

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA
FACULTAD DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN**



**EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO
Antecedentes y tratamiento contable y fiscal**

**Tesis que para obtener el grado de
MAESTRO EN CONTADURÍA**

**Presenta:
Alonso Jaime Alvarado Valenzuela**

**Director de tesis:
M. I. Y C. P.C. GUADALUPE SÁNCHEZ LORENZANO**

DEDICATORIAS:

A mi esposa Patricia Velasco

*A mis hijas Jazmín, Australia y Argelia
por ser la principal motivación de mi existencia.*

A mi Padre, José Manuel Alvarado

*que Dios le tenga en su santa gloria,
con la atenta súplica que interceda por nosotros.*

AGRADECIMIENTOS:

*A Lupita Sánchez Lorenzano
por su contribución y sus sabios consejos.*

*A Román Cabuto Vidrio y
Elizabeth García Espinoza
por su valiosa aportación.*

*A todos mis maestros
que desde niño han sido base
de mi formación profesional.*

*Y a todos los que con sus palabras
y recomendaciones han tenido que ver
en el logro de mis objetivos.*

RESUMEN:

La reactivación del financiamiento en México, para estimular la economía a un crecimiento que permita la generación de empleo y elevar el nivel de vida de la población es impostergable. Lo ideal sería tener varias opciones de fuentes de fondeo inagotable y a bajo costo, no obstante, con las opciones que actualmente tiene desarrolladas el país, pudieran ser suficientes, si se acelerara la vocación de financiamiento de manera conjunta entre el sistema financiero y el gobierno.

El arrendamiento financiero es una opción, que a la fecha a tenido bajo impacto entre los usuarios y es una fuente de financiamiento disponible en el mercado, ampliamente desarrollado en otros países y con más de 40 años de experiencia en México, no obstante por el desconocimiento de sus bondades no ha logrado despuntar en las proporciones que otras naciones lo han logrado.

Nuestro objetivo es dar una opinión para ampliar las perspectivas expuestas, analizando las ventajas y deficiencias del arrendamiento financiero en comparación de otras fuentes de fondeo a fin de que los usuarios del financiamiento tengan material de apoyo en una opción más para la toma de decisiones.

El arrendamiento financiero es una evolución del arrendamiento, este último se ha desarrollado desde las primeras civilizaciones, existiendo antecedentes jurídicos desde sus inicios y pasan a nuestro país en virtud de una serie de hechos históricos sucesivos, desde el derecho griego, que es tomado por el imperio romano, que pasa a través de este a España y con la conquista a México.

En nuestro Código Civil Federal se define el arrendamiento cuando dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Siendo el arrendamiento financiero una evolución del contrato de arrendamiento, en el análisis del antecedente histórico se desprende que surge en la Unión Americana a finales del siglo XIX, primero en el arrendamiento de vagones de ferrocarril y posteriormente en el arrendamiento de teléfono.

En Latinoamérica los países como Brasil, Venezuela y México son los pioneros del arrendamiento financiero a principios de la década de los sesentas.

En el país, no obstante las vicisitudes desde su inicios en 1961, con sus ventajas fiscales y su desvalorización, así como la dificultades de fondeo para las empresas arrendadoras y la crisis del sistema financiero en 1995 y sus grandes carteras vencidas, a partir de tercer trimestre de 2000 y hasta el tercer trimestre de 2004 han logrado un repunte con un incremento del 64.45 % en dicho periodo alcanzando una cartera de poco más del 15' mil millones de pesos colocados.

El arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de la adquisición de los bienes, cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato algunas de las opciones terminales que establece la ley de la materia.

Existen ventajas en el financiamiento a través del arrendamiento financiero, con respecto de otras fuentes de financiamiento, entre ellas las fiscales, así como una mayor facilidad a su acceso con respecto de otras fuentes, es de decirse que es una opción más en el mercado, pero también hay que mencionar que existen deficiencias, no obstante su clara expansión en colocación de cartera en los últimos años, es claro que pronto estarán tocando la puerta a los usuarios para ofrecer las opciones por tal motivo se hace necesario estar informado.

En el análisis que hacemos en relación al arrendamiento financiero, es importante complementarlo con las reglas de valuación y presentación que establecen nuestros principios de contabilidad generalmente aceptados, en especial interés los que corresponden directamente con el tema, como son entre otros: Inmuebles, Maquinaria y equipo (Boletín C-6), Pasivos, Provisiones, Activos y Pasivos contingentes y compromisos (Boletín C-9), Arrendamientos (Boletín D-5).

La fiscalización del contrato de arrendamiento financiero por la autoridad en México fue en principio a base de criterios expedidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el primero expedido en abril de 1966, comprendía dar el tratamiento de ventas en abonos al contrato de arrendamiento financiero, tres años y medio después en septiembre de 1969, fue revocado dicho criterio por la propia Secretaría de Hacienda, toda vez que otorgara en exceso beneficios fiscales al contrato de arrendamiento financiero.

Las empresas de arrendamiento financiero no dejaron de inconformarse, de ahí que para junio de 1970 se ratifica y amplía la revocación del criterio que daba tratamiento al contrato de arrendamiento financiero de ventas en abono.

Finalmente en noviembre de 1974 se incorpora al cuerpo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que hasta la fecha se había regido a través de circulares, y esta anexión se realiza con el mismo criterio de las circulares de septiembre de 1969 y junio de 1970.

Por lo que respecta a la Ley del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles, vigente hasta diciembre de 1979, si bien es cierto que no definía de manera concreta al contrato de arrendamiento financiero, se consideró como una operación de arrendamiento y estuvo gravado a la tasa general del 4%, hasta la entrada en vigor de la Ley del Impuesto al Valor Agregado en el año de 1980.

En la actualidad la legislación fiscal con respecto al contrato de arrendamiento financiero esta muy dispersa e inexacta, por ejemplo el Código Fiscal de la Federación, define el arrendamiento financiero, en su artículo 15, y no obstante dicha definición en su artículo 14 Fracción IV se contradice, porque mientras el primero lo define como “otorgar el uso o goce temporal de bienes a plazo forzoso y adoptar al vencimiento un opción de ley”, el segundo lo define que “se entiende por enajenación de bienes: La que se realiza mediante arrendamiento financiero” de ahí una de varias inexactitudes, el citado código define el arrendamiento financiero la Ley del Impuesto Sobre la Renta define el monto original de la inversión, la acumulación de ingresos y las deducciones entre otros con una dispersión de articulado no muy accesible para el lector.

No es una situación sencilla la determinación de la tabla de amortización del contrato de arrendamiento financiero, toda vez que se hace necesario utilizar las matemáticas financieras, con el objeto de determinar valores a presente neto, valores a futuro y anualidades por lo que hacemos un breve análisis de la determinación de una tabla de amortización a manera de ejemplo, que sí bien es cierto las empresas de arrendamiento financiero determinan de manera automática en medio electrónicos, las tablas de amortización, sí se hace necesario para entender el procedimiento sobre todo para los que tenemos el objetivo de contabilizar la operación de arrendamiento financiero y su validación en el capítulo SÉPTIMO, nos podremos dar una idea de lo complejo que es su contabilización, por lo que estimamos necesario su análisis.

Las empresas de arrendamiento financiero solicitan información con el objeto de determinar la viabilidad del financiamiento y estos datos tienen como fin determinar entre otros: La solvencia moral y económica de los principales de la empresa a financiar, el crédito mercantil de la empresa y su capacidad de pago.

Por lo que quien solicita el financiamiento debe estar consciente de que se deben llenar los aspectos cualitativos y cuantitativos para que las empresas de arrendamiento financiero califique el riesgo tanto para la entidad solicitante como para la empresa que financia.

INDICE

	Página
Dedicatorias	
Agradecimientos	
Resumen	
CAPÍTULO I.- INTRODUCCIÓN.	
1.1 Planteamiento del problema.	8
1.2 Objetivo de la investigación.	9
1.3 Importancia y limitaciones del estudio.	9
1.4 Metodología.	10
1.5 Definición de términos.	11
CAPÍTULO II.- ARRENDAMIENTO.	
2.1 Antecedentes del arrendamiento.	17
2.2 Concepto de arrendamiento.	18
2.3 Tipos de arrendamiento.	19
2.4 Clasificación del contrato de arrendamiento.	19
2.5 Concepto de bienes muebles e inmuebles.	21
CAPÍTULO III.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	
3.1 Antecedentes históricos del arrendamiento financiero.	23
3.2 Importancia del arrendamiento financiero en México.	24
3.3 Concepto de arrendamiento financiero.	25
3.4 Opciones terminales del contrato de arrendamiento financiero.	27
3.5 Objetivos del arrendamiento financiero.	28
3.6 Monto original de la inversión.	29
3.7 Clasificación del arrendamiento financiero.	31
CAPÍTULO IV.- EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO.	
4.1 Aspectos generales del arrendamiento financiero y otras fuentes de financiamiento.	38
4.2 Ventajas y deficiencias del arrendamiento financiero.	38
4.3 Ventajas y deficiencias del aumento de capital.	39
4.4 Ventajas y deficiencias del crédito de proveedores.	40
4.5 Ventajas y deficiencias de préstamos de instituciones de crédito.	40
4.6 Ventajas y deficiencias de la emisión de obligaciones.	42
4.7 El arrendamiento en comparación con otras fuentes de financiamiento.	42
CAPÍTULO V.- EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, NORMAS Y PRINCIPIOS CONTABLES BÁSICOS.	
5.1 Boletín C-6 Inmuebles, Maquinaria y Equipo.	45
5.2 Boletín C-9 Pasivos, Provisiones, Activos y Pasivos Contingentes y Compromisos.	49
5.3 Boletín D-5 Arrendamientos.	51
5.4 Registro Contable del Arrendamiento financiero	54
CAPÍTULO VI.- MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
6.1 Antecedentes fiscales del arrendamiento financiero.	57

6.2 Ley del Impuesto Sobre la Renta.	60
6.3 Ley del Impuesto al Valor Agregado.	67
6.4 Código Fiscal de la Federación.	67
6.5 Ley del Impuesto al Activo.	72
CAPÍTULO VII.- DETERMINACIÓN DE LA TABLA DE AMORTIZACIÓN Y CONTABILIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
7.1 Determinación del valor presente neto del contrato de arrendamiento financiero.	75
7.2 Determinación de la tabla de amortización del contrato de arrendamiento financiero.	77
7.3 Contabilización del contrato de arrendamiento financiero para la arrendadora y para el arrendatario	79
CAPÍTULO VIII.- GUÍA PARA LA INTEGRACIÓN DE UNA SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	
8.1 Aspectos generales de una solicitud de arrendamiento Financiero.	90
CONCLUSIONES	94
FUENTES CONSULTADAS	97

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Reactivar el crédito al sector económico es una de tantas propuestas de reformas del gobierno federal para tener crecimiento del producto interno bruto del 7 % anual, promesa realizada por el ejecutivo federal en su campaña, la expectativa de todos los sectores, es lograrlo al menos hacia el final del período presidencial en el 2006, esto permitiría la generación de empleos y reactivación de la economía, siendo este entre otros, uno de los principales problemas a resolver de todo gobierno para contribuir a proporcionar el bienestar de las familias de los gobernados.

El arrendamiento financiero es una opción alternativa de financiamiento a entidades económicas y ante la pérdida de vocación de las instituciones de crédito para otorgar financiamiento desde la crisis económica a finales de 1994, es una opción viable para sustituir fuentes de fondeo a la que actualmente no tienen libre acceso los empresarios.

Las empresas de arrendamiento financiero en su inicio eran consideradas como entidades mercantiles regidas en su contexto por el Código de Comercio, las disminuciones de sus beneficios fiscales, las crisis provocadas por las devaluaciones y los fondeos en el extranjero, disminuyeron sus operaciones.

No obstante con la autorización de las arrendadoras financieras al acceso a la Bolsa Mexicana de Valores a través de obligaciones y pagarés financieros colocados con el gran público inversionista, se permitió mayor flujo de fondeo a costos más baratos.

A partir de 1997 ya con la inflación más controlada y finalmente con inflaciones anuales menores a un dígito, con un marco legal más idóneo, las arrendadoras financieras están a la expectativa de retomar el auge deseado desde sus inicios en México.

El propósito de esta tesis es realizar un análisis del arrendamiento financiero, haciendo una comparación con las fuentes actuales en el sistema financiero, analizando costos y las oportunidades fiscales, contables y financieras del arrendamiento financiero con respecto de otras opciones.

El alcance del presente estudio es ofrecer información a contadores, analistas financieros, administradores y empresarios sobre el tema toda vez que la

bibliografía es escasa y en su generalidad tiene un enfoque financiero más que fiscal.

1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

Referenciar los antecedentes históricos del arrendamiento financiero.

Comparar el arrendamiento financiero y las opciones de financiamiento disponibles en el mercado.

Analizar el arrendamiento financiero y los boletines de principio de contabilidad generalmente aceptados que le son aplicables.

Analizar el tratamiento fiscal del arrendamiento financiero.

Determinar el procedimiento de la elaboración de una tabla de amortización del contrato de arrendamiento financiero.

Realizar un ejemplo de la contabilización del arrendamiento financiero para el arrendatario y para el arrendador.

Hacer un breve análisis de una guía para la integración de una solicitud de arrendamiento financiero.

1.3 IMPORTANCIA Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO

En los últimos años, la inflación se ha visto más controlada, con índices anuales menores a un dígito, dicha variable macroeconómica, permite costos de financiamiento que permiten mayor viabilidad en los proyectos, aunado a ello, el considerable mejoramiento de las fuentes de fondeo, la especialización del sector financiero, el desarrollo de mercados secundarios de bienes de capital y nueva legislación para la recuperación de garantías de crédito, hacen más factible el arrendamiento financiero para los empresarios.

A lo largo de su existencia las empresas de arrendamiento financiero han observado altibajos, en México la crisis que se suscitó hace cinco años contrajo sensiblemente el mercado, no obstante, según a la Asociación Mexicana de Arrendamiento Financiero del año 2000 a la fecha, sus utilidades reales han crecido y las carteras vencidas se han reducido a estándares internacionales, por lo que las proyecciones a futuro son optimistas. Por lo que se justifica el estudio en espera de un crecimiento a corto plazo con el fin tener información actualizada, para la toma de acertadas decisiones.

Según la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras en Estados Unidos de Norteamérica el 30 % de los bienes de capital se adquieren con financiamiento de las arrendadoras financieras, mientras que en nuestro país solo se logra el 1%.

Con el presente estudio se pretende ampliar el enfoque, útil para toda persona que sea parte integrante del proceso de generación y mantenimiento de proyectos económicos.

Siendo uno de la principales objetivos de todo empresario el crecimiento de su inversión, para alcanzar un mejor ofrecimiento de satisfactores al mercado de consumo, el arrendamiento financiero como fuente alterna de financiamiento, para ampliar su capacidad de producción o de servicio es una opción viable, por ello bien vale el estudio para ampliar la perspectiva del empresario en la consecución de fuentes de fondeo.

Es también una propuesta de dar una opinión que permita la solución para obtener de financiamiento externo, con el objeto de informar a quienes toman decisiones, asesoran y realizan proyectos de inversión, la opción del arrendamiento financiero, en el afán de que las empresas mantengan su capacidad de producir satisfactores a la sociedad.

En tiempos de economías globalizadas, de desarrollo tecnológico, de modernización de la infraestructura industrial, comercial y de servicios, las antiguas formas de financiamiento son insuficientes para cubrir las necesidades que se presentan, el desarrollo social y el crecimiento económico que deben integrarse, requieren de la inversión productiva, por tal motivo nos hemos sorprendido de cómo los empresarios buscan diversas formas para permanecer competitivos, realizando alianzas estratégicas, fusiones, escisiones, desarrollando el financiamiento interno en sustitución de la falta de créditos disponibles, por lo que el presente estudio busca ser una herramienta más en la solución de los problemas que sufren los empresarios, sobre todo la micro, pequeña y mediana empresa las cuales tienen menores posibilidades de apertura a los sistemas financieros del país.

1.4 METODOLOGÍA

Para lograr el objetivo del estudio se realizaron consultas a obras y legislación vigentes, así como a las diferentes arrendadoras financieras a través de la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras A. C. por medio de Internet, con el objeto de cubrir entre otros aspectos de interés, el estudio de la parte financiera, contable y fiscal del arrendamiento financiero.

Se analizó desde los antecedentes del arrendamiento, y su evolución histórica hasta concretarse en el contrato de arrendamiento financiero, las modalidades, el marco fiscal del contrato de arrendamiento financiero, se harán

comparaciones con otras alternativas de financiamiento, su estudio contable, y los aspectos fiscales, contables y financieros para el arrendador y el arrendatario.

Una de las principales dificultades a las que se enfrentó es la escasa bibliografía, particularmente en obras especializadas sobre el tema, no obstante, se buscaron fuentes como revistas especializadas, y consultas Vía Internet a las diferentes arrendadoras financieras de la cual se obtuvo información suficiente para nuestro estudio.

Realizamos un estudio del arrendamiento que es la antesala del contrato de arrendamiento financiero, destacando la diferencia entre contrato y convenio, clasificamos el contrato de arrendamiento financiero, comentamos el monto original de la inversión y como lo afecta, así como la definición del bienes muebles e inmuebles objeto del contrato de arrendamiento financiero, las ventajas y deficiencias del mismo contra otras fuentes de financiamiento, una breve historia de los antecedentes fiscales del arrendamiento financiero de La Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley de Impuesto al Valor Agregado, la Ley del Impuesto al Activo, así como el Código Fiscal de la federación sus reglamentos y la Resolución Miscelánea Fiscal en lo que le sea aplicable y finalmente un ejemplo de su contabilización y se analizó una guía para la solicitud ante las empresas de arrendamiento financiero

Consultamos los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. para analizar su estudio contable para sustentar los pronunciamientos que en materia de contabilidad financiera existen referentes al registro y presentación.

Estudiamos también las ventajas y desventajas del arrendamiento financiero con respecto de otras fuentes de fondeo para bienes de capital, con el objeto de verificar la hipótesis de ser una opción viable, comparando de manera cuantitativa los costos y gastos que se incurren en las diferentes fuentes de recursos.

Conceptualizamos el marco fiscal, contable y financiero para el arrendador y el arrendatario en el presente estudio.

1.5 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Arrendamiento.- Es el contrato a través del cual dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto, el arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a casa habitación y de veinte años para fincas destinadas al comercio o a la industria (Artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal).

Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. (Artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la Republica en Materia Federal).

Arrendamiento capitalizable.- Es un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo, independientemente de que se transfiera la propiedad o no. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:684).

Arrendamiento financiero.- Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder el 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 en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de la adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales. (Artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.).

Arrendamiento financiero ficticio.- Es la modalidad del arrendamiento financiero que también es conocida con el nombre de “venta y arrendamiento ficticio” (en ingles Sale and Lease Back). (Haime Levy Luis, 2003:50).

Arrendamiento financiero global.- Es la modalidad del arrendamiento financiero en él que la arrendadora financiera cubre todos los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y derechos de importación, gastos de instalación, etc., los cuales incorpora al costo de adquisición del equipo para que a través de las rentas periódicas y de alguna de las opciones disponibles al finalizar el plazo inicial forzoso, dicho costo sea repercutido al arrendatario y recuperado por la arrendadora. (Haime Levy Luis, 2003:50).

Arrendamiento financiero neto.- Es la modalidad del arrendamiento financiero en la cual el arrendatario cubre todos los gastos generados en la adquisición y utilización del bien arrendado; es decir, solo se financia el valor del bien, sin ningún costo o gasto adicional. (Haime Levy Luis, 2003:49).

Arrendamiento financiero total.- Es la modalidad del arrendamiento financiero que permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, adicionado por el interés que le es relativo por el capital invertido en el contrato, a través de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato; en este tipo de contratos, la opción de compra a ejercer al final del contrato es simbólica. (Haime Levy Luis, 2003:50).

Arrendamiento operativo.- Todo aquel arrendamiento que no se clasifica como arrendamiento capitalizable. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:367).

Arrendamiento puro.- En este contrato el arrendador y el arrendatario formalizan un contrato de tipo civil en donde se determina: duración, monto de la renta, uso del bien arrendado, gastos relativos al bien arrendado. (Haime Levy Luis, 2003:58).

Arrendamiento puro documentado.- Es similar al arrendamiento puro, con la adición de títulos de crédito a favor del arrendador que ampara el monto total de las rentas durante la vigencia del contrato, ya sea con la periodicidad de los pagos, o de uno solo por la totalidad de las rentas. (Haime Levy Luis, 2003:58).

Bienes de capital.- Aquellos que no se destinan al consumo, sino a seguir el proceso productivo, en forma de auxiliares o directamente para incrementar el patrimonio material o financiero (capital). Término aplicado comúnmente al activo fijo, que abarca algunas veces partidas o elementos que contribuyen a la producción. Es sinónimo de capital (o bienes) de producción; el capital empleado en la producción. Estos términos se refieren también a las formas materiales de los elementos de producción, tales como las máquinas, el equipo, en contraste con valores de capital (o de capitalización) que es la medida monetaria de dichos elementos. Son los activos destinados a producir otros activos. <http://www.leonelvidales.com> Glosario de términos, marzo, 2004.

Capacidad crediticia.- Análisis que realiza una institución de crédito, un acreedor o proveedor sobre la base de un estudio cuantitativo de sus estados financiero, para determinar su solvencia, estabilidad, productividad y rendimiento de la empresa en función de sus recursos humanos, aspectos tecnológicos, administración y garantías reales, para determinar la capacidad de crédito de la entidad económica.

Capital de trabajo.- Corresponde a la suma de todo el activo circulante de una empresa, considerando todos los renglones que tengan relación con su actividad operacional, eliminando todas aquellas que no procedan de actividades propias de su giro. (Calvo Langarica César, 2000:219).

Certificados de la tesorería.- Certificado de la Tesorería de la Federación. (CETES) Títulos de crédito al portador emitidos por el gobierno federal desde el año 1978, en los cuales se consigna la obligación de éste a pagar su valor nominal al vencimiento. Los CETES se redimen adquiriendo diariamente una parte proporcional de su valor hasta el vencimiento, al cual llegan a tomar su valor final (nominal) de 10.00 pesos. Dicho instrumento se emitió con el fin de influir en la regulación de la masa monetaria, financiar la inversión productiva y propiciar un sano desarrollo del mercado de valores. A través de este mecanismo se captan recursos de personas físicas y morales a quienes se les garantiza una renta fija. El rendimiento que recibe el inversionista consiste en la diferencia entre el precio de compra y venta. Se coloca a través de las casas de bolsa a una tasa de descuento

y tiene el respaldo del Banco Central, en su calidad de agente financiero del Gobierno Federal. Queda facultada la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para colocarlos a descuento o bajo par. Los montos, rendimientos, plazos y condiciones de colocación, así como las demás características específicas de las diversas emisiones, son determinadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión del Banco Central. El decreto mediante el cual la Secretaría de Hacienda y Crédito Público fue autorizada a emitir CETES apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación del 28 de noviembre de 1977, el cual fue abrogado por el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de Julio de 1993. Por lo general se emiten CETES a 28, 91, 182 y 364 días, aunque se han llegado a emitir CETES a siete, catorce días y a dos años. <http://www.leonelvidales.com> Glosario de términos, Marzo, 2004.

Contrato.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos. (Artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal).

Contrato mercantil.- En las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados (Artículo 78 Código de Comercio).

Se exceptúan del artículo 78 del Código de Comercio:

Los contratos que con arreglo a este código u otras leyes deban reducirse a escritura o requieran forma o solemnidades necesarias para su eficacia.

Los contratos celebrados en país extranjero en que la ley exige escrituras, formas o solemnidades determinadas para su validez, aunque no las exija la ley mexicana.

En uno y otro caso los contratos que no llenen las circunstancias respectivas requeridas, no producirán obligaciones ni acción en juicio. (Artículo 79 Código de Comercio).

Convenio.- Es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. (Artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal).

Costo de financiamiento.- Es elemento que puede estar constituido por una de las tres siguientes tasas o por la combinación de ellas a saber: a) costo ponderado de capital de la empresa arrendadora, b) costo intrínseco de la fuente externa directa de fondeo de la operación en particular y c) costo del dinero fijado por el mercado de dinero en un momento dado. (Haime Levy Luis, 2003:42).

Inmuebles, maquinaria y equipo.- Son bienes tangibles que tienen por objeto: a) el uso o usufructo de los mismos bienes en beneficio de la entidad, b) La

producción de artículos para su venta o para uso de la propia entidad, c) la prestación de servicios a la entidad, a sus clientes o al público en general. La adquisición de estos bienes denota el propósito de utilizarlos y no de venderlos en el curso normal de las operaciones de la entidad (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:317).

Obligación asumida.- Se deriva de la actuación de la entidad cuando: a) por un patrón de comportamiento establecido en el pasado, por las políticas publicadas o declaraciones suficientemente específicas, la entidad ha manifestado ante terceros que aceptará ciertas responsabilidades, b) como consecuencia de lo anterior, la entidad ha creado una expectativa válida ante dichos terceros que satisfaga esas responsabilidades. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:366).

Obligación legal.- Es aquella que se deriva de: a) un contrato, b) la legislación, c) otra causa de naturaleza jurídica. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:366).

Pasivo.- Es el conjunto o segmento cuantificable, de las obligaciones presentes de una entidad, virtualmente ineludibles, de transferir activos o proporcionar servicios en el futuro a otras entidades, como consecuencia de transacciones o eventos pasados. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:365).

Rentas variables.- Los aumentos o disminuciones a los pagos por arrendamientos posteriores a la fecha de inicio del arrendamiento, originados por cambios en los factores que determinan el importe de las rentas a pagar. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:684).

Tasa de interés incremental.- Para el arrendatario, es la tasa de costo del pasivo adicional que hubiera incurrido al inicio del arrendamiento, para comprar en un plazo similar al término de arrendamiento y con la misma garantía, el activo arrendado. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:685).

Tasa efectiva de interés.- Es la tasa anualizada que iguala el monto de los flujos de efectivo del futuro y el valor presente del instrumento financiero de deuda. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:367).

Una obligación presente.- Es la condición resultante en todo pasivo de transferir recursos o prestar servicios en el futuro a otra entidad. Dicha transferencia puede estar condicionada al vencimiento de un plazo, a la ocurrencia de un evento determinado o a la simple solicitud de cumplimiento por parte del beneficiario. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:366).

Valor de mercado.- El precio por el cual una propiedad puede ser vendida, en una transacción libre de influencias ajenas a las partes. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:685).

Valor razonable.- Es la cantidad por la cual puede intercambiarse un activo o liquidarse un pasivo, entre partes interesadas y dispuestas, en una transacción de libre competencia. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:367).

Valor residual.- El costo neto de reposición de la propiedad rentada, estimada al final del contrato. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:685).

Valor residual no garantizado.- El valor residual de la propiedad arrendada menos la porción garantizada por el arrendatario o un tercero no relacionado con el arrendador. (Instituto Mexicano de Contadores Públicos, 2004:685).

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

CAPÍTULO II ARRENDAMIENTO

2.1 ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento financiero es una evolución del arrendamiento, por lo que se hace necesario analizar el arrendamiento desde su génesis en la historia.

Precisar el nacimiento del arrendamiento es probablemente imposible, sin embargo, existen algunas tesis y la lógica indica que surge de la necesidad de producir mayores satisfactores y de obtener un mayor rendimiento de las inversiones, por lo que ya desde los inicios de las primeras civilizaciones el crecimiento de su población obligaba a los propietarios de las grandes extensiones de tierra a rentarlas para fines agrícolas aceptando como contraprestación parte de la cosecha.

Así mismo, el comercio juega papel importante en la evolución del arrendamiento pues se otorga el uso o goce temporal de las embarcaciones a través de las cuales se transportarán los bienes objeto de comercialización.

Hay referencias de arriendo en el Código de Hammurabi (1790 antes de Cristo) por lo que ya desde las primeras civilizaciones mesopotámicas encontramos vestigios de su existencia.

Los Fenicios una cultura inminentemente comerciante quienes tuvieron el control del comercio en el Mediterráneo, utilizaron el arrendamiento de sus naves para realizar su actividad.

El contrato de fletamento, (se hace referencia al contrato de fletamento en el artículo 188 bis de la Ley de Impuesto Sobre la Renta), fue utilizado por los griegos cuando los *eupatridas* atenienses iniciaron la concentración de los productos excedentes que impulsó el carácter mercantil de la producción agrícola, y estimuló la producción artesanal, el comercio y la navegación.

A partir del siglo V antes de Cristo los griegos alcanzaron su máximo esplendor después de haber logrado la victoria contra los persas, el desarrollo naval de los griegos logró el dominio del Mediterráneo.

Con la reformas de Pericles y su ley en el 450-451 antes de Cristo, el Estado Ateniense obtenía importantes ingresos de la rentas de los bienes patrimoniales del Estado, toda vez que este otorgaba en explotación los bienes públicos como es el caso de los yacimientos de plata de Laurión, de las canteras y de las salinas.

Así mismo los terrenos comunales, labrantíos o praderas controlados por el Estado, los cedía en arrendamiento a los particulares, las condiciones del arrendamiento eran a corto y largo plazo o vitalicio.

El desarrollo del arrendamiento en las ciudades estado griegas evolucionó tanto que existe la reseña de cobro de impuestos a los contratos de arrendamientos, las cargas fiscales a estos, oscilaban entre un medio y un cinco por ciento.

También en el derecho romano hay antecedentes del arrendamiento, ya más evolucionado con respecto de otras culturas antiguas.

La enfiteusis. (o *emphyteusis*) Es un derecho real, transmisible, que consiste en el más amplio disfrute de un fundo ajeno. Este disfrute fue tan extenso que los comentaristas lo designan con la denominación del dominio útil, llamado dominio directo reservado al dueño del fundo. El antecedente de la *emphyteusis* es el arrendamiento de los *agri vectigales* que eran parte del *ager publicus* hecho por el Estado a los particulares. Esta situación o ejemplo, fue imitado por las ciudades y corporaciones religiosas, que no podían explotar por sí mismas ni cuidar sus inmuebles, de donde acostumbraron arrendarlos a perpetuidad o a largo plazo, bajo la condición de que el arrendatario o sus herederos permanecieran en posesión en tanto pagaran regularmente la renta o vectigal. Los fundos así arrendados se llamaron *agri vectigales* y como el derecho del arrendatario se parecía por perpetuidad al del propietario, se llegó fácilmente a considerarlo como un derecho real. El mismo modo de explotación fue aplicado tanto a los fundos comprendidos bajo el dominio privado del pueblo, como los fundos de los emperadores; después adoptaron el sistema los particulares, sobre los grandes terratenientes, pues los desembarazaba de una administración basta y molesta.

Los textos nos revelan la existencia de la *emphyteusis* desde el fin de la época clásica y desde entonces también vemos que engendra un derecho real. Justiniano asimiló la condición de enfiteuta a la del poseedor *ager vectigalis*, no habiendo ya distinción entre ellos. (Bravo González y Bravo Valdez, 1997:256,257).

2.2 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

Cuando una persona otorga el uso o goce temporal de un bien tangible, por virtud de nuestra legislación le llamamos arrendamiento y toda vez de que en este acto implica la participación de dos sujetos, uno el que otorga y el otro el que recibe el uso o goce temporal, es muy importante para ambos participantes proteger los derechos y obligaciones que adquieren en dicho acto, por tal motivo se requiere de un pacto que fundamente las bases de los derechos y obligaciones innatos del mismo y para que exista la solemnidad del compromiso, se requiere de un contrato.

Bravo González y Bravo Valdez definen: la superficie es uno de los derechos pretorios que permite gozar a perpetuidad o a largo plazo una construcción hecha sobre el terreno de otro, a cargo de pagar una retribución al propietario. Este derecho es transmisible *Inter Vivos y Mortis Causa*, (entre vivos y entre muertos). (Bravo Gonzáles y Bravo Valdez, 1997:255).

Por otro lado Rojina Villegas define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. (Rojina Villegas, 2003:229).

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

2.3 TIPOS DE ARRENDAMIENTO.

Civil.- Es aquel que no tiene como propósito una especulación mercantil.

Mercantil.- Por exclusión de ley, es el que tiene como propósito la especulación mercantil.

Administrativo.- En razón a que los bienes pertenecen a los municipios, estados y federación.

Es de nuestro interés el arrendamiento mercantil, no obstante, el Código de Comercio solo reconoce el arrendamiento de muebles toda vez que excluye el de inmuebles, mismo que es puramente civil y para avalar lo anterior a continuación se transcribe el artículo 75 de citado código para hacer evidente la exclusión que se cita con antelación.

El artículo 75 del Código de Comercio reza: *“La ley reputa actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y **alquileres** verificados con el propósito de especulación comercial, de mantenimientos, **artículos muebles o mercaderías**, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados”*.

2.4 CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para clasificar el contrato de arrendamiento primero es necesario definir la diferencia entre contrato y convenio.

La función del contrato es el de crear y transmitir derechos y obligaciones, mientras que la función del convenio es el de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones, no obstante, cabe señalar que el convenio tiene ambas funciones.

Distinguiendo las diferencias procedemos a la clasificación.

Es bilateral (Artículo 1836 Código Civil Federal), porque las partes que intervienen en el se obligan de manera recíproca.

Es oneroso (Artículo 1837 Código Civil Federal), por virtud de imponer provechos y gravámenes a los que participan.

Es conmutativo (Artículo 1838 Código Civil Federal), toda vez que los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde su celebración.

Es consensual puesto que nace desde antes de la entrega de la cosa.

Es firme (Artículo 2406 Código Civil Federal), porque los derechos y obligaciones deben manifestarse por escrito.

Es principal porque existe por sí mismo y por último

Es de tracto sucesivo porque el cumplimiento de las prestaciones se realizan en un período.

El objeto de la definición y la clasificación son las consecuencias jurídicas, que nos obligan a reflexionar al respecto, ejemplo:

Extinguir antes de su vencimiento o modificarlo va en contra de la naturaleza misma del contrato, de ahí que el arrendador no debería solicitarnos la entrega del bien arrendado pues esto solo podría ser posible por convenio del arrendador y arrendatario.

Otra consecuencia legal son riesgos del bien, mismos que son tan complejos como del bien se trate, pues las pérdidas, generan derechos y obligaciones mutuos.

Otro sentido es cuando una parte no cumple, puesto que este se priva del derecho de exigir a la otra las obligaciones, siendo esto muestra de que el contrato es bilateral.

Al tratarse de un contrato con razones económicas es lógico pensar que existen beneficios recíprocos, por lo tanto es oneroso.

La perspectiva es completamente diferente entre los contratos a título gratuito cuyo objeto principal de estos son con el ánimo de amparar a la persona que obtiene al beneficio, con respecto del de a título oneroso.

Por tratarse del arrendamiento de un bien tangible los servicios y las cargas son ciertos desde el momento en que se celebra el contrato.

El contrato de arrendamiento es formal por protección sobre todo del arrendador porque la falta de éste es imputable a él y en juicio el arrendatario pudiera querer hacer valer gravámenes no pactados.

Es principal porque existe por sí mismo, no obstante se auxilia de los contratos de garantía cuando el arrendador solicita la fianza, la prenda o la hipoteca.

Por último en virtud de requerir de un tiempo determinado a través del cual se cumple el uso o goce temporal del bien, siendo en consecuencia de tracto sucesivo.

2.5 CONCEPTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.

Es importante definir el concepto de bienes muebles y inmuebles toda vez que estos son objeto de todo arrendamiento, en la medida en que asimilemos el concepto es ampliar nuestra perspectiva de utilizar el esquema el contrato de arrendamiento.

Bienes muebles:

Los bienes muebles son por naturaleza los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efectos de una fuerza exterior.

Son bienes muebles por determinación de la ley, (Código Civil Federal) las obligaciones y derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal, las acciones que cada socio tiene en asociaciones o sociedades, aun cuando estas pertenezcan a algunos bienes inmuebles, las embarcaciones de todo género, los materiales procedentes de la demolición de un edificio, y los que se hubieran acopiado para repararlo o para construir uno nuevo, serán muebles mientras no se hayan empleado para la fabricación, los derechos de autor y en general todos los demás no considerados por la ley como inmuebles

Bienes inmuebles:

Son bienes inmuebles el suelo y las construcciones adheridas a él; las plantas y árboles, mientras estén unidas a la tierra y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosecha o cortes regulares; todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido; los palomares, las colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formados parte de ella de un modo permanente; las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o

exclusivamente, a la industria o explotación de la misma; los abonos destinados al cultivo de una herencia, que estén en las tierras donde haya de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca; los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de estos, salvo convenio en contrario; los manantiales, estanques aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella; los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de la ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras estén destinadas a este objeto; los diques y las construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer a un punto fijo de un río, lago o costa; los derechos reales sobre inmuebles y las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

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

CAPÍTULO III ARRENDAMIENTO FINANCIERO

3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Como ya lo hemos citado el arrendamiento financiero es una evolución del contrato de arrendamiento, e inicia en el siglo XIX, en los Estados Unidos de Norteamérica cuando entre los años 1872 y 1893, se acostumbraba arrendar carros de tren, períodos en que se formaban las compañías ferroviarias, posteriormente las compañías telefónicas también utilizaron el esquema de arrendamiento de los teléfonos en el servicio, para que luego entonces a partir del año de 1950 cobre mayor auge cuando surgen las compañías como “United States Leasing Corporation”.

En los países latinoamericanos: Brasil, Venezuela y México son los precursores del arrendamiento financiero en la década de los sesentas.

En México iniciaron operaciones en 1961 como entidades mercantiles, mediante concesión, permiso o autorización especial de las autoridades otorgadas a empresas de arrendamiento financiero, la primera empresa en constituirse fue “Interamericana de Arrendamientos, S.A”.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público emitió un criterio en 1966 que redundo en beneficios fiscales derivados de considerar dichas operaciones en el esquema de ventas en abonos lo que las hizo muy atractivas, no obstante, el fisco se sintió afectado en la recaudación en relación a las operaciones de arrendamiento financiero, por lo que para 1969, limitó los incentivos fiscales hasta la fecha otorgados.

Así mismo las devaluaciones que iniciaron de 1976 y hasta 1984, limitaron mucho el financiamiento a través de este esquema, en virtud de que las fuentes de fondeo eran en dólares, mismo que ocasionó incrementos sustanciales en las tasas de interés, incertidumbre con la falta del control cambiario y severas carteras vencidas, por consiguiente graves problemas financieros para la empresas de arrendamiento financiero.

En el período de 1982 a 1983 una vez nacionalizada la banca se dieron a conocer disposiciones en relación a obligar a la empresas de arrendamiento financiero a fondearse con crédito bancario y con fondos del extranjero, no obstante la incidencia de las devaluaciones de la moneda y las altas tasa de interés no ofrecían una perspectiva económica favorable para la inversión.

En 1989 se les permitió a las empresas de arrendamiento financiero el fondeo a través de la Bolsa Mexicana de Valores, con la emisión de obligaciones y

pagarés financieros, colocando así títulos valor entre el gran público inversionista, con lo cual para 1990 el crecimiento de la cartera invertida por estos intermediarios financieros representaba más del 1% de la cartera total del financiamiento de los bancos.

Para el año de 1994 se contaba con 65 empresas de arrendamiento financiero y el activo representó para esa época el 3.02 % de los activos del sector bancario, no obstante, con la devaluación de diciembre de 1994 la economía de nuevo se vió contraída de manera sustancial limitando las operaciones de arrendamiento financiero para los años de 1995 y 1996, enfocándose principalmente a la reestructuración y recuperación de los créditos vencidos.

3.2 IMPORTANCIA DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN MÉXICO.

El importe del financiamiento de las empresas arrendadoras en México al tercer trimestre de 2004 asciende a 15,091 millones de pesos de los cuales 14,608 millones corresponden a la cartera vigente y 482' millones corresponden a la cartera vencida con un índice de morosidad del 3.19 %.

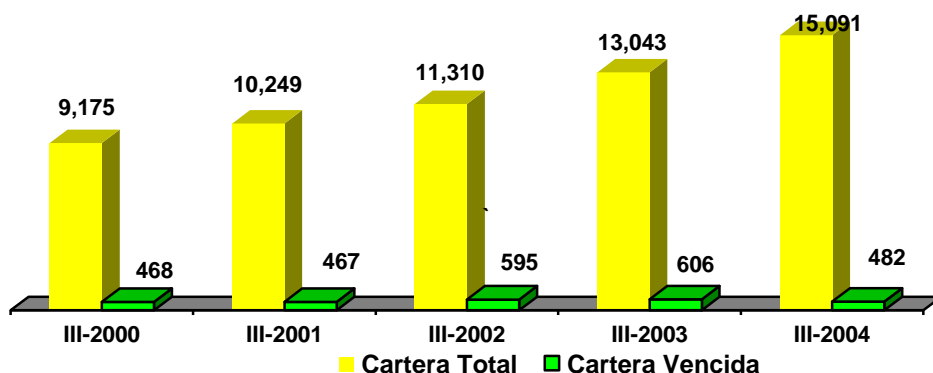
El crecimiento de la inversión en cartera fue de un 64.45 % del tercer trimestre de 2004 con respecto al mismo período al cierre de 2000.

La cartera de crédito de las arrendadoras muestra una expansión constante de 2,051' millones de pesos en el tercer trimestre de 2004 con respecto del mismo período del 2003 (15.70%), con respecto de 2003 comparado con 2002 se observa un crecimiento de 1,733' millones de pesos (15.53%), de 1,061' millones de pesos en los períodos de 2002 y 2001 (10.35%), y de 1,074' millones de pesos confrontando el período de 2001 con respecto de 2000 (11.70%).

Otro aspecto importante es el hecho de que el índice de cartera vencida ha venido a menos de tal suerte que en el año de 2004 este se situó en el 3.19%, mientras que en el 2003 fue de 4.64%, en el 2002 de 5.26%, en el 2001 de 4.56 % y finalmente en el 2000 se situó en el 5.1 %.

ARRENDADORAS FINANCIERAS INVERSIÓN EN CARTERA

Fuente: Comisión Nacional Bancaria y de Valores



ARRENDADORAS FINANCIERAS FUENTE: Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a Septiembre de 2004	PENETRACIÓN EN EL MERCADO	ÍNDICE DE MOROSIDAD
Caterpillar	13.88	5.98
GE Capital Leasing	11.45	.22
Banamex	10.02	.93
Banorte	8.83	2.44
Comercial América	7.31	1.43
The Capital Corporation de México	6.69	7.5
Paccar	5.17	1.90
Navistar	5.00	3.44
Banobras	4.90	6.70
John Deere	4.45	6.65
Afirme	3.61	4.42
Banregio	3.02	1.82
Atlas	2.23	2.36
Value	1.84	.33
Agil	1.76	.70
Valmex	1.43	.63
Ixe	1.01	4.53
Multivalores	1.02	0.0
11 Arrendadoras financieras	6.40	3.2
TOTALES	100.00	3.2

3.3 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

En nuestra legislación encontramos el concepto de arrendamiento financiero en el artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito así como en el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación vigente, por las definiciones podemos apreciar que el Código Fiscal de la Federación toma de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito el enunciado con el objeto de darle los efectos fiscales que norma,

mientras que la primera legislación rige las relaciones entre las arrendadoras financieras como actividad auxiliar de crédito y los usuarios del que utilizan éste contrato.

Definición del artículo 25 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

“Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder el 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 en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de la adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales”.

Definición del arrendamiento financiero por el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación.

“ Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última a liquidar, en pagos parciales como contraprestación una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de la adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la ley en la materia”.

La definición del arrendamiento financiero se basa principalmente en lo que establece la Ley General de Operaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Otros autores que definen el arrendamiento financiero.

Haime Levy, llega a la siguiente deducción en su definición: El arrendamiento financiero es un contrato por medio del cual se obliga el arrendador a financiar al arrendatario la adquisición de un bien, mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes que formará parte del activo fijo del arrendatario. (Haime Levi, 2003:40).

Siu Villanueva, Huerta Ríos, Marquet Venegas, hacen una definición del concepto de arrendamiento financiero de la siguiente forma: operación por medio de la cual una persona denominada arrendador, otorga el uso o goce de un bien tangible a otra persona denominada arrendatario, esta se compromete mediante la firma de un contrato a realizar pagos periódicos que se integran por los intereses y la amortización del capital, en otras palabras, el arrendatario adquiere el derecho de utilizar el inmueble, maquinaria o equipo, en su beneficio y la renta que cubre sirve para pagar el costo del activo fijo, el costo del capital, los gastos de operación y el margen de utilidad que deberá tener al arrendador. (Siu Villanueva, Huerta Ríos, Marquet Venegas, 1999:29).

NUESTRA DEFINICIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Por lo que hemos enunciado en los conceptos que preceden, no deja lugar a dudas que el arrendamiento financiero es un contrato y además que por orden de las leyes en la materia, debe ser por escrito y ratificarse ante fedatario público y de así pactarse inscribirlo en el Registro Público de la propiedad.

El objeto del contrato de arrendamiento financiero es de otorgar el uso o goce temporal de bienes muebles e inmuebles y que el otorgamiento de dicho uso o goce temporal, debe ser a plazo forzoso e irrevocable para el arrendador y el arrendatario.

Que es también objeto del contrato el pago por el otorgamiento del uso o goce y que dicha contraprestación es con el fin de cubrir el costo del bien, los intereses que generan el financiamiento y los accesorios del costo del bien y el financiamiento.

Luego entonces también es objeto del contrato las opciones terminales al vencimiento del mismo.

Esta suma de voluntades tanto del arrendador y arrendatario y en virtud de la conveniencia de dichas partes, de manera accesoria se suman otras voluntades que posteriormente explicaremos, nos permite reflexionar la siguiente conclusión del concepto:

El arrendamiento financiero: Es el contrato a través del cual el arrendador se compromete a otorgar el uso o goce temporal de bienes y el arrendatario a pagar en contraprestación una cantidad que cubra el costo del bien, el costo del financiamiento y los accesorios de ambos costos, por un plazo forzoso e irrevocable para las partes contratantes y adoptar al final del plazo algunas de las opciones terminales establecidas por ley en el contrato.

3.4 OPCIONES TERMINALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Al hacer referencia de manera continua a las opciones terminales al vencimiento del contrato de arrendamiento financiero, es porque en nuestra legislación dicha opciones se encuentran en el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

En virtud de los preceptos legales invocados (Artículos 25 y 27) los mismos establecen que deben adoptar algunas de la opciones terminales las cuales son tres de manera enunciativa, mas no limitativa, no está por demás decir que pueden ser una o todas a la vez, la partes que convienen el arriendo de bienes

deben condicionar si se limitan a una o dejan abierta la posibilidad a todas las opciones terminales.

Las opciones terminales por justicia deberían ser razonadas en beneficio del arrendatario en virtud de las siguientes consideraciones entre otras:

Que el contrato se pactó para que la contraprestación que el arrendatario hace cubra el costo de los bienes y los intereses que genera el financiamiento y los accesorios, por lo que conociendo los provechos y gravámenes desde el nacimiento del contrato por los participantes, es justo que el bien pase a propiedad del arrendatario.

La deducción de la inversión al término del plazo debe estar redimida por el arrendatario, por lo que se infiere que si el bien contable y fiscalmente está depreciado o deducido, carece virtualmente de valor. Por lo tanto en la enajenación ambos arrendador y arrendatario obtienen una ganancia.

El avance tecnológico, toda vez que la continua mejora en la tecnología pudiera dejar obsoleto los bienes arrendados.

La vida útil del bien toda vez que, independientemente de la depreciación del mismo los bienes tienen un vida útil que será necesario contemplar al término del plazo del contrato.

Continuando con las opciones terminales, la fracción primera del artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, se refiere a la compra de los bienes por parte del arrendatario a un precio inferior al de su adquisición, que quedará fijado en el contrato, de no fijarse, la misma ley establece que el valor será el de mercado al momento de adquisición, por lo tanto el valor inferior al que se refiera la norma, será con relación al de mercado.

Fracción segunda del artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito se refiere a prorrogar el plazo para continuar con el contrato de arrendamiento pagando una renta inferior a la originalmente pactada en el primer contrato de arrendamiento.

Y la fracción tercera del artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, se refiere a la venta del bien y que el arrendador y el arrendatario participen de las utilidades.

Cabe citar que el multicitado precepto establece que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público esta facultada para autorizar otras opciones terminales del contrato de arrendamiento financiero mediante reglas de carácter general, de ahí que las opciones sean tres de manera enunciativa pero no limitativa.

3.5 OBJETIVOS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Los objetivos generales y particulares del arrendamiento financiero los analizaremos desde el punto de vista del servicio que nos prestan a la sociedad en su conjunto y a las personas físicas o morales con actividades empresariales.

En su objeto de financiar bienes de capital el arrendamiento financiero logra objetivos generales que tienen beneficios directos en la sociedad, toda vez que si se financian bienes de capital, se está motivando el aumento de producción de bienes y servicios, en consecuencia, se obtiene mayor generación de empleo y se amplía el consumo, así mismo se origina la incorporación de la empresa nacional a la competitividad internacional, lo que causa el desarrollo tecnológico, adicionalmente se desarrollan los mercados secundarios y se fortalece el sistema financiero mexicano.

La arrendadora financiera obtiene un patrimonio a través de la obtención de utilidades por el servicio del financiamiento directo, de los márgenes de utilidad entre la colocación de obligaciones, títulos de crédito en serie o en masa entre el gran público inversionista, la utilidad en la venta de bienes en los mercados secundarios y la obtención de comisiones como agente colocador de seguros, fianzas y créditos.

La arrendataria obtiene financiamiento de bienes de capital para modernizar y optimizar su planta productiva de bienes y servicios, incrementa su patrimonio con los bienes y las utilidades que estos generan, apoya el capital de trabajo de la empresa y obtiene beneficios con las opciones terminales del contrato.

3.6 MONTO ORIGINAL DE LA INVERSIÓN.

Como ya lo hemos citado el contrato de arrendamiento financiero es uno solo, la clasificación que se pretende está en función del alcance del financiamiento que se intenta lograr de los bienes a arrendar. Para tal efecto se hace necesario realizar un análisis del Monto Original de la Inversión (MOI).

Iniciaremos con el análisis del Monto Original de la Inversión (MOI) desde la perspectiva del efecto fiscal, invocando para tal efecto los preceptos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que en el Título segundo, Capítulo Segundo, Sección Segunda trata sobre la deducción de inversiones, en el artículo 37 párrafo segundo define el concepto de la siguiente forma:

El monto original de la inversión comprende, además del precio del bien, los impuestos efectivamente pagados, con motivo de la adquisición o importación del mismo a excepción del impuesto al valor agregado, así como las erogaciones por concepto de derechos, cuotas compensatorias, fletes, transportes, acarreos, seguros contra riesgos en la transportación, manejo, comisiones sobre compras y honorarios a agentes aduanales. Tratándose de las inversiones en automóviles el monto original de la inversión también incluye el monto de las inversiones en equipo de blindaje.

Con la definición del concepto por el precepto implorado con antelación sería suficiente si el arrendamiento financiero tratara solo bienes muebles, no obstante se queda corto cuando alterna los bienes inmuebles. Ahora, qué pasa con los bienes inmuebles que aún no se encuentran en el mercado o dicho de otra manera sin construir o en construcción, ¿Es posible otorgar el uso o goce de un bien inmueble en estas circunstancias?. La respuesta es que no les está prohibido a las arrendadoras financieras y lo que no está prohibido, está permitido, quedaría a la creatividad de los participantes en el arrendamiento financiero de estos casos para la celebración del contrato, luego entonces el concepto tendría menos alcance en su definición.

La Ley del Impuesto al Activo refiere un precepto específico para los que otorgan el uso o goce de los bienes inmueble (arrendadores) en su artículo 2-Bis.

Las personas que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles, que se utilicen por otro contribuyente del impuesto, para determinar el monto original de los mismos, estarán en lo siguiente:

Determinarán por separado el monto original de la inversión del terreno y de las construcciones, considerando el valor declarado en la escritura notarial en la que conste la adquisición. Cuando en dicha escritura no se hubiera hecho la separación de dicho monto para el terreno y las construcciones, los contribuyentes considerarán las proporciones que para el terreno y la construcciones, se hayan dado en el avalúo practicado a la fecha de la adquisición del bien de que se trate, o considerarán las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición.

En caso de que no puedan determinarse las proporciones señaladas en el párrafo anterior, se considerará que el monto original de la inversión del bien que se trate, el 80% corresponde a las construcciones y el 20% al terreno.

Cuando no se pueda determinar el monto original de la inversión de un inmueble, se considerará como dicho monto, el que resulte conforme a lo siguiente:

En el caso de las construcciones, mejoras o ampliaciones del inmueble, se considerará como monto el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra. En caso de que no se consigne el valor correspondiente en el aviso de terminación de la obra o que no exista la obligación de dar aviso, se considerará como monto original de la inversión de las construcciones, mejoras o ampliaciones del inmueble, el 80 % del valor de avalúo que al efecto se practique por persona autorizada, por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, referido a la fecha en las que las mismas se hayan terminado.

Tratándose de bienes adquiridos en rifa o sorteo antes del 1º. de Enero de 1981, se considerará como monto el que haya servido para efectos del impuesto federal sobre loterías, rifas, sorteos y juegos permitidos. Tratándose de bienes

adquiridos en rifa o sorteo a partir de la fecha antes citada, el que haya servido para efectos del Impuesto Sobre la Renta. Si para determinar la base de los mencionados impuestos se practicó avalúo, éste se considerará el monto original de la inversión referido a la fecha de adquisición.

Tratándose de bienes adquiridos por herencia, legado o donación, incluyendo las donaciones efectuadas por la Federación, Estados, Distrito Federal, Municipios u organismos descentralizados, se considerará el monto original de la inversión que dicho bien haya tenido para el autor de la sucesión o para el donante, respectivamente. Si no pudiera determinarse dicho monto, se considerará como tal el 80% del valor de avalúo practicado al bien de que se trate referido al momento de la adjudicación.

Tratándose de bienes adquiridos por prescripción, se determinará su monto original de la inversión conforme al avalúo que haya servido de base para el pago de los impuestos con motivo de la adquisición. Si en la fecha en que se adquirió no procedió la realización del avalúo, se efectuará uno referido al momento en que la prescripción se hubiera consumado, independientemente de la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya promovido esta.

Cuando para determinar el monto original de la inversión de un bien base de este impuesto, se deba realizar un avalúo en los términos de esta fracción, el contribuyente podrá acreditar el costo del avalúo contra los pagos provisionales del impuesto y el correspondiente del ejercicio en que se efectuó dicho avalúo.

En relación a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, el artículo 12 que trata sobre la base del impuesto en las enajenaciones, establece su propia definición para este acto o actividad, que a la letra dice:

Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considera como valor el precio o las contraprestaciones pactadas, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

Ahora bien, como se cita en la definición que hace el artículo 37 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, para efectos fiscales el Impuesto al Valor Agregado no forma parte del monto original de la inversión, no obstante es usual que también se financie el Impuesto al Valor Agregado en el arrendamiento financiero para resultados prácticos.

3.7 CLASIFICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Es importante confirmar que el contrato de arrendamiento es uno solo, el caso del arrendamiento financiero se contratan algunas de las opciones terminales del contrato, es decir, son dos contratos en uno, el primero que tiene como objeto

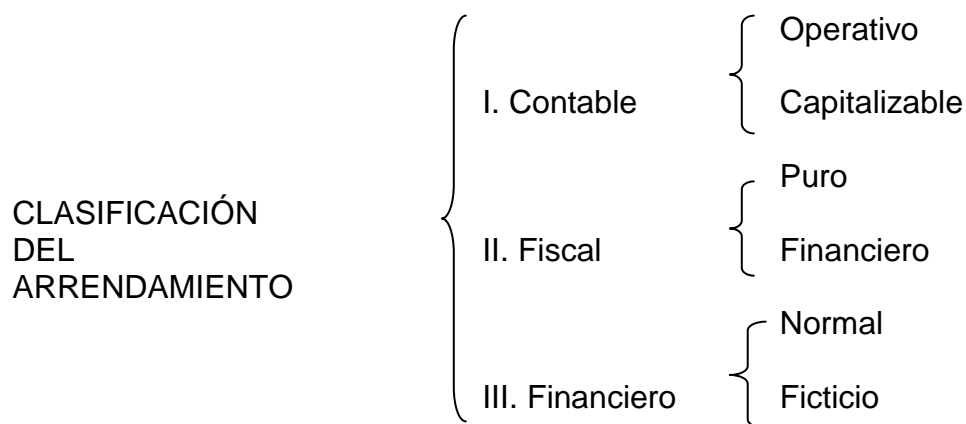
el arriendo y en otro la compra-venta si es el caso la adopción de esta opción terminal.

No obstante para efectos teóricos cabe citar que en las fuentes consultadas, existen dos clasificaciones una de las cuales hace la categorización en función del enfoque, siendo estos: Contable, Fiscal y Financiero, y la otra en función del importe que se pretende arrendar del monto original de la inversión.

Antes de entrar en la clasificaciones consultadas, cabe señalar que el arrendamiento es el que define en su Artículo 2398 Código Civil Federal: “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”. Dicho de otra forma es el que mas comúnmente conocemos en nuestra sociedad, por ser el más utilizado en el arriendo de casa-habitación, locales comerciales, renta de autos, de equipos de cómputo etc., los autores hacen referencia al arrendamiento puro, natural u operativo toda vez que las arrendadoras financieras en el mundo realizan también financiamiento a través de este esquema.

Luego entonces sobre las clasificaciones que se listan se contempla el arrendamiento cuyo enfoque tanto contable, fiscal y financiero así como la intención del importe a financiar sobre el monto original de la inversión le es también aplicable en lo general con las obvias diferencias en lo particular de cada contrato bien sea el arrendamiento o el arrendamiento financiero.

Siu Villanueva, Huerta Ríos, y Marques Venegas, 1999:30-34 hacen la siguiente clasificación del arrendamiento:



CONTABLEMENTE EL ARRENDAMIENTO SE CLASIFICA:

a) Arrendamiento operativo: Es aquel en donde los riesgos y los beneficios que conlleva la propiedad del activo material del arrendamiento recaen en el arrendador.

b) Arrendamiento capitalizable: Es aquel en donde los riesgos y beneficios que conlleva la propiedad material del arrendamiento, son transferidos al arrendatario; por lo general en este caso, los convenios no son revocables y aseguran al arrendador la recuperación de la inversión y una utilidad.

DENTRO DEL CONTEXTO FISCAL EL ARRENDAMIENTO SE CLASIFICA COMO PURO Y FINANCIERO.

a) El arrendamiento puro: Para efectos de definirlo, el autor se remite a las reglas básicas para la operación de las arrendadoras financieras dadas a conocer el 29 de agosto de 1990 que en la DÉCIMA TERCERA regla básica publicada dice: “Las arrendadoras financieras podrán practicar como operación conexas el arrendamiento puro dentro de los siguientes lineamientos.

Se define el arrendamiento puro como el acuerdo entre dos partes, arrendador y arrendatario, mediante el cual el arrendador otorga el uso o goce temporal de un bien por el plazo determinado por el arrendatario, el cual se obliga a pagar periódicamente por el uso o goce un precio determinado o determinable convenido denominado renta, sin que en ningún caso se convengan las operaciones terminales que señala el artículo 27 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.”

b) El arrendamiento financiero: Por su parte el arrendamiento financiero es aquel que cumple con lo inscrito en el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación. Mismo que se transcribe en el apartado del concepto de arrendamiento financiero.

FINANCIERAMENTE EL ARRENDAMIENTO SE CLASIFICA COMO:

Normal: Es aquel donde el arrendatario cubre por medio del pago de las rentas hechas al arrendador, el costo del bien objeto del contrato y el costo de financiamiento de la adquisición (costo de capital, costos de operación y margen de utilidad). Los accesorios tales como: gastos de seguro, instalación, mantenimiento, registros notariales, etc., son a cargo del arrendatario. Cabe señalar que dentro de las negociaciones contractuales existe la posibilidad de que los gastos citados puedan ser incorporados y financiados en el plan de arrendamiento.

Ficticio: Es aquel financiamiento de bienes que son ya propiedad de la empresa, a esta modalidad se le denomina también como “sales and lease back”.

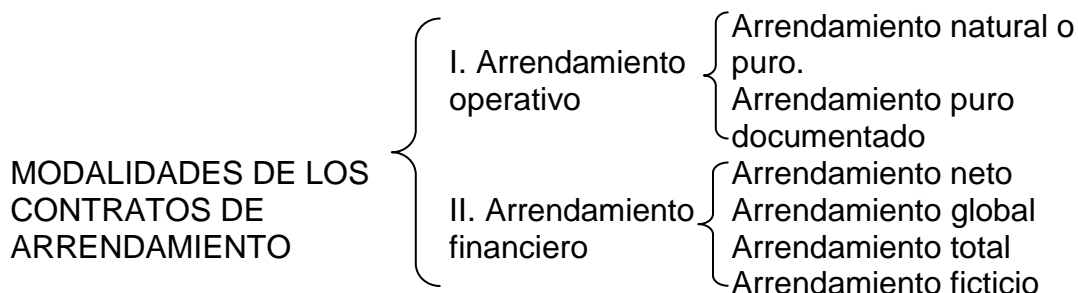
La operación se lleva a cabo en tres pasos:

La empresa dueña del bien ante un requerimiento de recursos frescos, decide “vender” un activo fijo de adquisición reciente a una empresa arrendadora.

La arrendadora “compra” el bien y lo pone al servicio de la empresa que lo cedió mediante un contrato de arrendamiento financiero.

Al final del plazo pactado para el término del contrato, la arrendataria mediante el pago de la opción de compra, vuelve a ser propietaria del bien.

(Haime Levy, 2003:48-51), hace su clasificación del contrato de arrendamiento:



ARRENDAMIENTO OPERATIVO:

Arrendamiento natural o puro: Este es el contrato original del arrendamiento. En este contrato el arrendador y el arrendatario formalizan un contrato de tipo civil en donde se determina: duración, monto de las rentas, uso del bien arrendado y gastos relativos al bien arrendado.

Arrendamiento puro documentado: Es similar al anterior, con la adición de títulos de crédito a favor del arrendador que ampara el monto total de las rentas durante la vigencia del contrato, ya sea con la periodicidad de los pagos, o un documento por el total de las rentas pactadas.

ARRENDAMIENTO FINANCIERO:

Arrendamiento neto: En este caso el arrendatario cubre todos los gastos generados en la adquisición y utilización del bien arrendado; es decir, sólo se financia el valor del equipo sin ningún costo o gasto adicional, y fijando una opción de compra al final de contrato con un monto relativamente importante.

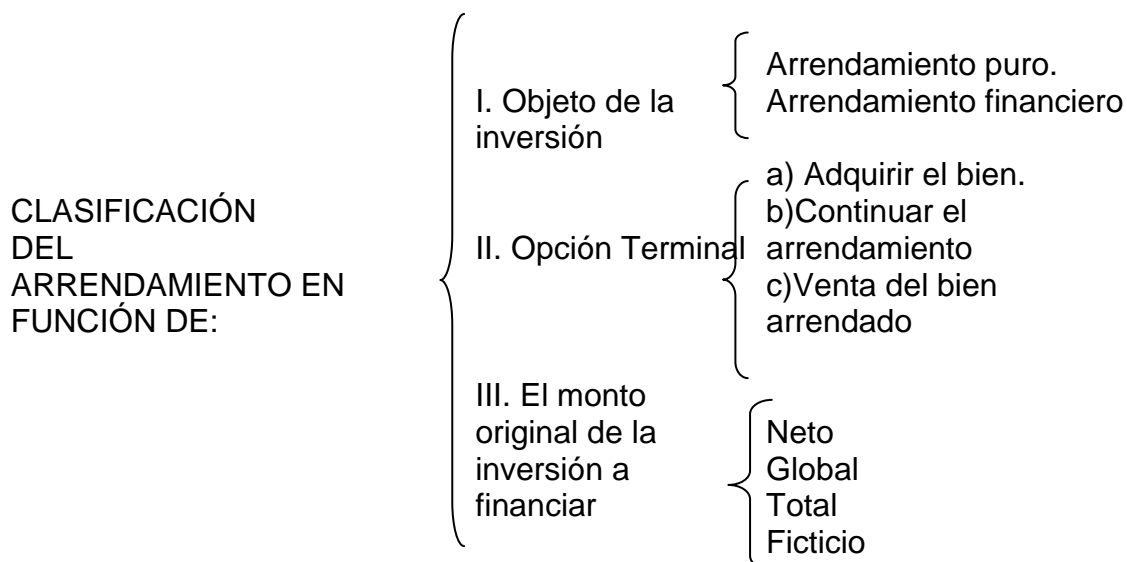
Arrendamiento global: Es la contrapartida del anterior; es decir el arrendador cubre al proveedor del equipo, todos los gastos, los cuales incorpora al costo de adquisición del equipo, para que a través de las rentas periódicas y de algunas de las opciones disponibles al finalizar el plazo forzoso, dicho costo sea repercutido al arrendatario y recuperado por la arrendadora.

Arrendamiento total: Esta modalidad permite al arrendador recuperar el costo total del activo arrendado, adicionado por el interés que le es relativo por el capital invertido en el contrato a través de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso del contrato; en este tipo de contratos, la opción de compra a ejercer al final del contrato es simbólica.

Arrendamiento ficticio: Esta modalidad también es conocida con el nombre de “venta y arrendamiento ficticio” (en inglés: Sale and Lease Back). El arrendamiento ficticio es de gran importancia porque es una operación mixta e inversa al arrendamiento financiero normal: a través del arrendamiento ficticio, una empresa industrial o comercial vende todo o parte de sus activos fijos a una arrendadora profesional, la cual establece un contrato de arrendamiento financiero por los mismos bienes con el propietario original de los mismos.

CLASIFICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO PROPUESTA PARA EL PRESENTE ESTUDIO.

Para efectos del presente estudio, una vez analizadas las anteriores clasificaciones con las cuales nos identificamos como se podrá apreciar en nuestra clasificación, quisiéramos hacer una propuesta para hacer una aportación a las clasificaciones del contrato de arrendamiento que a continuación se explica:



Tratándose del contrato de arrendamiento cuyo objeto es financiar bienes de capital, satisfacer necesidades de capital de trabajo, necesidades eventuales de tesorería y cubrir insuficiencia en el crédito para la adquisición de bienes de consumo duradero, tenemos que visualizar el objeto de la inversión para precisar el tipo de contrato de arrendamiento puro o financiero que se acomode a las necesidades del arrendatario, es decir, tenemos en principio que saber lo que queremos y nos es más favorable y a la conclusión del contrato las opciones terminales advirtiendo la conveniencia de terminar el contrato de arrendamiento sin opciones, o bien, adquirir el bien, continuar con el arrendamiento o venderlo y ser partícipe de las utilidades, una vez definido lo anterior, entonces negociar el monto original de la inversión a financiar, la siguiente es el por qué definir de manera precisa lo anterior y la respuesta es que en este financiamiento nos

obligamos forzosamente a un plazo, situación que implica en una decisión de mediano y largo plazo.

Por lo anterior una vez analizado el arrendamiento y habiendo tomado la decisión de la inversión en un bien, es preciso analizar con profundidad el proyecto y es muy recomendable de allegarse de opiniones de profesionales en la materia, estudios de mercado, planos de construcción o ampliación, estudio de factibilidad del proyecto, el estudio técnico o al menos la ficha técnica del bien, en función las modalidades del arrendamiento que se clasifica con anterioridad.

EL REEMPLAZAMIENTO SEGÚN COSS BU

Otras consideraciones de importancia relevante es al considerar la alternativa del arrendamiento, es el estudio del reemplazo del bien a tomar en financiamiento, el papel de un reemplazamiento en una actividad económica tiene implicaciones relevantes en la situación financiera, sobre todo en el flujo de efectivo, toda vez que, si es inadecuado o indebido tiene implicaciones en el capital de trabajo de la empresa y si es retardado origina gastos y costos de operación y mantenimiento excesivos que tendrían la misma consecuencia que la anterior.

(Coss Bu, 2004:113-116), en su estudio de técnicas de análisis en estudios de reemplazo manifiesta que: las causas principales que llevan al reemplazo de un activo se pueden clasificar como: insuficiencia e ineptitud, mantenimiento excesivo, eficiencia decreciente y antigüedad, cualquiera de la causas anteriores pueden indicar la necesidad de un estudio de reemplazo, sin embargo, son dos o mas causas que indican la urgencia del estudio.

Reemplazo por insuficiencia: Activo cuya capacidad sea inadecuada para prestar los servicios que se esperan de él, es un candidato lógico para la substitución.

Reemplazo por mantenimiento excesivo: En pocas ocasiones se dañan al mismo tiempo todas las partes de una máquina, sin embargo, puede llegar un momento en que los desembolsos por las reparaciones de la máquina se hacen tan excesivos, que vale la pena hacer un análisis cuidadoso para determinar si el servicio requerido podría ser suministrado más económicamente con otras alternativas.

Reemplazo por eficiencia decreciente: Generalmente, un equipo trabaja con el máximo rendimiento en los primeros años de vida y este disminuye con el uso y la edad, cuando estos costos que origina la ineficiencia de operación de una máquina son excesivos, conviene investigar si existen otras máquinas en el mercado con las cuales se pueda obtener el mismo servicio con menor costo.

Reemplazo por antigüedad y obsolescencia: Surge como resultado del mejoramiento continuo de los activos, es decir, en el mercado siempre existirán

activos con características tecnológicas más ventajosas que los activos actualmente utilizados.

Reemplazo por combinación de factores: En la mayoría de los casos es una combinación de factores la causa que conduce al reemplazo. A medida que aumenta la edad del equipo es de esperar que disminuya la eficiencia y rendimiento mientras aumenta el mantenimiento requerido. Además entre más antiguo sea el equipo, más moderno y ventajoso serán los equipos disponibles en el mercado.

Factores a considerar en un estudio de reemplazo: a) Horizonte de planeación. Que es el lapso de tiempo futuro que considera el análisis, b) La tecnología. Sobre todo porque existen bienes cuya tecnología esta en continuo avance, c) comportamiento de los ingresos y gastos. Mismos que se considera siempre en línea recta ascendente o descendente, es de suma importancia observar los cambios bruscos en su comportamiento o la afectación que tiene sobre ellos la inflación, d) Disponibilidad de capital. Analizar el reemplazo en función de la afectación que tiene emprender un proyecto de inversión y e) Inflación. La experiencia en el país no ha mostrado que en tiempos de inflación los proyectos tienen graves afectaciones por el costo del dinero y la baja del consumo.

CAPÍTULO IV EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

4.1 ASPECTOS GENERALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

El arrendamiento financiero es una opción más de las que existen en el mercado financiero, otras opciones son:

Aumento de capital por parte de los socios, accionistas o propietarios

Crédito de los proveedores.

Préstamos con instituciones de crédito.

Emisión de obligaciones

Emisión de acciones entre el gran público inversionista

Debemos observar las ventajas y deficiencias del arrendamiento con respecto de las diferentes opciones de financiamiento por lo que primero veremos la opción objeto del presente estudio.

4.2 COSTOS, VENTAJAS Y DEFICIENCIAS DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

El arrendamiento financiero tiene los siguientes costos: la tasa de interés, las comisiones, los gastos notariales y de registro, los avalúos en su caso, los seguros o fianzas, los estudios técnicos y financieros:

Las ventajas de esta opción son:

Se mantienen beneficios fiscales para una planeación más efectiva en la administración de los activos fijos, por ejemplo: la Ley del Impuesto Sobre la Renta no limita la deducción inmediata, los bienes arrendados son considerados parte del activo por lo que reduce la base del Impuesto al Activo.

Los costos y gastos están bien definidos por lo que disminuyen la base del Impuesto sobre la Renta.

El arrendamiento ficticio permite el financiamiento para el apoyo al capital de trabajo permanente, necesidades eventuales de tesorería y el saneamiento del flujo de efectivo de la empresa.

Se establece una opción de compra al vencimiento del contrato por un valor residual mucho menor que el valor de mercado.

Se tiene la opción de renovar el contrato de arrendamiento financiero con rentas inferiores que las del contrato original.

Se tiene también la opción de enajenar el bien objeto del contrato y participar de las utilidades con el arrendador.

Deficiencias de la opción:

El plazo del contrato es forzoso e irrevocable para ambas partes.

Se requiere de un estudio de proyecto financiero en el que se observe la capacidad de pago. Como flujos de efectivos y estados financieros pro forma, así como un resumen ejecutivo que justifique el proyecto.

Requieren de tener una buena información del buró de crédito.

Se requiere de una sana estructura financiera para la obtención del crédito bancario.

4.3 COSTOS, VENTAJAS Y DEFICIENCIAS DEL AUMENTO DE CAPITAL.

El aumento de capital por parte de los socios, accionistas o propietarios tienen dos costos: El costo de oportunidad del efectivo y la prima mínima de riesgo (dividendos) que está en función de las expectativas de los socios, accionistas o propietarios.

Las ventajas de esta opción son:

Se fortalece la estructura financiera de la empresa, toda vez que no incrementa el endeudamiento.

No existe compromiso de pago por parte del capital e intereses de manera periódica, salvo por el pago de los dividendos que pueden o no decretarse, dependiendo del flujo de efectivo de la empresa.

No restringe la capacidad de crédito de la empresa y al fortalecer su estructura financiera hace a la empresa más viable de ser financiada.

Las deficiencias de este financiamiento son:

Los costos no tienen efectos fiscales favorables para la empresa, toda vez que no disminuye la base del Impuesto Sobre la Renta.

Se tiene que generar cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) para que los dividendos no causen el impuesto sobre la renta, tienen un tratamiento fiscal específico.

Las reducciones de capital en las personas morales al decretar dividendos puede darse el caso que la utilidad distribuida no provenga de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) por lo tanto es gravable para efectos del Impuesto Sobre la Renta, se debe tener cuidado de contemplar un tratamiento fiscal específico.

Se puede disminuir el rendimiento sobre el capital aportado si los resultados de la operación no son favorables a la empresa.

4.4 COSTOS, VENTAJAS Y DEFICIENCIAS DEL CRÉDITO DE PROVEEDORES.

El costo de este financiamiento esta en las rebajas que se dejan de obtener por pago en efectivo mismas que dependiendo de la oferta y demanda, este costo podría ser alto, así mismo los proveedores cargan una tasa de interés.

Ventajas de este financiamiento:

El costo por concepto de intereses cargados es perfectamente identificable y se cargan directamente a resultados.

La tasa de interés puede pactarse menor que otras fuentes de financiamiento.

El bien adquirido tiene una deducción de inversión que disminuye la base del Impuesto Sobre la Renta.

Deficiencias de este financiamiento:

No se obtienen las rebajas por compra de contado y es un costo no identificable que no es posible cargar a resultados.

Reduce su capacidad de crédito en virtud de que incrementa su nivel de endeudamiento.

4.5 COSTOS, VENTAJAS Y DEFICIENCIAS DE LOS PRÉSTAMOS DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO

El costo de este financiamiento se da a través de la tasa de interés, de comisiones de apertura de crédito, los seguros y fianzas, el costo del contrato de

crédito, los avalúos, inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de comercio, costos de estudios técnicos y financieros.

Ventajas de este financiamiento:

Con la disposición de efectivo, se pueden obtener importantes rebajas en la negociación del precio.

Los costos por concepto de intereses, comisiones seguros y fianzas, costo del contrato y avalúos e inscripción, estudios técnicos y financieros son identificables y se cargan directamente a resultados.

El bien adquirido tiene una deducción de inversión que disminuye la base del Impuesto Sobre la Renta.

Se pueden conseguir fuentes de fondeo que disminuyen el costo por concepto de tasas de interés, que tradicionalmente son las de menor costo en el mercado.

Deficiencias del financiamiento:

La institución de crédito tradicionalmente solicita una participación del acreditado que en ocasiones llega hasta del 40% del proyecto.

Restringe las líneas de crédito con las instituciones financieras.

En la mayoría de las veces solicitan una garantía adicional al crédito.

Requieren de tener una buena información del buró de crédito.

Se requiere de un estudio de proyecto financiero en el que se observe la capacidad de pago como flujos de efectivo y estados financieros pro forma, así como un resumen ejecutivo que justifique el proyecto.

Te solicitan en reciprocidad mantener flujos de efectivo en bancos, algunos estipulan mínimos.

Se requiere de tener un historial bancario a través de cuentas de cheque inversiones y de créditos, etc.

Se requiere de una sana estructura financiera para la obtención del crédito bancario.

“DESIERTO CREDITICIO”: Las PYMES (Pequeñas y medianas empresas), sedientas de crédito ante el préstamo bancario escaso, caro e inaccesible que les impide crecer, crear empleos y ser competitivos frente a los

retos de la globalización. (Genaro Mejía, Ejecutivos en finanzas, el poder de los negocios, pág. 32, Abril-2005)

4.6 COSTOS, VENTAJAS Y DEFICIENCIAS DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES.

Es una de las opciones de financiamiento que representan un importante costo, en éste se debe considerar además de la tasa de interés, los costo por comisiones en la Comisión Nacional de Valores, Registro Nacional de Valores, Bolsa Mexicana de Valores e Instituto para el Depósito de Valores, las cuotas anuales de inscripción, la comisión por intermediación, la publicaciones, los estudios técnicos, legales, avalúos notariales, registro público de la propiedad, entre otros.

Ventajas de esta opción:

Acceso a tasas de interés que se fijan en base a las líderes en el mercado como Certificados de la Tesorería (CETES), Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), Lodón Interbank Ofering Rate (LIBOR), PRIME RATE, etc., cuyas tasa son las mínimas en el mercado, recordando que en grandes capitales, hasta un cuarto de punto hace grandes diferencias.

Se obtiene imagen corporativa al colocar títulos de crédito entre el gran público inversionista.

Con la disposición de efectivo se pueden obtener importantes rebajas en las negociaciones de precio.

Se asegura un financiamiento a mediano y largo plazo.

Deficiencias del financiamiento:

La inversión en el estudio técnico y legal es importante, además de reunir todos los requisitos para la emisión de obligaciones en la Bolsa Mexicana de Valores.

Se requiere de garantía que puede ser quirografaria, es decir con la sola solvencia económica y moral de la sociedad, hipotecaria con garantía de bien inmueble, convertibles, es decir, que pueden transformarse en acciones, fiduciarias, con un fideicomiso de garantía y prenda, con garantía de bienes muebles.

4.7 EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO EN COMPARACIÓN CON OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

El arrendamiento financiero tiene los siguientes objetivos:

- a) Aumentar la capacidad de producción,
- b) el reemplazo de activos fijos,
- c) el apoyo a capital de trabajo y saneamiento del flujo de efectivo.

Por lo tanto en función de tales objetivos debemos compararlos contra otras fuentes de financiamiento:

Contra el aumento de capital

Con este financiamiento se logran los tres objetivos principales del arrendamiento financiero, no obstante los costos del financiamiento no están identificados, pues el costo de oportunidad del dinero aportado por los socios o accionistas y el dividendo mínimo esperado no incide directamente en la reducción de la base del Impuesto Sobre la Renta y el retiro de la aportación y los dividendos podrían representar un costo fiscal en el caso de no tener saldo la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) por el retiro de dividendos o puede obtenerse una utilidad distribuida gravable en el reembolso del capital por el retiro de capital.

Crédito de proveedores

Es posible cumplir con dos de los tres objetivos principales del arrendamiento financieros como es el reemplazo de activos fijos y el aumento de la capacidad de producción, pero se encuentra limitado para el apoyo a capital de trabajo, otra limitación es que está sujeto a la oferta del proveedor.

Préstamos de instituciones de crédito

Las instituciones de crédito han perdido su vocación de financiamiento y sí bien es cierto que últimamente han estado otorgando crédito a las empresas, los requisitos son más estrictos para efectos de otorgar empréstitos, han perdido en mucho su especialización en el proceso crediticio, situación que no pasa con las empresas de arrendamiento financiero cuya especialización en el ramo es muy evidente, así mismo el préstamo bancario requiere de un aforo en el proyecto, es decir, que el acreditado participe con un porcentaje en la inversión que como mínimo solicitan el 20 % y en la mayoría de los casos te requieren de garantías reales adicionales a la garantía natural del crédito, así mismo la adquisición de bienes propios con financiamiento bancario es prácticamente nulo, por lo que para efectos de apoyar el capital de trabajo por este medio es posible sólo si se solicita un préstamo específico para ello.

Emisión de obligaciones.

Se trata de un financiamiento mucho más complejo que el financiamiento anterior es factible en proyectos de gran envergadura cuyos costos del financiamiento se justifiquen plenamente por el volumen del financiamiento.

CAPÍTULO V

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO, NORMAS Y PRINCIPIOS CONTABLES BÁSICOS.

En el punto 3.6 Monto Original de la Inversión (MOI) hacemos referencia a los preceptos de ley en materia de Impuesto Sobre la Renta en su artículo 37 y como podrá observarse el concepto implorado queda corto pues lo trata como si únicamente se arrendaran bienes muebles y no hace referencia a los inmuebles, ahora bien en el artículo 2-bis de la Ley del Impuesto al Activo hace cita de los bienes inmuebles tomados en arrendamiento que ya están contruidos y no de los que no lo están, además se notan claras diferencias en los valores que define dicho precepto legal con los que establecen los principios de contabilidad generalmente aceptados y que a continuación se comentan.

5.1 BOLETÍN C-6 INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

Principio de valor histórico original

Este boletín establece las reglas particulares de aplicación de los principios de contabilidad relativos a los inmuebles, (también conocidos como activo fijo) de las empresas comerciales e industriales y no incluye el de las industrias extractivas, empresas de servicios públicos, agrícolas, ganaderas y pesqueras ni el de las instituciones de crédito, de seguros y organizaciones auxiliares.

Se divide en dos capítulos que son: reglas de valuación y reglas de presentación en los estados financieros, los cuales comprenden las reglas generales y específicas referentes a estos bienes, así como los criterios de su capitalización, el tratamiento contable de los activos fijos arrendados, de los activos ociosos y abandonados, el tratamiento del retiro de bienes que integran el activo fijo y, además, las reglas generales referentes a la depreciación.

De acuerdo con los principios de contabilidad, las inversiones en inmuebles, maquinaria y equipo deberán valuarse al costo de adquisición, al de construcción o, en su caso, a su valor equivalente.

En el caso de cambios considerables del poder adquisitivo de la moneda, que afecte significativamente el valor del costo de los activos, se entenderá a lo que establezca esta comisión de boletines particulares.

El costo de adquisición incluye el precio neto pagado por los bienes sobre la base de efectivo o su equivalente más todos los gastos necesarios para tener el activo en lugar y condiciones que permitan su funcionamiento, tales como los derechos y gastos de importación, fletes, seguros, gastos de instalación, etcétera.

El costo de construcción incluye los costos directos e indirectos incurridos en la misma, tales como materiales, mano de obra, costos de planeación e

ingeniería, gastos de supervisión y administración, impuestos y gastos originados por préstamos obtenidos específicamente para este fin, que se devenguen durante el período efectivo de construcción. Dicho período termina cuando el bien está en condiciones de entrar en servicio, independientemente de la fecha a que sea traspasado a las cuentas de activo fijo en operación.

El procedimiento práctico para la determinación del costo de construcción es el mismo que corresponde a la determinación del costo de mercancías manufacturadas para la venta. El costo directo de los materiales y del trabajo debe ser identificado específicamente y aplicado a la construcción en proceso. Los costos indirectos o gastos generales pueden ser aplicados al costo de construcción sobre bases adecuadas.

Los intereses devengados durante el período de construcción e instalación del activo, pueden capitalizarse cargándose al costo del mismo y llevarse a cuenta de resultados.

La capitalización de los intereses es permitida en virtud de que el activo no produce ningún beneficio durante el período de construcción e instalación, para cubrir los mismos. En otras palabras, este razonamiento está basado en el principio de obtener una relación más justa entre los costos y los ingresos.

El interés devengado a partir de que el activo está en condiciones de entrar en servicio deben cargarse a los gastos y de ninguna manera es justificable su capitalización.

Al comprar o recibir a cambio un lote de activo fijo, sin especificar el precio que corresponda a cada uno de los bienes que incluye, el costo total del lote debe distribuirse entre los diversos bienes con base en el valor relativo de cada uno, determinado por avalúo hecho por peritos.

Si los bienes son adquiridos por canje o cambio de otros activos, una medida equitativa del costo de la propiedad adquirida es la cantidad de dinero que habría sido obtenido si los activos entregados en cambio hubieran sido previamente realizados en efectivo; en caso de que tales activos no tuvieran un valor de mercado definido, podría utilizarse como unidad de costo el valor de mercado de las propiedades recibidas a cambio.

Cuando las propiedades han sido adquiridas sin costo alguno, o a un costo que es inadecuado para expresar su significado económico, deberá asignarse a esas propiedades un valor determinado por avalúo y, con el objeto de precisar razonablemente los resultados subsecuentes, registrarse en la contabilidad de la entidad cargándose a la cuenta correspondiente de activo fijo y acreditándose a superávit donado.

Los anteriores párrafos del boletín C-6 tienden a rescatar el valor de los bienes contratados en arrendamiento financiero que no deja claro los preceptos

legales en materia tributaria que se invocaron al principio de este capítulo, situación que reviste importancia toda vez que implica una planeación que involucre todos estos costos mismos que serían objeto del valor del contrato de arrendamiento. Para mayor precisión a continuación se abunda sobre las reglas de valuación de los activos fijos.

Reglas de valuación aplicable a terrenos:

De conformidad con principios de contabilidad, los terrenos deben valuarse al costo erogado con el objeto de adquirir su posición, consecuentemente incluye el precio de adquisición del terreno, honorarios y gastos notariales, indemnizaciones o privilegios pagados sobre la propiedad a terceros, comisiones a agentes, impuestos de traslación de dominio, honorarios de abogados y gastos de localización; además son incluidos los siguientes costos: demoliciones, limpia y desmonte, drenaje, calles, cooperaciones y costos sobre obras de urbanización, reconstrucción en otra parte de propiedades de terceras personas que se encontraban localizadas en el terreno.

Reglas de valuación aplicables a edificios:

El costo total de un edificio es el costo de adquisición o de construcción que incluye el de las instalaciones y equipo de carácter permanente. También se consideran dentro del costo conceptos como: permiso de construcción, honorarios de arquitectos e ingenieros, costo de planeación e ingeniería, gastos legales, gastos de supervisión y de administración incurridos para llevar a cabo la construcción. El período de construcción termina cuando el bien está en condiciones de servicio, independientemente de la fecha en que sea traspasado a la cuenta representativa de edificios en operación.

Reglas de valuación aplicables a maquinaria y equipo:

Es importante incluir todos los costos de adquisición o de manufactura conjuntamente con los costos de transporte y de instalación. Cuando la mano de obra y los gastos de prueba se identifiquen intrínsecamente con la maquinaria y equipo; pueden registrarse como costo de dichos activos.

En el caso de locales arrendados, en los cuales se hacen adaptaciones, no es aconsejable depreciar estas adaptaciones durante el período de vida útil que se le estima al edificio. Una práctica más sana y conservadora consiste en cargar el costo de las adaptaciones en una cuenta especial y amortizarlas durante el período de arrendamiento. Aunque el contrato pueda ser renovado o un nuevo arrendatario beneficiarse de las adaptaciones, no es conveniente depender de estas posibilidades para conservar el activo fijo por un largo tiempo este tipo de adaptaciones sujetas a cambios.

Algunos activos pueden sufrir modificaciones tan completas que más que adaptaciones, o reparaciones, estos cambios representan verdadera

reconstrucciones. Esta situación puede encontrarse principalmente en el caso de edificios y en cierto tipo de máquinas. Es indudable que las reconstrucciones aumentan el valor del activo y por lo tanto son partidas capitalizables.

Retiro de activos fijos:

El tratamiento contable aceptado para el retiro de activos es el siguiente: al momento de que un activo es retirado de servicio debe abonarse su costo a la cuenta relativa y cancelarse la depreciación acumulada; el valor neto en libros más el costo de remisión y disposición menos el valor de realización o de desecho, arrojará una utilidad o una pérdida que debe ser reflejada en los resultados del ejercicio.

Reglas aplicables a la depreciación:

La depreciación es un procedimiento de contabilidad que tiene como fin distribuir de una manera sistemática y razonable el costo de los activos fijos tangibles, menos su valor de desecho, si lo tiene entre la vida útil estimada de la unidad. Por lo tanto, la depreciación contable es un proceso de distribución y no de valuación.

Esta distribución puede hacerse conforme a dos criterios generales uno basado en tiempo y otro, en unidades producidas.

Dentro de cada uno de los criterios generales, existen varios métodos alternativos y debe adoptarse el que se considere más adecuado, según las políticas de la empresa y características del bien.

Conviene recordar que las tasas de depreciación, establecidas por La Ley del Impuesto Sobre la Renta, no son siempre las más adecuadas para distribuir el total a depreciar entre la vida de los activos fijos y que a pesar de aplicar la depreciación acelerada como incentivo fiscal, contablemente debe calcularse y reconocerse la depreciación de acuerdo con la vida estimada de dichos activos.

La depreciación debe calcularse sobre bases y métodos consistentes a partir de la fecha en que empiecen a utilizarse los activos fijos, y cargarse a costos y gastos según sea el caso.

En el caso de equipos ociosos en período operativo o en los casos en que una empresa exceda considerablemente su período preoperativo y de instalación, a lo que es razonable en empresas similares, la depreciación debe registrarse con cargo a una cuenta de pérdida.

Reglas de presentación:

La presentación de los activos fijos en el balance general se localiza después del activo circulante, deduciendo del total de activos fijos el importe total

de la depreciación acumulada. La integración del activo fijo en inmuebles, maquinaria y equipo puede presentarse en el balance general o en nota por separado.

De vital importancia es para el arrendatario las reglas de valuación y presentación de los activos fijos objeto de un arrendamiento financiero así como las reglas de valuación y presentación de los pasivos que establece el Boletín C-9

5.2 BOLETÍN C-9 PASIVOS, PROVISIONES, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y COMPROMISOS.

El objetivo de este boletín es establecer reglas particulares de valuación, presentación y revelación de los pasivos así como de las provisiones.

Determinar reglas particulares para la valuación así como revelación de los activos y pasivos contingentes y,

Proporcionar reglas de revelación de compromisos contraídos por la entidad como parte de sus operaciones cotidianas.

Pasivo Financiero:

Un pasivo financiero es cualquier compromiso que sea una obligación contractual para entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o bien, intercambiar instrumentos financieros con otra entidad cuando existe un alto grado de probabilidad de que se tenga que dar cumplimiento a la obligación.

Instrumento financiero de deuda:

Son contratos celebrados para satisfacer las necesidades de financiamiento temporal en la entidad emisora, los cuales se pueden dividir en:

Instrumentos de deuda que pueden ser colocados a descuento sin cláusulas de interés. La diferencia entre el costo neto de adquisición y el monto al vencimiento del mismo representa un interés.

Instrumentos de deuda con cláusula de interés, los cuales pueden colocarse con un premio o descuento. Dichos premio o descuentos forman parte de los intereses.

Reglas de valuación:

Todo pasivo de la entidad necesita ser valuado y reconocido en el balance general. Para efectos de su reconocimiento, deben cumplir con las características de ser una obligación presente, donde la transferencia de activos o prestación de

servicios sea virtualmente ineludible y surja como consecuencia de un evento pasado.

En el caso de préstamos obtenidos en efectivo, el pasivo debe reconocerse por el importe recibido o utilizado. Si hubiere una porción del préstamo de la que aún no se hubiere dispuesto, esta no debe reflejarse en el balance general.

Existen casos en que los pasivos a liquidarse, mencionados en las tablas de amortización que forma parte de los contratos formales de crédito o bien, el valor nominal de documentos por pagar suscritos, incluyen el importe de los intereses por financiamiento. En esos casos, el pasivo se reconoce por el total, cargando el importe de los intereses no devengados a una cuenta complementaria de pasivo. En el caso de que en las tablas de amortización o en los documentos por pagar no se muestren la separación entre el importe del préstamo y los intereses, se establece esta distinción en los registros contables con el objeto de contabilizar el importe de los intereses como gasto financiero conforme se devenguen.

Reglas de presentación:

Los rubros integrantes del pasivo deben ser presentados en el balance general de acuerdo a su exigibilidad, clasificados a corto y largo plazo.

Por razón de su pronta o inmediata exigibilidad y de su correlación con el activo circulante en cuanto a la determinación del capital neto de trabajo, el pasivo a corto plazo debe presentarse como el primero de los grupos de pasivo en el balance general.

El pasivo a corto plazo es aquel cuya liquidación se producirá dentro de un año, consecuentemente el pasivo a largo plazo está representado por los adeudos cuyo vencimiento sea posterior a un año o ciclo normal de las operaciones, si este es mayor. La parte del pasivo a largo plazo, que por el transcurso del tiempo llega a ser pagadero dentro de los próximos doce meses y dentro del ciclo normal de las operaciones, si este último es mayor, se convierte a corto plazo y por tanto, debe clasificarse como tal en un renglón por separados.

Reglas de revelación:

Se deben revelar en las notas a los estados financieros cualquier elemento de importancia atribuible a los pasivos que complemente la información presentada en el balance general, para lo cual debe considerarse al menos lo siguiente:

La existencia de pasivos en moneda extranjera.

Requerimientos mínimos de capital contable.

Limitaciones en la distribución de dividendos.

Las garantías ofrecidas.

Las porciones de pasivos no dispuestos.

Los incumplimientos a las cláusulas del contrato y sus efectos.

5.3 BOLETÍN D-5 ARRENDAMIENTOS

El objetivo del presente boletín es definir y clasificar por sus atributos económicos a los contratos de arrendamiento.

Establecer las reglas de valuación, reconocimiento, presentación y revelación suficiente de cada una de las clases de arrendamiento.

Clasificación 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 al arrendatario.

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

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

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

Arrendamiento capitalizable:

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

El contrato transfiere al arrendatario la propiedad del bien arrendado al término del contrato.

El contrato contiene una opción de compra a precio reducido.

El período del arrendamiento es sustancialmente igual que la vida útil remanente del bien arrendado.

El valor presente de los pagos mínimos es sustancialmente igual que el valor de mercado del bien arrendado, neto de cualquier beneficio fiscal otorgado por la inversión en el bien arrendado, o valor de desecho, que el arrendador conserve en su beneficio.

Arrendamiento operativo:

Todos aquellos contratos que no reúnen los requisitos para considerarse como arrendamiento capitalizable, se considerarán como arrendamiento operativo.

Las rentas se reportan como ingreso durante el período del arrendamiento de una manera sistemática, como puede ser el método de línea, aunque los cobros no sean sobre esta misma base.

Las rentas variables se reportan como ingreso conforme se devenguen.

Los activos arrendados se deprecian conforme a las políticas normales de depreciación del arrendador.

Los costos directos iniciales podrán diferirse durante el período del arrendamiento y aplicarse a resultados conforme se incurren.

Presentación en los estados financieros del arrendamiento financiero para el arrendador,

El ingreso financiero por devengar se presentará deduciendo la inversión bruta en el arrendamiento. La inversión neta en el arrendamiento debe sujetarse a las mismas consideraciones que los demás activos, por lo que respecta a su clasificación como activo circulante o activo no circulante.

Presentación en los estados financieros del arrendamiento financiero para el arrendatario.

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

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

Presentación del arrendador en los estados financieros del arrendamiento financiero.

La siguiente información respecto de los arrendamientos financieros debe ser revelada en los estados financieros del arrendador:

1.- Los componentes de la inversión neta a la fecha de cada balance presentando.

Los pagos mínimos a cobrar a futuro, con deducción por separado de los importes que representan costos de operación incluidos en los pagos mínimos y la estimación acumulada para pagos mínimos de cobro dudoso.

Los valores residuales no garantizados que se acumulen a favor del arrendador.

Los gastos directos iniciales.

Los ingresos financieros por devengar.

2.- Los pagos mínimos a cobrar en cada uno de los cinco años siguientes a la fecha del último balance presentado.

El total de las rentas variables incluidas en los resultados de cada periodo en que se presente un estado de resultados.

Presentación del arrendatario en los estados financiero del arrendamiento financiero.

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

El importe bruto, clasificado por tipo de activo, de los activos registrados por arrendamiento, a la fecha del balance.

Pagos mínimos a futuro, en su totalidad y de cada uno de los cinco años siguientes, especificando el importe de los costos de operación incluidos en dichos pagos mínimos, así como el interés implícito para reducir dichos pagos mínimos a su valor presente.

El importe de los pagos mínimos a recibir por contratos de subarrendamiento no cancelables a la fecha del balance.

El total de las rentas variables incurridas en cada período a que se refiera el estado de resultados.

Los activos y las obligaciones registrados por contratos de arrendamiento capitalizable deben mostrarse por separado en el balance o en las notas que lo acompañan. Debe hacerse similar revelación respecto de las afectaciones a resultados en el período originados por dichos contratos.

Los aspectos relevantes de los contratos de arrendamiento.

5.4 REGISTRO CONTABLE DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Contabilización del arrendamiento financiero para el arrendador

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

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

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

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

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

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

Los cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento los contabilizará el arrendador de la manera siguiente:

Si las nuevas condiciones del arrendamiento cambian el importe de los pagos mínimos y el cambio no da lugar a un nuevo contrato, el saldo de los pagos mínimos a recibir y el valor residual estimado deberán ser ajustados afectando los ingresos financieros por devengar.

Si el cambio en las condiciones de arrendamiento origina que el mismo se clasifique como operativo, el saldo de la inversión neta deberá ser eliminado y deberá incorporarse el activo arrendado al valor neto contable a esa fecha, el cual no deberá exceder el precio de mercado y el efecto neto de esos ajustes deberá ser cargado a los resultados del período.

Contabilización del arrendamiento financiero para el arrendatario.

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

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

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

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

Las rentas devengadas deberán ser prorrateadas a pagos de intereses y a disminución de la obligación registrada, de manera tal que se produzca una tasa de interés constante sobre el saldo insoluto de la obligación registrada.

Los cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento deberán contabilizarse por el arrendatario de la siguiente manera:

- 1.- Cuando se acuerden cambios en las condiciones originales del contrato de arrendamiento, que no afecten su clasificación como arrendamiento capitalizable, deberá calcularse el valor presente de los nuevos pagos mínimos, a la tasa de interés original, ajustando el activo y la obligación por la diferencia entre el valor presente de los nuevos pagos mínimos y el pasivo neto remanente.

Cuando los cambios originen que un arrendamiento capitalizable se clasifique como operativo deberán removerse del balance los saldos del activo y del pasivo neto, afectando resultados del período por la diferencia.

2.- La renovación o extensión de un arrendamiento financiero deberá contabilizarse de la siguiente manera:

Si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento financiero, deberá contabilizarse de acuerdo a lo descrito en el punto 1 inmediato anterior.

Si la renovación o extensión se clasifica como arrendamiento operativo, el arrendamiento existente se seguirá contabilizando como arrendamiento capitalizable hasta su extinción y la renovación o extensión se contabilizará como cualquier otro arrendamiento operativo.

3.- La cancelación de un arrendamiento financiero deberá contabilizarse cancelando el activo neto y la obligación neta correspondiente, afectando los resultados del período por la diferencia.

CAPÍTULO VI

MARCO FISCAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

6.1 ANTECEDENTES FISCALES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Las autoridades fiscales han tenido distintas formas de gravar el contrato de arrendamiento financiero; desde su nacimiento en México, se publicaron criterios y se revocaron, para 1974 se incorpora el concepto a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en 1980 nace la nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta, misma que se vuelve a renovar en el 2002 e incorpora el concepto de igual forma que en 1974.

Así mismo la Ley del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles vigente hasta el 31 de diciembre de 1979, pasó a ser la Ley del Impuesto al Valor Agregado en 1980.

Antecedentes del contrato de arrendamiento financiero en materia de la Ley del Impuesto Sobre la Renta

Como antecedente de la regulación fiscal se tiene el criterio 13 (TRECE) de la Dirección General del Impuesto Sobre la Renta, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público Bajo oficio Número. 31122526 del 30 de abril de 1966, que en resumen dice:

I.- A las operaciones de referencia (contratos de arrendamiento con opción a compra), deberá dársele fiscalmente el trato de ventas en abonos, en virtud de la opción que tienen los arrendatarios de enajenar los bienes objeto de los contratos, al terminar los plazos forzosos pactados y en razón a que cumplidas las prórrogas, los arrendatarios adquieren la propiedad de los bienes, ya sea porque se extinga el arrendamiento o los propios arrendatarios cubran cantidades simbólicas por los bienes arrendados.

II.- En consecuencia, las empresas que realicen esas operaciones con el carácter de arrendadoras, podrán optar entre considerar el total del precio que arroje la suma de las prestaciones pactadas, o bien, acumular únicamente las prestaciones que efectivamente les hubiesen sido pagadas, con deducción del costo que les corresponda, según el ejercicio en que se hubiera celebrado la operación. Éste costo será la cantidad que resulta de aplicar a los abonos por operaciones realizadas durante determinado ejercicio, el por ciento que en el precio total pactado en las ventas en abonos celebrados durante el mismo, represente el costo de los bienes enajenados.

III.- Si recuperasen por incumplimiento de los contratos los bienes objeto de los mismo, los incluirán nuevamente en el inventario al precio original del costo, deduciendo únicamente el demérito real que hayan sufrido, o aumentando el valor de mejoras en su caso.

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

IV.- Si al finalizar los plazos pactados, los arrendatarios enajenaren los bienes arrendados, ambas partes acumularán como ingreso gravable, los importes de las ventas en la proporción que les corresponda, según los contratos respectivos.

V.- Los arrendatarios, pueden a su vez optar por deducir anualmente el importe de las rentas y demás prestaciones que paguen durante los plazos forzosos pactados y sólo al finalizar las prórrogas acordadas, como valor de los bienes, los importes de las cantidades simbólicas que como saldo cubran a los arrendadores, o considerar los importes totales de los contratos como costo de adquisición y llevar a cabo la depreciación conforme al régimen normal, en estos casos, si no hicieren uso de la opción deberán considerar como pérdida la diferencia que correspondan.

Como se observa, a el arrendamiento financiero se le da tratamiento de acuerdo con este criterio emitido por las autoridades fiscales como ventas en abonos para el arrendador y al arrendatario le permite deducir el importe de las rentas y demás prestaciones pagadas durante el plazo forzoso pactado y el valor de los bienes pagados al finalizar el plazo al arrendador.

Bajo este criterio de fiscalización emitido por las autoridades, se otorgaba al arrendador y al arrendatario beneficios fiscales. Para ejemplificar dichos beneficios a continuación tomaremos el siguiente ejemplo:

En un contrato de arrendamiento financiero de una construcción pactado a 10 años se dan las siguientes circunstancias para el arrendador y el arrendatario:

El arrendador:

Bajo este criterio tenía la opción de acumular como ingreso el total de la suma de las prestaciones pactadas y deducir el costo desde el primer ejercicio que se formalizará el contrato.

O bien acumular la suma de las prestaciones pactadas y deducir el costo que le corresponda a los ingresos acumulados durante los 10 años del contrato de arrendamiento.

Lo anterior con fundamento en la fracción I de citado criterio.

El arrendatario.

De conformidad con la fracción V del criterio emitido podrían deducir el importe de las rentas y demás prestaciones pactadas al finalizar el plazo de 10 años pactados.

Beneficios fiscales:

En consecuencia el arrendador tenía un beneficio de 19 ejercicios si optaba por acumular la totalidad de los ingresos en el primer ejercicio y de 10 ejercicios si optaba por acumular los ingresos durante el plazo del contrato.

Y el arrendatario obtenía un beneficio de 10 años si optaba como deducción el total de las rentas y demás prestaciones más el costo de adquisición al finalizar el plazo.

Lo anterior se debe a que la deducción de inversiones en materia de construcciones era del 5 % por ejercicio tratándose de construcciones en general, por lo tanto la deducción se realiza en 20 años, mientras que para el ejemplo el contrato tiene una duración de 10 años.

Además al finalizar el plazo, en virtud de haberse redimido el valor del bien por completo al término del contrato, el valor residual del bien objeto del arrendamiento financiero es menor que el valor del mercado, luego entonces el ingreso acumulable para el arrendatario, por lo tanto existía una diferencia entre el valor declarado por el causante y los que fija la autoridad cuando no corresponde a los de mercado.

Por lo anterior para el 23 de septiembre de 1969 se revocó el criterio número 13 y fue dirigido a todos los CC. Directores Generales del Impuesto sobre la Renta y de auditoría fiscal que en resumen dice:

Después de los cambios de impresiones con el Colegio de Contadores y con las Confederaciones Nacionales de Cámaras, se ha llegado a la conclusión de que la aplicación constante del citado criterio número 13 contraría el sistema de las depreciaciones en materia del impuesto sobre la renta y afecta el control de una de las deducciones mas importantes en el mencionado tributo.

Por lo anterior y con fundamento en el artículo 82 del Código Fiscal de la Federación, se expide esta circular para dar a conocer el criterio de la autoridad superior en cuanto a la aplicación de las normas tributarias correspondientes, para el efecto de que tratándose de contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo con opción a compra, proceda otorgar al contrato las mismas consecuencias jurídicas para ambas partes; es decir, que si bien es cierto que el arrendatario puede deducir el valor de las rentas pactadas, también es cierto que el arrendador deberá deducir únicamente la depreciación de los bienes arrendados que son de su propiedad, en los términos que establece el artículo 21 de La Ley del Impuesto Sobre la Renta, no procediendo por lo tanto, que se

aplique la parte proporcional del costo de los bienes, tal como señalaba el criterio número 13 que deja sin efecto.

Si bien las empresas de arrendamiento financiero realizaron gestiones para reconsiderar la circular del 23 de Septiembre de 1969, con fecha 3 de Junio de 1970, se ratifica la circular modificatoria y se amplía el concepto en relación a la fiscalización del contrato arrendamiento para que las arrendadoras solo utilicen el porcentaje de depreciación que establecía a Ley del Impuesto sobre la Renta vigente para esa época.

Finalmente a partir de noviembre de 1974 La Ley del Impuesto Sobre la Renta incluyó en su cuerpo la legislación que hasta la fecha se había regido a través de circulares en relación con el contrato de arrendamiento financiero basándose en los criterios de las circulares del 23 de septiembre de 1969 y su ratificación de fecha 3 de junio de 1970.

Antecedentes del arrendamiento financiero en materia de la Ley de Federal del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles.

La Ley Federal del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles de igual forma que La Ley del Impuesto Sobre la Renta no fiscalizaba de manera directa el contrato de arrendamiento financiero en lo que se refiere al objeto del impuesto, el artículo primero fracción III, se refería a los ingresos por arrendamiento de bienes.

La base del impuesto se citaba en el artículo 3, ... el impuesto se causa sobre el ingreso total de las operaciones gravadas...

El sujeto se citaba en el artículo 10, ... la persona física o moral que habitualmente obtiene ingresos con motivo de operaciones gravadas...

La tasa se establecía en el artículo 14 siendo la tasa general del 4 % y las en el artículo 18 se citaban los ingresos exentos en los que no se incluían los arrendadores.

Por lo que siendo una operación de arrendamiento con opción a compra no exenta se concluye que estaba gravada a la tasa general del 4 %.

6.2 LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Conceptos que se consideran intereses para el contrato de arrendamiento financiero

Existe una clara diferencia para efectos fiscales en materia de Impuesto sobre la Renta en relación a la definición de intereses para arrendamiento

financiero con relación a los intereses que devengan los financiamientos tradicionales.

La diferencia en la definición estriba en que para efectos de los financiamientos tradicionales la ley los define como rendimientos de créditos de cualquier clase, mientras que para el arrendamiento financiero los define como la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión.

Esta diferencia se puede interpretar que, como es el caso que en el financiamiento tradicional la tasa de interés se calcula sobre saldos insolutos, por ello el rendimiento sobre el crédito es el de aplicar la tasa de interés directamente sobre el saldo insoluto del mismo, el caso es que para el arrendamiento financiero la tasa de interés también es rendimiento, pero en este caso con el objeto de que las rentas sean iguales en todo el período estas son aplicadas en base a valor presente de una anualidad por el arrendamiento financiero.

A continuación la definición de interés para efectos del Impuesto sobre la Renta:

Artículo 9o. Para los efectos de esta Ley, se consideran intereses, cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; los premios de reporto o de préstamos de valores; el monto de las comisiones que correspondan con motivo de apertura o garantía de créditos; el monto de las contraprestaciones correspondientes a la aceptación de un aval, del otorgamiento de una garantía o de la responsabilidad de cualquier clase, excepto cuando dichas contraprestaciones deban hacerse a instituciones de seguros o fianzas; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista, conforme a las reglas generales que al efecto expida el Servicio de Administración Tributaria.

Tercer párrafo:

En los contratos de arrendamiento financiero, se considera interés la diferencia entre el total de pagos y el monto original de la inversión.

Fecha en que se considera que se obtienen los ingresos.

Cuando se habla de ingresos, es evidente que son por parte de la empresa de arrendamiento financiero y La Ley del Impuesto Sobre la Renta establece opciones para considerar la fecha en que se obtienen los ingresos y las opciones pueden ser las siguientes:

Que la empresa de arrendamiento financiero acumule ingresos por el total del precio exigible del contrato en el ejercicio.

Que la empresa de arrendamiento financiero acumule ingresos por la parte del precio exigible en el ejercicio.

En caso de incumplimiento por parte de la empresa de arrendamiento financiero en la entrega del bien objeto del contrato, y que haya optado por acumular el ingreso por la parte exigible en el ejercicio deberá acumular la parte del ingreso exigible disminuida de las parcialidades que tenga que devolver por no haber cumplido en el tiempo de entrega del bien.

Por último derivado de las opciones terminales del contrato de arrendamiento financiero surgen otras, como son:

En el caso de que la opción sea la compra del bien por parte del arrendatario el total del valor de venta.

En el caso de prórroga del plazo del contrato de arrendamiento debe considerar las opciones que se citan con antelación.

En el caso de la venta del bien a un tercero, el importe de la utilidad que le corresponda a la empresa de arrendamiento financiero.

A continuación se expone los preceptos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta sobre el particular que se cita.

Artículo 18. Para los efectos del artículo 17 de esta Ley, se considera que los ingresos se obtienen, en aquellos casos no previstos en otros artículos de la misma, en las fechas que se señalan conforme a lo siguiente tratándose de:

Obtención de ingresos provenientes de contratos de arrendamiento financiero, los contribuyentes podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio el total del precio pactado o la parte del precio exigible durante el mismo.

En el caso de incumplimiento de los contratos de arrendamiento financiero o de los contratos de enajenaciones a plazo, respecto de los cuales se haya ejercido la opción de considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible o cobrado durante el mismo, el arrendador o el enajenante, según sea el caso, considerará como ingreso obtenido en el ejercicio, las cantidades exigibles o cobradas en el mismo del arrendatario o comprador, disminuidas por las cantidades que ya hubiera devuelto conforme al contrato respectivo.

En los casos de contratos de arrendamiento financiero, se considerarán ingresos obtenidos en el ejercicio en el que sean exigibles, los que deriven de cualquiera de las opciones a que se refiere el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación.

Requisitos de las deducciones en el arrendamiento financiero.

En primer término para la deducción de la inversión hecha en bienes de capital por parte del arrendador, requiere de reunir el requisito de fondo, que es que el bien objeto del contrato de arrendamiento sea estrictamente indispensable para los fines de la actividad del contribuyente, así pues, se podrían llenar todos los demás requisitos formales, pero si no se llena el requisito de fondo no podrá ser deducible para efectos fiscales

El segundo requisito de fondo es el hecho de que por tratarse de bienes de capital se debe deducir la inversión en los términos de la sección de inversiones de La Ley del Impuesto sobre la Renta.

El tercer requisito de fondo y que viene a confirmar al primero es que tratándose de intereses sobre el contrato de arrendamiento financiero, esto se haya invertido en los fines del negocio.

El cuarto requisito de fondo es que el bien objeto del contrato de arrendamiento financiero, el costo de adquisición corresponda a los de mercado.

El quinto requisito de fondo es que cuando se trata de bienes de importación se compruebe que se cumplieron los requisitos para su importación.

Los requisitos formales que establece la ley del impuesto sobre la renta son:

Reunir la documentación que señalen las disposiciones fiscales.

Los pagos se efectúen mediante cheque nominativo y para abono en cuenta.

Estén debidamente registrados en contabilidad.

Que los pagos cuya deducción se pretenda sean a personas obligadas al Registro Federal de contribuyentes.

Que los pagos cuya deducción se pretenda sean a personas que causen el Impuesto al Valor Agregado.

Artículo 31. Las deducciones autorizadas en este título deberán reunir los siguientes requisitos:

I.- Ser estrictamente indispensables para los fines de la actividad del contribuyente, salvo que se trate....

II.- Que cuando esta Ley permita la deducción de inversiones se proceda en los términos de la Sección II de este Capítulo.

III.- Estar amparadas con documentación que reúna los requisitos que señalen las disposiciones fiscales relativas a la identidad y domicilio de quien la expida, así como de quien adquirió el bien de que se trate o recibió el servicio y que los pagos cuyo monto exceda de \$2,000.00, se efectúen mediante cheque nominativo del contribuyente, tarjeta de crédito, de débito o de servicios, o a través de los monederos electrónicos que al efecto autorice el Servicio de Administración Tributaria, excepto cuando dichos pagos se hagan por la prestación de un servicio personal subordinado.

Cuando los pagos se efectúen mediante cheque nominativo, este deberá ser de la cuenta del contribuyente y contener su clave del Registro Federal de Contribuyentes así como, en el anverso del mismo la expresión "para abono en cuenta del beneficiario".

Los contribuyentes podrán optar por considerar como comprobante fiscal para los efectos de las deducciones autorizadas en este Título, los originales de los estados de cuenta de cheques emitidos por las instituciones de crédito, siempre que se cumplan los requisitos que establece el artículo 29-C del Código Fiscal de la Federación.

IV. Estar debidamente registradas en contabilidad y que sean restadas una sola vez

VI. Que cuando los pagos cuya deducción se pretenda realizar se efectúen a personas obligadas a solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes, se señale la clave respectiva en la documentación comprobatoria.

VII. Que cuando los pagos cuya deducción se pretenda realizar se hagan a contribuyentes que causen el impuesto al valor agregado, dicho impuesto se traslade en forma expresa y por separado en los comprobantes correspondientes. Tratándose de los contribuyentes que ejerzan la opción a que se refiere el último párrafo de la fracción III de este artículo, el impuesto al valor agregado, además deberá constar en el estado de cuenta.

VIII. En el caso de intereses por capitales tomados en préstamo, estos se hayan invertido en los fines del negocio. Cuando el contribuyente otorgue préstamos a terceros, a sus trabajadores o a sus funcionarios, o a sus socios o accionistas, sólo serán deducibles los intereses que se devenguen de capitales tomados en préstamos hasta por el monto de la tasa más baja de los intereses estipulados en los préstamos a terceros, a sus trabajadores o a sus socios o accionistas, en la porción del préstamo que se hubiera hecho a éstos; si en alguna de estas operaciones no se estipularan intereses, no procederá la deducción respecto al monto proporcional de los préstamos hechos a las personas citadas. Estas últimas limitaciones no rigen para instituciones de crédito, sociedades financieras de objeto limitado u organizaciones auxiliares del crédito, en la realización de las operaciones propias de su objeto.

En el caso de capitales tomados en préstamo para la adquisición de inversiones o para la realización de gastos o cuando las inversiones o los gastos se efectúen a crédito, y para los efectos de esta Ley dichas inversiones o gastos no sean deducibles o lo sean parcialmente, los intereses que se deriven de los capitales tomados en préstamo o de las operaciones a crédito, sólo serán deducibles en la misma proporción en la que las inversiones o gastos lo sean.

Tratándose de los intereses derivados de los préstamos a que se refiere la fracción III del artículo 168 de esta Ley, éstos se deducirán hasta que se paguen en efectivo, en bienes o en servicios.

XIV. Que el costo de adquisición declarado o los intereses que se deriven de créditos recibidos por el contribuyente, correspondan a los de mercado. Cuando excedan del precio de mercado no será deducible el excedente.

XV. Que en el caso de adquisición de mercancías de importación, se compruebe que se cumplieron los requisitos legales para su importación. Se considerará como monto de dicha adquisición el que haya sido declarado con motivo de la importación.

Determinación del costo en ingreso por arrendamiento si opta por acumular los pagos efectivamente cobrados.

Las empresas de arrendamiento financiero deberán determinar el costo proporcional al ingreso que efectivamente cobren en el ejercicio. El importe proporcional se determina la tabla de amortización como sigue:

Año	Capital	Pago	Interés	Amortización	Proporción	Costo
1	100.00	47.50	20.00	27.50	27.5%	27.50
2	72.50	47.50	14.50	33.00	33.00%	33.00
3	39.50	47.50	8.00	39.50	39.50%	39.50
Total		142.50	42.50	100.00	100.00%	100.00

Artículo 45-E. Los contribuyentes que realicen enajenaciones a plazo o que celebren contratos de arrendamiento financiero y opten por acumular como ingreso del ejercicio, los pagos efectivamente cobrados o la parte del precio exigible durante el mismo, deberán deducir el costo de lo vendido en la proporción que represente el ingreso percibido en dicho ejercicio, respecto del total del precio pactado o de los pagos pactados en el plazo inicial forzoso, según se trate, en lugar de deducir el monto total del costo de lo vendido al momento en el que se enajenen las mercancías.

Qué se considera como monto original de la inversión en contratos de arrendamiento financiero.

El concepto monto original de la inversión en materia de Impuesto Sobre la Renta se sale de lo que define la Ley y los principios de contabilidad generalmente aceptados, dejando su concepto para efectos fiscales lo que establezca el contrato de arrendamiento financiero como monto original de la inversión, quedando al libre albedrío de los contratantes esta importante deducción, no obstante cabe recordar que uno de los requisitos de deducción de la inversión de fondos es que el bien objeto del contrato de arrendamiento financiero el costo de adquisición debe corresponder a los de mercado.

Artículo 44. Tratándose de contratos de arrendamiento financiero, el arrendatario considerará como monto original de la inversión, la cantidad que se hubiere pactado como valor del bien en el contrato respectivo.

Deducción de inversiones en las opciones en arrendamiento financiero.

La deducción de inversión de las opciones del contrato de arrendamiento financiero como hemos conocido las opciones son tres: La adquisición del bien por el arrendatario, la prórroga del contrato de arrendamiento financiero y la venta a un tercero compartiendo la utilidad entre el arrendador y el arrendatario, para tal efecto la Ley del Impuesto Sobre la Renta establece dos opciones que son:

En el caso de la adquisición o prórroga del contrato el importe correspondiente de la opción se divide entre el número de años que falten por deducir y ese será el porcentaje a deducir.

Monto a deducir = (monto original de la inversión + opción) x (Porcentaje a deducir).

Porcentaje a deducir/ número de años que falte por deducir.

La opción para cuando el bien objeto del arrendamiento financiero se enajena a un tercero es la siguiente:

(+) Pagos realizados (-) Deducciones realizadas (-) ingreso obtenido en la participación de la enajenación del bien a terceros

Artículo 45. Cuando en los contratos de arrendamiento financiero se haga uso de alguna de sus opciones, para la deducción de las inversiones relacionadas con dichos contratos se observará lo siguiente:

I. Si se opta por transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, o bien, por prorrogar el contrato por un plazo cierto, el importe de la opción se considerará complemento del monto original de la inversión, por lo que se deducirá en el 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.

6.3 LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

Cabe citar que la citada Ley aplica para efecto de la opción de compra por parte del arrendatario y la enajenación del bien a un tercero con participación del arrendatario en la venta del bien objeto del contrato de arrendamiento financiero.

No obstante cabe también citar que el Código Fiscal de la Federación, como se puede observar en su artículo 14 fracción IV y el artículo 15 que mas adelante abordaremos existe una clara contradicción toda vez que el primero trata al arrendamiento como una enajenación **“Artículo 14.- Se entiende por enajenación de bienes: Fracción IV. La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.”** Y el segundo como un contrato de arrendamiento **artículo 15. “...arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso...”** Que evidentemente no son la misma cosa.

Base del impuesto en las enajenaciones.

Artículo 8o.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario.

Artículo 12.- Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones se considera como valor el precio o la contraprestación pactada, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquiriente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

6.4 CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

Concepto de enajenación de bienes.

Artículo 14.- Se entiende por enajenación de bienes:

IV. La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

Que se entiende por arrendamiento financiero

Artículo 15.- Para efectos fiscales, arrendamiento financiero es el contrato por el cual una persona se obliga a otorgar a otra el uso o goce temporal de bienes tangibles a plazo forzoso, obligándose esta última liquidar, en pagos parciales como contraprestación, una cantidad en dinero determinada o determinable que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios y a adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales que establece la Ley de la materia.

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

Requisito de las deducciones en arrendamiento financiero

Artículo 29.- Cuando las leyes fiscales establezcan la obligación de expedir comprobantes por las actividades que se realicen, dichos comprobantes deberán reunir los requisitos que señala el Artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación. Las personas que adquieran bienes o usen servicios deberán solicitar el comprobante respectivo.

Los comprobantes a que se refiere el párrafo anterior deberán ser impresos en los establecimientos que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que cumplan con los requisitos que al efecto se establezcan mediante reglas de carácter general. Las personas que tengan establecimientos a que se refiere este párrafo deberán proporcionar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la información relativa a sus clientes, a través de medios magnéticos, en los términos que fije dicha dependencia mediante disposiciones de carácter general.

Para poder deducir o acreditar fiscalmente con base en los comprobantes a que se refiere el párrafo anterior, quien los utilice deberá cerciorarse de que el nombre, denominación o razón social y clave del Registro Federal de Contribuyentes de quien aparece en los mismos son los correctos, así como verificar que el comprobante contiene los datos previstos en el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación.

Asimismo, quienes expidan los comprobantes referidos deberán asegurarse de que el nombre, denominación o razón social de la persona a favor de quien se expidan los comprobantes correspondan con el documento con el que acrediten la clave del registro federal de contribuyentes que se asienta en dichos comprobantes. la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante disposiciones de carácter general, podrá establecer facilidades para la identificación del adquirente.

Lo dispuesto en el párrafo anterior, no será aplicable para las operaciones que se realicen con el público en general.

Los contribuyentes con local fijo están obligados a registrar el valor de los actos o actividades que realicen con el público en general, así como a expedir los comprobantes respectivos conforme a lo dispuesto en este Código y en su Reglamento. Cuando el adquirente de los bienes o el usuario del servicio soliciten comprobante que reúna los requisitos para efectuar deducciones o acreditamientos de contribuciones, deberán expedir dichos comprobantes además de los señalados en este párrafo.

El comprobante que se expida deberá señalar en forma expresa si el pago de la contraprestación que ampara se hace en una sola exhibición o en parcialidades. Cuando la contraprestación se pague en una sola exhibición, en el comprobante que al efecto se expida se deberá indicar el importe total de la operación y, cuando así proceda en términos de las disposiciones fiscales, el monto de los impuestos que se trasladan. Si la contraprestación se paga en parcialidades, en el comprobante se deberá indicar, además del importe total de la operación, que el pago se realizará en parcialidades y, en su caso, el monto de la parcialidad que se cubre en ese momento y el monto que por concepto de impuestos se trasladan en dicha parcialidad.

Cuando el pago de la contraprestación se haga en parcialidades, los contribuyentes deberán expedir un comprobante por cada una de esas parcialidades, el cual deberá contener los requisitos previstos en las fracciones I, II, III y IV del artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación, anotando el importe y número de la parcialidad que ampara, la forma como se realizó el pago, el monto de los impuestos trasladados cuando así proceda y, en su caso, el número y fecha del comprobante que se hubiese expedido por el valor total de la operación de que se trate.

Las personas físicas y morales que cuenten con un certificado de firma electrónica avanzada vigente y lleven su contabilidad en sistema electrónico, podrán emitir los comprobantes de las operaciones que realicen mediante documentos digitales, siempre que dichos documentos cuenten con sello digital amparado por un certificado expedido por el Servicio de Administración Tributaria, cuyo titular sea la persona física o moral que expida los comprobantes.

Los contribuyentes que ejerzan la opción a que se refiere el párrafo anterior deberán cumplir con las obligaciones siguientes:

I. Tramitar ante el Servicio de Administración Tributaria el certificado para el uso de los sellos digitales.

Los contribuyentes podrán optar por el uso de uno o más sellos digitales que se utilizarán exclusivamente para la emisión de los comprobantes mediante documentos digitales. El sello digital permitirá acreditar la autoría de los comprobantes electrónicos que emitan las personas físicas y morales. Los sellos digitales quedan sujetos a la misma regulación aplicable al uso de una firma electrónica avanzada.

Los contribuyentes podrán tramitar la obtención de un certificado de sello digital para ser utilizado por todos sus establecimientos o locales, o bien, tramitar la obtención de un certificado de sello digital por cada uno de sus establecimientos. El Servicio de Administración Tributaria establecerá los requisitos de control e identificación que se sujetará el uso del sello digital.

La tramitación de un certificado de sello digital sólo podrá efectuarse mediante una solicitud, que cuente con la firma electrónica avanzada de la persona solicitante, la cual deberá presentarse a través de medios electrónicos, en los términos que establezca el Servicio de Administración Tributaria.

II. Incorporar en los comprobantes fiscales digitales que expidan los datos establecidos en las fracciones I, III, IV, V, VI y VII del artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación.

Tratándose de operaciones que se realicen con el público en general, los comprobantes fiscales digitales deberán contener el valor de la operación sin que se haga la separación expresa entre el valor de la contraprestación pactada y el monto de los impuestos que se trasladen y reunir los requisitos a que se refieren las fracciones I y III del artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación. Adicionalmente deberán reunir los requisitos previstos en las fracciones I, III, IV, V y VI de este artículo.

III. Asignar un número de folio correspondiente a cada comprobante fiscal digital que expidan conforme a lo siguiente:

a) Deberán establecer un sistema electrónico de emisión de folios de conformidad con las reglas de carácter general que expida el Servicio de Administración Tributaria.

b) Deberán solicitar previamente la asignación de folios al Servicio de Administración Tributaria.

c) Deberán proporcionar mensualmente al Servicio de Administración Tributaria, a través de medios electrónicos, la información correspondiente a los comprobantes fiscales digitales que se hayan expedido con los folios asignados utilizados en el mes inmediato anterior a aquel en que se proporcione la información, de conformidad con las reglas de carácter general que al efecto emita dicho órgano.

IV. Proporcionar a sus clientes en documento impreso el comprobante electrónico cuando así les sea solicitado. El Servicio de Administración Tributaria determinará las especificaciones que deberán reunir los documentos impresos de los comprobantes fiscales digitales.

Los contribuyentes deberán conservar y registrar en su contabilidad los comprobantes fiscales digitales que emitan. El registro en su contabilidad deberá ser simultáneo al momento de la emisión de los comprobantes fiscales digitales.

Los comprobantes fiscales digitales deberán archivarse y registrarse en los términos que establezca el Servicio de Administración Tributaria.

Los comprobantes fiscales digitales, así como los archivos y registros electrónicos de los mismos se consideran parte de la contabilidad del contribuyente, quedando sujetos a lo dispuesto por el artículo 28 del Código Fiscal de la Federación.

V. Cumplir con los requisitos que las leyes fiscales establezcan para el control de los pagos, ya sea en una sola exhibición o en parcialidades.

VI. Cumplir con las especificaciones en materia de informática que determine el Servicio de Administración Tributaria.

Los contribuyentes que opten por emitir comprobantes fiscales digitales, no podrán emitir otro tipo de comprobantes fiscales, salvo los que determine el Servicio de Administración Tributaria.

Los contribuyentes que deduzcan o acrediten fiscalmente con base en los comprobantes fiscales digitales, incluso cuando dichos comprobantes consten en documento impreso, para comprobar su autenticidad, deberán consultar en la página electrónica del Servicio de Administración Tributaria, si el número de folio que ampara el comprobante fiscal digital fue autorizado al emisor y si el certificado que ampare el sello digital se encuentra registrado en el Servicio de Administración Tributaria y no ha sido cancelado.

Para los efectos de este artículo, se entiende por pago el acto por virtud del cual el deudor cumple o extingue bajo cualquier título alguna obligación.

Artículo 29-A.- Los comprobantes a que se refiere el Artículo 29 del Código Fiscal de la Federación, además de los requisitos que el mismo establece, deberán reunir lo siguiente:

I.- Contener impreso el nombre, denominación o razón social, domicilio fiscal y clave del registro federal de contribuyentes de quien los expida. Tratándose de contribuyentes que tengan más de un local o establecimiento, deberán señalar en los mismos el domicilio del local o establecimiento en el que se expidan los comprobantes.

II.- Contener impreso el número de folio.

III.- Lugar y fecha de expedición.

IV.- Clave del registro federal de contribuyentes de la persona a favor de quien se expida.

V.- Cantidad y clase de mercancías o descripción del servicio que amparen.

VI.- Valor unitario consignado en número e importe total consignado en número o letra, así como el monto de los impuestos que en los términos de las disposiciones fiscales deban trasladarse, en su caso.

VII.- Número y fecha del documento aduanero, así como la aduana por la cual se realizó la importación, tratándose de ventas de primera mano de mercancías de importación.

VIII.- Fecha de impresión y datos de identificación del impresor autorizado.

IX. Tratándose de comprobantes que amparen la enajenación de ganado, la reproducción del hierro de marcar de dicho ganado, siempre que se trate de aquel que deba ser marcado.

Los comprobantes a que se refiere este artículo podrán ser utilizados por el contribuyente en un plazo máximo de dos años, contados a partir de su fecha de impresión. Transcurrido dicho plazo sin haber sido utilizados, los mismos deberán cancelarse en los términos que señala el reglamento de este Código. La vigencia para la utilización de los comprobantes, deberá señalarse expresamente en los mismos.

Los contribuyentes que realicen operaciones con el público en general, respecto de dichas operaciones deberán expedir comprobantes simplificados en los términos que señale el Reglamento del Código Fiscal de la Federación. Dichos contribuyentes quedarán liberados de esta obligación cuando las operaciones con el público en general se realicen con un monedero electrónico que reúna los requisitos de control que para tal efecto establezca el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general.

Los contribuyentes que perciban todos sus ingresos mediante transferencias electrónicas de fondos o mediante cheques nominativos para abono en cuenta del contribuyente, salvo los percibidos del público en general, podrán expedir comprobantes que, sin reunir todos los requisitos a que se refiere este artículo y el artículo 29 del Código Fiscal de la Federación, permitan identificar el bien o servicio de que se trate, el precio o la contraprestación pactada y señalar en forma expresa y por separado los impuestos que se trasladan, debiendo estar, además, debidamente foliados.

6.5 IMPUESTO AL ACTIVO

Base para el impuesto al activo

La Ley del Impuesto al Activo refiere un precepto específico para los que otorgan el uso o goce de los bienes inmueble (arrendadores) en su artículo 2-Bis.

Las personas que otorguen el uso o goce temporal de inmuebles, que se utilicen por otro contribuyente del impuesto, para determinar el monto original de los mismos, estarán en lo siguiente:

Determinarán por separado el monto original de la inversión del terreno y de las construcciones, considerando el valor declarado en la escritura notarial en la que conste la adquisición. Cuando en dicha escritura no se hubiera hecho la separación de dicho monto para el terreno y las construcciones, los contribuyentes consideran las proporciones que para el terreno y las construcciones, se hayan dado en el avalúo practicado a la fecha de la adquisición del bien de que se trate, o considerarán las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición.

En caso de que no puedan determinarse la proporciones señaladas en el párrafo anterior, se considerará que el monto original de la inversión del bien de que se trate, el 80% corresponde a la construcciones y el 20% al terreno.

Cuando no se pueda determinar el monto original de la inversión de un inmueble, se considerará como dicho monto, el que resulte conforme a lo siguiente:

En el caso de las construcciones, mejoras o ampliaciones del inmueble, se considerará como monto el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra. En caso de que no se consigne el valor correspondiente en el aviso de terminación de la obra o que no exista la obligación de dar aviso, se considerará como monto original de la inversión de las construcciones, mejoras o ampliaciones del inmueble, el 80 % del valor de avalúo que al efecto se practique por persona autorizada, por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, referido a la fecha en las que las mismas se hayan terminado.

Tratándose de bienes adquiridos en rifa o sorteo antes del 1º. de Enero de 1981, se considerará como monto el que haya servido para efectos del impuesto federal sobre loterías, rifas, sorteos y juegos permitidos. Tratándose de bienes adquiridos en rifa o sorteo a partir de la fecha antes citada, el que haya servido para efectos del impuesto sobre la renta. Si para determinar la base de los mencionados impuestos se practicó avalúo, en este se considerará el monto original de la inversión referido a la fecha de adquisición.

Tratándose de bienes adquiridos por herencia, legado o donación, incluyendo las donaciones efectuadas por la Federación, Estados, Distrito Federal, Municipios u organismos descentralizados, se considerará el monto original de la que dicho bien haya tenido para el autor de la sucesión o para el donante, respectivamente. Si no pudiera determinarse dicho monto, se considerará como tal

el 80% del valor de avalúo practicado al bien de que se trate referido al momento de la adjudicación.

Tratándose de bienes adquiridos por prescripción, se determinará su monto original de la inversión conforme al avalúo que haya servido de base para el pago de los impuestos con motivo de la adquisición. Si en la fecha en que se adquirió no procedió la realización del avalúo, se efectuará uno referido al momento en que la prescripción se hubiera consumado, independientemente de la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya promovido esta.

Cuando para determinar el monto original de la inversión de un bien base de este impuesto, se deba realizar un avalúo en los términos de esta fracción, el contribuyente podrá acreditar el costo del avalúo contra los pagos provisionales del impuesto y el correspondiente del ejercicio en que se efectuó dicho avalúo.

CAPÍTULO VII DETERMINACIÓN DE TABLA DE AMORTIZACIÓN Y CONTABILIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

7.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR PRESENTE NETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Para efectos de ejemplificar tomaremos como base los siguientes datos:

DATOS DEL BIEN A TOMAR EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
VALOR DEL BIEN	\$ 10,000.00
TASA DE INTERÉS	20 %
DEPRECIACIÓN ANUAL	20 %
PERÍODO DEL CONTRATO	Tres Años
VALOR RESIDUAL DEL BIEN	\$ 1,000.00

El contrato de arrendamiento financiero, como se explica en el capítulo tercero tiene las siguientes opciones terminales: a) La enajenación del bien arrendado al arrendatario, b) la prórroga del contrato, c) la enajenación del bien arrendado a un tercero, por lo tanto, el bien debe tener un valor residual al final del plazo contratado.

Este valor residual implica una propiedad compartida del bien arrendado, esto es cuándo en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro un bien, los dos son poseedores del bien, el que posee el título de propietario tiene una posesión originaria y el que ejerce sobre el bien un poder de hecho tiene una posesión derivada.

Por lo tanto el valor del bien arrendado no es el valor total del contrato, a este debe disminuirse el valor residual, mismo que será el importe para tomar alguna de la opciones terminales del contrato.

En consecuencia el valor del contrato está dado por el valor del bien menos su valor residual de la siguiente forma:

Más:	VALOR DEL BIEN
Menos:	Valor residual
Igual a:	Valor del contrato

Ahora bien, como se puede observar existe una discrepancia, toda vez que el valor del bien está a valor presente, mientras que el valor residual se encuentra a un valor futuro, por lo tanto estaríamos comparando valores distintos, por lo que se hace necesario determinar el valor presente del valor residual con la siguiente fórmula:

$$VPR = VFR [1/(1+i)^n]$$

DONDE:

VPR = Valor presente del valor residual del bien

VFR = Valor futuro del valor residual del bien

i = Tasa de interés

n = Número de períodos.

Si observamos la anterior fórmula, estarían ustedes de acuerdo que el valor $[1/(1+i)^n]$ se puede expresar como un factor previamente determinado con lo que conseguiríamos facilitar la fórmula sustituyendo el valor por el factor de la siguiente forma:

$$VPR = VFR (\text{Factor})$$

Determinemos los factores a continuación:

Tasa de interés

		11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%
P	1	0.9009	0.8929	0.8850	0.8772	0.8696	0.8621	0.8547	0.8475	0.8403	0.8333	0.8264
E	2	0.8116	0.7972	0.7831	0.7695	0.7561	0.7432	0.7305	0.7182	0.7062	0.6944	0.6830
R	3	0.7312	0.7118	0.6931	0.6750	0.6575	0.6407	0.6244	0.6086	0.5934	0.5787	0.5645
Í	4	0.6587	0.6355	0.6133	0.5921	0.5718	0.5523	0.5337	0.5158	0.4987	0.4823	0.4665
O	5	0.5935	0.5674	0.5428	0.5194	0.4972	0.4761	0.4561	0.4371	0.4190	0.4019	0.3855
D	6	0.5346	0.5066	0.4803	0.4556	0.4323	0.4104	0.3898	0.3704	0.3521	0.3349	0.3186
O	7	0.4817	0.4523	0.4251	0.3996	0.3759	0.3538	0.3332	0.3139	0.2959	0.2791	0.2633
	8	0.4339	0.4039	0.3762	0.3506	0.3269	0.3050	0.2848	0.2660	0.2487	0.2326	0.2176
	9	0.3909	0.3606	0.3329	0.3075	0.2843	0.2630	0.2434	0.2255	0.2090	0.1938	0.1799
	10	0.3522	0.3220	0.2946	0.2697	0.2472	0.2267	0.2080	0.1911	0.1756	0.1615	0.1486

Tomando como base los datos del inicio del presente capítulo tenemos que el valor presente del valor residual es el siguiente:

$$VPR = 1,000 (.5787) = 578.70$$

Que es lo mismo si aplicamos la fórmula original y sustituimos:

$$VPR = 1,000 [1/(1+.20)^3] = 1000 (.5787) = 578.70$$

Por lo tanto si tenemos previamente calculado el factor del valor presente de un valor futuro se simplifica la operación derivado de la fórmula y para tal efecto se tienen los valores previamente calculados en caso de no tener los valores en la tabla se podrá utilizar la fórmula para la determinación del valor presente de un valor futuro.

Y ahora teniendo valores comparables podemos determinar el valor del contrato de arrendamiento financiero de la siguiente forma con los datos que se tienen al principio del presente capítulo:

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO		
Más:	VALOR DEL BIEN	10,000.00
Menos:	Valor residual	578.70
Igual a:	Valor del contrato	9,421.30

7.2 DETERMINACIÓN DE LA TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Habiendo determinado el valor presente neto del contrato de arrendamiento financiero es posible determinar a continuación la tabla de amortización del contrato con la siguiente fórmula:

$$VPA = \frac{VPN}{\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}}$$

De igual forma que la anterior fórmula, estarían ustedes de acuerdo que el valor $(1+i)^n - 1 / i(1+i)^n$ se puede expresar como un factor previamente determinado con lo que conseguiríamos facilitar la fórmula sustituyendo el valor por el factor de la siguiente forma:

$$VPA = VPN/FACTOR$$

Determinemos los factores a continuación:

		TASA DE INTERÉS										
		11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%
P	1	0.9009	0.8929	0.8850	0.8772	0.8696	0.8621	0.8547	0.8475	0.8403	0.8333	0.8264
E	2	1.7125	1.6901	1.6681	1.6467	1.6257	1.6052	1.5852	1.5656	1.5465	1.5278	1.5095
R	3	2.4437	2.4018	2.3612	2.3216	2.2832	2.2459	2.2096	2.1743	2.1399	2.1065	2.0739
I	4	3.1024	3.0373	2.9745	2.9137	2.8550	2.7982	2.7432	2.6901	2.6386	2.5887	2.5404
O	5	3.6959	3.6048	3.5172	3.4331	3.3522	3.2743	3.1993	3.1272	3.0576	2.9906	2.9260
D	6	4.2305	4.1114	3.9975	3.8887	3.7845	3.6847	3.5892	3.4976	3.4098	3.3255	3.2446
O	7	4.7122	4.5638	4.4226	4.2883	4.1604	4.0386	3.9224	3.8115	3.7057	3.6046	3.5079
	8	5.1461	4.9676	4.7988	4.6389	4.4873	4.3436	4.2072	4.0776	3.9544	3.8372	3.7256

Tomando los valores del contrato de arrendamiento financiero tenemos que el valor presente de la anualidad es de la siguiente forma:

$$VPA = 9,421.30 / 2.10648148 = 4,472.53$$

Al factor le agregamos más decimales con el objeto de que nos de un valor presente de una anualidad más exacta.

Que es lo mismo si aplicamos la fórmula original y sustituimos:

$$VPA = \frac{VPN}{\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}}$$

Sustituimos los valores y comprobamos nuestra afirmación

$$VPA = 9,421.30 / [(1+.20)^3 - 1 / .20(1+.20)^3]$$

$$VPA = 9,421.30 / [0.728 / 0.3456]$$

$$VPA = 9,421.30 / 2.10648148$$

$$VPA = 4,472.53$$

Una vez determinado el valor presente de la anualidad procedemos a hacer la tabla de amortización del contrato de arrendamiento financiero mismo que se expresa como sigue:

	SALDO	RENTA	IMPORTE	PAGO
	INSOLUTO	ANUAL	INTERESES	CAPITAL
1	9,421.30	4,472.53	1,884.26	2,588.27
2	6,833.03	4,472.53	1,366.61	3,105.92
3	3,727.11	4,472.53	745.42	3,727.11
		13,417.58	3,996.29	9,421.30

A continuación se desarrolla un resumen del capítulo

DETERMINACIÓN DE LA TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON UN VALOR RESIDUAL AL FINAL DEL CONTRATO

FORMULA PARA DETERMINAR EL VALOR PRESENTE NETO DEL VALOR RESIDUAL:

$$VPR = (VFR) \frac{1}{(1+i)^n} = 1,000 \times 0.5787037 = 578.70$$

Mas	10,000.00	Valor del contrato de arrendamiento financiero
Menos	578.70	Valor residual del bien a valor presente
Igual	9,421.30	Valor presente neto del contrato de arrendamiento financiero

CONTINÚA DEL RECUADRO ANTERIOR:

FORMULA	SUSTITUCIÓN	DESARROLLO	RESULTADO
VPN	9,421.30	9,421.30	= 4,472.53
$(1+i)^n - 1$	0.728	= 2.10648148	
$i(1+i)^n$	0.3456		

	SALDO INSOLUTO	RENTA ANUAL	IMPORTE INTERÉSES	PAGO CAPITAL
1	9,421.30	4,472.53	1,884.26	2,588.27
2	6,833.03	4,472.53	1,366.61	3,105.92
3	3,727.11	4,472.53	745.42	3,727.11
		13,417.58	3,996.29	9,421.30

DONDE:
 VPR = Valor presente del valor residual
 VFR = Valor futuro del valor residual
 VPN = Valor presente de una anualidad
 i = Tasa de interés
 n = periodo

7.3 CONTABILIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO PARA LA ARRENDADORA FINANCIERA Y PARA EL ARRENDATARIO.

Contabilización para la empresa de arrendamiento financiero.

Resumen de valores

Los valores presentes del contrato de arrendamiento financiero objeto del presente ejemplo son los siguientes:

Montos a valor presente del contrato	
Monto del contrato:	9,421.30
Opción de compra:	578.70
Totales	10,000.00

Los valores futuros del contrato de arrendamiento financiero objeto del presente ejemplo son los siguientes:

Montos a valor futuro del contrato	
Total de anualidades	13,417.58
Opción de compra	578.70
Totales	13,996.28

Para determinar el importe de la cuenta por cobrar se suma el importe total de las anualidades más la opción de compra que hacen un total de \$ 13,996.28 pesos.

Para determinar el costo de venta de contrato lo determinamos con la sustracción del valor presente de la opción de compra y el valor presente del bien mismo que resulta \$ 9,421.30 + \$ 578.70 = \$ 10,000.00 Pesos.

El importe del interés no devengado es la suma de la columna de intereses de la tabla de amortización es decir \$ 3,996.29 pesos.

En virtud de haber considerado en las cuentas por cobrar el valor de la opción de compra debemos reconocer el pasivo del costo de dicha opción de compra que es igual al valor futuro menos el valor presente

Suponemos que de inicio la empresa arrendadora tiene un capital contable de 10,000.00 por lo tanto el balance al inicio de la operación sería la siguiente:

Asiento de apertura al : 01 Enero de 2005	DEBE	HABER
Bancos	10,000.00	
Capital contable		10,000.00
Totales	10,000.00	10,000.00

Registro del inventario para la arrendadora financiera :

CONCEPTO	DEBE	HABER
Inventario	10,000.00	
Bancos		10,000.00
Totales	10,000.00	10,000.00

Registro del contrato de arrendamiento suponiendo que tomamos la opción de acumular la totalidad del ingreso en el primer ejercicio por la arrendadora financiera.

CONCEPTO	DEBE	HABER
Cuentas por cobrar	14,417.58	
Costo de venta	10,000.00	
Venta		9,421.30
Inventario		10,000.00
Pasivo por intereses no devengados		3,996.28
Opción de compra		578.70
Financiamiento opción de compra		421.30
Totales	24,417.58	24,417.58

Registro de la primera anualidad por la arrendadora financiera :

CONCEPTO	DEBE	HABER
Bancos	4,472.53	
Pasivo por intereses no devengados	1,884.26	
Cuentas por cobrar		4,472.53
Ingresos por intereses		1,884.26
Totales	6,356.79	6,356.79

Registro de la segunda anualidad por la arrendadora financiera :

CONCEPTO	DEBE	HABER
Bancos	4,472.53	
Pasivo por intereses no devengados	1,366.61	
Cuentas por cobrar		4,472.53
Ingresos por intereses		1,366.61
Totales	5,839.14	5,839.14

Registro de la tercera anualidad por la arrendadora financiera:

CONCEPTO	DEBE	HABER
Bancos	4,472.53	
Pasivo por intereses no devengados	745.42	
Cuentas por cobrar		4,472.53
Ingresos por intereses		745.42
Totales	5,217.95	5,217.95

Registros en el libro mayor de bancos:

Fecha	Bancos	DEBE	HABER	SALDO
01-ene-05	Saldo inicio	10,000.00		10,000.00
01-ene-05	Compra de equipo		10,000.00	0.00
31-dic-05	Primera parcialidad	4,472.53		4,472.53
31-mar-06	Pago ISR 2005		565.28	3,907.25
31-dic-06	Segunda parcialidad	4,472.53		8,379.78
31 mar 07	Pago ISR 2006		382.65	7,997.13
31-dic-07	Tercera parcialidad	4,472.53		12,469.66
31-dic-07	Opción compra	1,000.00		13,469.66

Registro en el libro mayor de cuentas por cobrar:

Fecha	Cuenta por cobrar	DEBE	HABER	SALDO
01-ene-05	Registro de la cuenta por cobrar	14,417.58		14,417.58
01-dic-05	Primera parcialidad		4,472.53	9,945.05
31-dic-06	Segunda parcialidad		4,472.53	5,472.52
31-dic-07	Tercera parcialidad		4,472.53	1,000.00
31-dic-07	Opción de compra		578.70	421.30
31 dic 07	Financiamiento opción compra		421.30	0.00

Registro en el libro mayor de ventas:

Fecha	Ventas	DEBE	HABER	SALDO
01-ene-05	Venta de equipo en arrendamiento	9,421.30		9,421.30
31-dic-05	Determinación del resultado		9,421.30	0.00

Registro en el libro mayor de inventario:

Fecha	Inventario	DEBE	HABER	SALDO
01-ene-05	Compra de equipo	10,000.00		10,000.00
31-dic-05	Venta de equipo		9,421.30	578.70
31-dic-07	Venta del valor residual		578.70	0.00

Registro en el libro mayor del pasivo de los intereses no devengados:

Fecha	Pasivo de intereses no devengados	DEBE	HABER	SALDO
01-ene-05	Intereses no devengados		3,996.29	3,996.29
31-dic-05	Primera parcialidad intereses	1,884.26		2,112.03
31-dic-06	Segunda parcialidad intereses	1,366.61		745.42
31-dic-07	Tercera parcialidad intereses	745.42		0.00

Registro en el libro mayor del pasivo de la opción a compra:

Fecha	Pasivo de la opción a compra	DEBE	HABER	SALDO
01-ene-05	Opción a compra		578.70	578.70
31-dic-07	Venta de equipo	578.70		0.00

Registro en el libro mayor del pasivo del financiamiento por la opción a compra:

Fecha	Pasivo de la opción a compra	DEBE	HABER	SALDO
01-ene-05	Opción a compra		578.70	578.70
31-dic-07	Venta de equipo	578.70		0.00

Registro en el libro mayor del costo de venta:

Fecha	Costo de ventas	DEBE	HABER	SALDO
01-ene-05	Inventario inicial	0.00		0.00
31-dic-05	Compras	10,000.00		10,000.00
31-dic-05	Inventario final		578.70	9,421.30
31-dic-07	Inventario inicial	578.70		0.00
31 dic-07	Inventario final		0.00	578.70

Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre de 2005:

CONCEPTO	Debe	Haber
Bancos	4,472.53	
Cuentas por cobrar	9,945.05	
Inventarios	578.70	
Intereses no devengados		2,112.03
Opción de compra		578.70

Financiamiento opción a compra		421.30
ISR por pagar		565.28
Capital contable		10,000.00
Utilidad del primer ejercicio		1,318.98
Totales	14,996.28	14,996.29

Estado de Resultados por el período comprendido del 01 de Enero de 2005 al 31 de Diciembre de 2005:

CONCEPTO	Debe	Haber
Ventas		9,421.30
Ingresos por intereses		1,884.26
Inventario inicial	0.00	
Compras	10,000.00	
Inventario final	578.30	
Costo de ventas		9,421.30
Utilidad bruta		1,884.26
ISR		565.28
Utilidad neta		1,318.98

Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre de 2006:

CONCEPTO	Debe	Haber
Bancos	8,379.78	
Cuentas por cobrar	5,472.52	
Inventarios	578.70	
Intereses no devengados		745.42
Opción de compra		578.70
Financiamiento opción de compra		421.30
ISR por pagar		382.65
Capital contable		10,000.00
Utilidad del primer ejercicio		983.96
Utilidades acumuladas		1,318.98
Totales	14,431.00	14,431.01

Estado de Resultados por el período comprendido del 01 de Enero de 2006 al 31 de Diciembre de 2006

CONCEPTO	Debe	Haber
Ventas		0.00
Ingresos por intereses		1,366.61
Inventario inicial	578.70	
Compras	0	
Inventario final	578.70	
Costo de ventas		.000
Utilidad bruta		1,366.61
ISR		382.65
Utilidad neta		983.96

Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre de 2007:

CONCEPTO	Debe	Haber
Bancos	13,469.66	
ISR por pagar		326.68
Capital contable		10,000.00
Utilidad del tercer ejercicio		840.04
Utilidades acumuladas		2,302.94
Totales	13,469.66	13,469.66

Estado de Resultados por el período comprendido del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2007:

CONCEPTO	Debe	Haber
Ventas		578.70
Ingresos por intereses		745.42
Ingreso por el financiamiento de opción compra		421.30
Inventario inicial	578.70	
Compras	0.00	
Inventario final	0.00	
Costo de ventas		578.70
Utilidad bruta		1,166.72
ISR		326.68
Utilidad neta		840.04

Contabilización del contrato de arrendamiento financiero para el arrendatario.

Para determinar el importe de la adquisición en arrendamiento financiero debemos considerar que existe una propiedad compartida con la empresa de arrendamiento financiero como se cita al principio del presente capítulo.

Luego entonces el activo no es del todo posesión de hecho para el arrendatario pues existe una parte del precio del bien que se encuentra como valor residual para concluir el contrato a través de las opciones terminales, es decir la compra del bien, la prórroga del contrato de arrendamiento financiero o la enajenación a un tercero luego entonces la parte de la que es propiedad el arrendatario es el valor presente del contrato, menos la opción de compra a valor presente es decir y continuando con el ejemplo $\$ 10,000.00 - \$ 578.70 = \$ 9,421.30$ pesos. El arrendatario tendrá el título de propietario cuando se ejerza finalmente la opción de compra, pero podría no tener el título de propietario si ejerciera cualquier de las otras opciones al final del contrato.

CONCEPTO	DEBE	HABER
Equipo adquirido en arrendamiento financiero	9,421.30	
Gastos financieros no devengados	3,996.29	
Acreeedor por arrendamiento financiero		13,417.59
Totales	13,417.59	13,417.59

A continuación contabilizaremos el primer periodo del arrendamiento financiero, considerando que el porcentaje de depreciación fiscal es del 20%.

CONCEPTO	DEBE	HABER
Acreeedores por arrendamiento financiero	4,472.53	
Gastos financieros	1,884.26	
Gastos de operación	1,884.26	
Gastos financieros no devengados		1,884.26
Dep. acum. de activos arrend. Financiero		1,884.26
Bancos		4,472.53
Totales	8,241.05	8,241.05

A continuación contabilizaremos el segundo periodo del arrendamiento financiero, considerando que el porcentaje de depreciación fiscal es del 20 %.

CONCEPTO	DEBE	HABER
Acreeedores por arrendamiento financiero	4,472.53	
Gastos financiero	1,366.61	
Gastos de operación	1,884.26	
Gastos financieros no devengados		1,366.61
Dep. acum. de activos arrend. Financiero		1,884.26
Bancos		4,472.53
Totales	7,723.40	7,723.40

A continuación contabilizaremos el tercer periodo del arrendamiento financiero, considerando que el porcentaje de depreciación fiscal es el del 20 %. Así mismo y para comprobar el valor futuro del valor presente de la opción a compra aplicaremos la fórmula de interés compuesto para determinar el costo financiero más el valor residual de la opción de compra de la siguiente forma:

$$VFR = VPR (1+i)^n = 578.70 (1.20)^3 = 578.70 (1.728) = 1,000.00$$

Luego entonces el interés cobrado sobre la opción de compra será la diferencia de $1,000.00 - 578.70 = 421.30$

CONCEPTO	DEBE	HABER
Acreeedores por arrendamiento financiero	4,472.53	
Gastos financieros	745.42	
Gastos de operación	1884.26	
Costo de financiamiento opción a compra	421.30	
Activo fijo en arrendamiento financiero	578.70	
Gastos financieros no devengados		745.42
Dep. acum. De activos arrend. Financiero		1,884.26
Bancos		5,472.53
Totales	8,102.21	8,102.21

Registros en el libro mayor de bancos:

Fecha	Bancos	DEBE	HABER	SALDO
01-ene-05	Saldo inicio	14,000.00		15,000.00
02 ene-05	Compras		7,000.00	8,000.00
31 dic 05	Ventas contado	10,000.00		18,000.00
31-dic-05	Primera parcialidad		4,472.53	13,527.47
02 ene-06	Compras		7,000.00	6,527.47
31 mar 06	Pago ISR		69.44	6,458.03
31 dic 06	Ventas contado	11,000.00		17,458.03
31-dic-06	Segunda parcialidad		4,472.53	12,985.50
02 ene-07	Compras		7,000.00	5,985.50
31 mar 07	Pago ISR		209.76	5,775.74
31 dic 07	Ventas contado	11,000.00		16,775.74
31-dic-07	Tercera parcialidad		4,472.53	12,303.21
31-dic-07	Opción de compra		1,000.00	11,303.21

Registro en el libro mayor de acreedores por arrendamiento financiero:

Fecha	Cuenta por pagar	DEBE	HABER	SALDO
01 ene 05	Acreedores arrendamiento finan.	13,417.59		13,417.59
01-dic-05	Primera parcialidad		4,472.53	8,945.06
31-dic-06	Segunda parcialidad		4,472.53	4,472.53
31-dic-07	Tercera parcialidad		4,472.53	0.00

Registro en el libro mayor del cargo diferido de los intereses no devengados:

Fecha	Cargos diferidos	DEBE	HABER	SALDO
01-ene-05	Intereses no devengados	3,996.29		3,996.29
31-dic-05	Primera parcialidad intereses		1,884.26	2,112.03
31-dic-06	Segunda parcialidad intereses		1,366.61	745.42
31-dic-07	Tercera parcialidad intereses		745.42	0.00

Registro en el libro mayor del cargo diferido por la opción a compra:

Fecha	Diferido de la opción a compra	DEBE	HABER	SALDO
01-ene-05	Activo fijo	578.70		578.70
01-ene-05	Costo del finan. opción de compra	421.30		1,000.00
31-dic-07	Compra del bien	1,000.00	1,000.00	0.00

Registro en el libro mayor del activo adquirido en arrendamiento financiero:

Fecha	Activo fijo	DEBE	HABER	SALDO
01-ene-05	Adquisición de activo fijo	9,421.30		9,421.30
31-dic-07	Opción a compra	578.70		10,000.00

Registro en el libro mayor del activo adquirido en arrendamiento financiero:

Fecha	Depreciación acum. Equipo	DEBE	HABER	SALDO
31-dic-05	Depreciación del ejercicio		1,884.26	1,884.26
31-dic-06	Depreciación del ejercicio		1,884.26	3,768.52
31-dic-07	Depreciación del ejercicio		1,884.26	5,652.78

Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre de 2005:

CONCEPTO	Debe	Haber
Bancos	13,527.47	
Inventarios	1,000.00	
Activo Fijo	9,421.30	
Dep. acum. de activos en arrendamiento finan.		1,884.26
Gastos financieros no devengados	2,112.03	
Acreeedores por arrendamiento financiero		8,945.06
ISR por pagar		69.44
Capital		15,000.00
Utilidad neta del ejercicio		162.04
Totales	26,060.80	26,060.80

Estado de Resultados del 01 de Enero de 2005 al 31 de Diciembre de 2005:

CONCEPTO	Debe	Haber
Ventas		10,000.00
Inventario inicial	0.00	
Compras	7,000.00	
Inventario final	1,000.00	
Costo de ventas		6,000.00
Utilidad bruta		4,000.00
Gastos de operación		1,884.26
Utilidad de operación		2,115.74
Gastos financiero		1,884.26
Utilidad antes de impuestos		231.48
ISR		69.44
Utilidad neta		162.04

Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre de 2006:

CONCEPTO	Debe	Haber
Bancos	12,985.50	
Inventarios	1,000.00	
Activo Fijo	9,421.30	
Dep. acum... de activos en arrendamiento finan.		3,768.52
Gastos financieros no devengados	745.42	
Acreeedores por arrendamiento financiero		4,472.53
ISR por pagar		209.76
Capital		15,000.00

Continúa del recuadro anterior:

CONCEPTO	Debe	Haber
Utilidad neta del ejercicio		539.37
Utilidad acumuladas		162.04
Totales	24,152.22	24,152.22

Estado de Resultados por el período comprendido del 01 de Enero de 2006 al 31 de Diciembre de 2006:

CONCEPTO	Debe	Haber
Ventas		11,000.00
Mas : Inventario inicial	1,000.00	
Compras	7,000.00	
Menos: Inventario final	1,000.00	
Costo de ventas		7,000.00
Utilidad bruta		4,000.00
Gastos de operación		1,884.26
Utilidad de operación		2,115.74
Gastos financiero		1,366.61
Utilidad antes de impuestos		749.13
ISR		209.76
Utilidad neta		539.37

Estado de Posición Financiera al 31 de Diciembre de 2007:

CONCEPTO	Debe	Haber
Bancos	11,303.21	
Inventarios	1,000.00	
Activo Fijo	10,000.00	
Dep. acum.. de activos en arrendamiento finan.		5,652.78
ISR por pagar		265.73
Capital		15,000.00
Utilidad neta del ejercicio		683.29
Utilidad acumuladas		701.41
Totales	22,303.21	22,303.21

Estado de Resultados por el período comprendido del 01 de Enero de 2007 al 31 de Diciembre de 2007:

CONCEPTO	Debe	Haber
Ventas		11,000.00
Mas : Inventario inicial	1,000.00	
Compras	7,000.00	
Menos: Inventario final	1,000.00	
Costo de ventas		7,000.00
Utilidad bruta		4,000.00
Gastos de operación		1,884.26
Utilidad de operación		2,115.74

Continúa del recuadro anterior:

CONCEPTO	Debe	Haber
Gastos financiero		745.42
Costo financiero de la opción de compra		421.30
Utilidad antes de impuestos		949.02
ISR		265.73
Utilidad neta		683.29

CAPÍTULO VIII

ANÁLISIS DE LA INTEGRACIÓN DE UNA SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

8.1 ASPECTOS GENERALES DE UNA SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Las empresas de arrendamiento financiero, solicitan información con el objeto de determinar la viabilidad del financiamiento y estos datos tienen como fin determinar entre otros: la solvencia moral y económica de sus principales accionistas, socios o propietarios, el crédito mercantil y la solvencia económica de la empresa, la capacidad de crédito de la empresa, la capacidad de pago.

Por lo tanto desde el punto de vista de quién recibe los recursos, debe estar conciente que el que otorga el financiamiento requiere que los financiados llenen los aspectos cualitativos y cuantitativos para el otorgamiento de los recursos con el mínimo de riesgo para ambos.

Los aspectos cualitativos como la solvencia moral y el crédito mercantil de la empresa son tan importantes como los cuantitativos, es decir, solvencia económica y capacidad de crédito y pago.

Para medir los índices de viabilidad de otorgamiento de financiamiento, las empresas de arrendamiento nos solicitan en su generalidad lo siguiente como información básica, de manera enunciativa pero no limitativa:

PERSONAS FÍSICAS:

Solicitud de arrendamiento debidamente requisitada

Relación patrimonial debidamente firmada

Comprobantes de ingreso.

-Declaración anual de ejercicio

-Recibos de ingresos (Recibos de nómina, honorarios).

Si se trata de persona física con actividad empresarial, Estados Financieros período anual y parcial más reciente con una antigüedad no mayor de tres meses.

Copias de escrituras de bienes inmuebles que incluyan los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Copias de facturas de bienes muebles.

Estados de cuentas bancarios o inversiones.

Fotocopia de identificación oficial.

Copias de la solicitud del Registro Federal de Contribuyentes.

Copias del acta de nacimiento y matrimonio en su caso.

Formato para la autorización de monitoreo de personas físicas en el buró de crédito.

Comprobantes de domicilio con antigüedad no mayor de tres meses.

PERSONA MORAL

Solicitud de arrendamiento debidamente requisitada.

Acta constitutiva y modificaciones en su caso que incluyan los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Poderes del administrador o administradores que suscriben títulos de crédito.

Estados financieros preferentemente dictaminados de los últimos dos ejercicios.

Estados financieros internos del ejercicio parcial con una antigüedad no mayor de tres meses.

Relaciones analíticas de proveedores y clientes y bancos.

Declaración anual del último ejercicio y pagos provisionales.

Estados de cuenta bancarios.

Copia de la solicitud del registro federal de contribuyentes.

Formato de autorización de monitoreo de personas morales en el buró de crédito.

AVALES:

Relación patrimonial.

Copias de escrituras de los principales bienes inmuebles que incluyan los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Copias de facturas de los principales bienes muebles.

Formato para la autorización de monitoreo de personas físicas en el buró de crédito.

Comprobante de domicilio con antigüedad no mayor a tres meses.

Copia de La Clave Única de Registro de Población (CURP).

Adicional a lo anterior y con el objeto de facilitar el análisis de la viabilidad del financiamiento a las empresas de arrendamiento financiero se sugiere presentar un resumen ejecutivo del proyecto que se pretende que contenga entre otros aspectos generales los siguientes:

Antecedentes de la empresa.

Aspectos corporativos y de recursos humanos.

Aspectos técnicos.

Aspectos de mercado

Análisis económico financiero.

Conclusiones y observaciones.

No existe un estándar de resumen ejecutivo para solicitar un financiamiento no obstante tratando de estar en la perspectiva de la arrendadora financiera se sugiere el siguiente contenido en los aspectos generales antes citados:

Antecedentes de la empresa:

Se recomienda que se inicie por el historial de la empresa, es decir, desde cuando inició operaciones, cuáles han sido sus principales logros y crecimientos en los últimos años.

La experiencia con otras instituciones de crédito u organizaciones auxiliares de crédito tanto nacionales y extranjeras, en caso de tenerse o la experiencia crediticia con los principales proveedores y clientes, se puede tomar como base la declaración de clientes y proveedores preferentemente e incluso anéxela a la documentación a presentar si lo considera conveniente.

Una breve descripción del objeto del financiamiento, los planes de expansión o crecimiento de sus ingresos, el rendimiento esperado. Sin abundar en exceso ya tendrá mas espacio en el resto de los aspectos del resumen, las metas y objetivos etc.

Aspectos corporativos y de recursos humanos.

En este punto se debe informar de la experiencia de los administradores o propietarios, de los principales accionistas, socios y consejeros, así como de los principales directivos, técnicos, administrativos, de mercado y financieros, la rotación y especialización del personal de producción, venta y distribución, etc. y en especial del personal que tendrá a cargo la productividad del bien a arrendar.

Aspectos técnicos.

Este aspecto es importante porque se dan a conocer las características técnicas de la empresa y del bien que se pretende financiar, por lo que se debe hacer mención en relación a la empresa sobre su capacidad instalada, aprovechada y ociosa de producción, si se tiene asistencia técnica nacional o extranjera y la posición de la misma en materia de avance tecnológico.

Así mismo se debe hacer referencia a las características técnicas del bien a financiar, el tipo de reemplazo o si es por necesidad de crecimiento de su planta productiva, etc.

Aspectos de mercado.

Es preciso abundar en el posicionamiento del mercado, las ventajas y desventajas con respecto de sus competidores.

Hacer referencia del impacto a favor de su posicionamiento que contribuirá el bien objeto del arrendamiento.

Análisis económico financiero.

Realizar un análisis horizontal y vertical de los estados financieros históricos, haciendo una interpretación de los indicadores de liquidez, solvencia, endeudamiento y rentabilidad determinando en términos económicos el impacto de la inversión, realizando una proyección de los estados financieros por un periodo igual al plazo del financiamiento con cortes anuales y el primer ejercicio hacerlo de manera mensual.

Conclusiones y observaciones.

Finalmente llegar a conclusiones en relación a las ventajas y desventajas que trae consigo el proyecto de inversión, así como las observaciones que se encuentre en el análisis del proyecto.

CONCLUSIONES:

PRIMERA.- La bibliografía especializada en materia de arrendamiento financiero es limitada, se hace necesario para el caso, citar que existen libros, revistas y material en Internet que tratan el tema de forma muy dispersa y con diferentes enfoques, tal circunstancia hace que ante la embestida de las empresas de arrendamiento financiero para lograr sus metas de colocación de financiamiento, el usuario, tenga necesidad de indagar la circunscrita y diseminada información.

SEGUNDA.- Pretendemos con el presente estudio tratar de la forma más integral posible el contrato de arrendamiento financiero, para multiplicar la limitada lista bibliográfica especializada en el tema, con el objeto de que el lector minimice su esfuerzo al buscar información al respecto.

Así, en materia tributaria, el tratamiento fiscal está muy disperso incluso su definición es contradictoria como ya lo hemos tratado, pretendimos reunir los principales preceptos de las leyes en materia tributaria que le afectan, con el objeto de que la información no esté dispersa en demasía y el lector encuentre en su conjunto posibles los mandatos que marcan la pauta para dar el tratamiento fiscalizador que implica el contrato de arrendamiento financiero.

TERCERA.- La banca múltiple en nuestro país ha limitado el financiamiento de manera sustancial desde hace más de diez años y no llena las expectativas de la sociedad para apoyar al desarrollo económico que México tanto necesita.

Cuando los profesionales que evalúan proyectos de inversión, para dar alternativas de financiamiento, ante la escasez de recursos por parte de las instituciones de crédito, buscan la opción de otra fuente relevante de recursos como es la Bolsa Mexicana de Valores, pero su acceso es inaccesible para la mayoría de la pequeñas y medianas empresas y más lejos aún para los microempresarios.

Luego entonces queda una tercera elección como son las Organizaciones Auxiliares de Crédito dentro de las cuales están las empresas de arrendamiento financiero, pero ante la escasez de información y el limitado conocimiento sobre el tema, existe una natural resistencia al riesgo.

Por lo anterior, el tema que hemos expuesto pretende ser una fuente de información que coadyuve a que los usuarios y potenciales interesados tengan una herramienta más a la mano para conocer desde sus antecedentes, tratamiento contable y fiscalizador del contrato de arrendamiento financiero.

CUARTA.- Si bien la Asociación Mexicana de Empresas de Arrendamiento Financiero, dice no ser suficiente la reforma al artículo 33 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, en el sentido de que *“ante el incumplimiento del arrendatario de las obligaciones pactadas, la arrendadora*

podrá pedir la posesión judicial de los bienes objeto del arrendamiento financiero”, es un avance importante que motiva a las empresas en su objetivo, pues se simplifica la recuperación de la cartera vencida y promueve el arrendamiento financiero y esto trae consigo los recursos para originar proyectos de inversión en México.

Si bien los costos del financiamiento mediante el arrendamiento financiero se pudieran considerar similares en función de otras fuentes de financiamiento en el mercado, es cierto que observan algunas ventajas, pues incide directamente en la reducción de la base del impuesto sobre la renta, en el caso de reemplazo de activos se logran importantes descuentos, se financia por este medio el 100% de los bienes y como dice él los medios empresariales, al no existir fuentes de financiamiento accesibles, *“No hay dinero mas caro, que aquel al que no se tiene acceso”* y como se observan las estadísticas, de las empresas de arrendamiento financiero, el crecimiento a partir del tercer trimestre del año 2000 comparado contra el tercer trimestre del 2004 de más del 64%, en la asociación de empresas de arrendamiento financiero (AMAF) tienen proyectos de crecimiento, igual o mayores que en los últimos cuatro años, ahora que han abatido el índice de cartera vencida.

QUINTA.- En el boletín D-5 de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., se hace cita de la fórmula para determinar la tabla de amortización para el contrato de arrendamiento financiero para el arrendador y para el arrendatario, en nuestro análisis sobre la fórmula para determinar la tabla existe una discrepancia contra la que se cita, toda vez que, las empresas de arrendamiento financiero, determinan sus tabla de amortización en simuladores y para tal efecto nos navegamos a las páginas de Internet de las empresas de arrendamiento financiero y en la comparación que hicimos se observa que la fórmula que proponemos para la determinación de la tabla de amortización es coincidente con la que utilizan las arrendadoras financieras en sus simuladores, por lo que consideramos que con el objeto de comprender las fórmulas propuestas por el boletín de referencia, se hiciera una ampliación en su exposición de fórmula propuesta.

SEXTA.- Hemos observado que países centroamericanos que pretenden promover el arrendamiento financiero como una fuente importante de recursos para el desarrollo de su economía, como el caso que analizamos de El Salvador y Panamá, Colombia, Chile y Perú han promovido decretos que se enfocan de manera especial sobre el arrendamiento financiero a través del cual definen lo relacionado con su aspecto en materia de derecho mercantil pero incluyen además su tratamiento fiscalizador en los mismo decretos, de tal suerte que los usuarios del servicio tienen una sola legislación que resume todos los aspectos, logrando su accesibilidad y su facilidad para el conocimiento.

Entendemos que nuestra economía por su tamaño es más compleja y que en su ámbito político se observa disponibilidad, pero no consensos y acuerdos, situación esta que la hace complicada, una reforma fiscal enfocando un apartado

específico para dar el tratamiento al arrendamiento financiero daría mayor certidumbre a los usuarios.

SÉPTIMA.- La determinación de la tabla de amortización, así como la contabilización del contrato de arrendamiento financiero son procesos que no han tenido la difusión debida, contribuye también el tratamiento fiscal tan disperso y contradictorio del contrato de arrendamiento en nuestra legislación fiscal, si bien es cierto que las empresas de arrendamiento financiero tienen simuladores en la red de Internet, finalmente solo resuelve parcialmente el problema, al momento de que el contador en la empresa arrendataria, tiene que hacer los registros contables, tiene que consultar diversas obras para lograr hacerlo correctamente y si bien el Boletín D-5 de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados son una herramienta importante, la fórmula propuesta resulta contradictoria con relación a los simuladores propuestos por la arrendadoras.

La presente conclusión se realizó con base en el análisis de opinión de las obras consultadas para llegar a la presente propuesta, en la cual se incluye el estudio de las fórmulas, la determinación de factores para simplificar su comprensión sobre todo para el arrendatario, así como los registros contables, su efecto en los estados financieros, detallando cada uno de ellos para tener un ejemplo práctico de la contabilización del contrato de arrendamiento financiero.

OCTAVA.- La guía para integrar una solicitud de arrendamiento financiero, nos facilita el resultado del análisis de la viabilidad del financiamiento por parte de las empresas de arrendamiento financiero, recordemos que facilitar la información relacionada con el proyecto de inversión, suministra información valiosa para que el analista financiero pueda tener una visión objetiva de proyecto para dar una opinión y conclusión del mismo en cuanto a sus aspecto cualitativos y cuantitativos que permitan una ágil respuesta para el arrendatario y consecuentemente pérdidas incesaria en tiempo, que en nuestra actual economía pueden tener altos costos.

El presente estudio se concluyó con base en el análisis de las solicitudes de información de las principales empresas de arrendamiento financiero, tratando de resumir la información más relevante que solicitan para una solicitud de arrendamiento, misma que se determinó en las consultas que realizamos a la red de Internet.

FUENTES CONSULTADAS

OBRAS:

Bravo González Agustín, Bravo Valdez Beatriz, Derecho Romano primer curso. Décimo quinta edición. Editorial Porrúa. 1997.

Calvo Langarica César, Análisis e Interpretación de Estados Financieros Editorial Pac, S.A. de C. V. Décima edición. México 2000.

Coss Bu, Raul. Análisis y evaluación de proyectos de inversión. Editorial LIMUSA, 2004.

Haime Levy Luis. El arrendamiento Financiero sus Repercusiones Fiscales y Financieras. Editorial ISEF. México 2003.

Haime Levy Luis. Planeación Financiera en la Empresa Moderna. Editorial ISEF, México.

Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. Editorial Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. Versión estudiantil. México 2004.

Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. Editorial Porrúa. 2003.

Siu Villanueva Carlos, Huerta Ríos Ernestina, Marquet Venegas Luis, Arrendamiento Financiero Estudio Contable Fiscal y Financiero. Editorial Instituto Mexicano de Contadores Públicos A. C., México 1999.

LEGISLACIÓN:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 2004

Código Fiscal de la Federación y su reglamento. 2004.

Código de Comercio. 2004.

Código Civil Federal. 2004

Ley del Impuesto Sobre la Renta y su reglamento. 2004

Ley del Impuesto al Valor Agregado y su reglamento. 2004.

Ley del Impuesto al Activo y su reglamento. 2004.

Ley General de Operaciones y Actividades Auxiliares de Crédito. 2004.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. 2004

Resolución miscelánea fiscal. 2004

RED INTERNET

López Castro Francisco Javier. Universidad Abierta. Sistemas de instituciones bancarias e intermediarios financieros no bancarios y el sistema bursátil. <http://www.universidadabierta.edu.mx>

La Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras Asociación Civil. <http://www.amaf.org.mx/>

Cotizaciones. Arrendadora Agil, S.A. de C.V., www.agil.com.mx

Cotizaciones. Arrendadora ve por mas, S.A de C.V., www.vepormas.com.mx

Federación Latinoamericana de Empresas de Leasing <http://www.felalease.com>

REVISTAS ESPECIALIZADAS

Genaro Mejía. Desierto Crediticio. Revista, Ejecutivos en Finanzas el Poder de los Negocios. Publicada por el Instituto Mexicano de Ejecutivos en Finanzas. Editada por Grupo Medios, S.A. de C.V. Abril-2005: pag., 32,37.