias o derechos que a ellos corresponden. El cliente se obliga a informar oportunamente al banco, de cualquier acción o reclamación que otros acreedores inicien en su contra y que pudieren afectar su situación patrimonial.

Por su parte, el banco otorgará al cliente los beneficios previstos en el acuerdo, en los términos que en el mismo se establecen.

Lugar y Fecha.

Firman el representante del Banco y el CLIENTE.

## CONCLUSIONES:

Por lo anteriormente expuesto, consideramos que el ADE no resolverá el problema de la cartera vencida, únicamente otorga tiempo a los bancos al postergar su solución ya que mientras el ingreso de los deudores, sean personas físicas, empresarios y agricultores, no aumenten como lo hacen los intereses en relación con la inflación y la economía real no se reactive sobre bases efectivamente redistributivas del ingreso, el subsidio gubernamental que es dinero de los contribuyentes se tirará a la basura. Por otra parte lo que es muy claro es que el ADE ayuda sólo a los que deben ya que, si uno es un usuario cumplido es decir, de los que cada mes paga lo que debe no se tiene ningún premio.

Así mismo el programa tuvo un costo de 17 mil millones de pesos. ¿quién pagará esto?. Sólo parece lógico que lo pague alguien: "El pueblo Mexicano." Ya que recordamos que el ADE es un acuerdo entre el Gobierno Federal y la Banca Mexicana, y por lo tanto si el apoyo viene del gobierno, entonces los recursos vinieron de nuestros impuestos, pero si el apoyo viene de los bancos, entonces el castigo será para nuestros ahorros.

En relación con nuestro tema hay que señalar que dentro de los beneficios del ADE no se encuentran a los deudores de uniones de crédito, arrendadoras financieras y empresas de factoraje financiero debido a las limitaciones referidas a los montos de las deudas, de ahí hay que ver con recelo la afirmación de que es un acuerdo que beneficia a todos los deudores de la banca.

Además, consideramos que el sector financiero reglamentado, controlado y supervisado por la autoridad es uno solo y de ninguna manera puede discriminarse no sólo a una parte importante del sector, sino lo que es más grave a la clientela de las arrendadoras financieras que confrontan exactamente los mismos problemas que la clientela bancaria y no pueden ser considerados como deudores de segunda o tercera categoría frente a los deudores de la banca, a quienes en esta forma se privilegian.

Con justa razón la clientela de las arrendadoras financieras y otros intermediarios, mantienen una actitud expectante con respecto a los beneficios del ADE, los que aparentemente no llegarán. Esto afecta indudablemente a las arrendadoras, pero también e indiscutiblemente a sus acreedores, para quienes la recuperación de sus créditos se encuentra en serio peligro.

Por tal razón, la no inclusión de las arrendadoras financieras y otros intermediarios en los beneficios del ADE puede implicar la desaparición del sector, lo que claramente irá en contra de la integridad del sector Financiero Mexicano, reduciendo seriamente las alternativas de financiamiento en el país y contraviniendo la tendencia internacional que apunta hacia la especialización de cada actividad financiera. Pero sobre todo constituye una discriminación injusta e inequitativa en contra de los clientes de este sector.

## ANEXO 5

VALOR PRESENTE DE \$6 1.00

	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%
1	0.9901	0.9904	0.9708	0.9615	0.9524	0.9434	0.9346	0.9259	0.9174	0.9091	0.9009	0.8929	0.8850	0.8772	0.8696
2	0.9803	0.9812	0.9628	0.9548	0.9470	0.9393	0.9318	0.9244	0.9171	0.9100	0.9030	0.8962	0.8895	0.8830	0.8766
3	0.9706	0.9423	0.9151	0.8880	0.8630	0.8396	0.8183	0.7988	0.7722	0.7513	0.7312	0.7118	0.6931	0.6750	0.6575
4	0.9610	0.9239	0.8885	0.8548	0.8227	0.7921	0.7639	0.7380	0.7134	0.6900	0.6677	0.6465	0.6263	0.6071	0.5888
5	0.9515	0.9057	0.8620	0.8219	0.7835	0.7473	0.7130	0.6808	0.6509	0.6230	0.5969	0.5724	0.5494	0.5278	0.5074
6	0.9430	0.8880	0.8375	0.7903	0.7462	0.7050	0.6663	0.6302	0.5963	0.5646	0.5348	0.5068	0.4803	0.4551	0.4311
7	0.9357	0.8708	0.8131	0.7589	0.7107	0.6681	0.6277	0.5893	0.5530	0.5187	0.4861	0.4551	0.4255	0.3971	0.3700
8	0.9285	0.8536	0.7884	0.7307	0.6798	0.6354	0.5920	0.5503	0.5101	0.4723	0.4368	0.4034	0.3721	0.3428	0.3154
9	0.9214	0.8366	0.7664	0.7026	0.6488	0.5999	0.5549	0.5122	0.4714	0.4324	0.3951	0.3603	0.3278	0.2974	0.2690
10	0.9153	0.8203	0.7441	0.6756	0.6139	0.5594	0.5083	0.4602	0.4149	0.3714	0.3294	0.2898	0.2524	0.2171	0.1838
11	0.9093	0.8043	0.7224	0.6488	0.5847	0.5288	0.4751	0.4239	0.3750	0.3283	0.2836	0.2408	0.2000	0.1611	0.1250
12	0.9034	0.7885	0.7014	0.6246	0.5568	0.4970	0.4440	0.3931	0.3431	0.2941	0.2468	0.2011	0.1571	0.1148	0.0841
13	0.8977	0.7730	0.6810	0.6008	0.5303	0.4688	0.4150	0.3637	0.3138	0.2644	0.2164	0.1707	0.1271	0.0854	0.0554
14	0.8920	0.7579	0.6611	0.5775	0.5021	0.4423	0.3878	0.3363	0.2862	0.2374	0.1900	0.1440	0.1001	0.0581	0.0286
15	0.8863	0.7430	0.6419	0.5533	0.4810	0.4173	0.3624	0.3112	0.2614	0.2130	0.1660	0.1201	0.0761	0.0338	0.0046

VALOR PRESENTE DE N\$ 1.00

N	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%
1	0.9021	0.8647	0.8475	0.8403	0.8333	0.8264	0.8197	0.8130	0.8065	0.8000	0.7937	0.7874	0.7813	0.7752	0.7692
2	0.7432	0.7305	0.7182	0.7062	0.6944	0.6830	0.6719	0.6610	0.6504	0.6400	0.6299	0.6200	0.6104	0.6009	0.5917
3	0.6407	0.6244	0.6086	0.5934	0.5787	0.5645	0.5507	0.5374	0.5245	0.5120	0.4999	0.4882	0.4769	0.4659	0.4552
4	0.5523	0.5337	0.5158	0.4987	0.4823	0.4665	0.4514	0.4369	0.4230	0.4096	0.3966	0.3844	0.3725	0.3611	0.3501
5	0.4781	0.4661	0.4571	0.4480	0.4390	0.4305	0.4219	0.4138	0.4052	0.3971	0.3890	0.3814	0.3737	0.3661	0.3586
6	0.4104	0.3988	0.3704	0.3521	0.3346	0.3186	0.3033	0.2886	0.2751	0.2621	0.2499	0.2383	0.2274	0.2170	0.2072
7	0.3536	0.3332	0.3139	0.2959	0.2791	0.2633	0.2486	0.2346	0.2218	0.2097	0.1983	0.1877	0.1776	0.1682	0.1594
8	0.3059	0.2848	0.2660	0.2487	0.2326	0.2176	0.2036	0.1909	0.1789	0.1676	0.1574	0.1478	0.1388	0.1304	0.1226
9	0.2630	0.2434	0.2255	0.2080	0.1928	0.1799	0.1670	0.1552	0.1443	0.1342	0.1249	0.1164	0.1084	0.1011	0.0940
10	0.2257	0.2080	0.1911	0.1756	0.1615	0.1486	0.1369	0.1262	0.1164	0.1074	0.0992	0.0916	0.0847	0.0784	0.0725
11	0.1934	0.1778	0.1619	0.1476	0.1346	0.1228	0.1122	0.1026	0.0938	0.0856	0.0787	0.0721	0.0662	0.0607	0.0556
12	0.1665	0.1520	0.1372	0.1240	0.1122	0.1015	0.0920	0.0834	0.0757	0.0687	0.0625	0.0569	0.0517	0.0471	0.0429
13	0.1432	0.1299	0.1163	0.1042	0.0935	0.0839	0.0754	0.0678	0.0610	0.0550	0.0496	0.0447	0.0404	0.0365	0.0330
14	0.1232	0.1110	0.0985	0.0878	0.0779	0.0693	0.0618	0.0551	0.0492	0.0440	0.0393	0.0352	0.0316	0.0283	0.0254
15	0.1079	0.0969	0.0835	0.0738	0.0649	0.0573	0.0507	0.0448	0.0397	0.0352	0.0312	0.0277	0.0247	0.0219	0.0195



VALOR PRESENTE DE N\$ 1.00

N	31%	32%	33%	34%	35%	36%	37%	38%	39%	40%	41%	42%	43%	44%	45%
1	0.7634	0.7576	0.7519	0.7463	0.7407	0.7353	0.7299	0.7246	0.7194	0.7143	0.7092	0.7042	0.6993	0.6944	0.6897
2	0.5827	0.5739	0.5653	0.5569	0.5487	0.5407	0.5328	0.5251	0.5176	0.5102	0.5030	0.4959	0.4890	0.4823	0.4756
3	0.4448	0.4348	0.4251	0.4156	0.4064	0.3975	0.3889	0.3805	0.3724	0.3644	0.3567	0.3492	0.3420	0.3349	0.3280
4	0.3396	0.3294	0.3196	0.3102	0.3011	0.2923	0.2839	0.2757	0.2679	0.2603	0.2530	0.2459	0.2391	0.2326	0.2262
6	0.2582	0.2485	0.2403	0.2315	0.2230	0.2149	0.2072	0.1998	0.1927	0.1859	0.1794	0.1732	0.1672	0.1615	0.1560
8	0.1979	0.1880	0.1807	0.1727	0.1652	0.1580	0.1512	0.1446	0.1386	0.1328	0.1273	0.1220	0.1169	0.1122	0.1076
7	0.1510	0.1432	0.1359	0.1289	0.1224	0.1162	0.1104	0.1049	0.0997	0.0949	0.0903	0.0859	0.0818	0.0779	0.0742
8	0.1153	0.1085	0.1021	0.0962	0.0906	0.0854	0.0806	0.0760	0.0718	0.0678	0.0640	0.0605	0.0572	0.0541	0.0512
9	0.0880	0.0822	0.0769	0.0718	0.0671	0.0628	0.0586	0.0551	0.0518	0.0484	0.0454	0.0426	0.0400	0.0376	0.0353
10	0.0672	0.0623	0.0577	0.0536	0.0497	0.0462	0.0429	0.0399	0.0371	0.0346	0.0322	0.0300	0.0280	0.0261	0.0243
11	0.0513	0.0472	0.0434	0.0400	0.0368	0.0340	0.0313	0.0289	0.0267	0.0247	0.0228	0.0211	0.0196	0.0181	0.0166
12	0.0392	0.0357	0.0326	0.0298	0.0273	0.0250	0.0229	0.0210	0.0192	0.0176	0.0162	0.0149	0.0137	0.0126	0.0116
13	0.0299	0.0271	0.0245	0.0223	0.0202	0.0184	0.0167	0.0152	0.0138	0.0126	0.0115	0.0105	0.0096	0.0087	0.0080
14	0.0228	0.0205	0.0185	0.0168	0.0150	0.0135	0.0122	0.0110	0.0099	0.0090	0.0081	0.0074	0.0067	0.0061	0.0055
16	0.0174	0.0155	0.0139	0.0124	0.0111	0.0099	0.0089	0.0080	0.0072	0.0064	0.0056	0.0052	0.0047	0.0042	0.0036

VALOR PRESENTE DE \$1 1.00

N	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%
1	0.9519	0.9803	0.9757	0.8711	0.8867	0.8623	0.8579	0.8536	0.6464	0.8462	0.8410	0.8369	0.8329	0.8289	0.8250	0.8210
2	0.9091	0.9328	0.9585	0.9504	0.9444	0.9386	0.9328	0.9272	0.9217	0.9162	0.9109	0.9057	0.9006	0.8956	0.8906	0.8856
3	0.8713	0.9148	0.9395	0.9323	0.9263	0.9204	0.9146	0.9089	0.9032	0.8976	0.8921	0.8866	0.8811	0.8756	0.8701	0.8646
4	0.8291	0.9142	0.9394	0.9329	0.9269	0.9210	0.9152	0.9094	0.9037	0.8980	0.8923	0.8866	0.8809	0.8752	0.8695	0.8638
5	0.7927	0.9147	0.9400	0.9332	0.9272	0.9213	0.9154	0.9095	0.9037	0.8979	0.8921	0.8862	0.8803	0.8744	0.8685	0.8626
6	0.7572	0.9391	0.9652	0.9584	0.9524	0.9464	0.9404	0.9345	0.9286	0.9227	0.9168	0.9108	0.9049	0.8990	0.8931	0.8872
7	0.7227	0.9874	0.9843	0.9813	0.9783	0.9753	0.9723	0.9693	0.9663	0.9633	0.9603	0.9573	0.9543	0.9513	0.9483	0.9453
8	0.6894	0.9459	0.9434	0.9412	0.9390	0.9370	0.9351	0.9333	0.9316	0.9300	0.9285	0.9271	0.9257	0.9245	0.9233	0.9223
9	0.6572	0.9312	0.9294	0.9278	0.9260	0.9246	0.9231	0.9218	0.9206	0.9194	0.9183	0.9173	0.9163	0.9154	0.9146	0.9138
10	0.6277	0.9212	0.9198	0.9185	0.9173	0.9162	0.9152	0.9142	0.9133	0.9125	0.9117	0.9110	0.9103	0.9097	0.9091	0.9086
11	0.6015	0.9144	0.9134	0.9124	0.9116	0.9107	0.9100	0.9093	0.9087	0.9081	0.9075	0.9070	0.9065	0.9061	0.9057	0.9053
12	0.5777	0.9088	0.9081	0.9084	0.9077	0.9071	0.9066	0.9061	0.9056	0.9052	0.9048	0.9045	0.9041	0.9038	0.9036	0.9034
13	0.5553	0.9037	0.9031	0.9036	0.9031	0.9027	0.9024	0.9020	0.9016	0.9013	0.9010	0.9008	0.9006	0.9004	0.9002	0.9001
14	0.5340	0.9005	0.9001	0.9008	0.9004	0.9001	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9001	0.9001	0.9001	0.9001
15	0.5137	0.9001	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002	0.9002

VALOR PRESENTE DE \$6 1.00

N	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%
1	0.8211	0.8173	0.8136	0.8098	0.8061	0.8024	0.7986	0.7952	0.7917	0.7882	0.7846	0.7814	0.7780	0.7747
2	0.7888	0.7810	0.7764	0.7716	0.7673	0.7632	0.7596	0.7563	0.7531	0.7498	0.7467	0.7436	0.7405	0.7375
3	0.7596	0.7522	0.7470	0.7426	0.7384	0.7344	0.7306	0.7271	0.7237	0.7204	0.7172	0.7141	0.7111	0.7081
4	0.7348	0.7278	0.7230	0.7188	0.7148	0.7110	0.7074	0.7040	0.7007	0.6974	0.6943	0.6912	0.6882	0.6852
5	0.7134	0.7068	0.7024	0.6984	0.6946	0.6910	0.6876	0.6843	0.6811	0.6779	0.6748	0.6717	0.6687	0.6657
6	0.6948	0.6886	0.6846	0.6808	0.6772	0.6738	0.6705	0.6673	0.6642	0.6611	0.6581	0.6551	0.6521	0.6492
7	0.6786	0.6728	0.6692	0.6658	0.6626	0.6594	0.6563	0.6533	0.6503	0.6474	0.6445	0.6416	0.6387	0.6358
8	0.6646	0.6592	0.6560	0.6530	0.6501	0.6472	0.6444	0.6416	0.6389	0.6362	0.6335	0.6308	0.6281	0.6254
9	0.6524	0.6474	0.6446	0.6418	0.6392	0.6366	0.6341	0.6316	0.6291	0.6267	0.6243	0.6219	0.6195	0.6171
10	0.6416	0.6370	0.6344	0.6318	0.6294	0.6270	0.6247	0.6224	0.6201	0.6179	0.6157	0.6135	0.6113	0.6091
11	0.6320	0.6278	0.6254	0.6230	0.6208	0.6186	0.6165	0.6144	0.6123	0.6103	0.6082	0.6062	0.6042	0.6022
12	0.6234	0.6196	0.6174	0.6152	0.6131	0.6111	0.6091	0.6071	0.6051	0.6032	0.6012	0.5993	0.5974	0.5955
13	0.6156	0.6122	0.6102	0.6082	0.6063	0.6044	0.6025	0.6006	0.5988	0.5969	0.5951	0.5932	0.5914	0.5896
14	0.6086	0.6056	0.6038	0.6020	0.6002	0.5984	0.5967	0.5949	0.5932	0.5915	0.5898	0.5881	0.5864	0.5847
15	0.6024	0.6000	0.5984	0.5968	0.5952	0.5936	0.5921	0.5905	0.5890	0.5875	0.5860	0.5845	0.5830	0.5815
16	0.5968	0.5948	0.5934	0.5920	0.5906	0.5892	0.5879	0.5865	0.5852	0.5839	0.5826	0.5813	0.5800	0.5787
17	0.5918	0.5900	0.5888	0.5876	0.5864	0.5852	0.5841	0.5830	0.5819	0.5808	0.5797	0.5786	0.5775	0.5764
18	0.5874	0.5858	0.5848	0.5838	0.5828	0.5818	0.5808	0.5798	0.5789	0.5780	0.5770	0.5761	0.5751	0.5742



# **BIBLIOGRAFIA**

**BIBLIOGRAFIA**

**Administración Financiera.**  
Lawrence Schall y Charles W. Haley  
Editorial Mc. Graw-Hill.  
5a. Edición. 1992.

**Administración Financiera.**  
Van Horne, James  
Editorial Prentice Hall Hispanoamericana, S.A.  
Novena Edición. México.

**Análisis Fiscal del Arrendamiento Financiero.**  
León Gámez, Felipe.  
Academia de Estudios Fiscales de la Contaduría Pública, A.C.  
Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. 1a. Edición. 1994.

**¿Cómo hacer una tesis ?**  
Dr. Salvador Mercado H.  
Editorial Limusa, S.A. de C.V.  
2a. Edición.

**El Arrendamiento Financiero sus Repercusiones Fiscales y Financieras.**  
Haimé Levi, Luis.  
Ediciones Fiscales ISEF, S.A.  
Décima Edición. 1995.

**Estudio de la Ley.**  
Calvo Nicolau, Enrique y Vargas Aguilar, Enrique.  
Sexta Edición. 1986.

**Fundamentos de Administración Financiera.**  
Stanley B. Block Groffrey A.  
Editorial Continental, S.A. de C.V.  
Tercera Impresión. 1988.

**La Función Financiera de la Empresa.**  
Mora Montes, Ricardo.  
Editorial Interamericana.  
Sexta Edición. 1994.

**Métodos de Investigación**  
Carter, Alexander  
Unión Panamericana  
Washington, 1962

**Planeación Financiera en la Empresa Moderna**  
Haime Levi, Luis  
Ediciones Fiscales ISEF, S.A.  
Tercera Edición. 1994.

**Planeación Financiera en Toma de Decisiones.**  
Perdomo Moreno, Abraham.  
Editorial Ecasa.  
Quinta Edición. 1992.

**Planeación Estratégica de las Fuentes de Financiamiento Empresarial.**  
Haime Levi, Luis.  
Ediciones Fiscales ISEF, S.A.  
Décima Edición. 1991.

**Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.**  
Intituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.  
Editorial IMCP, A.C. 1995.

**LEYES**

**Código Civil para el Distrito Federal.**

**Ley del Impuesto Sobre la Renta para 1996.**

**Ley del Impuesto al Valor Agregado para 1996.**

**Ley del Impuesto al Activo para 1996.**

**Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.**

**Ley General de Sociedades Mercantiles.**

**DICCIONARIOS Y REVISTAS**

**Diccionario Enciclopédico Esparza.  
Tomo II, Editorial Española.**

**Diccionario Ilustrado Larousse.  
García Pelayo y Gross Ramón.  
Octava Edición. 1981**

**Diccionario de Términos Financieros.  
Barandiarán, Rafael.  
Editorial Trillas. Segunda Edición. 1990.**

**Revista AMAF, Informe Trimestral.  
Tercer Trimestre. 1990.**

**Revista Boletín Fiscal de la Comisión de Investigación Fiscal  
del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.  
Marzo y Abril. 1994.**

**Revista de Investigaciones Jurídicas de la Escuela Libre de Derecho.  
Vázquez Pando, Fernando A.  
U.N.A.M.**