



UNIVERSIDAD VILLA RICA

875202

2  
2ej.

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION  
ESTUDIOS INCORPORADOS A LA U.N.A.M.

“ El Arrendamiento Financiero; Una Op-  
ción mas de Financiamiento ”

# TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN ADMINISTRACION

PRESENTA

Andrea Gómez Jiménez

DIRECTOR DE TESIS  
Ing. M.B.A. Federico Avila Vinay

REVISOR DE TESIS  
C.P. MBA. Ramón Ríos E.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

H. VERACRUZ, VER.

1994.



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

CON AMOR Y RESPETO A NUESTRO REDENTOR

DOY GRACIAS POR DARME LA VIDA, POR SUS BENDICIONES CONSTAN-  
TES EN TODO ESTE TIEMPO, POR NO HABERME APARTADO DEL CAMINO  
DEL ESTUDIO Y POR PERMITIRME QUE LLEGARA AL LOGRO DE UNA ME-  
TA TRAZADA. ASI COMO HABERME PUESTO AL LADO DE GENTE QUE ME  
HA IMPULSADO Y HA PERMANECIDO A MI LADO MOTIVANDOME.

CON MUCHO CARINO Y RESPETO PARA MI QUERIDA:

MIL GRACIAS POR TU APOYO Y MOTIVACION INCONDICIONAL YA QUE  
A TRAVEZ DE ESTOS AÑOS DE ESTUDIO SIEMPRE ESTUVISTE CONMIGO.  
DURANTE TODO ESTE TIEMPO ME ABRIGASTE CON TU AMOR Y  
R ESULTADO DE ELLO HOY VEMOS REALIZADO UN SUEÑO MAS, AHORA  
E S EL MOMENTO PARA CELEBRAR EL LOGRO OBTENIDO.

CON MUCHA ADMIRACION Y RESPETO PARA MI BUEN:

P RESENTE SIEMPRE ESTUVO TU ENTUSIASMO Y CONFIANZA  
A L REALIZAR MIS ESTUDIOS EN TODO ESTE TIEMPO, HOY  
D AMOS JUNTOS UN PASO MAS, LOGRANDO UNA META PROPUESTA  
R EALIDAD PALPABLE POR TU ESFUERZO Y DEDICACION, YA QUE TU  
E S TILO Y FORMA DE SER SON UN EJEMPLO A SEGUIR.

CON CARINO Y ADMIRACION PARA MI HERMANO:

JUNTO A MI HAS ESTADO A LO LARGO DE TODO ESTE TIEMPO  
UNA PALABRA DE ALIENTO SIEMPRE ESTUVO PRESENTE DE TU PARTE  
A HORA HEMOS LLEGADO AL LOGRO DE UN OBJETIVO MAS, YA QUE  
NUNCA FALTO TU OPTIMISMO QUE ME IMPULSO A SEGUIR, GRACIAS.

CON ADMIRACION Y AGRADECIMIENTO PARA MI HERMANA:

EN ESTA ETAPA DE MI VIDA  
NOTORIA FUE TU PRESENCIA Y CONSEJOS  
REAFIRMANDO TU FE Y CONFIANZA  
IMPULSANDOME PARA TRIUNFAR  
QUIEN A SU VEZ VELA POR LA  
UNIDAD Y BIENESTAR DE SU PROPIA FAMILIA  
ESTE MOMENTO ES IMPORTANTE POR EL  
TERMINO Y LOGRO DE UNA META MAS  
AGRADESCO TU APOYO INCONDICIONAL, GRACIAS.

CON CARINO PARA MI HERMANO:

DURANTE LA ETAPA DE MIS ESTUDIOS  
ALIMENTASTE MI INTERES POR ELLOS, HACIENDO  
GALIA DE MIS CUALIDADES Y ACTITUD  
O CACIONANDO DENTRO DE MI VIDA UNA MOTIVACION QUE  
BIEN SE CONVIRTIÓ EN CONFIANZA  
EL MOMENTO HA LLEGADO DE CELEBRAR AL VER EL  
RESULTADO DEL LOGRO ALCANZADO  
TRIUNFO QUE HOY COMPARTO CONTIGO  
O FRECIENDOTE MI GRATITUD POR TU APOYO, GRACIAS

CON CARINO PARA MI HERMANO:

ALIMENTASTE MI SER CON MOTIVACION Y ENTUSIASMO,  
NACIENDO EN MI PREOCUPACION POR  
GENERAR DEDICACION Y ESmero EN MIS ESTUDIOS  
ES EL MOMENTO DEL TERMINO, DEL  
LOGRO QUE VIVIMOS HOY JUNTOS, GRACIAS.

CON AMOR Y CARINO PARA MI HERMANO:

GENEROSIDAD DE TU PARTE AL  
APOYARME EN LA ETAPA DE ESTUDIOS  
S ATISFACCION, ORGULLO Y FELICIDAD  
POR COMPARTIR A TU LADO AL HABER  
ALCANZADO UNA META MAS EN ESTA FASE  
RESULTADO QUE HOY SE CONVIERTE EN TRIUNFO.

CON RESPETO Y ADMIRACION A MIS MAESTROS:

HAGO PATENTE LA INTERVENCION QUE TUVIERON TODOS MIS MAESTROS DURANTE TODA LA ETAPA DE MIS ESTUDIOS, YA QUE ELLOS ME DIERON LAS BASES PARA LA FORMACION DE UN CRITERIO, IMPULSANDOME AL LOGRO DE LA META FIJADA.

DOY UN PROFUNDO AGRADECIMIENTO EN ESPECIAL A TODOS MIS ASESORES, YA QUE ELLOS FUERON LOS QUE SIEMPRE ME GUIARON Y APOYARON E INCONDICIONALMENTE AL TERMINO DE ESTA, MIL GRACIAS.

CON AGRADECIMIENTO A MIS AMISTADES.

CON AGRADECIMIENTO A USTEDES QUE FORMARON PARTE IMPORTANTE EN TODO ESTE TIEMPO, BRINDANDOME SU COMPRESION, DANDOME SUS CONSEJOS, SIEMPRE ESTUVIERON PRESENTES EN ESTA ETAPA Y HOY QUE LLEGO AL TERMINO DE MIS ESTUDIOS SINCERAMENTE GRACIAS. PORQUE SON GEN TES QUE ME DIERON SU APOYO INCONDICIONAL Y SU MANIFESTACION DE CARIZO.

## INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION	01
CAPITULO 1.- METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION	05
1.1.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	05
1.2.- JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION	06
1.3.- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION	07
1.4.- HIPOTESIS DE LA INVESTIGACION	08
1.5.- ESTRATEGIA DE LA INVESTIGACION	09
CAPITULO 2.- EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	10
2.1.- ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	10
2.2.- EL CONTRATO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO	13
2.3.- MODALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	16
2.4.- INTEGRACION DEL COSTO DEL CONTRATO DE ARREN- DAMIENTO FINANCIERO	22
2.5.- LAS ARRENDADORAS EN MEXICO	27
CAPITULO 3.- EL CREDITO BANCARIO	32
3.1.- ASPECTOS GENERALES DEL CREDITO BANCARIO	32
3.2.- EL CREDITO REFACCIONARIO	44



**CAPITULO 4.- CASO PRACTICO DE FINANCIAMIENTO: CREDITO**

**BANCARIO VS. ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

**52**

**CONCLUSIONES.**

**61**

**BIBLIOGRAFIA.**

**63**

## INTRODUCCION

Las empresas, en cada momento de su vida económica, están en busca de opciones de financiamiento, ya sea para resolver sus problemas de liquidez, o para financiar sus problemas de expansión, así como para cubrir las necesidades de arranque de operaciones. Pero siempre ha existido la necesidad de recursos adicionales para introducirlos a las empresas, por tal hecho el dinero ha sido escaso, generalmente caro y difícil de conseguir.

Es preocupación de todo director de empresa o de su área financiera, la consecución de recursos suficientes, oportunos y de costos accesibles, a la vez de que siempre debe existir un margen de seguridad en la utilización de sus líneas de crédito, sea cualquier institución que se las proporcione, con el objeto de cubrir cualquier eventualidad.

Dentro de éstas instituciones proporcionadoras de recursos se encuentran, como fuentes de crédito y de fondos más importantes a disposición de las empresas, las siguientes:

- A) El Sistema Financiero Nacional
- B) Las Casas de Bolsa
- C) Las Empresas de Factoraje
- D) Las Arrendadoras financieras

De la gran diversidad de fuentes y de instrumentos de crédito y financiamiento sobresale, por su naturaleza particular el Arrendamiento Financiero, sin restar importancia y preponderancia a cualquier otra fuente de crédito.

En una época económica como la que vive el país, es de suma importancia tomar en consideración las fuentes de recursos disponibles y tener las herramientas suficientes para poder evaluarlas, desde el punto de vista cuantitativo, e incorporar el conocimiento del medio ambiente y de la propia realidad de la empresa en particular, el análisis cualitativo de las diferentes opciones disponibles.

Desde el punto de vista financiero, lo que pesa en una decisión es el beneficio neto económico real, el menor costo posible o el ahorro que genere un proyecto o una fuente de recursos, pero no hay que olvidar el entorno, consecuencias e implicaciones no cuantificables que rodean a cualquier decisión.

Dado el momento de alto riesgo, en la época económica como la que vive el país, tomar una decisión financiera, conlleva un alto riesgo y una mayor incertidumbre respecto del resultado futuro de la misma.

Una opción que está naciendo con gran utilidad y beneficios para las empresas necesitadas de recursos es una fuente de financiamiento de suma importancia conocida como Arrendamiento Financiero.

Existe arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce tem-

poral de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

De un modo general, los pagos son escalonados en un periodo equivalente a la mayor parte de la vida útil del bien.

La presente investigación consta de cuatro capítulos:

El primer capítulo contiene toda la metodología de la investigación.

Es decir, parte del planteamiento de un problema específico, así como también de su debida justificación, de sus objetivos e hipótesis, y de su correspondiente estrategia de investigación.

En el segundo capítulo se presentan las características generales del contrato de arrendamiento financiero. Así también se señala dentro de sus particularidades, el concepto de esta herramienta de financiamiento; las distintas modalidades del contrato; como son el arrendamiento neto, el global, el total y el arrendamiento ficticio además la integración del costo de arrendamiento financiero, y por último una semblanza de las arrendadoras en México.

En el tercer capítulo se presentan los aspectos generales del crédito bancario, partiendo desde la definición conceptual, la clasificación del crédito bancario, así como también las normas y requisitos para la concesión del crédito bancario y por último el crédito refaccionario.

En el cuarto capítulo se presenta un estudio financiero y fiscal que tiene por objeto el poder determinar el mejor financiamiento; el cual se muestra a través de un caso práctico, comparandolo numericamente entre dos fuentes de financiamiento a saber: Crédito Bancario y Arrendamiento Financiero.

## CAPITULO 1.- METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

### 1.1.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Las empresas actualmente temen realizar malas negociaciones que afecten su economía por cuanto se refiere a someterse a una toma de decisión sobre las diferentes fuente de financiamiento.

Dentro de éstas fuentes de financiamiento se encuentra el arrendamiento, pero ésta es poco usada debido a que se desconocen sus formas de operación, su costo/beneficio y su rentabilidad.

Hasta ahora el desconocimiento y la falta de información acerca de todos los elementos y mecanismo tanto económicos y legales de ésta fuente, así como de los procedimientos y técnicas de análisis para determinar su rentabilidad han impedido el uso frecuente del Arrendamiento proporcionando con ello que no se aprovechen los beneficios de ésta fuente alternativa de financiamiento.

¿Pero existen en el medio empresarial el conocimiento real de lo que es ésta fuente de financiamiento?

¿Es el Arrendamiento en verdad una fuente rentable?

¿El Arrendamiento aclara la suficiente información acerca de las verdadera limitaciones y facilidades que contiene?

¿Esta la empresa preparada para reducir los errores de una mala negociación al arrendar y administrar los gastos legales y financieros en su operación?

## 1.2- JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION

Las nuevas condiciones de mercado, significaran para las empresas mexicanas la necesidad de crecer y/o actualización de su planta productiva, para enfrentar los nuevos retos de productividad y calidad.

México ha atravesado en los últimos años por distintas etapas de desarrollo económico, de donde sobresale el avance industrial logrado a la fecha, lo que incita y obliga a avanzar más cada vez.

Así, en los últimos años, hemos observado una serie de reformas o "ajustes" fiscales implantadas por los órganos y dependencias oficiales para mantener a las leyes fiscales en un nivel similar al avance económico industrial del país. dichas adecuaciones han dejado en los causantes un vacío e inseguridad en su situación fiscal, lo que orilla a cometer errores involuntarios o bien, a no aprovechar las ventajas y estímulos fiscales marcados en el cuerpo de las leyes impositivas.

Este crecimiento requiere de financiamiento cuyas fuentes tienden a incrementarse en monto y alternativas, una de ellas es el Arrendamiento Financiero.

### 1.3- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

A) Investigar más a fondo ésta fuente de financiamiento levantando un inventario de:

- \* Arrendadoras
- \* Condiciones comunes y extraordinarias del crédito.
- \* De la operación y de administración

B) Mostrar por medio de un caso de análisis financiero haciendo comparaciones con fuentes de financiamiento clásicas con la fuente de arrendamiento financiero



#### 1.4- HIPOTESIS DE LA INVESTIGACION

El Arrendamiento Financiero es una fuente de financiamiento, rentable, cuando se conoce en detalle su administración y sus procedimientos

## 1.5- ESTRATEGIA DE LA INVESTIGACION.

Las estrategia que se utilizarán para desarrollar éste trabajo de investigación es la siguiente:

\* Realizar una investigación, recopilando una información bibliográfica de temas y autores que se relacionen con el tema de esta investigación.:

- \* A) libros
- \* B) Artículos y publicaciones en revistas
- \* C) Artículos en periódicos

\* Realizar una investigación de campo, presentando un estudio de los resultados de una decisión de financiamiento en una empresa que sea usuario de un contrato de arrendamiento financiero, conciderando aspectos generales como son:

- 1.- El contrato de arrendamiento y su aspecto legal.
- 2.- El proceso administrativo del contrato.
- 3.- Integración del costo de arrendamiento.
- 4.- Evaluación de la rentabilidad del mismo, bajo un procedimiento de cálculo.
- 5.- Análisis de los flujos de efectivo, los beneficios del arrendamiento (efectos), a travez de un estudio comparativo de financiamiento de crédito vs. arrendamiento.

## CAPITULO 2.- EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

### 2.1.- Antecedentes del Arrendamiento Financiero

El Arrendamiento Financiero y su antecedente el Arrendamiento de bienes muebles surgió en los Estados Unidos de Norte America "LEASE", en el idioma inglés significa arrendamiento en general y a la operación de arrendar con crédito le han dado el nombre de "LEASING" y se ha practicado como una operación de financiar a medio y largo plazo, toda clase bienes muebles.

El Arrendamiento se utilizó por primera vez en Estados Unidos, como una forma de arrendar equipo industrial sin que implicara financiamiento, o lo que posteriormente se conoció como "Leasing Financiero".

El antecedente más remoto se ubica en las primeras décadas de este siglo, en que las sociedades estadounidenses que prestaban el servicio telefónico no vendían los aparatos a los usuarios de ese servicio, sino que lo arrendaban o lo alquilaban.

La primera compañía que utilizó este sistema fue Bell Telephone System que obtuvo gran éxito con éste tipo de operación.

Al observar este procedimiento, compañías productoras de equipo fabril o maquinaria herramientas, empezaron a utilizar el arrendamiento como una forma de operar, en lugar de vender sus equipos, así la empresa fabricante de maquinaria para elaborar zapatos unites states shoes machinery en 1945,

empezó a utilizar el Arrendamiento, e igualmente la International Cigar Machinery y la International Business Machines, en relación a las máquinas computadoras y máquinas eléctricas que producían, no las vendían sino simplemente las arrendaban.

En la década 1950-1960, el alquiler de maquinaria y equipo había de tomar un nuevo camino que conduciría al que ahora se llama Arrendamiento Financiero.

El llamado lessing inmobiliario también se utilizó por primera vez en los Estados Unidos en materia de bienes y inmuebles, por la Allied Stores Corporation que, en 1945 vendió todos sus terrenos y edificios a una fundación universitaria e inmediatamente celebró contratos para alquilarlos a un plazo de treinta años, con una opción de renovación por otros treinta años mas y con un alquiler menor que el periodo inicial.

De esta manera se podría obtener liquidez de capitales inmovilizados que llegaban a ser muy importantes y de éste modo se mejoraba la posición de disponibilidad de efectivo para las empresas.

Hacia 1950, se afirma que en San Francisco, M.D.P. Boothe Jr., inventó la técnica del leasing financiero para afrontar necesidades urgentes de maquinaria de una empresa de la que era propietario mediante el sistema de adquisición de bienes de equipo, susceptible de ser utilizado por diversas empresas que se dedican a la misma rama, sin que tuvieran que invertir nuevos capitales en dicha adquisición.

En 1952 organizó una sociedad con capital inicial de 20,000 dólares, que gracias a su visión y actividad, obtuvo numerosos contratos y que también con el tiempo fue apoyada financieramente por el Bank of America y así nació la United States Leasing Corporation. Posteriormente en 1954, Boothe se separó de esta sociedad y organizó la Boothe Leasing Corporation en San Francisco.

Siguiendo estos ejemplos se organizaron otras compañías principalmente como filiales de las empresas fabricantes de equipo, que mediante el arrendamiento del mismo encontraban un mercado más o menos estable para la producción del fabricante.

Posteriormente, los bancos y otras entidades financieras organizaron sociedades exclusivamente para comprar equipo y alquilarlo posteriormente a los usuarios.

## 2.2.- EL Contrato de Arrendamiento Financiero

Dentro de las características del Arrendamiento Financiero sobresalen, por su importancia, el concepto de contrato y la integración del monto o costo del mismo, con el objeto de saber a que se refiere y cuáles son las partes constitutivas del mismo, así como tener elementos para poder evaluar con claridad y conocimiento, el costo directo de esta fuente de financiamiento.

El contrato de referencia es bilateral; el arrendador que es la persona moral que otorga un financiamiento para la adquisición de un bien del activo fijo de otra persona, física o moral, llamada arrendatario, la cual mantiene la posesión y usufructo del bien arrendado, en tanto el contrato llega a su fin y se ejerza alguna de las opciones marcadas para tal efecto en el Código Fiscal de la Federación.

De lo anterior se puede deducir el siguiente concepto general:

El arrendamiento financiero es un contrato por medio del cual se obliga a una de las partes (arrendador) a financiar la adquisición de un bien, mueble o inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, que formará parte del activo fijo de otra persona, física o moral, al final de dicho plazo, el arrendatario debe ejercer alguna de las tres opciones siguientes:

A) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada que deberá ser

inferior al valor del mercado del bien al momento de ejercer la opción.

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

C) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien del contrato " (artículo 15 del Código Fiscal de la Federación)"

La otra parte del contrato (el arrendatario) se obliga a pagar las cantidades que por concepto de rentas se estipulan en el contrato, y ejercer alguna de las tres opciones mencionadas.

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

Para el arrendador, el arrendamiento financiero, es una actividad de financiamiento o proporcionar el capital para la adquisición de bienes, y no como empresa de comercio en equipos, pues su función consiste en apoyar económicamente al arrendatario para que éste adquiera los bienes de capital.

que requiera a cambio de recibir una renta periódica que cubre el costo del equipo, mas el costo de financiamiento, más la utilidad de la arrendadora durante la vigencia del contrato.



### 2.3 .-Modalidades del Contrato de Arrendamiento Financiero.

El contrato de arrendamiento financiero es una modalidad del contrato de arrendamiento puro, o que el primero se inspiró en el segundo para poder surgir, dadas la necesidades de adquirir equipo por medio de un financiamiento pero con pago inicial reducido que no afectara la liquidez de la empresa. los pagos parciales de este tipo de contrato se asemejan a las rentas de un arrendamiento puro y el hecho de no tener que hacer un pago anticipado o enganche lo acerca más aún a esta operación. Sin embargo, con el transcurso del tiempo, las diferencias entre ambos contratos han crecido y han surgido variedades de arrendamientos financiero; estas diferencias entre ambos contratos se analizarán posteriormente.

#### Modalidades de los contratos de arrendamiento:

- 1.- Arrendamiento Normal.
  - Arrendamiento Natural o Puro
  - Arrendamiento Puro Documentado
- 2.- Arrendamiento Financiero.
  - Arrendamiento Neto
  - Arrendamiento Global
  - Arrendamiento Total
  - Arrendamiento Ficticio

### Arrendamiento Natural o Puro

Es el contrato original de arrendamiento. 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

El caso típico de éste tipo de contratos es el arrendamiento de bienes inmuebles.

### Arrendamiento Puro Documentado

Es similar al anterior, con la adición de títulos de créditos a favor del arrendador que ampara el monto total de las rentas durante la vigencia del contrato.

### Arrendamiento Financiero

Los aspectos característicos relevantes de este contrato son:

A) El plazo inicial es forzoso e irrevocable para ambas partes.

B) El monto de las rentas pactadas durante el plazo inicial forzoso debe tener características definidas, de acuerdo con el Código Fiscal de la Federación.

C) Se determina una opción de compra al término del contrato, por un valor menor al del mercado del bien arrendado.

D) Se obtiene la opción de continuar arrendado el bien después del plazo inicial forzoso, cuyo caso las rentas serán inferiores a las originales.

E) Se cuenta con la opción de enajenar el bien a un tercero y de participar en dicha enajenación.

F) Se estipula en el contrato cuál de las dos partes cubrirá los gastos de mantenimiento, impuestos, derechos y demás gastos que genera el contrato.

#### Arrendamiento Neto

Esta modalidad es la más aceptada en México, en combinación con el arrendamiento total. Consiste en que el arrendatario cubre todos los gastos generados en la adquisición y utilización del bien arrendado.

Dentro de este tipo de gastos se encuentran los gastos de instalación del equipo, impuestos y derechos de importación en su caso, seguros de daños, mantenimiento, etc.

Como ejemplo de este tipo de contratos se puede mencionar al arrendamiento de equipo industrial, en donde el arrendatario del equipo cubre todos los gastos relativos al mismo y el arrendado sólo financia el costo de adquisición, el cual recupera a través del cobro de las rentas periódicas pactadas durante el plazo inicial forzoso y de la opción de compra en caso de ejercerla, o de alguna otra de las opciones que se tienen en la Ley al finalizar dicho plazo inicial forzoso.

### Arrendamiento Global

Este contrato es la contrapartida del anterior; es decir, el arrendador cubre al proveedor del equipo o a empresas relacionadas con el mismo, todos los gastos de mantenimiento, seguros, impuestos y derechos de importación, gastos de instalación, etc., los cuales los 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.

El ejemplo más común en esta modalidad de arrendamiento financiero es el financiamiento de equipos de computación sofisticados y de alta tecnología y valor.

### 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 otras modalidades, con opción de compra que se estipula para ser ejercida al final del contrato, o con alguna otra de las dos opciones restantes, se cubre parte del costo del financiamiento al arrendador. En esta modalidad, el costo total del financiamiento se cubre a través de las rentas periódicas del plazo inicial forzoso. En este caso la opción de compra es verdaderamente simbólica, las rentas a pagar en

caso de prórroga del plazo inicial son insignificantes, o la participación de la arrendadora por la enajenación del bien es también simbólica.

Esta característica es una de las fundamentales del arrendamiento financiero, ya que las arrendadoras elaboran sus planes de arrendamiento y cotizaciones al cliente de tal manera que estos dos conceptos sean cubiertos con las rentas pactadas en el contrato

#### Arrendamiento Ficticio

Esta modalidad también es conocida con el nombre de "venta y arrendamiento ficticio"

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

De esta forma, el arrendatario, quien no requiere de nuevos activos fijos, obtiene recursos financieros frescos adicionales para operar, ya que al vender a la arrendadora sus activos, obtiene de ésta el valor comercial de los mismos en efectivo y de forma inmediata. Con este procedimiento, nunca pierde la posición de sus activos fijos, así como

tampoco la propiedad, simplemente se modifica la figura legal de propiedad de dichos bienes.

Independientemente del beneficio financiero por la generación de recursos frescos para la arrendataria, existe un efecto fiscal, que puede ser de utilidad o pérdida en la venta de activos fijos, dependiendo de la estructura del contrato, del tipo de activos y del plazo transcurrido entre la adquisición de los activos y su enajenación a la arrendadora.

#### 2.4.- Integración del Costo del Contrato.

Desde el punto de vista arrendador, el costo de un contrato de arrendamiento financiero estará constituido por el valor de los bienes arrendados, más el costo directo de la fuente de recursos de donde esté fondeando la operación, de acuerdo con la legislación fiscal vigente y según lo estipulado en la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito.

Dado que se han vertido varios conceptos de relevante importancia que vale la pena analizar a continuación:

##### A) Valor de los Bienes Arrendados:

Generalmente el arrendatario es quien negocia con el proveedor o fabricante del equipo objeto del contrato el precio de venta del mismo, que deberá ser el precio correspondiente a un pago de contado, dado que dicho proveedor podrá recibir el pago total del bien en un periodo que fluctúa al rededor de los 10 días de la fecha de realización de la operación. Con éste elemento de pago de contado se pueden obtener mejores precios que si se logra un crédito otorgado directamente por el proveedor del bien, lo que reduce en una reducción importante del costo total de la operación.

##### B) Costo Directo de los Recursos:

Las arrendadoras financieras tienen, como cualquier otra empresa recursos financieros propios limitados para fi-

nanciar sus operaciones normales. Sin importar la fuente de financiamiento, todos los recursos que se tengan disponibles tienen un costo, a este costo se le llama costo intrínseco o costo del dinero.

Cuando la arrendadora no cuenta con suficiente recursos para financiar la adquisición de los equipos de sus clientes, tiene que recurrir al mercado de dinero para "fondear" sus operaciones. Por fondeo se entiende la consecución de recursos de fuentes externas de financiamiento, las cuales tienen, al igual que el capital interno un costo intrínseco.

El costo intrínseco, calculado, a tasas reales acordes con la inflación y con la disponibilidad del dinero, es el costo de los recursos que tendrá la arrendadora profesional para financiar las operaciones de activo fijo de sus clientes.

Desde el punto de vista del arrendatario, aun cuando lo que le interesa realmente es el costo final del financiamiento a través del arrendamiento financiero, es conveniente entender cómo se fija el precio del contrato por parte de la arrendadora.

Los elementos constitutivos del contrato son:

\* costo del equipo

Se incluyen los siguientes valores:

A) Valor o precio directo del equipo objeto del contrato, negociado por el arrendatario en términos de pago contado.



B) Gasto de instalación, traslado, seguros y demás costos de adquisición similares, cuando se incluyen dentro de la factura objeto del contrato, es decir, cuando los mismos serán pagados por la arrendadora.

C) Impuestos, derechos y fletes de importación, cuando los mismos se incluyen en la factura o son financiados paralelamente por la arrendadora.

\* Costo del financiamiento

Este elemento puede estar constituido por una de las tres siguientes tasas, por la combinación de ellas.

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

B) Costo intrínseco de la fuente externa directa de fondeo de la operación particular, cuando ésta es fácilmente detectable y asignable por un contrato en particular.

C) Costo del dinero fijado por el mercado de dinero en un momento dado.

\* Gasto de operación

Las arrendadoras tienen estimaciones respecto de la cuota que corresponde a cada peso financiado del total de gastos de operación de la misma cuota que es cargada al valor del contrato.

\* Margen de utilidad

Por encima del costo del dinero y de los gastos de operación, las arrendadoras, al igual que cualquier otra empre-

sa, tienen la necesidad de generar utilidades, las cuales se cargan porcentualmente al costo total.

El margen de utilidad es la sobre tasa cargada al costo del dinero (tasa líder + x puntos), la cual incluye la absorción de los gastos de operación y la generación de utilidades para la arrendadora.

Dado el alto volumen de operación que realizan las arrendadoras, tienen determinados factores a aplicar al costo ponderado de fondeo de sus operaciones, con lo que determinan directamente el costo porcentual final de los contratos el cual tiene ya incluidos todos los costos relativos, así como utilidad que habrá de generar cada una de las operaciones contratadas.

El proceso matemático utilizado generalmente por las arrendadoras es el denominado "Amortización de Créditos", en el que se consideran amortizaciones (pagos) iguales durante la vigencia del contrato.

Para tal efecto se utiliza el procedimiento de interés compuesto, por medio del cual se calcula el valor presente de cada amortización, la que incluye el pago de capital e intereses. En un principio, la proporción de interés en cada pago es mayor que la amortización de capital, proporción que se invierte después de la mitad del periodo contratado.

Si se considera que la fórmula para calcular el interés compuesto es:

$$(1 + i)^n$$

en donde:

$i$  = tasa de interés

$n$  = número de periodos de la operación

y que esta fórmula llevada al cálculo de valor presente

es:

$$VP = \frac{PM}{(1+i)^1} + \frac{PM}{(1+i)^2} + \frac{PM}{(1+i)^3} + \dots + \frac{PM}{(1+i)^n}$$

en donde:

VP = Valor presente de la operación ( monto a financiar)

PM = Pago periódico.

$i$  = tasa de interés.

## 2.5 Las Arrendadoras en México.

No se requería, hasta el 30 de Diciembre de 1981 de concesión, permiso o autorización especial de las autoridades, para dedicarse al arrendamiento financiero, en consecuencia y aun cuando teóricamente pueda ser un servicio conexo al de los bancos, organizaron en México diversas sociedades anónimas, cuyo objeto es, precisamente, el arrendamiento financiero, durante un periodo que va de 1963 a 1980.

### Mercado de las arrendadoras.

Las arrendadoras se han abierto al mercado relativamente en un corto tiempo. Durante el quinquenio 1964-1969, su incremento fue a una tasa promedio anual de 110%.

En México, algunas grandes industrias han venido utilizando el arrendamiento para propósitos de desarrollo, sin embargo, también lo utilizan pequeños y medianos industriales.

### Régimen legal de las arrendadoras financieras.

Hasta el 30 de Diciembre de 1981, las arrendadoras financieras no necesitaban de concesión para operar en nuestro país, y así vinieron trabajando desde hace aproximadamente 15 años.

Por una decisión de política financiera las autoridades hacendarias, estimo, dispusieron someter a ese tipo

de actividad a un régimen de organización auxiliar de crédito y, para ello, procedieron a hacer las reformas y adiciones a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, mediante decreto publicado en D.O. de 30 de Diciembre de 1981.

#### Ventajas del arrendamiento para el cliente.

El arrendamiento financiero, independientemente de brindar los beneficios propios en una fuente de recursos, ofrece un sinnúmero de ventajas para el arrendatario, que fácilmente pueden ser ponderables desde un punto de vista económico.

Entre otras ventajas se pueden citar las siguientes:

#### Financiamiento del 100%

El arrendamiento financia el 100% del valor original de adquisición que puede incluir gastos tales como derechos de importación, gastos aduanales, fletes, seguros de transporte, etc...

Es decir, que en el arrendamiento financiero no existen pagos de inmediato, como sucede en los financiamientos típicos de los proveedores en los que el enganche puede ser de un 30%, 40% o más, del valor del equipo. En los créditos bancarios para la adquisición de equipo (refaccionarios), nunca se financia el 100% del bien, única-

mente y dependiendo del tipo de cliente, se financia un 60% o 70%, del valor del bien sin incluir gastos.

Financiamiento de gastos adicionales al valor original de adquisición.

Los gastos adicionales anotados en el inciso anterior, pueden ser financiados en su totalidad y agregados al valor original de adquisición base del cálculo de las rentas, por lo tanto estos serán liquidados en el transcurso del contrato.

Financiamiento con precios de contado.

La arrendadora compra de contado los equipos solicitados por el cliente y con el proveedor seleccionado por este último, por lo tanto, normalmente, se obtendrá un descuento considerable que puede ser de un 10%, 15% o más, sobre el cliente, ya que la arrendadora se lo transfiere al tomar el valor de adquisición como base en el cálculo de las rentas.

Costo menor al valor presente.

En épocas inflacionarias al invertir en la adquisición de activo fijo a largo plazo, resulta ventajoso con cálculos del valor presente.

### Créditos a largo plazo.

Los plazos en los que opera el arrendamiento financiero generalmente oscilan entre dos y cinco años, teniéndose por lo tanto el beneficio de un crédito a largo plazo, que ayuda a mejorar el índice de liquidez y consecuentemente, la capacidad de pago.

No limita las líneas de otras fuentes de financiamiento.

El arrendamiento financiero al ser una fuente adicional de recursos no afecta las líneas de crédito tradicionales, las cuales podrán seguirse utilizando en renglones mas lucrativos, como compra de materias primas, pago de mano de obra, etc., que ayudaran a obtener ganancias adicionales de capital.

### Planes de arrendamiento diseñados "a la medida".

dado que todas las empresas tienen necesidades de financiamiento pero no todas lo requieren bajo las mismas condiciones en cuanto a un monto financiado, plazo, forma de pago, etc... los planes de arrendamiento se hacen de acuerdo con los requerimientos del cliente.

### Limitaciones de presupuesto.

La empresa moderna se rige con base en presupuestos anuales de operación y de inversión, entre ellos los de

adquisición de equipo, cuyo presupuesto normalmente se agota rápidamente.

El arrendamiento financiero ayuda a lograr la compra de equipos no presupuestados originalmente.

#### Previsión del flujo de efectivo.

Al tenerse conocimiento del monto de las rentas desde el inicio del contrato, se puede elaborar perfectamente una adecuada estructura de pagos, mejorando el flujo de efectivo; toda vez que la parte variable del contrato solo tiene que ver con el interés.

Es así como el arrendamiento brinda planes adecuados a las necesidades de expansión y de modernización, de sus negocios.

Ademas de otorgar a las empresas los beneficios propios de una fuente de recursos.



### CAPITULO 3.- EL CREDITO BANCARIO

#### 3.1.- Aspectos Generales del Crédito Bancario

El crédito nació a finales de la comunidad primitiva cuando ya se produce cierto excedente.

Ya que en este período se combina el trabajo privado con el trabajo cooperativo, y por consiguiente el crédito surge como una ayuda de lo que producen excedentes a los que producen con déficit.

El crecimiento en México ha sido limitado por las políticas de los gobiernos desde 1920 aproximadamente, 1970 hasta la década de los ochentas, y debido a este crecimiento paulatino también se requirió de un tipo de financiamiento.

En la actualidad es cierto que debido a los problemas monetarios como la devaluación, la inflación, la emisión excesiva de dinero, que están presentes en las economías capitalistas del mundo es necesario dar a conocer brevemente el funcionamiento del sistema crediticio.

El economista, Charles Gide, define al crédito como una extensión del cambio, o el cambio de una riqueza presente por una riqueza futura; J. Stuar Mill afirma que el crédito es el permiso de servirse de capital ajeno; Roscoe Turner dice simplemente que es una promesa de pagos en dinero, y Federico Von Kleinwachter expresa el crédito es la confianza en la posibilidad, voluntad y solvencia de un individuo en lo que se refiere al cumplimiento de una obligación contraída.

El crédito puede analizarse como un atributo o analizarse como un acto.

Como un atributo el crédito es esencialmente subjetivo; no puede concebirse sin que sea aplicable a personas físicas o morales.

El crédito como atributo, es reputación de solvencia. Una persona tiene crédito si tiene atributo de solvencia, y por ende, el crédito bajo este punto de vista es bilateral, es decir que no se lo puede atribuir una persona así misma, sino que tiene que ser reconocido por otra o por los demás.

El concepto del crédito como atributo es estático, ya que como una cualidad de un sujeto no implica ningún hecho, aun cuando potencialmente es representativo de uno de los elementos del crédito considerado como acto.

Es frecuente que el capital ajeno que se obtiene mediante el crédito, sea sólo para gastarse. Lógico es suponer que si un capital se destina a gasto, no habrá forma alguna de reintegrarlo. Consecuentemente, para que no se desvirtue el crédito propiamente dicho, es necesario que siempre exista alguna base en que apoyar la posibilidad de recuperar dicho capital, ya sea por recursos futuros que pueda obtener el creditado o por las garantías que aseguren su recuperación.

Si el capital ajeno obtenido mediante el crédito es empleado en fines productivos, se satisface una de sus principales condiciones, ya que su recuperación se apoya principalmente en la confianza de que el acreditado acrecentará

sus recursos presentes y futuros, tendrá por lo tanto los medios económicos para reintegrarlo.

#### Clasificación del crédito.

El crédito puede clasificarse en cinco grupos como:

A) Atendiendo al sujeto a quien se otorga el crédito: se divide en crédito privado y crédito público.

B) Según el destino que se da al crédito: se clasifica en crédito a la producción y en crédito al consumo.

C) De acuerdo con las garantías que aseguran su recuperación: puede ser crédito personal o crédito con garantía real.

D) Por el plazo a que concerta: puede ser crédito a corto plazo y crédito a largo plazo.

E) Según el lugar donde se realice el crédito: puede ser crédito interno y crédito externo.

#### EL CREDITO BANCARIO.

El crédito bancario es una de las formas más generalizadas del crédito mismo y que precisamente se le conoce con esa denominación por ser una de las actividades fundamentales de los bancos, ahora conocidos en México como "sociedades nacionales de crédito".

El crédito bancario puede considerarse como uno de los ejemplos más notorios de la evolución económica de los pueblos. Si efectuamos un repaso panorámico a la historia de la humanidad, observaríamos que el desarrollo económico de cualquier país es paralelo a su sistema de crédito institu-

cional, independientemente de que se maneje bajo el control del estado, o por iniciativa privada.

En nuestro país, el crédito bancario siempre ha sido objeto de preocupación por parte de las autoridades hacendarias, pues desde que surgieron los primeros bancos cuyo funcionamiento afectaba el desarrollo económico, se promulgaron leyes para reglamentar sus operaciones. Dichas leyes, bajo diversas denominaciones se han conocido en forma genérica como "ley bancaria". También existen otras leyes que reglamentan en una u otra forma el crédito bancario, y que son la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley Orgánica del Banco de México y las Leyes Orgánicas de los "Bancos Nacionales".

Por su parte, el propio Banco de México y la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, emiten con frecuencia circulares dirigidas a todos los bancos, para dictar normas sobre las operaciones que realizan o para la debida interpretación de las "Leyes Bancarias" que se encuentren en vigor. El crédito bancario tiene dos aspectos fundamentales:

Por una parte y con base en la confianza que el público ha llegado a tener en los bancos a través del tiempo, estos captan recursos en forma de depósitos o de inversiones; por otra parte, dichos recursos se invierten principalmente en créditos y préstamos, o en títulos-valores que en cierta forma también presentan operaciones de crédito por tratarse de "Títulos de Crédito".

Las operaciones que se encuentran comprendidas dentro de los que constituye la "captación de recursos del público", o que en alguna forma convierten a la institución de deudora, se conocen como operaciones pasivas, y por ende, las que refieren al otorgamiento de préstamos o créditos, o que la colocan con el carácter de acreedora, se conocen como operaciones activas.

Las operaciones activas de crédito bancario, pueden clasificarse en dos grupos:

A) Los descuentos y préstamos que se formalizan con la firma o endoso de títulos de crédito.

B) Los préstamos y créditos que se formalizan mediante la suscripción de contratos.

Como el crédito bancario, en su fase activa, implica el manejo, inversión o administración del dinero del público o proveniente de financiamientos, es decir, dinero ajeno, lógico es suponer que para tal efecto se hayan establecido leyes que reglamenten su operación.

La nueva ley reglamentaria del servicio público de banca y crédito, establece entre otras cosas, que los recursos que capten del público las instituciones de crédito, se invertirán en términos que les permitan mantener condiciones adecuadas de "seguridad y liquidez".

Independientemente de lo anterior, la experiencia bancaria ha establecido normas y requisitos de carácter general

para la concesión de préstamos y créditos, entre los que pueden citarse los siguientes:

- \* Solvencia moral y económica del solicitante del crédito
- \* Capacidad de pago
- \* Arraigo en la localidad
- \* Experiencia en el negocio
- \* Antecedentes de crédito
- \* Conveniencia y productividad
- \* Garantías
- \* Aspecto legal

A continuación se comentan brevemente cada una de estas normas o aspectos:

#### ESTUDIO DE LA SOLVENCIA MORAL Y ECONOMICA DEL SOLICITANTE DE CREDITO:

La solvencia moral y económica del solicitante de crédito desde el punto de vista del banco, es la buena reputación de que goza una persona tanto en el medio en el que se desenvuelve en su vida privada, como en los círculos en que desarrolla sus actividades económicas.

No solo es aceptable una persona como sujeto de crédito por poseer bienes que en forma material garanticen el crédito solicitado, sino que se debe tener en cuenta que lleve una vida razonablemente ordenada; que se conozca como persona con sentido de responsabilidad y que sea cumplida en sus compromisos.

El funcionamiento de crédito de un banco, debe recibir un entrenamiento adecuado antes de convertirse en un ejecutivo de crédito, para que con base en las diversas informaciones que se recaben directamente del solicitante, como por referencias de otras personas, puede formarse un juicio correcto acerca de la solvencia moral y económica del solicitante, que es fundamental para poder decidir si procede o no conceder el crédito.

#### CAPACIDAD DE PAGO.

La capacidad de pago consiste en determinar si el solicitante de crédito estará en condiciones de pagar el préstamo que reciba rigurosamente a su vencimiento, ya sea que se haya pactado el pago en una sola exhibición o mediante amortizaciones periódicas.

El estudio de la capacidad de pago debe efectuarse en función del tipo y monto del crédito que vaya a concederse, pues no se puede aplicar el mismo crédito para un pequeño préstamo personal, que para un préstamo refaccionario industrial. En el primer caso solo sería de tomar en cuenta los ingresos regulares del solicitante ya sea que se trate de un empleado o del que tenga un pequeño negocio; en cambio en el segundo, tendría que realizarse un complejo estudio tomando en cuenta la capacidad de producción, aceptación y demanda del artículo producido, ventas probables, costos y gastos regulares y extraordinarios, y cualquier otro factor que pu-

diera afectar los ingresos o la estabilidad económica y financiera de la empresa durante la vigencia de la operación.

Es conveniente aclarar que el hecho de que una persona sea de amplios recursos económicos, no necesariamente le dan capacidad de pago, pues puede darse el caso de que posea predios de mucho valor intrínseco, pero que por diversas causas estén improductivos. Cualquiera persona en un caso semejante, aun cuando sus propiedades representen valores de consideración, puede carecer de capacidad de pago, si no tiene otros negocios que demuestren lo contrario.

#### ARRAIGO EN LA LOCALIDAD.

Además de que se haya determinado que un solicitante de crédito reúne las cualidades de buena solvencia moral y económica, se debe tener en cuenta que se trata de una persona que haya radicado un tiempo razonable en la localidad; si es una persona de amplios recursos, que sus inversiones y sus negocios estén ubicados dentro de la zona, pues la experiencia en materia de crédito ha demostrado que cuando no se toman en consideración estos aspectos, se llegan a dar casos de personas que como no tienen nada que los retenga en el lugar, desaparecen de improviso dejando fuertes adeudos pendientes tanto en los bancos como en otro tipo de acreedores.

En consecuencia, el ejecutivo de crédito de un banco debe ser muy precavido para dictaminar favorablemente las solicitudes de crédito presentadas por extranjeros, o por per-



sonas que en cualquier localidad han llegado recientemente a establecer sus negocios o a trabajar en alguna empresa.

#### EXPERIENCIA EN EL NEGOCIO O ACTIVIDAD.

Este es otro aspecto que no debe descuidarse al analizar una solicitud de crédito, pues frecuentemente se dan casos de personas que emprenden negocios o se inician en alguna actividad en forma experimental, y es obvio que mediante crédito bancario no se deben correr riesgos de esta naturaleza.

Existen sin embargo negocios nuevos manejados por personas competentes, por lo que se debe ser cuidadoso al analizar este aspecto para no dictaminar el estudio del crédito equivocadamente.

#### ANTECEDENTES DEL CREDITO.

Si el solicitante ya ha operado con el banco, fácil es conocer la experiencia de crédito del sujeto; si paga puntualmente, si es moroso, o si se han tenido problemas con el para cobrarle. Si es cliente nuevo, deben pedirse datos al respecto a otros bancos o negocios de los que haya recibido crédito.

#### CONVENIENCIA Y PRODUCTIVIDAD.

Para complementar el estudio de una solicitud de crédito, el ejecutivo debe analizar además de todos los facto-

res de que se ha hecho mención, que la operación es conveniente para el banco.

Uno de los puntos que se deben tener presentes, es ver que el solicitante maneje sus depósitos en cuenta de cheques o de ahorros en la institución y no en otra, o aun cuando los maneje en varias, que cuando menos sus promedios de saldos guarden la proporción mínima que el banco tenga establecida en sus normas de crédito.

La forma, tipo y cuantía de la operación debe ser la adecuada al negocio o actividad del solicitante, pues en algunos casos los solicitantes de crédito sólo pretenden satisfacer caprichos de vanidad o especulación, a los que el ejecutivo de crédito no debe acceder, aun cuando se satisfagan los demás requisitos anteriores, pues además del riesgo que implica desvirtúa los fines del crédito bancario.

Se debe cuidar asimismo, que la productividad de la operación sea razonable, pues si por la naturaleza del crédito requiere un elevado costo administrativo o de vigilancia, se deben pactar las tasas adecuadas para los intereses y comisiones, y el cobro de los gastos que se originen.

#### GARANTIAS.

En el crédito bancario se conocen dos clases de garantías: garantía personal y garantía real.

La garantía personal, como su nombre lo indica, solo esta representada por el propio sujeto de crédito, aten-

diendo a su solvencia moral y económica y a su capacidad de pago. Puede pluralizarse mediante firmas de avales o de co-obligados en un mismo documento o contrato. La garantía real puede ser prendaria, hipotecaria o fiduciaria.

La prenda la representan mercancías, bienes muebles o valores transferibles; la hipoteca está representada por bienes inmuebles y, la fiduciaria está cubierta mediante un fideicomiso en el que se hagan constar garantías prendarias o hipotecarias, o la redituabilidad de alguna inversión.

Es conveniente hacer notar que la garantía real en el ejercicio del crédito bancario, no es determinante para la concesión de un préstamo; únicamente se debe considerar como un elemento que asegure la recuperación en caso de que el acreditado no pudiere pagar por causas imprevistas o ajenas a su voluntad, ya que primero se debe haber analizado su solvencia moral y económica y su capacidad de pago, como una de las principales medidas de seguridad.

#### ASPECTO LEGAL.

Estando el crédito bancario reglamentado por la Ley Bancaria; por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y por otros ordenamientos legales o de carácter administrativo, tales como las circulares de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México, no es conveniente dejar de tomar en cuenta las disposiciones relativas a cada tipo de operación, no tanto por la violación legal en que pueda incurrirse, sino porque siempre que deja de cubrirse

algún requisito o se descuida algún precepto, la operación pierde sus elementos legales, que en la mayoría de los casos son indispensables para lograr su cobro, sobre todo cuando hay que hacerlo judicialmente.

Todas las reglamentaciones del crédito bancario son tendientes por una parte, a proteger los intereses del público depositante o inversionista, mediante normas que obligan a los bancos a exigir, entre otros, requisitos como los que se han mencionado para asegurar su recuperación, y por otra parte, exigen que según su destino, se diversifique adecuadamente para que se favorezca preferentemente a aquellos sectores económicos que representen un factor importante para el desarrollo de la economía general del país.

### 3.2.- EL CREDITO REFACCIONARIO.

Por lo que respecta a los créditos refaccionarios, el artículo 323 expone que el acreditado queda obligado a invertir el importe del crédito precisamente en la adquisición de aperos instrumentos, útiles de labranza, abonos ganado o animales de cria; en la realización de plantaciones o cultivos cíclicos o permanentes; en la apertura de tierra para el cultivo; en la compra o instalación de maquinarias y en la realización o construcción de obras materiales necesarias para el fomento de la empresa para el acreditado.

También podra pactarse en el contrato de crédito refaccionario que parte del importe del crédito se destine a cubrir las responsabilidades fiscales que pesen sobre la empresa del acreditado o sobre los bienes que este use con motivo de la misma, al tiempo de celebrarse el contrato, y que parte asimismo de este importe se aplique a pagar los adeudos en que hubiese ocurrido el acreditado por gastos de explotación o por la compra de los bienes muebles o de la ejecución de las obras que antes se mencionan, siempre que los actos u operaciones de que procedan tales adeudos hayan tenido lugar dentro del año anterior a la fecha del contrato.

En el artículo 324 se dice asimismo, que los créditos refaccionarios quedaran garantizados simultanea o separadamente, con las fincas, construcciones, edificios, maquinarias, ásperos instrumentos, muebles y útiles, y con los

frutos y productos, futuros, pendientes o ya obtenidos, de la empresa a cuyo fomento haya sido destinado el préstamo.

Es conveniente hacer notar que en los préstamos refaccionarios es específico el destino del importe del crédito, deben manejarse bajo una estricta vigilancia por parte de la institución acreedora, o sea con el carácter de "Crédito Supervisado".

La Ley de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 327 establece que quienes otorgan crédito de refacción, deberán cuidar de que su importe se invierta precisamente en los objetos determinados en el contrato; si se probare que se le dió otra inversión a sabiendas del acreedor o por negligencia, este perderá el privilegio a que se refieren los artículos 322 y 324, o sea la acción legal directa sobre las garantías específicas.

Desde luego es evidente que el manejo del "crédito supervisado" implica un costo administrativo o de control muy superior a cualquier otro tipo de préstamo, pero en todas las instituciones de crédito es obligatorio invertir una importante proporción de su pasivo en ésta clase de operaciones.

De lo expuesto en los párrafos anteriores se desprende que el préstamo refaccionario sólo debe concederse a personas físicas, agrupaciones o sociedades cuya actividad se encuentra comprendida dentro de los sectores económicos relacionados directamente con la producción, con exclusión de cualesquiera otros.

Los mencionados sectores económico-productivos para fomento deben destinarse el préstamo, son: la industria, la agricultura y la ganadería; no es aconsejable este tipo de préstamos para favorecer empresas típicamente comerciales, o para particulares o profesionistas, para los cuales existen otro tipo de créditos.

#### PLAZO DEL PRESTAMO.

En la antigua Ley Bancaria (Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares), se permitía a los bancos de depósito otorgar préstamos refaccionarios a plazo no mayor de quince años.

Las sociedades financieras podrían a su vez a conceder créditos refaccionarios a un plazo no mayor de quince años.

En la nueva ley de instituciones de crédito, en vigor desde julio de 1990, se establecen plazos específicos para ningún tipo de crédito, pero se hace énfasis en que los plazos deben estar acordes a la viabilidad de los proyectos, para lo cual debe tomarse muy en cuenta la capacidad de pago de las empresas productoras de acuerdo a la naturaleza específica de las operaciones.

#### REQUISITOS PARA SU OTORGAMIENTO.

Pueden ser variables las normas que establezca cada institución para el otorgamiento de préstamos refaccionarios. Sin embargo, como una regla general y como requisitos mínimos, debe formarse un expediente que contenga por lo menos la siguiente documentación:

A) Solicitud.

En este documento el solicitante debe hacer constar el importe del crédito que desea obtener, en que se va a invertir; el plazo y forma en que puede pagarlo; que garantías ofrece; el giro de su negocio, y cualquier otro dato que considere importante. Es frecuente que con la solicitud, que acompañe un balance o estado de situación de la empresa, de fecha reciente.

B) Reporte de investigación.

Con base en la solicitud, el banco debe investigar al solicitante para determinar la autenticidad de los datos manifestados por éste; comprobación de que los bienes inmuebles están registrados a su nombre y verificación de los gravámenes; antecedentes de crédito con otras instituciones, si los tiene; referencias comerciales dentro del giro de su negocio y todos aquellos datos y elementos de juicio que puedan servir para determinar su solvencia moral y económica, la marcha de su negocio y su arraigo y experiencia en el mismo.

D) Dictamen de crédito.

El dictamen de crédito es un estudio tendiente a evaluar si es factible o no conceder el crédito solicitado, para que en su caso, se continúen los trámites siguientes, o definitivamente se suspendan por considerarse inoperante.

Se siguen diversos procedimientos en las instituciones, pues como antes se indicó, depende mucho de la actividad que se va financiar y de las peculiaridades del negocio; pero,



fundamentalmente, el estudio o evaluación consiste en determinar la capacidad de pago del solicitante, tomando en cuenta tanto sus propios recursos como el incremento que tendrán al recibir su préstamo; la forma en que aumentará la capacidad de producción del negocio y la programación del mercadeo de sus productos. Asimismo, se deberán considerar sus costos probables de operación y estimar los remanentes de que podrá disponer para su subsistencia y para la amortización del principal, interés, comisiones y gastos del crédito solicitado.

Si como resultado del estudio anterior, se determina que el solicitante estará en condiciones de cubrir el adeudo en la forma que se hubiere programado -ya sea en un solo pago o mediante varias amortizaciones -se formula un dictamen, que generalmente se somete a la aprobación de un comité de crédito, o a la de un funcionario de crédito facultado para autorizar que se continúen los trámites para la concesión del préstamo.

D) Escrituras, títulos de propiedad, certificados de derechos agrarios, o cualquier otro documento semejante que acredite la propiedad o la legítima tenencia de las tierras, o de los bienes inmuebles ofrecidos en garantía.

Se hace notar, que en el caso de ejidatarios como no es factible gravar sus predios, sólo se exige, el certificado de derechos agrarios, para comprobar que los solicitantes tienen en regla la posición legal de sus terrenos, así como para que sirva de evidencia de su arraigo

en el lugar, y asegurarse en esta forma de que el importe del crédito se invertirá en el objeto señalado en su solicitud.

E) Certificado de fierro (sólo en créditos a ganaderos).

F) Certificado de libertad de gravámen.

Este documento debe solicitarse en la fecha más próxima a la firma del contrato pues es posible que mientras dure el trámite de la operación, algún otro acreedor inscriba un gravamen en el registro público antes de que se registre en el de la operación que el banco este concertando.

G) Dictamen legal.

En las instituciones que celebran éste tipo de operaciones, es indispensable tener un departamento jurídico que pueda dictaminar sobre la autenticidad de los documentos que presenta el solicitante y determinar si no existe en los mismos algún inconveniente de carácter legal, así como para asesorar a los funcionarios de crédito sobre los problemas de tipo jurídico que frecuentemente se presentan en la contratación de estos créditos.

#### CONTRATACION

Teniendo ya formado el expediente del interesado con su solicitud; reporte de investigación; dictamen de crédito; títulos de propiedad y certificados de libertad gravamen; dictamen legal; balances, facturas, etc., y contando desde luego con la probación respectiva, se puede proceder a formular el contrato, que podrá ser en escritura pública o

en contrato privado, según convenga a las partes, cualquiera que sea su monto.

El contrato, independientemente de las cláusulas en las que se fijan las diversas condiciones de acuerdo con las necesidades y naturaleza de la operación, deberá contener por lo menos los siguientes datos:

- Nombre del banco
- Nombre y personalidad de los funcionarios del banco que lo firman y autorizan.

#### COSTO DEL CREDITO.

Teniendo presente que el crédito, elementalmente es el usufructo de un capital ajeno por un tiempo determinado, ya sea para fines consuntivos o de producción, tiene necesariamente un costo para el que lo disfruta, llámese interés, descuento, comisión, sobreprecio, recargo, etc.

Como regla general el costo del crédito esta en función inversa a su plazo, es decir, las operaciones a corto plazo son proporcionalmente más onerosas que las que se celebran a largo plazo.

#### EJERCIMIENTO DEL CREDITO.

Una vez aceptado todo lo anterior, es decir, si es viable o no se emite al comité y ahí se aprueba o se rechaza.

Si aprueba se tiene una línea autorizada que deberá liquidar por medio de pagarés y deberán contar con un aval.

También se determina a que tiempo o plazo lo que requiere y se le asigna el % de interés.

Una vez liquidado el préstamo o crédito se extiende una carta de libertad de gravamen.

CAPITULO 4.- CASO PRACTICO DE FINANCIAMIENTO: CREDITO BANCARIO VS. EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

Para ejemplificar nuestro tema, nos apoyaremos en un caso particular, es decir, en una empresa que se encuentre en dificultades para realizar la mejor opción de financiamiento

La empresa es denominada como "MATERIALES PARA CONSTRUCCION SAN JUAN", la cual está ubicada en la carretera transmítica num.21 en Cosoleacaque, Ver. su giro principal se encuentra en la rama de la construcción y es por ello que constantemente se ve en la necesidad de adquirir nueva maquinaria y equipo de transporte para poder realizar sus actividades y poder ser más eficiente, productivo y a su vez más competitivo en el mercado.

Materiales para construcción San Juan, se ve en la necesidad de tomar la mejor opción de compra en un tracto camión T450 marca Keenworth modelo 93 con un valor de N\$223,000.00

A ésta empresa se le presentan 2 formas de financiamiento que son :

- Crédito bancario
- Arrendamiento financiero.

Es por ello que se requiere realizar un minucioso estudio de las 2 fuentes de financiamiento, hasta llegar a poder determinar o inclinarse por la que ofrezca mayor rentabilidad y ventajas en un momento dado.

Tractocamiones Kenworth

**DEL GOLFO** S.A. de C.V

**P KENWORTH**



ENTRONQUE AUTOPISTA ORIZABA-PUEBLA KM 2.5  
APARTADO POSTAL 35  
ORIZABA, VER.

Orizaba, Ver a 10 de Dic. de 1992.

JUAN GOMEZ SOTO  
DOM: EN CARRET. TRANSIMICA KM.21  
COL:7 DE MAYO EN  
COSOLEACAQUE, VER.

Estimado señor:

Sírvase encontrar en la presente los precios de los productos solicitados :

DESCIPCION	IMPORTE
TRACTOCAMION T450	
MARCA KENWORTH	
MODELO '93	
2 PUERTAS	
NUMERO DE CILINDROS 6	
TRNSMISION 14 VELOCIDADES.	73,963 Dólares.
	Equivalente en Pesos
	Mexicanos. \$223'000, 000.00

Sin más por el momento y esperando poder servirle nuevamente, se despide de usted,

Atentamente,  
Ing. Oscar Lustra Miranda.

RECOPIACION DE DATOS SOBRE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

ORGANIZACIÓN ALIBRA DEL CREDITO.  
 ORECHENA MATRE  
 INSURGENTES SUR No. 950-3er. PISO COL. DEL VALLE 03100 MEXICO, D.F.

SUC. CHIHUAHUA Av. de la Paz No. 278 Santa Anita 1870 - Chihuahua, Chih.	SUC. MONTEFRES Av. Miguel Alemán No. 300 San Carlos 1870 - Monterrey, N.L.	SUC. QUERETARO Paseo de la India, P.O. Box 2-67 Comercio Nuevo C.P. del Norte 7100 - Queretaro, Qro.	SUC. PUEBLA Av. 13 Agosto No. 706 Cajalutero 7220 - Puebla, Pue.	SUC. AGUASCALIENTES Av. de las Américas No. 706-420 El Colón, P.O. Box Los Angeles 21210 - Aguascalientes, Ags.	SUC. GUAYMAS Beltrán Grijalva No. 279 San Felipe 3750 - Chihuahua, Chih.
---	---	--	---	--	---

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

CUENTA No. 9857

CONTRATO No. 10

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO QUE CELEBRA POR UNA PARTE ARRENDADORA ATLAS S.A., ORGANIZACIÓN ALIBRA DEL CREDITO A QUIEN EN LO SEGURO SE LE DENOMINARA COMO "LA ARRENDADORA", Y POR OTRA PARTE:

**JUAN GOMEZ SOTO Y GASPAR GOMEZ JIMENEZ**

A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA ARRENTATARIO", CON LA CONCLUCION Y ASUMIION DE OBLIGACIONES SOLICITADA EN FAVOR DE "LA ARRENDADORA" POR PARTE DE:

A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "EL(LOS) FAVOR(ES) U OBLIGADO(S) SOLIDARIO(S)", DE CONFORMIDAD CON LAS SOLICITUDES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

**DECLARACIONES**

**PRIMERA** - Declaran las partes por parte de "LA ARRENDADORA" que se representada en una Sociedad constituida bajo la razón social de Arrendadora Atlas S.A., según escritura pública número 21994 de fecha 7 de febrero de 1978, en el Registro Público número 970 para el Estado Federal, según levantada por el Notario y Cofeder, en el tomo número 358, a fojas 426, del volumen 104. Dicho negocio seccion Comercial del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal, a su vez se inscribió en el registro de la misma Arrendadora Atlas S.A., Organización Alibra del Crédito, mediante escritura pública número 101665, de fecha 17 de julio de 1985, en el Registro Público número 6 para el Distrito Federal, según levantada por el Notario y Cofeder, en el tomo número 31597 de fecha de septiembre de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

**SEGUNDA** - Declaran las partes por parte de "LA ARRENTADORA" que se representada en una Organización Alibra del Crédito que existe con capital suscrito el 30 de octubre de 1963, por el secretario de Hacienda y Crédito Público para el Estado Federal, en el tomo número 104 del volumen 7 en el Registro de Arrendadoras Financieras en el Comercio para el Distrito Federal, de conformidad con el artículo 147 del General de Corporaciones y el artículo 147 del General de Corporaciones y el artículo 147 del General de Corporaciones y el artículo 147 del General de Corporaciones.

**TERCERA** - Declaran las partes por parte de "LA ARRENTADORA" que se representada en una Sociedad constituida bajo la razón social de Arrendadora Atlas S.A., según escritura pública número 23943 de fecha 24 de ENERO de 90, en el tomo número 53 del volumen 104 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

**CUARTA** - Declaran las partes por parte de "LA ARRENTADORA" que se representada en una Sociedad legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, en los términos que constan en la escritura pública número 101665 de fecha 17 de julio de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal, en el tomo número 31597 de fecha de septiembre de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

**JUAN GOMEZ SOTO NACIO EL 24 DE JUNIO DE 1936 EN LA CIUDAD DE JUAN DIAZ COBARRUTIAS, VER., CON DOMICILIO EN CARR. TRANSISTHICA KM. 21 COL. 57 DE MAYO EN COSOLEACAQUE, VER., ESTADO CIVIL: CASADO OCUPACION: COMERCIANTE**

**QUINTA** - Declaran las partes por parte de "LA ARRENTADORA" que se representada en una Sociedad legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, en los términos que constan en la escritura pública número 101665 de fecha 17 de julio de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal, en el tomo número 31597 de fecha de septiembre de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

**GASPAR GOMEZ JIMENEZ NACIO EL 16 DE OCTUBRE DE 1966 EN LA CIUDAD DE JUAN DIAZ COBARRUTIAS, VER., CON DOMICILIO EN CARR. TRANSISTHICA KM. 10 EN COSOLEACAQUE, VER., ESTADO CIVIL: SOLTERO OCUPACION: COMERCIANTE**

**SESTA** - Declaran las partes por parte de "LA ARRENTADORA" que se representada en una Sociedad legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, en los términos que constan en la escritura pública número 101665 de fecha 17 de julio de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal, en el tomo número 31597 de fecha de septiembre de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

**SEPTIMA** - Declaran las partes por parte de "LA ARRENTADORA" que se representada en una Sociedad legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, en los términos que constan en la escritura pública número 101665 de fecha 17 de julio de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal, en el tomo número 31597 de fecha de septiembre de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

**OCIANA** - Declaran las partes por parte de "LA ARRENTADORA" que se representada en una Sociedad legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, en los términos que constan en la escritura pública número 101665 de fecha 17 de julio de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal, en el tomo número 31597 de fecha de septiembre de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

**NOVENA** - Declaran las partes por parte de "LA ARRENTADORA" que se representada en una Sociedad legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, en los términos que constan en la escritura pública número 101665 de fecha 17 de julio de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal, en el tomo número 31597 de fecha de septiembre de 1985, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Distrito Federal.

**DECIMA** - Expone la parte arrendataria las siguientes:

COPIA: ARRENDATARIA



"LA ARRENDADORA"  
ARRENDADORA ATLAS, S.A.

"LA ARRENDATARIA"

NOMBRE  
DOMICILIO

FIRMA

LIC. ERWIN GONZALEZ BARBER  
DIRECTOR REGIONAL  
43 POLENTE POR GABRIEL PASTOR  
PUEBLA, PUEBLA  
MEXICO D.F.  
23 DE JUNIO DE 1957  
CASADO

NOMBRE ✓ JUAN GOMEZ SOTO  
PUESTO PROPIETARIO  
DOMICILIO CARR. TRANSISTHMICA KM. 21  
COSOLEACAQUE, VER.  
LUGAR NAC. JUAN DIAZ COBARRUBIAS, VER.  
FECHA NAC. 24 DE JUNIO DE 1936  
EEO CIVIL CASADO  
OCUPACION COMERCIANTE

FIRMA

NOMBRE ✓ GASPAR GOMEZ JIMENEZ  
PUESTO CARR. TRANSISTHMICA KM. 10  
COSOLEACAQUE, VER.  
DOMICILIO JUAN DIAZ COBARRUBIAS, VER.  
LUGAR NAC. JUAN DIAZ COBARRUBIAS, VER.  
FECHA NAC. 16 DE OCTUBRE DE 1966  
EEO CIVIL SOLTERO  
OCUPACION COMERCIANTE

"EL (LOS) FIADOR (ES) U OBLIGADO (S) SOLIDARIO (S)"

NOMBRE ✓ JUAN GOMEZ SOTO  
DOMICILIO CARR. TRANSISTHMICA KM.  
COSOLEACAQUE

FIRMA

NOMBRE ✓ GASPAR GOMEZ JIMENEZ  
PUESTO CARR. TRANSISTHMICA KM. 10  
COSOLEACAQUE, VER.  
DOMICILIO JUAN DIAZ COBARRUBIAS, VER.  
LUGAR NAC. JUAN DIAZ COBARRUBIAS, VER.  
FECHA NAC. 16 DE OCTUBRE DE 1966  
EEO CIVIL SOLTERO  
OCUPACION COMERCIANTE

ANTE MI LIC. RAUL PACHECO PULIDO

En la ciudad y fecha que se indican en la parte superior  
NOTARIO

Publica No. 49 de 19 LA CIUDAD DE PUEBLA.

en presencia, comparecen las personas cuyos nombres y generales se señalan en este acto, en presencia de los señores que nombran se indican, para hacer constar:

I. Que para todos los efectos de ley comparecen y ratifican en este acto ante el suscrito Corredor, por ser la fiel expresión de sus voluntades, el contenido de este contrato de arrendamiento financiero, por el cual, la Arrendadora da en arrendamiento a la Arrendataria diversos equipos que se detallarán en los Anexos "A" I y siguientes que se suscriben en adelante por los partes.

II. Que reconocen como propias las firmas que lo colacion, por haber sido puestos de puño y letra ANTE MI, y ser los que usan en todos los actos.

III. Que sus representaciones tienen capacidad legal y que sus representaciones no las han sido revocadas ni firmadas en forma alguna, encontrándose por tanto vigentes a la fecha de la presente ratificación.

Por lo antes expuesto, YO, El Corredor que suscribe ODY FE

PRIMERO. De que conozco a los comparecientes, sueras tienen capacidad legal para contratar y obligarse;

SEGUNDO. De que los generales y personales acreditados con los comparecientes en el capítulo respectivo del Contrato que se ratifica, fueron debidamente comprobados por mí, dándose por reproducidos en el presente documento.

TERCERO. De que los comparecientes ratifican en este acto el contenido del Contrato, así como las firmas que lo colacion;

CUARTO. De que todo que los firmo a los comparecientes este instrumento y ratificado su valor y fuerza de ley, terminando de firmarlo de conformidad con lo en el expresado, y presencia y unión del suscrito;

RAUL PACHECO PULIDO  
NOTARIO PUBLICO NUMERO LIC. RAUL PACHECO PULIDO  
CARR. TRANSISTHMICA  
CARR. TRANSISTHMICA

IMPORTE FINANCIERO: 296398  
 IPROMOCION: -2-559  
 CATEGORIAS DE VENTAS: PUERLA, PU  
 CATEGORIA DE ARRENDAMIENTO: 30999496



Arrendadora Atlas S.A.  
 ORGANIZACION AUXILIAR DE CREDITO

NUMERO CLIENTE: 9837  
 NUMERO CONTRATO: 1  
 ANEXO "A"

ESTE ANEXO FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO (Cuyo numero se señala a arriba) CELEBRADO ENTRE ARRENDADORA ATLAS, S.A., ORGANIZACION AUXILIAR DE CREDITO COMO ARRENDADORA Y LA EMPRESA O PERSONA FISICA CUYO NOMBRE Y DIRECCION APARECEN A CONTINUACION COMO ARRENDATARIO EN SU CASO, INTERVIENE (O) COMO FIANCER (S) LA (S) O PERSONA (S) QUE SUSCRIBE (N) ESTE DOCUMENTO.

ARRENDATARIO  
 JUAN GOMEZ SOTO  
 CARRETERA TRANSISIMICA NUM. 21  
 COSOLEACAQUE VERACRUZ

PROVEEDOR  
 TRACTOCALHONES KENWORTH DE VER  
 AV. ZARAGOZA Y A. SERDAN S/N  
 COATZACOALCOS VERACRUZ  
 NUMERO PROVEEDOR: 004

DESCRIPCION DE LOS BIENES ARRENDADOS (CLAUSULA 1a a 4ta.)

DESCRIPCION:  
 1. CANTONES, TRACTOCALHONES Y ACC. TRACTOCALHON T=450  
 2. MARCA FABRICATORIA: KENWORTH MODELO GENERICO: MODELO ESPECIFICO:  
 3. AÑO DE FABRICACION: 1993 NUMERO DE SERIE O CHASIS: 675156  
 4. AÑO VEHICULOS: CONDICION [NUEVO] NUM. MOTOR: 64722775 NUM. R.F.A.:  
 5. PUERTAS EXTERIOR: BLANCO COLOR INTERIOR: EQUIPO: TRANSMISION: 4 V.  
 6. PUERTAS: 6 FILA CRUJIDOS: 6 CAL Y DEFROSTER: 3 AIRE ACONDICIONADO: NUM. TONS:  
 7. EQUIPO O EQUIPO ADICIONAL:

EN CASO DE REQUERIRLO, USAR EL REVERSO DE ESTA HOJA

CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO (CLAUSULA 5a a 8a)

PLAZO DEL ARRENDAMIENTO: 36 meses. LAS LETRAS QUE SE INDICAN A CONTINUACION SE ESTIPULAN EN  
 N-O-N-E-D N-A-C-I-O-N-A-L  
 1. RENTA TOTAL: \$ 339,879,312 A INGLUJARSE MEDIANTE UN PAGO INICIAL EXTRAORDINARIO DE: \$  
 36 PERITAS MENSUALES Y CONSECUIVAS POR \$ 9,441,092 CADA UNA A PARTIR DEL 30 DE ENERO  
 1993 LA RENTA TOTAL Y PAGOS PARCIALES SON VARIABLES EN CASO DE SER VARIABLES, LOS PAGOS SE  
 2. SARAN DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LA CLAUSULA SEPTIMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL PRIMER DIA HABIL DE CADA  
 3. MES CALENDARIO EN FUNCION DE LA SIGUIENTE TASA: TASA LIBER MAS UN MARGEN DE 8.0 PUNTOS.  
 4. EN EL CASO DE CONTRA AL TERCER DIA DEL PLAZO DE ESTE ANEXO. \$ 2,230,005 RENTAS EN DEFOSITO: UNA APLICARSE  
 5. EN EL MES SIGUIENTE SI PAGOS PARCIALES QUE SOBRE LA RENTA TOTAL DEBA LIQUIDAR LA ARRENDATARIO  
 NUMERO DE CREDITO: \$ 2,230,005

INFORMACION FISCAL

INTERES: 116,878,806  
 1. ANUAL RENTA TOTAL: \$ 339,879,312 MONTO ORIGINAL DE LA INVERSION: \$ 223,000,306  
 2. RENTAL: \$ 33,987,931 I V A SICOSID AUG: \$ 22,300,051 I V A INERIDO: \$ 11,687,880  
 3. A. DIFERIDO SE CARGARA A LA ARRENDATARIO EN 36 PAGOS PERIODICOS DE \$ 533,599 CON CADA RENTA.  
 4. EN CASO DE QUE LAS RENTAS FUERAN VARIABLES, EL I V A DIFERIDO SE AJUSTARA EN FORMA PROPORCIONAL  
 5. POR ARTICULOS 48 Y 49 DE LA LEY DEL I.S.H. Y ARTICULO 12 DE LA LEY DEL I.V.A. Y 25 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE I.V.A.)

SEGUROS (CLAUSULA 10a)

1. ASI SEGURODORA: SEGUROS ATLAS, S.A. FIANZA POLIZA: INCISO NUMERO:  
 2. A Y GASTOS: \$ 6,004,032 DEDUCIBLE: EXTRA EN: 13712793

15 de DICIEMBRE de 1992.  
 JUAN GOMEZ SOTO

LA ARRENDADORA  
 C. ERICH RUGENBERG HARDER

LA ARRENDATARIO  
 SR. JUAN GOMEZ SOTO

LA ARRENDADORA  
 GARANTIA PRIMARIA

LA ARRENDADORA  
 SR. CASAR GOMEZ JIMENEZ

SUPUESTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO  
 EQUIPO MOTIVO DEL ARRENDAMIENTO:TRACTOCAMION T-450 '93  
 CIFRAS EN MILES DE PESOS.

VALOR DEL BIEN.....	...\$223,000
PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.....	...36 MESES
FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO....	...15 DIC 92
TASA BASE(c.p.p.,.CETES,OTROS).	...21.79%
MARGEN DE INCREMENTO A LA TASA	
BASE.....	... ..8.00%
DEPRECIACION ANUAL.....	... ..20.00%
VIDA FISCAL.....	... ..5 AÑOS
SOBRE QUE PORCENTAJE DEL MONTO DE	
LA INVERSION SE CALCULA LA DEPREC	...100.00%
I.S.R.....	...35.00%
P.T.U.....	...10.00%
I.V.A.....	...10.00%

Los intereses ascienden a \$ 116,879 según lo inscrito en el artículo 7A de la ISR, en caso de cambiar la tasa de interés y por tanto el importe de los pagos del contrato, el ajuste se considera como integrante del interés devengado; para nuestro caso se ha supuesto que la tasa de interés permanece constante durante la vigencia del contrato.

Para conocer el importe de los intereses estimados correspondientes a cada mes se presenta una tabla de amortización del monto original de la inversión para el arrendamiento financiero, la cual se construye de acuerdo a los siguientes pasos:

1.- En la primera columna (A), se anota el número de rentas mensuales estipuladas en el contrato.

2.- En la segunda columna (B), el capital insoluto por pagar, el cual se determina restando el capital insoluto a cada mes el capital implícito en la renta devengando el mismo mes, es decir  $B_1 \text{ menos } F_1 \text{ igual a } B_2$ ,  $b_2 \text{ menos } f_2 \text{ igual a } B_3$ ; etc.

3.- En la tercera columna (C), el valor de las rentas mensuales (se integran por intereses y amortizaciones de capital); que se obtiene de los datos del contrato.

4.- En la cuarta columna (D), es la tasa de interés anual (se integra de la tasa base c.p.p; cetes u otros, cualesquiera que fuese la tasa líder más el margen de incremento a la tasa base). Estos datos se obtiene del contrato.

5.- Es la quinta columna (E), el interés implícito en la renta que se obtiene multiplicando el capital insoluto por pagar por la tasa mensual de intereses pactada en el contrato, es decir B1 por 2.4825% igual a E1, B2 por 2.4825% igual a E2, etc

6.- En la sexta columna (F), el capital integrado en la renta que se calcula restando el valor de la renta mensual (C) el interés integrado en ella (E); en operaciones C1 menos E1 igual a F1, C2 menos E2 igual a F2 etc.

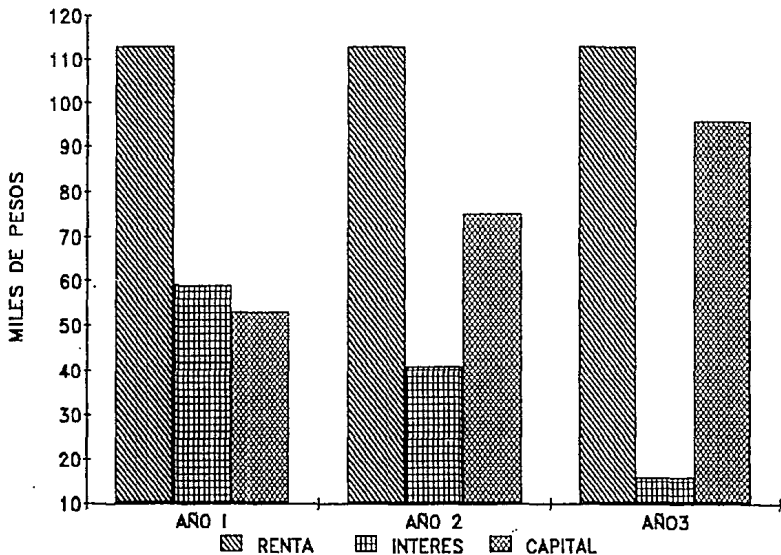
7.- La séptima columna (G), corresponde al impuesto al valor agregado de los intereses implícitos en la renta.

8.- La octava columna (H), es la suma del valor de la renta mensual (C) más el impuesto al valor agregado de los intereses (G), dando como resultado el total a pagar mensualmente; en operaciones C1 más G1 igual a H1, C2 más G2 igual a H2 etc.

TABLA DE AMORTIZACION DEL MONTO ORIGINAL DE LA INVERCION PARA EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

No. de renta	capital insoluto por pagar	valor de la renta mensual	interes %	interes inte- grado en rta.	capital inte- grado en rta.	iva de los intereses	total de cada mensualidad
A	B	C	D	E	F	G	H
1	223,000	9,441	29.79	5,536	3,905	554	9,995
2	219,095	9,441	29.79	5,439	4,002	544	9,995
3	215,093	9,441	29.79	5,340	4,101	534	9,975
4	210,991	9,441	29.79	5,238	4,203	523	9,965
5	206,788	9,441	29.79	5,134	4,308	513	9,954
6	202,481	9,441	29.79	5,027	4,414	503	9,944
7	198,066	9,441	29.79	4,917	4,524	492	9,933
8	193,542	9,441	29.79	4,805	4,636	480	9,922
9	188,096	9,441	29.79	4,690	4,751	469	9,910
10	184,154	9,441	29.79	4,572	4,869	457	9,898
11	179,285	9,441	29.79	4,451	4,990	445	9,886
12	174,285	9,441	29.79	4,327	5,114	433	9,874
13	169,180	9,441	29.79	4,200	5,241	420	9,861
14	163,939	9,441	29.79	4,070	5,371	407	9,848
15	158,568	9,441	29.79	3,936	5,505	394	9,835
16	153,063	9,441	29.79	3,800	5,641	380	9,821
17	147,422	9,441	29.79	3,660	5,781	366	9,807
18	141,641	9,441	29.79	3,516	5,925	352	9,793
19	135,716	9,441	29.79	3,369	6,072	337	9,778
20	129,644	9,441	29.79	3,218	6,223	322	9,763
21	123,421	9,441	29.79	3,064	6,377	306	9,747
22	117,004	9,441	29.79	2,906	6,535	291	9,763
23	110,509	9,441	29.79	2,743	6,698	274	9,747
24	103,421	9,441	29.79	2,577	6,864	258	9,732
25	96,947	9,441	29.79	2,407	7,034	241	9,715
26	89,913	9,441	29.79	2,232	7,209	223	9,699
27	82,704	9,441	29.79	2,053	7,388	205	9,682
28	75,316	9,441	29.79	1,870	7,571	187	9,664
29	67,447	9,441	29.79	1,682	7,759	168	9,628
30	59,985	9,441	29.79	1,489	7,952	149	9,609
31	52,033	9,441	29.79	1,292	8,149	129	9,590
32	43,884	9,441	29.79	1,089	8,352	109	9,570
33	35,532	9,441	29.79	882	8,559	88	9,550
34	26,973	9,441	29.79	670	8,771	67	9,529
35	18,202	9,441	29.79	452	8,989	45	9,486
36	9,212	9,441	29.79	229	9,212	23	9,464
<b>TOTALES</b>		<b>339,879</b>		<b>116,879</b>	<b>223,000</b>	<b>11,688</b>	<b>351,564</b>

### ARRENDAMIENTO FINANCIERO RENTA, INTERES Y CAPITAL ANUALES



RECOMPILACION DE DATOS SOBRE EL CREDITO BANCARIO

CREDITO REFACCIONARIO



## SUPUESTOS DEL CREDITO BANCARIO

EQUIPO MOTIVO DEL CREDITO : TRACTOCAMION T-450 MODELO '93  
VALOR DEL BIEN : \$ 223,000  
PLAZO DEL CREDITO : 36 MESES  
FECHA FIRMA DEL CREDITO  
REFACCIONARIO : 15 DE DIC.DE 1992  
TASA DE INTERES ANUAL CON  
AMORTIZACION MENSUAL DE  
INTERES Y CAPITAL : 33.50% SOBRE SALDOS INSOLUTOS

Por lo que se refiere a los préstamos refaccionarios, según la ley bancaria los intereses ascienden a \$ 115,174 los cuales son calculados sobre los saldos insolutos de capital que resulten de las amortizaciones profesionales aplicables.

Para conocer el importe de los intereses estimados correspondientes a cada mes, se presenta una tabla de amortización de capital e intereses para el crédito bancario. La cual se construye de acuerdo a los siguientes pasos:

1.- En la primera columna (A) se anota el número de amortizaciones mensuales.

2.- En la segunda columna (B), el capital insoluto, el cual se obtiene restando el pago de capital de cada mes (C), es decir,  $B_0$  menos  $C_1$  igual a  $B_1$ ,  $B_1$  menos  $C_2$  igual a  $B_2$  etc.

3.- En la tercera columna (C), el pago de capital o amortización el cual se obtiene de la división del monto de la inversión entre el número de las amortizaciones mensuales (A). En operaciones  $223,000$  entre  $36$  mensualidades igual a  $6,194.444$  y para simplificar el caso se toman  $35$  mensualidades de  $6,194$  y una de  $6,210$ .

4.- En la cuarta columna (D), es la tasa de interés anual que determina el banco de México, que para nuestro caso es el:  $33.50$

5.- Es la quinta columna (E), el interés a pagar, el cual se obtiene de la multiplicación del capital insoluto

(B) por la tasa mensual de interés, es decir: B0 por 2.791666667% igual a E1, B1 por 2.791666667% igual a E2 etc.

6.- La sexta columna (F), el pago mensual, el cual se determina del pago de capital o amortización (C) de cada mes mas el interés a pagar (E) correspondiente mes. En operaciones C1 más E1 igual a F1, C2 más E2 igual a F2 etc.

7.- La séptima columna (G), el pago anual de interés, el cual se obtiene del interés a pagar acumulado (E) es decir:

$$E1+E2+E3-----E12=ANUAL$$

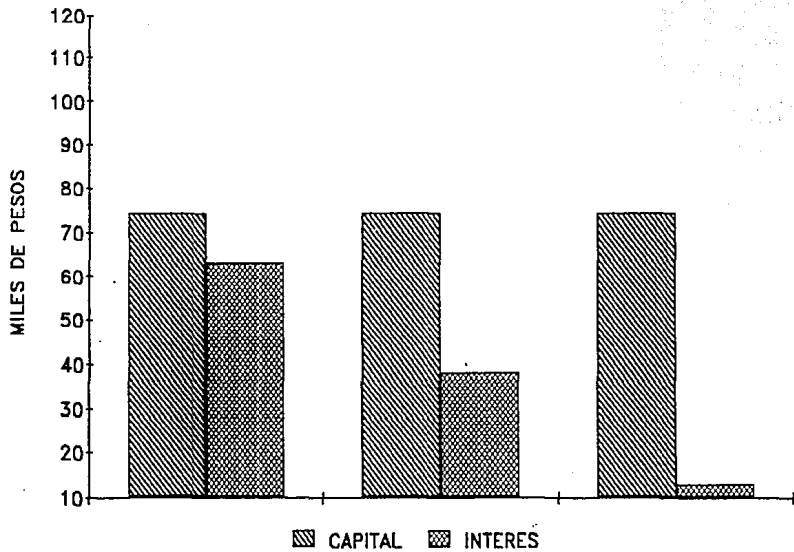
$$E13+E14+E15-----E24=ANUAL$$

$$E25+E26+E27-----E36=ANUAL$$

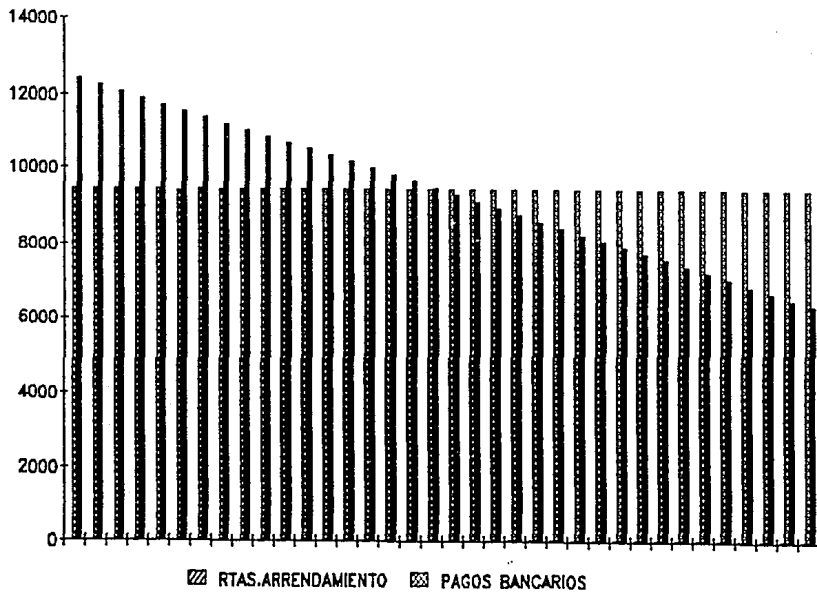
TABLA DE AMORTIZACION DE CAPITAL E INTERES PARA EL CREDITO BANCARIO

No DE MENSUALIDAD	CAPITAL INSOLUTO	AMORTIZACION	INTERES	INTERES A PAGAR	PAGO MENSUAL	PAGO ANUAL DE INTERES
A	B	C	D	E	F	G
0	223,000	0		0	0	0
1	216,806	6,194	33.50	6,225	12,419	6,225
2	210,632	6,194	33.50	6,052	12,246	12,277
3	204,418	6,194	33.50	5,879	12,073	18,156
4	198,224	6,194	33.50	5,707	11,091	23,863
5	192,030	6,194	33.50	5,534	11,728	29,397
6	185,836	6,194	33.50	5,361	11,555	34,758
7	179,642	6,194	33.50	5,188	11,382	39,946
8	173,448	6,194	33.50	5,015	11,209	44,961
9	167,254	6,194	33.50	4,842	11,036	49,803
10	161,060	6,194	33.50	4,669	10,863	54,472
11	154,866	6,194	33.50	4,496	10,690	58,968
12	148,672	6,194	33.50	4,323	10,517	63,291
13	142,478	6,194	33.50	4,150	10,344	4,150
14	136,284	6,914	33.50	3,977	10,171	8,127
15	130,090	6,914	33.50	3,804	9,998	11,931
16	123,896	6,914	33.50	3,632	9,826	15,563
17	117,702	6,914	33.50	3,459	9,653	19,022
18	111,508	6,914	33.50	3,286	9,480	22,308
19	105,314	6,914	33.50	3,113	9,307	25,421
20	99,120	6,914	33.50	2,940	9,134	28,361
21	92,926	6,914	33.50	2,767	8,961	31,128
22	86,732	6,914	33.50	2,594	8,788	33,722
23	80,538	6,914	33.50	2,421	8,615	36,143
24	74,344	6,914	33.50	2,248	8,442	38,391
25	68,150	6,914	33.50	2,075	8,269	2,073
26	61,956	6,914	33.50	1,902	8,096	3,977
27	55,762	6,914	33.50	1,760	7,924	5,707
28	49,568	6,914	33.50	1,557	7,751	7,264
29	43,374	6,914	33.50	1,384	7,578	8,648
30	37,180	6,914	33.50	1,211	7,405	9,859
31	30,986	6,914	33.50	1,038	7,232	10,897
32	24,792	6,914	33.50	865	7,059	11,762
33	18,598	6,914	33.50	692	6,886	12,454
34	12,404	6,914	33.50	519	6,713	12,973
35	6,210	6,914	33.50	346	6,540	13,319
36	0	6,210	33.50	173	6,363	13,492
<b>TOTALES</b>		<b>223,000</b>		<b>115,174</b>	<b>338,174</b>	<b>115,174</b>

CREDITO BANCARIO  
CAPITAL E INTERES ANUALES



### RTAS.ARRENDAMIENTO VS.PAGOS BANCARIOS



ANALISIS FINANCIERO DEL ARRENDAMIENTO

CONCEPTO	AÑOS					TOTALES
	1	2	3	4	5	
AMORTIZACION POR EL VALOR TOTAL DEL CONTRATO MENOS INVERSION ORIGINAL.	38,960	38,960	38,960	0	0	116,880
DEPRECIACION FISCAL SOBRE EL VALOR ORIGINAL DE LA INVERSION.	<u>44,600</u>	<u>44,600</u>	<u>44,600</u>	<u>44,600</u>	<u>44,600</u>	<u>223,000</u>
GASTOS ADICIONALES SUJETOS A ISR Y PTU.	83,560	83,560	83,560	44,600	44,600	339,880
MENOS: ISR Y PTU AHORRADOS CON EL PROYECTO (45%).	(37,602)	(37,602)	(37,602)	(20,070)	(20,070)	(152,946)
GASTOS ADICIONALES DESPUES DE ISR Y PTU.	45,958	45,958	45,958	24,530	24,530	186,934
MAS: PAGO DE LA OPCION DE COMPRA.	0	0	2,230	0	0	2,230
GASTOS NETOS EN EFECTIVO ADICIONALES DEL PROYECTO	1,358	1,358	3,588	(20,070)	(20,070)	(33,836)

VALOR PRESENTE DEL GASTO NETO EN EFECTIVO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR AL 32%	VALOR PRESENTE
1	1,358	0.758	1,029
2	1,358	0.574	779
3	3,588	0.435	1,561
4	(20,070)	0.329	(6,603)
5	<u>(20,070)</u> (33,836)	0.250	<u>(5,018)</u> (8,251)

EL VALOR PRESENTE DEL GASTO NETO ADICIONAL EN EFECTIVO DEL PROYECTO,BAJO LA OPCION DE FINANCIAMIENTO POR MEDIO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES DE (8,251)



## ANALISIS FINANCIERO DEL CREDITO BANCARIO

(MILES DE PESOS)

CONCEPTO	AÑOS					TOTALES
	1	2	3	4	5	
INTERESES GENERADOS POR EL PROYECTO.	63,291	38,391	13,492	0	0	115,174
DEPRECIACION DEL PRO YECTO.	<u>44,600</u>	<u>44,600</u>	<u>44,600</u>	<u>44,600</u>	<u>44,600</u>	<u>223,000</u>
GASTOS ADICIONALES SU JETOS A ISR Y PTU	107,891	82,991	58,092	44,600	44,600	338,174
MENOS: ISR Y PTU AHORRADOS CON EL PROYECTO (45%)	(48,551)	(37,346)	(26,141)	(20,070)	(20,070)	(152,176)
GASTOS ADICIONALES DES PUES DE ISR Y PTU	59,340	45,645	31,951	24,530	24,530	185,996
MENOS: DEPRECIACION DEL PROYECTO.	<u>(44,600)</u>	<u>(44,600)</u>	<u>(44,600)</u>	<u>(44,600)</u>	<u>(44,600)</u>	<u>223,000</u>
GASTOS NETOS EN EFECTI VO ADICIONALES DEL PRO YECTO.	14,700	1,045	(12,649)	(20,047)	(20,047)	(37,004)

VALOR PRESENTE DEL GASTO NETO EN EFECTIVO

AÑO	FLUJO DE EFECTIVO	FACTOR AL 32%	VALOR PRESENTE
1	14,740	0.758	11,173
2	1,045	0.574	600
3	(12,649)	0.435	(5,503)
4	(20,070)	0.329	(6,603)
5	<u>(20,070)</u> (37,004)	0.250	<u>(5,018)</u> (5,351)

EL VALOR PRESENTE DEL GASTO NETO ADICIONAL EN EFECTIVO DEL PROYECTO,BAJO LA OPCION DE FINANCIAMIENTO POR MEDIO DE UN CREDITO BANCARIO ES DE (5,351)

PRESENTACION DE RESULTADOS DEL ANALISIS

1.- DEL VALOR PRESENTE DEL GASTO ADICIONAL EN EFECTIVO

TIPO DE FINANCIAMIENTO	VALOR PRESENTE
CREDITO BANCARIO.	(5,351)
ARRENDAMIENTO FINANCIERO.	(8,251)

2.- DE IMPUESTOS AHORRADOS A PESOS CORRIENTES

TIPO DE FINANCIAMIENTO.	IMPUESTOS AHORRADOS
CREDITO BANCARIO.	152,178
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	152,946

- 1) CON RELACION PRESENTE DEL GASTO ADICIONAL EN EFECTIVO EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ARROJA EL MAYOR BENEFICIO
- 2) CON RELACION A LOS IMPUESTOS AHORRADOS A PESOS CORRIENTES, TAMBIEN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ARROJA EL MAYOR BENEFICIO

3.- VALOR PRESENTE DE LOS IMPUESTOS AHORRADOS  
(MILES DE PESOS)

CREDITO BANCARIO

AÑO	IMPUESTOS AHORRADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	48,551	0.758	36,802
2	37,346	0.574	21,437
3	26,141	0.435	11,371
4	20,070	0.329	6,603
5	20,070	0.250	<u>5,017</u>
VALOR PRESENTE DEL AHORRO DE IMPUESTOS.			81,230

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

AÑO	IMPUESTOS AHORRADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	37,602	0.758	28,502
2	37,602	0.574	21,584
3	37,602	0.435	16,357
4	20,070	0.329	6,603
5	20,070	0.250	<u>5,017</u>
VALOR PRESENTE DEL AHORRO DE IMPUESTOS.			78,063

4.- VALOR PRESENTE DE LOS INTERESES PAGADOS  
(MILES DE PESOS)

CREDITO BANCARIO

AÑO	INTERESES PAGADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	63,291	0.758	47,974
2	38,391	0.574	22,036
3	13,492	0.435	5,869
4	0	0.329	0
5	0	0.250	0
VALOR PRESENTE DE LOS INTERESE PAGADOS.			<u>75,879</u>

ARRENDAMIENTO FINANCIERO

AÑO	INTERESES PAGADOS	FACTOR DE ACTUALIZACION	VALOR PRESENTE
1	39,510	0.758	29,948
2	39,510	0.574	22,678
3	39,510	0.435	17,186
4	0	0.329	0
5	0	0.250	0
VALOR PRESENTE DE LOS INTERESES PAGADOS			<u>69,812</u>

## RESUMEN DE RESULTADOS

VALOR PRESENTE DE IMPUESTOS / INTERESES	CREDITO BANCARIO	ARRENDAMIENTO FINANCIERO
IMPUESTOS AHORRADOS A VALOR PRESENTE	81,320	78,063
INTERESES PAGADOS A VALOR PRESENTE	<u>75,879</u>	<u>69,812</u>
GASTOS NETOS DE INTERESES MENOS IMPUESTOS	<u>5,351</u>	<u>8,251</u>
VALOR PRESENTE DEL GASTO ADICIONAL	<u>(5,351)</u>	<u>(8,251)</u>

COMO CONCLUSION GENERAL RESPECTO DEL ANALISIS CUANTITATIVO DE LA OPERACION, SE PUEDE DECIR QUE EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES LA MEJOR FUENTE DE FINANCIAMIENTO CON BASE EN LOS DATOS DEL CASO PLANTEADO POR LA SIGUIENTES RAZONES:

- A) ARROJA EL MENOR VALOR PRESENTE DEL GASTO ADICIONAL GENERADO POR EL PROYECTO (8,251)
- b) ARROJA EL MENOR VALOR PRESENTE DE LOS INTERESES PAGADOS, PUES EN EL CREDITO BANCARIO ES DE 75,879 Y EN EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO ES DE 69,812
- C) ANALIZANDO EL TOTAL DE LAS VARIABLES, EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO REPRESENTA EL MAYOR BENEFICIO EN RELACION CON EL CREDITO BANCARIO.

**CONCLUSIONES:**

Las conclusiones a las que se pueden llegar después de haber presentado nuestro estudio pueden ser muchas y variadas. Algunas o muchas de ellas podrán ser a favor de considerar al arrendamiento financiero como una nueva herramienta de financiamiento, algunas otras la rechazarán como tal.

Pero es muy cierto que la decisión final a la que se llegue al analizar dentro de la empresa a esta herramienta de financiamiento depende de la negociación del contrato mismo, a las condiciones de operación de las otras fuentes de financiamiento como es el caso del crédito bancario, del criterio y proceso analítico de la dirección financiera, y de las posibilidades y situación económica, crediticia y de solidez de la propia empresa.

Independientemente de la serie de conclusiones obtenidas del estudio cuantitativo de la depreciación sobresalen dos importantes conclusiones que no se deben perder de vista en ningún momento.

- A) El arrendamiento financiero es una fuente adicional de crédito para todo tipo de empresa, cuyo costo se ha convertido en competitivo respecto de otras fuentes de financiamiento.
- B) Antes de tomar cualquier decisión, deberán analizar todas las posibilidades, caminos y opciones disponibles tanto cuantitativa como cualitativamente, ya que lo que es adecuado para una empresa o para un

proyecto en particular, puede no serlo para otros y viceversa.

El arrendamiento financiero es una alternativa de inversión que desde el punto de vista del arrendador, cuando se conoce en detalle su administración y sus procedimientos, permite a la empresa que pueda tratarlo como una operación de crédito, en cuanto supone una erogación de fondos, cuyo valor, juntos con los intereses pactados, se recupera a través de una serie de pagos periódicos.

Es por ello que el arrendamiento financiero se ha convertido hoy en día en un instrumento complementario del crédito, que abre nuevas posibilidades al empresario para la expansión de sus negocios, siendo una alternativa a las fuentes tradicionales que son el proveedor o fabricante del equipo, o los créditos bancarios.



## BIBLIOGRAFIA

BOLETIN D-05  
ARRENDAMIENTOS  
EMITIDO POR EL INSTITUTO MEXICANO DE  
CONTADORES PUBLICOS.

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO Y LAS  
ARRENDADORAS FINANCIERAS  
AUTOR: MIGUEL ACOSTA ROMERO.

EL DERECHO BANCARIO  
AUTOR: MIGUEL ACOSTA ROMERO.

FUNDAMENTOS DE ECONOMIA  
AUTOR: JOSE SILVESTRE MENDEZ.  
EDITORIAL: MCGRAW HILL

MANUAL DEL FUNCIONARIO BANCARIO  
AUTOR: JORGE SALDAÑA Y ALVAREZ

FUNDAMENTOS DE ADMINISTRACION  
AUTOR: JAMES VAN HORNE  
EDITORIAL: PRENTICE HALL

ARRENDAMIENTO FINANCIERO; ESTUDIO CONTABLE  
FISCAL Y FINANCIERO.  
AUTOR: L.C. CARLOS SIU VILLANUEVA  
L.A. ERNESTINA HUERTA R, P.ING. LUIS MARQUET V.  
INSTITUTO MEXICANO DE CONTADORES  
PUBLICOS.

LEY REGLAMENTARIA DEL SERVICIO PUBLICO DE  
BANCA Y CREDITO.

LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE  
CREDITO.

LEY ORGANICA DEL BANCO DE MEXICO

LEY DE INSTITUCIONES DE CREDITO

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE  
LA FEDERACION.

REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO  
SOBRE LA RENTA.

REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO  
DEL VALOR AGREGADO.