

**UNIVERSIDAD AUTONOMA
METROPOLITANA
SEMINARIO DE INVESTIGACION**

CGH

125395

Lic. Administración

**TRABAJO DE INVESTIGACION SOBRE
EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.
ASESOR: PROFESOR EDUARDO VILLEGAS**

U. A. M. IZTAPALAPA

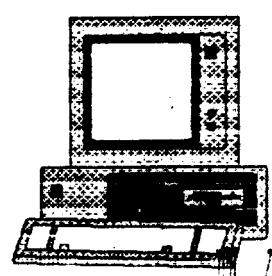
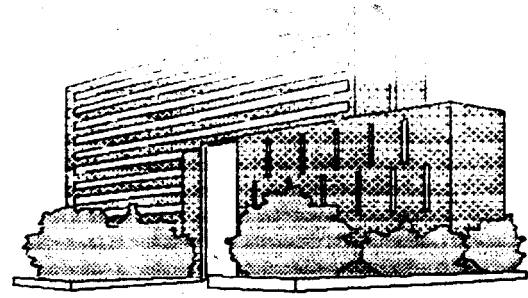
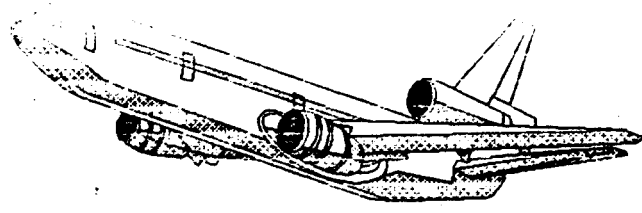
✓ MELVY MARIA GOMEZ ROSAS
JORGE TIRADO DESCRAYVER
JAVIER OMAR RUBIO PANIAGUA

1991

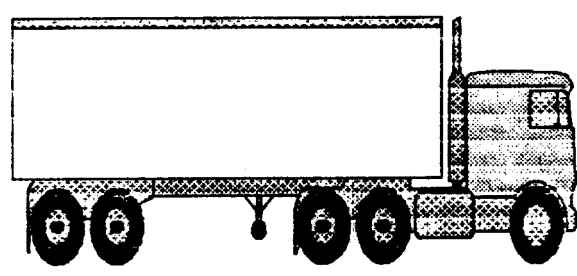
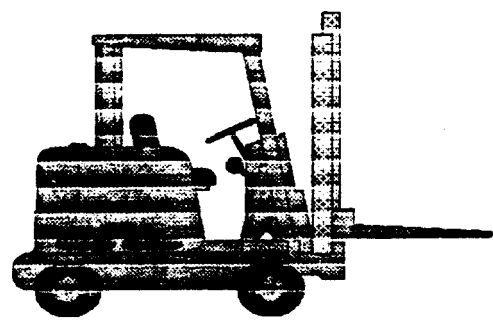
Legal No. 20 92

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

125395



U. A. M. IZTAPALAPA BIBLIOTECA



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA
SEMINARIO DE INVESTIGACION

1991

I N D I C E

- INTRODUCCION

- EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO
 - a) Breve descripci "n del Sistema Financiero Mexicano
 - b) Organigrama del Sistema Financiero Mexicano

- EL ARRENDAMIENTO
 - a) Antecedentes del Arrendamiento
 - b) Desarrollo del Arrendamiento
 - c) El Arrendamiento ante el T. L. C.

- TIPOS DE ARRENDAMIENTO
 - a) Defini "n de Arrendamiento
 - b) Clasificaci "n de los Arrendamientos
 - c) Tipos de Arrendamiento
 - d) Diferencias

- OBJETIVOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
 - a) Desde el punto de vista de la Arrendadora
 - b) Desde el punto de vista del Arrendador

I N D I C E

- INTRODUCCION

- EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO
 - a) Breve descripción del Sistema Financiero Mexicano
 - b) Organigrama del Sistema Financiero Mexicano

- EL ARRENDAMIENTO
 - a) Antecedentes del Arrendamiento
 - b) Desarrollo del Arrendamiento
 - c) El Arrendamiento ante el T. I. C.

- TIPOS DE ARRENDAMIENTO
 - a) Definición de Arrendamiento
 - b) Clasificación de los Arrendamientos
 - c) Tipos de Arrendamiento
 - d) Diferencias

- OBJETIVOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
 - a) Desde el punto de vista de la Arrendadora
 - b) Desde el punto de vista del Arrendador

- COMO FUNCIONA EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
 - a) Participantes
 - b) Requisitos

- FUENTES DE FONDEO DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS

- INSTITUCIONES QUE OTORGAN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
 - a) Cuales son
 - b) Operaciones realizadas en los últimos 3 años
 - c) Rentabilidad de las operaciones

- ASPECTOS LEGALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
 - a) Código Fiscal
 - b) Ley del Impuesto al Valor Agregado
 - c) Ley del Impuesto Sobre la Renta
 - d) Reglas Aplicables a las Operaciones establecidas en los contratos de Arrendamiento Financiero

- IMPLICACIONES FISCALES
 - a) Código Fiscal de la Federación
 - b) Impuesto Sobre la Renta
 - c) Impuesto al Valor Agregado
 - d) Impuesto al Activo

- CASO PRACTICO DE UNA OPERACION DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
 - a) Contrato de Arrendamiento Financiero
 - b) Ejemplo de cuatro opciones de compra

c) Análisis Financiero

- CONCLUSIONES

- BIBLIOGRAFIA

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

En la actualidad, el Sistema Financiero Mexicano ha experimentado un notable crecimiento, dentro del cual se han visto incrementadas sus actividades, es por ello que surge la necesidad de analizar y comprender su funcionamiento, de conocer la estructura que lo conforma y saber cuales son las opciones que ofrece, para entender cuales son las ventajas financieras que puede proporcionar a las empresas en general.

Como administradores, pretendemos plasmar en este trabajo, una guía que nos permita conocer lo que es el Sistema Financiero Mexicano, y se concentrará específicamente en el área del Arrendamiento Financiero.

Decidimos abarcar más a fondo el Arrendamiento Financiero, porque es una herramienta de financiamiento que provee de activos fijos a empresas que por su estructura económica, no los podría adquirir sin este tipo de servicio.

Con este trabajo se pretende demostrar si los servicios prestados por este sector, han sido de utilidad para sus usuarios, cual ha sido su crecimiento y cuales son las ventajas y desventajas para cada uno de los participantes.

E I. S I S T E M A F I N A N C I E R O M E X I C A N O

BREVE DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

El Sistema Financiero Mexicano es un conjunto orgánico de instituciones que captan, generan, orientan, dirigen, transfieren y administran tanto el ahorro como la inversión de recursos financieros monetarios, constituyendo el mercado institucional en donde se ponen en contacto oferentes y demandantes.

En otras palabras, los sistemas financieros proveen servicios de pagos, movilizan el ahorro, asignan el crédito favoreciendo la inversión productiva, reducen los costos de transacción de la economía, facilitan el comercio y propician la especialización de la producción.

Es por ello, que para lograr el objetivo de reiniciar y continuar con un crecimiento estable, se requiere de un sistema financiero competitivo y eficiente, que permita incrementar la captación del ahorro y favorezca la asignación eficiente de los recursos disponibles.

Hablando específicamente de los contratos de Arrendamiento Financiero, estos son, por sí mismos, herramientas de financiamiento, o lo que es lo mismo, las empresas arrendadoras son instituciones que financian a otras empresas, y de ninguna manera son comerciantes en equipos, y es por ello, que forman parte del gran Sistema Financiero Mexicano.

E S T R U C T U R A

El Sistema Financiero Mexicano se encuentra integrado por una amplia variedad de instituciones de banca múltiple, banca de desarrollo e intermediarios financieros no bancarios, así como organismos de control que regulan su actividad, como son la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México, la Comisión Nacional Bancaria, la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y la Comisión Nacional de Valores.

A U T O R I D A D E S

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público es el órgano máximo en el ámbito del sistema financiero, y es el que, junto con el Banco de México, se encarga de coordinar las

actividades generales del sector financiero.

Es competencia de la S.H.C.P. vigilar, coordinar y evaluar el Sistema Financiero Nacional; autorizar y llevar a cabo las operaciones que hagan uso del crédito público; administrar la Casa de Moneda; y dirigir la política monetaria y crediticia y ejercer las funciones que la ley le señala sobre materia de seguros, valores, organizaciones auxiliares de crédito, fianzas y valores.

El Banco de México (Banco Central de la Nación) se encarga de regular la emisión y circulación de la moneda y los cambios; opera como banco de reserva y acreditante de última instancia con las instituciones de crédito y regula el servicio de cámara de compensación; actúa como tesorero y de agente financiero para operaciones de crédito interno o externo del Gobierno Federal, además de fungir como su asesor en materia económica financiera y participa en el Fondo Monetario Internacional y en otros organismos de cooperación financiera que agrupa bancos centrales.

LA COMISION NACIONAL BANCARIA

Realiza las funciones de inspección y vigilancia de las instituciones nacionales de crédito. Es un organismo descentralizado de la S.H.C.P. que se encarga de inspección y vigilancia de las instituciones de crédito; emite las disposiciones necesarias para cumplir las funciones que la ley le confiere como órgano de supervisión y vigilancia y funge como órgano de consulta para la S.H.C.P.

LA COMISION NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS

Originalmente, esta comisión formaba parte de la "Comisión Nacional Bancaria y de Seguros", pero a partir de Enero de 1991, esta comisión se divide en dos, formando así la "Comisión Nacional Bancaria" por un lado, y por el otro la "Comisión Nacional de Seguros y Fianzas."

LA COMISION NACIONAL DE VALORES

Desempeña la supervisión, regulación y vigilancia de las operaciones del mercado bursátil, así como de las instituciones que participan en él, como son Casas de Bolsa, Bolsa de Valores, Operadoras de Sociedades de Inversión y Emisores de Valores inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios; certifica inscripciones que obren en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y asesora al Gobierno

Federal y Organismos descentralizados en materia de valores.

La Comisión Nacional Bancaria , Comisión Nacional de Seguros y la Comisión Nacional de Valores, son órganos descentralizados de la S.H.C.P. con autonomía operativa y de supervisión.

ORGANIGRAMA DEL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

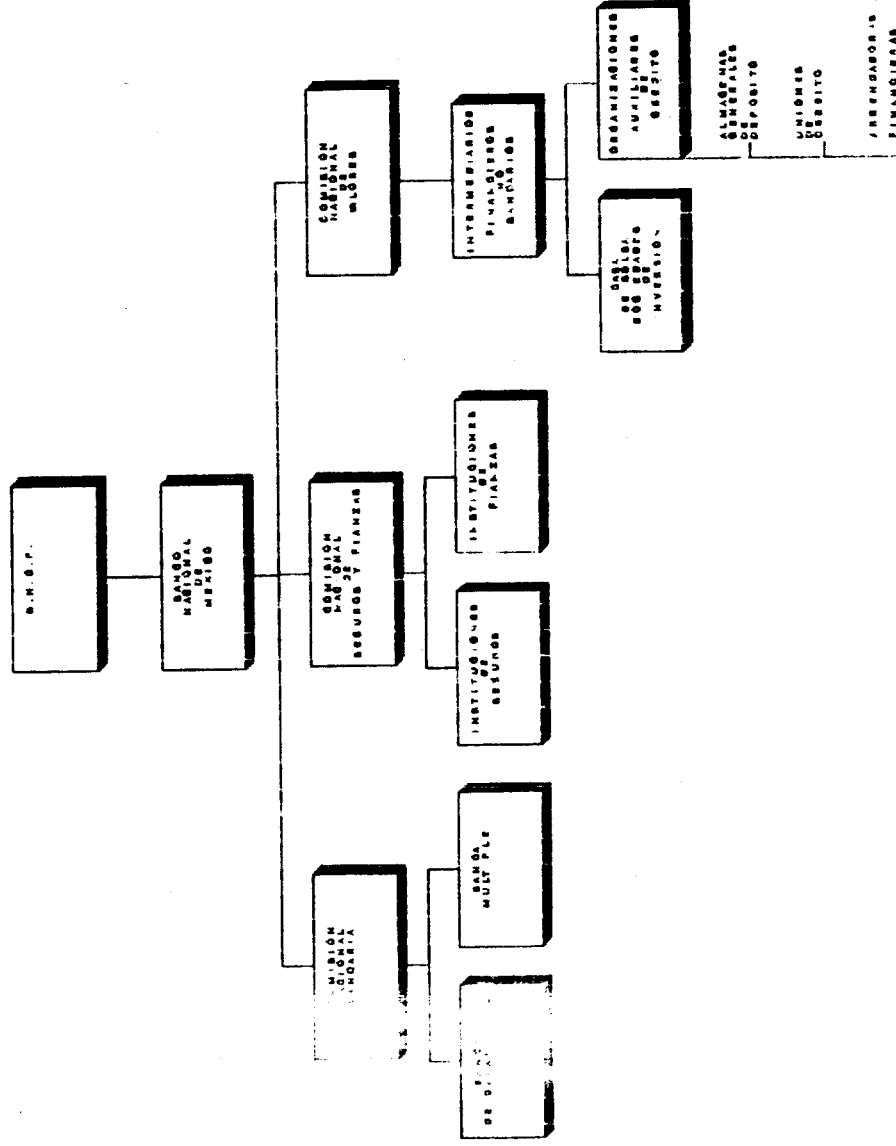
Existen varias formas de representar la estructura del Sistema Financiero Mexicano, de las cuales escogimos dos, por considerarlas las más representativas del mismo, las cuales se puede decir que presentan el organigrama por:

- a) Nivel jerárquico de sus participantes y,
- b) Por las funciones que desempeñan los mismos.

En las siguientes hojas, podremos observar estos dos tipos de organigramas.

APRENDAMIENTO FINANCIERO

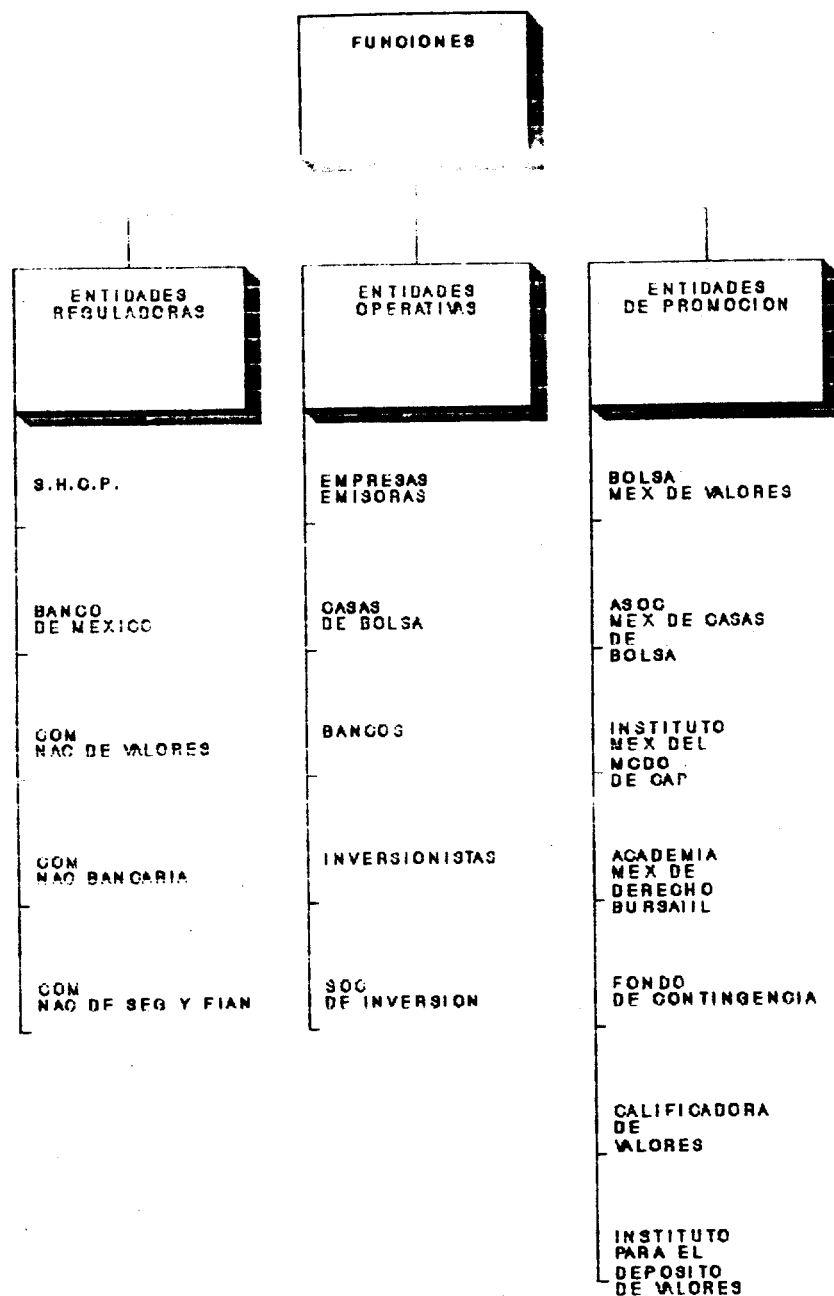
SISTEMA FINANCIERO MEXICANO



FUENTE: Bolsa Mexicana de Valores

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

SISTEMA FINANCIERO MEXICANO



FUENTE: Bolsa Mexicana de Valores

E L A R R E N D A M I E N T O

ANTECEDENTES DE ARRENDAMIENTO

Las sociedades más avanzadas en términos económicos, se caracterizan hoy en día por la alta velocidad de los cambios tecnológicos y, por ende, por la rápida depreciación de los activos fijos que manejan. Como respuesta a esta acelerada rotación de capital, surgen instrumentos financieros flexibles que soportan en buena medida las estrategias de capitalización empresariales.

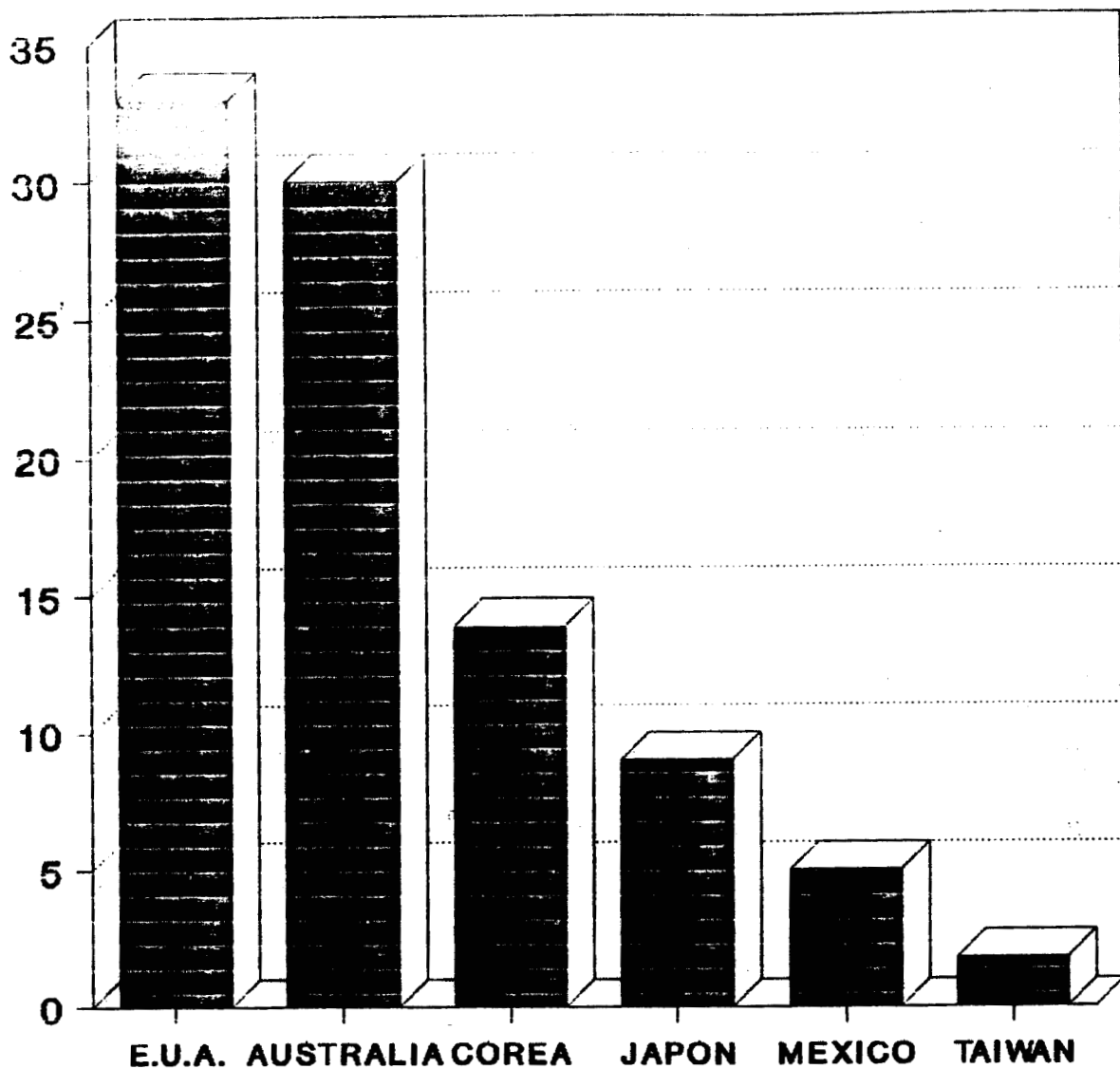
Uno de estos instrumentos es el Arrendamiento Financiero, alternativa que permite entre otras ventajas, la adquisición de activos sin generar problemas de liquidez para las empresas, la liberación de líneas de crédito bancarias para otros fines, y en algunos casos, la cobertura de riesgos de obsolescencia.

Tal vez por ello, en países como Japón, Corea y Taiwan, que tienen altas tasas de crecimiento económico, la participación del Arrendamiento Financiero ha observado en un periodo de tiempo muy corto, un crecimiento que pudiera clasificarse de explosivo.

Por su parte, en las naciones desarrolladas y maduras, económicamente hablando, el Arrendamiento ha tenido una alta participación en el financiamiento de los activos industriales. En la siguiente gráfica se podrá observar, que son los países económicamente más avanzados, los que registran una mayor presencia del Arrendamiento.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

EL ARRENDAMIENTO EN EL MUNDO



 % DE LA INV. FIN.

FUENTE: Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras.

En México, el arrendamiento es una actividad de intermediación relativamente joven en comparación con otros países, pero con un gran crecimiento, a raíz de los cambios experimentados por el sector financiero, que pasó del menos del 1% en 1980, al 5% en 1990, en lo que se refiere a su participación en la inversión bruta del país. De este volumen, la mayoría es Arrendamiento Financiero, debido a las regulaciones existentes en México, que no permiten a las arrendadoras entrar plenamente en el Arrendamiento Puro.

A tres décadas de su nacimiento, y después de un periodo de depuración de sus carteras vencidas, el sistema arrendador se concentra en profundizar en un mercado con un gran potencial y, con muchas áreas aún sin explotar, como son: Comercio Internacional, Maquiladoras, Construcción de Vivienda y el Sector Agropecuario.

En los últimos años, este sector ha vivido un proceso de maduración en términos de institucionalización y regulación gubernamental. Este proceso toma forma particularmente, a partir de 1989, cuando las instituciones arrendadoras son autorizadas para captar directamente recursos del público y dejan de depender única y exclusivamente del fondeo bancario, factor que les permite reducir costos financieros y ser más competitivas.

El potencial que tienen las arrendadoras financieras en México es enorme. El desarrollo del país requerirá de la ampliación de las empresas, para lo cual necesitarán en forma creciente de activos fijos. El impulso a las arrendadoras como complemento y diversificación de las opciones financieras, fortalece a la pequeña y mediana empresa, con recursos a largo plazo en forma oportuna y a tasas competitivas.

DESARROLLO DEL ARRENDAMIENTO

El Arrendamiento Financiero nace en México en 1961, con la aparición de INTERAMERICANA DE ARRENDAMIENTO, S.A., que después se convierte en Arrendadora Monterrey.

En éste año aún no existía una legislación referente a las arrendadoras.

En los principios del Arrendamiento Financiero en México, la gran mayoría de las arrendadoras profesionales pertenecieron a los grupos bancarios del Sistema Financiero Privado Nacional.

Entre 1961 y 1970 se da forma a la primera legislación y se comienza a manejar el concepto de enajenación. Este periodo se caracteriza por el poco crecimiento que tuvieron las

arrendadoras.

En los años subsecuentes y hasta 1976, las arrendadoras registran un gran crecimiento, a la vez que la Legislación Fiscal era revisada y afinada en algunos detalles.

A raíz del fenómeno de "dolarización" experimentado entre 1976 y 1981 se da una concentración del riesgo en este tipo de operaciones y que significa la antesala para la recesión que experimentan las arrendadoras en 1982, al igual que el resto de la economía en el país.

Con la nacionalización de la Banca Mexicana a finales de 1982, las arrendadoras sufrieron también un deterioro significativo en sus actividades.

A partir de 1983 las instituciones de crédito que acababan de ser estatizadas tuvieron que desincorporar de sus servicios de Banca Múltiple a las arrendadoras que formaban parte de sus grupos, convirtiéndose las arrendadoras en sociedades independientes, aunque algunas de ellas con fuertes problemas financieros, dado que sus fuentes de financiamiento pasaron a ser parte del Estado, con recursos y nexos sumamente limitados.

Con lo anterior, la gran mayoría de las arrendadoras suspendieron sus operaciones, algunas temporalmente y otras casi en forma definitiva.

Fue hasta finales de 1984 y principios de 1985 cuando empezaron a repuntar, nuevamente, los contratos de Arrendamiento Financiero en beneficio de las empresas carentes de capital necesario para financiar la adquisición de sus activos fijos.

El tiempo ha demostrado que las arrendadoras tienen un comportamiento más o menos positivo de acuerdo a la etapa del ciclo económico que pase la industria. Como su labor es financiar los activos de las empresas, cuando la economía crece, estas también crecen, y cuando la economía pasa por una recesión, las arrendadoras también sufren las consecuencias.

En los últimos años este sector se ha consolidado viendo incrementado su nivel de operaciones dentro del Sistema Financiero Mexicano. Su crecimiento se debe en gran parte a la etapa de modernización que vive el país. El desarrollo de México provocará el desarrollo no sólo del Sector de Arrendamiento, sino de todo el Sistema Financiero Mexicano.

En las siguientes páginas, podemos observar tres gráficas, en la primera de ellas se describe el crecimiento del Arrendamiento Financiero comparado con el financiamiento obtenido a través de bancos, en la segunda, vemos a las arrendadoras líderes en 1991 y en la tercera, el porcentaje que cada una de éstas tuvo respecto a la cartera total del sector de

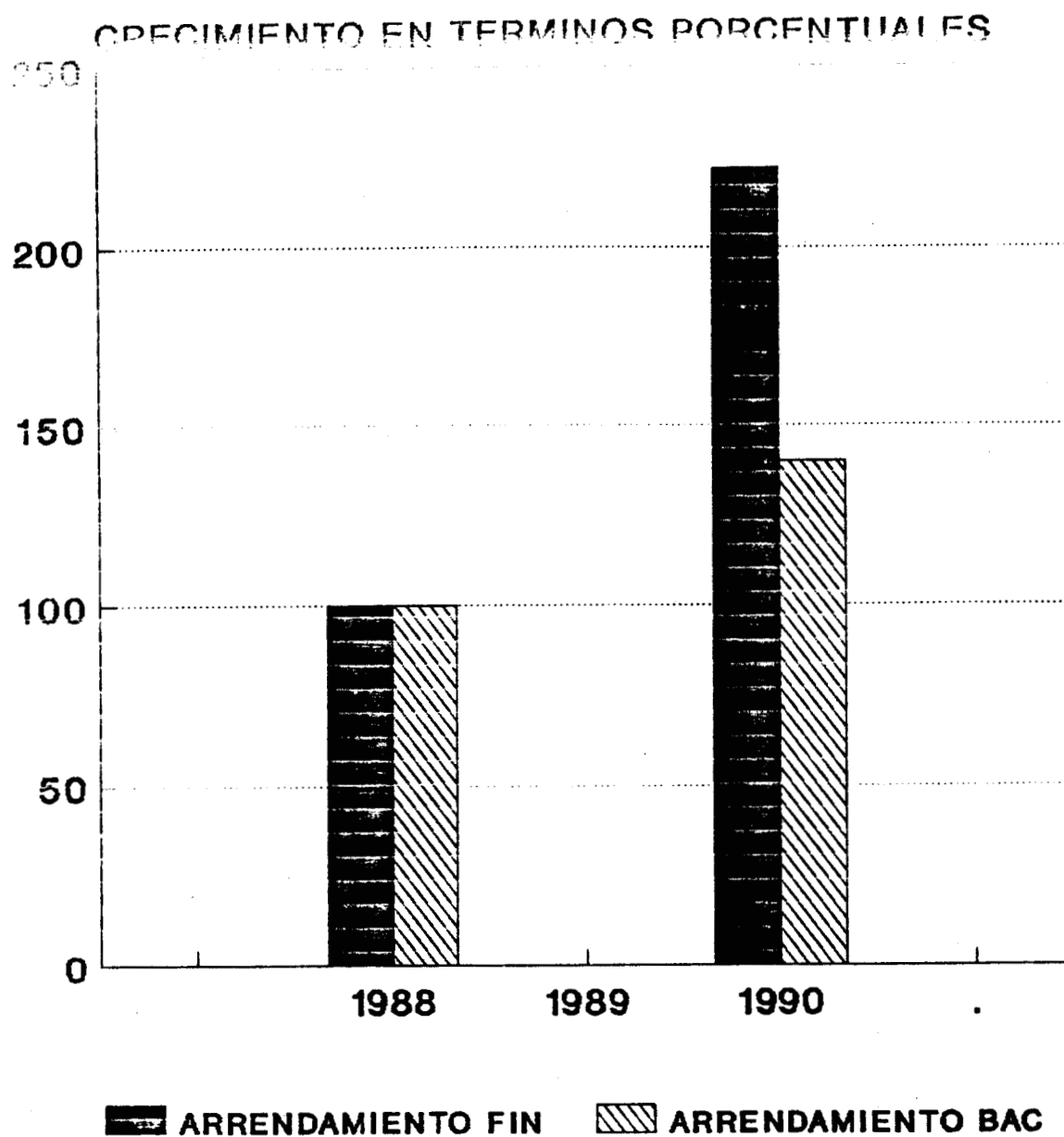
Arrendamiento Financiero.

En la primer gráfica se vé claramente que las operaciones de Arrendamiento Financiero, se han incrementado a un ritmo mayor que las de financiamiento concedido por el sistema bancario.

En la tercer gráfica nos podría alarmar el alta grado de concentración que muestra el Arrendamiento Financiero, que en 1990 era del 43% para las tres Arrendadoras más grandes, sin embargo este valor es inferior al de otras instituciones financieras, como los bancos comerciales, en donde para el mismo año, las tres instituciones más grandes representaron casi el 70% del sector.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

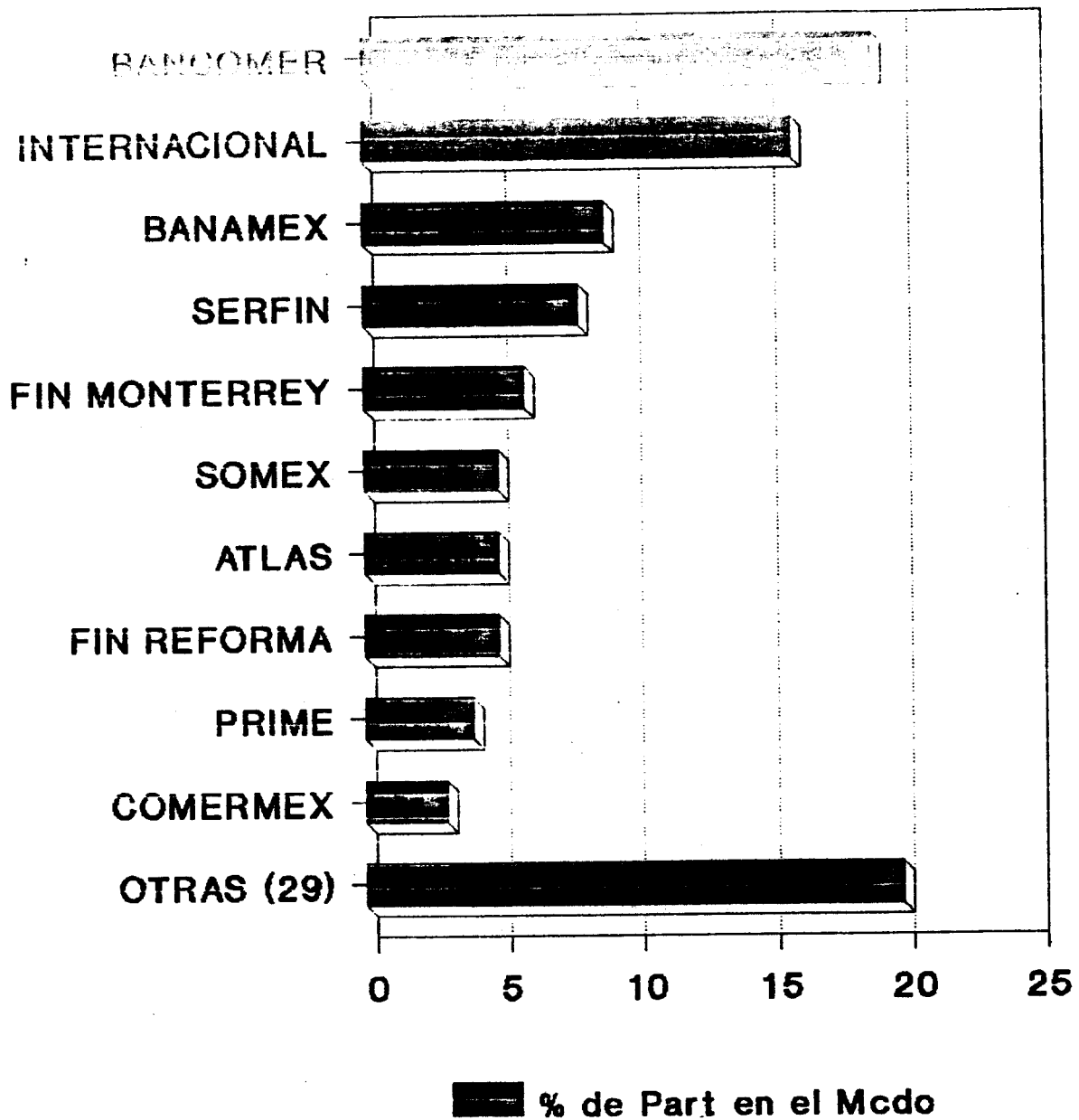
CRECIMIENTO DEL FINANCIAMIENTO BANCARIO Y POR ARRENDAMIENTO



FUENTE: GEA Grupo de Economistas y Asoc

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

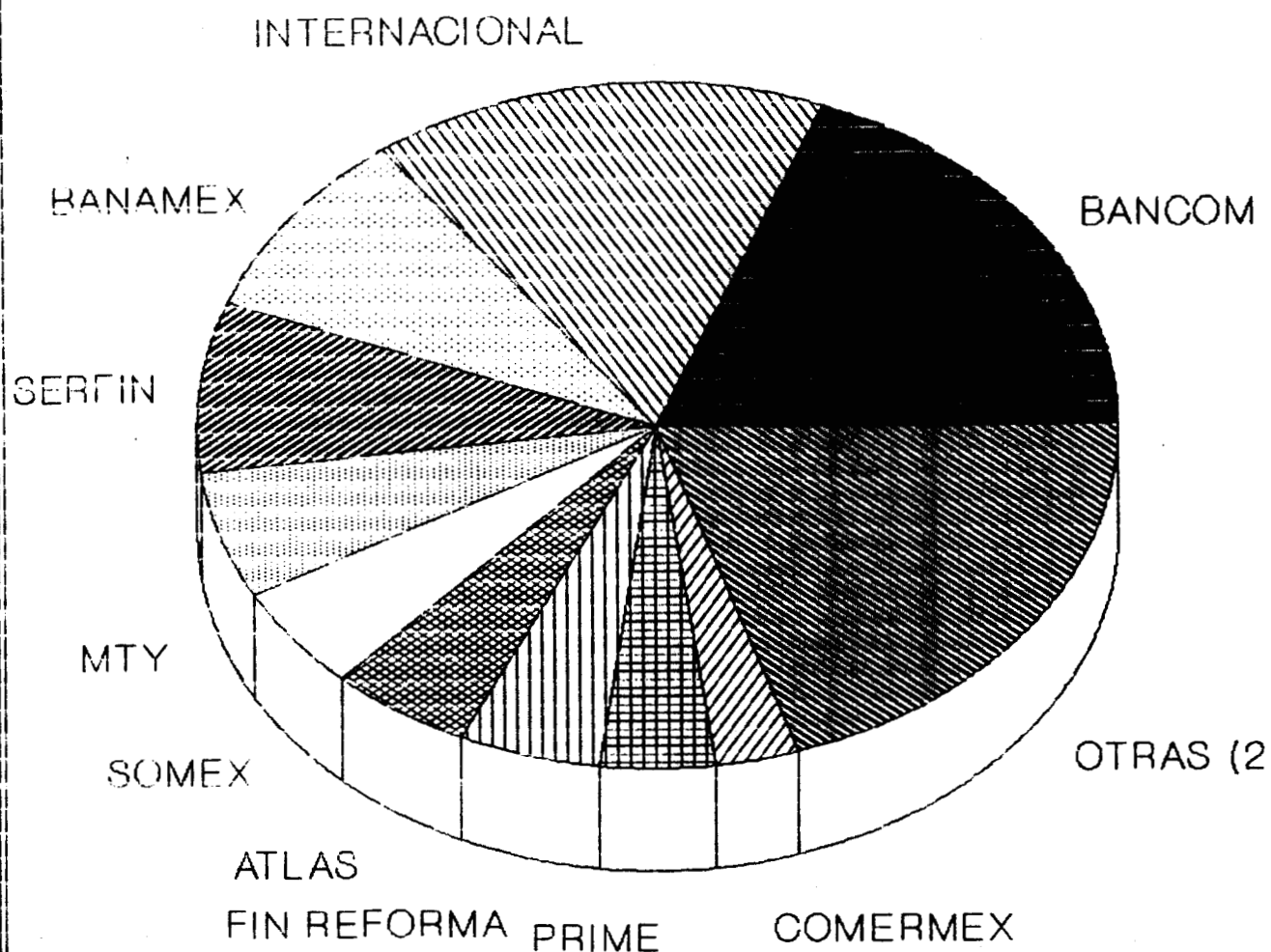
ARRENDADORAS LIDERES EN 1991



FUENTE: Asociacion Mexicana de Arrendadoras Financieras.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

ARRENDADORAS LIDERES EN 1991



% DE PARTICIPACION EN EL MERCADO

FUENTE: Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras

EL ARRENDAMIENTO ANTE EL TRATADO DE LIBRE COMERCIO

Existen profundas diferencias entre las instituciones de arrendamiento nacionales y las de los Estados Unidos y Canadá. Las mayores desventajas se encuentran en los aspectos de regulación, impositivos y de fondeo.

Por ejemplo, en los países vecinos, las arrendadoras son consideradas como instituciones comerciales y reguladas como tales, mientras que en México son tratadas como entidades financieras, y reguladas por criterios definidos por las autoridades correspondientes, que son más estrictos.

La desventaja se acentúa si se toma en cuenta que este es un sector relativamente joven en México, y con poco desarrollo tecnológico y de ingeniería financiera, aspectos que marcan la gran ventaja de las instituciones norteamericanas, las que realizan operaciones tan sofisticadas como las de Arrendamiento Fiscal Apalancado y tan redituables como las de mercado secundario.

Otra diferencia en contra de las arrendadoras mexicanas, es el costo de fondeo, que se origina por dos factores: a) Las tasas de interés son más bajas en Estados Unidos y Canadá y b) En estos países existen créditos fiscales para las arrendadoras financieras, con lo que se convierten en el medio de financiamiento más barato en su mercado nacional.

También podemos decir que mientras en México todos son libres de practicar el Arrendamiento Puro sin limitaciones, a excepción de las arrendadoras financieras, que se les limita a que sus operaciones en este tipo de arrendamiento, no representen más del 30% del total de sus operaciones, en el norte esto no existe, ya que operan totalmente libres, como cualquier sociedad comercial; y lo mismo pasa respecto a la reinversión de los recursos o al grado de apalancamiento permisible.

La última desventaja que mencionaremos es el tamaño, y la facilidad de acceso a recursos con que cuentan las arrendadoras de los países vecinos.

Amén de lo anterior, debemos recordar que no por ello se hace imposible el Acuerdo de Libre Comercio, sino que requerirá de tiempo para poder competir en condiciones similares, y este tiempo deberá de ser de por lo menos 4 años, según petición de los directivos de las arrendadoras financieras, a través de la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras.

TIPOS DE ARRENDAMIENTO

CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

Un arrendamiento es un contrato mediante el cual el dueño de algún activo le otorga a otra persona el derecho exclusivo de utilizarlo (sin contar con título de propiedad), normalmente por un periodo de tiempo convenido a cambio del pago de una contraprestación (renta).

Según el artículo 2398 del Código Civil lo define de la siguiente manera:

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

Una ventaja obvia para el arrendatario es el uso de un activo sin tener que comprarlo. A cambio de esta ventaja el arrendatario incurre en varias obligaciones:

- 1.- La más importante, la obligación de hacer pagos periódicos de arrendamiento, por lo general mensuales, trimestrales y por adelantado.
- 2.- El contrato de arrendamiento especifica quién debe mantener el activo. Bajo un arrendamiento con mantenimiento, el arrendador paga el mantenimiento, las reparaciones, los impuestos y el seguro y bajo arrendamiento neto el arrendatario paga estos costos. (Ver contrato página 62).

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito define al Arrendamiento Financiero:

" Por virtud del contrato de arrendamiento, la Arrendadora Financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad determinada que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios adoptando al final del contrato a alguna de la opciones terminales a que se refiere esta Ley:

- a) Compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que quedará fijado en el contrato.
- b) Prorrogar el plazo y continuar el uso o goce temporal.

c) Participar con la arrendadora en el precio de venta de los bienes a un tercero. "

CLASIFICACION DE LOS ARRENDAMIENTOS

La clasificación de los arrendamientos se basa en el grado en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo permanecen con el arrendador o se asignan con el arrendatario. Tanto para el arrendador como para el arrendatario, un arrendamiento se clasifica como arrendamiento puro (operacional) o arrendamiento financiero (capitalizable).

TIPOS DE ARRENDAMIENTO

Existen dos grandes divisiones del arrendamiento, que son: Arrendamiento Puro y Arrendamiento Financiero.

Por Arrendamiento Puro se entiende aquel contrato o sistema a través del cual una persona puede usar un bien mediante el pago de una cantidad o renta.

El arrendamiento Financiero es un sistema de financiamiento a mediano y largo plazo para empresas que deseen adquirir para usar y comprar algún bien.

Ambos planes sirven para disponer de bienes de servicios o de producción para las empresas, sin embargo en el Arrendamiento Financiero, estos bienes, pueden quedar en propiedad del arrendatario al finalizar el periodo contratado en un valor simbólico.

En el Arrendamiento Puro, el arrendatario sólo podrá utilizar el bien mediante una serie de pagos (renta) y sin compromiso de la compra. Al término del contrato podría adquirir la propiedad del bien, en un valor comercial o de mercado (no simbólico).

DIFERENCIAS

Las diferencias y similitudes entre estos dos tipos de arrendamiento son:

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

- 1.- Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
- 2.- Se pactan rentas periódicas en las que se incluyen capital e intereses y, en algunos casos, gastos de mantenimiento y otras partidas.
- 3.- Por lo general, son bienes susceptibles de depreciación y terrenos.
- 4.- Es una fuente de financiamiento para el arrendatario, ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición de equipo.
- 5.- 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.
- 6.- 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.
- 7.- Es un contrato irrevocable durante su vigencia inicial la que al llegar a su término no puede acabar con la relación entre ambos contratantes, o bien, prorrogarla durante un tiempo adicional.
- 8.- El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título legal de propiedad del bien

ARRENDAMIENTO PURO

- 1.- Se entregan bienes del activo fijo para que un tercero haga uso de ellos.
- 2.- Se pactan rentas periódicas en pago del uso que se hace del bien, sin incluir intereses implícitamente.
- 3.- Pueden ser bienes depreciables o no, los involucrados en el contrato.
- 4.- Es una fuente de financiamiento para el arrendatario ya que sustituye la contratación de otros pasivos para la adquisición de equipo.
- 5.- No necesariamente implica un gran volumen de operaciones, por lo que no es indispensable que sea una sociedad anónima la arrendadora, ni que tenga grandes capitales de respaldo, a excepción hecha de las nuevas empresas de arrendamiento puro.
- 6.- No se pacta opción alguna en ningún momento, dentro del cuerpo del contrato de arrendamiento.
- 7.- Es un contrato irrevocable durante su vigencia, el cual puede ser prorrogado voluntariamente por ambas partes, después de su terminación.
- 8.- El arrendatario tiene derecho al uso del activo y el arrendador tiene el título del bien, mismo que nunca

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

mismo que es transferido al arrendatario al hacer efectiva la opción de compra.

- 9.- La depreciación le corresponde al arrendatario.
- 10.- Las deducciones fiscales se efectúan de acuerdo al art. 48 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, (vía depreciación) y art. 49 de la misma ley (vía carga financiera).
- 11.- Se causa el impuesto del 2% al activo.
- 12.- Generalmente cubre necesidades a largo plazo.
- 13.- Financia el 100% del costo total de la inversión y hasta más.

ARRENDAMIENTO PURO

es transferido al arrendatario como efecto de este contrato.

- 9.- La depreciación le corresponde a la arrendadora.
- 10.- El pago de la renta es 100% deducible.
- 11.- No se causa el impuesto del 2% al activo.
- 12.- Generalmente cubre necesidades a corto plazo.
- 13.- No lo hace.

Además del Arrendamiento Puro y Financiero, podemos mencionar otros tipos de servicio que prestan las arrendadoras:

- Arrendamiento Ficticio o de "Sale and Lease Back".
- Arrendamiento Financiero con pago a proveedores en el extranjero.
- Programas de Vendedores.
- Programas de Menudeo.
- Crédito Automático en Arrendamiento.

OBJETIVOS DEL ARRENDAMIENTO

FINANCIERO

El objetivo del Arrendamiento Financiero es apoyar el desarrollo de las empresas por medio de la renta de equipo con la opción de compra. En la práctica, quien recibe el servicio se queda con el bien ya que, mediante la capitalización de los activos, el cliente paga el equipo a lo largo del arrendamiento.

La idea es hacer accesibles los créditos a largo plazo, para todas las empresas que necesitan hacerse de activos fijos, que pueden ir desde un fax, hasta una planta de cualquier ramo de la economía.

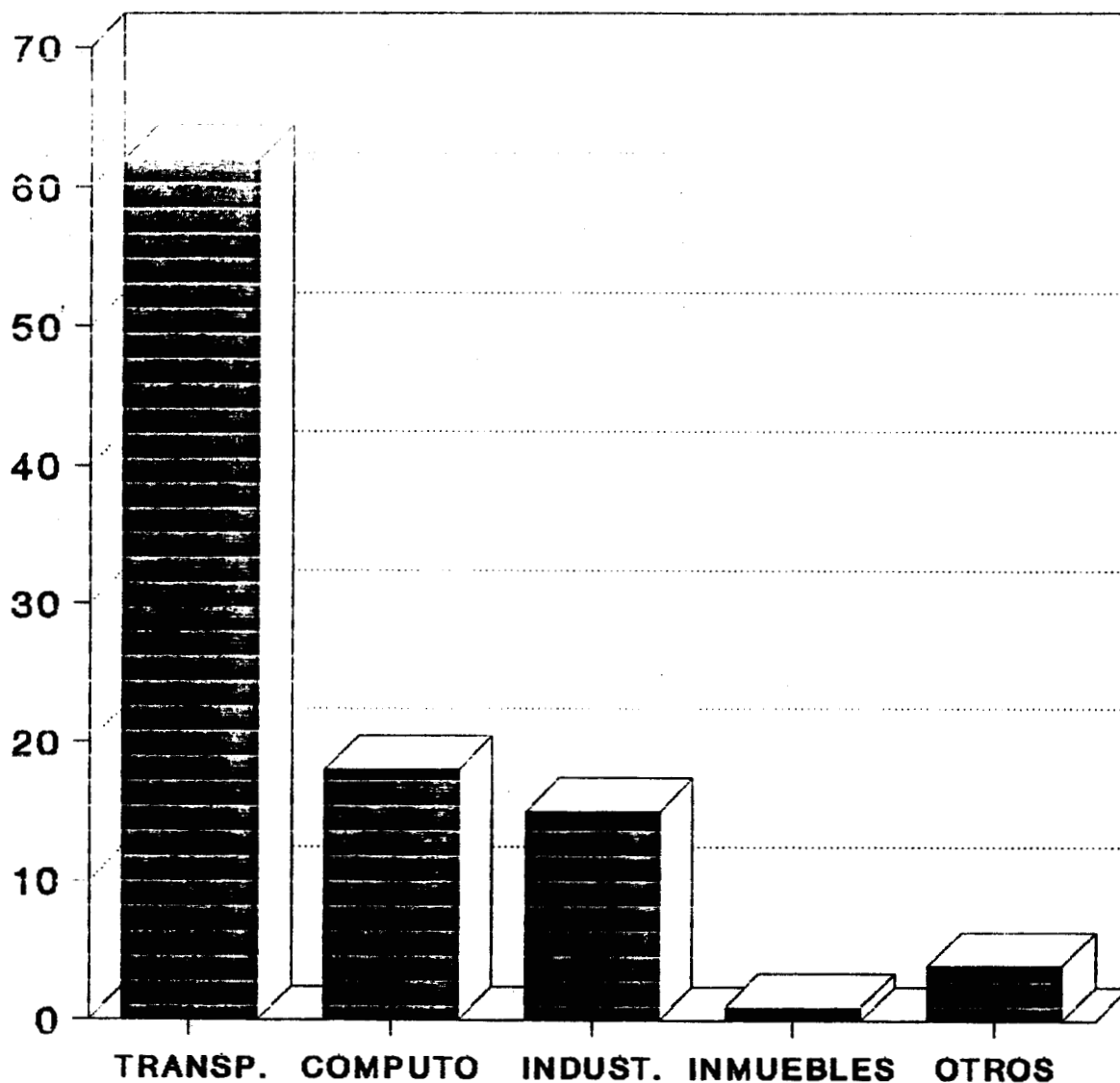
En términos concretos, podemos enlistar los siguientes principales objetivos:

- Hacer accesibles los créditos a largo plazo, para cualquier compañía, sin importar su tamaño o giro.
- Aumentar los niveles de producción de las empresas, a través de la renta de equipo con opción a compra.
- Dar agilidad y flexibilidad al uso de los recursos.
- Lograr que los activos se paguen a largo plazo a costos competitivos, mediante el uso productivo de los mismos.
- Ofrecer un mecanismo alternativo que permita incrementar el capital de trabajo. Un objetivo prioritario es el de la atención de las pequeñas y medianas empresas, ya que a estas les cuesta más trabajo conseguir formas adecuadas de financiamiento, en comparación con las grandes corporaciones.

A lo largo de los años, los equipos que se financian a través de Arrendamiento Financiero han ido en aumento, y este está estrechamente vinculado con la formación de capital en el país, es por ello que existe una gran concentración en el rubro de equipo de transporte, que representa más del 60% del total de la cartera.

En la siguiente gráfica veremos como está repartida la cartera de Arrendamiento Financiero entre los diferentes tipos de equipo que se arriendan.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO EQUIPO FINANCIADO POR ARRENDAMIENTO



 % DEL TL FINANCIADO

FUENTE: Asociación Mexicana
de Arrendadoras Financieras

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA ARRENDADORA

El Objetivo del Arrendamiento Financiero es apoyar el desarrollo de las empresas por medio de la renta de equipo con la opción de compra. Quien recibe el servicio se queda con el bien, ya que, mediante la capitalización de los activos, el cliente paga el equipo a lo largo del arrendamiento.

Por medio del Arrendamiento Financiero, las compañías cuentan con un mecanismo alternativo para incrementar su capital. Un objetivo prioritario es la atención de las pequeñas y medianas empresas, ya que les cuesta más trabajo conseguir formas adecuadas de financiamiento en comparación con las grandes empresas.

A través de este sistema, las empresas pueden conseguir recursos para ampliar su planta productiva, con un costo similar al de otros instrumentos, pero con la ventaja de la flexibilidad y de agilidad en el uso de los recursos.

El arrendamiento es equivalente a la obtención de un préstamo; se consiguen prestados activos fijos en lugar de obtener dinero prestado. Puesto que los pagos por rentas representan una obligación fija, se debe estar seguro tanto de la capacidad para satisfacer estos desembolsos, como la de poder amortizar el principal de una emisión de obligaciones y de sus intereses respectivos.

En ciertos casos específicos, un arrendamiento puede evitar las restricciones tan dañinas que contienen algunos contratos de emisión de obligaciones. A veces proporciona un medio de financiamiento interino, o bien, nos podrán liberar de la gravosa carga del mantenimiento o de los riesgos de obsolescencia. En ocasiones, un arrendamiento constituye la única manera para conseguir los servicios de un activo. Al tener ante nosotros la alternativa entre arrendar un bien o adquirir la propiedad, deberemos comparar el costo actual de poseer la propiedad, en contraste con el costo actual del arrendamiento.

DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL ARRENDADOR

Con el arrendamiento, es posible incrementar el capital de trabajo, a través de la renta de activos fijos, sin tener que limitar la disponibilidad de efectivo para realizar otro tipo de operaciones, que por su naturaleza, requieren de liquidez inmediata.

Por otro lado, es posible liberar otras líneas de crédito, que pueden resultar más costosas o, de importancia para atender otro tipo de necesidades.

El arrendamiento es una fuente de fácil acceso al crédito, sobre todo para las pequeñas empresas, y a costos muy competitivos.

Como el pago al proveedor es de contado, se pueden obtener los descuentos atribuibles a este concepto.

COMO FUNCIONA EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Para que funcione este sistema financiero, deberá existir un consumidor (cliente o prospecto), un proveedor que surta el equipo al consumidor y un financiero (arrendadora), que proporciones el crédito al consumidor.

En una operación de Arrendamiento Financiero, generalmente se dan los siguientes pasos:

- 1.- El proveedor ofrece al cliente los artículos con los que cuenta y, generalmente debe expresar las opciones de compra, entre las cuales se encontrará la de Arrendamiento Financiero.
- 2.- Si el cliente está interesado, se hará una cotización y se llenará una solicitud de arrendamiento.
- 3.- Si el cliente acepta las condiciones del contrato y la cotización, entregará la solicitud firmada anexando la solicitud financiera y legal necesaria para el trámite crediticio. (Vease contrato de una operación de Arrendamiento Financiero y cuatro ejemplos de una cotización de Arrendamiento Financiero).
- 4.- Si la arrendadora aprueba la solicitud de crédito se avisa al proveedor para que facture (a nombre de la arrendadora) el equipo, para lo cual recibirá un contrarecibo por parte de la arrendadora.
- 5.- Con los datos de la factura del proveedor, la arrendadora elaborará el contrato de arrendamiento para su firma. (Vease contrato de una operación de Arrendamiento Financiero).
- 6.- Una vez firmado el contrato de arrendamiento por el cliente, el proveedor hará entrega del bien arrendado y recabará del cliente una firma de recibido de conformidad.
- 7.- El proveedor presentará el contrarecibo y la firma de recibido de conformidad del cliente a la arrendadora para el cobro de su factura.
- 8.- El arrendatario tendrá la obligación de hacer los pagos en los términos del contrato de arrendamiento, durante el tiempo en que esté vigente.

PARTICIPANTES

En los contratos de Arrendamiento Financiero tenemos tres grandes grupos de participantes:

I.- PERSONALES

a) El Arrendador:

Es el que se obliga a conceder el uso o goce temporal de los bienes solicitados por el arrendatario, y que son propiedad legal del primero.

b) El Arrendatario:

Es la persona física o moral que tiene derecho al uso o goce de los bienes solicitados por él, que son propiedad del arrendador. A cambio, se obliga a:

- Cubrir una renta periódica previamente convenida.
- Responder por los perjuicios que el bien arrendado sufra por cualquier motivo.
- Utilizar el bien conforme a la naturaleza del mismo y del contrato que lo ampara.

II.- REALES

- a) Todos los bienes muebles o inmuebles, que pueden usarse sin consumirse, son susceptibles de arrendarse, excepto aquéllos que la ley expresamente prohíbe.
- b) El monto total de la operación o valor total del 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 a la Arrendadora 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 al término del mismo.

III.- FORMALES

- a) El contrato que ampara la operación deberá hacerse por

escrito, invariablemente.

- b) El contrato deberá ratificarse ante la fé de un notario o corredor público y podrá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

REQUISITOS

a) Del Arrendador

- Estar constituido legalmente, pero lo que requiere de un capital mínimo de 10 millones, 500 mil pesos y tener autorización para operar como tal.

b) Del Arrendatario

- Llenar una solicitud de crédito.
- Proporcionar información legal de la empresa:
 - a) Acta constitutiva.
 - b) Reformas a la escritura.
 - c) Escrituras de poderes.
- Proporcionar estados financieros de la empresa y quién los respalda:
 - a) De los tres últimos ejercicios.
 - b) Parciales no mayores a 6 meses.
- La solicitud deberá de ser aprobada.

FUENTES DE FONDEO DE LAS ARRENDADORAS FINANCIERAS

Dentro de las actividades financieras de una Arrendadora, se encuentra la de buscar fuentes de financiamiento que ofrezcan recursos a bajo costo, para obtener buenos niveles de utilidad, sin que el Arrendamiento Financiero deje de ser atractivo para el arrendatario.

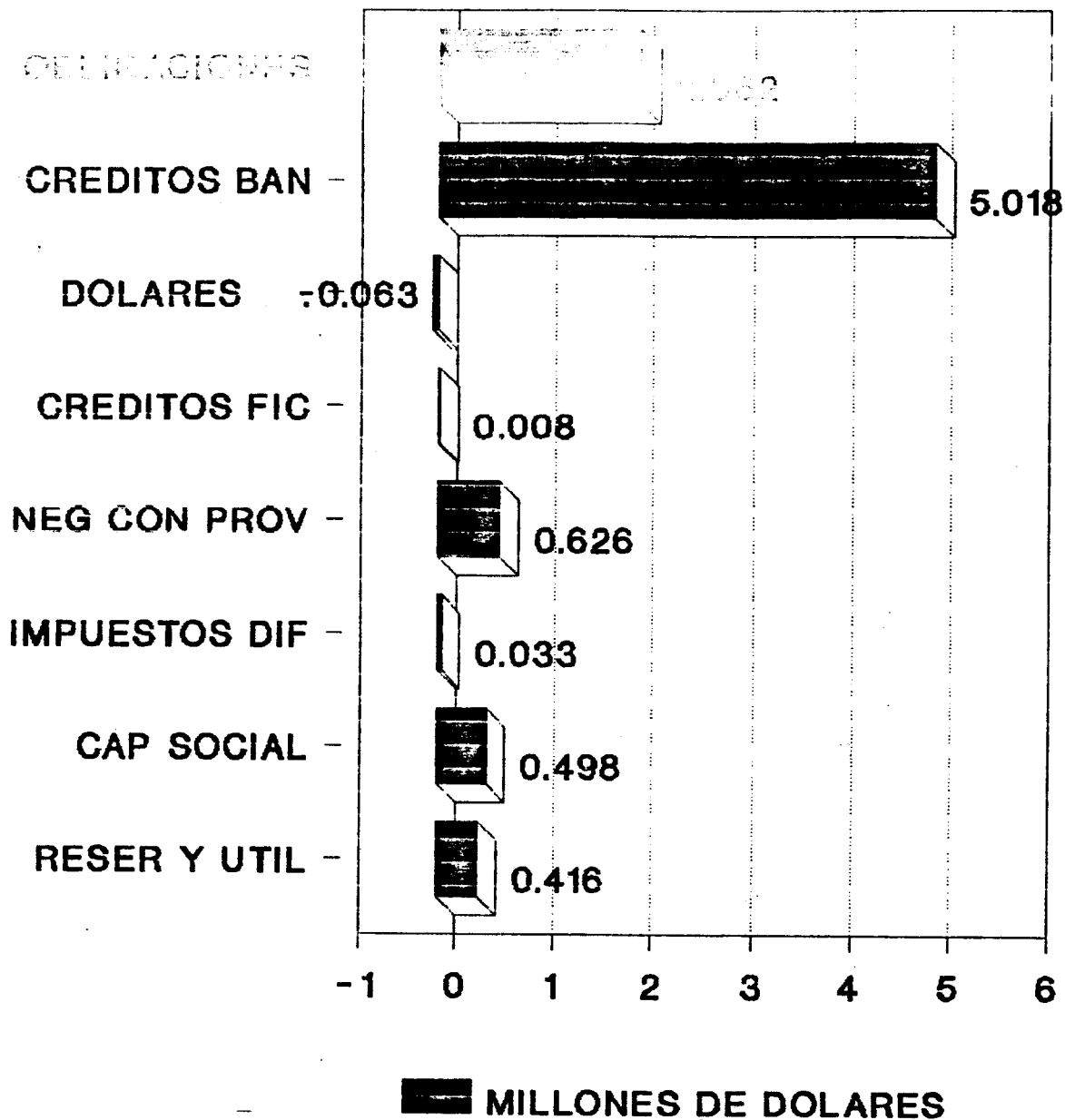
Entre las fuentes de fondeo existentes, la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, menciona las siguientes como las mas importantes:

- Emisión de Obligaciones Quirografarias.
- Créditos Bancarios.
- Dólares cubiertos por Ficorca.
- Créditos en Moneda Nacional cubiertos por Ficorca.
- Negociaciones con Proveedores.
- Disposición de Impuestos Diferidos.
- Su propio Capital Social (pagado).
- Reservas y utilidades retenidas.

A continuación presentamos dos gráficas, en la primera de ellas, hacemos referencia a la participación en millones de dólares, que representa cada uno de los renglones anteriores; en la segunda al porcentaje que cada uno de estos renglones representa en el total de recursos de las Arrendadoras Financieras.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

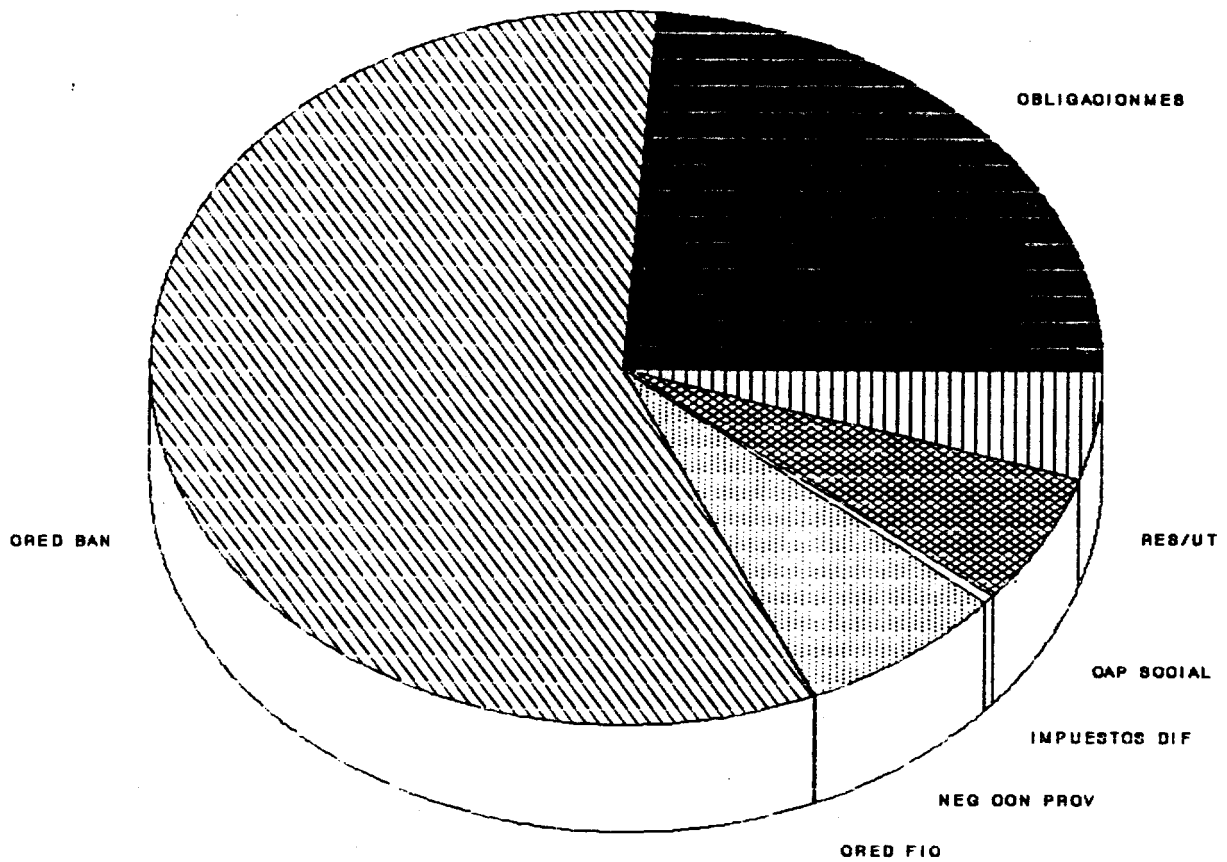
FUENTES DE FONDEO DE LAS ARRENDADORAS



FUENTE: Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

FUENTES DE FONDEO DE LAS ARRENDADORAS



% DEL TOTAL DE RECURSOS

FUENTE. Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras.

I N S T I T U C I O N E S Q U E O T O R G A N E L
A R R E N D A M I E N T O F I N A N C I E R O

CUALES SON

Existen 39 arrendadoras registradas por la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, y éstas son:

- | ARRENDADORAS | FINANCIERAS | ASOCIADAS |
|---|-------------|-----------|
| <p>1.- ARENDA, S.A. DE C.V.
Vasconcelos 211 ote
Residencial San Agustín
66260 Garza García, N. L.
Ing. Jorge Lankenau Rocha
Director General
Tel: 9183 56-92-54 78-92-13
 9183 35-26-30</p> | | |
| <p>2.- ARRENDADORA ATLAS, S.A.
Insurgentes Sur No. 950 Tercer piso
Col. Del Valle C.P. 03100
Deleg. Benito Juárez
C.P. Joaquín Alcalá Herroz
Director General
Tel: 687-01-00 543-70-20 al 35
Fax: 687-05-65</p> | | |
| <p>3.- ARRENDADORA BANAMEX, S.A. DE C.V.
Insurgentes Sur No. 2065 P. B.
Col. San Ángel-Tnn C.P.
Deleg. Alvaro Obregón
C.P. Ernesto González Cervantes
Director General
Tel: 664-19-04 720-29-00
Fax: 720-29-95 720-29-09</p> | | |
| <p>4.- ARRENDADORA BANCEN, S.A. DE C.V.
Madero No. 251 Int. 202 Segundo piso
Col. Centro
Aguascalientes, Ags.
Lic. Antonio Pulido Álvarez
Director General
Tel: 91491 8-52-88 8-52-99 8-53-48
Fax: 91491 5-05-66</p> | | |

- 5.- ARRENDADORA BANCOMER, S.A. DE C.V.
Av. José Vasconcelos No. 208 Sexto piso
Col. Condesa C.P. 06140
Deleg. Cuauhtémoc
C.P. Alberto Figueroa Lorrabaquio
Director Genral
Tel: 553-97-88 Ext. 111 y 112
Fax: 553-19-33
- 6.- ARRENDADORA BANOBRAS, S.A. DE C.V.
Lamartine No. 238 Séptimo piso
Col. Chapultepec Morales C.P. 11570
Deleg. Miguel Hidalgo
C.P. Luis Felipe González de Aragón
Director General
Tel: 250-35-98 531-80-61
Fax: 254-87-14
- 7.- ARRENDADORA BANORTE, S.A. DE C.V.
Padre Mier No. 250 Oriente
Monterrey, N. L.
Lic. Gerardo J. Gómez García
Director General
Tel: 9183 44-44-18 45-19-90 45-65-60
Fax: 9183 44-07-11
- 8.- ARRENDADORA COMERMEX, S.A. DE C.V.
Bld. Manuel Avila Camacho No. 1
Primer piso Plaza COMERMEX
Deleg. Miguel Hidalgo C.P. 11560
Lic. Ignacio Ayala Legorreta
Director General
Tel: 520-67-03 557-86-22 Ext. 2224
Fax: 202-49-87
- 9.- ARRENDADORA CREDITMEX, S.A. DE C.V.
Reforma No. 383 Décimo segundo piso
Col. Cuauhtémoc C.P. 06500
Deleg. Cuauhtémoc
C.P. Alberto Rodriguez Castañeda
Director General
Tel: 208-40-71
- 10.- ARRENDADORA CREMT, S.A. DE C.V.
Viena No. 4 Tercer piso
Col. Juárez C.P. 06600
Deleg. Cuauhtémoc
Lic. Miguel Angel Padilla Fritsche
Director General
Tel: 566-62-11 566-58-00 566-93-01
Fax: 535-82-90

- 11.- ARRENDADORA CHAPULTEPEC, S.A. DE C.V.
Guillermo Prieto No. 76 Tercer piso
Col, San Rafael C.P. 06470
Deleg. Cuauhtémoc
C.P. Luis Arredondo Ramos
Director General
Tel: 705-38-62 705-49-32
Fax: 592-28-96
- 12.- ARRENDADORA DEL ATLANTICO, S.A.
Insurgentes Sur No. 1677 Quinto piso
Col. Guadalupe Insurgentes C. P. 01020
Deleg. Benito Juárez
Lic. Bernardo Vázquez y Gamez
Director General
Tel: 524-64-84 660-09-46 660-07-95
- 13.- ARRENDAMIENTO DINAMICO SERFIN, S.A.
Insurgentes Sur No. 2065 Segundo piso
Col. San Angel-Inn C.P. 01000
Deleg. Alvaro Obregón
Lic. Roberto Escalante Aguilar
Director General
Tel: 6664-09-82 664-11-55 680-73-77
Fax: 680-73-77 Ext. 8170
- 14.- ARRENDADORA ESTRATEGIA, S.A. DE C.V.
Blvd. Adolfo López Mateos No. 4186
Fraccionamiento Jardines del Pedregal
C.P. 01900
Lic. Javier Rivera Escalante
Director general
Tel: 652-99-93 652-95-60 652-93-88
Fax: 652-93-88
- 15.- FINA RENT, S.A. DE C.V.
Reforma No. 195 Tercer piso
Col. Juárez C.P. 06500
Deleg. Cuauhtémoc
Lic. Gustavo Rangel León
Director General
Tel: 705-61-38 703-29-24 705-14-56 705-64-33
Fax: 703-30-68
- 16.- ARRENDADORA FINAC, S.A. DE C.V.
Reforma No. 390 décimo octavo piso
Col. Juárez C.P. 06500
Deleg. Cuauhtémoc
Lic. Jorge Contreras
Director General
Tel: 211-30-30 Ext. 2343
Fax: 511-83-59

- 17.- ARRENDADORA FTNAMEX, S.A. DE C.V.
 Río Amazonas No. 91 Quinto piso
 Col. Cuauhtémoc
 Deleg. Cuauhhtemoc
 Lic. Jorge Guerrero Baeza
 Director General
 Tel: 525-90-20 208-00-33
 Fax: 208-17-56
- 18.- ARRENDADORA FTNANCTERA ASFTN, S.A. DE C.V.
 Blvd. Manuel Avila Camacho No. 170
 Col. Lomas San Isidro C.P. 11620
 Deleg. Miguel Hidalgo
 Lic. Edgar Perdomo Liceras
 Director General
 Tel: 570-50-22 570-70-00 Ext. 2187
 Fax: 202-12-68
- 19.- ARRENDADORA FTNANCTERA BANORTE, S.A. DE C.V.
 Blvd. 5 de Mayo No. 418-4
 Puebla, Pue.
 Lic. Francisco Ali Zamora Valladares
 Director General
 Tel: 9122 32-88-44 32-88-51 32-88-62
 Fax: 9122 32-03-44 32-88-71
- 20.- ARRENDADORA FTNANCTERA DEL NORTE, S.A.
 Padre Mier No. 1159 Poniente
 Monterrey, N. L.
 Lic. José Luis Garza Hager
 Director General
 Tel: 9183 42-85-04 44-01-79
 Fax: 9183 44-01-73
- 21.- ARRENDADORA FTNANCTERA INTEGRAL, S.A. DE C.V.
 29 Sur No. 127
 Col. la Paz
 Puebla, Pue.
 C.P. Heriberto Villegas
 Director General
 Tel: 9122 48-59-65 48-54-06
 Fax: 9122 30-18-95
- 22.- ARRENDADORA FTNANCTERA MONTERREY, S.A.
 Jaime Balmes No. 11 "C" Tercer piso
 Col. Chapultepec Morales C.P. 11510
 Deleg. Miguel Hidalgo
 Lic. Alejandro Carral Cuevas
 Director General
 Tel: 395-24-94 395-55-77
 Fax: 395-18-94

- 23.- ARRENDADORA FINANCIERA REFORMA, S.A. DE C.V.
 Reforma No. 76 Décimo sexto piso
 Col. Juárez C.P. 06600
 Deleg. Cuauhtémoc
 C.P. Jesús Soto Tellez
 Director General
 Tel: 566-38-00 566-36-96 566-38-19 705-29-23
 Fax: 705-32-75
- 24.- ARRENDADORA FINANCIERA QUADNUM, S.A. DE C.V.
 Ejercito Nacional No. 904 Quinto piso
 Col. Palmas Polanco
 Deleg.
 Lic. Jorge Bravo Anaya
 Director General
 Tel: 395-81-83 557-56-44 557-32-88
 Fax: 395-65-28
- 25.- GRUPO ARRENDADOR CAPITAL, S.A. DE C.V.
 Reforma No. 390 Despacho 1504
 Col. Juárez
 Deleg. Cuauhtémoc
 Lic. Pedro Boullosa Velázquez
 Director General
 Tel: 211-38-00 514-56-11 533-66-64 533-66-75
 Fax: 511-16-49
- 26.- IMPULSORA MEXICANA DE ARRENDAMIENTO, S.A. DE C.V.
 Reforma No. 136 Décimo cuarto piso
 Col. Juárez C.P. 06600
 Deleg. Cuauhtémoc
 Lic. Enrique Gómez Solar
 Director General
 Tel: 592-18-40 535-48-86 535-49-01 535-32-92
 Fax: 535-48-90
- 27.- ARRENDADORA INTEGRAL DEL NORTE, S.A. DE C.V.
 Reforma No. 243 Torre "B" Tercer piso
 Col. Cuauhtémoc C.P. 06500
 Deleg. Cuauhtémoc
 Lic. Rodolfo García Zuñiga
 Director General
 Tel: 208-83-11 208-99-60 208-84-43
 Fax: 208-79-87
- 28.- ARRENDADORA INTERNACIONAL, S.A.
 Emerson No. 316
 Col. Chapultepec Morales C.P. 11570
 Deleg. Miguel Hidalgo
 Lic. Miguel González Ibarra
 Director General
 Tel: 531-67-34 531-66-74 254-07-08
 Fax: 531-99-10

- 29.- ARRENDADORA INVERLAT, S.A. DE C.V.
Presidente Mazarik No. 473 Tercer piso
Col. Polanco
Deleg. Miguel Hidalgo
Lic. Raymundo Gamiño
Director General
Tel: 596-62-22 596-52-11 Ext. 3307
Fax: 202-52-72
- 30.- MULTITARRENDADORA MERCANTIL, S.A. DE C.V.
Reforma No. 120 Tercer piso
Col. Lomas de Chapultepec C.P. 11000
Deleg. Miguel Hidalgo
Lic. Mauricio Rioseco Origuela
Director General
Tel: 205-95-07 202-95-73 202-96-63 202-98-13
Fax: 202-93-93
- 31.- ARRENDADORA OBSA, S.A. DE C.V.
Durango No. 175
Col. Roma C.P. 06700
Deleg. Cuauhtémoc
Lic. Arturo Guerrero Rojas
Director General
Tel: 207-03-11 207-04-10 525-18-51 511-23-24
Fax: 207-08-44
- 32.- ARRENDADORA PLUS, S.A. DE C.V.
Reforma No. 359 Quinto piso
Col. Cuauhtémoc
Lic. Jorge Izquierdo Rodriguez
Director General
Tel: 525-78-30 525-78-34
Fax: 514-01-53
- 33.- ARRENDADORA PRAGMA, S.A. DE C.V.
Campos Eliseos No. 345 Séptimo piso
Col. Polanco
Deleg. Miguel Hidalgo
Lic. José Villela Ramos
Director General
Tel: 202-35-77 202-70-09 202-43-59
Fax: 520-33-36
- 34.- ARRENDADORA PRIME, S.A.
Reforma No. 243 Octavo piso
Col. Cuauhtémoc
Deleg. Cuauhtémoc
Lic. José Antonio Lozano Aguilar
Director General
Tel: 208-47-24 207-00-20 207-01-81
Fax: 208-94-08

- 35.- ARRENDADORA PRBURSA, S.A. DE C.V.
Blvd. Adolfo López Mateos No. 2448
Col. Altavista C.P. 01060
Deleg. Alvaro Obregón
C.P. Francisco Orozco-Lomelín y Castro
Director Genral
Tel: 326-12-62 326-12-67 660-11-11 660-13-35
Fax: 660-11-11 Ext. 2995
- 36.- ARRENDADORA SOFTMEX, S.A. DE C.V.
Blvd. Adolfo López Mateos No. 1941 Cuarto piso
Col. los Alpes C.P. 01010
Deleg. Alvaro Obregón
Lic. Armando Rodríguez Elorduy
Director General
Tel: 660-71-92 651-00-87 593-82-50
Fax: 680-51-57
- 37.- ARRENDADORA SOMEX, S.A. DE C.V.
Reforma No. 213 Noveno piso
Col. Juárez C.P. 06500
Deleg. Cuauhtémoc
Ing. José Ezeta López
Director General
Tel: 566-82-60
Fax: 703-12-05
- 38.- ARRENDADORA UNTON, S.A.
Reforma No. 364 Quinto piso
Col. Juárez C.P. 06600
Deleg. Cuauhtémoc
C.P. Jaime Vidal Anguera
Director General
Tel: 207-27-76 208-71-52
Fax: 207-49-99
- 39.- ARRENDADORA VECTOR, S.A. DE C.V.
Rio Orinoco No. 171-2
Col. Del Valle
San Pedro Garza García, N. L.
Lic. Fernando Leal Macías
Director General
Tel: 9183 35-67-77 35-77-77 78-73-25
Fax: 9183 35-07-15

OPERACIONES REALIZADAS EN LOS ULTIMOS TRES AÑOS

Según la información obtenida en la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, el sector de Arrendadoras Financieras muestra un elevado crecimiento, mismo del que ya se ha hablado, y que presentaremos a continuación en cinco gráficas.

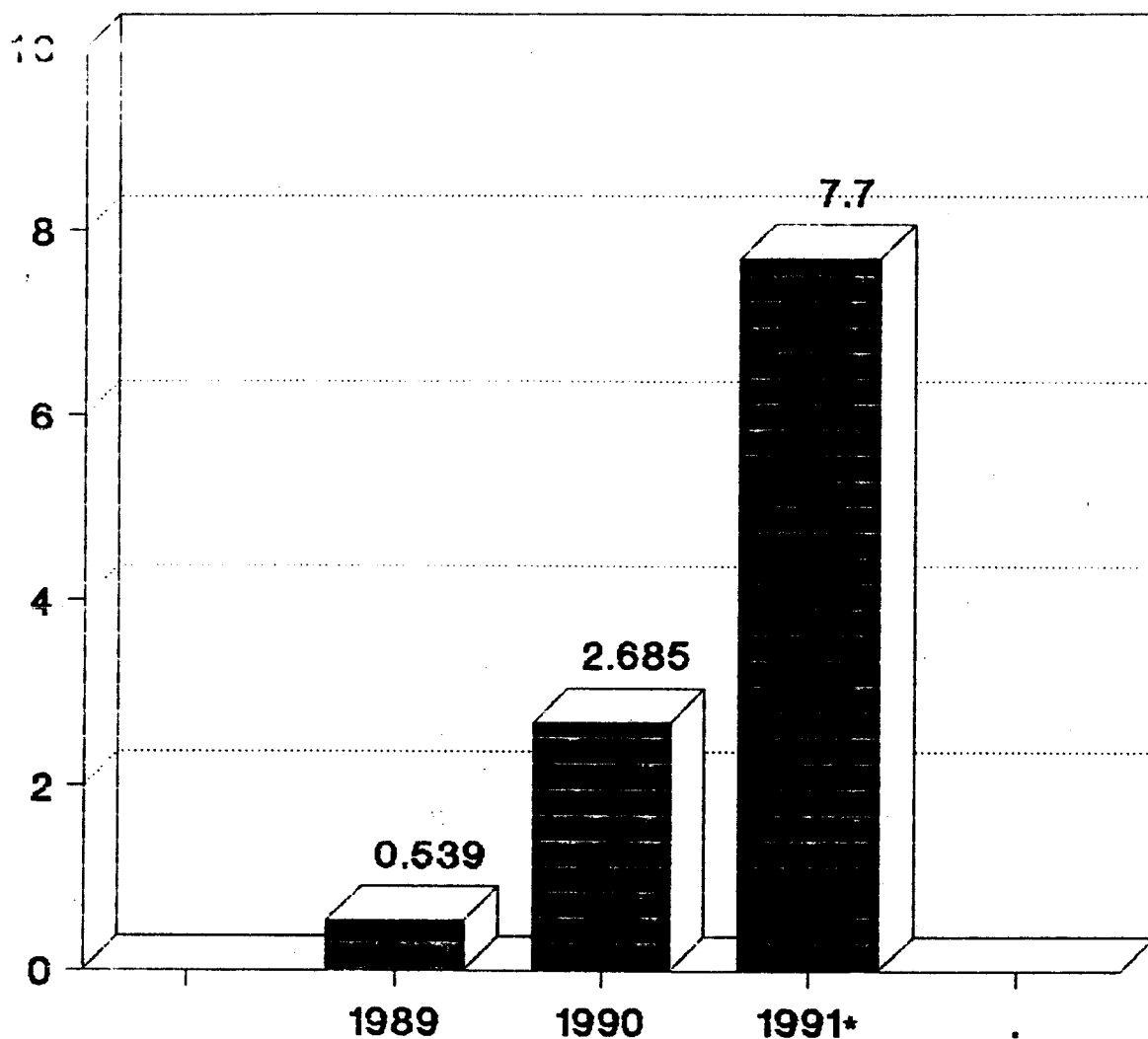
En ellas, se muestran las operaciones realizadas por tipo de servicio, es decir, en la primera vemos el monto de las operaciones que corresponden exclusivamente a Arrendamiento Financiero, en la segunda las que se refieren a Arrendamiento Puro, en la tercera las de Créditos Refaccionarios, en la cuarta desglosamos el rubro de Créditos Hipotecarios y en la última, las operaciones de Préstamos Quirografarios.

Todas ellas, son servicios que prestan las Arrendadoras Financieras, pero que no han tenido un crecimiento similar, como se podrá observar.

Los servicios de Arrendamiento Financiero y Arrendamiento Puro, son los que han tenido el mayor crecimiento, sobre todo el primero, en tanto que los demás han experimentado un decremento.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO OPERACIONES REALIZADAS

MILLONES DE DOLARES



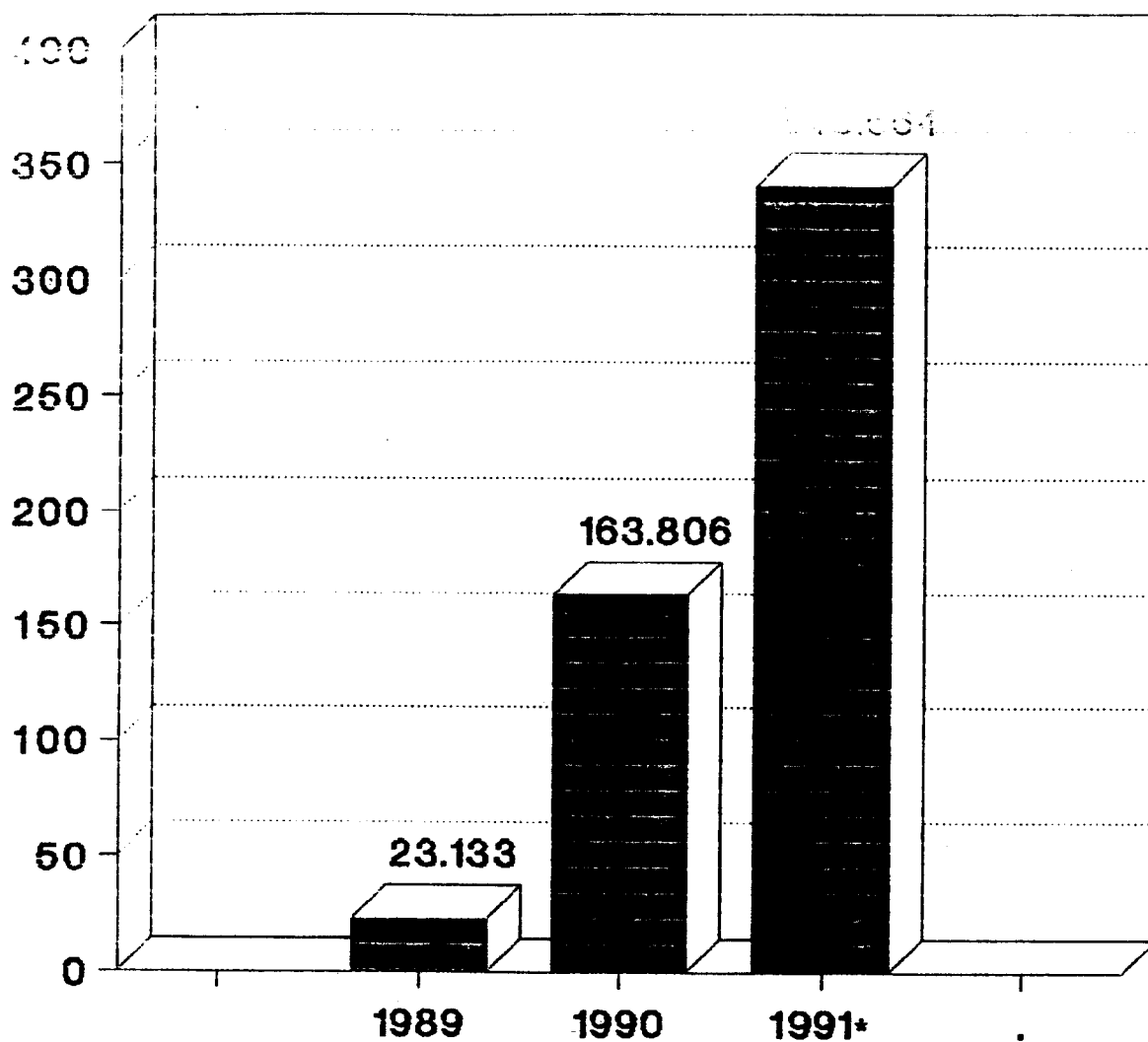
 ARRENDAMIENTO FINAN.

FUENTE: Asociación Mexicana
de Arrendadoras Financieras

•AL 30-JUL-91

ARRENDAMIENTO FINANCIERO OPERACIONES REALIZADAS

MILES DE DOLARES



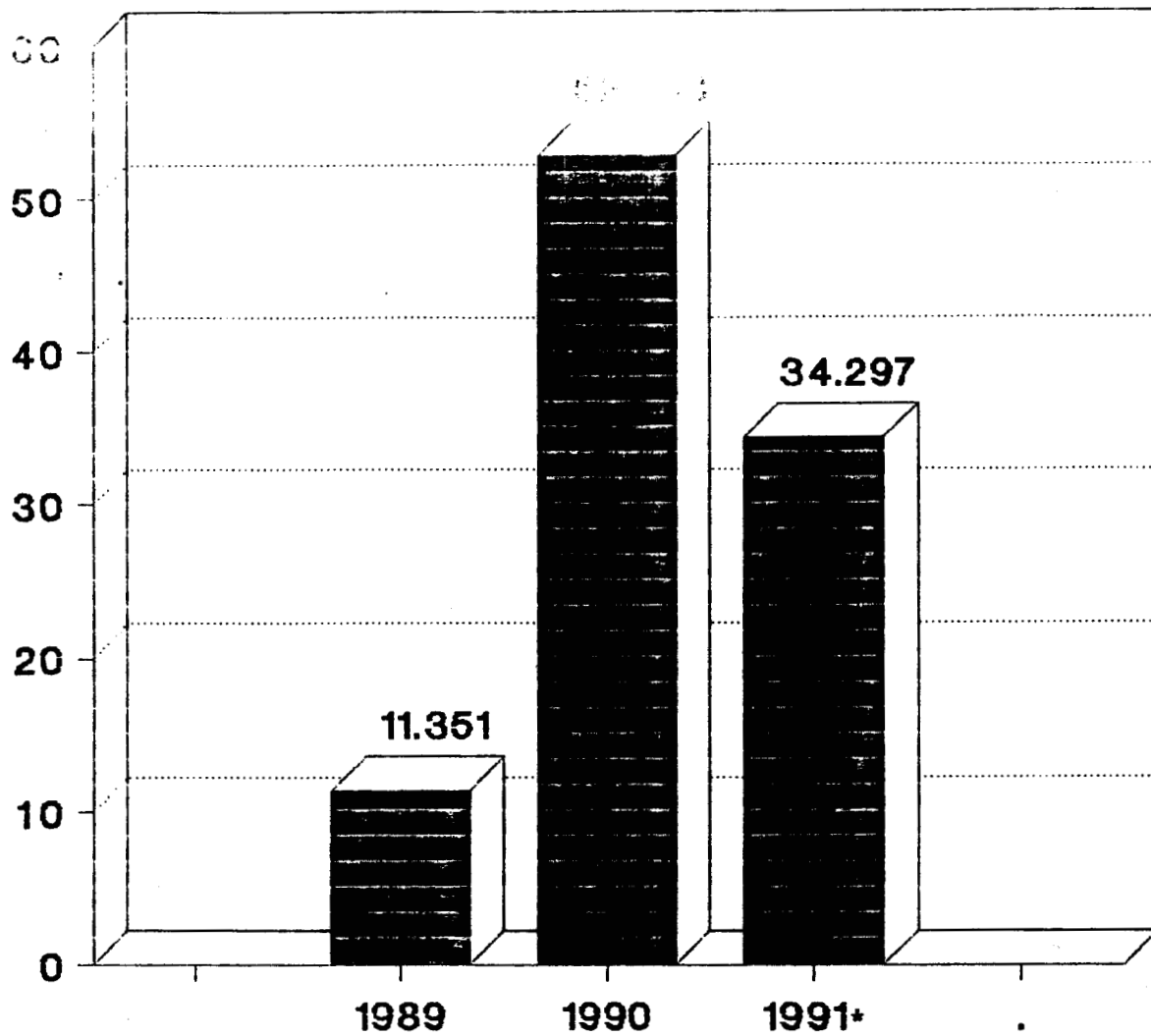
 ARRENDAMIENTO PURO

FUENTE: Asociación Mexicana
de Arrendadoras Financieras

•AL 30-JUL-91

ARRENDAMIENTO FINANCIERO OPERACIONES REALIZADAS

MILES DE DOLARES



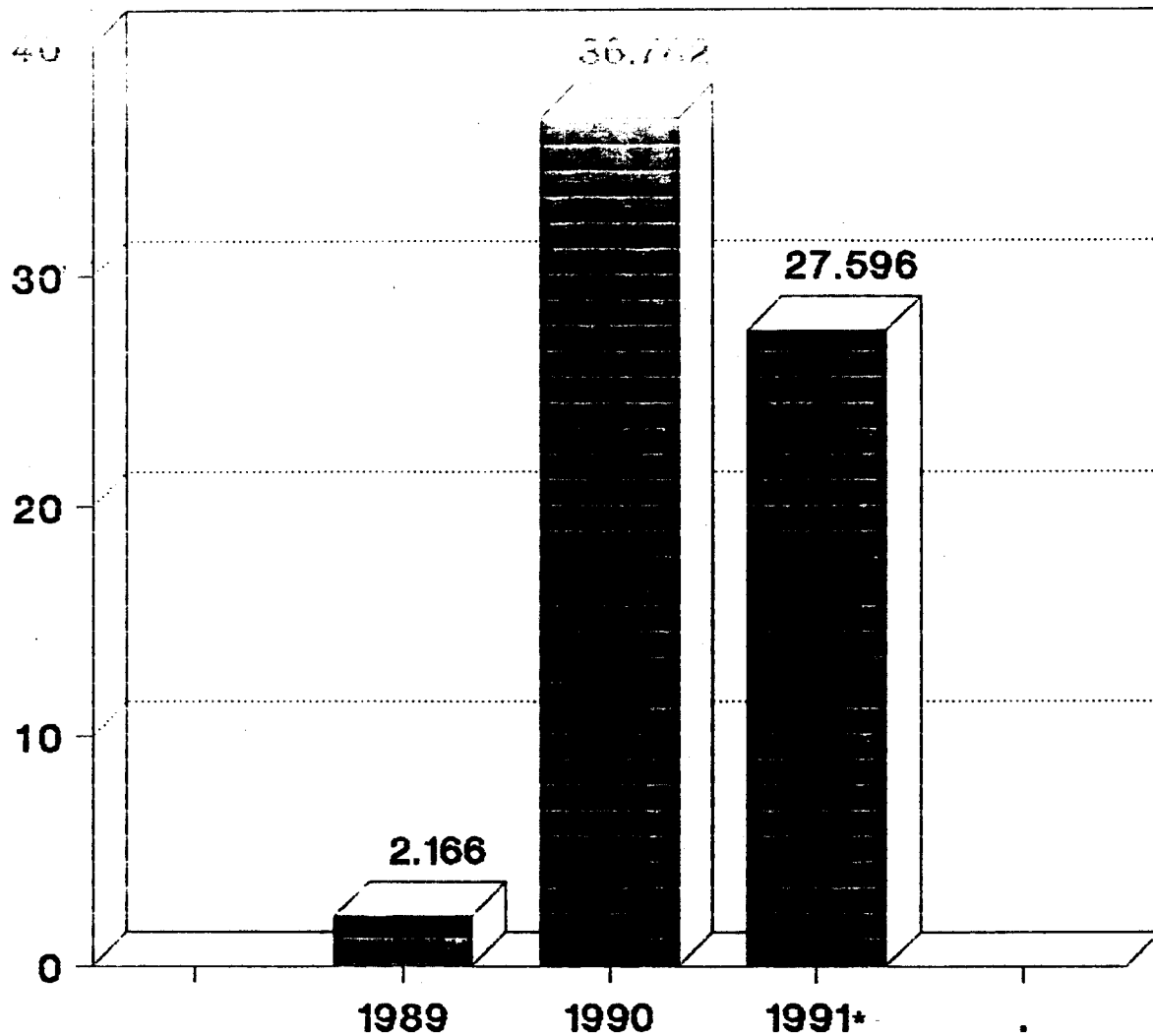
 CREDITOS REFACCIONAR

FUENTE: Asociación Mexicana
de Arrendadoras Financieras.

• AL 30-JUL-91

ARRENDAMIENTO FINANCIERO OPERACIONES REALIZADAS

MILES DE DOLARES



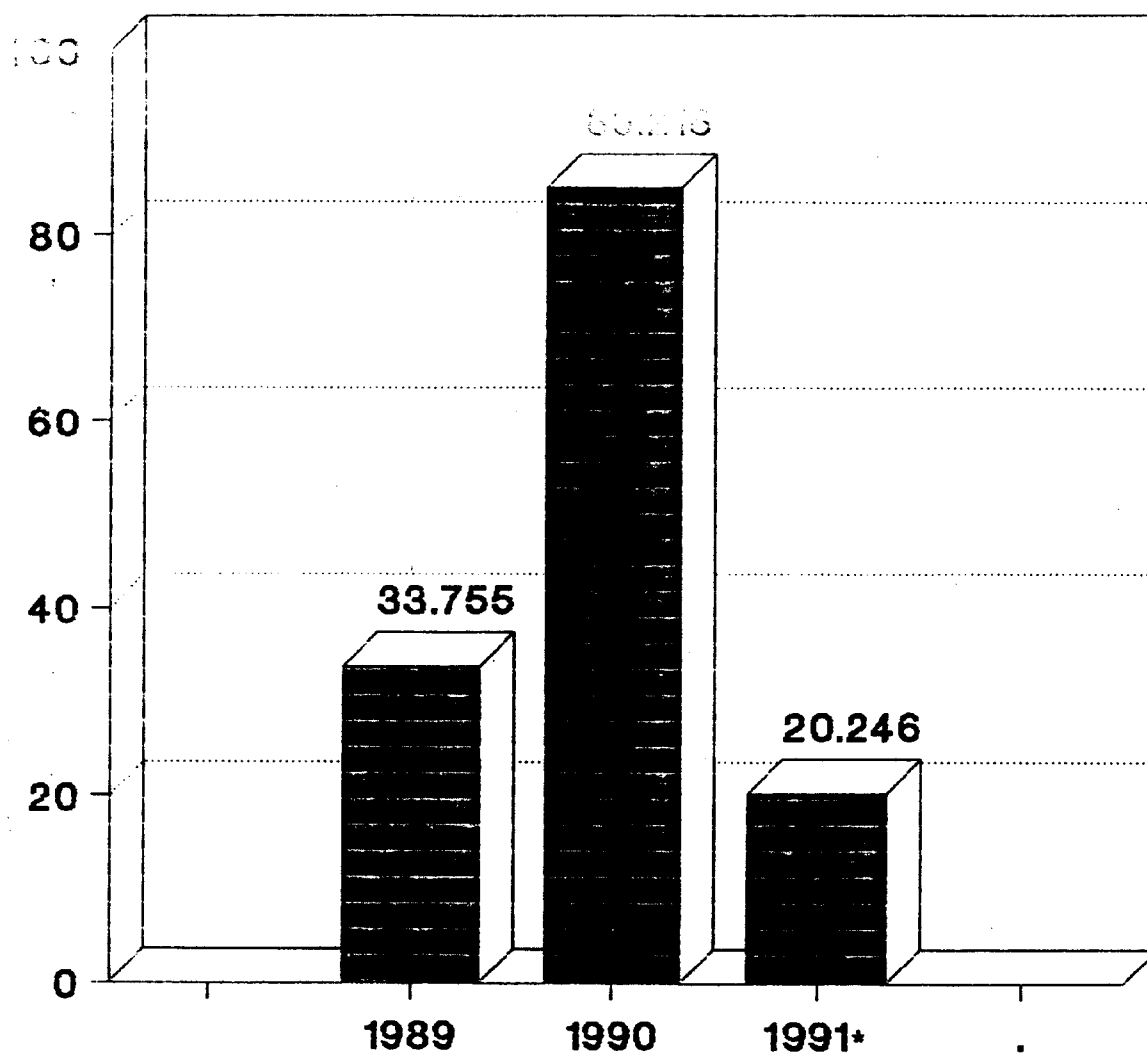
 CREDITOS HIPOTECAR.

FUENTE: Asociación Mexicana
de Arrendadoras Financieras.

•AL 30-JUL-91

ARRENDAMIENTO FINANCIERO OPERACIONES REALIZADAS

MILES DE DOLARES



■ PREST QUIROGRAFARIOS

FUENTE: Asociación Mexicana
de Arrendadoras Financieras

*AL 30-JUL-91

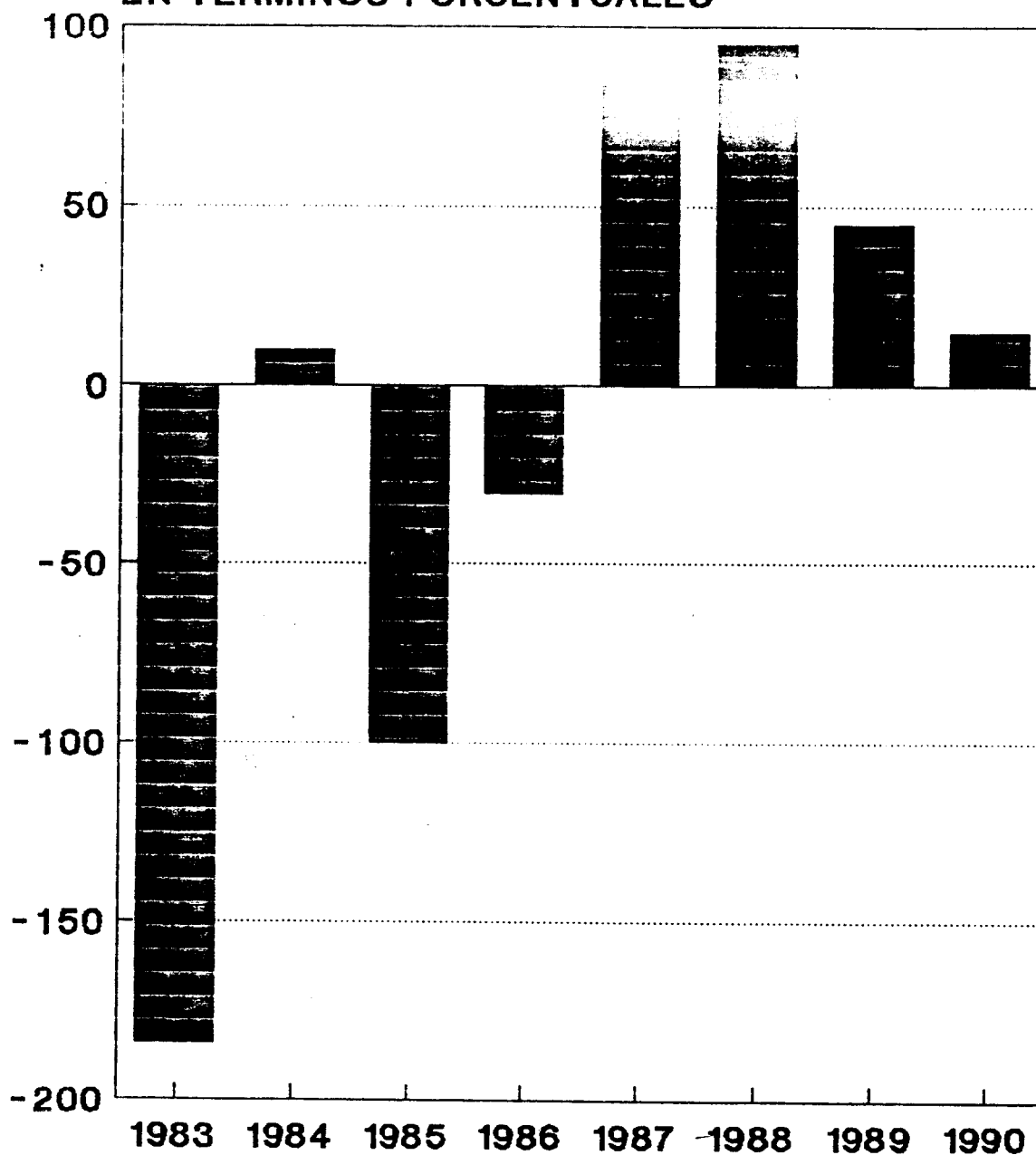
RENTABILIDAD DE LAS OPERACIONES

En lo que se refiere a rentabilidad, existen dos periodos bien diferenciados entre 1982 y 1990. Hasta 1986 las Arrendadoras reportaron pérdidas como sector, lo que hizo que la rentabilidad real del mismo fuera de - 76%. A partir de 1987 se revirtió esta tendencia en forma notable, lo que se comprueba al observar que entre 1982 y 1989 dicha rentabilidad aumentara en un 80% anual en promedio. Sin embargo, en los últimos años, la rentabilidad ha vuelto a decrecer, sin llegar a ser negativa. Esto lo podremos observar claramente en la siguiente gráfica.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

RENTABILIDAD REAL

EN TERMINOS PORCENTUALES



FUENTE: GEA GRUPO DE ECONOMISTAS Y ASOC

Por lo que respecta al Estado de Resultados de las Arrendadoras Financieras, presentamos seis esquemas, los cuales nos dicen los valores de:

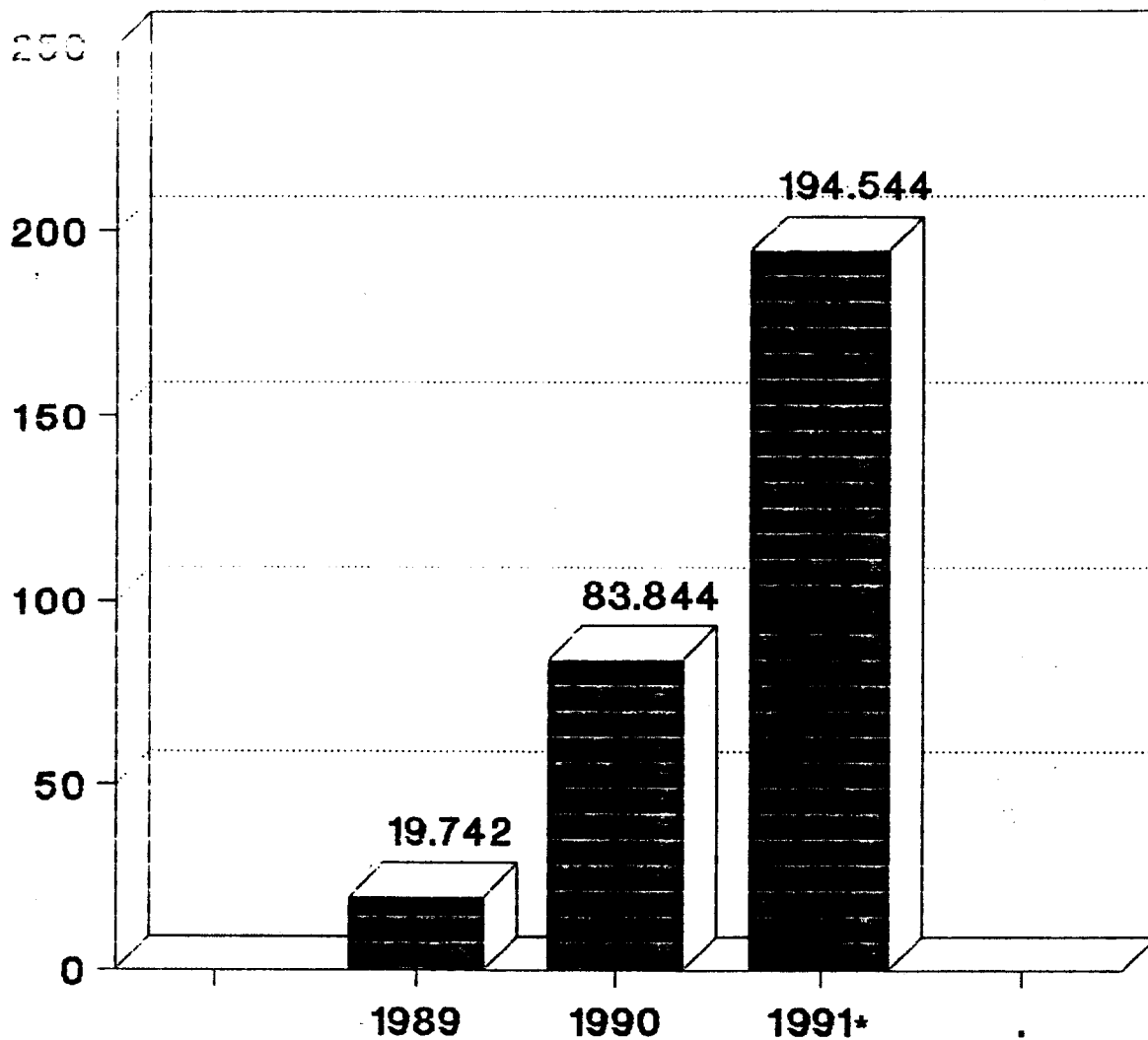
- 1.- Cartera Vencida en millones de dólares.
- 2.- Cartera Vencida comparada contra el volumen de operaciones totales.
- 3.- Disponibilidad en Tesorería en miles de dólares.
- 4.- Disponibilidad en Tesorería comparado con el volumen de operaciones totales.
- 5.- Utilidad Neta en miles de dólares.
- 6.- Utilidad Neta comparada con el volumen de operaciones totales.

La idea de comparar los valores de Cartera Vencida, Disponibilidad en Tesorería y Utilidad Neta con el valor del Monto Total de Operaciones Realizadas, es por que de no hacerlo, podría parecer que en todos los casos se ha manifestado un crecimiento enorme, mismo que no resulta real si vemos que estos crecimientos han sido menores que el crecimiento del volumen de operaciones. Dicho en otras palabras, es fácil decir que la utilidad creció un 10%, por ejemplo, pero si las operaciones crecieron en un 60%, resulta que en realidad el margen de utilidad decreció, en relación con el monto de dinero que hubo necesidad de manejar.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

RENTABILIDAD DE LAS OPERACIONES

MILES DE DOLARES



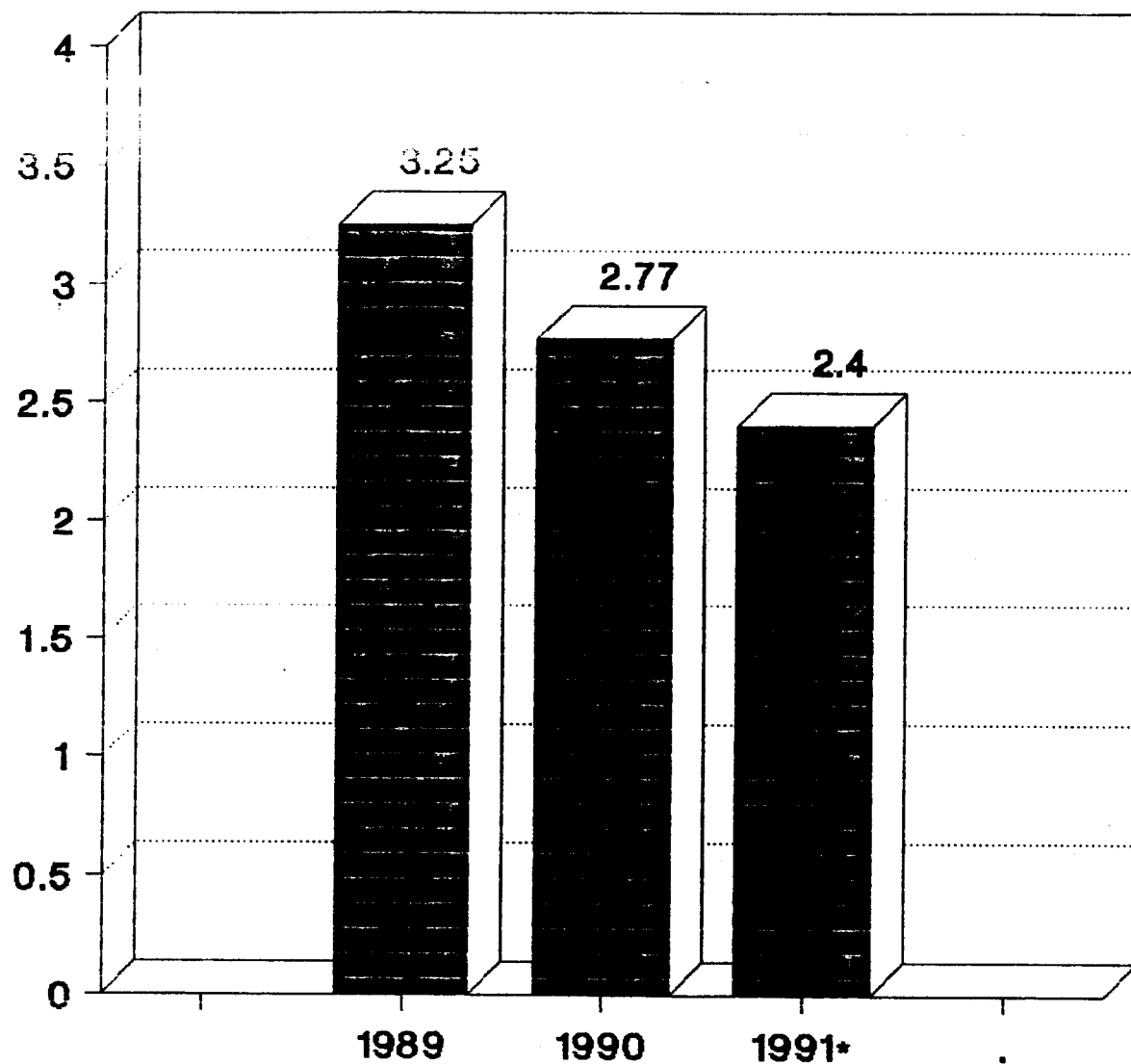
 CARTERA VENCIDA

FUENTE: Asociación Mexicana
de Arrendadoras Financieras.

*AL 30-JUL-91

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

RENTABILIDAD DE LAS OPERACIONES



 % DEL TOTAL OPERADO

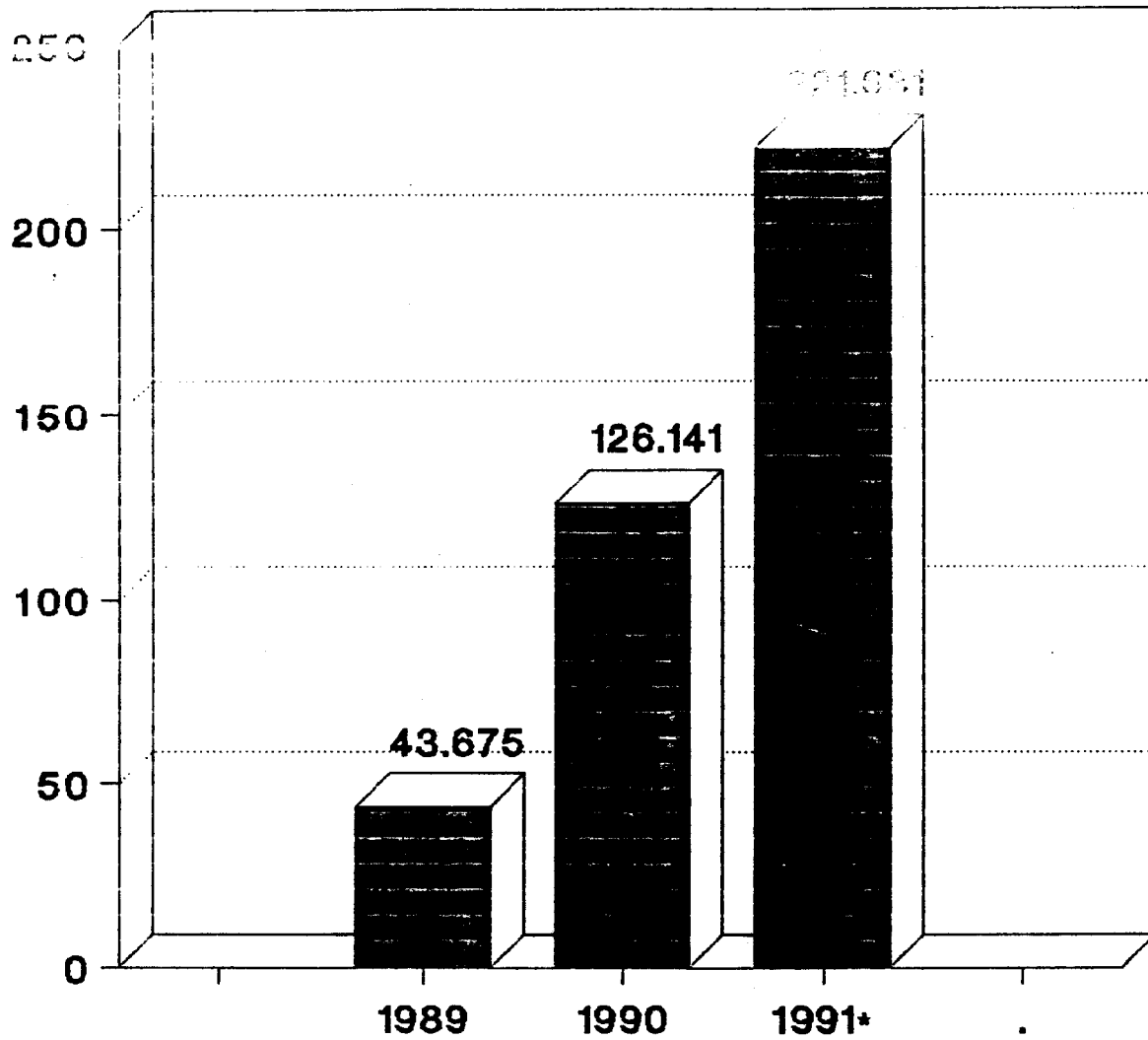
CARTERA VENCIDA VS OPERACIONES TOTALES
FUENTE: Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras

•AL 30-JUL-91

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

RENTABILIDAD DE LAS OPERACIONES

MILES DE DOLARES



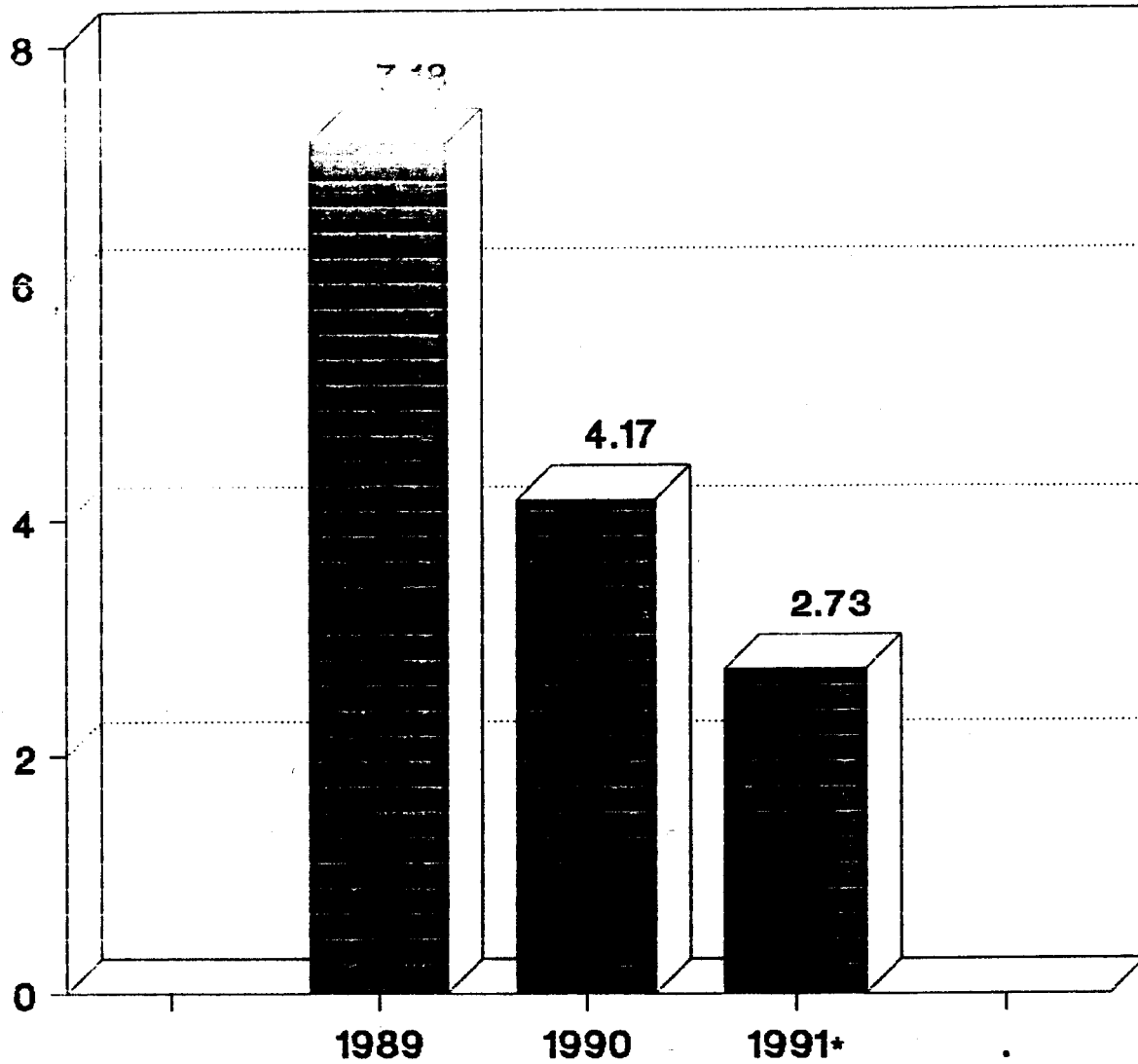
■ DISP. EN TESORERIA

FUENTE: Asociación Mexicana
de Arrendadoras Financieras.

*AL 30-JUL-91

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

RENTABILIDAD DE LAS OPERACIONES



 % DEL TOTAL OPERADO

DISP EN TESORERIA VS OPERACIONES TOTALES

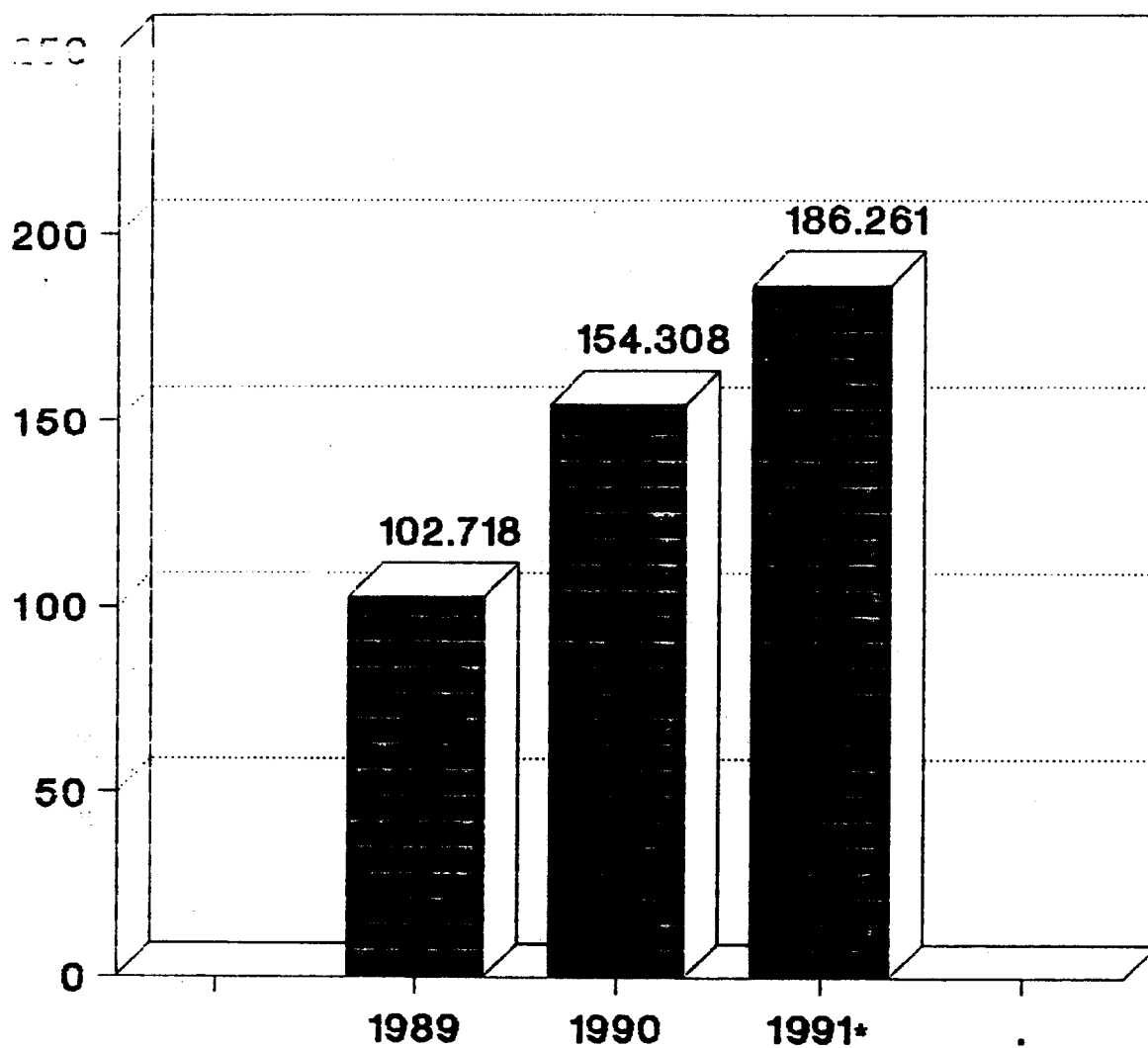
FUENTE: Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras.

•AL 30-JUL-91

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

RENTABILIDAD DE LAS OPERACIONES

MILES DE DOLARES



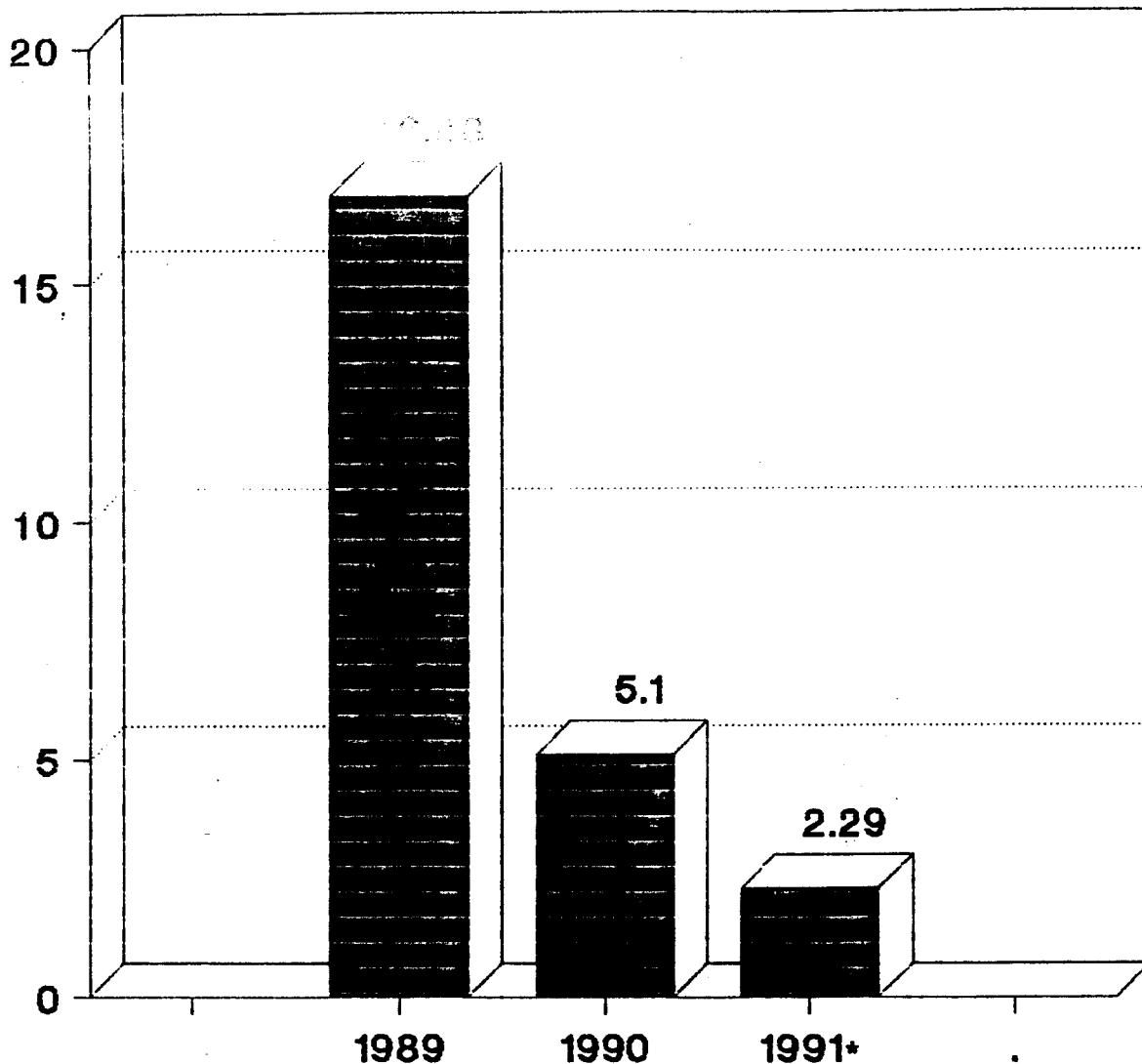
■ UTILIDAD NETA

FUENTE: Asociación Mexicana
de Arrendadoras Financieras.

•AL 30-JUL-91

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

RENTABILIDAD DE LAS OPERACIONES



■ % DEL TOTAL OPERADO

UTILIDAD NETA VS OPERACIONES TOTALES

FUENTE: Asociación Mexicana
de Arrendadoras Financieras.

•AL 31-JUL-91

A S P E C T O S L E G A L E S

CODIGO FTSCAL.

Artículo 15:

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

- I. Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien reciba el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:
 - a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.
 - b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.
 - c) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.
- II. Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce.
- III. Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Artículo 12:

Base gravable por enajenación de bienes, ventas a plazo y Arrendamiento Financiero:

En las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá diferir el impuesto de

conformidad con el reglamento de esta Ley. Tratándose de Arrendamiento Financiero, al impuesto que corresponda a la operación, se le aplicará el por ciento que señala la Ley del Impuesto Sobre la Renta para determinar el monto original de la inversión y la diferencia será el impuesto que podrá diferirse en los términos que señale el reglamento de esta Ley.

Artículo 25:

Diferimiento del Impuesto al Valor Agregado en Arrendamiento Financiero:

Tratándose de Arrendamiento Financiero, se podrá diferir el impuesto que corresponda conforme sean exigibles los abonos.

Lo dispuesto en este artículo será aplicable siempre que para efectos del Impuesto Sobre la Renta el contribuyente opte por considerar como ingreso acumulable el que efectivamente le hubiere sido pagado conforme a lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Artículo 48:

Costo en Arrendamiento Financiero:

Tratándose de contratos de Arrendamiento Financiero se considerará como monto original de la inversión, la cantidad que resulte de aplicarle al total de pagos convenidos para el término forzoso inicial del contrato el por ciento que conforme al cuadro contenido en este artículo corresponda, según el número de años del plazo inicial forzoso del contrato y la tasa de interés aplicable al primer año del plazo pactado; cuando varíe la tasa aplicable al primer año se considerará el promedio de dicho año.

Ajuste a la tasa de interés:

Cuando la tasa de interés pactada no coincida exactamente con alguno de los por cientos de tasa de interés establecidos en el cuadro contenido en éste artículo, para determinar el por ciento aplicable, se considerará la tasa de interés más próxima al interés pactado.

Si este último tiene la misma proximidad de intereses, se considerará la más alta.

Ajuste al plazo pactado:

Cuando el plazo pactado corresponda a un número determinado de años completos y a una fracción de año, dicha fracción se considerará como un año completo cuando la misma exceda de seis meses, (se anexa tabla).

Artículo 49:

Depreciación de bienes provenientes de Arrendamiento Financiero:

El saldo que se obtenga después de restar al total de pagos convenidos para el plazo inicial forzoso del contrato, la cantidad que resulte de aplicar a dichos pagos el por ciento del monto original de la inversión que corresponda conforme al cuadro establecido en el artículo 48 de esta ley, se deducirá en anualidades iguales durante el plazo inicial del contrato. Esta deducción se ajustará cuando varíe la tasa de interés aplicable al primer año de plazo.

Si el contrato concluyere antes del plazo pactado, se deberá considerar como partida deducible en el ejercicio de la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades deducidas en los términos del párrafo anterior.

Artículo 50:

Reglas aplicables a las opciones establecidas en los contratos de Arrendamiento Financiero:

Cuando en los contratos de Arrendamiento Financiero, se haga uso de una de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos, se observará lo siguiente:

- I. Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el por ciento que resulte de dividir el importe de la opción entre el número de años que falten para terminar de deducir el monto original de la inversión.
- II. Si se obtiene participación por la enajenación de los bienes a terceros, deberá considerarse como deducible la diferencia entre los pagos efectuados y las cantidades ya deducidas, menos el ingreso obtenido por la participación en la enajenación a terceros.

T M P L I C A T O N E S F T S C A L E S

CODIGO FTSCAL DE LA FEDERACION

De acuerdo al artículo 14 se entiende por enajenación de bienes:

- Toda transmisión de propiedad.
- Las adjudicaciones.
- La aportación a una sociedad.
- La que se realiza mediante Arrendamiento Financiero.
- La que se realiza en algunos casos de fideicomiso.
- Etcétera

Por lo cual la Ley en el artículo 15 establece una serie de requisitos que debe cumplir un contrato de Arrendamiento Financiero para no ser considerado como una venta a plazos:

- Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior a la vida útil del bien arrendado o cuando sea menor:

Se ejerza cualquiera de las siguientes operaciones:

- Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada inferior al valor de mercado.
- Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó en el contrato original.
- Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato.
- Que la contraprestación sea igual o superior al valor del bien.
- Que establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito en el que se consigne el valor del bien y el monto de los intereses.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

De acuerdo con el artículo 16 fracción III, se determina que se podrán considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el precio total pactado en el contrato de arrendamiento, o bien, la parte del precio exigible durante el mismo, ésto en el caso de los arrendadores.

Con el objeto de obtener las deducciones otorgadas por la Ley se deberá tomar en cuenta lo dispuesto en el artículo 41 párrafo II el cual indica, que el monto original de la inversión comprende además del precio de compra todas aquellas erogaciones en que se incurra para la adquisición del bien a excepción del I.V.A.

El monto original de la inversión obtenido a partir de lo anterior es susceptible de ser depreciado mediante la aplicación en cada ejercicio, de los por cientos máximos autorizados por la Ley del I.S.R. de acuerdo con lo establecido en el artículo 41, estos por cientos máximos autorizados están determinados por los artículos 43, 44 y 45 de la Ley, pudiendo ser el porcentaje menor al establecido.

De acuerdo con el artículo 51 se podrá optar por efectuar la deducción inmediata de las inversiones, en lugar de aplicar los por cientos máximos antes descritos, aplicar los señalados en el reglamento considerando la parte que exceda a la resultante de la aplicación como no deducible.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El artículo 12 de la Ley y el artículo 25 de su reglamento establece que unicamente podrá ser diferido el I.V.A. del pago por concepto de interes, conforme sean exigibles los abonos.

IMPUESTO AL ACTIVO

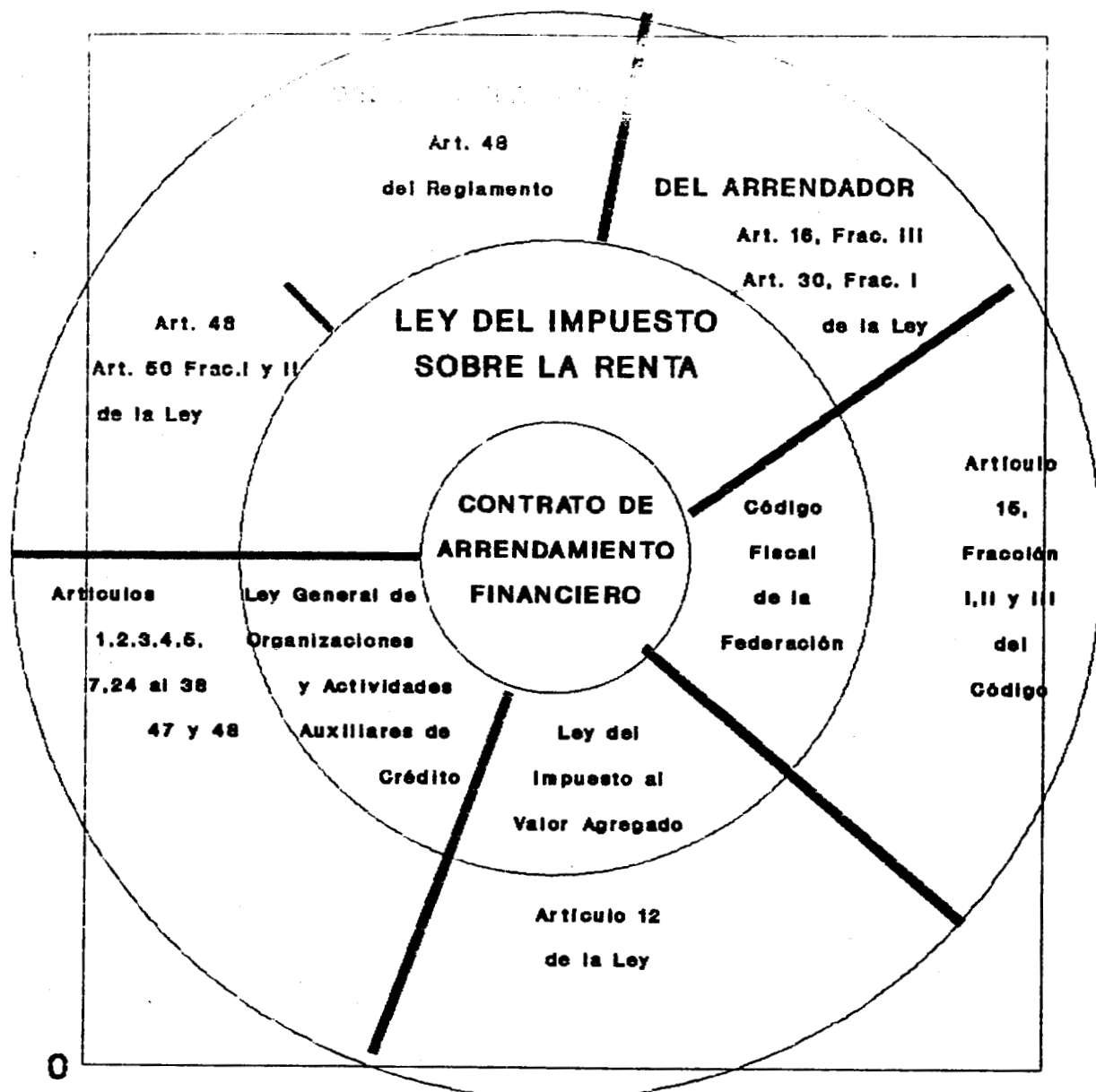
De acuerdo con el punto 133 de la resolución que establece reglas generales y otras disposiciones de carácter fiscal del 15 de Marzo de 1991, indica que de acuerdo con el artículo 14 fracción IV del Código Fiscal, los bienes objeto de Arrendamiento Financiero no se considerarán por el arrendador

como parte de su activo en el ejercicio, en virtud de que dichos bienes forman parte del activo del arrendatario.

Para finalizar el tema referente a Aspectos Legales e Implicaciones Fiscales, presentamos una gráfica en donde ilustramos, los artículos que hay que tomar en cuenta, al elaborar un contrato de Arrendamiento Financiero.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

MARCO FISCAL DE UN CONTRATO DE A. F.



FUENTE: Asociación Mexicana de Arrendadoras Mexicanas.

C A S O P R A C T I C O D E U N A O P E R A C I O N D E
A R R E N D A M I E N T O F I N A N C I E R O

Dentro del Objeto Social de una Arrendadora Financiera, encontramos que al celebrar contratos de Arrendamiento Financiero debe operar de acuerdo a la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, así como respetar las reglas de operación que emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México y la Comisión Nacional Bancaria, dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

Por lo que a continuación presentamos un formato de contrato de Arrendamiento Financiero, ilustrando las obligaciones de los participantes en este tipo de transacción; y algunas de las reglas y requisitos de deben cumplir ambas partes.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Contrato de Arrendamiento Financiero que celebran por una parte ARRENDADORA ALFA, S.A. DE C.V. representada por el _____, a quien en lo sucesivo se denominará como "la ARRENDADORA", y por la otra parte el contratante _____ a quien en lo sucesivo se denominará "LA ARRENDATARIA" y _____ a quien en lo sucesivo se le denominará el "FIADOR SOLIDARIO", al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

D E C L A R A C I O N E S

- 1.- LA ARRENDADORA declara que es una sociedad anónima, constituida conforme a las leyes del país y que cuenta con la autorización otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante oficio 102-E-____-DGSV-II-B-a-____.1/311____ para operar como Arrendadora Financiera, según consta en la Escritura Pública número quince mil setecientos sesenta y uno de fecha veinticinco de marzo de 1991, pasada ante la fé del Lic. _____, Notario Público número _____ del Distrito Judicial de _____; instrumento que se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de dicha ciudad.
- 2.- Que en este acto está representada por el SR. _____, quien acredita su

personalidad en los términos de la Escritura Pública número _____ de fecha _____, como instrumento que se encuentra en trámite en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

- 3.- Que tiene su domicilio en _____.
- 4.- La ARRENDATARIA declara que desea la celebración del presente instrumento, por lo que se compromete en este contrato así como la ARRENDADORA a las siguientes cláusulas.
- 5.- El FIADOR SOLIDARIO declara que desea obligarse solidariamente en caso de incumplimiento por parte de la ARRENDATARIA con respecto al presente contrato.

CLAUSULAS

Primera.- La ARRENDADORA da en arrendamiento a la ARRENDATARIA, quien acepta el (los) bien (es) que se encuentra (n) descrito (s) en el (los) anexo (s) 1 que se agrega al presente contrato para formar parte del mismo .

El valor del presente contrato es de _____
con letra _____
integrado de la siguiente manera:

Valor del Bien sin IVA _____

Monto de los intereses _____

Segunda.- El término del presente contrato será de 36 (treinta y seis) meses forzosos para ambas partes que empezarán a contar a partir de la fecha de firma del presente contrato.

La ARRENDATARIA se obliga a firmar la carta de aceptación del equipo y/o fabricante, en el entendido que manifiesta su conformidad en los términos, condiciones, descripción y/o maquinaria arrendados.

La ARRENDADORA por tanto no será responsable de error u omisión en las condiciones y especificaciones de los bienes arrendados.

Tercera.- La ARRENDATARIA pagará por concepto de las obligaciones contraídas por la ARRENDADORA en el domicilio de la misma, señalando la cláusula trigésimo primera de este contrato antes de las 12:00 horas. Dichas obligaciones se encuentran especificadas en el calendario de pagos que se agregan al presente contrato como anexo 2, formando parte integrante del mismo y cualquier impuesto o gasto que se cause a cargo de la ARRENDATARIA, dándole aviso a éste anticipadamente a su

cobro.

En el supuesto que las fechas determinadas para los pagos parciales de arrendamiento coincidieran con un día inhábil, la ARRENDATARIA se obliga efectuar dichos pagos al día hábil inmediato anterior.

Las obligaciones estipuladas en el citado anexo dos, se pactan tomando como base un precio de adquisición de los bienes objeto del arrendamiento por la cantidad de: _____ sobre el cual sea a cobrado la tasa de interés, en términos del artículo 48 y demás relativos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ya que el mencionado precio fue establecido de acuerdo con las negociaciones directas efectuadas entre el fabricante o el distribuidor y la ARRENDATARIA.

Por ser un contrato de tiempo fijo las partes convienen que las cantidades determinadas por concepto del precio del arrendamiento en el (los) anexo (s) 2 a que se refiere el primer párrafo de la cláusula que precede, se considerarán como amortizaciones parciales del pago de la renta en los términos del artículo 2464 del Código Civil del D.F. En lo que se refiere al caso de bienes inmuebles objeto de arrendamiento. La ARRENDATARIA renuncia al derecho que le concede el art. 2429 del Código Civil del D.F. y por tanto estará obligada a cubrir las amortizaciones parciales del precio de arrendamiento por el plazo forzoso del presente contrato, aún cuando regresare los bienes arrendados a la ARRENDADORA, antes del vencimiento del plazo del arrendamiento.

Cuarta.- La obligación de la ARRENDATARIA, el importe de la(s) renta(s) o precio total del arrendamiento, se documentará para efectos de cobro mediante uno o más pagarés que suscribirá la ARRENDATARIA en favor de la ARRENDADORA, con los vencimientos sucesivos correspondientes a los pagos periódicos que se estipulan en el anexo 2. La suscripción y entrega de estos títulos no se considerará como pago de la contraprestación de sus parcialidades.

Quinta.- La ARRENDATARIA conviene en que cubrirá las amortizaciones pactadas en la cláusula tercera, aún cuando dejara de usar los bienes arrendados por caso fortuito o fuerza mayor, vicios o defectos ocultos de fabricación, la pérdida parcial o total de los bienes en general de cualquier riesgo, destrucción o daño de los bienes arrendados en los términos del art. 31 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Sexta.- La ARRENDATARIA se obliga durante la vigencia del contrato y de la prórroga en su caso a:

- 1) Utilizar solamente los bienes arrendados conforme al uso

convenido o conforme a su naturaleza y destino.

- 2) Realizar las gestiones, trámites y demás actos para la entrega de la maquinaria y equipo con el proveedor y/o fabricante en forma directa y a cumplir con las especificaciones de funcionamiento y buen manejo prescritas por los mismos.
- 3) A usar los bienes objeto del contrato exclusivamente en el domicilio señalado en el presente contrato y en el caso de vehículos dentro del territorio nacional, salvo autorización por escrito que le otorgue la ARRENDADORA.
- 4) Efectuar por su cuenta el mantenimiento y reparación de los bienes arrendados y consecuentemente las refacciones, partes, herramientas y cualesquiera otras fuentes de energía que se requieran, serán a su cargo, para la debida conservación, funcionamiento y eficiencia de los bienes objeto del arrendamiento.
- 5) Cubrir los gastos que se originen o pudieran originarse con motivo de la entrega de los bienes arrendados como transporte, almacenamiento, fletes, así como por la instalación, funcionamiento, conservación y mantenimiento de los mismos.
- 6) Mantener durante la vigencia del contrato y de la prórroga en su caso, los emblemas, especificaciones, marcas y signos de la propiedad que tengan los bienes, siendo por cuenta de la ARRENDADORA la reposición de las mismas cuando proceda.
- 7) Permitir a la persona que designe la ARRENDADORA para inspeccionar los bienes objeto del arrendamiento, a fin de verificar el estado, funcionamiento, conservación y mantenimiento de los bienes arrendados y el fiel cumplimiento de las obligaciones contraídas en este contrato.
- 8) A emplear para su operación exclusivamente trabajadores calificados, contratados y controlados por su cuenta. En caso de que el(los) bien(es) arrendado(s) fuere(n) vehículo(s), a que sea(n) manejado(s) exclusivamente por personas responsables y eficientes para ello, las que además deberán contar con las licencias respectivas requeridas por las reglamentaciones administrativas aplicables, de acuerdo con la naturaleza de el(los) bien(es).
- 9) A proporcionar a la ARRENDADORA estados financieros anuales auditados, a más tardar 90 días después del cierre de su ejercicio.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones

estipuladas, traerá como consecuencia, que la ARRENDADORA ejercite a su discreción, la rescisión del contrato y el resarcimiento de los daños y perjuicios que se le causen o bien cubrir por cuenta de la ARRENDADORA los gastos que estuviera obligada a erogar, obligándose a reembolsárselos a la ARRENDADORA en un término que no excederá de 30 días a partir de la fecha en que sean cubiertos (por esta última), más un interés moratorio igual al estipulado en la cláusula vigésima primera, último párrafo, mientras se encuentren insolutos.

Séptima.- La ARRENDADORA no será responsable ante la ARRENDATARIA por:

- a) Cualquier daño, entrega tardía, defecto, errores en la entrega o diferencia en las especificaciones de uso de los bienes arrendados o por cualquier otro error o incumplimiento del proveedor por la entrega, ensamble o instalación y todo tipo de garantía de los bienes arrendados.
- b) Cualquier deficiencia que pudiera tener en su uso y operación de los bienes arrendados.
- c) Daños y perjuicios sufridos por la ARRENDATARIA como consecuencia de la pérdida del uso parcial o total de los bienes arrendados.
- d) Cualquier pérdida o gastos de cualquier naturaleza así como los daños o perjuicios que se causen por el uso de los bienes arrendados, en su patrimonio así como los que se ocasionen a terceros en su persona o en sus propiedades.
- e) Vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso parcial o total.
- f) Pérdida parcial o total de la cosa aunque ésta se realice por caso fortuito o fuerza mayor.
- g) En general cualquier riesgo, pérdida, robo, destrucción o daño en los bienes objeto del arrendamiento.
- h) Falta de refacciones, partes, herramientas, servicios y cualesquiera otra que se requiera para el debido uso y funcionamiento de los bienes arrendados.

Octava.-La ARRENDADORA se obliga a legitimar a la ARRENDATARIA durante la vigencia de este contrato, a fin de que por su cuenta ejercite las acciones correspondientes ante el proveedor y/o fabricante, a efecto de que se cumpla con las condiciones de garantía y servicio de los bienes arrendados, así como de cualquier reclamación proveniente de cualquier daño, entrega tardía, diferencias en las especificaciones,

deficiencia, instalación, uso y funcionamiento de los bienes arrendados, conviniéndose en que la ARRENDADORA no tendrá ninguna responsabilidad por incumplimiento de proveedor y/o fabricante, de la garantía, servicios, falta de refacciones y cualesquiera otra que no permitan las condiciones óptimas de uso y funcionamiento de los bienes arrendados.

Novena.- Cualquier refacción, repuesto o partes que se agreguen a el(los) bien(es) formarán permanentemente parte integrante de el(los) mismo(s), por lo que la ARRENDATARIA no podrá separarlos(s) de el(ellos).

La ARRENDATARIA se obliga a no agregar a el(los) bien(es) ninguna refacción, repuesto o parte que no sea de la misma marca que la original contenida(s) en el(los) mismo(s), ni a solicitar o permitir servicios de mantenimiento o de reparación de el(los) bien(es) a talleres que no estén autorizados expresamente por el proveedor y/o fabricante de el(los) mismo(s), en caso de que el(los) bien(es) arrendado(s) sea(n) vehículo(s), a dotarlo(s) por su cuenta de gasolina, aceites y llantas que requiera(n) el(los) mencionado(s) vehículo(s), de acuerdo con su marca, modelo y demás especificaciones técnicas.

Décima.- La ARRENDATARIA se obliga a contratar los seguros que fueren necesarios para cubrir los riesgos de transporte, instalación, daños o pérdida de bienes, así como las responsabilidades por daños a terceros que pueda causarse por el uso, explotación y goce de los bienes que recibió de la ARRENDADORA, designado a ésta como beneficiencia irrevocable y preferente.

Las pólizas de seguros respectivas, deberán quedar en poder de la ARRENDADORA.

Queda expresamente convenido que las primas y demás gastos que cause(n) el(los) seguro(s) contratado(s), así como cualquier incremento futuro de las cantidades debidas por tales conceptos correrán por la exclusiva cuenta de la ARRENDATARIA y será a su cargo el pago de cualesquiera suma deducibles que haya(n) de erogarse en relación con el(los) referido(s) seguro(s).

En el supuesto que la ARRENDATARIA no contratare el(los) seguro(s) o no lo renovara a su vencimiento así como no cubriera las cantidades por primas o sumas deducibles, queda facultada la ARRENDADORA para hacerlos por su cuenta, por los mismos riesgos que deban amparar y por cualquiera otros que la ARRENDADORA estime convenientes.

En el supuesto que la ARRENDADORA erogue cualquier cantidad relacionada con la contratación de los seguros, primas y demás gastos, se obliga la ARRENDATARIA a reintegrarle las cantidades que hubiere pagado en un término que no excederá

de 30 días a partir de la fecha en que sean cubiertos, más un interés moratorio igual al estipulado en la cláusula vigésima primera, último párrafo, mientras se encuentren insolutos.

Décima primera.- La ARRENDATARIA se obliga a efectuar la totalidad de gestiones, avisos y demás actos que se requieran, a fin de que, en caso de pérdida, robo, destrucción o de cualquier daño que sufra(n) el(los) bien(es) arrendado(s), puedan realizarse en forma expedita los trámites necesarios ante la (s) institución(es) aseguradora(s) o autoridad(es) que correspondan para lograr la(s) indemnización(es) que proceda(n), debiendo colaborar ilimitadamente con la ARRENDADORA para tal efecto.

Sin el consentimiento previo y por escrito de la ARRENDADORA, la ARRENDATARIA no podrá fijar el monto de la reclamación, renunciar a los derechos que le correspondan a aquélla, ni podrá transigir ni comprometer en árbitros la reclamación que se tenga en contra de la compañía de seguros o de quien resulte responsable.

La ARRENDATARIA se obliga a que conste en la póliza de seguro, que la misma no podrá revocarse ni darse por terminada sin previo aviso de la Aseguradora a la ARRENDADORA.

Décima segunda.- En caso de que ocurriese cualquier siniestro a los bienes objeto del arrendamiento, por el que se cause la pérdida, destrucción, daño o cualquier otra contingencia que impida su uso parcial o total las partes convienen en que regirán los siguientes términos y condiciones:

- 1) En caso de pérdida total, la indemnización que pague la compañía de seguros se aplicará íntegramente hasta donde alcance el pago de la cantidad del bien de que se trate, tomándose como base el "valor de terminación" entendiéndose éste para los efectos de este contrato como el remanente del costo de adquisición correspondiente al mes en que ocurra el siniestro, en función de los pagos periódicos de la renta que haya efectivamente erogado a la fecha de la indemnización, y el sobrante si lo hubiere se bonificará a la ARRENDATARIA en efectivo.
- 2) En el supuesto de que a la fecha en que la indemnización del seguro, existiera uno o más pagos periódicos vencidos y no cubiertos, el importe de la indemnización se aplicará íntegramente al valor de terminación y el remanente a cubrir los pagos periódicos insolutos o cualquier otro gasto o impuesto que se deba a la ARRENDADORA, quedando a salvo el derecho de la ARRENDADORA para exigir el pago de las amortizaciones vencidas y no pagadas que no alcancen a cubrir con el saldo de la indemnización.
- 3) En caso de que fuera posible la reparación del bien, que

permita nuevamente el uso o funcionamiento, el importe de la indemnización del seguro se aplicará a su restauración, hasta donde alcance la indemnización que haya recibido de la Aseguradora obligándose a cubrir la ARRENDATARIA el faltante si lo hubiere. En este caso la ARRENDATARIA quedará obligada también al pago de las amortizaciones periódicas no obstante que por causa de reparación de los bienes arrendados, no pueda seguir haciendo uso temporal de los mismos.

Si por cualquier motivo no existieren pólizas de seguros vigentes, o bien que el siniestro no se encuentre amparado o en el caso de que las indemnizaciones provenientes del seguro, no alcancen a cubrir los daños o pérdidas de los bienes, así como las responsabilidades civiles y profesionales de cualquier naturaleza con motivo de su posesión o uso, ya sea a terceros en sus personas o en sus bienes, la ARRENDATARIA quedará obligada al pago total o en su caso a las sumas que excedan del importe de la indemnización pagada por la Aseguradora en los términos del artículo 34 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

- 4) En caso de existir varios equipos arrendados y alguno de ellos sufriera pérdida total, la ARRENDATARIA, podrá optar por cancelar parcialmente este contrato y continuar el mismo respecto a los demás bienes, disminuyéndose desde luego el monto de las rentas en las proporciones conducentes.

Décima tercera.- Bajo su exclusiva responsabilidad y por propia cuenta, la ARRENDATARIA se obliga a cumplir todas y cada una de las leyes, reglamentos, decretos y demás disposiciones legales que sean aplicables a el (los) bien (es) en si mismo(s) o a su operación y funcionamiento, y se obliga igualmente a obtener bajo su exclusiva responsabilidad y por su propia cuenta todas y cada una de las licencias, permisos o autorizaciones que se requieran por las autoridades correspondientes para la operación y funcionamiento de el(los) bien(es).

Décima cuarta.- La ARRENDATARIA conviene en pagar la totalidad de gastos, derechos e impuestos en vigor, así como los que en el futuro pudieran establecerse respecto a la importación, posesión, tenencia, propiedad, uso y funcionamiento de el(los) bien(es) arrendado(s) o cualquier otra erogación de carácter fiscal que cause el presente contrato sea cual fuere su naturaleza, entendiéndose que la ARRENDADORA no tiene la obligación de hacer gasto alguno por dichos conceptos u otros similares.

Décima quinta.- Durante toda la vigencia de este contrato la ARRENDATARIA se obliga a mantener a la ARRENDADORA en forma ilimitada libre de toda responsabilidad de cualquier

reclamación que se derive como consecuencia de la tenencia, operación, mantenimiento o uso de el (los) bien(es) arrendado(s).

Consecuentemente, si la ARRENDADORA recibiere notificación de alguna demanda o reclamación por los conceptos a que se hace referencia en el párrafo que precede de esta cláusula, lo notificará a la ARRENDATARIA para que la saque en paz y a salvo de dicha demanda o reclamación, esto sin perjuicio de que la ARRENDADORA pueda defenderse de la reclamación o demanda que le fuere formulada. En el caso de que se dictare sentencia en que se condenare a la ARRENDADORA de cualquier prestación, éstas habrán de ser cumplidas por la ARRENDATARIA.

Décima sexta.- Si la ARRENDADORA hiciera alguna erogación que corresponda a la ARRENDATARIA en los términos de éste contrato, la ARRENDATARIA quedará obligada a reembolsarle a la ARRENDADORA, las cantidades que haya cubierto más intereses a la tasa determinada en la cláusula vigésima primera mientras permanezcan insolutos.

Décima séptima.- A su elección, la ARRENDADORA podrá declarar rescindido este contrato sin necesidad de declaración judicial o podrá exigir su cumplimiento forzoso y la indemnización de daños que se deriven de este contrato si aconteciere cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Si la ARRENDATARIA se negare sin causa justificada a recibir al (los) bien(es) arrendado(s).
- b) Por no dar al (a los) bien(es) arrendado(s) precisamente el destino y uso que corresponda a su naturaleza.
- c) Si la ARRENDATARIA no conserva el(los) bien(es) en buenas condiciones de mantenimiento, conservación y funcionamiento con recursos propios, o si dicha ARRENDATARIA introdujera mejoras o variare la forma de el(los) bien(es), sin autorización por escrito de la ARRENDADORA.
- d) Por utilizar sin autorización por escrito de la ARRENDADORA partes o refacciones que no sean proporcionadas por el fabricante o proveedor.
- e) Por emplear en la operación o manejo de el(los) bien(es) arrendado(s) personas que no se encuentren calificadas para ello o que no cuenten con las licencias requeridas por las autoridades competentes.
- f) Por trasladar el(los) bien(es) arrendado(s) sin autorización previa y por escrito de la ARRENDADORA a un lugar distinto al convenido por ambas partes, en caso de que el(los) bien(es) arrendado(s) fuera(n) vehículo(s),

por trasladarlo fuera de la República Mexicana.

- g) Por afectar o gravar en cualquier forma el bien arrendado.
- h) Por subarrendar en todo o en parte o conceder a terceros el uso del bien arrendado o ceder o negociar en cualquier forma los derechos que ampara este contrato.
- i) Por no permitir a la ARRENDADORA que efectúe libremente las inspecciones que estime adecuadas y en cualquier tiempo.
- j) Si el bien propiedad de la ARRENDADORA, es objeto de embargo o de cualquier otro mandamiento judicial o de gravamen, por actos u omisiones de la ARRENDATARIA.
- k) Si se iniciare procedimiento para disolver o liquidar a la ARRENDATARIA.
- l) Si la ARRENDATARIA celebrase convenio para compensar acreedores embargantes.
- m) Si la ARRENDATARIA hiciera cesión de bienes o derechos a sus acreedores.
- n) Si la ARRENDATARIA se declara en quiebra o suspensión de pagos.
- o) Si la ARRENDATARIA se fusionara, bien como fusionante o como fusionada sin consentimiento por escrito de la ARRENDADORA.
- p) Si en contra de la ARRENDATARIA fuere promovida solicitud de huelga o si fuere cualquier juicio laboral colectivo.
- q) Si la ARRENDATARIA en cualquier forma enajenare o transmitiere substancial o mayoritariamente sus activos.
- r) Por dejar de pagar cualquier adeudo fiscal que proceda o por dejar de entregar las cuotas correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social o del Infonavit y que afecten el buen funcionamiento de su empresa.
- s) Por no dar aviso inmediato a la ARRENDADORA de cualquier situación que pudiera afectar física o judicialmente el bien arrendado.
- t) Por falta de pago puntual de uno de más de los pagos periódicos pactados por concepto de precio del arrendamiento, intereses normales y moratorios o gastos que causen en este contrato.

En el supuesto de que la ARRENDADORA optare por exigir el

cumplimiento forzoso de este contrato, se daran por vencidas anticipadamente las rentas y cualesquiera otras cantidades que tuviere obligación de pagar la ARRENDATARIA conforme a este contrato.

En el caso de que la ARRENDADORA decidiera declarar resindido el presente contrato en los términos de esta cláusula, podrá también exigir a la ARRENDATARIA la entrega del bien. En el supuesto de que la ARRENDATARIA no entregare a la ARRENDADORA el bien a que se hace mérito anteriormente, aquella pagará a ésta una renta diaria igual a la que se estipula en el anexo 2. Mientras no entregue el(los) bien(es) a la ARRENDADORA a entera satisfacción de esta última.

Décima octava.- En la fecha de vencimiento del término de éste contrato o de su rescisión, la ARRENDATARIA, deberá devolver el bien a la ARRENDADORA en el mismo buen estado en que los recibió, salvo el deterioro causado por uso normal, en el entendimiento de que si así no lo hiciere, sin perjuicio de que la ARRENDADORA ejercite las acciones que le correspondan, la ARRENDATARIA deberá pagarle las rentas, impuestos y seguros estipulados en este contrato y en sus anexos y adicionalmente deberá pagar una pena convencional a la ARRENDADORA, igual al doble de la renta diaria a que se refiere la cláusula décima séptima precedente en tanto la ARRENDATARIA restituya el bien a la ARRENDADORA.

En caso de que la ARRENDATARIA al entregar el bien a la ARRENDADORA, no lo haga en el mismo buen estado en que los recibió salvo el deterioro causado por uso normal, faculta a la ARRENDADORA a que lleve a cabo, contrate u ordene las reparaciones correspondientes en el bien que sean necesarias para dejarlo en buen estado de operación, teniendo la ARRENDATARIA la obligación de pagar el importe de las reparaciones referidas tan pronto fuera requerido ello por la ARRENDADORA.

Los gastos que sean necesarios efectuar para que se realice la devolución del bien arrendado serán por cuenta de la ARRENDATARIA.

Décima novena.- Al vencimiento del plazo forzoso que se menciona en la cláusula segunda de este contrato siempre y cuando la ARRENDATARIA haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones que se derivan del mismo y se encuentre al corriente de todos los pagos que deba hacer conforme a este contrato, la ARRENDADORA se obliga a transferir a la ARRENDATARIA la propiedad del bien objeto del presente contrato mediante el pago de la cantidad de \$ _____ (_____ m.n.) determinado en el anexo 2, cantidad inferior al valor de mercado del bien.

La totalidad de los impuestos, derechos, contribuciones o gastos de cualquier naturaleza que se ocasionen por la

transferencia de la propiedad de el bien, serán exclusivamente a cargo de la ARRENDATARIA.

Vigésima.- A efecto de cumplir con las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y el Código Fiscal de la Federación, las partes convienen que para el cálculo de las rentas motivo del arrendamiento, se tomará como base la tasa del rendimiento ponderado de los Certificados de la Tesorería de la Federación a plazo de 289 días que emita el Banco de México y que a la fecha de celebración del presente contrato es de ___ % (_____ por ciento). A la tasa aplicable se le adicionarán ___ (____) puntos por centuales a lo que en lo sucesivo se le denominará el diferencial, dando una tasa de interés del ___ % (_____ por ciento) anual.

La tasa de interés aplicable es variable y mensualmente será ajustada, en la misma medida en que aumente o disminuya la tasa de rendimiento de los instrumentos mencionados en el párrafo que antecede. En caso de que los instrumentos dejaren de operar o en el momento de hacer el cálculo no se conociere su cotización, la ARRENDADORA hará el mencionado cálculo con base en el o los instrumentos que subsistan.

La tasa de interés inicial y los ajustes mensuales que se efectúen en función a las variaciones se redondearán al cuarto de punto más próximo y éste será el tipo de interés a pagar por el ARRENDATARIO.

En caso de que no sean pagados puntualmente a su vencimiento cualesquiera de los pagos aquí estipulados, el saldo insoluto causará pena convencional hasta su total liquidación en base a una tasa anual equivalente a 2.5 veces el C.P.P. (Costo Porcentual Promedio) que publica el Banco de México y que esté vigente en la fecha en que se efectúe el pago correspondiente.

Vigésima primera.- Los intereses causados conforme a este contrato se computarán sobre la base de un año de 365 días.

Vigésima segunda.- En tanto que el precio de adquisición de el bien fue establecido de acuerdo con las negociaciones directas efectuadas entre el fabricante o proveedor y la ARRENDATARIA, en caso de que dicho precio llegue a sufrir alguna variación con posterioridad a la fecha de celebración del presente contrato, la ARRENDADORA queda facultada para dar por terminado este contrato, devolviendo a la ARRENDATARIA cualquier adelanto que hubiera recibido, con exclusión de los gastos propios ocasionados con motivo de los trámites, gestiones y estudios que hayan efectuado para la autorización del arrendamiento.

Al darse por terminado el contrato por la causa señalada, la ARRENDATARIA se obliga desde ahora a asumir en forma

exclusiva cualquier responsabilidad frente al fabricante o proveedor con motivo de la cancelación de la respectiva operación liberando en forma expresa a la ARRENDADORA de cualquier responsabilidad en éste sentido.

Si la ARRENDADORA optare por continuar con este contrato por así convenir a sus intereses, queda convenido que deberá modificarse el importe de las rentas establecidas en el anexo 2 de éste contrato, ajustándolo proporcionalmente a la diferencia resultante en el precio de los bienes arrendados aplicando los mismos porcentajes y cálculos que se utilizaron para pactar las rentas originales.

Vigésima tercera.- La ARRENDADORA podrá total o parcialmente descontar, dar en prenda o negociar los títulos de crédito y afectar los derechos y obligaciones que de deriven del presente contrato con las personas de las que se reciban financiamiento.

Expresamente convienen las partes en que a la ARRENDATARTA, le queda prohibido subarrendar en forma alguna, en todo o en parte, conceder a terceros el uso del bien arrendado, vender, ceder, gravar o negociar en cualquier forma los derechos que ampara el presente contrato.

Vigésima cuarta.- El presente contrato sólo podrá cancelarse o terminarse de acuerdo con lo que expresamente en el mismo se estipula al respecto. La ARRENDATARTA por ningún motivo podrá cancelarlo o darlo por terminado, ni intentar hacerlo antes de su vencimiento, precisándose desde ahora que las rentas pactadas y los diversos pagos que son a su cargo deberá liquidarlos a la ARRENDADORA íntegramente y en el tiempo y forma establecidos, incondicionalmente y bajo cualquier circunstancia, no pudiendo hacer retención alguna ni suspender total o parcialmente las cantidades adecuadas y debiendo cumplir igualmente con todas y cada una de las obligaciones que le deriven de este contrato, no obstante cualquier contingencia que pudiera sobrevenir, incluyendo el caso de que tuviera alguna acción o reclamación en contra de la ARRENDADORA, de cualquier tipo y naturaleza.

Las rentas y pagos que efectue la ARRENDATARTA a la ARRENDADORA de acuerdo con el presente contrato serán en forma definitiva, no pudiendo la primera intentar por causa alguna la devolución total o parcial de las cantidades entregadas.

Vigésima quinta.- En lo que respecta al Impuesto al Valor Agregado, el impuesto que podrá diferirse en los términos del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, será el que corresponda al monto de los pagos por concepto de intereses.

En cuanto al Impuesto al Valor Agregado del bien que se

vaya a dar en Arrendamiento Financiero tendrá que pagarlo la ARRENDATARIA a la ARRENDADORA al momento de firmar el contrato.

Cualquier variación que exista por reformas a la Ley del Impuesto al Valor Agregado serán por cuenta de la ARRENDATARIA.

Vigésima sexta.- Las rentas a que se refiere el anexo 2 del presente contrato, serán pagaderos los días en que se determine en el citado anexo y la fecha en que la ARRENDATARIA efectúe el pago de la siguiente renta se ajustarán tomando como base el número de días naturales transcurridos.

Vigésima séptima.- La ARRENDADORA y la ARRENDATARIA convienen en que también como garantía del cumplimiento de todas las obligaciones que deriven del presente contrato, en que la ARRENDATARIA podrá constituir en favor de la ARRENDADORA fianza expedida por institución afianzadora debidamente autorizada.

Vigésima octava.- Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones que deriven del presente contrato, incluyendo los gastos y costos de juicio en su caso, los señores: _____ y _____ se constituyen fiadores solidarios en favor de la ARRENDADORA y se obligan a suscribir como avalistas el(los) pagaré(s) a que se refiere la cláusula cuarta de éste contrato.

Los fiadores citados renuncian de los beneficios de orden y exclusión previstos en los artículos 2814 y 2815 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicados suplementariamente al de Comercio.

La fianza subsistirá hasta que se cubra a la ARRENDADORA todo cuanto se le adeude por concepto de las obligaciones contraídas por la ARRENDATARIA en este contrato, incluyendo sus accesorios y demás consecuencias legales, aún cuando:

- El fiador no pueda sobrogarse en los derechos y privilegios de la ARRENDADORA por culpa o negligencia de ésta.
- Se concede prórroga o espera a la ARRENDATARIA sin consentimiento de los fiadores.
- La ARRENDADORA haga quita a la ARRENDATARIA y la obligación principal quede sujeta a nuevos gravámenes o condiciones.
- La ARRENDADORA no requiera judicialmente a la ARRENDATARIA por el incumplimiento de la obligación principal dentro del mes siguiente a la expiración del plazo, o al volverse exigible la deuda principal los fiadores pidan a la ARRENDADORA que promueva judicialmente dentro del plazo de un mes el cumplimiento de la obligación y la ARRENDADORA no ejercite sus derechos dentro

del plazo mencionado, o si ya el juicio en uno u otro caso, dejare de promoverse en causa justificada por mas de tres meses.

Como consecuencia del pacto de subsistencia de la fianza a que se refiere el párrafo precedente, los fiadores renuncian a lo establecido en los arts. 2845, 2846, 2847 y 2849 del Código Civil para el Distrito Federal.

Vigésima novena.- Este contrato podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio respectivo a petición de cualesquiera de las partes, siendo los derechos y gastos de inscripción que en su caso se causen por exclusiva cuenta de la ARRENDATARIA.

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

Trigésima primera.- Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales relativos al presente contrato las partes señalan los siguientes domicilios:

La ARRENDADORA: _____

La ARRENDATARIA: _____

Mientras la ARRENDADORA y la ARRENDATARIA no se notifiquen por escrito el cambio de domicilio, los pagos, emplazamientos y demás obligaciones judiciales y extrajudiciales se llevarán a cabo en el domicilio señalado en ésta cláusula.

Trigésima Segunda.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando a cualquier otro fuero que por domicilio o vecindad le corresponda o pueda corresponderles en el porvenir.

EJEMPLO DE CUATRO OPCIONES DE COMPRA

A continuación presentamos un caso práctico, en el que se analizan cuatro opciones de compra, que pretende mostrarnos las diferencias financieras y fiscales de cada una de ellas.

Es importante recordar, que para cada tipo de empresa, dependiendo de su estructura financiera, se deberá tomar una opción de financiamiento, acorde con sus necesidades.

Para efectos de este caso, se considerarán cuatro grandes grupos de fuentes de financiamiento:

- a) Crédito Tradicional.- Abarca Créditos como el de proveedores, bancario, y los otorgados por los fondos de fomento.
- b) Aumento del Capital Social de la Empresa.- Se refiere a la compra con recursos propios, a través de una nueva aportación de capital por los socios.
- c) Arrendamiento Financiero.- Contrato por medio del cual se obliga a una de las partes (Arrendador), a financiar la adquisición de un bien, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, que formará parte del activo fijo de otra persona, física o moral (Arrendatario), la cual deberá pagar una renta mensual por el uso del bien, pudiendo ejercer la opción de compra al final del plazo.
- d) Arrendamiento Puro.- Es aquel contrato por medio del cual una persona puede usar un bien mediante el pago de una cantidad o renta.

Con el objeto de analizar los cuatro tipos de financiamiento mencionados anteriormente, es necesario conocer sus diferencias fiscales y financieras, antes de hacer el estudio numérico, por lo cual, se mencionan algunas de ellas:

Crédito Tradicional:

- 1.- Es otorgado únicamente por instituciones de crédito o por conducto de ellas, o bien por los proveedores de los equipos.
- 2.- Lleva implícito un costo de financiamiento totalmente cargable a resultados durante la vigencia del crédito, sin que tengan ningún tratamiento fiscal específico, excepto el manejo del componente inflacionario de la empresa impactado por los nuevos pasivos.

- 3.- Al considerarse como una adquisición de activo, este es depreciable para efectos fiscales, de acuerdo con las tasas de depreciación especificadas en los artículos 44 y 45 de la Ley del I.S.R.
- 4.- Normalmente se bloquean las líneas de crédito o parte de ellas, ya que se utiliza una porción a veces importante de la capacidad crediticia de la empresa ante las instituciones de crédito, o bien, porque el crédito tiene la característica de ser preferente y grava todos o gran parte de los activos de la empresa.
- 5.- En términos generales, la tasa de interés nominal o costo de financiamiento es más alto que en cualquier otra fuente de recursos.
- 6.- Es casi indispensable tener una situación financiera sana para lograr el crédito.
- 7.- Se mantiene el rendimiento de la inversión de accionistas al utilizar pasivo en lugar de capital propio.

Aumento de Capital:

- 1.- El costo del financiamiento (Dividendos), no es deducible para efectos fiscales.
- 2.- Como consecuencia del aspecto anterior, el costo puede ser sumamente elevado.
- 3.- Solidifica la situación financiera y la estructura de capital de la empresa al reducir la razón de endeudamiento de la misma.
- 4.- Se evitan cargas financieras 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, o bien, cuando son decretados, los dividendos se pagan una o dos veces por año liberando los recursos de la empresa el resto del ejercicio.
- 5.- Se disminuye, comparativamente, el rendimiento del capital de accionistas al tener la empresa una menor palanca financiera.
- 6.- No se bloquean otras fuentes de financiamiento bancario y si pueden aumentarse estas al mejorar la estructura del capital de la empresa.

Arrendamiento Financiero:

- 1.- En términos generales, el costo nominal del financiamiento es más alto que en el caso de los créditos bancarios.

- 2.- No necesariamente se bloquean otras fuentes de financiamiento bancario.
- 3.- Dependiendo del equipo adquirido y de la tasa de depreciación fiscal, el diferimiento es más elevado que en cualquier otra alternativa de financiamiento, lo que hace que su costo disminuya.
- 4.- Se requiere de un conocimiento relativamente profundo de la Ley del ISR, para poder manejar este contrato ya que su gravamen fiscal es muy específico.
- 5.- Se mantiene o incrementa el rendimiento sobre la inversión de accionistas por utilizar pasivo en lugar de capital propio.
- 6.- Altera, en detrimento, la estructura de capital de la empresa, al igual que la contratación de cualquier otro pasivo.

Arrendamiento Puro:

- 1.- El costo nominal de esta operación es más elevado que en cualquier otra fuente de financiamiento.
- 2.- Se debe estructurar un juego de contratos y convenios paralelos que formalicen:
 - a) El arrendamiento de un bien, con todo lo que implica la operación.
 - b) La opción de compra en donde se estipule:
 - * Fecha a ejercerse.
 - * Monto de la opción.
 - * Adquirente del bien.
 - c) El monto o porcentaje y base del cálculo, plazo y condiciones, para que el arrendatario tenga derecho a la bonificación por pago oportuno que le otorga el arrendador.
- 3.- Existe un peligro latente de no deducibilidad de la operación, por las figuras legales creadas para validar el contrato.
- 4.- Con esta herramienta no se afecta la capacidad crediticia de la empresa, pues no se registran activos o pasivos como resultado de la celebración de estos contratos.
- 5.- No se gravan los bienes arrendados con el Impuesto al Activo equivalente al 2% de los mismos.
- 6.- Las rentas periódicas, que incluyen capital e intereses, son 100% deducibles y no participan en el componente inflacionario.

7.- Elevan el rendimiento sobre la inversión de accionistas, al incorporar activos productivos en su funcionamiento.

Una vez mencionadas las diferencias fiscales y financieras de las cuatro fuentes de financiamiento presentadas, procederemos a realizar su análisis numérico, para evaluar la inversión más óptima.

I. Datos generales:

1. Valor de adquisición del equipo	\$ 5'000,000
2. Vida útil probable del equipo	10 años
3. Tasa anual fiscal de depreciación	10 años en línea recta
4. Tasa de ISR y PTU .	45%
5. El equipo no tiene valor de desecho	
6. Se considera que la empresa tiene un costo ponderado de capital del	36%

II. Datos específicos para el Crédito Bancario.

1. Monto del crédito	\$ 5'000,000
2. Plazo del crédito	3 años
3. Tasa de interés anual con amortización mensual de interés y capital	38% s/saldos insolutos

III. Datos específicos para el Aumento de Capital.

1. Monto de aumento de capital	\$ 5'000,000
2. Tipo de capital o de acciones exhibidas y suscritas	Preferente
3. Pago de dividendos mínimos anuales por el capital nuevo	15% anual

IV. Datos específicos para el Arrendamiento Financiero.

1. Tasa de interés anual del contrato	38%
2. Plazo del contrato	3 años
3. Monto total del contrato (Renta x 36 meses)	\$ 8'300,000
4. Tratamiento fiscal:	
Monto capitalizable	\$ 5'000,000
Monto amortizable en tres años (3 - 4)	\$ 3'300,000
5. Importe de la opción de compra al final del tercer año	\$ 1,000
6. En el monto del contrato se incluyen cargos adicionales por instalación y mantenimiento del equipo durante la vigencia del contrato	
7. Monto de la renta mensual*	\$ 230,500

* Fórmula para el cálculo de la renta:

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

Donde: R = Renta
M = Monto de la operación
i = Tasa de interés mensual
n = Plazo de la operación

V. Datos específicos para el Arrendamiento Puro:

1. Tasa de interés anual	42%
2. Plazo del contrato	3 años
3. Monto total del contrato (Renta x 36 meses)	\$ 9'500,400
4. Importe de la opción de compra	\$ 1'500,000
5. Importe de la bonificación por pago oportuno	\$ 1'000,000
6. Monto de la renta mensual*	\$ 263,900

Para iniciar el estudio de la opción a través del Crédito Bancario, es necesario comenzar por elaborar la tabla que refleje los pagos mensuales, tanto a capital como a intereses:

TABLA DE AMORTIZACION DE CAPITAL E INTERESES
PARA EL CREDITO BANCARIO
(Miles de pesos)

Mes	Pago Mensual	Pago de Intereses	Pago de Capital	Capital Insoluto	Pago Anual de Intereses
0	0	0	0	5'000,000	
1	297,224	158,335	138,889	4'861,111	
2	292,826	153,937	138,889	4'722,222	
3	288,428	149,539	138,889	4'583,333	
4	284,029	145,140	138,889	4'444,444	
5	279,631	140,742	138,889	4'305,556	
6	275,233	136,344	138,889	4'166,667	
7	270,835	131,946	138,889	4'027,778	
8	266,437	217,548	138,889	3'888,889	
9	262,038	123,149	138,889	3'750,000	
10	257,640	118,751	138,889	3'611,111	
11	253,242	114,353	138,889	3'472,222	
12	248,844	109,955	138,889	3'333,333	1'609,739
13	244,446	105,557	138,889	3'194,444	
14	240,047	101,158	138,889	3'055,556	
15	235,649	96,760	138,889	2'916,667	
16	231,251	92,362	138,889	2'777,778	
17	226,853	87,964	138,889	2'638,889	
18	222,455	83,566	138,889	2'500,000	
19	218,056	79,167	138,889	2'361,111	
20	213,658	74,769	138,889	2'222,222	
21	209,260	70,371	138,889	2'083,333	
22	204,862	65,973	138,889	1'944,444	
23	200,464	61,575	138,889	1'805,556	
24	196,065	57,177	138,889	1'666,667	976,339
25	191,667	52,778	138,889	1'527,778	
26	187,269	48,380	138,889	1'388,889	
27	182,871	43,982	138,889	1'250,000	
28	178,473	39,584	138,889	1'111,111	
29	174,074	35,186	138,889	972,222	
30	169,676	30,787	138,889	833,333	
31	165,278	26,389	138,889	694,444	
32	160,880	21,991	138,889	555,556	
33	156,482	17,593	138,889	416,667	
34	152,083	13,195	138,889	277,778	
35	147,685	8,796	138,889	138,889	
36	143,287	4,398	138,889	0	343,059
TI.	7'929,197	2'929,197	5'000,000		2'929,197

Con los datos de la tabla anterior, podemos pasar al análisis financiero de la opción mencionada:

ANÁLISIS FINANCIERO DEL CRÉDITO BANCARIO

CONCEPTO	A Ñ O S				TOTALES
	1	2	3	4 a 10	
Int. gene - rados por el proyecto	1'609,739	976,399	343,059	0	2'929,197
Depreciación del proyecto	500,000	500,000	500,000	500,000	5'000,000
<hr/>					
Gtos adicio - nales sujetos a ISR y PTU	2'109,739	1'476,399	843,059	500,000	7'929,197
Menos: ISR Y PTU ahorrados con el proyecto (45%)	(949,383)	(664,380)	(379,377)	(225,000)	(3'568,139)
<hr/>					
Gto adicio - nal después de ISR y PTU	1'160,356	812,819	463,682	275,000	4'361,058
Menos: Depreciación del proyecto	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(5'000,000)
<hr/>					
Gto neto en efectivo adi - cional del proyecto	660,356	312,019	(36,318)	(225,000)	(638,942)
<hr/>					

VALOR PRESENTE DEL GASTO NETO EN EFECTIVO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR AL 36%**	VALOR PRESENTE
1	\$ 660,356	0.735	\$ 485,362
2	312,019	0.541	168,803
3	(36,318)	0.398	(14,454)
4 a 10	(225,000)	0.976	(219,600)
	-----		-----
	\$ (638,942)		\$ 420,110
	=====		=====

El valor presente del gasto neto adicional en efectivo del proyecto, bajo la opción de financiamiento por medio de un Crédito Bancario es de \$ 420,110.

** Es al 36% porque como ya se mencionó en los datos generales, este es el costo de capital de la empresa.

A continuación haremos el análisis financiero de la opción de compra, por Aumento de Capital:

ANALISIS FINANCIERO DEL AUMENTO DE CAPITAL

CONCEPTO	A Ñ O S				TOTALES
	1	2	3	4 a 10	
Int. gene - rados por el proyecto	0	0	0	0	0
Depreciación del proyecto	500,000	500,000	500,000	500,000	5'000,000
Gtos adicio - nales sujetos a ISR y PTU	500,000	500,000	500,000	500,000	5'000,000
Menos: ISR Y PTU ahorrados con el proyecto (45%)	(225,000)	(225,000)	(225,000)	(225,000)	(2'250,000)
Gto adicio - nal después de ISR y PTU	275,000	275,000	275,000	275,000	2'750,000
Menos: Depreciación del proyecto	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(5'000,000)
Mas: Dividendos preferentes	750,000	750,000	750,000	750,000	7'500,000
Gto neto en efectivo adi - cional del proyecto	525,000	525,000	525,000	525,000	5'250,000

VALOR PRESENTE DEL GASTO NETO EN EFECTIVO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR AL 36%**	VALOR PRESENTE
1	\$ 525,000	0.735	\$ 385,875
2	525,000	0.541	284,025
3	525,000	0.398	208,950
4 a 10	525,000	0.976	512,400
	-----		-----
	\$ 5'250,000		\$ 1'391,250
	=====		=====

El valor presente del gasto neto adicional en efectivo, bajo la opción de financiamiento por medio de un Aumento de Capital es de \$ 1,391,250.

** Es al 36% porque como ya se mencionó en los datos generales, este es el costo de capital de la empresa.

Ahora, estudiaremos la opción a través de Arrendamiento Financiero:

ANALISIS FINANCIERO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

CONCEPTO	A Ñ O S				TOTALES
	1	2	3	4 a 10	
Amortización por el valor total del contrato menos inversión original	1'100,000	1'100,000	1'100,000	0	3'300,000
Depreciación fiscal sobre el valor original del proyecto	500,000	500,000	500,000	500,000	5'000,000
Gtos adicionales sujetos a ISR y PTU	1'600,000	1'600,000	1'600,000	500,000	8'300,000
Menos: ISR Y PTU ahorrados con el proyecto (45%)	(720,000)	(720,000)	(720,000)	(225,000)	(3'735,000)
Gto adicional después de ISR y PTU	880,000	880,000	880,000	275,000	4'565,000
Menos: Depreciación del proyecto	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(5'000,000)
Mas: Pago de la opción de compra	0	0	1	0	1
Gto neto en efectivo adicional del proyecto	380,000	380,000	380,001	(225,000)	(434,999)

VALOR PRESENTE DEL GASTO NETO EN EFECTIVO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR AL 36%**	VALOR PRESENTE
1	\$ 380,000	0.735	\$ 279,300
2	380,000	0.541	205,580
3	380,001	0.398	151,240
4 a 10	(225,000)	0.976	(219,600)
	-----		-----
	\$ (434,939)		\$ 416,520
	=====		=====

El valor presente del gasto neto adicional del proyecto, bajo la opción de Arrendamiento Financiero es de \$ 416,520.

** Es al 36% porque como ya se mencionó en los datos generales, este es el costo de capital de la empresa.

ANALISIS FINANCIERO DEL ARRENDAMIENTO PURO

CONCEPTO	A Ñ O S				TOTALES
	1	2	3	4 a 10	
Rentas periódicas del proyecto	3'166,800	3'166,800	3'166,800	0	9'500,400
Depreciación del proyecto (1)	0	0	0	150,000	1'050,000
Menos:					
Ingreso fiscal por bonificación de rentas (2)	0	0	(1'000,000)	0	(1'000,000)
Gtos adicionales sujetos a ISR y PTU	3'166,800	3'166,800	2'166,800	150,000	9'550,400
Menos:					
ISR Y PTU ahorrados con el proyecto (45%)	(1'425,060)	(1'425,060)	(975,060)	(67,500)	(4'297,680)
Gto adicional después de ISR y PTU	1'741,740	1'741,740	1'191,740	82,500	5'252,720
Menos:					
Depreciación del proyecto	0	0	0	(150,000)	(1'050,000)
Proporción de la renta considerada pago del valor de adquisición (3)	(1'666,667)	(1'666,667)	(1'666,667)	0	(5'000,000)
Mas:					
Pago de la opción de compra (4)	0	0	1'500,000	0	1'500,000
Gto neto en efectivo adicional del proyecto	75,073	75,073	1'025,073	(67,500)	702,722

VALOR PRESENTE DEL GASTO NETO EN EFECTIVO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR AL 36%**	VALOR PRESENTE
1	\$ 75,073	0.735	\$ 55,179
2	75,073	0.541	40,615
3	1'025,073	0.398	407,979
4 a 10	(67,500)	0.976	(65,880)
	-----		-----
	\$ 702,720		\$ 437,893
	=====		=====

El valor presente del gasto neto adicional del proyecto, bajo la opción de Arrendamiento Puro es de \$ 437,893.

** Es al 36% porque como ya se mencionó en los datos generales, este es el costo de capital de la empresa.

OBSERVACIONES:

- (1) Esta cantidad se refiere a la depreciación fiscal que se obtendrá por el monto capitalizable de la opción de compra, a partir del cuarto año del proyecto.
- (2) El ingreso fiscal por bonificación de rentas se incluye en esta sección para obtener la base sobre la que se calculará el ISR y PTU ahorrados en el proyecto. Se resta por ser un ingreso que reducirá el cargo a resultados al momento de recibirla.
- (3) Esta cantidad es el resultado de dividir el valor original de la inversión entre cinco años, dado que ese valor es el monto capitalizable del proyecto.
- (4) El importe neto de la opción de compra son \$ 500,000. Valor que se obtiene de restarle al monto pagado por ella de \$ 1'500,000, el monto acumulable de \$ 1'000,000, considerado al principio del cuadro.

RESULTADOS DEL ANALISIS

A continuación hacemos una comparación de los resultados del análisis de las cuatro opciones de financiamiento:

VALOR PRESENTE DEL GASTO ADICIONAL EN EFECTIVO

TIPO DE FINANCIAMIENTO	VALOR PRESENTE
Crédito Bancario	\$ 420,110
Aumento de Capital	1'391,250
Arrendamiento Financiero	416,520
Arrendamiento Puro	437,893

IMPUESTOS AHORRADOS A PESOS ACTUALES

TIPO DE FINANCIAMIENTO	VALOR PRESENTE
Crédito Bancario	\$ 3'568,138
Aumento de Capital	2'250,000
Arrendamiento Financiero	3'735,000
Arrendamiento Puro	4'297,680

Las conclusiones previas que se pueden obtener del análisis anterior son:

- a) El Crédito Bancario arroja el segundo gasto adicional en efectivo más bajo de las cuatro opciones, a valor presente.
- b) El Arrendamiento Financiero ocupa el primer lugar en cuanto a gasto adicional menor a valor presente.
- c) El régimen fiscal y tratamiento contable de cada opción es lo que arroja las diferencias en el gasto adicional.
- d) Bajo la herramienta del Arrendamiento Financiero se presenta el segundo mayor ahorro de impuestos corporativos.
- e) El primer lugar del ahorro de impuestos lo ocupa el Arrendamiento Puro.
- f) La opción de financiamiento menos atractiva, desde el punto de vista costo financiero por los flujos de efectivo generados por el proyecto, es el Aumento de Capital.

En este momento permanece todavia la interrogante de cual opción es la más recomendable, ya que en cuanto a gastos adicionales de efectivo, el Arrendamiento Financiero es el más atractivo, y en cuanto a impuestos ahorrados es también el Arrendamiento Financiero el más conveniente, pero el Crédito Bancario permanece muy cerca del Arrendamiento Financiero en cuanto a resultados positivos hasta este momento.

Por lo anterior, es recomendable hacer el siguiente análisis enfocado a la comparación de los intereses ahorrados y de los impuestos pagados en las opciones presentadas:

VALOR PRESENTE DE LOS IMPUESTOS AHORRADOS

CREDITO BANCARIO

AÑO	IMPUESTOS AHORRADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 949,383	0.735	\$ 697,797
2	664,380	0.541	359,430
3	379,377	0.398	150,992
4 a 10	225,000	0.976	219,600
Valor presente del ahorro de impuestos			\$ 1'427,819 =====

AUMENTO DE CAPITAL

AÑO	IMPUESTOS AHORRADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 225,000	0.735	\$ 165,375
2	225,000	0.541	121,725
3	225,000	0.398	89,550
4 a 10	225,000	0.976	219,600
Valor presente del ahorro de impuestos			\$ 596,250 =====

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

AÑO	IMPUESTOS AHORRADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 720,000	0.735	\$ 529,200
2	720,380	0.541	389,520
3	720,377	0.398	286,560
4 a 10	225,000	0.976	219,600
Valor presente del ahorro de impuestos			\$ 1'424,880 =====

ARRENDAMIENTO PURO

AÑO	IMPUESTOS AHORRADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 1'425,060	0.735	\$ 1'477,417
2	1'425,060	0.541	770,957
3	975,060	0.398	388,074
4 a 10	67,500	0.976	65,880
Valor presente del ahorro de impuestos			\$ 2'272,330 =====

VALOR PRESENTE DE LOS INTERESES PAGADOS

CREDITO BANCARIO

AÑO	INTERESES PAGADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 1'609,739	0.735	\$ 1'183,158
2	976,399	0.541	528,232
3	343,059	0.398	136,537
4 a 10	0	0.976	0
Valor presente de los intereses pagados			\$ 1'847,927 =====

AUMENTO DE CAPITAL

AÑO	INTERESES PAGADOS (DIVIDENDOS)	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 750,000	0.735	\$ 551,250
2	750,000	0.541	405,750
3	750,000	0.398	298,500
4 a 10	750 000	0.976	732 000

Valor presente de los dividendos pagados			\$ 1'987,500 =====

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

AÑO	INTERESES PAGADOS (*)	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 1'100,000	0.735	\$ 808,500
2	1'100,000	0.541	595,100
3	1'100,000	0.398	437,800
4 a 10	0	0.976	0

Valor presente de los intereses pagados			\$ 1'841,400 =====

* Se considera como costo de financiamiento la diferencia existente entre el valor total del contrato (\$ 8'820,000) y el costo de adquisición del activo fijo (\$ 5'000,000) dividido entre tres años que es el plazo del financiamiento.

ARRENDAMIENTO PURO

AÑO	INTERESES PAGADOS (**)	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	\$ 1'500,133	0.735	\$ 1'102,598
2	1'500,133	0.541	811,572
3	1'500,133	0.398	597,053
4 a 10	0	0.976	0

Valor presente de los intereses pagados			\$ 2'511,223 =====

** Se considera como intereses la diferencia que existe entre el monto periódico de las rentas menos la proporción de amortización de capital aplicada durante cada periodo (\$ 3'166,800 - 1'666,667).

RESUMEN DE RESULTADOS

VALOR PRESENTE DE IMPUESTOS/ INTERESES	CREDITO BANCARIO \$	AUMENTO DE CAPITAL \$	ARRENDAMIENTO FINANCIERO \$	ARRENDAMIENTO PURO \$
Impuestos ahorrados a valor presente	1'427,819	596,250	1'424,880	2'272,330
Intereses pagados a valor presente	1'847,929	1'987,500	1'841,400	2'710,223*
	-----	-----	-----	-----
Gasto neto de intereses menos impuestos	420,110	1'391,250	416,520	437,893
	=====	=====	=====	=====
Valor presente del gasto adicional en efectivo	420,110	1'391,250	416,520	437,893
	=====	=====	=====	=====

* Incluye el valor presente de la opción de compra neta, dado que este importe se considera complemento de intereses.

Adicionalmente a los análisis anteriores, se deberá considerar la carga financiera que impacta directamente a los flujos de efectivo periódicos bajo cada una de las herramientas de financiamiento planteadas, incluyendo la amortización mensual (o con la periodicidad que corresponda) de capital e intereses:

HERRAMIENTA DE FINANCIAMIENTO	AMORTIZACION CAPITAL	MENSUAL INTERESES	TOTAL ANUAL	TOTAL DEL PROYECTO
Credito Bancario	138,889	81,366(1)	2'643,066(1)	7'929,197
Aumento de Capital	0(2)	0(2)	750,000(2)	7'500,000
Arrendamiento Financiero	138,889(3)	91,667(3)	2'766,672(3)	8'300,000
Arrendamiento Puro	138,889	125,011(4)	3'166,800(4)	9'500,400

- (1) Se consideró el promedio anual de intereses y de pago total anual, por haber calculado el importe descendente de intereses sobre saldos insolutos, y reflejar cargos a resultados diferentes cada año por los intereses de la operación.
- (2) No se toman en consideración pagos mensuales de capital e intereses, dado que el capital preferente recibe, por lo general, pagos anuales de dividendos, exclusivamente.
- (3) Para el Arrendamiento Financiero también se calculó un promedio mensual, del total anual de pago de capital e intereses, considerando que el monto a amortizar es la porción no capitalizada del contrato.
- (4) El promedio mensual de intereses es la diferencia entre el monto de la renta mensual pagada menos la parte proporcional del capital amortizada en cada pago ($\$ 5'000,000 / 36$ meses). El total anual es el producto de 12 meses de renta.

Si a las cantidades anteriores se les incorpora el ahorro de impuestos anuales, quedaría:

HERRAMIENTA DE FINANCIAMIENTO	PAGO ANUAL	AHORRO DE IMPUESTOS	CARGA ANUAL NETA
Crédito Bancario	2'643,066	679,380(1)	1'963,686
Aumento de Capital	750,000	225,000	525,000
Arrendamiento Financiero	2'766,672	720,000(2)	2'046,672
Arrendamiento Puro	3'166,800	1'275,060(3)	1'891,740

(1), (2), y (3) Es el promedio de impuestos ahorrados durante los primeros tres años de la operación, que es la duración del financiamiento recibido.

Con el análisis hecho hasta este momento, se pueden obtener algunas conclusiones de importancia para tomar las decisiones adecuadas, basadas en las características y peculiaridades de la empresa de que se trate.

CONCLUSIONES

- 1 .- Bajo la alternativa de Aumento de Capital se paga la mayor cantidad de impuestos, o lo que es lo mismo, el ahorro de impuestos es el menor de las opciones estudiadas. Esto se debe a que el régimen fiscal de los dividendos hace que estos no sean considerados como deducibles para efectos del I.S.R.
- 2 .- Bajo la opción de Arrendamiento Puro, se genera el mayor ahorro de impuestos a valor presente durante la vida útil del bien arrendado, ya que el tratamiento fiscal de deducibilidad de las rentas y el elevado monto total de la operación, provocan un mayor cargo a resultados fiscales que bajo las otras dos opciones.
- 3 .- Con el Aumento de Capital el costo de financiamiento (dividendos pagados por el capital preferente) es el más alto entre las opciones analizadas, ya que el pago de dichos dividendos es por tiempo indefinido por ser, precisamente, un aumento de capital.
- 4 .- El Arrendamiento Financiero es la opción que presenta el menor costo de financiamiento, ya que los intereses a valor presente de esta opción son los menores, seguidos por el Crédito Bancario, por el Aumento de Capital y finalmente por el Arrendamiento Puro.
- 5 .- En cuanto a la carga financiera que afecta directamente al flujo de efectivo de la empresa, es el Aumento de Capital el que arroja menores obligaciones durante los primeros tres años del proyecto, no sucediendo lo mismo después de este plazo, ya que los pasivos al ser liquidados al final del tercer año, ya no representan ninguna erogación posterior. Esto sucede por el carácter temporal de los pasivos y por la permanencia casi ilimitada del Aumento de Capital.
- 6 .- Por contraposición, es el Arrendamiento Puro el que mayor carga financiera arroja durante los primeros tres años, pero si se le da efecto al ahorro de impuestos obtenido durante el mismo período, se convierte en la fuente de financiamiento de menor flujo de efectivo presente en forma anual junto con el Crédito Bancario, no ocurriendo lo mismo con los pagos mensuales que son mayores, pues los impuestos ahorrados generalmente se obtienen hasta un año después de haberse generado la opción de financiamiento.
- 8 .- De las tres opciones, es el Arrendamiento Financiero el que presenta un menor valor del gasto neto adicional a valor presente, con el Crédito Bancario que está en segundo lugar.

- 9 .- Dado el alto costo nominal y el fuerte impacto que tiene el Arrendamiento Puro sobre el flujo mensual de efectivo, esta opción de financiamiento, se debe analizar a la luz de las empresas con elevados niveles de utilidad, con el objeto de que el ahorro de impuestos generado por el cargo a resultados del total de rentas pactadas, disminuya el impacto del alto costo de la opción. En caso contrario, esta fuente de financiamiento puede ser sumamente costosa.
- 10.- Como conclusión general respecto al análisis numérico de la operación, se puede decir que el Arrendamiento Financiero es la mejor fuente de financiamiento por lo siguiente:
- a) Arroja el menor valor presente del gasto neto adicional generado por el proyecto.
 - b) Es la mejor opción en cuanto a valor presente de los intereses pagados.
 - c) Genera el segundo mayor ahorro de impuestos, a pesos actuales.
 - d) Es el segundo mejor en cuanto a la carga financiera que impacta al flujo de efectivo anual.
 - e) Es la tercera mejor opción respecto al valor presente de los impuestos ahorrados.

Las conclusiones planteadas de ninguna manera son aplicables a la generalidad de los casos reales. Para cada uno de ellos se deberá hacer un análisis y llegar a las conclusiones particulares del caso en estudio.

CONCLUSIONES FINALES

El realizar este seminario de investigación del tema de Arrendamiento Financiero, encontramos que como fuente de financiamiento a largo plazo el mercado de Arrendamiento presenta perspectivas favorables de crecimiento, por las siguientes razones:

- Recuperación de la actividad económica general, con un crecimiento real del PIB de aproximadamente 3.4% a 4% en promedio durante los próximos 3 años. *
- Tendencia de los mercados financieros hacia una mayor estabilidad que la observada en el pasado.
- Crecimiento significativo de la inversión privada y pública. Se estima un promedio de 9% en conjunto durante los próximos 3 años. *
- Aumento sustancial de la producción industrial.

Ahora bien, se observó también que existen obstáculos para la expansión de éste sector, es decir, se identificaron algunos impedimentos para un desenvolvimiento más acelerado del mercado de arrendamiento en el corto plazo y entre los cuales se mencionan los siguientes:

- La poca diversificación de la cartera.
- La automatización y tecnología relativamente atrasada e incipiente.
- El desconocimiento relativo de los usuarios de las ventajas del Arrendamiento.
- Las decisiones centralizadas en el Distrito Federal.
- Falta de agilidad en los trámites para emitir instrumentos de fondeo.
- Dificultad de financiarse mediante ofertas públicas de acciones.
- Fuentes de financiamiento limitadas: volúmenes, instrumentos y divisas.
- Reglamentación excesiva con relación a la observada en E.U.A. y Canadá
- El costo de fondeo anual en términos reales, en comparación con Estados Unidos y Canadá, (México tiene un costo promedio del 26.3 mientras E.U.A. y Canadá el 4.2)

Consideramos que los cuatro primeros puntos dependen de las decisiones propias de las arrendadoras.

* Fuente: Grupo de Economistas y Asociados (GEA).

Los otros cuatro, de un esfuerzo conjunto del sector de las autoridades por dar un apoyo más fuerte a las fuentes de financiamiento aquí en México.

Más que como conclusión; nos permitimos enunciar algunos de los efectos económicos de esta problemática del arrendamiento y lo que podría afectar como mecanismo de solución, aceptando que con los constantes cambios económicos y políticos a que está expuesto nuestro país, los problemas, efectos y soluciones podrán quedar fuera de contexto.

La cartera de mediano plazo financiada con pasivos de corto plazo, tiene como efecto el encarecimiento del servicio por la necesidad de operar con mayor margen financiero, se piensa que el abatir la inflación y lograr una estabilidad cambiaria y de tasas de interés lograría por lo menos una estabilidad en los costos de financiamiento.

El fondeo escaso, causa mayores costos financieros, lo cual se abatiría si se tuviera el apoyo del sector financiero nacional para reducir la inflación y estabilizar los mercados financieros.

Ya que la diferencia del margen financiero porcentual es demasiado alto en relación a la norma internacional, se da el reflejo en el encarecimiento del servicio, además de que se obstaculiza el desarrollo y tamaño del mercado y no se puede brindar la especialización de los servicios, para esto debería existir mayor estabilidad en los mercados financieros, tasa de interés, plazos, tipo de cambio y una diversificación del crecimiento económico.

En el caso de la automatización y la tecnología incipientes, provocan un deterioro relativo en la calidad de los servicios, y esto solamente podría cambiar con la adquisición de tecnología de punta en sistemas y equipo de cómputo, y en especial de Administración Financiera acorde a los nuevos riesgos.

La falta de capacitación de personal operativo de promoción y en especial ejecutivo, crea una elevada rotación de personal con consecuente aumento de costos, además de que también deteriora la calidad de los servicios. Para atacar este problema se propone un entrenamiento profesional del personal enfocado al desarrollo de negocios, lo que algunas instituciones de crédito llaman Ingeniería Financiera.

Con respecto a estos puntos que estamos señalando cabe mencionar que con el Tratado de Libre Comercio, la competencia ya ha solucionado la mayor parte de esta problemática, así que probablemente muchas de las arrendadoras lleguen a desaparecer o bien a ser absorbidas por las mas grandes.

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

- El Arrendamiento Financiero. Sus repercusiones fiscales y financieras.
C.P. Luis Haime Levy, Editorial Calidad Efisa, México 1991.
- Tesis sobre Seminario de Investigación Contable de Arrendamiento Financiero.
I.C. Guadalupe Becerril Zarco, U.N.A.M., 1980.
- Informe de Actividades 1982-1988 de Arrendadora Somex, S.A. de C.V.
- Datos Históricos proporcionados por la Asociación Mexicana de Arrendamiento Financiero.
- Estudio realizado por la GEA (Grupo de Economistas y Asociados) para la Asociación Mexicana de Arrendamiento Financiero.
- Contrato proporcionado por Arrendadora Estrategia, S.A. de C.V.
- Notas de Corporación Diher.
- Revista Capital
Junio de 1991.
- Periódico Excelsior
11 de Septiembre de 1991.
- Inversión Contra Inflación. Análisis y Administración de Inversiones en México.
Timothy Heyman, Editorial Laser Press.