

UNIVERSIDAD POPULAR AUTÓNOMA DEL ESTADO DE PUEBLA

ESCUELA DE CONTADURIA PUBLICA



ELABORACIÓN Y DEFENSA DE TESIS

TITULO:

“ARRENDAMIENTO FINANCIERO”

Que para obtener el titulo de:

CONTADOR PUBLICO

Presenta:

LISSETTE CASTILLO TORRELEAL

AGOSTO 2002



UPAEP – Secretaría General

Dirección General de Apoyos Académicos

Dirección del Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación.

Biblioteca Central - **Karol Wojtyla**

Tesis Digitales Restricciones de uso:

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

El uso de textos, imágenes, gráficas, 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 de donde la obtuvo mencionando el autor o autores involucrados en el documento.

Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE

INTRODUCCION

CAPITULO I

GENERALIDADES

1.1	Antecedentes	1
1.2	Arrendamiento Financiero en México	3
1.3	Arrendamiento Financiero como fuente de Financiamiento	5

CAPITULO II

MARCO TEORICO

2.1	Concepto de Arrendamiento Financiero.....	7
2.2	Características del Arrendamiento Financiero.....	9
	2.2.1 Clasificación de los arrendamientos.....	11
	2.2.2 Bienes que se pueden arrendar.....	15
	2.2.3 Elementos del contrato de Arrendamiento Financiero.....	17
	2.2.4 Derechos y Obligaciones del Arrendatario.....	18
	2.2.5 Integración del costo del Contrato de Arrendamiento Financiero.....	23
	2.2.6 Modos de terminación del Contrato.....	25
2.3	Modalidades del Arrendamiento.....	29
	2.3.1 Arrendamiento Puro.....	32
	2.3.2 Arrendamiento Financiero.....	32
	2.3.3 Similitudes y Diferencias entre el Arrendamiento Puro y Financiero.....	33

2.4	Derecho de Preferencia.....	35
2.5	Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.....	37
2.6	Arrendamiento Financiero, su clasificación de acuerdo a las Normas Internacionales	39

CAPITULO III

ESTUDIO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1	Boletín C-6 Inmuebles, Maquinaria y Equipo.....	41
3.2	Boletín D-5 Arrendamientos.....	42
3.3	Registros de la Operación del Arrendamiento Financiero	
3.3.1	Registro Contable del Arrendador.....	45
3.3.2	Registro Contable del Arrendatario.....	46

CAPITULO IV

ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

4.1	Necesidad de Financiamiento.....	49
4.2	Métodos de valuación de las opciones de inversión.....	50
4.3	Otras alternativas de financiamiento.....	53
4.3.1	Arrendamiento Financiero.....	53
4.3.2	Crédito Bancario.....	54
4.3.3	Aportación de Capital.....	55

CAPITULO V

CASO PRÁCTICO

CONCLUSIONES

INTRODUCCION

El acelerado crecimiento económico en nuestro país en últimas fechas, exige diferentes modalidades de financiamiento, adecuadas para lograr que en un período corto de tiempo las empresas puedan modernizar sus medios de producción.

Por esta razón los empresarios buscan financiamiento, ya que en esta forma pueden sacar adelante sus proyectos de modernización. Afortunadamente ellos cuentan con el Arrendamiento Financiero, que siendo una opción de crédito les ofrece muchas ventajas, como:

- Adquirir bienes de capital que se paguen con su propio trabajo y al mismo tiempo contribuyen al crecimiento de la propia empresa.
- Adquirir activos sin afectar otras fuentes de financiamiento.
- La compañía puede obtener capital de trabajo vendiendo y después arrendando activos fijos.

El arrendamiento financiero se convierte en una de las mejores opciones para conseguir bienes de capital, sin la necesidad de arriesgar el futuro de la empresa por medio de un crédito importante, el cuál se tiene que pagar a plazos poco adecuados o en grandes cantidades.

Las perspectivas económicas y comerciales que vive el país, y concientes de la problemática que enfrentan las empresas nacionales ante el reto de la apertura comercial, el arrendamiento financiero se presenta como una de las opciones de financiamiento para las empresas y demás usuarios para lograr un crecimiento constante y una mayor competitividad.

Esta investigación, presenta los antecedentes de esta opción de financiamiento, así como el concepto, características y su clasificación, además se mencionan los bienes que se pueden arrendar.

También se mencionan los elementos del contrato de arrendamiento financiero , los derechos y obligaciones del arrendatario, los modos en que llega a su fin el contrato. Las diferentes modalidades de este contrato, como son el Arrendamiento Puro y las similitudes y diferencias entre este y el Financiero.

El arrendamiento desde el punto de vista de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, y su clasificación de acuerdo a las Normas Internacionales.

Se menciona su estudio contable de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, en sus boletines C-6 y D-5 así como el registro contable tanto del arrendador como del arrendatario.

Se compara el arrendamiento financiero con otras opciones de financiamiento como el Crédito Bancario, y la Aportación de Capital, y así mismo se hace un ejemplo de esta comparación.

Al final de esta investigación se optó por realizar un caso práctico del Arrendamiento Financiero, este ejemplifica su calculo y los registros contables de las partes que intervienen en este tipo de contrato.

CAPITULO I

GENERALIDADES

GENERALIDADES

1.1. ANTECEDENTES

En Roma en la época de la República, aproximadamente entre el año 520 A.C. al 27 D.C., era común el llamado Locatio Conductio o sea contrato consensual de buen fé, sinalagmático, lo que quiere decir que hay obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario. El Locator es la persona que se compromete a proporcionar el bien o efectuar el trabajo y que equivale al arrendador, se llama Conductor al que paga el precio del alquiler y se refiere al arrendatario.

Los romanos lo definían como: "Contrato por virtud del cual una persona se compromete a proporcionarle a otra el goce temporal de una cosa no consumible, o bien a ejecutar a favor de ella un determinado trabajo mediante una retribución periódica y en dinero".

En ese tiempo, se distinguían los siguientes tipos de arrendamiento:

1. Locatio Conductio Rerum (arrendamiento)
2. Aparcería (renta de predio rústico)
3. Locatio Conductio Operarum (contrato de trabajo)
4. Locatio Conductio Operis (contrato de obra)

En la época contemporánea, el primer arrendamiento de bienes se utilizó en los Estados Unidos en el siglo XIX por Ferrocarriles de Estados Unidos, como una forma de otorgar el uso de equipo industrial sin que implicará una operación de crédito. Para este siglo la compañía telefónica de ese país (Bell Telephone Company) al prestar el servicio, alquilaba o arrendaba los aparatos.

En 1952 se constituyó la primera compañía de leasing independiente en Estados Unidos, en este mismo año se modificó el contrato de arrendamiento, adicionándole la cláusula en la cual se el otorgaba al cliente, al opción de compra del bien arrendado surgiendo así el Arrendamiento Financiero; creándose en ese mismo año la United

States Leasing Corporation, siendo esta la primera empresa dedicada propiamente al Arrendamiento Financiero.

Sin embargo, no fue hasta 1961 y en esta misma nación, cuando se formaron las primeras compañías arrendadoras ya con características definidas y los bancos comerciales obtenían la autorización del Gobierno para operar como arrendadoras., además fueron creados los métodos para contabilizar el “leasing”, tal y como se conoce actualmente; cuando este se inició, existían en ese país pocas normas contables y tributarias que lo reconocieran como operación crediticia, lo cual proporcionaba muchas ventajas fiscales.

Esto propicio el rápido desarrollo del “leasing financiero”, sin embargo, la administración tributaria del país e institutos de contadores públicos se percataron de la importancia y el enorme desarrollo que este adquirió como negocio financiero que fueron creados nuevos principios contables y normas que fueron complicando gradualmente el arrendamiento financiero.

En los Estados Unidos se estima que son tres los factores que contribuían al continuo crecimiento del arrendamiento. El primero es el derivado por la conversión de la actividad norteamericana de una sociedad industrial a una sociedad de servicios de alta tecnología, el segundo es la dinámica muy cambiante en los últimos años de mercado de dinero y la posibilidad de contar con fondos de costo estable, el tercero es la naturaleza cambiante del gobierno norteamericano, con un énfasis en la desregulación de las industrias clave incluyendo a las instituciones financieras entre otras.

También se desarrollo esta actividad económica en el continente europeo. Se inició en Inglaterra hacia 1960, en Italia se creó una sociedad que tenía contacto con empresas financieras y mantenía comunicación con las empresas de leasing en Luxemburgo. Francia se incluye en la lista con su primera sociedad de leasing en abril de 1962 y En España operaron estas empresas a partir de 1963.

1.2 ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MEXICO

Las primeras arrendadoras financieras que aparecieron en México en los años sesenta recibieron una buena acogida por parte del público que acudía a ellas, en esos mismos años surgieron las Arrendadoras Financieras Bancarias, mediante la asociación de bancos nacionales y extranjeros.

Las primeras arrendadoras en nuestro país canalizaron su mercado hacia otorgar el uso de flotillas de automóviles, mismo que representaba muchas ventajas fiscales, al no existir legislación al respecto. En la década de los 70's se implementan las primeras disposiciones fiscales, al considerar el arrendamiento financiero como una operación de compra a plazos, sin embargo el arrendamiento puro continuaba sin normas fiscales.

En nuestro país, aun cuando desde 1973, ya existían empresas dedicadas al arrendamiento puro, como es el caso de Volkswagen Financail Services, quien se considera la pionera en ofrecer este servicio, es hasta finales de 1987, cuando se observa un constante crecimiento de este servicio, existiendo empresas que únicamente ofrecen arrendamiento puro.

Al final de los 70's se impulso mucho el crecimiento de estas empresas, se instalaron sociedades anónimas dedicadas al arrendamiento financiero, se realizaron operaciones con bancos extranjeros por un lado y empresas del país por otro.

A partir de 1982, el Código Fiscal de la Federación, incluía reformas fiscales que regulaban el manejo de las arrendadoras financieras, por lo que únicamente éstas se encontraban en posición de ofrecer el arrendamiento financiero, puesto que debían contar con autorización de la Comisión Nacional Bancaria de Valores.

Aquellas empresas que ofrecían arrendamiento puro no requerían ningún permiso especial para operar y hasta la fecha no cuentan con regímenes fiscales delimitados en la legislación en la materia.

En 1982, la economía nacional sufrió una de sus grandes crisis y una devaluación de la moneda, que repercutió de manera considerable en las arrendadoras financieras pues las carteras y los pasivos de estas empresas se incrementaban a la par de los ajustes cambiarios en el país, situación que contribuyó a su inviabilidad como fuentes de financiamiento.

Por una parte, el volumen de operaciones concentradas se derrumbó, ya que por definición el mercado del arrendamiento financiero es una función de la inversión pública y privada; pero además desapareció la situación de equilibrio que vivían las arrendadoras, en la que recibían un flujo constante de dólares procedente a un socio extranjero, mismo que canalizaban hacia un mercado relativamente cautivo representado por las empresas medianas y pequeñas. Debido a que la mayor parte de la cartera de las arrendadoras estaba denominada en dólares, las constantes y violentas devaluaciones de la moneda generaron una excesiva cartera vencida que requirió de varios años y grandes esfuerzos por parte de los arrendadores y arrendatarios para su eliminación.

En este período de crisis la mayoría de las arrendadoras resistieron fuertes pérdidas, y otras más suspendieron sus operaciones.

Las arrendadoras que lograron subsistir tuvieron que realizar grandes esfuerzos de reestructuración y readaptación a las nuevas circunstancias del entorno que les rodea, siendo en la actualidad reconocidas como Organizaciones Auxiliares de Crédito. Otros cambios que sufrieron fueron sus clientes, que además de la empresa mediana y pequeña incluye ahora corporaciones de gran tamaño, de igual manera los recursos que utilizan, que en lugar de dólares son pesos proporcionados por la banca, por lo que todo el marco de actividad se ha visto profundamente modificado.

En la actualidad la actividad que desarrollan las arrendadoras financieras del país esta regulado por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. Estas disposiciones definen aspectos tan importantes como las fuentes de captación de recursos utilizables por las arrendadoras, el índice de endeudamiento con relación a recursos propios, los topes para el otorgamiento de crédito a personas físicas y morales

y el tipo de operaciones que pueden realizar. “Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.”

1.3 ARRENDAMIENTO FINANCIERO COMO FUENTE DE FINANCIAMIENTO

Principalmente ante los cambios que han acontecido en nuestro país tanto comerciales y económicos, las empresas están en busca de opciones de financiamiento, ya sea para resolver sus problemas de liquidez, para financiar sus planes de expansión, cubrir las necesidades de inicio de operaciones , para actualizarse tecnológicamente en sus instalaciones, maquinaria y equipo para crecer, mejorar y ser competitivas en productividad, calidad y servicio, los directivos de la entidad buscan los recursos suficientes, oportunos, y de costo accesible, en alguna institución que se lo proporcione.

Dentro de estas instituciones que proporcionan recursos, que se cuentan como fuentes de crédito y de fondos más importantes a disposición de las empresas encontramos:

- a) El sistema financiero nacional, tanto básico como auxiliar.
- b) Las casas de bolsa.
- c) Las empresas de factoraje.
- d) Las arrendadoras financieras profesionales.

De la gran variedad de fuentes y de instrumentos de crédito y financiamiento sobresale, por su naturaleza particular, el arrendamiento financiero, sin restar importancia a cualquier otra fuente de financiamiento.

La aplicación del financiamiento permite liberar recursos que las empresas pueden utilizar en otras actividades, contribuyendo al óptimo aprovechamiento del capital de trabajo. Además ofrece créditos del 100% sobre el valor del bien, y una rápida resolución del financiamiento entre otros beneficios; por lo que la escasez de recursos económicos y con la permanente necesidad de comprar equipos o maquinaria, o con un alto índice de rotación por obsolescencia o desgaste, ya no tienen que adquirirlos de inmediato, utilizando medios o recursos que la empresa necesitada, ya que con esta nueva opción de financiamiento se puede optar por arrendarlos con un pago de renta

escalonada y diferencia en el tiempo, y después de un plazo inicial de uso forzoso el arrendatario puede hacerse del bien con un pago mínimo o elegir cualquiera de las otras dos opciones.

CAPITULO II

MARCO TEORICO

MARCO TEORICO

2.1 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

La Ley general de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito define el Arrendamiento financiero de la siguiente manera:

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 esta a pagar como contraprestación, que se liquidara en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y aportar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta Ley.

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 quedara 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 la base 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 al arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y en los términos que se contravengan en el contrato”¹

¹ Ley General de Operaciones y Actividades Auxiliares de Crédito

El Dr. Luis Haime Levy define que: “Para el arrendatario el contrato de arrendamiento financiero es una fuente adicional de financiamiento externo ya que a través de él obtiene bienes de capital sin tener que efectuar erogaciones considerablemente fuertes en el momento de su adquisición, y sí a hacer pagos periódicos cubriendo el capital e intereses estipulados en el contrato hasta su terminación. Los pagos mensuales por rentas en este tipo de contratos representan una carga financiera periódica y obligatoria, que deberá ser considerada en la evaluación de la fuente de financiamiento.

Para el arrendador, el arrendamiento financiero es una actividad de financiamiento o proporcionadora de capital para la adquisición de bienes, y como empresa de comercio en equipos, pues su función consiste en apoyar económicamente al arrendatario para que éste adquiera los bienes de capital que requiera, a cambio de recibir una renta periódica que cubre el costo del equipo, más el costo del financiamiento, más la utilidad de la arrendadora durante la vigencia del contrato”.²

Una vez mencionadas las definiciones anteriores consideramos el arrendamiento financiero como un contrato por medio del cual la arrendadora se obliga a adquirir determinados bienes tangibles y otorgar su uso en un plazo obligatorio, a cambio de un número estipulado de pagos equivalentes o mayores al valor del bien.

Cuando se ha cumplido dicho compromiso se puede transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, la cual será inferior al valor del mercado.

También se puede prorrogar el contrato o vender los bienes a un tercero. La operación más común es la de pagar un precio simbólico por el bien a terminarse su pago total estipulado en el contrato.

² *El Arrendamiento Financiero, sus repercusiones fiscales y financieras, Haime Levy Luis, 1988*

2.2 CARACTERISTICAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

El arrendamiento financiero es una fuente de financiamiento muy importante y de gran utilidad para las empresas que necesiten recursos diversos como obtención de equipo, proyectos de inversión, entre otros, por ello es necesario saber sus características, las cuales se mencionan a continuación:

1. Es una herramienta de negociación ante proveedores de equipo, al tener la posibilidad de pagar de contado el equipo requerido y negociar mejores precios por este hecho, lo que puede reducir el costo total de la operación si se le compara con un crédito directo del proveedor del equipo.
2. Tratamiento fiscal particular de este tipo de contratos:
 - a) Costo de adquisición contratado sujeto a depreciación.
 - b) Amortización del valor remanente durante la vigencia del contrato
3. Conservación de recursos monetarios; es decir, los fondos escasos con que cuenta la empresa se ven prácticamente intactos al inicio de la operación, ya que no se requieren pagos anticipados importantes, enganches, depósitos o pagos totales del bien adquirido. De esta forma el capital de trabajo y la liquidez de la empresa no se afectan en forma importante, tal y como sucedería en el caso de una adquisición de contado o semicontado. Las arrendadoras generalmente solicitan al inicio del contrato una renta de depósito, una renta anticipada y el IVA sobre el valor de adquisición del bien.
4. A diferencia del arrendamiento puro, en el arrendamiento financiero se tiene la posesión y la futura propiedad del bien si se escoge pagar la opción de compra al final del período normal del contrato, la cual equivale a un valor simbólico y no representativo en el costo del equipo, si se opta por la enajenación a un tercero, se obtiene un beneficio económico importante que reduce el costo total del financiamiento; por ultimo, si se decide por la continuación del contrato de arrendamiento, el monto de las rentas se convierte en una suma irrelevante

dentro del flujo de efectivo de la empresa, y tampoco tiene un impacto importante en el costo de la operación.

5. Al financiar el equipo a través del arrendamiento financiero se dejan libres y sin afectación otras fuentes de financiamiento, ya que este tipo de contratos se negocian con empresas que pueden ser ajenas al sistema bancario nacional, o bien con arrendadoras de dichos grupos bancarios pero con líneas de crédito totalmente distintas. El sistema bancario, al otorgar un crédito refaccionario, y por ser éste un crédito preferente, cierra casi todas las posibilidades adicionales de financiamiento, tanto como la institución otorgante del crédito como cualquier otra, ya que, por lo general, tratándose de créditos refaccionarios, se grava la planta industrial íntegramente como garantía de crédito otorgado.
6. En caso de empresas solventes pero de limitada liquidez, provocada probablemente por una alta inversión en activos fijos que aun no son totalmente productivos, la empresa puede vender sus activos fijos, o parte de ellos, a alguna arrendadora profesional para que ésta, a su vez, los arriende a la propietaria original, con lo cual, esta última obtiene la liquidez necesaria para sus operaciones o nuevos proyectos sin deshacerse de sus activos productivos ni perder productividad o posibilidades de operación o crecimiento. A esta operación se le conoce como "Arrendamiento Ficticio" (Sale and Lease Back).
7. El costo nominal inicial aparente del contrato de arrendamiento financiero suele ser superior al costo nominal de alguna otra opción de financiamiento, pero este puede ser inferior evaluando el contrato con base en los flujos de efectivo y el impacto fiscal en la operación integral.

2.2.1 CLASIFICACION DE LOS ARRENDAMIENTOS

Existen diversas maneras de clasificar los contratos de arrendamiento, dependiendo de las características, principios y normas que los rigen.

1. CONTABLE

Esta clasificación se basa en el grado en que los riesgos y los beneficios que se derivan de un bien arrendado recaen sobre el arrendador a arrendatario, por lo que de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados hace una distinción entre lo que es el Operativo y Capitalizable.

1.1 Arrendamiento Capitalizable:

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

- a) El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del arrendamiento.
- b) El contrato contiene una opción de compra a precio reducido.
- c) El periodo 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 benéfico.

Para que el arrendador pueda clasificar el arrendamiento como capitalizable, deberá cumplir además:

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

1.2 Arrendamiento Operativo:

Son todos aquellos contratos que no reúnen los requisitos para considerarse como arrendamiento capitalizable, y se considerarán como arrendamientos operativos.

2. FISCAL

Fiscalmente el arrendamiento se clasifica como Financiero y Puro.

2.1 Arrendamiento Financiero:

El Código Fiscal de la Federación en el Artículo 15 lo define como:

“ 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 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 accesorios y 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 interés pactada o la mecánica para determinarla”.³

³ Código Fiscal de la Federación

2.2 Arrendamiento Puro:

Este tipo de arrendamiento se encuentra inscrito en las Reglas básicas para la Operación de las Arrendadoras Financieras, que lo define como:

“ Las arrendadoras podrán practicar como operación conexa el arrendamiento puro, dentro de los siguientes lineamientos:

1. Se define como arrendamiento puro como el acuerdo entre las dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por un plazo determinado al arrendatario, el cual se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado o determinable convenio denominado renta, sin que en ningún caso se convengan las opciones terminales que señala el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.
2. Son susceptibles de arrendamiento puro todos los bienes que no sean de consumo inmediato, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.
3. El arrendamiento podrá seleccionar al proveedor, fabricante o constructor y autorizar los términos y condiciones que contenga el pedido u orden de compra, en los cuales deberán identificarse y describirse los bienes que adquiera la arrendadora financiera.
4. Es obligación del arrendatario cubrir todos los gastos de instalación, seguro, mantenimiento, reparaciones y demás que sean necesarios para garantizar el funcionamiento y conservación de los bienes objeto del arrendamiento puro, al grado que permita el uso normal que les corresponda.

5. Los contratos de arrendamiento puro en los que se prevea alguna opción terminal de las contenidas en el artículo 27 de la Ley de la materia, se considerarán como de arrendamiento financiero.
6. Los contratos de arrendamiento que celebren las arrendadoras financieras, no podrán tener un termino menor de seis meses.”⁴

Podemos observar que el arrendamiento operativo es similar al puro y el arrendamiento capitalizable coincide con el financiero.

3. FINANCIERO

Dentro del contexto financiero el arrendamiento se clasifica como:

3.1 Normal:

Es aquel en el cual el arrendatario a través de las rentas que paga al arrendador, cubre el costo de adquisición del bien arrendado y el costo de financiamiento. Los accesorios ocasionados por el contrato son a cargo del arrendatario.

3.2 Ficticio:

Es aquel contrato en el que el arrendatario es el propietario del bien a arrendar y solicita a la Arrendadora Financiera financiamiento sobre ese bien para apoyar su capital de trabajo con el objetivo de no desprenderse de su equipo.

⁴ Acuerdo que se emiten Reglas Básicas para la operación de las Arrendadoras Financieras, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 29 Agosto de 1990.

2.2.2 BIENES QUE SE PUEDEN ARRENDAR

El arrendamiento financiero se otorga sobre bienes de capital o bienes que representan un proyecto de inversión integral para la empresa solicitante.

Estos son algunos ejemplos:

a) Equipo de Transporte:

- Automóviles de uso particular
- Vehículos de pasajeros
- Vehículos de carga (camionetas, remolques, camiones, plataformas, cajas)
- Embarcaciones marítimas y aeronaves de uso turístico o de carga.
- Equipo ferroviario de tracción o arrastre.

b) Equipo de Cómputo:

- Microcomputadoras
- Minicomputadoras
- Macrocomputadoras

c) Maquinaria y Equipo para:

- Construcción
- Actividades agropecuarias
- Actividades industriales
- Comercio
- Restaurantes y Hoteles
- Oficinas

d) Equipo de Telecomunicaciones:

- Conmutadores electrónicos
- Telex
- Fax
- Equipo terrestre para comunicación

e) Bienes inmuebles

- Terrenos
- Casa habitación
- Naves industriales
- Edificios de oficina
- Hoteles
- Restaurantes

Como podemos observar la cartera de bienes de capital disponibles para arrendamiento, ofrece una gran variedad; por lo cual las empresas que requieran de bienes para cubrir sus respectivas necesidades tecnológicas para lograr la competitividad, no se ven limitadas en la elección de dichos bienes para cubrir tales necesidades.

2.2.3 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Los elementos que constituyen un contrato de arrendamiento financiero son: Personales, Reales y Formales, los cuales se integran como a continuación se describe.

I. PERSONALES

- a) El Arrendador.- Es aquel que tiene la calidad de propietario legal del objeto respectivo y tiene la obligación de conceder al arrendatario el uso o goce temporal de los bienes solicitados.
- b) El Arrendatario.- Es la persona física o moral que tiene el derecho al uso o goce temporal de los bienes pactados en el contrato de arrendamiento, y que son propiedad del arrendador. A cambio se obliga a:
 - ❖ Pagar una renta periódica previamente acordada.
 - ❖ Responder por los perjuicios o contingencias que el bien arrendado pueda sufrir en el plazo pactado.
 - ❖ Utilizar el bien conforme a la naturaleza del mismo y del contrato que lo compra.

II. REALES

- a) Son susceptibles de arrendamiento todos aquellos bienes muebles e inmuebles que puedan usarse sin consumirse, a excepción de aquellos que la Ley expresamente prohíba.

- b) La cantidad o el valor total que ampara el contrato es la suma de dinero que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador a cambio del uso o goce temporal del bien objeto del contrato.
- c) La arrendataria podrá otorgar al arrendador uno o varios pagarés, cuyo importe total sea igual al valor total del contrato, con vencimientos iguales a los pagos periódicos del contrato y nunca posteriores del contrato y nunca posteriores al término del mismo.

III. FORMALES

- a) El contrato de arrendamiento que celebren ambas partes deberá hacerse por escrito, invariablemente
- b) Dicho contrato deberá ratificarse ante la fe de un notario o corredor público, y podrá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

2.2.4 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

DERECHOS

- a) Primeramente el arrendatario tiene derecho a que se le entregue la localidad arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido dentro de los plazos establecidos en el contrato de arrendamiento. Artículo 2412, fracción I, Código Civil.
- b) Tiene el derecho a que se le garantice el uso u goce pacífico de la cosa durante todo el tiempo de vigencia del contrato. Artículo 2412. fracción IV, Código Civil.
- c) A que se hagan las reparaciones mayores que necesite el inmueble y que sean necesarias para la ocupación, salvo aquellos deterioros de poca importancia que generalmente son causados por las personas que habitan en el lugar arrendado. Artículo 2412, fracción II, Código Civil.

- d) A pagar las rentas desde el día que reciba la cosa arrendada, salvo convenio en contrario. Artículo 2426 del Código Civil.
- e) Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, a pagar la renta al vencimiento de cada uno de estos términos, salvo convenio en contrario. Artículo 2461 del Código Civil.
- f) Tiene derecho a pedir una rebaja en la renta, una reducción o a no pagarla en los casos en que se impida totalmente el uso de la cosa arrendada, ya sea por caso fortuito o fuerza mayor, evicción parcial o total del bien arrendado, o por causa de reparación. Artículos 2431, 2434 y 2445 del Código Civil.
- g) Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra. Artículo 2420 del Código Civil.
- h) En los arrendamientos que hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si esta al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones y en caso de venta, sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este código.
- i) También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente en lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305 del Código Civil. Artículo 2447 del Código Civil.

OBLIGACIONES

1. Obligación de dar

El arrendatario esta obligado a pagar el precio del arrendamiento. Esta es la obligación principal del arrendatario; en ella se refieren los siguientes artículos:

Artículo 2398. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente una a conceder el uso o goce temporal de la cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

Artículo 2399. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Artículo 2425. El arrendatario está obligado:

I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos.

Artículo 2426. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada salvo pacto en contrario.

Artículo 2427. La renta será pagada en el lugar convenido, y falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario.

Artículo 2430. Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregue en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido.

Artículo 2454. La renta debe pagarse en los plazos, y a la falta de convenio, por semestres vencidos.

Artículo 2445. El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

2. Obligación de hacer, consistente en cuidar y conservar el bien arrendado

Esta obligación se encuentra consignada en el artículo 2425, fracción II, del Código Civil.

“El arrendatario es deudor del bien, puesto que esta obligado a restituirlo al arrendador al vencimiento del contrato de arrendamiento. La obligación que tiene que conservar el bien arrendado lo obliga a responder no solo por el hecho propio, sino también por el hecho de terceras personas.”

Debe restituir el bien tal y como lo recibió al celebrarse el contrato de arrendamiento. Para que cumpla con dicha prestación esta obligado a hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que normalmente son causados por las personas que habitan en el bien inmueble arrendado. Artículo 2444 del Código Civil.

Para conservar el bien arrendado en el estado que lo recibió , el arrendatario esta obligado a recibir prestaciones de hacer y de no hacer. Esta última consiste en que no puede variar la forma del bien arrendado, salvo consentimiento expreso del arrendador; y al primera, si varía la forma del bien arrendado, debe, cuando lo devuelva, restablecerlo al estado que lo recibió, siendo además, responsable de los daños y perjuicios, artículo 2441 del Código Civil. De allí que esta obligación de hacer sea consecuencia de la de no hacer.

3. Obligación de hacer, consiste en servirse del bien arrendado solamente para el uso convenido conforme a la naturaleza y destino de él

El legislador impuso una obligación y no estableció una facultad del arrendatario, a servirse del bien arrendado solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de él, de tal suerte que no cause daños, perjuicios, incomodidades y molestias no sólo al bien objeto del arrendamiento, sino a terceros.

Artículo 2425, fracción II, del Código Civil.

También se desprende de dicha obligación que el arrendatario no puede abandonar el bien arrendado.

4. Obligación de dar, consiste en restituir el bien

El arrendatario, al terminarse el contrato de arrendamiento tiene la obligación de restituir el bien arrendado.

Hemos dicho que el arrendatario tiene la obligación de dar, es decir de restituir el bien objeto del arrendamiento al concluir el plazo del contrato. Sin embargo, no se le aplican las disposiciones que norman la ejecución de las obligaciones de dar, sino las disposiciones especiales. Artículo 2398 del Código Civil.

5. Obligación del arrendatario de responder por el bien arrendado.

Cuando el bien objeto del contrato de arrendamiento se pierde por causa de incendio, el arrendatario es responsable del mismo, ano ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción. Artículo 2435 del Código Civil.

Cuando el bien arrendado se pierde totalmente por caso fortuito o fuerza mayor y el arrendatario prueba esa circunstancia, queda liberado de responsabilidad alguna; y por tanto cesa la obligación del arrendador de permitir el uso y el goce del bien; es decir, se extinguen las dos obligaciones

6. Obligación de hacer consistente en asegurar el bien arrendado.

También el arrendatario está obligado a asegurar el bien arrendado contra todo riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria, cuando en él vaya a establecer una industria peligrosa. Artículo 2440 del Código Civil.

Quien cobra el importe del seguro es el beneficiario designado; y si no lo hay, el que lo contrata.

2.2.5 INTEGRACION DEL COSTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Para conocer la composición del monto total de esta fuente de financiamiento, y de poder determinar con mayor seguridad y exactitud el costo implícito es esencial el conocimiento de cada uno de los elementos que constituyen el costo del contrato.

I. COSTO DEL EQUIPO

En este rubro se incluyen los siguientes valores:

- Valor Físico del equipo objeto del contrato, esto es el precio de adquisición que el arrendatario negocia en términos de pago de contrato.
- Gastos de Instalación, seguros, y demás costos de adquisición en caso de que la arrendadora también financie dichos rubros.
- Impuestos y derechos solo cuando la arrendadora la financie.

II. COSTO DEL FINANCIAMIENTO

Se considera que puede estar constituido por una de las tres siguientes tasas, o por una combinación de ellas:

- Costo ponderado de capital de la empresa arrendadora, el cual representa el costo de la combinación de las distintas fuentes de financiamiento que intervienen en la consecución de los recursos.

- Costo del dinero fijado por la oferta y la demanda del dinero en un momento dado.
- Costo intrínseco de la fuente externa directa de fondeo de la operación en particular, dicho costo esta calculado a tasas reales acordes con la inflación y con la disponibilidad del dinero.

En muchas ocasiones el arrendador recurre a financiamientos externos provenientes del grupo financiero al que pertenece, para poder hacer frente al contrato en cuestión, o bien tomo en consideración las tasas de interés internacionales.

III. GASTOS DE OPERACION

Se considera una cuota determinada proporcionalmente, para absorber parte de los gastos administrativos de cada contrato, es decir por cada peso financiado corresponden "x" centavos del gasto administrativo de la empresa.

IV. PORCENTAJE DESEADO DE LA UTILIDAD O GANANCIA

Una vez llegado a este punto, solo quedara cargar un factor predeterminado, que será, el que en términos generales, arroje la utilidad del arrendador.

De lo anterior podemos decir que el costo del contrato, es al suma del valor del bien más el porcentaje que resulta de sumar el porcentaje de la tasa líder más los puntos del margen de utilidad que incluye los gastos de operación.

2.2.6 MODOS DE TERMINACION DEL CONTARTO

En el Código civil se especifican las causas de terminación del contrato de arrendamiento.

1. El cumplimiento del plazo

Este plazo puede ser convencional o legal. El primero es el que de común acuerdo pacten las partes contratantes; por ende, basta que se llegue el día prefijado para que concluya el contrato, y el arrendatario, sin necesidad de requerimiento alguno, desocupe el bien arrendado. (Artículo 2484 del Código Civil.)

Si el contrato se pactó por tiempo indeterminado, concluye a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, dando aviso por escrito con quince días de anticipación si el predio es urbano o con un año si es rústico. (Artículo 2478 del Código Civil)

Cuando el bien objeto del arrendamiento es mueble y no se convino el término del contrato, concluye a voluntad de cualquiera de las partes, pero el arrendador no podrá pedir la devolución del bien sino después de cinco días de la celebración del contrato (Artículo 2460 del Código Civil)

2. Por convenio expreso

Esta causa de terminación del contrato de arrendamiento no es particular de este contrato, sino que es regla general para dar por terminado cualquier acto jurídico. Encuentra su fundamento en el principio de autonomía de la voluntad: lo que el acuerdo de voluntades puede crear también lo puede extinguir.

3. Por nulidad

Cuando el pacto arrendaticio viene a la vida jurídica con algún defecto que las partes contratantes no remedien, entonces se dice que el acto jurídico es nulo. Cualquier acto sancionado con nulidad, ya sea absoluta o relativa, no impide que este produzca sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se declare la nulidad por el juzgador, quedando obligadas las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud del contrato.

Sin embargo, en el contrato de arrendamiento esto no sucede, porque tratándose de un contrato de ejecución sucesiva, como lo es el arrendamiento, no produce efectos retroactivos sino que solo cesan sus efectos, pues por la propia naturaleza de este negocio jurídico, es imposible devolver el uso y goce que ha disfrutado el arrendatario del bien objeto del arrendamiento. Y resultaría injusto que el arrendador fuera obligado a devolver las rentas percibidas en virtud de tal acto jurídico.

4. Por rescisión

Entendemos por tal modo de terminación del arrendamiento, la facultad que tiene una de las partes contratadas para resolver el contrato por incumplimiento culposo y dañoso del otro contratante. Artículo 1949 del Código Civil.

5. Por confusión

Dice el artículo 2206 del Código Civil que: "La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa". Esto se produce, aplicando al contrato de arrendamiento, cuando el arrendatario

adquiere por cualquier título la propiedad del bien arrendado: entonces el contrato se termina.

6. Por pérdida o destrucción total del bien arrendado, por caso fortuito o fuerza mayor

En la teoría general de las obligaciones se precisa que el caso fortuito o fuerza mayor es una forma de extinguir obligaciones. En ese tenor, si el bien arrendado se pierde o destruye totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendador se exime de cumplir su obligación de permitir el uso o goce del bien y el arrendatario no tiene la obligación de pagar la renta, por tanto, la pérdida o destrucción total del bien arrendado trae como consecuencia la terminación del arrendamiento, puesto que deja de existir el bien materia del acto jurídico.

7. Por expropiación del bien arrendado por utilidad pública.

Dentro de los diversos modos de extinguir la propiedad, tenemos la expropiación. Cuando ésta se verifica durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el contrato se termina, teniendo derecho el arrendador y el arrendatario a ser indemnizados por el expropiador, artículo 2410 del Código Civil. Este artículo nos dice que el contrato se rescinde, lenguaje que no es acertado puesto que no hay incumplimiento culposo de alguna de las partes contratantes, sino que el bien objeto del arrendamiento deja de pertenecer al arrendador, por tanto, éste no puede cumplir con su obligación de permitir el uso o goce del bien; y del acto jurídico. Lo que hemos señalado constituye una regla especial en relación con la regla general contenida en el artículo 2409 del Código Civil que dispone:

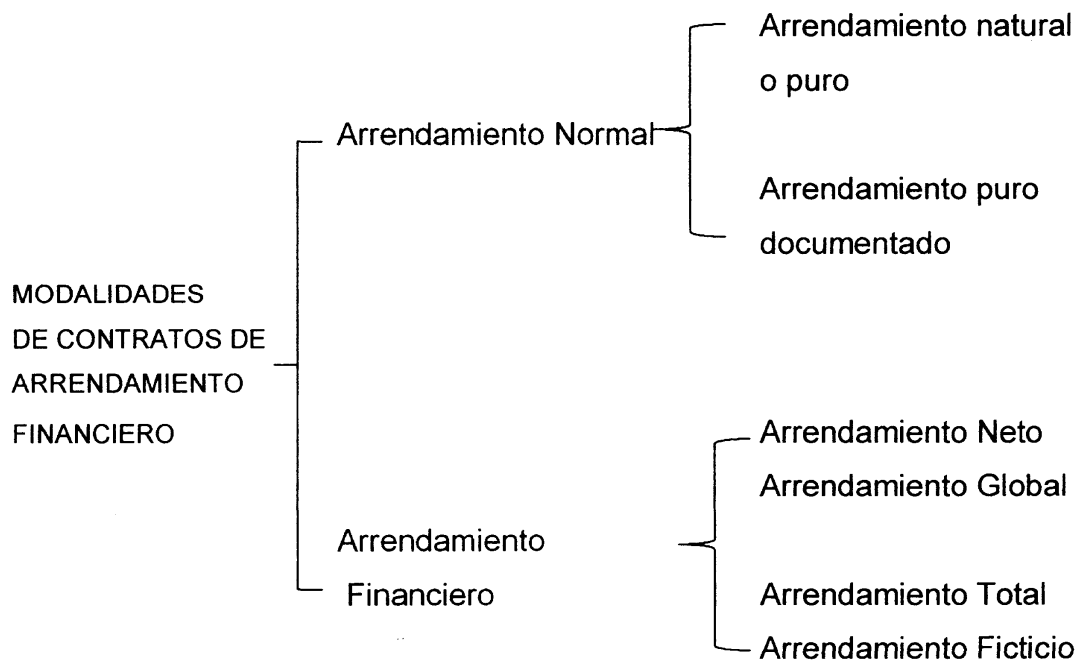
“Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente, ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento.

8. Por evicción del bien dado en arrendamiento

El artículo 2483, fracción VIII del Código Civil, establece que el contrato de arrendamiento puede terminar por evicción del bien arrendado, es decir, porque un tercero que tiene mejor derecho sobre el bien arrendado lo recuperó a través de una sentencia judicial; por tanto, no tiene por que respetar la transmisión temporal del uso y goce que el supuesto arrendador concedió cuando carecía de legitimación para hacerlo.

2.3 MODALIDADES DEL ARRENDAMIENTO

Como resultado de la diversificación de aplicaciones del arrendamiento, cabe hacer mención, de sus distintos tipos, con el objeto de entrar con bases más firmes a la explicación de las variadas modalidades de arrendamiento financiero que se practican en la actualidad. Esta clasificación es propuesta por el Dr. Luis Haime Levy.



✓ Arrendamiento Natural o Puro.

En este contrato, que es el original del arrendamiento; el arrendador y el arrendatario formalizan un contrato de tipo civil, en donde se determinan:

- Duración
- Monto de rentas
- Uso del bien arrendado
- Gastos relativos al bien arrendado

El caso más usual de este tipo de contratos es del arrendamiento de bienes inmuebles.

✓ Arrendamiento Puro Documentado.

Este tipo de contrato es similar al anterior, con la adición de títulos de crédito a favor del arrendador que amparan el monto total de las rentas durante la vigencia del contrato.

✓ Arrendamiento Financiero.

Este tipo de contratos tiene las siguientes características, su plazo inicial es forzoso e irrevocable para ambas partes, el monto de las rentas pactadas durante el plazo inicial forzoso debe tener características definidas, de acuerdo con el Código Fiscal de la Federación; se determina una opción de compra al termino del contrato, por un valor menor al de mercado del bien arrendado. Se tiene la opción de continuar arrendando el bien después del plazo forzoso, en ese caso las rentas serán inferiores a las originales, además se cuenta con la opción de enajenar el bien a un tercero y de participar de dicha enajenación, se estipula en el contrato cuál de las dos partes cubrirá los costos de mantenimiento, impuestos, derechos y demás gastos que genere el contrato.

✓ Arrendamiento Neto.

Esta modalidad de contrato es la más común en nuestro país, consiste en que el arrendatario cubre todos los gastos generados por el aprovechamiento y utilización del bien objeto del contrato .Algunos de estos gastos pueden ser los de instalación, impuestos, derechos de importación, aranceles, mantenimiento, entre otros.

Un ejemplo de este tipo de contrato es el de equipo industrial, en donde el arrendador solo financia el costo de adquisición mismo que recupera a través de los pagos periódicos del plazo inicial y el arrendatario cubre todos los gastos relativos al mismo

✓ Arrendamiento Global.

Este contrato es el inverso al anterior ya que en este el arrendador cubre al proveedor del equipo o a empresas relacionadas con el mismo, todos los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y derechos de importación, etc. los cuales los incorpora la costo de adquisición del equipo para que, a través de las rentas periódicas y de alguna de las opciones disponibles al finalizar el plazo inicial forzoso, dicho costo sea repercutido al arrendatario y recuperado por la arrendadora.

✓ Arrendamiento Total.

Esta modalidad permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, adicionado por el interés que le es relativo por el capital invertido en el contrato, a través de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato.

✓ Arrendamiento Ficticio.

Este tipo de contrato también es conocido como "Venta y Arrendamiento Ficticio" ("Sale and Lease Back").

El arrendamiento ficticio es de gran importancia porque es una operación inversa al arrendamiento financiero normal; a través del arrendamiento ficticio, una empresa comercial o industrial vende todos sus activos fijos o parte de ellos a una arrendadora profesional, la cual establece un contrato de arrendamiento financiero por los mismos bienes con el propietario original de los mismos.

De esta forma, el arrendatario, quien no requiere de nuevos activos fijos, obtiene recursos financieros frescos adicionales para operar, ya que el vender a la arrendadora sus activos, obtiene de esta el valor comercial de los mismos en efectivo de forma inmediata. Con este procedimiento, nunca pierde la posesión de sus activos fijos, así como tampoco la propiedad, simplemente se modifica la figura legal de propiedad de dichos bienes.

Dependiendo de las condiciones y estructura del contrato puede obtener un efecto fiscal que puede ser de utilidad o pérdida en la venta de activos fijos.

2.3.1 ARRENDAMIENTO PURO

Es el consistente en proporcionar un bien por parte del arrendador y la toma de posesión del mismo por el arrendatario; todo esto bajo un tiempo determinado, el cual al concluir el bien objeto del contrato, pasa otra vez al poder del arrendador. El arrendatario solo paga el precio cierto o renta durante la vigencia del contrato.

Si existe una decisión del arrendador de vender el bien al término del contrato, puede establecerse una opción de compra al inicio del mismo, mediante la cual el arrendatario puede adquirir la propiedad del bien al final de su vigencia, si decidiera ejercerla.

2.3.2 ARRENDAMIENTO FINANCIERO

✓ Arrendamiento Financiero.

Este tipo de contratos tiene las siguientes características, su plazo inicial es forzoso e irrevocable para ambas partes, el monto de las rentas pactadas durante el plazo inicial forzoso debe tener características definidas, de acuerdo con el Código Fiscal de la Federación; se determina una opción de compra al término del contrato, por un valor menor al de mercado del bien arrendado. Se tiene la opción de continuar arrendando el bien después del plazo forzoso, en ese caso las rentas serán inferiores a las originales, además se cuenta con la opción de enajenar el bien a un tercero y de participar de dicha enajenación, se estipula en el contrato cuál de las dos partes cubrirá los costos de mantenimiento, impuestos, derechos y demás gastos que genere el contrato.

2.3.3 SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE EL ARRENDAMIENTO PURO Y FINANCIERO

Para delimitar o tipificar cada uno de ellos, es conveniente determinar las semejanzas y diferencias que existen entre estos dos tipos de arrendamiento.

Similitudes:

- ✓ Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
- ✓ Mantiene liquidez para el arrendamiento, y de esta manera puede adquirir otro pasivo que requiera para operar.
- ✓ Se celebran por medio de un contrato.
- ✓ Son bienes depreciables.

Diferencias

Arrendamiento Financiero

- ✓ Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace del bien, sin incluir intereses implícitamente.
- ✓ Pueden ser bienes depreciables, o no, los involucrados en el contrato.
- ✓ Fiscalmente, tanto el arrendador como el arrendatario están sujetos al régimen común de tratamiento fiscal.
- ✓ Es, específicamente, una fuente de financiamiento ya que evita que los arrendatarios inviertan en la adquisición de inmuebles, u otros activos fijos asignando esos recursos a otras necesidades.
- ✓ No necesariamente implica un gran volumen de operaciones, por lo que es indispensable que sea una sociedad anónima la arrendadora, ni que tenga grandes capitales de respaldo, pues sus obligaciones no son fuertes, a excepción hecha de las nuevas empresas de arrendamiento puro.

- ✓ No se pacta opción alguna en ningún momento, dentro del cuerpo del contrato de arrendamiento.
- ✓ Es un contrato irrevocable durante su vigencia, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, después de su terminación.

Arrendamiento Puro

- ✓ Se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses y, en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas.
- ✓ Por lo general son bienes susceptibles de depreciación y terrenos, los que se incluyen en este tipo de contratos.
- ✓ Fiscalmente, esta operación tienen un tratamiento específico, tanto para el arrendador como para el arrendatario.
- ✓ A través de esta operación se crea una fuente de financiamiento para el arrendatario, ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición del equipo.
- ✓ Por la magnitud y responsabilidad de las operaciones, necesariamente son sociedades anónimas las que arriendan equipo y con grandes capitales para hacer frente a sus obligaciones y contratos, en su carácter de arrendadoras.
- ✓ Se pacta en el contrato una opción de compra para el arrendatario, al finalizar la vigencia inicial de la operación, así como dos opciones adicionales.
- ✓ También es irrevocable en su vigencia inicial, al llegar a su término puede acabar con la relación entre ambos o prorrogarla.

2.4 EL DERECHO DE PREFERENCIA

Las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 y el 23 de septiembre de 1993, consagran el *derecho de preferencia por el tanto* para el caso de venta de la casa habitación e inmuebles comerciales e industriales; arrendados.

Por ende, se elimina el derecho del tanto para todos aquellos contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad a la entrada en vigor del decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor. Para eliminar el derecho el tanto, la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados consideró que:

“... la iniciativa en estudio propone que se elimine el derecho del tanto, y en su lugar se establezca el derecho de preferencia para el caso de arrendamiento de casa habitación e inmuebles comerciales e industriales, la anterior modificación responde a que, como lo señala la exposición de motivos de la iniciativa en dictamen, el derecho de tanto va aparejado a derechos reales y no a derechos personales, por lo que este derecho tiene una correcta aplicación en los casos de copropiedad, no así en el caso del arrendamiento, ya que en este supuesto se desvirtúa la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario, además de que constituye un importante factor para desalentar el arrendamiento.

El derecho de preferencia que se propone por el Ejecutivo Federal para que se incorpore en el Código Civil, permitirá que el arrendatario que esté al corriente en el pago de sus rentas, sea preferido, en igualdad de condiciones, en la venta del inmueble que esta arrendado. De la misma forma se considera aceptada la innovación que en esta materia se propone en la iniciativa, en el sentido de establecer que en caso de que

se viole el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, se podrán demandar los daños y perjuicios que ello ocasione y que la indemnización por dicho concepto no podrá del 50 por ciento de las rentas pagadas por arrendatario en los últimos 12 meses , garantizando con ello que en muchos casos se respetará el derecho del arrendatario de ser preferido en caso de venta del inmueble. En virtud de lo anterior, la Comisión que suscribe sugiere se apruebe la propuesta de reforma a los artículos 2447 y 2448-J y la derogación artículo 2448-I del Código Civil contenidas en la iniciativa en análisis...

En ese tenor, los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil se redactaron en los términos siguientes:

Artículo 2447. En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

Artículo 2448-J. En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los términos siguientes :

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.
- II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta conforme con las condiciones señaladas en ésta.
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el

cambio de refiere al precio, el arrendador solo esta obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea más de un diez por ciento.

- IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se aplicarán las disposiciones de la ley en materia.
- V. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un cincuenta por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

2.5 LEY GENERAL DE ORGANIZACIONES Y ACTIVIDADES AUXILIARES DE CREDITO.

Título Primero

Disposiciones Generales

Capítulo Único

Art. 1º La presente ley regulará la organización y funcionamiento de las organizaciones auxiliares del crédito. Asimismo, se aplicará al ejercicio de las actividades que se reputen en la misma como auxiliares de crédito. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, será el órgano competente para interpretar a efectos administrativos los preceptos de esta ley, y en general para todo cuanto se refiera a las organizaciones auxiliares de crédito.

Art. 2º Las organizaciones auxiliares nacionales del crédito se regirán por sus leyes orgánicas y, a falta de éstas o cuando en ellas no este previsto, por lo que establece la presente ley.

Competerá exclusivamente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la instrumentación de las medidas relativas tanto a la organización como al funcionamiento de las organizaciones auxiliares nacionales del crédito.

Art. 3º Se considerarán organizaciones auxiliares del crédito las siguientes:

- I. Almacenes generales de depósito;
- II. Arrendadoras financieras;
- III. Uniones de crédito; y
- IV. Las demás que otras leyes consideren como tales.

Art. 5º Se requerirá concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para la constitución y operación de almacenes generales de depósito y arrendadoras financieras, o de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros cuando trate de uniones de crédito.

Estas concesiones podrán ser otorgadas o denegadas discrecionalmente por dicha Secretaría, o la Comisión en su caso, según la apreciación sobre la conveniencia de su establecimiento, y serán por su propia naturaleza, intrasmisibles.

Dichas concesiones deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación, así como las modificaciones a las mismas.

Solo las sociedades que gocen de concesión en los términos de esta ley, podrán operar como almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras o uniones de crédito.

Art. 6º La solicitud de concesión para constituir y operar una organización auxiliar del crédito deberá acompañarse de un depósito en moneda nacional o en valores emitidos por el Gobierno Federal, en la institución de crédito que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público determine, igual, al diez por ciento del capital mínimo exigido para su constitución, según esta ley, mismo que se devolverá al comenzar las operaciones o si se deniega la concesión, pero se aplicará al fisco federal si otorgada la misma no se cumpliera la condición referida.

2.6 ARRENDAMIENTO FINANCIERO, SU CLASIFICACION DE ACUERDO A LAS NORMAS INTERNACIONALES

1. Los contratos de arrendamiento en que el arrendador transfiere sustancialmente todos los beneficios y riesgos de la propiedad al arrendatario, es por su sustancia económica una compra de activo para el arrendatario y una venta o un financiamiento para el arrendador.
2. El criterio para que un contrato de arrendamiento califique como capitalizable se basa en cualesquiera de las circunstancias siguientes:
 - a) el contrato transfiere la propiedad del bien arrendado al arrendatario, al termino de dicho contrato,
 - b) el periodo de arrendamiento es sustancialmente igual a la vida útil del bien arrendado,
 - c) el contrato contiene una opción de compra a un precio más reducido que su valor justo probable,
 - d) el valor presente de los pagos mínimos es sustancialmente igual que el valor justo (valor razonable) del bien, neto de cualquier beneficio fiscal o valor de desecho a favor del arrendador.
3. Este último criterio general para las cuatro normas tiene las siguientes variantes en Canadá y en Estados Unidos, que pueden estimarse como diferencias:
 - a) el periodo de arrendamiento debe ser igual al 75% o más de la vida útil del activo y el valor presente de los pagos mínimos de 90% o más del valor justo (valor razonable) en las condiciones indicadas en el inciso d) del numeral 2, inmediato anterior.
4. Naturalmente para que los contratos califiquen como capitalizables para el arrendador se debe tener la seguridad razonable de recibir los pagos mínimos y no deben existir contingencias importantes. Por ejemplo, una garantía del bien

más allá de lo usual en cuanto a obsolescencia o desempeño, puede ser una contingencia importante.

5. Los contratos de arrendamiento operativos son los que no cumplen con las condiciones indicadas en el criterio de capitalización, para las cuatro normas comparadas.

CAPITULO III

ESTUDIO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

ESTUDIO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1 BOLETIN C6 INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

Dentro del boletín C-6, de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, relativo a Inmuebles, Maquinaria y Equipo, aparece por primera vez las normas para regular las operaciones de los activos tomados en arrendamiento, pero solo las regulaba desde el punto de vista del arrendatario de una manera limitada. En él se contenían las bases para el registro contable y presentación en los Estados Financieros de dichas operaciones.

Este boletín clasifica a los contratos de los arrendamientos en dos grandes grupos de acuerdo a sus características, y que no existía algún nombre con el que se pudiera distinguir uno de otro. A continuación se describen dichos grupos:

- a) Arrendamientos que se conceden el derecho a utilizar los activos a cambio del pago de una 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.

En cuanto al primer grupo, en virtud del tipo de contrato puede ser cancelado por cualquiera de las partes, por razones que no sean necesariamente una contingencia remota, por lo que es claro que no existe la adquisición de un derecho sobre la propiedad del bien.

En lo referente a los estados financieros el arrendamiento debe revelar la información necesaria para que el lector considere el efecto y la magnitud sobre la situación financiera y resultados de la operación.

El segundo grupo de arrendamientos, representan en realidad una compra a plazos, debido a la naturaleza de estas operaciones (que no es más que un medio de

financiamiento para la adquisición de cierto bien), por lo que el arrendatario debe mostrar un activo registrándolo como una compra y el correspondiente pasivo dentro del balance general, distinguiendo este tipo de arrendamientos del grupo mencionado.

El Boletín C-6, también hacía mención respecto a algunos puntos que debería considerar el arrendatario para distinguir un contrato de arrendamiento que representaba en esencia una compra.

3.2 BOLETIN D-5 ARRENDAMIENTOS

Debido a la importancia que vinieron tomando las operaciones de arrendamiento, la Comisión del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. dio a conocer a sus miembros el proyecto del Boletín D-5, ARRENDAMIENTOS, para su revisión el 18 de Julio de 1990. Dicho producto fue aprobado posteriormente, quedando en el establecidas las normas de registro y presentación en estados financieros de las operaciones de arrendamiento, tanto desde el punto de vista del arrendador como del arrendatario.

Habiendo analizado los distintos tipos de operaciones de arrendamiento que existen en el mercado, la Comisión dividió a estos en dos grandes grupos, Capitalizables y Operativos.

Uno de los principales problemas que existen en la contabilización de las operaciones de arrendamiento, es distinguir si son un contrato capitalizable o un contrato operativo. Esta situación debe de hacerse en atención a la sustancia económica de la operación.

Dentro de las operaciones de arrendamiento capitalizable destacan las de "Arrendamiento Financiero" que son realizadas por instituciones especializadas dentro de un marco legal que define, tanto a estas, como al contrato correspondiente, según se establece en la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Definiciones de este Boletín:

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

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

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

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

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

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

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

Se clasifica como arrendamiento capitalizable si por lo menos tiene uno de los siguientes requisitos:

- ✓ El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien al término del arrendamiento.

- ✓ El contrato contiene una opción de compra a precio reducido.
- ✓ El periodo del arrendamiento es sustancialmente igual que la vida útil remanente del bien arrendado.
- ✓ 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 desecho, que el arrendador conserve en su beneficio.

Además deberá cumplir con las dos siguientes condiciones siguientes:

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

Para los arrendamientos operativos, se consideraran como estos los que no reúnan los requisitos de los arrendamientos capitalizables.

3.3 REGISTRO DE LA OPERACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.3.1 REGISTRO CONTABLE DEL ARRENDADOR

Con el fin de tener un conocimiento acerca de los registros contables y presentación en los estados financieros que realiza el arrendador con motivo de la celebración de esta operación, se hace un estudio del mismo a continuación.

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

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

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

El costo de la propiedad rentada o el valor de registro, si éste es diferente, menos el valor presente del valor residual no garantizado que se acumule en beneficio del arrendador, más cualquier costo directo inicial, debe ser cargado al costo de ventas en el mismo periodo en que se reconoce el ingreso.

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

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

PRESENTACIÓN EN LOS ESTADOS FINANCIEROS (ARRENDADOR)

Para efectos de la presentación dentro del balance general, el párrafo 49 del boletín D-5, señala: “El ingreso financiero por devengar se presentará deduciendo la inversión bruta en el arrendamiento. La inversión neta en el arrendamiento debe sujetarse a las mismas consideraciones que los demás activos, por lo que respecta a su clasificación como activo circulante o no circulante”.

3.3.2 REGISTRO CONTABLE DEL ARRENDATARIO

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

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

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

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

PRESENTACION EN LOS ESTADOS FINANCIEROS (ARRENDATARIO)

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

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

DEFINICIONES

Costos de operación: costos tales como: seguros, mantenimiento, predial, ya sea que lo pague el arrendatario o el arrendador.

Costos indirectos iniciales: Costos incurridos por el arrendador, directamente asociados con la negociación y consumación del arrendamiento (comisiones, honorarios legales, etc.).

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

Inversión bruta para el arrendador: A la fecha de inicio del arrendamiento, el importe nominal de los pagos mínimos, más el valor residual no garantizado.

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

Pagos mínimos:

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

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

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

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

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

Valor residual no garantizado: el valor residual de la propiedad arrendada menos la porción garantizada por el arrendatario o un tercero no relacionado con el arrendador.

Vida útil remanente: el tiempo remanente estimado que la propiedad rentada seguirá en uso económicamente, con el mantenimiento normal y sin limitación del periodo del arrendamiento.

CAPITULO IV

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Y OTRAS FUENTES DE

FINANCIAMIENTO

ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y OTRAS OPCIONES DE FINANCIAMIENTO

4.1 NECESIDAD DE FINANCIAMIENTO

Una de las premisas fundamentales que debe prevalecer en toda empresa que tenga intenciones de crecer y desarrollarse, así como de alcanzar la productividad y calidad en los bienes y servicios que ofrece a sus clientes, es la de aprovechar sus recursos internos y externos, de manera tal que la aplicación de los mismos, genere un beneficio que sea suficiente para cubrir el costo de capital y obtener una utilidad razonable.

Desde el punto de vista financiero, el arrendamiento es una fuente externa de financiamiento para las empresas, es decir, la consecución de recursos ajenos que se requieren para adquirir bienes de capital.

La necesidad de financiamiento se presenta cuando se prevé la planeación a mediano y largo plazo, por motivos como la expansión de la planta productiva, el reemplazo de maquinaria y equipo nuevo para poder conservar su posición dentro del mercado a su vez con el financiamiento se evita un desembolso fuerte de dinero, eliminando con ello la problemática que pudiera presentarse en la liquidez de la empresa.

La necesidad de comprar o arrendar debe cuantificarse, si la elección es comprar; el desembolso que se tiene que hacer puede afectar la liquidez, dadas las condiciones de la época actual.

Al llevarse a cabo un contrato de arrendamiento financiero; no necesitamos desembolsar cantidades que pueden poner en peligro la liquidez de la empresa, estos activos financiados son para elevar la producción, esto puede redundar en que los activos se paguen por si solos y al final tener la opción de la propiedad legal de ellos.

La relación simbólica que se establece entre la empresa arrendadora y arrendataria es de acreedor-deudor, esta prevalece durante la vigencia del convenio, al final, por medio del pago de una cantidad simbólica que por lo general es del 1% del valor del bien objeto del contrato.

4.2 METODOS DE VALUACION DE LAS OPCIONES DE INVERSION EN UN ACTIVO FIJO

Para decidir que opción de financiamiento es la más conveniente para que la empresa alcance el crecimiento y desarrollo deseados, así como la obtención de los niveles de productividad y calidad requeridos en los bienes y servicios que ofrecen a sus clientes, es necesario realizar una evaluación de las opciones con las que se cuentan, con el fin de establecer las ventajas y las desventajas que se presentan en un futuro.

Existen diversos métodos de análisis aplicables a la evaluación financiera de las diversas fuentes de financiamiento, entre las que se pueden aplicar las siguientes.

I. PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION A VALOR PRESENTE

El método de periodo de recuperación se emplea en forma frecuente por las empresas al tomar decisiones sobre inversiones. Su uso implica que el negocio está más preocupado por la liquidez de sus proposiciones de inversión que por su rentabilidad.

Conforme a este método se desea conocer en cuanto tiempo una inversión generará fondos suficientes para igualar el monto de dicha inversión. Dicho método, consiste en determinar los flujos netos del proyecto anualmente (ingresos generados en efectivo menos todos los gastos relativos, también en efectivo), y traerlos a valor presente a una tasa de descuento similar al costo del dinero, costo de oportunidad o costo ponderado del capital de la empresa. De ahí se obtiene el plazo en que los flujos del proyecto cubrirán las inversiones del mismo, también a valor presente.

Si el periodo de recuperación calculado es menor que algún periodo de recuperación máximo aceptable, (un límite de este, es el periodo de vida útil aunque usualmente se toma un tiempo menor como valor máximo aceptable), se acepta la propuesta si o se rechaza.

II. VALOR PRESENTE NETO

Conforme a este método de evaluación de proyectos de flujos generados por un proyecto habrán de descontarse a la tasa mínima requerida para los proyectos. Si el valor presente de los flujos supera al valor de la inversión, se considerará el proyecto como aceptable. Al valor presente de una inversión se define como la cantidad máxima que una compañía estaría dispuesta a invertir en un proyecto.

A la diferencia entre el valor presente de los flujos y el valor de la inversión se le denomina valor presente neto.

No bastará para poder concluir si un proyecto es aceptable o no, tan solo sumar los flujos de efectivo que habrá de generar el proyecto a través del tiempo, y comparar dicha suma con el valor de la inversión que se haga al inicio. Para poderlos comparar será necesario descontar los flujos futuros a una determinada tasa de interés que constituye la tasa mínima de un rendimiento que se les exige a los proyectos.

Se han elaborado tablas que facilitan el cálculo del valor presente de los flujos generados por un proyecto. Estas tablas constan de columnas para tasa de interés, a la cual se descontarán los flujos, así como los renglones para años, es decir, el tiempo por el cuál se habrán de descontar los flujos. La tabla de valor presente de un capital se utiliza cuando los flujos anuales son desiguales y sea necesario descontar cada uno de los flujos considerándolos por separado.

Normalmente los proyectos generan no solo un flujo sino una serie de flujos. Si estos no son uniformes, se procederá a efectuar cálculos similares a los antes mencionados

para luego sumar los diferentes valores presentes y así obtener el valor presente total. Si los flujos de efectivo son uniformes, el problema será mucho más sencillo.

III. TASA INTERNA DE RENDIMIENTO

Otro de los métodos de valuación de proyectos de inversión que considera flujos de efectivo descontados lo constituye el método de la tasa interna de rendimiento, también conocida como tasa de rendimiento descontada, que representa a la tasa de interés a la cuál debemos descontar los flujos de efectivo generados por el proyecto a través de su vida económica, para que estos se igualen con la inversión y representa el rendimiento promedio ponderado anual que el proyecto reporta al inversionista. Otra manera de interpretar la tasa interna de rendimiento, es la tasa máxima a la que estaríamos dispuestos a pagar a la entidad económica que nos financió el proyecto, considerando que también se recupera la inversión.

El cálculo de la tasa interna de rendimiento de un proyecto es sencillo cuando los flujos generados por el proyecto hayan de ser uniformes. El objetivo es encontrar el porcentaje de rendimiento que igualará el valor actual de todos los flujos de efectivo futuros, incluyendo las estimaciones de los beneficios netos de efectivo y los flujos no operativos, con la inversión inicial.

Por otro lado, si los flujos son desiguales, dicho cálculo se tornará en un proceso bastante tedioso que requiere del método de prueba y error para determinar posteriormente cuál es la tasa de descuento que iguala el valor actual de los ingresos esperados con el valor actual de los egresos esperados.

Las condicionantes para aceptar un proyecto mediante el uso del método de la tasa interna de rendimiento son las siguientes:

- Aceptar todas las inversiones independientes con una tasa de rendimiento interna que la tasa de rendimiento requerida.

- Si las proposiciones de los proyectos evaluados mutuamente son excluyentes, aceptar la proposición con la tasa interna de rendimiento más alta, siempre y cuando si dicha tasa es mayor que la tasa de rendimiento requerida.

4.3 OTRAS ALTERNATIVAS DE FINANCIAMIENTO

Existen diferentes fuentes de financiamiento, dependiendo del tipo y necesidades de cada una de ellas, para efectos de estudio, se considerarán tres fuentes de financiamiento.

- Arrendamiento Financiero.
- Crédito Bancario.
- Aportación de Capital Social.

4.3.1 ARRENDAMIENTO FINANCIERO

En términos generales, el costo financiero de este tipo de financiamiento es el más alto que en el caso de créditos bancarios. Sin embargo, las repercusiones favorables que se obtienen fiscalmente pueden hacer más atractiva esta fuente de financiamiento.

No necesariamente se bloquean otras fuentes de financiamiento bancario, de esta forma, se conservan las actuales líneas de crédito, las cuales pueden emplearse para otros fines.

La garantía en el arrendamiento financiero, la constituye el propio bien arrendado, y generalmente no se requiere de garantías adicionales que comprometan otros bienes de la empresa como se exigen en otros financiamientos a largo plazo.

4.3.2 CREDITO BANCARIO

Al contratar un financiamiento a través del crédito bancario, generalmente se bloquean las líneas de crédito porque se utiliza una gran parte de la capacidad crediticia de la empresa.

Normalmente para que la institución de crédito otorgue un préstamo, la empresa debe tener una situación financiera sana, para lo cual se hacen estudios financieros profundos y solicita proyecciones de los mismos por el tiempo que durará el crédito.

Las instituciones de crédito exigen para otorgar el financiamiento, garantías que comprometan otros bienes de la empresa como mercancías, valores, documentos personales o créditos. Para quedar el bien en prenda y el crédito garantizado con ella se formalizará en un contrato.

Al considerarse como adquisición de un activo, éste es depreciable para efectos fiscales, de acuerdo con las tasas de depreciación especificadas en los artículos 44 y 45 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Este tipo de operaciones no conlleva a tratamientos fiscales específicos, por lo que su costo fiscal resulta fácil de cuantificar.

4.3.3 APORTACION DE CAPITAL

Una aportación de capital puede proporcionar solidez a la situación financiera de la empresa al reducir la razón de endeudamiento de la misma.

No se requieren garantías que comprometan otros bienes, así como tampoco se bloquean otras fuentes de financiamiento bancario y si pueden aumentarse éstas al mejorar la estructura del capital de la empresa.

Se evitan cargas financieras periódicas al no tener pagos periódicos que se harían en el caso de la contratación de pasivos, ya que los dividendos pueden o no decretarse por la asamblea de accionistas.

Sin embargo, en virtud de que los dividendos pactados no son deducibles para efectos fiscales se genera un costo de financiamiento sumamente elevado por lo que, en términos generales esta opción resulta poco atractiva. Además se disminuye comparativamente el rendimiento de capital de accionistas al tener la empresa menor palanca financiera.

CAPITULO V

CASO PRACTICO

EJEMPLO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Precio de la maquina	600.000,00
Costo de producción	450.000,00
Tasa	30%
Opción de compra de	6.000,00
Tiempo	3 años

ARRENDADOR

Rentas Anuales

Fórmula

Anualidad

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

Sustitución

$$\frac{600.000,00}{\frac{(1+,30)^3 - 1}{,30(1+,30)^2}} = \frac{600.000,00}{\frac{1,20}{0,51}} = \frac{600.000,00}{2,36}$$

Anualidad

254.135,34

Cálculo de la opción de compra

Formula

Valor presente

$$\frac{\text{Valor Futuro}}{(1+i)^n}$$

Sustitución

$$\frac{6.000,00}{(1+,30)^3} = \frac{6.000,00}{2,197}$$

Valor presente

2.731,00

Resumen de valores presentes

	Valor presente	Pagos minimos
Monto de rentas	600.000,00	762.406,02
Opción de compra	2.731,00	6.000,00
	602.731,00	768.406,02

Tabla de amortización para el arrendador

Año	Capital	Amortización	Base	Interés
1	600.000,00	254.135,34	345.864,66	103.759,40
2	449.624,06	254.135,34	195.488,72	58.646,62
3	254.135,34	254.135,34	-	-

REGISTRO DEL ARRENDADOR

1

Cuentas por cobrar de
arrendamiento 768.406,02

Costo de ventas 447.269,00

Inventario 450.000,00

Venta 600.000,00

Ingreso financiero
no devengado 165.675,02

Asiento correspondiente a la firma del contrato

2

Bancos 254.135,34

Cuentas por cobrar de
arrendamiento 254.135,34

Pago de la primera renta al iniciarse el contrato

3

Ingreso financiero no devengado 103.759,40

Ingreso financiero
ganado 103.759,40

Ingresos ganados en el primer año

4

Bancos 254.135,34

Cuentas por cobrar
arrendamiento 254.135,34

Pago de la segundo anualidad

	5	
Bancos	254.135,34	
Cuentas por cobrar de arrendamiento		254.135,34

Pago de la tercera anualidad

	6	
Ingreso financiero no devengado	58.646,62	
Ingreso financiero ganado		58.646,62

Ingresos ganados el segundo año

	7	
Bancos	6.000,00	
Cuentas por cobrar de arrendamiento		6.000,00

Opción de compra por el arrendatario

	8	
Ingreso financiero no devengado	3.269,00	
Ingreso en opción de compra		3.269,00

Intereses de la operación de opción de compra por el arrendatario

ARRENDATARIO

$$\text{Fórmula} \quad \text{Valor Presente} = \quad \text{Anualidad} \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^{n-1}}$$

$$\text{Sustitución} \quad \frac{254135,34(1+,33)^3 - 1}{,33(1+,33)^2} \quad 343.752,86$$

0,58

$$\text{Valor presente} \quad 588.883,12$$

Cálculo del valor presente de la opción de compra

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

$$\text{Valor presente} = \frac{6000}{(1+,33)^3} = \frac{6000}{2,352637}$$

$$\text{Valor presente} \quad 2.550,33$$

Resumen de valores presentes

	Valor presente	Valor futuro
Rentas	588.883,12	762.406,02
Opción de compras	<u>2.550,33</u>	<u>6.000,00</u>
	591.433,45	768.406,02

Tabla de amortización del arrendatario

Año	Capital	Amortización	Base	Interés
1	588.883,12	254.135,34	334.747,78	110.466,77
2	445.214,54	254.135,34	191.079,20	63.056,14
3	254.135,34	254.135,34	0,00	0,00

REGISTRO DEL ARRENDATARIO

	1		
Equipos adquiridos mediante contratos de arrendamiento		591.433,45	
Gastos financieros no devengados		176.972,57	
Acreedores por contratos de arrendamiento			768.406,02
<i>Asiento en la fecha de firma del contrato</i>			
	2		
Acreedores por contratos de arrendamiento		254.135,34	
Bancos			254.135,34
<i>Primer pago de la renta anual</i>			
	3		
Gastos financieros		110.466,77	
Gastos financieros no devengados			110.466,77
<i>Intereses devengados del primer año</i>			
	4		
Gastos		118.286,69	
Depreciación acumulada del equipo arrendado			118.286,69
<i>Registro depreciación primer año</i>			
	5		
Acreedores por arrendamiento		254.135,34	
Bancos			254.135,34
<i>Segundo pago de la renta anual</i>			

	6		
Gastos financieros		63.056,14	
Gastos financieros no devengados			63.056,14
<i>Intereses devengados del segundo año</i>			
	7		
Gastos		118.286,69	
Depreciación acumulada del equipo arrendado			118.286,69
<i>Depreciación del equipo segundo año</i>			
	8		
Acreedores por arrendamiento		254.135,34	
Bancos			254.135,34
<i>Tercer pago de la renta anual</i>			
	9		
Gastos		118.286,69	
Depreciación acumulada del equipo arrendado			118.286,69
<i>Depreciación del quipo, tercer año.</i>			
	10		
Acreedores por arrendamiento		6.000,00	
Bancos			6.000,00
<i>Pago de opción de compra</i>			
	11		
Gastos		3.449,67	
Gastos financieros no devengados			3.449,67
<i>Interes correspondientes a la opción de compra</i>			

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

Después de haber realizado el estudio de Arrendamiento Financiero desde el punto de vista contable y financiero, se puede concluir lo siguiente:

Ante el desarrollo económico y comercial que vive el país actualmente, los empresarios pueden acudir al arrendamiento financiero una ágil y moderna fuente de financiamiento para la adquisición de bienes de capital, para hacer frente a los retos de la modernización y así conseguir la implementación de estrategias que permitan optimizar la productividad de la entidad.

Actualmente el sector empresarial recurre cada vez más a esta opción de financiamiento debido a las ventajas comparativas que ofrece sobre otros tipos de crédito. Las principales ventajas de esta forma de financiamiento son las siguientes:

- Financiamiento al cien por ciento del costo del equipo, incluyendo otro tipo de costos colaterales, tales como instalación, impuestos y derechos de importación, servicio aduanal, no existiendo desembolsos considerables para el arrendatario al inicio del contrato.
- El arrendamiento constituye un instrumento financiero adicional, al complementar las líneas tradicionales de crédito bancarias, sin exigir saldos compensatorios en cuenta.
- El equipo o bien arrendado es financiado a plazos que se ajustan a las necesidades del arrendatario y a la naturaleza del bien, considerando su vida fiscal, permitiendo a la empresa aplicar sus recursos en áreas

estratégicas, obteniendo un, mejor aprovechamiento en el desarrollo de planes y metas, a corto y mediano plazo.

- Constituye una fuente de financiamiento que el arrendatario puede manejar a largo plazo, para renovar y modernizar sus equipos de forma constante, manteniéndose actualizado tecnológicamente.
- El cliente obtiene un precio de rigurosos contado, logrando con ello los máximos descuentos.
- Ante cualquier eventualidad de conflictos legales o laborales, los activos arrendados no son objetos de embargo ya que la propiedad jurídica de los bienes es de la arrendadora financiera.
- En lo que se refiere al aspecto contable la inclusión del Boletín D-5 Arrendamientos dentro de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados establece un criterio uniforme para el registro y presentación de las operaciones de arrendamiento financiero tanto para el arrendador como para el arrendatario respectivamente.

La empresa para tomar una decisión acertada en la elección del proyecto de inversión es necesario hacer una evaluación del proyecto de las diversas fuentes de financiamiento con el objeto de determinar que opción es la más adecuada para la empresa.

ANEXOS

INDICE DE ANEXOS

- Anexo A1**
Cálculo de Crédito Bancario
- Anexo A2**
Análisis Financiero del Crédito Bancario
- Anexo A3**
Cálculo del Valor Presente de Crédito Bancario
- Anexo A4**
Análisis Financiero de la Aportación de Capital
- Anexo A5**
Cálculo del Valor Presente de Aportación de Capital
- Anexo A6**
Cálculo de Arrendamiento Financiero
- Anexo A7**
Análisis del Arrendamiento Financiero
- Anexo A8**
Cálculo del Valor Presente del Arrendamiento Financiero
- Anexo A9**
Comparación del Valor Presente de las diferentes opciones de Financiamiento

ANEXO A.1

CREDITO BANCARIO

MES	PAGO CAPITAL	PAGO INTERESES	PAGO MENSUAL	CAPITAL INSOLUTO	PAGO ANUAL INT
0				500.000,00	
1	13.888,89	10.000,00	23.888,89	486.111,11	
2	13.888,89	9.722,22	23.611,11	472.222,22	
3	13.888,89	9.444,44	23.333,33	458.333,33	
4	13.888,89	9.166,67	23.055,56	444.444,44	
5	13.888,89	8.148,15	22.037,04	430.555,56	
6	13.888,89	8.611,11	22.500,00	416.666,67	
7	13.888,89	8.333,33	22.222,22	402.777,78	
8	13.888,89	8.055,56	21.944,44	388.888,89	
9	13.888,89	7.129,63	21.018,52	375.000,00	
10	13.888,89	7.500,00	21.388,89	361.111,11	
11	13.888,89	7.222,22	21.111,11	347.222,22	
12	13.888,89	6.944,44	20.833,33	333.333,33	100.277,78
13	13.888,89	6.111,11	20.000,00	319.444,44	
14	13.888,89	6.388,89	20.277,78	305.555,56	
15	13.888,89	6.111,11	20.000,00	291.666,67	
16	13.888,89	5.833,33	19.722,22	277.777,78	
17	13.888,89	5.092,59	18.981,48	263.888,89	
18	13.888,89	5.277,78	19.166,67	250.000,00	
19	13.888,89	5.000,00	18.888,89	236.111,11	
20	13.888,89	4.722,22	18.611,11	222.222,22	
21	13.888,89	4.074,07	17.962,96	208.333,33	
22	13.888,89	4.166,67	18.055,56	194.444,44	
23	13.888,89	3.888,89	17.777,78	180.555,56	
24	13.888,89	3.611,11	17.500,00	166.666,67	60.277,78
25	13.888,89	3.055,56	16.944,44	152.777,78	
26	13.888,89	3.055,56	16.944,44	138.888,89	
27	13.888,89	2.777,78	16.666,67	125.000,00	
28	13.888,89	2.500,00	16.388,89	111.111,11	
29	13.888,89	2.037,04	15.925,93	97.222,22	
30	13.888,89	1.944,44	15.833,33	83.333,33	
31	13.888,89	1.666,67	15.555,56	69.444,44	
32	13.888,89	1.388,89	15.277,78	55.555,56	
33	13.888,89	1.018,52	14.907,41	41.666,67	
34	13.888,89	833,33	14.722,22	27.777,78	
35	13.888,89	555,56	14.444,44	13.888,89	
36	13.888,89	277,78	14.166,67	-0,00	21.111,11
TOTAL	500.000,00	181.666,67	681.666,67		181.666,67

Datos: Tasa del 24% anual
Capital \$500000
3 años

Anexo A.2

ANALISIS FINANCIERO DEL CREDITO BANCARIO

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑOS 4-10	TOTAL
INTERESES	100.277,78	60.277,78	21.111,11	-	181.666,67
DEPRECIACION	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	500.000,00
TOTAL GASTOS	150.277,78	110.277,78	71.111,11	50.000,00	681.666,67
MENOS					
ISR Y PTU	67.625,00	48.522,22	30.577,78	21.000,00	293.725,00
GASTOS DESPUES DE ISR Y PTU	82.652,78	61.755,56	40.533,33	29.000,00	387.941,67
MENOS					
DEPRECIACION	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	500.000,00
GASTOS EN EFECTIVO ADICIONAL	32.652,78	11.755,56	- 9.466,67	- 21.000,00	- 112.058,33

Anexo A.3

VALOR PRESENTE DEL CREDITO BANCARIO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR 28%	VALOR PRESENTE
1	32.652,78	0,78	25.501,82
2	11.755,56	0,61	7.170,89
3	- 9.466,67	0,48	- 4.515,60
4 AL 10	- 21.000,00	1,40	- 29.421,00
TOTAL	13.941,67		- 1.263,89

Anexo A.4

ANALISIS FINANCIERO DE APORTACION DE CAPITAL

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑOS 4 AL 10	TOTAL
INTERESES	-	-	-	-	.
DEPRECIACION	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	500.000,00
TOTAL GASTOS	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	500.000,00
MENOS					
ISR Y PTU	22.500,00	22.000,00	21.500,00	21.000,00	213.000,00
GASTOS DESPUES DE ISR Y PTU	27.500,00	28.000,00	28.500,00	29.000,00	287.000,00
MENOS					
DEPRECIACION	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	500.000,00
MAS					
DIVIDENDOS	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	500.000,00
GASTOS EN EFECTIVO ADICIONAL	27.500,00	28.000,00	28.500,00	29.000,00	287.000,00

Datos:

Dividendos 0,06

Aportación Capital 500.000,00

ANEXO A.5

VALOR PRESENTE DE APORTACION DE CAPITAL

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR 28%	VALOR PRESENTE
1	27.500,00	0,78	21.477,50
2	28.000,00	0,61	17.080,00
3	28.500,00	0,48	13.594,50
4 AL 10	29.000,00	1,40	40.629,00
TOTAL	113.000,00		92.781,00

ANEXO A.6

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

MES	PAGO MENSUAL	INTERESES	PAGO CAPITAL	CAPITAL INSOLUTO	PAGO ANUAL INTERESES
0		0,38		500.000,00	
1	23.611,11	16.029,79	7.581,32	492.418,68	
2	23.611,11	15.786,74	7.824,37	484.594,31	
3	23.611,11	15.535,89	8.075,22	476.519,10	
4	23.611,11	15.277,01	8.334,10	468.184,99	
5	23.611,11	15.009,82	8.601,29	459.583,70	
6	23.611,11	14.734,06	8.877,05	450.706,65	
7	23.611,11	14.449,47	9.161,64	441.545,01	
8	23.611,11	14.155,75	9.455,36	432.089,65	
9	23.611,11	13.852,62	9.758,49	422.331,16	
10	23.611,11	13.539,76	10.071,35	412.259,81	
11	23.611,11	13.216,88	10.394,23	401.865,58	
12	23.611,11	12.883,65	10.727,47	391.138,11	174.471,45
13	23.611,11	12.539,73	11.071,38	380.066,73	
14	23.611,11	12.184,78	11.426,33	368.640,40	
15	23.611,11	11.818,46	11.792,65	356.847,75	
16	23.611,11	11.440,39	12.170,72	344.677,03	
17	23.611,11	11.050,20	12.560,91	332.116,13	
18	23.611,11	10.647,51	12.963,60	319.152,52	
19	23.611,11	10.231,90	13.379,21	305.773,31	
20	23.611,11	9.802,97	13.808,14	291.965,16	
21	23.611,11	9.360,28	14.250,83	277.714,34	
22	23.611,11	8.903,41	14.707,70	263.006,63	
23	23.611,11	8.431,88	15.179,23	247.827,41	
24	23.611,11	7.945,24	15.665,87	232.161,54	124.356,76
25	23.611,11	7.443,00	16.168,11	215.993,43	
26	23.611,11	6.924,66	16.686,45	199.306,98	
27	23.611,11	6.389,70	17.221,41	182.085,57	
28	23.611,11	5.837,59	17.773,52	164.312,05	
29	23.611,11	5.267,78	18.343,33	145.968,71	
30	23.611,11	4.679,70	18.931,41	127.037,30	
31	23.611,11	4.072,76	19.538,35	107.498,95	
32	23.611,11	3.446,37	20.164,74	87.334,21	
33	23.611,11	2.799,90	20.811,21	66.523,00	
34	23.611,11	2.132,70	21.478,41	45.044,59	
35	23.611,11	1.444,11	22.167,00	22.877,59	
36	23.611,11	733,45	22.877,66	- 0,07	51.171,72
TOTAL	850.000,00	349.999,93	500.000,07		349.999,93

Datos:

Financiamiento	500.000,00	Monto total del contrato	850.000,00
Tasa de interés anual	38%	Opción compra	5.000,00
Plazo en años	3	Renta mensual	23.611,11

ANEXO A.7**ANALISIS FINANCIERO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑOS 4-10	TOTAL
INTERESES	174.471,45	124.356,76	51.171,72	-	349.999,93
DEPRECIACION	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	500.000,00
TOTAL GASTOS	224.471,45	174.356,76	101.171,72	50.000,00	849.999,93
MENOS					
ISR Y PTU	101.012,15	76.716,97	43.503,84	21.000,00	368.232,97
GASTOS DESPUES DE ISR Y PTU	123.459,30	97.639,79	57.667,88	29.000,00	481.766,96
MENOS					
DEPRECIACION	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	500.000,00
PAGO DE OPCION COMPRA	-	-	5.000,00	-	5.000,00
GASTOS EN EFECTIVO ADICIONAL	73.459,30	47.639,79	12.667,88	- 21.000,00	- 13.233,04

ANEXO A.8

VALOR PRESENTE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR 28%	VALOR PRESENTE
1	73.459,30	0,78	57.371,71
2	47.639,79	0,61	29.060,27
3	12.667,88	0,48	6.042,58
4 AL 10	- 21.000,00	1,40	- 29.421,00
TOTAL	112.766,96		63.053,56

ANEXO A.9

COMPARACION DE RESULTADOS	
VALOR PRESENTE DEL GASTO EN EFECTIVO	
FUENTE DE FINANCIAMIENTO	
CREDITO BANCARIO	- 1.263,89
AUMENTO DE CAPITAL	92.781,00
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	63.053,56

BIBLIOGRAFIA

Fundamentos de Administración Financiera
James C. Van Horne
Sexta Edición
Prentice Hall

Administración Financiera
James C. Van Horne
Novena Edición
Prentice Hall

Fundamentos de Administración Financiera
Eugene F. Brigham
James Gómez Mont
Mc Graw Hill

Fundamentos de Administración Financiera
J. Freíd Weston
Eugene F. Brigham
Decima Edición
Mc Graw Hill

El Arrendamiento Financiero,
sus repercusiones fiscales y financieras.
Luis Levy Haime
Editorial Efisa

Fisco Agenda
Compendio de Leyes Fiscales y Reglamentos
Editorial Ediciones Fiscales ISEF

Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados
Instituto Mexicano de Contadores Públicos
Décima tercera Edición

**Norma de Contabilidad Financiera Comparada
Instituto Mexicano de Contadores Públicos
1999**

**Títulos y Operaciones de Crédito
Raúl Cervantes Ahumada
Editorial Herrero**

www.ameap.com.mx

www.abogadosmex.com.mx/arrendamiento.html

www.arrendadoracc.com.mx/body_arrendamiento.html